



# O CAMPO CEGO NA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: CONSIDERAÇÕES SOBRE A INFRAESTRUTURA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

---

**Janete Souza de Oliveira**

*Universidade Federal do Espírito Santo*

**Carlos Teixeira de Campos Júnior**

*Universidade Federal do Espírito Santo*

## RESUMO

Este artigo sugere, por meio de uma revisão bibliográfica, uma reflexão a partir da relação entre a infraestrutura e a valorização na produção imobiliária, que busca esquivar-se do engessamento que é pensar que a infraestrutura pode gerar valorização, visto que nossa hipótese é de que o capital operando pelo imobiliário busca se favorecer desse atributo. Consideramos relevante discutir sobre essa perspectiva que atribui à infraestrutura uma dualidade e que a coloca em uma dimensão na produção do espaço urbano obscurecida no campo cego. Argumenta-se, portanto, ser necessário reconhecer essa trajetória e romper com essa direção para atribuir sentido à perspectiva teórica como fundamento crítico necessário da problemática espacial. Acreditar que a infraestrutura gera valorização imobiliária esvazia a reflexão capaz de fazer avançar o debate. Partimos do pressuposto que a valorização na produção imobiliária acontece por meio da exploração do trabalho e também pela condição rentista patrimonial, em que a capitalização tende a viabilizar o aumento dos preços monopolistas, renovando e aprofundando desigualdades urbanas.

**Palavras-chave:** Infraestrutura, Valorização imobiliária, Campo cego, Produção do espaço urbano.

## THE BLIND FIELD IN REAL ESTATE VALUE: CONSIDERATIONS ON INFRASTRUCTURE IN THE PRODUCTION OF URBAN SPACE

---

## ABSTRACT

This article suggests, through a bibliographical review, a reflection based on the relation between infrastructure and appreciation in real estate production, which seeks to avoid the rigidity of thinking that infrastructure can generate appreciation, since our hypothesis is that capital operating in real estate seeks to benefit from this attribute. We consider it relevant to discuss this perspective that attributes a duality to infrastructure and that places

it in a dimension in the production of urban space that is obscured in the blind field. It is argued, therefore, that it is necessary to recognize and break with this trajectory to give meaning to the theoretical perspective as a necessary critical foundation of the spatial problem. Believing that infrastructure generates real estate appreciation deprives the reflection capable of moving the debate forward. We assume that the appreciation in real estate production occurs through the exploitation of labor and also through the patrimonial rentier condition, in which capitalization tends to enable the increase in monopoly prices, renewing and deepening urban inequalities.

**Keywords:** Infrastructure, Real estate valuation, blind field, production of urban space.

## INTRODUÇÃO

Campos Jr. (2002) afirma que, por ser um processo histórico, o espaço é dotado de determinadas condições materiais e subjetivas necessárias à produção em geral e à reprodução humana. É o produto da relação sociedade-natureza, historicamente definida, que no estágio desenvolvido do capitalismo se integra noutras relações, abrindo novos horizontes à reprodução do capital. Por isso, o estudo das formas de produção do espaço urbano, bem como as interpretações que o cercam, tornam-se tão relevantes.

A produção e reprodução do espaço urbano desempenha papel essencial para a continuidade do modo de produção capitalista. Harvey (2011) afirma que a produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. Com isso, além de suporte ou condição geral para a acumulação, o espaço urbano é atravessado pela possibilidade de acumulação a partir de sua própria produção.

Esse pensamento e sua importância formaram a base para a proposta desse artigo, nos direcionando a pensar o imobiliário a partir da infraestrutura, sobretudo por compreendermos que, na medida em que os conflitos de interesse se constituem como processos que dinamizam e constroem a cidade, eles revelam importantes questões acerca das relações e das dinâmicas sociais e econômicas, pois em alguma medida demonstram a apropriação capitalista na produção do urbano.

Este artigo busca dar ênfase, por meio de uma revisão bibliográfica, à compreensão acerca da valorização na produção imobiliária. O objetivo ao elaborá-lo foi apresentar a maneira como a infraestrutura e a valorização imobiliária são constantemente consideradas: tendo o discurso dualista como pano de fundo do argumento, numa hierarquia de ações, que leva a subordinar esta àquela, considerando-a como um efeito, um resultado ou um meio, e portanto, uma perspectiva aprisionada no “campo cego”.

Nossa hipótese é de que a infraestrutura não gera valorização imobiliária, mas o capital operando pelo imobiliário busca se favorecer desse atributo. Deste modo, o mercado imobiliário produzindo espaço instrumentaliza a propriedade da terra procurando formas de se apropriar das diferenças materiais dos espaços criados, por exemplo, pela infraestrutura. Pereira (2018) evidencia que a valorização na

produção imobiliária ocorre pela exploração do trabalho e também pela condição rentista patrimonial, cuja capitalização<sup>i</sup> torna ainda mais elevados os preços monopolistas<sup>ii</sup>, a qual não pode ser confundida com mera variação especulativa dos preços. David Harvey (2014) enfatiza que mesmo os espaços públicos podem ser capitalizados, ou ainda projetados, para uma utilização capitalizada do mesmo e da valorização do espaço urbano.

A criação de infraestrutura é um expressivo exemplo de investimento que oportuniza espacialmente vários interesses ao mesmo tempo. Essas intervenções aparecem permeadas de intencionalidades que com certa frequência priorizam a acumulação por meio da produção do espaço em detrimento da reprodução do trabalho. Este fato nos possibilita pensar a produção imobiliária com papel de grande relevância, assumindo que ela pode ser capaz de direcionar a produção do espaço.

A produção da cidade segue os interesses do capital, nesse sentido, o capital utiliza de estratégias de apropriação de condições espaciais de localização da cidade e produz o espaço como mercadoria, ampliando sua perspectiva de acumulação sob amparo da propriedade privada do solo urbano.

A terra é um elemento que não é resultado do trabalho humano e, ao ser apropriada privadamente possibilita ao seu proprietário requerer um tributo de quem dela faça uso. Assim sendo, a propriedade da terra enquanto mercadoria passa a ter seu preço estabelecido em razão da expectativa de produção de um empreendimento nela: o seu preço se configura como renda capitalizada. Para Pereira (1998, p. 9), “o próprio preço com que a propriedade da terra é remunerada resulta da capitalização da renda gerada pela mercadoria cuja produção nela se localiza”.

Nessa condição de forma:

O produto imobiliário manifesta um valor de mercado, mas por não ser “inteiramente” um resultado do trabalho, o seu preço (monopolista) não será uma expressão do valor. O preço do imóvel estará sempre acima do seu valor. O senso comum, o mesmo que o olhar dominante capitalista tende a obscurecer a consciência da relação entre preço e valor sob a diferença dos preços como mera especulação (PEREIRA, 2018, p. 61).

Isso significa dizer que, por exemplo, o surgimento de uma rodovia, a construção de áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, a infraestrutura de energia, drenagem, pavimentação, a canalização de um simples córrego, ou uma melhoria urbana de qualquer dimensão não influencia diretamente no preço dos terrenos.

Campos Júnior (2018), em “Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI”, relata que:

Todo aquele que é detentor de uma porção do planeta, facultado pelo moderno monopólio da propriedade, é possuidor em potencial de um capital imaginário, que representa um valor em valorização, conforme o desenvolvimento da atividade econômica de produção moradas. Verifica-se que essa valorização provém da determinação imaginária do preço suposto da terra, que eleva o preço da moradia (CAMPOS JÚNIOR, 2018, p. 51).

Lencioni (2021) constrói um importante raciocínio sobre a infraestrutura, em que busca apontar que com facilidade somos conduzidos à ideia rasa de que as infraestruturas se constituem como suporte das atividades sociais, como apoio à produção e às atividades em geral. Por isso, elas tendem a ter suas dimensões reduzidas e secundarizadas, aparecendo como mero apoio, pois o principal reside naquilo que estão suportando, apoiando. No entanto, as chamadas infraestruturas não têm nada de secundárias ou de acessórias, como se tivessem importância menor. Elas são um nicho de reprodução do capital. A autora argumenta ainda que historicamente as infraestruturas tiveram função relevante na reprodução do capital, pois tornaram-se determinantes nas condições de reprodução social nos contextos urbanos e também se projetaram na contemporaneidade como importantes engrenagens de acumulação fictícia sob controle de sofisticados cálculos financeiros.

Segundo Harvey (2018, p. 148), “muitas infraestruturas (como casas, escolas, hospitais e shopping centers) são usadas para consumo e não para produção, enquanto outras (como ferrovias e rodovias) podem ser usadas para ambas as finalidades”. Harvey, ancorado teoricamente em Marx, afirma que é evidente, nos tempos atuais no mundo capitalista avançado, que investimentos em infraestruturas voltadas para a produção (capital fixo) têm grande importância.

Harvey (2015) destaca que investimentos em infraestrutura urbana pode ser uma saída ótima para crises de sobreacumulação, típicas do capitalismo e ainda mais acentuadas em situações de dominância financeira, porque ao mesmo tempo que seria capaz de absorver grandes quantidades de capital e mão de obra por um período prolongado de tempo, poderia preparar estruturas para um ciclo de acumulação no futuro.

Usando como exemplo as rodovias enquanto infraestrutura, Lencioni (2021) as considera como requisitos/premissas necessários à reprodução do capital, e por isso, exemplos de condições gerais de produção. Pode-se entender como condição geral, como aponta Marx em seus escritos, um conjunto de equipamentos coletivos e infraestruturas produzidas pelo estado capitalista que são capazes de promover e facilitar as trocas, de modo que

Uma rodovia, conforme a organização de sua produção, decorre de investimentos de capitais, de fundos públicos ou de ambos que foram empregados na sua construção. É resultado de investimentos, mas também é pressuposto dos fluxos que por ela irão transitar. O fato de uma rodovia ser construída por meio de inversões de capital privado, de fundos públicos ou de ambos não modifica em nada a ideia de que ela se constitui num pressuposto e num resultado necessários à produção capitalista como um todo (LENCIONI, 2021, p. 39).

A autora também afirma que:

Ela é uma condição geral e sua função revela com clareza que se constitui num pressuposto da circulação das mercadorias, pois os produtos produzidos num determinado lugar necessitam chegar a um outro lugar onde serão vendidos, dando existência concreta à mercadoria, com exceção, evidentemente, para os produtos produzidos e consumidos no mesmo lugar. A transformação de um produto em mercadoria só se completa na forma mercadoria quando é vendido. Enquanto estoque é simplesmente mercadoria em potencial, à espera de se tornar uma mercadoria efetiva pela venda. De nada vale se uma mercadoria for produzida e não chegar ao mercado, o que leva ao cálculo capitalista a necessidade de incorporar os custos de circulação da mercadoria aos seus custos de produção. (LENCIONI, 2021, p. 39).

Nas palavras de Lencioni (2017), a cidade e o urbano são diluídos numa realidade na qual o imobiliário é uma mercadoria particular que compromete o uso da cidade.

### **INSTRUMENTALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE DA TERRA PELA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA**

A instrumentalização da propriedade da terra pela produção imobiliária tem suas bases ancoradas no momento em que a terra que é condição, meio e produto para a realização do trabalho humano passa a assumir a função de mercadoria. Assim, faz surgir e agravar problemas diretamente ligados ao espaço urbano produzido.

Segundo Harvey (1980), as características particulares do solo urbano enquanto mercadoria e suas benfeitorias são devido a: impossibilidade de serem deslocados; a imprescindibilidade à vida humana para subsistência e trabalho; durabilidade das mercadorias, sendo adquiridas e vendidas em longos intervalos de tempo; permanência do solo e suas benfeitorias possuírem tempo de uso relevante às demais mercadorias; possuírem um ciclo de rotação no mercado bastante extenso,

porém de uso é constante; diversificação dos usos coexistindo em um mesmo espaço e tempo, sem que se subjuguem.

A infraestrutura pode aparecer como capital fixo e, portanto, como parte do processo de reprodução do capital enquanto condição geral. Harvey (2018), tendo como base os Grundrisse de Marx, ressalta que o capital fixo “compromete a produção dos anos seguintes”, “antecipa o trabalho futuro como valor equivalente” e, nesse sentido, exerce um poder coercitivo sobre os usos futuros. O capital fixo se estabelece como mola propulsora para a acumulação.

Para Lencioni (2021), são exemplos de condições gerais de produção as rodovias, as ferrovias, os portos, os aeroportos, as rede de água, de energia, os gasodutos, os esgotos e as redes de informática e de comunicações. Para ela, as condições gerais de produção:

São condições para a reprodução do capital e são ao mesmo tempo condições prévias e resultados do próprio processo capitalista de produção e, portanto, relacionadas ao valor em movimento (LENCIONI, 2021, p. 38).

Os novos espaços urbanos são colocados como possibilidade de realização pelo setor imobiliário, como resultado da busca pela apropriação cada vez maior de renda do solo, fundamentado na lógica da propriedade privada da terra. A valorização do espaço como expressão da realização da propriedade privada da riqueza se impõe para toda a sociedade, redefinindo os acessos aos lugares, criando interditos (CARLOS, 2015). Conseqüentemente, acarreta em mudanças profundas em seu significado político e social, criando tensões de diferentes formas e escalas. Na disputa pela apropriação do valor, segundo Ferrari (2019, p.37), “estão os agentes envolvidos na produção imobiliária: o capitalista, em busca da valorização do capital investido e da capitalização do gasto com a compra do terreno, e o proprietário da terra, elevando ao máximo os rendimentos em forma de preço da terra. É dessa forma que o espaço urbano acaba produzido, de maneira a configurar as maiores vantagens para estes agentes”. Nessa direção, a valorização imobiliária por meio da produção da cidade é um dos aspectos que atua diretamente na produção do espaço urbano, seguindo o viés capitalista.

Para Lefebvre (1973):

[...] não é somente a sociedade inteira quem se torna o lugar da reprodução (das relações de produção e não somente dos meios de produção), mas o espaço inteiro. Ocupado pelo neocapitalismo, setorializado, reduzido a um meio homogêneo e, portanto, fragmentado, esmigalhado (somente migalhas do espaço são vendidas a clientela), o espaço se torna a sede do poder (p. 116).

### O CAMPO CEGO NA VALORIZAÇÃO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

“A lógica da desordem”, capítulo do livro “São Paulo 1975, crescimento e pobreza”, por exemplo, demonstra que “os investimentos públicos costumam atuar como mola de especulação nas áreas centrais da cidade, quando zonas estagnadas ou decadentes recebem investimentos em serviços ou o infraestrutura básica” (KOWARICK, 1976. p. 36). A obra é um importante referencial crítico que se debruçou sobre a pujança do crescimento de São Paulo à época do “milagre brasileiro”.

Nessa direção, Kowarick (1976) afirma que:

O surgimento de uma rodovia, a canalização de um simples córrego, enfim, uma melhoria urbana de qualquer tipo, repercute imediatamente no preço dos terrenos. Nesse sentido, o fenômeno mais flagrante recente talvez seja o que ocorre com as áreas contíguas ao trajeto presente e futuro metrô. O fato de recortar certos bairros da cidade remodela o uso e os tipos de imóveis existentes acelerando o encarecimento dos lotes disponíveis (p. 36).

Camargo et al. (1976) procuraram realizar uma síntese da problemática urbana e também verificar suas conexões a um modo de crescimento econômico que se apoiava na manutenção das mazelas sociais muito presentes entre os moradores de cortiços e favelas, bem como das crescentes periferias. Tendo como base a citação acima, fica evidente a dualidade impregnada no discurso que buscou vincular a valorização como causa direta do investimento em infraestrutura.

Henri Lefebvre, em “A revolução urbana” (1999), demonstra a conformação de um campo cego no seio do conhecimento que consistia em um desdobramento da dinâmica espacial encetada pelas forças capitalistas. Por meio dele é possível compreender o que o olhar (de)formado pela prática e teoria da industrialização não consegue enxergar, “os campos cegos instalam-se na re-presentation” (LEFEBVRE, 1999).

Assim como Lefebvre, que relata que a confusão entre o industrial e o urbano leva, numa hierarquia de ações, a subordinar este àquele, considerando-o como um efeito, um resultado, ou um meio e, tendo assim o discurso dualista como pano de fundo do argumento, perguntamo-nos se é possível a infraestrutura ser capaz de gerar valorização imobiliária: seria essa maneira de pensar a infraestrutura como um “campo cego”? Esse é o olhar (de)formado de encarar a lógica como o capital imobiliário produz o espaço? Nossa intenção é questionar se o centro da questão não seria a forma como o capital imobiliário produz o espaço. Lefebvre (1999) observa que:

Entre os campos, que não são aprazíveis, mas campos de forças e de conflitos, existem campos cegos. Não somente obscuros, incertos, mal explorados, mas cegos no sentido em que há, na retina, um ponto cego, centro da visão e, contudo, sua negação. Paradoxos. O olho não se vê, nem sabe que é cego. Esses paradoxos não se estendem ao pensamento, à consciência, ao conhecimento? Assim, ontem, entre o rural e o industrial; hoje, entre o industrial e o urbano, não existe campo que não se vê? (p. 37-38).

Na perspectiva de Lefebvre (1999), a cegueira consiste em não se ver a forma do urbano, os vetores e tensões inerentes ao campo, sua lógica e seu movimento dialético, a exigência imanente; no fato de só se ver coisas, operações, objetos (funcionais e/ou significantes de uma maneira plenamente consumada). Complementa dizendo que o urbano, velado, escapa ao pensamento que se cega e se fixa apenas nas luminosidades atrasadas em relação ao atual. Enfatiza que, em outras palavras, o urbano reduz-se ao industrial. A cegueira, o não-ver e não-saber, implica uma ideologia. Estaríamos diante de um desafio semelhante ao que Lefebvre nos apresenta?

A crítica realizada por Lefebvre é corroborada também por Oliveira (1982), que aponta essa problemática em compreender o caráter da urbanização. Ele afirma que dificilmente se pode entender o fato de que a urbanização no Brasil, desde a colônia e principalmente no século XIX, avança a passos mais largos do que aqueles que nos acostumamos a entender, isto é, que o fenômeno da urbanização na sociedade e na economia brasileira é um fenômeno que se deflagra apenas a partir da industrialização. Para Oliveira (1982), fica evidente que a industrialização vai redefinir o que é esse urbano precisamente, porque ele passa a ser sede não só dos aparelhos burocráticos do estado como do capital comercial, passando a ser sede do novo aparelho produtivo que é a indústria. Afirma ainda que isso tem nos levado a desprezar, de certa forma, a formação urbana dentro das condições da economia agroexportadora e o tamanho de certas cidades no Brasil. Ele usa como exemplo, para falar deste aspecto, a visão dos historiadores que se dedicam a estudar sobre a formação urbana ou sobre a urbanização na América Ibérica e particularmente no Brasil, e acredita existir uma má interpretação. Essa má interpretação ou esse descuido em verificar o papel das cidades enquanto sede do capital comercial veio a se projetar também sobre a sociologia.

Com isso, nesse momento, Oliveira (1982) recorre menos à teoria e mais ao empirismo, à própria experiência do cotidiano. O autor, por exemplo, que é de Recife, questionou-se muitas vezes em que consistia esse caráter inchado de uma cidade como Recife; recorreu ao passado para tentar reconstruir um pouco a história, e afirmou ser possível ver, ainda sem conseguir teorizar completamente, que o tamanho de uma cidade como Recife, por exemplo, que desde o século XIX, em termos relativos, evidentemente era uma cidade já bastante grande, não se



explicaria se não se tivesse em conta a sua função de sede capital comercial. Portanto, essa urbanização precedeu, sob muitos aspectos, uma nova urbanização que se redefiniu a partir do momento em que a cidade passou a ser também a sede do aparelho produtivo, a sede da indústria propriamente dita.

Nesse sentido, assim como Lefebvre (1999) e Oliveira (1982), que questionam e criticam a maneira como o urbano é interpretado, propusemo-nos a fazer o mesmo quanto ao modo como a infraestrutura e a valorização imobiliária são frequentemente abordadas. Diante do acima exposto, acreditamos existir uma má interpretação, visto que percebemos que a infraestrutura não é capaz de agir sozinha.

Perguntamo-nos se é possível a infraestrutura ser capaz de gerar valorização imobiliária: seria essa maneira de pensar a infraestrutura como um “campo cego”? Esse é o olhar (de)formado de encarar a lógica como o capital imobiliário produz o espaço?

Entendemos estar diante de um desafio semelhante ao que Lefebvre nos apresenta. Desafio este que nos coloca diante de um discurso dualista, que leva a subordinar a infraestrutura à valorização e que pode recair no que o autor considera como “campo cego”, discurso este portanto, passível de nos tornar incapazes de enxergar que a infraestrutura com certa frequência é convocada pelo mercado imobiliário. Nossa busca está em tentar escapar desse discurso dualista, que nos dificulta compreender que, no seu processo de instrumentalização da propriedade da terra, o capital imobiliário se apropria da infraestrutura. Essa é uma busca por um outro caminho de interpretação, que nos afasta do olhar (de)formado, e, desta forma, do campo cego.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Propusemo-nos a tentar fugir do engessamento que é pensar a infraestrutura como um mecanismo que por si só seja capaz de gerar a valorização. Nossa intenção foi questionar se o cerne da questão não seria a lógica como o capital imobiliário produz o espaço. Em suma, a infraestrutura não agiria sozinha.

O intuito dessa escrita não é esgotar o assunto, mas contribuir para uma melhor compreensão da realidade, no propósito de que possamos colaborar para a busca por uma cidade mais democrática.

### REFERÊNCIAS

CAMARGO, C. P. F.; CARDOSO, F. H.; MAZZUCHELLI, F.; MOISÉS, J. A.; KOWARICK, L.; ALMEIDA, M. H. T.; SINGER, P. L.; BRANT, V.C. São Paulo 1975: crescimento e pobreza. 5. Ed. São Paulo: Loyola, 1976.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos T. A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor e Cultura, 2002.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos T. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e o do salário. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo: FAUUSP, 2018. p. 40-54.

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani A. (Org.). Crise Urbana. São Paulo: Contexto, 2015. p. 25-35.

FERRARI, A. O duplo monopólio da terra e seus desdobramentos na estrutura agrária e na produção imobiliária. In: Pereira, P. C. X. Terra à vista: reabilitando a questão da renda na produção do espaço. São Paulo: FAAUSP, 2019. p. 33-47.

HARVEY, D. A justiça social e a cidade. Tradução de Armando C. da Silva. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, D. O Enigma do Capital: e as Crises do Capitalismo. Trad. J. A. Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, D. Os limites do capital. São Paulo: Boitempo, 2015.

HARVEY, D. A Loucura da Razão Econômica: Marx e o Capital no Século XXI. 1. Ed. São Paulo: Boitempo, 2018.

KOWARICK, L. A lógica da desordem. In: CAMARGO, C. P. F.; CARDOSO, F. H.; MAZZUCHELLI, F.; MOISÉS, J. A.; KOWARICK, L.; ALMEIDA, M. H. T.; SINGER, P. L.; BRANT, V.C. São Paulo 1975: crescimento e pobreza. 5. Ed. São Paulo: Loyola, 1976. p. 21-63.

LEFEBVRE, H. La survie du capitalisme. Paris: Anthropos, 1973.

LEFEBVRE, H. A revolução urbana. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LENCIONI, S. Metrópole, metropolização e regionalização. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

LENCIONI, S. Condições gerais de produção e espaço-tempo nos processos de valorização e capitalização. In: RUFINO, B.; FAUSTINO, R.; WEHBA, C. (Org.). Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. p. 37-60.

Marx, K. O capital: crítica da economia política. Livro terceiro, tomo 6. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira. s/d.

OLIVEIRA, F. O Estado e o Urbano. Revista Espaço & Debates, São Paulo, n. 6, p.36-54, jun./set. 1982.

PEREIRA, P. C. X. (Org.). Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo: FAUUSP, 2018.

PEREIRA, P. C. X. Espaço, técnica e construção. São Paulo: Nobel, 1988.

Contato com o autor: janetholiveiraa@gmail.com

Recebido em: 09/10/2023

Aprovado em: 05/06/2024

---

<sup>i</sup> Ver PEREIRA, P. C. X. Espaço, técnica e construção. São Paulo: Nobel, 1988.

<sup>ii</sup> “Entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos. Uma vinha onde se obtém vinho de qualidade excepcional e que só pode ser reduzido em quantidade relativamente reduzida proporciona preço de monopólio. O excedente desse preço sobre o valor do produto é determinado unicamente pela riqueza e ela paixão dos bebedores requintados, e em virtude de tal preço o viticultor realiza importante lucro suplementar. Esse lucro suplementar que deriva do preço de monopólio converte-se em renda e sob esta forma cabe ao proprietário da terra, em virtude do seu direito sobre esse pedaço do globo terrestre dotado de qualidade especiais. O preço de monopólio gera aí a renda. Ao revés, a renda gera o preço de monopólio quando cereais se vendem acima do preço de produção e ainda acima do valor em virtude de a propriedade fundiária impedir a aplicação do capital em terras incultas, se este não lhe pagar a renda” (Marx, s/d. p. 890).