

FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO
DA RENDA FUNDIÁRIA URBANA
EM PRESIDENTE PRUDENTE

Eliseu Savério Sposito

Tese de Doutorado, apresentada no Curso de Pós-Graduação em Geografia Humana à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, como exigência para a obtenção do título de Doutor.

Orientador: Ariovaldo Umbelino de Oliveira

São Paulo, 1990

ÍNDICE

1. Introdução.....	14
2. A renda da terra.....	22
2.1. A renda fundiária urbana.....	28
2.2. A renda diferencial.....	30
2.3. A renda diferencial na cidade.....	34
2.4. A renda absoluta.....	41
2.5. A renda de monopólio.....	46
3. A instituição da propriedade privada e os obstáculos ao capital.....	50
4. Tempo, espaço e preço da terra	
4.1. A variação do preço da terra no tempo.....	59
4.2. As variáveis espaciais e a oscilação dos preços.	65
4.3. Mercado fundiário.....	70
5. O papel do Estado	
5.1. O papel do Estado na organização do espaço urbano.....	73
5.2. Poder público e propriedade privada em Presiden- te Prudente.....	80

6. A propriedade privada e a renda da terra em Presidente Prudente.....	89
6.1. A terra e o papel da renda.....	90
6.2. A incorporação de novas áreas.....	95
6.3. O espaço urbano.....	100
7. A propriedade privada do espaço urbano em Presidente Prudente	
7.1. A expansão territorial a partir de 1960.....	109
7.2. Os proprietários do solo urbano.....	130
7.3. O preço do solo urbano em P. Prudente.....	156
7.4. A produção e os produtores do solo urbano.....	197
8. A apropriação da renda do solo.....	212
9. Considerações Finais.....	217
10. Conclusão.....	224
11. Bibliografia.....	225

ÍNDICE DAS FIGURAS

FIGURA 1 - Região de Presidente Prudente. Localização 1989.....	103
FIGURA 2 - Uso do solo urbano. 1986.....	108
FIGURA 3 - Presidente Prudente. Nomes dos loteamentos. 1988.....	111
FIGURA 4 - Presidente Prudente. Principais vias de cir- culação. 1989.....	112
FIGURA 5 - Presidente Prudente. Expansão Territorial e crescimento da população (1960-1988) Presidente Prudente. Incremento da população (1960-1987).....	114
FIGURA 6 - Presidente Prudente. Relação proprietários de terrenos e proprietários de área, 1988. Relação entre proprietários e imóveis cons- truídos. 1988.....	133

FIGURA 7 - Presidente Prudente. Localização dos Terrenos dos grandes proprietários. 1988.....	141
FIGURA 8 - Presidente Prudente. Localização dos Terrenos vazios na malha urbana. 1986.....	142
FIGURA 9 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1968.....	161
FIGURA 10 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1975.....	162
FIGURA 11 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1976.....	163
FIGURA 12 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1977.....	164
FIGURA 13 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1978.....	165
FIGURA 14 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1979.....	166
FIGURA 15 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1980.....	167
FIGURA 16 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1981.....	168

FIGURA 17 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1982.....	169
FIGURA 18 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1983.....	170
FIGURA 19 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1984.....	171
FIGURA 20 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1985.....	172
FIGURA 21 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1986.....	173
FIGURA 22 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1987.....	174
FIGURA 23 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1988.....	175
FIGURA 24 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. 1989.....	176
FIGURA 25 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média da Cidade. 1975-1989.....	177
FIGURA 26 - Brasil. Taxa de Inflação. 1978-1989.....	183

- FIGURA 27 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média mensal por bairro. 1975-1989. Centro, Jardim Paulista, Jardim das Rosas, Jardim Bongiovani..... 184
- FIGURA 28 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média anual por bairro. 1975-1989. Jardim Caiçara, Jardim Campo Belo, Parque Cedral e Parque das Cerejeiras..... 185
- FIGURA 29 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média anual por bairro. 1975-1989. Vila Charlotte, Cidade Jardim, Vila Comercial, Vila Dubus..... 186
- FIGURA 30 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média anual por bairro. 1975-1989. Jardim Estoril, Jardim Everest, Vila Formosa, Vila Geni..... 187
- FIGURA 31 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média anual por bairro. 1975-1989. Parque Higienópolis, Vila Industrial, Jardim Itaipu, Jardim João Paulo II..... 188
- FIGURA 32 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média anual por bairro. 1975-1989. Jardim Maracanã, Jardim Marupiara, Jardim Morumbi, Jardim Paulistano..... 189

- FIGURA 33 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano. Média anual por bairro. 1975-1989. Jardim dos Pioneiros, Jardim Santa Eliza, Vila Santa Helena, Parque São Mateus, Jardim Vale do Sol..... 190
- FIGURA 34 - Presidente Prudente. Variação do preço da terra e depósitos em poupança. (1975-1989).. 191
- FIGURA 35 - Presidente Prudente. Preço do solo das glebas loteáveis. (metro quadrado). 1988..... 207
- FIGURA 36 - Presidente Prudente. Modificações no traçado do Perímetro urbano..... 210
- FIGURA 37 - Presidente Prudente. Áreas não loteáveis na malha urbana. 1988..... 211

ÍNDICE DOS QUADROS

QUADRO 1 - Brasil. Taxa de inflação anual (1952-1986).. 116

QUADRO 2 - Loteamentos em Presidente Prudente. Ano de
implantação ou legalização. (1962-1988)..... 119

QUADRO 3 - Presidente Prudente. Implantação de lotea-
mentos, com número de lotes vazios e de imó-
veis construídos. (1917-1989)..... 122

QUADRO 4 - Presidente Prudente. Grandes proprietários
de edificações. 1988..... 153

QUADRO 5 - Brasil. Taxas de inflação mensais. (1978-
1989)..... 192

ÍNDICE DAS TABELAS

TABELA 1 - Estado de São Paulo, Presidente Prudente e região. Evolução da população urbana e do pessoal ocupado na indústria, no comércio e em serviços. (1960-1985).....	113
TABELA 2 - Presidente Prudente. A expansão territorial urbana. (1960-1988).....	115
TABELA 3 - Presidente Prudente. A propriedade privada do solo urbano. Grupos de proprietários por número de terrenos. (Quadro resumido). 1988.	131
TABELA 4 - Presidente Prudente. A propriedade privada do solo urbano. Grupos de proprietários por número de terreno. 1988.....	137
TABELA 5 - Presidente Prudente. Propriedade de imóveis urbanos por setor ou agente econômico. 1988.	148
TABELA 6 - Presidente Prudente. Relação entre proprietários e imóveis urbanos. 1988.....	149

TABELA 7 - Presidente Prudente. Número de imóveis por setor ou agente econômico. 1988.....	155
TABELA 8 - Presidente Prudente. Preço do solo urbano (metro quadrado). (1975-1989).....	157
TABELA 9 - Brasil. PIB real e per capita. (1950-1986)..	193
TABELA 10 - Brasil. Salário mínimo real. Médias anuais. (1940-1990).....	194
TABELA 11 - Brasil. Salário mínimo real. Maiores e meno- res valores.....	196

AGRADECIMENTOS

Como a pesquisa não se faz individualmente, achamos que algumas pessoas e entidades merecem ser citadas, em nossos agradecimentos pela ajuda em diferentes momentos da vida na Universidade. São elas:

- Flora H. Sato, pela arte nos gráficos e cartogramas.
- Francisco Lopes Filho e José Hamilton Azenha Pereira, pelo auxílio na digitação e na arte final da parte escrita e José Gilberto de Souza no auxílio junto ao computador.
- Carlos Alberto Silva, que elaborou os programas de computador que auxiliaram na tabulação dos dados.
- Fábio Luis Nogueira de Almeida, Nelma Catarina de Souza e Sandra Regina dos Santos Medeiros, então alunos, nos auxílios à tabulação manual e montagem de cartogramas.
- Setor de Planejamento da Prefeitura Municipal, na gestão 82-88, que facilitou o acesso ao cadastro municipal.
- Direção da Faculdade de Ciências e Tecnologia (UNESP/Presidente Prudente) pelas capas.
- TERRASUL (Companhia de Terras de Mato Grosso do Sul) pelas cópias das figuras.
- FUNDUNESP, que financiou parte das despesas com pessoal de informática.
- CAPES, que por dois anos concedeu bolsa de doutoramento.
- Os colegas da UNESP (Faculdade de Ciências e Tecnologia), onde estamos lotados que, neste ou naquele momento, ouviram dúvidas e trocaram idéias: Dióres Santos Abreu, Jayro Gonçalves Melo,

Márcio Antonio Teixeira, Sérgio Braz Magaldi, Messias Modesto dos Passos, Antonio Thomaz Junior, Luiza Helena da Silva Christov e Miguel Gimenez Benites.

- Ariovaldo Umbelino de Oliveira, orientador e amigo de muitos anos.

- Maria Encarnação, minha mulher, que com amor entendeu as mudanças emocionais e soube dar o ânimo necessário.

- Meus filhos, Caio e Ítalo, que sofreram com as caras feias ao final de alguns dias.

Em último lugar, achamos que também é preciso ressaltar o outro lado, o pior, da Universidade: nosso repúdio àqueles que, por inveja ou incompetência, muito fizeram para atrapalhar o andamento dos trabalhos do cotidiano, cujos nomes não merecem aparecer nestas páginas.

1

1. INTRODUÇÃO

A proposta principal do presente trabalho é o estudo e a identificação, de maneira qualitativa, dos agentes econômicos que produzem o espaço urbano e, mais especificamente, daqueles que se apropriam da renda do solo. Para tal propósito, foi escolhida a cidade de Presidente Prudente como universo da pesquisa, não considerada, no entanto, como isolada em si, mas como representação particular do espaço geográfico submetido às relações sociais do modo capitalista de produção, que se constitui na universalidade concreta.

Na elaboração do trabalho compareceu a questão do conhecimento, produzido na relação empírico-teórica, o que gerou as dificuldades de cotejo dessas duas instâncias no pensamento. O conhecimento teórico, já elaborado anteriormente por cientistas bastante conhecidos, de diferentes épocas e inspirados no materialismo histórico, permeou a busca de elementos empíricos na realidade de Presidente Prudente e, em termos mais amplos, brasileira, num processo de mudança de escalas em momentos determinados. Os referidos elementos empíricos foram sendo selecionados nessa busca a partir de suas evidências como componentes para a explicação dos mecanismos de produção e apropriação da renda do solo.

O movimento, ao nível do pensamento, entre o concreto e o abstrato, não pode ser entendido apenas num sentido, mas numa ida e

volta constante de um ao outro porque, se alguns conceitos utilizados já foram amplamente discutidos por autores neste trabalho, esses mesmos conceitos, reexaminados à luz da realidade estudada sofreram as modificações advindas dessa própria relação.

Lembrando MARX (1), adotamos o seguinte raciocínio: mover-se "do abstrato para o concreto não é senão a maneira de proceder do pensamento para se apropriar do concreto, para reproduzi-lo como concreto pensado. Mas este não é de modo nenhum o processo de gênese do próprio concreto" (p. 123).

Uma outra preocupação com o entendimento da realidade foi a de que, pelo contato pessoal com estudiosos marxistas no Brasil e através de seus textos, em encontros de geógrafos ou em palestras e mesmo aulas, pudemos observar um constante repetir de termos como processos, formação econômico-social, entre outros, sempre ao nível do abstrato que muitas vezes mais pareciam ficção porque se perdiam no discurso pasteurizado.

O entendimento de conceitos e categorias, do ponto de vista baseado no materialismo histórico, não se faz da noite para o dia: é resultado de um processo de reflexão. Mas a conformação dos conceitos e categorias não pode ser feita apenas a partir das discussões das abstrações, mas à luz das demonstrações presentes e necessárias a partir da realidade concreta. Em resumo: os processos, por si só, não sobrevivem cientificamente se não se apóiam nos dados de realidade. E são esses dados de realidade, a nosso ver, que surgem como contribuição na demonstração de conceitos, na negação de leis historicamente consagradas, e que fluem pelas categorias como base do pensamento concreto.

Lembrando CHEPTULIN (1982), "no decorrer do conhecimento do objeto, o sujeito o concebe pelo prisma das categorias, que se criou em sua consciência e, realizando uma síntese categorial, coloca em evidência as propriedades e as ligações próprias a esse objeto e,

(1) MARX, Karl. Para a crítica da Economia Política. Os pensadores. São Paulo, Abril, 1974:107-138.

em seguida, as formas específicas de sua manifestação em um domínio concreto da realidade. Ao mesmo tempo, o sujeito também coloca em evidência as características qualitativas e quantitativas do objeto estudado, das ligações de causa e efeito que lhe são próprias e as leis de seu funcionamento e de seu desenvolvimento" (p. 140-141) (2).

Menos com a preocupação de mensuração de dados que poderiam comparecer quantitativamente na análise, mas mais com a preocupação do entendimento analítico e qualitativo da realidade, a pesquisa foi sendo desenvolvida sobre dados obtidos junto aos órgãos oficiais do Estado (Prefeitura Municipal, secretarias, FIBGE) e por informação direta pelas entrevistas feitas com pessoas ligadas, direta ou indiretamente, ao tema, e que são citadas, oportunamente, ao longo do texto.

Em alguns momentos, a mensuração foi necessária. Ao realizá-la, sua própria natureza de exatidão numérica apontou para distorções insuperadas. Um exemplo disso é o preço do metro quadrado do solo, calculado pela deflação dos preços de mercado para se atingir o patamar do preço considerado real, que foi cartografado por bairro. Como os perímetros dos bairros são de dimensões diferentes e nem sempre o número dos lotes avaliados indica a mesma proporção para toda a cidade, o preço ficou disseminado por toda a área do bairro. E isso na realidade não ocorre, porque os bairros contêm variações de preços do metro quadrado de quadra a quadra. Essa distorção foi maior na área central, porque há um trecho na rua Tenente Nicolau Maffei, conhecido como "Calçadão", onde se concentram as unidades comerciais e de serviços de maior importância econômica na cidade, e onde o preço do metro quadrado é consideravelmente superior a qualquer outro ponto da própria área central. Mas os preços do solo no "Calçadão" ficaram disseminados por toda a área central, aumentando o preço médio dessa área, mas baixando o preço real dos terrenos (e dos imóveis) com a frente para o mesmo. Em proporções diferentes, essas distorções podem ter ocorrido em outros bairros.

(2) CHEPTULIN, Alexander. *Dialética materialista. Categorias e leis da dialética*. São Paulo, Alfa e Ômega, 1982.

Apesar das dificuldades que encontramos no Brasil para a obtenção de dados, tanto aqueles referente à de pessoas físicas quanto aqueles referentes à entidades (inclusive daquelas que carregam o adjetivo público!), acreditamos que os resultados, que foram alcançados inclusive com o auxílio de técnicas estatísticas e cartográficas, muito próximas da linguagem do geógrafo, atenderam os objetivos propostos quando da elaboração do projeto de pesquisa, em 1985.

Os dados, mesmo mediante essas dificuldades apontadas, foram base da discussão empírica e serviram na ligação com os aspectos teóricos, modificando-os em alguns aspectos gerais de tese, como por exemplo, a da relação inversa entre taxa de juros e preço da terra, que se apresenta, conforme algumas áreas de maior especulação fundiária, pelo avesso: o aumento da taxa de juros conjuntamente pode ser acompanhado de um aumento no preço real do solo.

Para se chegar às conclusões contidas no capítulo final, iniciamos nosso trabalho pelo estudo da renda da terra, à luz das teorizações⁽³⁾ de Karl MARX para a renda agrícola e, quando se tratou da renda do solo urbano, o embasamento foi obtido a partir de trabalhos com base no materialismo histórico. O conceito de renda do solo foi entendido com a ênfase (necessária, a nosso ver) na confirmação da instituição da propriedade privada, num primeiro plano, e do Estado (representado, a nível de Presidente Prudente, pelo poder público municipal), instância produzida pelo modo capitalista de produção e apropriada pelas classes dominantes na escala nacional, mas "encarnada", historicamente, aos grupos dominantes na escala do município.

Como apresentação geral do texto, podemos dizer que o mesmo compõe-se de três partes. A primeira, que engloba a introdução, os capítulos 2 (A renda da terra), 3 (A instituição da propriedade privada e os obstáculos ao capital) e 4 (Tempo, espaço e preço da terra) e a primeira parte do 5 (O papel do Estado) contém a discussão geral das referências teóricas que embasam o texto. Nela, partindo da

(3) As referências bibliográficas do presente trabalho estão identificadas na bibliografia colocada ao final do texto, e nas notas oportunamente colocadas nos trechos onde elas (as referências) aparecem.

teoria da renda, exposta por MARX e outros pensadores que seguiram a mesma linha, enfatizamos a instituição da propriedade privada e suas implicações com relação ao preço da terra e suas variações no tempo e no espaço, e o papel do Estado na organização do espaço urbano.

A segunda parte, podemos dizer que se inicia com a discussão do papel do poder público em Presidente Prudente, se engloba, logo a seguir, no capítulo 6 A análise da propriedade privada e a renda da terra em Presidente Prudente, temporalmente desde a promulgação da lei de terras em 1850, cuja base territorial considerada foi o Estado de São Paulo, com ênfase maior para a sua parcela situada a oeste e seus núcleos urbanos até chegarem mais precisamente a Presidente Prudente, cujas relações de propriedade do espaço urbano estão contidas no capítulo 7. Assim, no capítulo 6, é estudado o movimento de incorporação efetiva das terras no oeste de São Paulo ao modo capitalista de produção (MCP) com a realização de loteamentos para as atividades agrárias e com o surgimento dos núcleos urbanos. Neste capítulo, a expansão territorial da cidade a partir de 1960, os proprietários do solo urbano, sua produção e seus produtores e o preço do solo urbano, são demonstrados com tabelas, gráficos e cartogramas.

Esta parte contém toda a base da pesquisa empírica do presente trabalho.

Finalmente, as conclusões, que fazem a ligação entre a base teórica e a análise empírica, historicamente consideradas, mostram que a teoria, pressuposto científico fundamental, não se apresenta cristalizada no tempo e no espaço, mas tem suas determinações diferenciadas quando a escala de enfoque, geograficamente, varia na abordagem da realidade. Nesta parte, demonstramos como entendemos os mecanismos de produção do espaço urbano e de apropriação da renda do solo.

Para a identificação dos mecanismos e dos agentes que se apropriam da renda fundiária urbana, o caminho percorrido não foi uma reta. Tendo como pressuposto básico a instituição da propriedade

fundiária, partimos dos estudos da renda agrícola (feitos por MARX), em seus três tipos de manifestação (absoluta, diferencial e de monopólio) para, à luz das discussões de Jean LOJKINE, Christian TOPALOV e Samuel JARAMILLO, principalmente, verificarmos como a renda fundiária aparece na cidade.

Isso levou aos conceitos de solo urbano, cidade como "produto total", através de David HARVEY e CALABI e INDOVINA, respectivamente, porque a cidade, uma vez produzida em termos capitalistas, torna-se, mesmo sendo estruturada para a reprodução do capital, obstáculo a essa reprodução, por conter contradições internas (dificuldade de destinação final do uso do solo e reações na capacidade de retenção de lucros) e externas (capital comandando o processo de produção mesmo em oposição a propriedades fundiárias inadequadas para tal) ao modo capitalista de produção.

A seguir, foi necessário trabalhar a variação do preço do solo, espaço e temporalmente, comparando as propostas de Ignacio RANGEL, para quem preço do solo e taxa de juros no Brasil tendem a subir em períodos de recessão, por exemplo; de João SAYAD, que aponta a terra como culturalmente constituindo-se como ativo imobiliário sob a forma de reserva de valor; e de Claudio EGLER, para quem, baseado em MARX, o preço da terra varia inversamente em relação à variação da taxa de juros. Estas teses foram modificadas em nossas conclusões, porque, em Presidente Prudente, tanto a taxa de juros dada pela conjuntura nacional quanto o preço do solo urbano são condicionados setorialmente pela cidade, devido aos custos de produção da mercadoria solo, dos investimentos públicos e privados, que podemos chamar de custos de organização fundiária manipulados no mercado fundiário.

Nesse ponto, o papel do Estado, como instituição capitalista por ser apropriado e se manifestar com as próprias aparências das classes dominantes, é estudado através de V.I.LENIN, Jean LOJKINE, Carlos P. COUTINHO e Ernest MANDEL, desde a escala transnacional até o

nível municipal, quando sua identificação surge mais claramente como poder político localizado. Ai, então, as referências a Dióres S. ABREU e M. E. BELTRÃO SPOSITO, nossa própria vivência em Presidente Prudente e a pesquisa empírica, permitem entender a "fusão" que existe entre o poder público municipal e os grupos dominantes tanto local, quanto estadual e federal.

A seguir, enfocando mais diretamente o território, discutimos a propriedade privada e a renda da terra no Estado de São Paulo e mais detalhadamente no Oeste Paulista, a partir de José S. MARTINS e Pierre MONBEIG, entre outros, desde a última metade do século passado até o momento atual, para o entendimento do caráter geral do movimento de incorporação efetiva das terras às relações capitalistas de produção e das especificidades regionais, chegando ao espaço urbano na região de Presidente Prudente.

O passo seguinte foi o estudo da cidade de Presidente Prudente em sua expansão territorial a partir de 1960 relacionada ao crescimento da população, e a identificação dos proprietários urbanos, tanto de terrenos vazios como de imóveis construídos, o que já apontava para a monopolização do espaço urbano. Quando o preço do solo foi analisado, teses anteriormente citadas, que ajudaram no entendimento teórico do assunto, sofreram modificações pelo confronto com a realidade local, porque a produção e os produtores do espaço em Presidente Prudente, mesmo obedecendo a mecanismos capitalistas da monopolização do território, obedecem também às especificidades locais.

Aí, então, voltamos à nossa questão primeira. A apropriação da renda fundiária, pela dinâmica do mercado, pelo papel do solo como reserva de valor, é condicionada e condiciona a própria expansão do espaço urbano, numa relação contraditória e complexa, à escala da cidade, que por sua vez, como unidade de contrários, tem relação contraditória e complexa com universos maiores (região, estado, país). Assim, a apropriação da renda se dá em formas particulares (lo-

teamentos, tributações, produção da infra-estrutura urbana, transferência de ramo de parte da mais valia-social); em momentos diferenciados (na escala individual, nos períodos de expansão da malha urbana, e nos períodos de mudanças estruturais na economia capitalista) e na magnitude da diferença de preço entre a terra, quando se transforma de rural em urbana e na diferença de preço para compra e venda dos lotes na cidade.

Historicamente, podemos dizer que é assim que se desenvolve o movimento da produção e apropriação capitalista do espaço urbano e do Estado. Mas, utopicamente, não seriam necessárias mudanças na natureza do Estado, o que acarretaria mudanças estruturais, inclusive, no modo de produção?

Vamos a esta discussão.

2

2. A RENDA DA TERRA

A propriedade fundiária é pressuposto básico para o estudo da renda. O estudo da renda, nesta parte, será feito a partir de Karl MARX⁽⁴⁾. Deve-se salientar que MARX desenvolveu seus estudos considerando a renda fundiária agrícola, (da qual decorre também a renda fundiária urbana) portanto, a propriedade privada enquanto a terra como meio de produção.

Assim, "a forma de propriedade fundiária por nós examinada é uma forma histórica específica, a forma transmutada, por influência do capital e do modo de produção capitalista, seja da propriedade fundiária feudal, seja da agricultura de subsistência do camponês, na qual a posse da terra aparece como uma das condições de produção para o produtor direto e a propriedade da terra como a condição mais vantajosa, como condição do florescimento de seu modo de produção". (p. 123).

Afirmando que o conceito de terra abrange as águas às quais tenha acesso o proprietário, MARX diz: "a propriedade fundiária pressupõe que certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade privada, com exclusão de todas as outras" (p. 124). Historicamente, "o monopólio da propriedade da terra é um pressuposto histórico e continua sendo o fundamento permanente do modo de produção capitalista, bem como de todos os modos de produção anteriores que se baseiam de uma maneira ou de outra, na exploração das massas (...) por meio da subordinação da agricultura ao capital:" transforma a agricultura, "dissocia inteiramente a propriedade fundiária das relações de dominação e servilismo feudais, e ainda separa por completo o solo, enquanto con-

(4) MARX, Karl. O capital. São Paulo, Abril Cultural, 1985.

dição de trabalho, da propriedade fundiária e do senhor da terra." (p. 125).

De maneira incisiva, afirma, quando trata da Inglaterra: "a condição prévia do modo capitalista de produção, portanto é esta: os agricultores efetivos são trabalhadores agrícolas, empregados por um capitalista, o arrendatário, que explora a agricultura como campo particular de aplicação de capital, como investimento de seu capital numa esfera particular de produção. Esse capitalista arrendatário paga ao proprietário de terras, ao dono do solo que explora, em prazos fixados, digamos, por ano, quantia contratualmente estipulada (como o prestatário de capital-dinheiro paga determinado juro) pelo consentimento de empregar seu capital nesse campo especial de produção. Chama-se essa quantia de renda fundiária (grifo nosso), e tanto faz que seja paga por terra lavrada, ou por terreno de construção (grifo nosso), mina, pesca, florestas, etc. (...) Assim, a renda fundiária é a forma em que se realiza economicamente, se valoriza a propriedade fundiária" (p. 126).

As obras de irrigação, melhoria de fertilidade, terraplanagem, podem ser fixadas no solo de maneira transitória ou permanente e passam a se constituir no chamado capital fixo, resultado dos investimentos que "ajudam a melhorar o solo, aumentam a produção e transformam a terra de simples matéria em terra-capital." As melhorias incorporadas ao solo levam o proprietário a acrescentar "à renda fundiária propriamente dita o juro pelo capital incorporado ao solo." (p. 127).

A propriedade das construções deve ser bem entendida "porque mostra claramente a diferença entre a renda fundiária propriamente dita e o juro do capital fixo incorporado ao solo, e que pode constituir um acréscimo à renda fundiária" (p. 128), que pode (a renda fundiária) "existir e existe de modo puro, sem qualquer acréscimo de nenhum juro pelo capital incorporado ao solo" (p. 128). Isso elimina a

possibilidade de uma primeira confusão entre juro e renda. (5)

Uma segunda confusão pode ser aquela que, esclarece MARX, quando o preço de compra de uma propriedade é repostado, em certo período de tempo, por meio das receitas que ela proporciona. Na Inglaterra, "calcula-se o preço de compra de terras com base em tantos ou tantos years' purchase (renda - de determinado número - de anos), o que é apenas outra forma de expressar a capitalização da renda fundiária" (p. 129). "essa capitalização da renda (...) pressupõe, no entanto, a renda, enquanto a renda não pode ser, inversamente, deduzida nem explicada a partir de sua própria capitalização" (p. 129). Em outro ramo de produção, uma mesma quantidade de capital investido a certa taxa de juros crescerá na proporção determinada por essa taxa de juros (por exemplo, em papéis), o que é diferente da capitalização da renda fundiária, explicada pelas receitas auferidas no processo de produção agrícola.

"Daí se deduz que, pressupondo-se a renda fundiária como uma grandeza constante, o preço das terras pode subir ou descer na razão inversa da subida ou queda da taxa de juros" (...), movimento de oscilação "do preço da terra, que independe da dinâmica da própria renda fundiária, e que só é regulada por meio da taxa de juros" (p. 129).

Supondo-se um capital equivalente a 100, no prazo de um ano, a uma taxa média de juros de 12% ao ano, o acréscimo natural ao capital seria de 12, ou seja, o capital, ao final do ano, seria expresso pela cifra 112. Se esse capital fosse empregado na compra de uma parcela de solo, a essa taxa de juros, pelo menos, em um ano, o preço final dessa parcela deveria ser, por analogia, também 112. Onde aparece a renda? Até aí, em momento nenhum. Ela se evidenciará a partir do momento em que ficar evidente a relação social propriedade da terra, que deve ser entendida analiticamente, e o uso do solo para alguma finalidade. No caso do terreno considerado, a renda se tornará

(5) Juro: "remuneração que o tomador de um empréstimo deve pagar ao dono do capital". (p. 158-159).

Renda: "a sobre-remuneração devida à inelasticidade decorrente do caráter limitado de certos fatores de produção (especialmente a terra) ou da inadaptação temporária da oferta à procura". (p. 267).

(SANDRONI, Paulo. (org). Dicionário de Economia. São Paulo, Best-Seller, 1989).

Para entender a renda fundiária, o ponto de partida para Marx, "é que a renda é a forma econômica das relações de classe com a terra. Em consequência disso, a renda não é entendida como uma propriedade da terra, embora possa ser afetada pelas variações da qualidade e da disponibilidade das terras, mas como uma propriedade das relações sociais". (BOTTONORE, Tom (org.). Dicionário do pensamento marxista. Rio de Janeiro, Jorge Zahar, 1988, p.305). Enfim, a renda fundiária é, como também o são o juro e o lucro, uma componente e portanto uma das formas de apropriação da mais-valia.

evidente na parcela que corresponde ao acréscimo correspondente à taxa de juros considerada ou acima dela, o que corresponderá ao preço de venda do terreno. A variação da renda, inversamente proporcional à taxa de juros pode ser demonstrada pelo seguinte raciocínio: se a taxa de juros, por exemplo, subir para 15% ao ano, o capital necessário para a compra do solo se tornará mais caro, o que pode direcionar o capital para outras atividades; se a taxa de juros cair, por exemplo, para 5% ao ano, a consequência, numa estrutura econômica complexa, é de maiores disponibilidades de capital; com isso, o preço do solo sobe, porque o mesmo torna-se investimento para a capitalização, no mercado imobiliário, em forma de renda capitalizada, que é apropriada pelo proprietário particular do solo.

Fazendo um exercício de raciocínio mais amplo, pode-se dizer que, atualmente, dada a complexidade do sistema financeiro capitalista, a variação da taxa de juros, que ulteriormente tem como função a acumulação ampliada do capital, pode, também, em suas variações que determinam a variação do preço da terra, provocar a migração de capitais entre os diferentes ramos de atividades típicas do MCP, num movimento de regulação na produção e na apropriação da mais valia por parte dos capitalistas e de assalariados.

MARX diz que "a taxa de juros, pela qual se compra a renda fundiária, é geralmente mais baixa do que em outros investimentos de capital feitos a longo prazo", em consequência de sua compra ser "um investimento especialmente seguro do capital" (p. 129-130).

Os arrendatários, historicamente, extraíam da mais valia "uma fração que sob o nome de renda fundiária transferem para o bolso do proprietário da terra." A identidade de renda fundiária como fração da mais valia também, dessa forma, se faz reciprocamente em razão inversa: elevação da renda se identifica com rebaixamento de salário: "e à medida que o nível do preço da terra está condicionado por essa circunstância aumentativa, a elevação do valor da terra é iden-

tificada com desvalorização do trabalho, alta do preço da terra com baixa do preço do trabalho" (p. 133).

É importante ainda lembrar:

1) "Qualquer que seja a forma específica da renda, todos os seus tipos têm em comum: a apropriação da renda é a forma econômica em que a propriedade fundiária se realiza, e, por sua vez, a renda fundiária pressupõe propriedade fundiária, propriedade de determinados indivíduos sobre determinadas frações do globo terrestre" (p. 137).

2) que "toda renda fundiária é mais valia, produto de mais-trabalho (...) sempre é excedente sobre o lucro, ou seja, sobre parte do valor da mercadoria que consiste, ela mesma, em mais-valia (mais-trabalho)". A condição objetiva do trabalho excedente é que possam, os produtores imediatos, "executar mais-trabalho; que as condições naturais sejam tais que parte de seu tempo de trabalho disponível baste para sua reprodução e manutenção como produtores, que a produção de seus meios de subsistência necessários não consuma toda a sua força de trabalho." Isso está ligado ao "desenvolvimento da força produtiva social" (p. 137).

3) "o nível da renda fundiária (e com ele o valor da terra) desenvolve-se ao longo do desenvolvimento social global", e não da intervenção do beneficiário (capitalista). Como o agricultor (produtor direto) só produz algo que se "torna valor e mercadoria em determinado contexto social", isso leva a que o "proprietário de terra só tem de apropriar-se do mais-produto e da mais-valia que cresce sem sua colaboração" (p. 139-140).

4) e, finalmente, a renda capitalizada, equivalente de capital, "renda que se reveste da forma de lucro" e que constitui a "metamórfose do capital no seu oposto ainda que mantendo a aparência de capital" (MARTINS, 1986:16 e 23), resultado da monopolização do território por parte dos proprietários capitalistas e que é base do

próprio movimento de concentração da propriedade privada.

Ao se encerrar esta discussão sobre a renda da terra agrícola, é importante salientar que ela foi necessária por ser ponto de partida para o estudo da renda do solo urbano, que é o nosso propósito principal de estudo. É o que veremos a seguir.

2.1. A RENDA FUNDIÁRIA URBANA

MARX estudou a renda fundiária agrícola como realização econômica da propriedade privada, considerando o solo urbano também como base de valorização dessa relação social. Posteriormente, vários outros estudiosos desenvolveram teorizações sobre a renda fundiária urbana mais especificamente como veremos neste item.

Para que haja uma renda fundiária urbana, LOJKINE (1979) (6) enumera duas condições:

1) a composição orgânica do capital deve ser inferior à composição orgânica do capital social médio, ou: "o valor dos produtos deste setor deve ser superior a seu preço de produção", o que provoca a formação de um sobrelucro.

2) o que fixa o sobrelucro no setor é a existência de um obstáculo (o monopólio da propriedade privada), que é "uma força exterior ao capital que impede a livre circulação de capitais, logo a equiparação do valor e do preço de produção" (p. 81).

Assim, a renda fundiária existiria, concretamente nas seguintes formas:

a) na construção civil de imóveis;

b) na relação de aluguel-venda;

c) na locação de fábricas e de áreas não-industriais para proprietários fundiários urbanos (o capitalista ou uma construtora, por exemplo);

d) na locação de equipamentos coletivos urbanos para um proprietário fundiário. (p. 82-87).

A partir de uma análise das idéias de Lenin, apontadas na obra "Imperialismo: Estado supremo do capitalismo", LOJKINE (1979)

(6) LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

especifica a "função essencial da renda fundiária urbana", que tende, "cada vez mais (...) a ser objeto de um investimento de capital financeiro, isto é, dos monopólios que fundem capital bancário e capital industrial" que se utilizam do espaço urbano como fonte de sobrelucro. Na atual fase da história do imperialismo capitalista, a "apropriação monopolista se caracteriza seja pela recuperação da renda diferencial gerada pelo financiamento público de diversos equipamentos urbanos (renda de situação), seja através da apropriação de diversas rendas geradas pela "valorização" do terreno (centros comerciais, escritórios), em sua simples retenção (renda absoluta recuperada sobre os aluguéis de imóveis residenciais) por locatários capitalistas, depois da compra, a bom preço, de terreno equipado pela coletividade." (p. 90).

A renda fundiária comparece em suas formas diferencial, absoluta e de monopólio, tanto para a terra agrícola quanto para o solo urbano. Assim é que, a seguir, vamos discuti-la, tendo sempre presente a preocupação de contextualizá-la a partir das teorizações feitas tanto para a terra agrícola quanto para o solo urbano.

2.2. A RENDA DIFERENCIAL

Para desencadear a análise da renda fundiária, MARX parte da seguinte hipótese: "os produtos que pagam tal renda, nos quais parte da mais-valia, portanto parte do preço global, se resolve em renda (...) são vendidos como atodas as outras mercadorias, por seus preços de produção. (...) Supomos, portanto, que os preços médios de venda desses produtos são iguais a seus preços de produção." (p. 141).

O "preço de produção (...), não é determinado pelo preço de custo individual de cada industrial que produza individualmente, mas pelo preço de custo médio da mercadoria nas condições médias do mercado em toda a esfera da produção. É, de fato, o preço de produção de mercado: o preço médio de mercado, por diferença de suas oscilações. É da própria estrutura do preço de mercado e, além disso, da estrutura do preço regulador de mercado ou do preço de produção de mercado que a natureza do valor das mercadorias se coloque, que ela se determine não individualmente por meio do tempo de trabalho necessário para a produção de determinado quantum de mercadoria ou de mercadorias individuais (...) mas por meio do tempo de trabalho socialmente necessário (...)." (p. 141-142).

Após relatar como o capitalista, ao se apropriar de forças naturais como uma queda d'água, por exemplo, aumenta o grau de produtividade num ramo de atividade, MARX afirma que o lucro suplementar, gerado pela redução do preço de custo, em virtude do emprego de capital em escala superior à média e da aplicação de melhores métodos de trabalho (novas invenções, máquinas mais aperfeiçoadas), tem como origem o próprio capital (em sua intensidade e adequação de uso); mas,

como o capital não pode ele próprio criar queda d'água, "o sobrelucro se transforma em renda fundiária, isto é, recai para o proprietário da queda d'água (p. 145). (Leia-se também: ao proprietário privado). E "exatamente porque esse excedente não se origina de seu capital enquanto tal, mas da circunstância de dispor de uma força natural separável de seu capital, monopolizável, limitada em seu volume, é que se transforma em renda fundiária" (p. 145). (Leia-se também: terra):

1) "Está claro que essa renda é sempre renda diferencial, pois ela não entra de modo determinante no preço geral de produção da mercadoria, mas o pressupõe."

2) Essa renda fundiária "se origina da maior fertilidade relativa de determinados capitais individuais, investidos numa esfera de produção, se comparados com os investimentos de capital, que estão excluídos dessas condições excepcionalmente favoráveis da força produtiva geradas pela natureza."

3) "A força natural não é a fonte do sobrelucro, mas apenas base natural dele, pois é a base natural da força produtiva do trabalho excepcionalmente mais elevada. O mesmo valor de uso, caso pudesse ser obtido sem trabalho, não teria nenhum valor de troca, mas continuaria a ter sua utilidade natural como valor de uso".

4) "Esse sobrelucro existiria mesmo que não existisse nenhuma propriedade fundiária, se, por exemplo, as terras a que a queda d'água pertencesse fossem utilizadas pelo fabricante como terras sem dono. A propriedade fundiária não gera, portanto, a parte do valor que as transforma em sobrelucro, mas só dá condições ao proprietário da terra, ao proprietário da queda d'água, de atrair esse sobrelucro do bolso do fabricante para o seu".

5) "Onde não há valor, nada, eo ipso (por isso mesmo) pode ser expresso em dinheiro. Esse preço é apenas renda capitalizada. A propriedade fundiária capacita o proprietário a se apoderar da diferença entre o lucro individual e o lucro médio; o lucro assim apodera-

do, que se renova anualmente, pode ser capitalizado e aparece, então, como preço da própria força natural." (p. 146).

Os fatores gerais que determinam a renda diferencial I (RD I) agrícola são a fertilidade e a localização, além de fatores mais específicos: a distribuição dos impostos; as desigualdades oriundas do desenvolvimento diverso da agricultura em diferentes regiões de um país; a desigualdade na repartição do capital entre os arrendatários (p. 148).

Com relação inicialmente à fertilidade, MARX resume:

1) A renda parece ser sempre descendente, pois "sempre se partirá primeiramente do solo que dá o máximo de renda para, por último, chegar àquele que não dá renda nenhuma;"

2) "O preço de produção do solo pior, e que não dá nenhuma renda, é sempre o preço regulador de mercado".

3) "A renda diferencial decorre do grau de desenvolvimento da cultura em todo estágio dado, resultando de dada diferença na fertilidade natural do tipo de solo (...)"

4) A renda diferencial pode ser escalonada dos piores para os melhores solos e vice-versa.

5) "De acordo com seu modo de formação, a renda diferencial pode constituir-se com um preço estacionário, ascendente e descendente do produto do solo." (p. 153-154).

Além do mais, "na questão da renda diferencial é preciso observar sobretudo que o valor de mercado está acima do preço global de produção de massa de produtos. (...) é a determinação pelo valor de mercado, como ele se impõe na base do de produção capitalista por meio da concorrência, que gera falso valor social." (p. 155).

Finalmente, há afirmação de que "a renda global cresce pela mera expansão do cultivo e pelo, a isso ligado, concomitante emprego de capital e trabalho na terra". (p. 158). Essa afirmação remete à renda diferencial II (RDII) e à idéia de expansão, quando se tratar

do solo urbano, que deve ser discutido mais à frente.

A RDII é resultado (embora sua base seja sempre a RDI) da aplicação de diferentes quantidades de capital sucessivamente num mesmo terreno, acrescidas, à diferença de fertilidade, as desigualdades na maneira como se reparte entre os arrendatários o capital. (p. 167).

Como "nenhum solo produz sem investimento de capital" (p. 188), a relação entre o capital empregado e suas diferentes quantidades em mãos de diferentes capitalistas; entre a qualidade e a quantidade de terras; vão dar resultados diferenciados de acordo com as tendências (estacionária, crescente ou decrescente) do preço de produção.

De maneira bastante resumida, VIEIRA (1984) coloca a relação entre os dois tipos de renda diferencial: "a renda diferencial pode surgir de duas circunstâncias. Primeira, devido aos resultados desiguais de equivalentes quantidades de capital (este compreende o trabalho por ele mobilizado), aplicados em terras de diferentes fertilidades, mas com áreas iguais. A segunda circunstância refere-se aos resultados que se obtém do emprego sucessivo na mesma área de diversas quantidades de capital. A primeira forma de renda, MARX denominou de renda diferencial I e a segunda, de renda diferencial II." (p. 89).

A citação acima, no entanto, omite, ao comentar a relação entre os dois tipos de renda diferencial (I e II), quando trata da RD I, a localização, que, como a fertilidade, é um fator geral de sua determinação.

Esses fatores vão se apresentar, mutatis mutandis, de forma diferente quando se trata da renda diferencial na cidade.

2.3. A RENDA DIFERENCIAL NA CIDADE

MARX estudou a renda diferencial a partir de análises na produção agrícola e das minas. Vários autores, posteriormente, a partir de Marx, procuraram discutir o conceito de renda para a cidade. Neste momento, dois autores serão analisados.

TOPALOV (1984)⁽⁷⁾ afirma que "o conceito de renda diferencial se resume a: "os custos de produção (e portanto os preços de produção)⁽⁸⁾⁽⁹⁾ de uma mercadoria são diferentes segundo o lugar de sua produção, enquanto que seu preço regulador de mercado (ou preço de produção social) é único; isso resulta, para os capitais valorizados nas localizações favoráveis, os sobrelucros, transformáveis em rendas diferenciais." É necessário entender ainda, por custo de produção, "o custo global da mercadoria no lugar em que é colocada à disposição do consumidor: o que inclui os custos de transporte, sejam internos ao processo de produção (transporte dos meios e objetos de trabalho), sejam concernentes ao produto final (transporte até o lugar de mercado). Nessa análise, "a magnitude da renda diferencial depende dos preços, e não o inverso. Quanto aos preços, eles dependem das condições da produção, e não do mercado." (p. 95).⁽¹⁰⁾

Em outras palavras: "a renda diferencial é um efeito do preço. Quanto ao preço, é um efeito do custo, mais precisamente da configuração dos custos individuais e do processo de sua transformação num único custo social pela concorrência." (p. 96).

Como "a exploração capitalista da cidade tem por base material a produção de edificações", "segundo a localização do terreno, a taxa de lucro interna da operação variará, a preço uniforme de venda do produto, porque os custos localizados de produção do terreno

(7) TOPALOV, Christian. *Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie*. Paris, Economica, 1984.

(8) "Chamamos preço regulador a grandeza - estabelecida pelas condições de produção - em torno da qual oscilam os preços instantâneos de mercado. Numa estrutura concorrencial, é o preço de produção social (médio) do ramo, seja o capital consumido mais o lucro médio sobre o capital engajado, por unidade de produto. Este preço de produção social é o resultante da concorrência entre mercadorias produzidas por qualquer empresa particular aos preços de produção individual diferentes" (TOPALOV, 1984:19-20; op. cit.).

(9) "O conceito de preço de produção destina-se a explicar a tendência da taxa de lucros sobre estoques de capital investido a igualar-se entre os diferentes setores da produção capitalista (abstração feita das diferenças de risco, de poder de mercado, de inovação técnica, etc.) no quadro da teoria do valor - trabalho, que sustenta ser o valor produzido proporcional ao tempo de trabalho gasto na produção da mercadoria". Esta explicação está em BOTTONORE, Tom (org.). *Dicionário do pensamento marxista*. Rio de Janeiro, Zahar, 1988, à página 296.

(10) Os preços de produção são apenas um passo na direção de uma teoria do preço plenamente concreta, já que as inovações, a escassez e o congestionamento, bem como as restrições à concorrência, podem forçar os preços de mercado a se desviarem até mesmo dos preços de produção, durante períodos mais longos ou mais curtos". (BOTTONORE, Tom, op. cit., p. 297).

construtível variarão.” (grifo no original) (p. 97).

“Os sobrelucros (ou rendas) diferenciais pelo custo localizado de produção do terreno construtível se estabelecem entre o nível máximo e o nível mínimo de capital consumido por unidade de superfície construída para tornar o terreno construtível.” (p. 97).

“A estratégia do capital de promoção face a este tipo de renda consiste geralmente em período de boa conjuntura a abandonar as zonas já providas de infraestruturas, geradoras de sobrelucros já incorporados aos preços de oferta dos solos, para construir em zonas menos ou pouco equipadas, desde que o construtor tenha consciência de que o poder público dotará essas áreas dos equipamentos necessários, em certo período de tempo, também conjuntural.” (p. 102).

Para os autores que tentam mostrar que na cidade há renda diferencial como na agricultura, há, “de uma parte, uma renda diferencial, que depende das condições particulares do terreno, e uma renda diferencial II, que depende do montante de capital investido.” Há uma diferença de atuação entre capital privado e capital social: “é precisamente o capital social que determina as condições particulares do terreno, diversamente colocados ao lucro pelo capital privado produtor de rendas, e notadamente em função do montante do capital (privado) investido.” (p. 112).

A partir do conceito marxista de renda e com a preocupação de ampliar a discussão teórica, JARAMILLO (1982)⁽¹¹⁾ afirma que a teoria da renda do solo urbano tem um sentido preciso: “o de averiguar as relações sociais que se conformam ao redor da imbricação entre o regime de propriedade privada do solo, por uma parte, e por outra, o desenvolvimento geral no interior da sociedade capitalista de uma série de atividades e processos sociais denominados “urbanos”, que requerem a utilização do solo para ser encarnados.” (p. 16). Neste sentido, a terra urbana contém uma “potencialidade de proporcionar espaço, lugar físico para desenvolver atividades”, é um suporte para cria-

(11) JARAMILLO, Samuel. El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes. Bogotá, 1982, mimeog.

ção de algo, o "espaço construído." Desta forma, "o espaço urbano deve ser considerado como um bem, como um produto do trabalho, e deve diferenciar-se-lhe do solo urbano como tal." (p.17).

Neste contexto, "a propriedade privada da terra urbana implica o controle de condições de acumulações externas ao capital individual," e portanto, (...) pode "gerar rendas, tanto diferenciais como de monopólio."

JARAMILLO (1982) denomina "articulação primária da terra urbana", a "relação entre a terra urbana e a atividade de produção do espaço construído (a indústria da construção)" e denomina "articulação secundária", as "relações do solo com processos econômicos através do espaço construído em seu momento de consumo." A superposição das articulações primárias e secundárias, acontece simultaneamente em cada terreno conforme o que ele denomina de "articulação complexa" da terra urbana.

As rendas que aparecem relacionadas com a indústria da construção (articulação primária da terra urbana), o autor denomina "renda urbana primária", e as rendas "que emergem das atividades às quais se liga o espaço urbano de forma indireta, através do consumo do espaço construído" (articulações secundárias), ele denomina "rendas urbanas secundárias." Em suma: as rendas primárias estão "ligadas à produção do espaço construído" e as secundárias, "surgem no processo de consumo deste espaço construído." (p. 20-21).

Para analisar o que chama de "rendas urbanas primárias", JARAMILLO (1982) segue o seguinte raciocínio: "de uma parte, para que os terrenos possam ser considerados urbanos, requerem estar equipados com uma série de valores de uso, como são os serviços públicos, as vias, etc.", valores usualmente produzidos pelo Estado, e raramente por capitais particulares. "Por outro lado, os valores de uso urbanos raras vezes são auto-suficientes em si mesmos, mas requerem valores de uso complementares: a habitação, os locais de abastecimen-

to, os lugares de trabalho, etc., requerem estar entrelaçados espacialmente para que possam desempenhar suas funções próprias." Numa cidade, os terrenos podem: a) ser insuficientes em termos de número; e assim, b) o preço de mercado pode elevar-se acima do preço de produção; ao mesmo tempo, "o agente que controla a circunstância que obstaculiza a expansão da produção não é o capitalista, mas o terratenente." Este é um "caso típico de renda de monopólio: uma circunstância excepcional da terra não é reprodutível pelo capital individual (o fato de ser urbana), e isto cria eventualmente um desequilíbrio entre a oferta e a demanda de espaço construído, o que faz elevar o preço." (p. 22-23).

Para que haja a ampliação da oferta de terrenos numa cidade, dependendo inclusive de seu tamanho, através da transformação da terra rural em terra urbana, é necessário que a renda urbana, que é igual, neste caso, à renda absoluta urbana, supere a renda rural, senão o terratenente não estará disposto a transformar a terra agrícola em terrenos para uso urbano. (p. 24).

Uma das fontes da renda diferencial na cidade é a construtibilidade, termo equivalente à fertilidade nos terrenos rurais. Esse termo refere-se a certas condições geomorfológicas diferenciadas dos terrenos, como a área, declividade, etc., o que determina certos custos diferenciais na produção de uma edificação, por exemplo, que não são necessariamente, com o avanço das técnicas de construção civil, muito acentuados. Por outro lado, podem ser, estas condições, encaradas também como a diferenciação ou raridade na topografia do lugar, quando se trata, por exemplo, dos terrenos com diferenças de altitude em sítio urbano extremamente plano. Enfim, é o contraste, determinante, dada a raridade, do tipo de terreno por um lado, e das dificuldades de engenharia, por outro, que estabelece a diferenciabilidade do território na constituição diferencial da renda.

"Outra fonte de rendas urbanas primárias diferenciais é

a localização. Marx mesmo assinala que no caso urbano a localização é definitiva na modulação das rendas", principalmente no que diz respeito ao consumo do espaço construído. "A localização diferencial dos terrenos pode significar custos de distinta magnitude para a produção de bens com um valor de uso comparável." (p. 27).

As "rendas urbanas secundárias" têm como fontes:

a) aquelas que surgem "do processo de consumo do espaço construído" da relação com a atividade comercial, cujo capital não é produtivo e portanto não produz mais valia, mas é motor de um processo econômico cuja magnitude "é a velocidade de rotação do capital comercial": essa é a natureza de ganho comercial. Se há uma tendência à homogeneização da velocidade de rotação dos capitais comerciais, essa tendência é refreada pelo caráter socialmente heterogêneo do espaço urbano.

Entretanto, existem "alguns lugares na cidade nos quais a função de intercâmbio de mercadorias se desenvolve com maior eficiência." Esse caráter privilegiado de certos lugares reúne "condições para o surgimento de uma renda diferencial: um ganho extraordinário, cuja base escapa ao controle do capital. O proprietário daqueles terrenos que estão cobertos pelo privilégio desta atribuição social, poderá exigir todo o ganho que exceda a remuneração normal do capitalista comercial que queira operar em seu prédio. A competição entre os capitalistas comerciantes assegurará a conversão deste ganho extraordinário em renda." A esta renda, JARAMILLO (1982) denomina "renda diferencial secundária urbana." (p. 35).

A nível geral, "as rendas diferenciais de comércio se escalonam progressivamente de acordo com a diversa velocidade de rotação de capital comercial que se deriva da inserção dos lotes na estrutura de usos do solo." (p. 35). O referencial, neste caso, para determinar a magnitude da renda, é a localização dos comerciantes pior distribuídos pelo espaço urbano.

b) As rendas que surgem no espaço urbano dedicado à habitação emergem através da segregação sócio-espacial. Se constitucionalmente não há diferenças de classe (no sentido jurídico-político), o caráter econômico do MCP cria as distintas classes sociais, o que gera o que se pode chamar de "renda de monopólio de segregação:" "na realidade se paga por evidenciar a pertinência de classe" (p. 38). Este "imposto privado" se torna renda pela seguinte razão: "a conotação socialmente positiva de certos espaços se desenvolve através de um processo coletivo que escapa à ação de agentes individuais tomados em forma independente" (p. 38). Essa renda é uma das mais decisivas modalidades de renda que definem a configuração dos preços do solo na cidade.

c) A "renda diferencial de habitação" surge a partir dos distintos custos para a apropriação de valores comparáveis: "a diferença em magnitude dos deslocamentos implica, em geral, em pagamentos monetários diferenciais por conceito de transporte." O controle desse mecanismo é exercido pelo proprietário jurídico da terra que, com seu poder de retenção do lote, "pode exigir uma quantidade de dinheiro - que excede o próprio valor da construção - equivalente à diferença no custo de consumir a habitação em seu lote, com respeito ao correspondente aos lotes mais desfavoravelmente situados dedicados à habitação obreira." Isso "eleva o custo de reprodução da força de trabalho, e portanto, pressiona para cima os salários": (...) "os operários melhor situados devem pagar em renda o que os trabalhadores pior localizados pagam em custos de transporte." (p. 41-42).

d) A "renda diferencial industrial" pode surgir a partir da delimitação de zonas industriais, que podem ser insuficientes à demanda, ou que podem afetar na localização de habitações de operários, modificando a renda diferencial de habitação. Isso apesar da localização industrial estar afeta mais às áreas onde as rendas inicialmente parecem ser as mais baixas.

A distinção analítica entre os tipos de renda diferencial para JARAMILLO decorrem, enfim, de: a) processo de consumo do espaço construído da relação com a atividade comercial; b) segregação sócio-espacial na cidade; c) dos custos para a apropriação e consumo habitacional; e d) delimitação de zonas industriais.

Em nossa área de estudo vão importar, quando da discussão de dados empíricos da pesquisa, a segregação sócio-espacial na cidade e as relações de consumo habitacional, porque são esses os tipos que têm ligação com o universo de abordagem, ou seja, com o conjunto de lotes urbanos vazios na cidade de Presidente Prudente e a sua respectiva apropriação capitalista.

2.4. A RENDA ABSOLUTA

Partindo do pressuposto que a própria propriedade privada gera uma renda conceitualmente diferente da renda diferencial, MARX chega ao conceito de renda absoluta, que seria o resultado "da diferença entre o preço geral de produção, o preço regulador do mercado, e os preços individuais de produção dele distintos." (p. 228). Então, a capacidade intrínseca da instituição da propriedade privada gerar renda ao proprietário, é o que gera a renda absoluta.

Essa renda constitui, portanto " parte do valor, mais particularmente da mais-valia das mercadorias, só que em vez de reverter para a classe capitalista que a extraiu dos trabalhadores, reverte para os proprietários de terras, que a extraem dos capitalistas." (p. 228). Então o pior terreno, em termos de fertilidade, localização e investimento de capitais gera a renda absoluta ao proprietário pelo simples fato de a ele pertencer juridicamente como propriedade privada.

VIEIRA (1984)⁽¹²⁾ sintetiza assim a concepção de renda absoluta: "a magnitude da renda absoluta ficaria contida pela diferença entre o valor e o preço de produção dos produtos agrícolas. Vale dizer, que a elevação do preço de mercado acima do preço de produção desses produtos, a fim de dar cobertura ao pagamento da renda no pior solo cultivado, tenha por limite superior o valor desses produtos." (p. 95).

Para este autor, "no caso da renda absoluta, é a própria propriedade privada que cria a renda, mediante a retenção, pelos proprietários da terra de cada unidade de produção agrícola, de parte ou totalidade da mais valia que, na ausência dessa renda, deveria ser transferida para os capitalistas que operam em outros setores de ati-

(12) VIEIRA, Cláudio Afonso. *Urbanização e custo de reprodução da força de trabalho*. São paulo, IPE-USP, 1984. Desta obra, as contribuições ao presente trabalho estão nos capítulos 3 ("Os determinantes da renda fundiária agrícola", p.75-102) e 4 ("Os determinantes da renda do solo urbano", p.103-128).

vidade econômica a fim de participar na formação da taxa de lucro médio." Isso ocorre porque "a propriedade fundiária, por constituir um obstáculo à aplicação de capitais em terras novas, impõe um tributo sobre o preço de produção do produto agrícola, elevando conseqüentemente o seu preço de mercado. Neste sentido, a propriedade, ou seja, a renda por ela criada, entra na determinação do preço do produto agrícola considerado." (p. 99).

Neste ponto, é importante ver como TOPALOV (1984) discute a renda absoluta. Para ele, essa renda é "determinada por uma inadequação estrutural entre a oferta e a demanda de solo, e por conseqüência em última instância pelo preço de demanda." Essa inadequação pode ser explicada pela "insuficiência da oferta proveniente do comportamento de retenção dos solos pelos proprietários fundiários" ou pela "insuficiência da oferta proveniente da raridade física do solo", isso de acordo com vários autores. (p. 50)(13).

Mais além, o autor diz: "esta renda absoluta é constituída pelo excedente do valor da mercadoria sobre seu preço de produção, quando a existência de um monopólio sobre as condições gerais de produção no ramo faz obstáculo ao processo geral pelo qual o preço regulador é transferido do valor ao preço de produção." (p. 52).

Para a existência da renda absoluta, duas condições são necessárias: "produção capitalista desenvolvida" e "propriedade fundiária existindo não apenas legalmente, mas oferecendo de fato uma resistência, defendendo seu campo de ação contra o capital e não lhe cedendo terreno a não ser em certas condições." (p. 52).

Ainda é necessário observar: "como toda categoria econômica marxiana, o conceito de renda absoluta é aquele de uma relação social. A renda absoluta é a propriedade fundiária capitalista, isto é, a propriedade fundiária dominada por e integrada num modo de produção onde a relação social determinante é o capital." (p. 64).

(13) A renda absoluta, a partir destas afirmações, não se diferencia praticamente da renda de monopólio, a não ser na verificação do consumidor do solo urbano.

A partir dessas e de outras considerações, TOPALOV (1984) propõe definir a renda absoluta "como a fixação pela propriedade privada do sobrelucro de ramo, o excedente do valor sobre o preço de produção constituindo um caso particular (e fundamental) do sobrelucro de ramo nas esferas produtivas de valor." E propõe como limite inferior do preço regulador de mercado "o preço individual de produção do capital o menos produtivo do ramo." (p. 70). Assim, se a "renda diferencial pressupõe o preço do produto, a renda absoluta modifica o preço." (p. 57).

Enfim, "a propriedade fundiária e a renda absoluta não são pensáveis a não ser em sua relação ao capital, segundo seu lugar nas relações concretas de produção: a terra não é um fator de produção, mas um elemento da produção. Antes de ser um adiantamento do valor, a renda é um lugar da propriedade fundiária no processo de trabalho e de produção. É a condução pelo capital deste processo de produção que fundamenta o fato que a renda absoluta seja limitada pelo sobrelucro de ramo." (p. 87).

Discutindo a renda absoluta na agricultura, JARAMILLO (1980)⁽¹⁴⁾, baseando-se em MARX, escreve o seguinte:

Se "no caso da renda diferencial, a propriedade não é a causa da existência mesma da renda senão a causa da transferência de uma pessoa a outra, do capitalista ao terratenente, daquela parte do preço da mercadoria criada sem sua intervenção", no caso da renda absoluta "a propriedade é a causa de sua existência: é a própria propriedade territorial o que engendra a renda". (p. 284).

A renda absoluta, que "tem um papel ativo na conformação do preço comercial", expressa-se "claramente na existência de renda na terra que oferece piores condições de produção, está criada pelo regime de propriedade privada dos terrenos." Sua magnitude estará determinada, a partir das condições da demanda pelos produtos, "pela correlação de forças entre proprietários territoriais, de uma parte, e

(14) JARAMILLO, Samuel. Renta absoluta y composición orgánica del capital. *Desarrollo y sociedad*. Bogotá, CEDE-Uniandes, 4, 1980:281-305.

de outra, os consumidores dos bens agrícolas, com a intermediação dos arrendatários capitalistas que operam na agricultura." (p. 284).

Quando discute a existência de uma renda absoluta na cidade, ligada a peculiaridades da composição orgânica do capital, o autor enumera duas dificuldades:

- a) "a composição orgânica na indústria da construção tende a ser mais próxima à média que o correspondente à agricultura, e são mais numerosas as formações sociais nas quais se pode presumir que se alcance a média geral."
- b) "(...) existe, em geral, uma grande dispersão na magnitude desta renda absoluta se a examina em diferentes cidades, tendendo a ser mais alta nas aglomerações de maior tamanho e de mais rápida expansão."
(p. 301)

Para JARAMILLO (1980), é importante que a renda absoluta urbana supere a renda rural, para que o terratenente se disponha a transformar seus terrenos agrícolas em urbanos, pois a renda absoluta urbana, que "é compartilhada pelo conjunto dos terrenos urbanos, parece ter uma importância decisiva na modulação dos preços dos terrenos, pois ao definir seu nível mínimo, determina em grande medida a magnitude geral dos preços do solo urbano, e portanto a porção de trabalho social que se analisa através deste mecanismo." (p. 25).

Às vezes, a renda absoluta urbana pode ser confundida com a renda de monopólio, quando se trata do caráter especial aos terrenos de ser urbanos, que possuem "um entrelaçamento especial com um complexo de outros valores de uso, que permite o desenvolvimento de uma série de atividades que conhecemos como urbanos". A qualidade citada acima é "irreprodutível por parte do capital individual no seguinte sentido: a conversão de terrenos em urbanos requer a criação conjugada de uma multitude de valores de uso que um capitalista indi-

vidual não pode produzir simultaneamente"; para isso, "este processo requer o concurso do Estado pela magnitude das obras e sua baixa rentabilidade, que exige a ação do capital estatal em qualidade de capital desvalorizado." (p. 301).

Mas vejamos como é que se manifesta, mais especificamente, a renda de monopólio.

2.5. A RENDA DE MONOPÓLIO

Comparando as rendas diferencial e absoluta, MARX afirma: "Essas duas formas de renda são as únicas normais. Fora delas, a renda só pode basear-se num autêntico preço de monopólio que não é determinado nem pelo preço de produção nem pelo valor das mercadorias, mas pela necessidade e pela capacidade de pagar dos compradores", o que cabe ser estudado a partir da concorrência entre os capitalistas (p. 229-230). O "sobrelucro, que aqui decorre de um preço de monopólio, transforma-se em renda e cai dessa forma em poder do proprietário da terra, devido a seu título sobre essa parcela do globo terrestre dotado de propriedades especiais. Aqui, portanto, preço de monopólio acarreta a renda." (p. 239). Mais adiante, Marx completa: "Mesmo a renda de monopólio, à medida que não é uma dedução do salário, portanto se não constitui categoria especial, indiretamente sempre deve constituir uma parte da mais-valia; se não uma parte do excedente de preço sobre os custos de produção da própria mercadoria, da qual ela constitui um componente como no caso da renda diferencial, ou uma parte excedente da mais-valia, da própria mercadoria, da qual constitui um componente, sobre a parte de sua própria mais-valia mensurada pelo lucro médio (como no caso da renda absoluta), então parte da mais-valia de outras mercadorias, isto é, das mercadorias que são trocadas por essa mercadoria que tem um preço de monopólio." (p. 281).

Relacionando os três tipos de renda, VIEIRA (1984) conclui: "(...) qualquer que seja a sua forma, a renda fundiária é sempre apropriação pelos proprietários de terras de parte da mais valia produzida pelos trabalhadores. É a realização econômica do monopólio da propriedade sobre o solo agrícola. Mas, no caso das rendas diferencial

e absoluta, trata-se da apropriação pelos proprietários de terras de parte da mais valia produzida em uma dada esfera da produção agrícola. Ao contrário, a renda de monopólio é constituída de mais valia gerada em outras esferas da atividade econômica apropriada pelos proprietários de solos que apresentam certas peculiaridades para a produção de certa mercadoria. Assim, esta última modalidade de renda fundiária tem por base a circunstância de que certas mercadorias agrícolas somente são produzidas em quantidades limitadas em relação à demanda pelo fato de que a sua oferta depende de solos de determinada qualidade, porém disponível em quantidade também limitada. Essa condição natural de produção não é reprodutível pelo capital, porém, desde que monopolizada ou monopolizável, constitui fonte geradora de renda." (p. 100).

De forma sintética, OLIVEIRA (1984)⁽¹⁵⁾ define a renda de monopólio como "(...) lucro suplementar oriundo, derivado, de um preço de monopólio de uma certa mercadoria produzida em uma porção do globo terrestre dotado de qualidades especiais. (...) O excedente entre o preço de monopólio (...) e o valor do produto (...) é um lucro suplementar, portanto, renda de monopólio." (p. 95).

TOPALOV (1984) analisa a renda imobiliária como uma renda de monopólio. A renda imobiliária é resultante da particularidade da circulação da mercadoria habitação, constituída de bens produzidos em épocas diferentes e submetidas às regras de um mesmo mercado, que contém um "custo histórico" diferenciado. (p. 156).

Dessa forma, a renda imobiliária vai aparecer, "ao mesmo tempo, sob a forma da alta do aluguel real e sob a forma de aumento do valor venal da habitação"; simplificando: "o preço do imóvel não é nada mais que a capitalização da renda líquida." (p. 157).

As vias de formação da renda imobiliária seriam:

1) quando a habitação é "mantida no mercado de habitação normal graças a uma manutenção suficiente e, se necessário, de melhoramentos;" e

(15) OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A renda da terra. Orientação. São Paulo, USP, 1984:94-95.

2) quando há a depreciação (acortamento) do imóvel e sua passagem para um mercado de habitação sub-normal. (p. 138-139).

Enfim, "a reprodução simples e uma parte da valorização do capital engajado são o efeito de uma elevação, em termos reais, do preço corrente do bem acima do seu preço histórico e/ou do aluguel corrente acima do aluguel de equilíbrio de origem. A diferença constitui precisamente a renda imobiliária, componente do preço formado no processo de circulação da mercadoria e que, por consequência, entra como um tipo particular na categoria geral de renda de monopólio." (p. 148).

JARAMILLO (1982), na descrição do que chamou de rendas secundárias urbanas, chama de renda de monopólio de segregação como um tipo "de imposto privado que os membros das classes altas pagam por localizar-se em localidades positivamente conotadas", pagando por evidenciar sua pertinência a determinada classe social. Esse "imposto privado" transforma-se em renda porque "a conotação socialmente positiva de certos espaços desenvolve-se através de um processo coletivo que escapa à ação de agentes individuais tomados de forma independente", e é uma das evidências mais decisivas, entre todas as modalidades de renda urbana, que define a configuração dos preços do solo na cidade. (p. 38-39).

Pelo fato de certos terrenos conterem a natureza do "urbano", (formarem o território da cidade) e, sua produção e reprodução exigir a presença do Estado em virtude da magnitude do capital necessário para tanto, o autor associa a renda absoluta urbana (diferenciação inclusive entre cidades) a uma "renda de monopólio focalizada", mas que, "desde a perspectiva dos terrenos urbanos seria uma renda geral que se agregaria às demais rendas diferenciais urbanas nos lotes nos quais estas últimas existem", sendo que sua magnitude, "como toda renda de monopólio, estará determinada pela correlação de forças entre proprietários e consumidores (do espaço construído) (...)". (JARAMIL-

LO, 1980:301).

Até este momento, estudamos os três tipos de renda fundiária (absoluta, diferencial e de monopólio) enfatizando a instituição da propriedade privada do solo e como eles se manifestam na cidade. Isso leva à constituição de um preço do solo urbano (que aparece fenomenicamente como lotes urbanos) que varia em relação direta com a taxa de juros, que se constitui um indicador do preço do dinheiro em virtude dos mais diferentes momentos e ramos de investimento. A renda absoluta, formada pelo caráter capitalista da propriedade privada e apropriada pelos proprietários das parcelas do solo; a renda diferencial, formada por fatores como a construtibilidade e a localização dos lotes urbanos por um lado, e pelos investimentos feitos tanto nos lotes quanto em setores que influenciam direta ou indiretamente a posição do lote no mercado fundiário; a renda de monopólio, que é manifesta mais pela capacidade de consumo do solo urbano e pela atuação localizada de setores do Estado (que também vai influenciar na formação da renda diferencial) formando áreas de segregação social: estas são as características básicas (entre outras citadas anteriormente), de uma maneira geral, para a verificação, na cidade de Presidente Prudente, da produção e da apropriação da renda do solo pelos agentes econômicos.

Antes de discutir o caso da cidade proposta, vejamos mais detalhadamente como se comporta a propriedade privada como obstáculo ao desenvolvimento do capital, apesar da ligação orgânica entre esses dois elementos do MCP.

3

3. A INSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA E OS OBSTÁCULOS AO CAPITAL

A instituição da propriedade privada é a particularidade fundamental na discussão dos mais diferentes aspectos concernentes ao preço do solo urbano. Determinação e produto na constituição histórica do modo capitalista de produção (MCP), a propriedade privada, catalisadora dos conflitos entre o capital e o trabalho, está no cerne do entendimento da evolução econômica das relações de produção.

O conceito de propriedade privada, próprio ao MCP com suas determinações históricas, deve ser discutido no plano das relações sociais de produção, à existência, na realidade, de proprietários. Esses proprietários, legalmente constituídos, possuem monopólio sobre o uso do solo (urbano), direito gerado pelas relações sociais de produção.

Para MARX, "não só o crescimento populacional, e por conseguinte a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo (...) necessariamente aumentam a renda imobiliária. (...) Aqui, dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou de extração; por outro, o espaço que é necessário como um elemento de toda produção e de toda atividade humana. (...) A demanda de terrenos para construção eleva o valor do solo enquanto espaço e fundamento, e por meio disso aumenta a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como material de construção". (p. 238).

Assim, elemento básico e imprescindível para as relações sociais de produção e de reprodução no MCP, o solo (como a terra agrícola) contém características específicas, lembrando HARVEY (1980)(16):

(16) HARVEY, David. *Justiça social e a cidade*. S. Paulo, EDUSP-Hucitec, 1980.

- 1) (...) "O solo e as benfeitorias têm localização fixa. A localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso nessa localização. É atributo importante do espaço físico que duas pessoas ou coisas não possam ocupar exatamente o mesmo lugar, e este princípio, quando institucionalizado como propriedade privada, tem ramificações muito importantes para a teoria do uso do solo urbano e para o significado do valor de uso e do valor de troca."
- 2) "O solo e as benfeitorias são mercadorias as quais nenhum indivíduo pode dispensar. (...) Não posso viver sem moradia de alguma espécie."
- 3) "O solo e as benfeitorias mudam de mãos relativamente com pouca frequência."
- 4) "O solo é algo permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é muitas vezes considerável. O solo e as benfeitorias, e os direitos de uso a elas ligados, por isso, propiciam a oportunidade de acumular riqueza (tanto para os indivíduos como para a sociedade. (...))."
- 5) "A troca no mercado ocorre em um momento do tempo, mas o uso se estende por um período de tempo."
- 6) "O solo e as benfeitorias têm usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário." (p. 135-136).

Encarado na escala de território, o solo acumula fases de tempos históricos correspondentes aos momentos diferentes na evolução do MCP e pode ser utilizado, segundo CALABI e INDOVINA (1973) (17) para:

(17) CALABI, Andrea e INDOVINA, Francesco. Sull'uso capitalístico del território. Archivio di studi urbani e regionali. 4, 2, 1973:3-20.

1) O processo de produção no sentido estrito (extração da mais valia);

2) a circulação e valorização do capital;

3) a reprodução da força de trabalho. (p. 207).

A forma territorial mais significativa na reprodução do território é a cidade, que é "um produto total", que "tem um valor de uso" que depende de "necessidades historicamente determinadas", sendo "ela própria mercadoria", de uso discriminado, parcial e individual (p. 214), como de uso social, coletivo.

Cabe aqui uma reflexão. O solo (que HARVEY não dissocia das benfeitorias, resultados da alocação de recursos, e portanto a formação de capital fixo) pela instituição da propriedade privada, assume a forma de uma mercadoria com características próprias (porque não é produto do trabalho humano em sua forma original, mas é imprescindível para as relações de produção de outras mercadorias e para as relações de reprodução da força de trabalho - ou de mercadorias, e por conseguinte, por se constituir legalmente em propriedade privada e por sua limitação em termos de ofertas para os usuários, tem diferenciação de preços) e manifesta-se, por conter e emanar as determinações históricas da sociedade territorializadas em diferentes momentos da sua história. A cidade torna-se a forma como estes elementos do real se apresentam no território, sendo ela própria elemento de transformação desse território.

Vamos um pouco além na discussão da propriedade privada. Para MARX, "a propriedade fundiária pressupõe que certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas exclusivas de sua vontade privada, com exclusão de todas as outras." (p. 124). "O monopólio da propriedade fundiária é um pressuposto histórico e continua sendo o fundamento permanente do modo capitalista de produção", pois "a forma em que o incipiente modo de produção capitalista encontra a propriedade fundiária não lhe é adequa-

da." (p. 124-125). Então o sistema, desenvolvendo suas relações sociais, desenvolve uma forma de propriedade privada que corresponda às suas exigências e seja mais vantajosa para sua solidificação. É criada essa forma "por meio da subordinação da agricultura ao capital; com isso, então, a propriedade fundiária feudal, a propriedade do clã ou a pequena propriedade camponesa combinada com as terras comunais são também transformadas na forma econômica adequada a esse modo de produção, por mais diversas que sejam suas formas jurídicas." (...) Assim, "a propriedade fundiária recebe sua forma puramente econômica." (p. 124-125).

De maneira sintética, MARX escreve que "a história da propriedade fundiária, a qual demonstra a gradual transformação do landlord feudal no proprietário de terras, do herdeiro, semi-tributário e frequentemente do arrendatário vitalício no fazendeiro moderno, e dos servos residentes, escravos e vilãos que pertenciam à propriedade em trabalhadores assalariados na agricultura, seria sem dúvida a história da formação do moderno capital." (p. 252)(18).

Não vem ao caso neste texto a repetição do que já exaustivamente se discutiu sobre a historicidade da propriedade fundiária e suas determinações. No entanto, o que já foi citado tem o papel de salientar que, manifestada principalmente, nos primeiros tempos do capitalismo, nas relações de produção da agricultura, a forma mais moderna de propriedade privada, que é aquela que interessa no momento, desenvolve-se também nas cidades, com as mesmas características de monopólio, e existe em sua plenitude econômica como mercadoria, cujos possuidores são seres humanos, elementos da sociedade, que se diferenciam, entre outras coisas, pela própria condição de possuidores do solo urbano. E como possuidores do solo urbano, colocam-se, na sociedade, em frontal oposição aos não possuidores do solo, portanto aos não proprietários fundiários. E essas duas classes, de dimensões variadas de acordo com a escala de enfoque ou com o tamanho da cidade, consti-

(18) Esta nota foi retirada dos Manuscritos econômico - y filosóficos, de Karl Marx. Madrid, Alianza, 1985.

tuem a contradição mais geral do MCP no que respeita à questão da propriedade fundiária.

O solo (e suas benfeitorias), mercadoria de características próprias e cuja historicidade é comprovada pela sua constituição legal em substituição a formas legais anteriores, é base territorial das contradições inerentes ao MCP, e como tal, deve ser discutida em sua contextualização urbana (e rural).

Criada em sua forma ulterior, no interior do MCP (com todas as "contradições" de outras relações de produção presentes) para melhor servir às relações capitalistas de produção e, em sua forma econômica, gerar renda fundiária ao proprietário, ela, a propriedade privada, contém uma pluralidade de relações sociais.

Para TOPALOV (1984), a "propriedade é muito simples": segundo o Código Civil francês, ela é "o direito de juntar e dispor de coisas da maneira mais absoluta, desde que dela não se faça uso proibido pela lei e pelos regulamentos." (p. 33). Lembrando o Código Civil Brasileiro (19) em seu título II, capítulo I, que dispõe sobre a propriedade em geral, em seu artigo 524, diz o seguinte: "a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar, e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua" (p.182). No artigo seguinte, vemos: "é plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel" (p. 185). Comparando com o que anteriormente foi colocado sobre a propriedade na França, é possível concluir que, mutatis mutandis, a relação e a solidez da propriedade privada, tanto lá quanto no Brasil, são asseguradas por lei. Assim, o Estado estabelece os limites para o uso do solo, que estão estabelecidos pelo direito de propriedade particular. Mas vamos mais além: a multiplicidade de relações sociais é atestada por TOPALOV (1984) ao dizer que "o direito de propriedade, que supõe, fora do tempo e do espaço, o direito inalienável do indivíduo de possuir as coisas, é uma

(19) Código Civil. Brasileiro. São Paulo. Saraiva, 1972.

relação ideológica." Como conjunto de relações jurídico-políticas, "os direitos de propriedade, contrariamente aos princípios eternos, são o que o aparelho jurídico do Estado codifica com precisão e seu aparelho repressivo protege efetivamente." Citando Charles BETTELHEIM (1970)⁽²⁰⁾, que afirma que "a propriedade privada, no sentido de uma relação de produção (ou relação econômica) corresponde ao poder de uma categoria de agentes destinar certos meios de produção a uma utilização dada e de dispor dos produtos obtidos graças a esta utilização", o referido autor escreve que "a propriedade fundiária como relação de produção é o poder efetivo de dispor do solo como elemento ou suporte de um processo de produção, o que quer dizer hoje, geralmente, de um processo de valorização do capital", e que pode ser designado "pelo termo poder de propriedade" (p. 33-34). Ainda: "a adequação da propriedade fundiária ao modo de produção capitalista pode, portanto, ser definida como a submissão completa da propriedade fundiária à regulação da renda, isto é, à lei do sobrelucro do capital." (p. 35).

Em sua forma econômica no MCP, a propriedade fundiária existe para MARX como "parte da mais-valia produzida pelo capital" que "recai no proprietário de terra." (p. 123). Assim, "a renda fundiária é aqui, portanto, a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente, se valoriza" (p. 126). A propriedade, em sua forma capitalista de propriedade privada, equivale ao montante de capital que corresponde à sua magnitude, acrescido da taxa de juros de mercado, que remete ao proprietário, a quantidade correspondente da renda desse capital no mercado, como renda fundiária.

Para MARX, "a fórmula trinitária que compreende todos os segredos do processo de produção social" é a seguinte: "capital-lucro (ganho empresarial mais juros); terra-renda fundiária; trabalho-salário" (p. 269). Está assim colocada, de maneira incisiva, a condição de propriedade fundiária no MCP, que contém em sua existência as relações sociais de produção e se realiza enquanto renda fundiária.

(20) Em suas referências bibliográficas, da obra *le profit, la rente et la ville*. TOPALOV CITA: BETTELHEIM, Charles 1970. *Calcul économique et forme de propriété*. Paris, F. Maspero, 141 p.

Isso quer dizer que não é apenas a propriedade que gera renda, mas esta tem como fontes também o capital e o trabalho, em toda sua complexidade e cheia de interligações, como causa e consequência, efeito, "de tal maneira que cada uma das fontes está referida a seu produto como aquilo que é derivado e produzido por ela" (p. 271).

A propriedade fundiária então, em sua forma capitalista como fonte e realizadora de renda, entra nas relações de produção (não no processo real de produção) como caminho de processo de parte da mais valia produzida desviada do capitalista para o proprietário fundiário. Em muitos casos, capitalista e proprietário fundiário se completam, formando um só indivíduo; em outros, como nos casos de sublocação de terrenos ou de moradias urbanas, ou de agentes financeiros que emprestam dinheiro a empresários da produção. Enfim, a terra, todo ano, proporciona renda fundiária ao proprietário.

Considerando o território, as propriedades têm uma localização individualizada, porque todas não ocupam o mesmo lugar ao mesmo tempo. Essa localização, condição prévia de sua diferenciação, determina um montante de renda obtido num lapso de tempo que por sua vez (esse montante de renda) é determinação dos tipos de propriedades espalhadas pela cidade (e no campo). Essas propriedades, como qualquer mercadoria, contém seu valor de troca, quando realiza a renda no momento de transação no mercado imobiliário, e seu valor de uso, quando em momento predominantemente de consumo (como as moradias, as áreas de lazer públicas, as reservas, etc.).

Em sua forma atual como produto do MCP, a propriedade fundiária não é condição indispensável para a realização de suas relações de produção. Ela se apresenta, ulteriormente, como obstáculo à reprodução e à circulação do capital, como mostra TOPALOV (1984), ao analisar "duas ordens de contradição entre o capital e a propriedade fundiária (...): uma ordem externa ao modo de produção capitalista entre um poder de propriedade fundiária inadequado e o capital em luta

para comandar o processo de produção; uma contradição interna ao modo capitalista de produção, entre, de uma parte, a propriedade fundiária despojada de todo poder real de destinação do solo, mas tendendo a se apropriar integralmente do superlucro localizado, e de outra parte, o capital lutando para retê-lo em sua maior parte possível." (p. 36).

Essas contradições mostram uma luta constante entre o capital e a propriedade fundiária, ou seja, numa concorrência entre as possibilidades de uso capitalista do solo e a resistência dos proprietários fundiários. As formas que esses proprietários resistentes à ação do capital assumem podem, segundo TOPALOV (1984) ser arroladas nos seguintes tipos:

- a) os grandes domínios fundiários das companhias mercantis;
- b) os produtores independentes, para os quais o bem fundiário é um meio de produção;
- c) os proprietários-ocupantes de sua moradia, que também se constituem em proprietários não capitalistas;
- d) a propriedade fundiária pública, principalmente quando o Estado se apropria da renda, em lugar de permitir a apropriação privada (p. 43-48).

As formas, mesmo no MCP, em que aparece a propriedade privada, não são necessariamente sua característica forma capitalista. Esta é atingida, segundo HARVEY (1982)⁽²¹⁾, "quando o comércio na terra é reduzido a um ramo especial da circulação da taxa de juro do capital", face a um sistema de crédito abrangente e sofisticado. (p. 347-348). "O tratamento da terra como puro ativo financeiro, e a redução dos proprietários de terra a uma facção de capitalistas financeiros que têm simplesmente escolhido, por qualquer razão, manter mais a busca da renda do que qualquer outra forma de ganho futuro, não está livre de seus aspectos contraditórios." (p. 348).

(21) HARVEY, David. *The limits to capital*. Oxford, Basil Blackwell, 1982.

Tomada a realidade de uma área qualquer para estudo, devem ser observados os aspectos contraditórios dessa realidade, como as diferenças entre os momentos de desenvolvimento das formas em que se encontram as propriedades privadas (formas aparentemente "finalizadas" no atual estágio do desenvolvimento capitalista no Brasil), mas fundamentalmente, a propriedade como fonte geradora de renda fundiária, apropriada pelo proprietário através de mecanismos como a renda ou o aluguel do terreno, uma das manifestações de sua existência.

Esses mecanismos, próprios em sua forma fenomênica no MCP, têm o papel de assegurar ao proprietário particular do solo a renda fundiária (parte da mais-valia social) porque a propriedade privada só pode ser concebida como uma relação social (como o são, os mecanismos citados): produto histórico que se manifesta sob a forma de espaço geográfico.

A propriedade fundiária, produto histórico quando aparece como lote urbano (unidade comercializável) tem um preço. Esse preço, por muitas razões, varia ao longo do tempo. É o que veremos em seguida.

4

4. TEMPO, ESPAÇO E PREÇO DA TERRA

4.1. A VARIAÇÃO DO PREÇO DA TERRA NO TEMPO

A renda fundiária, conceitualmente, é "a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente, se valoriza"; além disso, ela deve ser entendida a partir da confrontação das três classes que, para MARX (1985) "constituem o quadro da sociedade moderna: trabalhador assalariado, capitalista industrial, proprietário fundiário" (p. 126). Destas 3 classes, no presente trabalho, aquela dos proprietários fundiários é a que será mais amplamente abordada e discutida em suas manifestações na realidade urbana.

Ocorre que a renda fundiária, ao se realizar, realiza-se sob a forma monetária. Essa forma monetária é representada, em suas componentes capitalistas, pelo preço da terra. Mercadoria de características próprias porque não é produto do trabalho humano, a terra tem um preço vis-à-vis à taxa de juros correntes no mercado.

Historicamente, na Inglaterra, o preço de compra das terras é calculado segundo o número de rendas anuais, o que na realidade é o "preço de compra, não do solo, mas da renda fundiária que ele proporciona, calculada de acordo com a taxa média de juro." (MARX, 1985:129). Um aspecto da regulação do preço da terra é que "o juro a que se compra a renda fundiária é em regra mais baixo do que nos outros investimentos de capital a longo prazo." (p. 716).

Na mesma direção, RANGEL (1979)(22), descreve como se forma o preço da terra: "a terra, não sendo produto - ou na medida em que não é produto - não tem valor, mas isto não quer dizer que não tem preço. Este se forma por analogia, isto é: uma propriedade que assegure renda vale tanto quanto o capital que assegure lucro comparável. Conseqüentemente, dada a taxa de lucro, o preço da terra será uma função da renda oferecida pela terra. Esta renda, por sua vez, se analisa em várias rendas: diferencial I e diferencial II, isto é, a diferença entre o custo de produção exigido por uma terra dada qualquer, e a terra menos produtiva ou que menos responda aos investimentos em seu melhoramento, mas cuja contribuição seja necessária para cobrir a demanda do mercado; renda absoluta, isto é, uma função da ausência da terra sem dono, cobrada, conseqüentemente, mesmo pela pior terra." (p. 189).

Esse autor, baseado em suas idéias dos "ciclos econômicos", acha que, nessas fases da economia brasileira,(23) acontece, concomitante ao processo de aumento da oferta da terra, o aumento de seu preço; isto é, o preço não diminui à medida que novas terras vão se tornando acessíveis, habitáveis e agricultáveis; enfim, com o aumento da oferta, mais aumenta o preço, embora a demanda siga na esteira do aumento da oferta. Há claramente um processo de especulação que causa "a valorização" da terra, tanto rural como urbana (p. 189).

Para explicar essa realidade, o autor afirma que "devemos considerar que, dada a renda territorial, pouco importando saber se alta ou baixa, o preço da terra será uma função inversa da taxa de lucro" (p.189). Uma vez produzido "o movimento de elevação do preço, a expectativa de subsequente elevação, vale dizer, o diferencial esperado do preço da terra de um ano para outro, passará como se ele próprio fosse uma renda: a 4ª. renda (...)" . Essa "4ª. renda converte o título imobiliário em título mobiliário, no sentido de que torna o preço da terra agudamente sensível às variações do mercado onde encontra ex-

(22) RANGEL, Ignacio. Questão agrária e agricultura. Encontro com a Civilização Brasileira. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 7, 1979:172-192.

(23) As fases referidas pelo autor correspondem aos ciclos longos (Kondratieff) e curtos (Jaglan), que ele analisa no texto.

pressão a taxa de lucro do sistema econômico." (p. 190).

A análise econômica de RANGEL aponta para a existência do monopólio da propriedade privada da terra por certas parcelas da sociedade, base fundamental para que a especulação no mercado de terras - e do solo urbano - se mantenha em diferentes momentos conjunturais. Entretanto, ao dizer que "não pode haver dúvida de que, sendo o preço da terra função inversa da eficácia marginal do capital - que se relaciona, como essência e fenômeno, com a taxa de juros - propenderá a elevar-se quando a economia entra em recessão", abre a oportunidade para a discussão do monopólio da propriedade da terra e do descompasso entre a relação primeira da formação do preço da terra inversamente ao movimento da taxa de juros (como já afirmara MARX): no caso de recessão na economia brasileira, a tendência à elevação da taxa de juros é acompanhada de elevação do preço da terra (p. 47).⁽²⁴⁾

Neste ponto, é necessário introduzir as idéias de SAYAD (1980)⁽²⁵⁾, para o qual, no Brasil, a terra é colocada como a "reserva de valor" preferida na economia, sendo seu preço determinado exclusivamente pela demanda. A terra "como outros ativos escolhidos como reserva de valor tem, como características necessárias, baixa elasticidade de oferta (e, portanto, um mercado de bens usados) e baixa elasticidade de substituição. Os investimentos imobiliários atendem a essas características."

"De uma perspectiva histórica, é fácil compreender a escolha da terra como reserva de valor. Se estamos considerando reservas que se transmitem entre gerações, só há bem pouco tempo a economia brasileira perdeu suas características basicamente agrícolas. A simples inércia poderia ser a explicação mais importante da preferência do setor privado por essa forma de acumulação não produtiva (...); os imóveis são considerados investimentos de alta rentabilidade, de baixo risco e não necessariamente menos líquidos." (p. 650).

(24) É importante que o leitor confronte esta tese com os estudos do preço do solo urbano contidos no item 7.3.

(25) SAYAD, João. Preço da terra e mercado financeiro. *Pesquisa e Planejamento econômico*. Rio de Janeiro, 7, 3, 1977:623-662.

Para a confirmação desta tese, "tal como o tem demonstrado muitos estudos sociológicos, os proprietários da terra, os que dela dispõem legalmente, geralmente não estão dispostos a desfazer-se dela, independentemente das vantagens econômicas que possam obter em troca." (LIPIETZ, 1982:13)(26).

Repetindo o que já foi afirmado anteriormente, a própria condição da propriedade privada fortalece o papel da terra (meio de produção) como forma de investimento e de monopolização de partes do território pelo bloco de capitalistas ou instituições capitalistas, e de retenção do poder estratégico de organização das formas e dos fluxos (de bens, capitais e força de trabalho) nesse território.

Para SAYAD (1980), "as elevações do preço da terra determinarão aumentos na riqueza do setor privado, o que, dependendo da participação da terra na riqueza total, poderá representar um aumento substancial no valor da riqueza" aumento a propensão marginal à poupança, cuja taxa de formação "não é igual à diferença entre a renda e produção de bens de consumo, mas simplesmente, o valor desejado de variação de riqueza retida pelo setor privado" (p. 626). Por outro lado, "a demanda de capital produtivo da economia crescerá a uma taxa menor no caso de investimentos especulativos em terra." (p. 627).

Quando o produto cresce a taxas baixas e mantida uma taxa constante de poupança "os investidores do setor privado demandarão mais terra, e o preço desta se elevará. (...) Assim, a terra funciona como uma reserva de valor que amortece as possíveis quedas de rentabilidade do capital produtivo, decorrentes de uma diminuição do ritmo de crescimento da economia" (...). "A característica fundamental do modelo é que a demanda de capital produtivo, ou o estoque de capital produtivo da economia financiado por poupança privada, é determinada em função das expectativas de retorno de ganhos de capital no mercado de terras." (...). "Como a terra é também um fator produtivo, as expectativas sobre os ganhos que gerará são, sem dúvida, condicio-

(26) LIPIETZ, Alain. Una versión marxista de la renta del suelo urbano. Estudios sobre la renta del suelo.4, 1985:96-134(seperata).

nadas pelo valor de sua produção." (p. 628).

EGLER (1985)⁽²⁷⁾, após analisar as duas concepções citadas anteriormente (RANGEL e SAYAD), faz a crítica a partir de um "hiato" entre as mesmas, e argumenta que, se RANGEL admite que a chamada 4ª. renda "é agudamente sensível às flutuações do mercado imobiliário de valores", apenas "faz a referência à possibilidade de coexistir um mercado fundiário com um mercado de títulos mobiliários", SAYAD trabalha exatamente com estes dois mercados: "o da terra como reserva de valor e o financeiro, que poderia transferir as poupanças das famílias e empresas superavitárias para o setor produtivo, e mostra a coexistência difícil entre uma escritura de compra e venda e os papéis financeiros na atual conjuntura brasileira". E desenvolve a hipótese que, segundo ele, situa-se no "hiato" entre essas duas concepções: a "análise do comportamento do preço da terra vis-à-vis a taxa de juro" que a seu ver "constitui a peça chave para o entendimento da dinâmica atual do mercado fundiário no Brasil". Se "é evidente que a origem última da valorização do preço da terra é a renda fundiária", também a "valorização do capital na órbita financeira é uma exigência do processo de concentração e centralização de capitais." Assim, "existe, na análise das relações entre o mercado fundiário e a intermediação financeira, uma dimensão histórica subjacente que resulta da própria dinâmica do processo de desenvolvimento capitalista", que aponta justamente para "as relações entre o preço da terra e a taxa de juro." (p. 117-118).

A tese de EGLER, que se baseia na "análise do comportamento do preço da terra vis-à-vis à taxa de juro" já era afirmada por MARX, como foi analisado anteriormente. No entanto, o que se deve acrescentar é que o "vis-à-vis", daqui para a frente, tomada a expressão do autor acima citado e suas contribuições para a discussão, (e está é uma questão que estará presente mais adiante, neste trabalho) não vai ser encarado a não ser sob a ótica de comparação, o que impli-

(27) EGLER, Cláudio Antonio. Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeira no Brasil. *Revista de Economia Política*. 5, 1, 1985:112-135.

ca em algo mais que as afirmações anteriormente atribuídas a MARX e os marxistas citados: a comparação não é base de relação biunívoca inversamente proporcional apenas, mas deve ser entendida como relação dialética entre preço da terra (e do solo urbano) e taxa de juros apreendida historicamente. Isso equivale dizer que quando há o acréscimo da taxa de juros pode ou não haver o decréscimo do preço, e vice-versa. Não se pode assumir, assim, uma regra que funcione mecanicamente, mas ela deve ser testada geográfica e historicamente, como veremos mais adiante.

No entanto, ainda é necessário abordar algumas variáveis espaciais que condicionam a oscilação dos preços, vista anteriormente. É o que faremos no item seguinte.

4.2. AS VARIÁVEIS ESPACIAIS QUE CONDICIONAM A OSCILAÇÃO DOS PREÇOS

Já foi afirmado anteriormente o preço da terra forma-se e varia na razão inversa da taxa de juros; e a terra, não sendo mercadoria produzida pelo trabalho humano, caracteriza-se pelo fato de seu preço ser nada mais nada menos do que a magnitude da renda que pode ser auferida pela mesma quantidade de capital em atividades produtivas. A isso, acrescenta-se o seguinte: com o aparecimento das relações capitalistas de produção, o aparecimento do mercado de produtos agrícolas provoca a transferência da renda em recursos de produção a partir das relações de trabalho; com a cristalização da instituição da propriedade privada, a mercadoria terra constitui um mercado específico que, através dos atos de compra e venda, permite a circulação da renda fundiária, latente, que se realiza nesses atos. Assim, a propriedade privada da terra proporciona ao capitalista proprietário a realização da renda fundiária e a sua conseqüente circulação entre os capitalistas proprietários, como parte (essa renda) da mais valia social.

É necessário lembrar duas tendências próprias ao MCP: a lei tendencial da queda da taxa de juros a longo prazo e a lei tendencial de concentração de renda, em termos proporcionais, nas mãos dos capitalistas. A primeira lei tem como conseqüência - mantida a relação: preço da terra varia em razão inversa da taxa de juros - uma tendência, em termos estruturais, do aumento do preço da terra, e portanto, da possibilidade de acumulação por parte dos proprietários privados. A segunda lei, organicamente ligada a esta, que leva a uma con-

centração de terras, reforça a possibilidade de acumulação individual de um bem originariamente coletivo - antes da estruturação do MCP - nas mãos de pequeno número de capitalistas, expressando o movimento concentrador na acumulação ampliada do capital: concentração de terras = concentração de renda = apropriação em escala ampliada da mais valia social.

Essas leis tendenciais manifestam-se nas formas estabelecidas no território, determinadas por algumas condições, desde uma unidade qualquer (terreno, residência) até o complexo conjunto das unidades (cidade, campo). O território, para CALABI e INDOVINA (1973) é "utilizado" por "parte do capital diverso e sujeito a contínuas modificações, em correspondência às diversas fases de desenvolvimento do processo capitalista." (p. 206), ou seja, ele, corporificação da propriedade privada, é base da relação capital-trabalho em seu sentido mais amplo, porque comporta tanto os processos de produção (extração da mais valia), entendidos em sua forma mais estrita, como os processos de circulação e valorização do capital, como também a própria reprodução da força de trabalho.

Neste contexto, o elemento territorial mais significativo na reprodução da força de trabalho é a cidade, que é "um produto total" que "tem um valor de uso" que depende das "necessidades historicamente determinadas", sendo "ela própria mercadoria", de uso discriminado, parcial e individual." (p. 214). É na cidade onde o processo capitalista tende a concentrar os meios de produção e da força de trabalho, aumentando os custos sociais da reprodução dessa força de trabalho, embora o fim último da organização territorial é "aquele de permitir o processo total do capital: extração da mais valia, realização-circulação." (p. 221).

Como "produto total", a cidade tem suas singularidades: os imóveis, as vias de circulação, a infra-estrutura de benfeitorias públicas, etc. Esse rol de singularidades, tomado em seu caráter par-

ricular, que é aquele da repetição desses elementos como referenciais para a análise, tem papel determinante na constituição do preço do solo. Se o preço do solo é função da renda de capital monetário correspondente a uma taxa de juros dada pelas condições de mercado, a magnitude desse preço será condicionada pelas singularidades espaciais contidas no território urbano.

Assim, o preço do solo tem algumas condições para se formar. Como o preço depende dos custos individuais e do processo de sua transformação num único custo social pela concorrência, os custos individualizados que entram na composição do preço dos terrenos são, segundo TOPALOV (1984):

1) o custo localizado de edificação de habitações, que pode variar segundo as condições físicas particulares do terreno, engendrando sub-lucros nos terrenos difíceis.

2) o custo de demolição, se o terreno suporta qualquer edificação;

3) o custo de evicção, ligado ao uso anterior (ou atual) do solo, conferido pela resistência de locatários (utilizam o terreno para alguma atividade).

"O custo de demolição das edificações existentes e o custo de evicção dos ocupantes (residentes ou comerciantes do centro, sitiantes da periferia agrícola) tende, ao contrário, a criar um sobre-lucro diferencial em benefício das áreas não construídas".

4) o custo de organização fundiária, ligado à infraestrutura existente no espaço urbano (arruamento, luz, água, etc.), organizada anteriormente, cujos custos estarão incorporados ao preço, ou por organização, sendo neste caso necessário o financiamento da implantação dessa infraestrutura, desde que esses custos sejam de origem privada e não pública. Isso não descarta a possibilidade de incorporação de despesas públicas ao lucro dos proprietários;

"O custo privado do planejamento fundiário é portanto, bem menor que as infraestruturas (arruamento, redes) pré-existentes ou são financiados pela coletividade pública; é também mais elevado quando o capital privado deve realizar as infraestruturas por conta própria.

5) Esses elementos levam necessariamente a um custo fiscal, cuja variação existe de acordo com a localização e cujos lucros entram na constituição da renda;

"O custo fiscal localizado que pesa nas operações de construção pode engendrar uma diferenciação espacial das taxas de lucro internos se ele varia sistematicamente segundo as zonas de aglomeração e não é baseado nos preços, nas rendas ou nos lucros próprios das operações."

6) Finalmente, para complementar os custos da organização fundiária, cuja origem privada dá a natureza do lucro que gera renda, existe também a perspectiva da realização de lucros superiores através do processo de especulação imobiliária, não em aspectos ligados aos custos citados anteriormente, mas a projeções futuras de preço em virtude de propaganda, paisagem, etc. (p. 98-101 e 190).

Considerando apenas os terrenos vazios, os seis itens acima são verdadeiros na constituição do seu preço, que equivale ao seu custo de produção. Os terrenos vazios, aptos para receber construções de habitações, fábricas, estabelecimentos comerciais, etc., carregam um custo de construtibilidade (mínimo ou máximo), dependendo de sua localização, em áreas diferenciadas do espaço urbano, desde aquelas mais favoráveis (áreas centrais, de "prestígio social"), até aquelas menos favoráveis (periféricas, deterioradas), onde a renda diferencial é pequena ou nula, a qual se junta aos custos de construtibilidade anteriormente citados (que levam consigo o preço da infraestrutura existente), na formação do preço regulador. O preço de produção, diferenciado por área, tamanho e uso do solo nas proximidades,

condiciona o preço de mercado; ambos, em termos médios, oscilam em torno do preço regulador, determinado pelas condições concernentes à totalidade do espaço urbano.

Enfatizando a diferenciação no espaço urbano, podemos afirmar também que: "se no interior da zona urbanizável os terrenos são construtíveis, eles não o são ao mesmo custo. Segundo as localizações, o custo de construtibilidade do solo não é idêntico e um sobre-lucro diferencial aparecerá nos pontos onde este custo é inferior ao custo máximo regulador"

"Muitos elementos constituem o custo de produção do terreno construtível, e não variam no mesmo sentido segundo as localizações. É sua resultante que determinará o nível desse sobre-lucro diferencial." (TOPALOV, 1984:190).

Neste ponto, cremos que está bem entendido o espaço urbano como produto histórico de uma sociedade. É necessário, agora, discutir como se comporta o mercado fundiário e os processos de realização e apropriação da renda fundiária.

4.3. MERCADO FUNDIÁRIO

Os custos estudados anteriormente condicionam a diferenciação de preço dos terrenos no espaço urbano (28) território de apropriação pelo capital da mais valia social - via renda - e, uma vez somados à natureza da propriedade privada de um bem não reprodutível - a terra - ampliam a possibilidade da apropriação das rendas - absoluta, diferencial e de monopólio - por parte dos capitalistas ou dos proprietários particulares. O mercado fundiário urbano existe para que esse mecanismo funcione.

Podemos então dizer que para TOPALOV (1984) "o mercado fundiário urbano é o lugar social onde se trocam parcelas do solo que vão conhecer uma mudança de uso; isto é, em regra geral, ser o suporte da construção de edificações destinadas a diversas utilizações. O pressuposto histórico e estrutural da existência deste mercado é a separação entre proprietários fundiários e construtores capitalistas que se constituem os parceiros, respectivamente do lado da oferta e do lado da demanda."

"Neste mercado bem particular, a oferta não é autônoma. Os terrenos, edificados ou não, são muito raramente "colocados à venda" de maneira espontânea pelos proprietários. É a demanda de solos que suscita a oferta e a mudança de uso das parcelas. É também a competição dos preços de demanda que vai determinar o preço de transação e os preços de oferta ulteriores. Nisto consiste a dupla particularidade do "mercado" fundiário: nem do ponto de vista das quantidades, nem do ponto de vista dos preços, a oferta é autônoma da demanda."

(28) Para JARAMILLO (1982), "o espaço urbano deve ser considerado como um bem, como um produto do trabalho, e deve ser diferenciado do solo urbano como tal" (p.17). E como produto do trabalho, o espaço urbano é resultado de relações sociais (e) de produção.

"Isso se deve ao fato de que no "mercado" fundiário não se vende um produto, mas um direito. Este mercado é portanto, não um lugar de troca de equivalentes, mas o processo social pelo qual o capital elimina o obstáculo da propriedade fundiária, transferindo-lhe tudo ou parte dos sobrelucros localizados que produz sua valorização. Fixando-se assim em preços dos terrenos, esses sobrelucros se tornam os reguladores da competição espacial dos usos do solo urbano." (p. 193).

No mercado fundiário urbano operam diferentes elementos:

a) corretores de imóveis, que obtém o valor de troca no volume das transações, e que são suscetíveis à atuação dos agentes financiadores;

b) proprietários, que vêm no valor de troca o seu maior objetivo; e

c) instituições governamentais, que interferem, através da legislação, nos mecanismos de distribuição de parcelas da superfície urbana.

Esses elementos se relacionam no processo de desenvolvimento do capitalismo, e mais especificamente, na realização da renda e sua apropriação por parte de alguns. É o que se pode inferir do que diz OLIVEIRA (1981)⁽²⁹⁾: "o desenvolvimento do capitalismo tem que ser entendido como processo (contraditório) de reprodução do capital". No modo de produção capitalista, "o monopólio exercido pelos proprietários e pelos capitalistas é fundamental (...) para submeter o trabalho dos trabalhadores, para que produzam, porque é assim que o capital se amplia. Assim, temos que diferenciar a terra e o capital, pois quando o capitalista compra a terra, ele transforma o seu capital em renda capitalizada (renda antecipada), pois a compra da terra nada mais é do que comprar o direito de extrair renda da sociedade em conjunto. Essa diferenciação entre capital e propriedade fundiária é tanto maior

(29) OLIVEIRA, Ariovaldo Uabelino de. Agricultura e indústria no Brasil. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AJB, 58, 1981:5-64.

quando procuramos entender o processo de acumulação a que estão submetidos; de um lado a concentração da propriedade da terra não leva necessariamente a um aumento da capacidade de produção, mas sim, aumenta o poder dos proprietários de se apoderarem de parcela cada vez maior da mais valia global, que é distribuída entre eles pelo simples fato de serem proprietários de terra." (p. 5-7).

Essas formas de apropriação da renda da terra pelo capital têm o Estado como mediador e acelerador do processo, através do crédito bancário e da imposição de preços abaixo do valor dos produtos, ou através da implantação de benfeitorias públicas, canalizando as rendas aos agentes econômicos, como o proprietário de terrenos loteados ou de glebas aptas a serem loteadas; as empresas industriais que possuem grandes áreas em locais estratégicos; ou mesmo o proprietário individual que possui muitos terrenos na área urbana; entre outros.

Ao se discutir o mercado fundiário urbano, a atenção, enfim, como foi anteriormente colocado, volta-se, quando a discussão se faz no plano teórico, ao preço do solo urbano e, portanto, à renda.

Vejamos agora como se comporta o Estado (em função de seus representantes ou agentes) na organização/produção capitalista do espaço urbano.

5

5. O PAPEL DO ESTADO

5.1. O PAPEL DO ESTADO NA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Inicialmente, é preciso esclarecer o conceito de Estado que será considerado neste texto. O Estado é um produto das relações sociais; para Engels, é "um produto da sociedade em determinada etapa de desenvolvimento; é a admissão de que esta sociedade se envolveu numa contradição insolúvel consigo mesma, se cindiu em contrários "inconciliáveis que ela é impotente para banir." (p. 85). Esse "caráter inconciliável das contradições de classe" é manifestado pelo Estado, porque ele "surge precisamente onde, quando e na medida em que as contradições de classe objetivamente não podem ser conciliadas." (LÊNIN, p. 226)⁽³⁰⁾ (grifo do autor). Está-se falando, evidentemente, do Estado no MCP, como sendo, para Marx, "um órgão de dominação de classe, um órgão de opressão de uma classe por outra", como sendo um órgão que cria uma "ordem" que "legaliza e consolida esta opressão moderando o conflito de classes." (LÊNIN, p. 226).

Outra citação de Engels, também é importante: "a sociedade se cria um organismo em vista da defesa de seus interesses comuns contra os ataques internos e externos. Esse organismo, é o poder de Estado. Mal nasce, já se torna independente da sociedade, e isto tanto mais porque se torna principalmente o organismo de uma certa classe, fazendo prevalecer diretamente a dominação dessa classe." (citado por LOJKINE, 1981:85)⁽³¹⁾. O Estado assume a noção de "força", para En-

(30) LÊNIN, V.I. "O Estado e a revolução: a doutrina marxista do Estado e as tarefas da revolução". In ____Obras escolhidas. São Paulo, Alfa-Omega, 1986:219-305

(31) LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

gels, porque, nascida da sociedade, coloca-se acima dela e dela cada vez mais se aliena, sendo constituída pelas formas armadas, o aparelho das prisões, etc. (LÊNIN, p. 228).

O Estado, que "nasceu da necessidade de conter os antagonismos de classe, e como ele, porém, ao mesmo tempo, nasceu no meio do conflito destas classes, ele é, em regra, o Estado da classe mais poderosa, economicamente dominante, a qual por meio dele se torna também a classe politicamente dominante e assim adquire novos meios para a repressão e exploração da classe oprimida." (citado em LÊNIN, p. 230).

Para LOJKINE (1981), "quase todas as referências a uma teoria marxista do Estado remetem ao que se poderia chamar uma abordagem externa do aparelho estatal: o Estado intervém na periferia da relação capital/trabalho, fora da empresa como lugar de extorsão da mais valia, para regulamentar no nível nacional, no nível do conjunto da formação social, a reprodução dessa extorsão." (p. 84-85). Ao criticar essa postura de "ver de fora" a discussão do Estado, este autor sugere que "o motivo que faz do Estado da classe dominante o suporte mítico do interesse geral de toda a sociedade é o mesmo que transforma uma mercadoria particular, o dinheiro, em equivalente geral, propriedade exclusiva de uma mercadoria particular", sendo, portanto, "a mesma lei que gera o equivalente dinheiro e o equivalente Estado", os quais (dinheiro e Estado) "têm como função comum a de dissimular a relação social que os produziu, fazendo-a aparecer pelo avesso e desligada dos valores de uso como dos indivíduos concretos." Lembrando Marx, LOJKINE (1981) cita: um homem, por exemplo só é rei porque outros homens se consideram seus súditos e agem como tal. Eles, por outro lado, pensam que são súditos porque ele é rei." (grifado pelo autor) (p. 86).

Assim, o Estado se manifesta como "representante oficial da sociedade capitalista" e até "representante oficial de toda a sociedade, sua síntese num corpo visível." (p. 14).

Sabe-se que a finalidade da produção capitalista é a valorização do capital, ou seja, a apropriação do trabalho excedente na forma de mais valia. Como o Estado se apresenta nesta contradição? Como a solução para minimizar as lutas de classes, dando um sentido "harmônico" ao desenvolvimento das forças produtivas, encobrindo as contradições que estão em sua própria origem.

O Estado no MCP (onde a propriedade privada é uma criação sua) também detém o poder de propriedade, a "propriedade pública". Neste caso, diferentemente da apropriação individual do capitalista, a propriedade do Estado existe como um bem de toda a sociedade em seu conjunto, um "bem público". Se é uma propriedade em nome da sociedade, é também propriedade de um produto de relações sociais que se "descola" da sociedade que a gerou. A propriedade pública ganha a forma de propriedade privada de uma entidade que, se nasceu da e em nome da sociedade deve existir, também se "descola" de sua finalidade primeira, que em termos ideais, deveria ser de realmente um bem público, e passa a ser tratada como um bem de uma "classe": as pessoas que compõem o governo.

A propriedade do Estado que poderia abrir caminho para a socialização de meios de produção, sob o MCP, provoca uma inversão que é demonstrada pela "apropriação" do Estado pela classe dominante. (LOJKINE, 1981:95).

O Estado regulador da economia nunca aparece como "apropriado" por uma classe, mas as pessoas do governo sempre, no discurso, utilizam-se de argumentos em nome "de toda a sociedade", apesar do Estado estar organicamente ligado à classe dominante. Entretanto, a classe dominante, constituída pelos capitalistas, não é homogênea. Existem os capitalistas financeiros que se opõem aos capitalistas industriais, e capitalistas de outros ramos, entre si, em constante antagonismo. Isso ocorre, internamente à classe dominante, como ocorre a oposição entre a grande propriedade fundiária e o capital como tal.

Luta pelo poder na classe dominante, em contradição flagrante, quando considerada como um todo, à luta pela apropriação do sobretabalho em relação aos não-proprietários de meios de produção (ou proprietários da força de trabalho).

Se a análise se expandir para a discussão do funcionamento entre o capital monopolista e outras magnitudes de capital e aquele tipo (monopolista) e as classes assalariadas, a complexidade do sistema será mais clara. Mas isto é outro assunto!

Para lembrar a citação de Raymond Aron em LOJKINE (1981): "O que afirmo é não ser verdade que a minoria que dirige as grandes concentrações industriais constitui um grupo único, com uma mesma representação do mundo e uma vontade política una. Jamais e em nenhum lugar foi constatada essa cristalização, como classe consciente de si, dos donos das organizações econômicas." (p. 113-114).

Mas é necessário o Estado aparecer, ao nível político do entendimento das pessoas, como o representante de todos os cidadãos: "mesmo na época do capitalismo monopolista de Estado, é fato que o Estado só pode preencher sua função hegemônica se der impressão de representar a unidade da formação social (Estado-nação), a unidade de todas as classes sociais (aglomerado de cidadãos); ele precisa alimentar essa ilusão preenchendo funções que interessam ao conjunto das classes sociais de uma dada formação nacional." (LOJKINE, 1981:114-115).

COUTINHO (1985)⁽³²⁾, ao discutir a teoria marxista do Estado, lembra que para Marx, Engels e Lênin, há uma "natureza de classe do fenômeno estatal: 1) o Estado teria sua gênese na divisão da sociedade em classes, existindo somente quando e enquanto existir essa divisão; 2) a função do Estado consistiria precisamente em conservar essa divisão, assegurando que os interesses particulares de uma classe possam se impor como o interesse universal da sociedade." (p. 57).

(32) COUTINHO, Carlos Nelson. A dualidade de poderes. Introdução a teoria marxista de Estado e revolução. São Paulo, Brasiliense, 1985.

No entanto, é ao estudar Gramsci que COUTINHO (1985) procura entender o Estado de forma "ampliada": "a esfera política "restrita" que era própria dos estados elitistas - tanto autoritários como liberais - cede progressivamente lugar a uma nova esfera pública "ampliada", caracterizada pelo protagonismo político de amplas e crescentes organizações de massa." (p. 59). Essa "ampliação" proposta por Gramsci não elimina "o núcleo fundamental da teoria "restrita" de Marx". (p. 59). Além da sociedade política, Gramsci enfatiza a "sociedade civil", sendo essas "sociedades" duas esferas que se distinguem "pela função que exercem na vida social e, mais especificamente, na articulação e reprodução das relações de poder." (p. 61), o que é em conjunto e em sentido amplo, demonstrado pela fórmula: "sociedade política + sociedade civil, isto é, hegemonia revestida de coerção." (p. 61).

Indo além nessa "ampliação" da teoria do Estado, COUTINHO (1985) cita Poulantzas, em sua atenção ao fato de que tal "ampliação" "não se limita à gestação e extensão de aparelhos privados de hegemonia, mas se encarna também na presença maciça do Estado na área econômica: intervindo diretamente na reprodução do capital social global, o Estado retira dessa intervenção - e não só dos aparelhos ideológicos - boa parte de seus atuais mecanismos de legitimação e de busca do consenso." (p. 74). Esse Estado não atua a curto, mas a longo prazo, sob a "direção" de fração da burguesia, representando o interesse político, tanto atualmente como no passado. (p. 75).

Para ir mais além ainda, podemos dizer que essa teoria não incorpora a elasticidade da discussão da escala: não é só na escala do Estado-nação e das relações entre Estados, mas também no nível micro que essas relações contraditórias intrínsecas à classe dominante e sua relação orgânica com o Estado, manifestam-se claramente, tendo, como resultado de sua atuação, direta e indireta, a construção e transformação do espaço urbano, entre outras determinações.

Para MANDEL (1982)(33), "O Estado é produto da divisão social do trabalho. Surgiu da autonomia crescente de certas atividades superestruturais, medindo a produção material, cujo papel era sustentar uma estrutura de classe e relações de produção, (...) a compreensão de que as funções desempenhadas pelo Estado não precisam ser necessariamente transferidas a um aparato separado da maior parte dos membros da sociedade, o que só veio acontecer sob condições específicas e historicamente determinadas. (...) As funções superestruturais que pertencem ao domínio do Estado podem ser genericamente como a proteção e a reprodução da estrutura social (as relações de produção fundamentais), à medida que não se consegue isso com os processos automáticos da economia." (p. 333).

Assim, as principais funções do Estado, para MANDEL, seriam:

1) criar as condições gerais de produção que não podem ser asseguradas pelas atividades privadas dos membros da classe dominante;

2) reprimir qualquer ameaça das classes dominadas ou de frações particulares das classes dominantes ao modo de produção corrente através do Exército, da polícia, do sistema judiciário e penitenciário;

3) integrar as classes dominadas, garantir que a ideologia da sociedade continue sendo a da classe dominante e, em consequência, que as classes exploradas aceitem sua própria exploração sem o exercício direto da repressão contra elas (porque aceitam que isso é inevitável, ou que é dos males o menor, ou a vontade suprema, ou porque nem percebem a exploração)." (p. 333-334).

Para conseguir essa dominação sobre o aparelho de Estado, pode haver, para o favorecimento da burguesia, grupos de pressão ou verdadeiros monopólios, que, no primeiro caso, "representam interesses particulares de determinados grupos de capitalistas, de setores

(33) MANOEL, Ernest. "O Estado na fase do capitalismo tardio". In . O capitalismo tardio. São Paulo, 1982:333-350.

específicos da indústria e do comércio, do capital financeiro e de firmas exportadoras contra os produtores nacionais"; e no segundo caso, "dispõem de um poder financeiro e econômico tão grande que podem intervir diretamente por direito próprio na formulação e constituição das decisões políticas a nível do Estado e do Governo." (p. 344).

Quando a escala de enfoque é a escala do poder público municipal, os grupos de pressão tornam-se claros quando se estuda, além das articulações a nível superior (deputados, governo do Estado, empresários da capital, etc.), as articulações entre as empresas de loteamento ou de venda de imóveis, os grupos de apoio às candidaturas nas épocas de eleições municipais e, embora difícil de quantificar, as associações e entidades de interesses específicos, camufladas sob a fachada de organismos beneméritos (clubes fechados, associações profissionais).

O poder público ao nível municipal será estudado mais adiante, quando tratarmos mais especificamente do caso de Presidente Prudente, tendo em vista o papel desse poder público, não separado da sociedade, que garante as condições gerais de produção, reprimindo e integrando as classes dominadas pela força e pela ideologia da classe dominante, com o intuito da manutenção das relações de poder.

Mas antes é preciso verificar como é que a terra rural (e o solo urbano) tiveram seu papel tornado claro, historicamente, na parte oeste do Estado de São Paulo e mais propriamente na região de Presidente Prudente.

5.2. PODER PÚBLICO E PROPRIEDADE PRIVADA EM PRESIDENTE PRUDENTE

Neste trabalho, foi sugerido anteriormente, no que diz respeito à relação entre classe hegemônica e Estado, que este, em alguns casos, como é o que ocorre ao nível de micro-escala cidade de Presidente Prudente, não é apropriado pela classe dominante, mas se consubstância uma verdadeira fusão entre ambos, não se distinguindo, em alguns momentos, o que concerne ao poder público ou o que concerne aos capitalistas (ou parte deles) no que diz respeito às decisões que transformam o espaço urbano. É esta tese que está presente, a todo momento, quando se analisa a cidade.

Para OLIVEIRA (1989)⁽³⁴⁾, a "ligação direta" entre Estado e burguesia evidencia-se "porque a imbricação do público e do privado, em todos os mecanismos de acumulação de capital, se representa nos instrumentos e variáveis que são exclusivos do Estado: moeda, controle de crédito, dívida pública, câmbio, orçamento. Não há, aqui, qualquer redução do Estado à burguesia nem vice-versa; mas o amálgama já referido entre o público e o privado transporta uma crise de grandes proporções ao âmbito mais global das relações Estado e economia privada" (p. A-3).

Vejamos, ao nível municipal, o que a Constituição Federal, promulgada em 1988⁽³⁵⁾ diz, basicamente, em seu artigo 182: "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir

(34) OLIVEIRA, Francisco de. "Fernando Otto Collor Von Bismarck". In: Folho de São Paulo, 26/3/90, p.A-3.

(35) PROCURADORIA GERAL DO ESTADO. Constituição da República Federativa do Brasil. São Paulo, 1988.

o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal mediante lei específica para a área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III- desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais" (p. 97).

Fica claro o seguinte: as modificações no uso do solo de um município com vinte mil habitantes ou mais, obedecidas as alíneas I, II e III do parágrafo 4º, demandam, mesmo que garantidas por lei ordinária, como passa a ser o plano diretor, um tempo excessivamente longo, dadas as características por demais conhecidas das tramitações judiciais no Brasil. Assim, mesmo que legalmente, o poder público, na menor unidade administrativa (o município) possa dispor de poder para direcionar o uso do solo, a própria lei, pela sua característica de aplicação, coloca-se como empecilho para as transformações

pretendidas pelo próprio poder público, movido por uma vontade política.

O Estado, visto pela ótica do poder municipal, se se pretende mediador das lutas das classes (ou dos grupos), ao mesmo tempo não esconde seu papel de instrumento (ideológico) de legalização do poder de propriedade da classe dominante.

Quando tratamos do caso de Presidente Prudente, a apropriação do poder público pela classe dominante merece uma ressalva: essa "fusão" não se apresenta como um bloco granítico ao longo dos setenta e três anos desde a fundação da cidade, ao contrário, ela foi se transformando e se definindo através do tempo⁽³⁶⁾.

ABREU (1982)⁽³⁷⁾ baseando-se em Weffort, define o poder político local da seguinte forma: "(...) montamos um referencial teórico representado pela dependência econômica, principalmente da população rural, mas também da urbana, que as faz seguidoras do chefe local; o tipo que este pode assumir, seja de um proprietário rural, ou de um profissional liberal; a função mediadora do chefe local entre a população e o Estado; a redefinição que o poder político local sofre, adquirindo novas formas para sobreviver; a emancipação da população da tutela do chefe político, isto é, a decadência do poder político local, seja pela mudança de estrutura fundiária, seja pela urbanização; e enfraquecimento do poder político local à medida que o Estado se faz mais presente.

"A redefinição do poder político local de Presidente Prudente se faz, depois de 1930, nos quadros do populismo que encontra em Getúlio Vargas sua expressão máxima. Em São Paulo, Adhemar de Barros e Jânio Quadros constituem os mais importantes políticos populistas.

"Entendemos por populismo o sistema em que 'a massa vê na pessoa do líder o projeto do Estado; abandona-se a ele, entrega-se à sua direção e, em grande medida, ao seu arbítrio; o controle direto

(36) Nesta análise, além de fontes bibliográficas (constantes nas notas e na bibliografia) e das informações obtidas nas entrevistas, também a própria vivência na cidade, nos últimos vinte anos, como fonte empírica, está presente.

(37) ABREU, Dióres Santos. Poder político local no populismo. Presidente Prudente (sp) 1928-1959. Presidente Prudente, IEPA/UNESP, 1982.

que exerce sobre o líder não executa racionalmente através da análise política das suas ações concretas. A massa confia no líder e cabe a ele manter esta confiança. Qualquer ação discrepante pode avaliar a imagem que legitima seu poder e se ele pode restabelecê-la, isto se deve menos às explicações racionais que possa oferecer que às novas ações que possam restabelecer a confiança' (38).

"As lideranças populistas nacionais encontraram nos pontos distantes do País elementos que os representavam e que lhes permitiam atingir grandes parcelas da população. O líder local repetia o comportamento do líder nacional no relacionamento com a massa, criando um estilo de governo, tornando-se o instrumento de realização das reivindicações da comunidade pelo exercício do Estado (no caso a Prefeitura Municipal). O líder populista nacional, em grande parte, aniquilava a influência do poder político local, pelo contato direto que mantinha com as massas, manipulando-as, principalmente, nas regiões urbanizadas e industrializadas. Nas áreas de maior influência da economia rural o líder populista nacional não podia prescindir do chefe local. Assim, persistia a política do compromisso, pois o líder populista nacional apesar da sua capacidade de mobilização dos eleitores pelo carisma que exercia, não tinha possibilidades de obter todos os sufrágios necessários. Lançava mão, então, dos chefes municipais que lhe davam cobertura eleitoral em troca do controle político municipal. Desta forma, o poder político local revestia-se do figurino populista para a sua sobrevivência" (p. 14-16).

Até o início dos anos sessenta, a informalidade na organização fundiária do urbano, característica do coronelismo e do populismo típico do Oeste de São Paulo, construiu e transformou a cidade num conjunto de loteamentos e lotes irregulares (do ponto de vista legal), arruamentos com descontinuidade e dimensões tais que prejudicavam a circulação e de ocupação heterogênea (em termos funcionais) por toda a área da cidade.

(38) Esta citação (contida nos três últimos parágrafos), feita por ABREU, 1982, op. cit., refere-se à obra de VEFFORT, Francisco C. O populismo na política brasileira. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1980.

Assim, a cidade se apresenta como unidade de contrários: em nome da uniformidade social, partindo do discurso ideológico de uma sociedade aparentemente sem classes, o espaço urbano é construído de maneira caótica, camuflando as diferenças sociais (principalmente no que concerne à oposição entre proprietários e não proprietários do solo) que são visíveis à primeira observação mais atenta.

Em termos políticos, ABREU (1982), ao analisar o governo Cerávolo (1950-1954) em Presidente Prudente, destaca o apoio obtido junto à Câmara Municipal, porque "as divergências ideológicas trariam fora da Câmara" porque "ali, no recinto parlamentar, contariam somente os interesses" da cidade. Isto "revela o nível ideológico e político dos vereadores, mais preocupados com a rotina da vida municipal do que com princípios" (p. 234). No relacionamento com os governos estadual e federal, o posicionamento era de alinhamento direto com relação ao discurso e à prática, porque era dessas instâncias que provinham os recursos para complementar a arrecadação municipal e todas as vantagens administrativas. Assim, o prefeito se alinhava ao governo do Estado para obter recursos; e o governador ampliava territorialmente suas bases políticas nessa relação de domínio nas questões financeiras. Essa ligação de poder tinha as contradições com os governados amortecidos pela "liberdade" legal e fiscal na produção do espaço urbano por proprietários fundiários e consumidores do solo urbano.

Enfim, "o funcionamento do poder político local em Presidente Prudente de 1928 a 1959 em suas diversas fases permite destacar algumas características básicas: o papel mediador dos chefes locais entre a população prudentina, fraca econômica e socialmente, e o Estado; a ausência do povo nas decisões políticas entregues às lideranças; a forte presença do Estado - estadual e federal; o populismo assistencialista e paternalista emasculador das iniciativas de organização popular" (p. 308-309).

Nas décadas de 1960 e 1970 mudanças importantes acontecem na cidade, em virtude do aumento do número de habitantes, de diferenciações no tipo de industrialização (de unidade beneficiadoras dos produtos locais para uma diversificação maior nos estabelecimentos industriais, que se desvinculam da produção agrícola regional) e do desenvolvimento das atividades terciárias. Essas transformações exigem outros processos de produção do espaço urbano.

Assim, ao nível federal, cujas repercussões se fazem sentir muito rapidamente ao nível municipal, o golpe militar de 1964, que trouxe a reboque uma onda de "moralização" para ampliar a capacidade de arrecadação, via impostos, pelo poder público, provocou a regularização, nos anos subsequentes, de loteamentos, lotes e até de áreas devolutas (39) no interior do perímetro urbano (40) apesar do estilo assistencialista dos prefeitos e dos vereadores, o que permitiu um crescimento desordenado da malha urbana e das áreas dos lotes, sem a garantia de uma dimensão mínima ou mesmo de frente mínima do lote.

Esta fase pode ser entendida como de uma apropriação do poder público por políticos locais com origens em diferentes graus do poder econômico (funcionários públicos, médicos, advogados, fazendeiros), mas que vedava o acesso ao mesmo de pessoas sem prestígio econômico.

As modificações vão se tornando mais significativas a partir de 1972, quando assume a Prefeitura Municipal o senhor Walter Lemes Soares, empresário (co-proprietário de uma empresa de ônibus intermunicipais, tradicional na cidade) que procura dar o "tom empresarial" à administração pública, ampliando o número de funcionários e organizando setores administrativos. Esta postura, já denominada de um "populismo moderno" (BELTRÃO SPOSITO, 1983) (41) segue com o prefeito posterior, que, de maneira mais incisiva, provoca a "fusão" citada acima porque, ao direcionar os investimentos públicos para certas áreas da cidade, faz com que os capitalistas também direcionem

(39) O Sr. Julio Dias Goulart, filho do Coronel Goulart, fundador da Vila Goulart, requereu, nessa época, ao poder público municipal, e o conseguiu, a legalização da propriedade em seu nome de terras que haviam permanecido entre os loteamentos, sem qualquer proprietário, decorrente de medidas mal feitas quando dos levantamentos topográficos e planejamento dos loteamentos.

(40) Tornou-se obrigatório a elaboração dos planos diretores para a orientação no crescimento e zoneamento das funções na cidade, com a promulgação da Constituição Nacional em outubro de 1988; mas anteriormente, em 1968, foi elaborado o Plano Diretor de Presidente Prudente, a partir de um convênio da Prefeitura Municipal com uma equipe da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Neste trabalho, foi estabelecido, pela primeira vez, o traçado do perímetro urbano.

(41) BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. O chão em Presidente Prudente. A lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro, IGCE, 1983, mimeog. (dissertação de mestrado). A autora, nesta obra, já analisou a referida administração, salientando o papel que teve o Parque do Povo (urbanização do Córrego do Veado) no aumento do preço do solo ao longo de suas duas avenidas limítrofes, denominadas 11 de Maio e 14 de Setembro, e nos bairros situados além do córrego, tomando-se o centro como referência.

seus investimentos imobiliários comprando glebas ao redor da cidade, nas partes oeste e sul, que hoje se encontram ou como reserva de valor, ou áreas recém loteadas anteriormente (Parques S. Mathews, S. Lucas, Jardim Carandá).

A correlação das forças políticas, a partir de 1982, com a eleição de um prefeito do PMDB, Virgílio Tiezzi Junior, num pleito quando era obrigatória a vinculação do voto em todos os níveis, parecia mudar. Nos primeiros meses de governo, o poder executivo sofreu uma pressão de vários segmentos capitalistas da cidade (representados tanto pelas associações patronais - Associação Comercial, CIESP - como por associações esotéricas, "centrípetas" - Maçonaria, Rotary, etc.) Nessa fase de ambiguidade - o discurso progressista dos palanques que devia ser defendido e a pressão capitalista conservadora - e como se estivesse "conhecendo" o terreno, nada de importante houve na administração. Não havia completado um ano de governo, e o poder público sucumbiu às pressões conservadoras. Apesar de ter avançado no setor educacional, nos outros setores, como por exemplo, em transportes urbanos e habitação (42), onde poderia ter exercido uma política mais agressiva, no sentido de, se não resolver totalmente, pelo menos diminuir os vários problemas, durante os seis anos de mandato, o governo do PMDB dormiu sobre os discursos. Mesmo exercendo pressão sobre o poder público municipal, os capitalistas não investiram na criação de novos loteamentos, provocando um refluxo na oferta de lotes urbanos (como será discutido posteriormente, no capítulo 7), mas aumentando seu poder de especulação. Estas considerações sobre a conjuntura econômica e política em Presidente Prudente estão diretamente relacionadas com o que ocorreu a nível nacional, como por exemplo, aumento de investimentos financeiros e diminuição das aplicações em terras.

Em 1988, as frações da classe dominante, não querendo "correr o risco" de um governo sequer do PMDB, investem grandes quantias de dinheiro na candidatura do senhor Paulo Constantino (que havia

(42) Estas informações foram obtidas em dois estudos elaborados, apresentados em forma de relatório de pesquisa - um sobre transportes urbanos e outro sobre o problema habitacional - sobre a cidade de Presidente Prudente, que apontavam para algumas transformações necessárias no espaço urbano para contemplar as referidas questões. São os seguintes estudos: SPÓSITO, Eliseu S. et alii. Transportes coletivos urbanos em Presidente Prudente, 1985 (base do artigo colocado na bibliografia com os mesmos autores e tema), e SPÓSITO, Eliseu S. et alii. Presidente Prudente: o problema habitacional, 1986; ambos xerografados.

governado entre 1976 e 1980)⁽⁴³⁾ e em sua imagem de empresário bem sucedido, associando-o a um histórico inimigo político (o senhor Agripino de Oliveira Lima Filho), numa racional divisão do poder político em setores da administração municipal. Atualmente, já estão se esboçando seus projetos de investimentos em infra-estrutura urbana (ampliação do Parque do Povo, pelo córrego do Veado, dois quilômetros a jusante; a venda da participação do poder público no Prudenshopping, na confluência das avenidas Manoel Goulart e Washington Luiz, em associação com a empresa J. Alves Veríssimo S/A., para a iniciativa privada, em troca de benefícios como a canalização de parte do referido Córrego do Veado; estendimento da avenida Coronel Marcondes por mais três quilômetros, na direção sul, até atingir o aeroporto da cidade; e asfaltamento da avenida Juscelino Kubitschek, a perimetral, que forma um grande arco que circunda a cidade e tem suas duas "pontas" ligadas à SP-270 (rodovia Raposo Tavares) que vão orientar, doravante, a expansão territorial e a produção do espaço urbano em Presidente Prudente.⁽⁴⁴⁾

Passado um período de ambiguidade (1982-1988), quando o poder público, ainda vítima de seu próprio programa oscilava entre o assistencialismo (creches, postos de saúde) com grandes despesas e poucos resultados práticos à vista dos olhos da população, e a apropriação pela classe dominante, a partir de 1988 a fusão entre classe dominante e poder público, no discurso e nas realizações, torna-se real. Real não apenas na desconsideração de qualquer atitude advinda de qualquer tipo de base da população (malgrado a Carta Orgânica, promulgada no início de 1989), mas na prática: formação de comissões para "estudos" (como do Plano Diretor, por exemplo), decisão sobre obras (asfaltamento, criação de vias públicas) que vão onerar os contribuintes. No entanto, o discurso aponta exatamente para o contrário: "resolver" o problema habitacional através da desapropriação de uma área de 20 alqueires para venda de lotes a pessoas que pagam aluguel, situada a dez quilômetros do centro e de problemático acesso; ou através da construção de moradias por empresas privadas que ganhariam, em tro-

(43) Houve no Brasil em 1980, a prorrogação dos mandatos dos prefeitos, de 4 para 6 anos. No entanto, o Sr. Paulo Constantino afastou-se do cargo, e os dois anos restantes foram cumpridos pelo vice-prefeito, Sr. Benedito Aparecido Pereira do Lago.

(44) Para apreender a localização dos logradouros citados neste capítulo, o leitor pode recorrer à figura 4, onde estão situadas as principais vias de circulação da cidade.

ca, terrenos adequados, ao sul da cidade, para a instalação de seus estabelecimentos em um Distrito Industrial de não-poluentes, "esticando" a cidade em mais um quilômetro, na direção do Jardim Santa Fé, aquele mais periférico, que dista, do centro, seis quilômetros e meio, distância já problemática, em termos de circulação, para Presidente Prudente.

Àqueles traços que se delineavam na década de 60 (aumento da população urbana, mudanças no tipo de industrialização e desenvolvimento do terciário) podemos acrescentar a expansão territorial da cidade e, relacionado a isso tudo, as mudanças no poder político local, com a lenta decadência do populismo e a emergência de um poder político gerencial, que passou a enfatizar os aspectos administrativos. Esse caráter "empresarial" do governo municipal tornou-se a base, ao nível local, para a concentração da propriedade privada (o que ocorreu com toda a economia nacional), revestindo as ligações entre os grupos dominantes e o poder público de um matiz legalista que suprime as iniciativas chamadas populares, que tiveram alguma atuação nos primeiros anos da década de 80. O poder político local, assim, que anteriormente, no período populista serve de ligação e anteparo nas relações entre a população local e o Estado, amplia suas receitas com a reorganização nas cobranças de impostos e, apropriado pelos grupos dominantes (locais e extra-locais), redistribui a arrecadação nas mais diferentes formas de infra-estrutura, que não se dão de forma homogênea por todo o território, o que orienta os processos especulativos para a concentração da renda fundiária urbana.

Essas idéias nos remetem à análise da estrutura da propriedade fundiária em Presidente Prudente. Faremos isso no capítulo seguinte, partindo dos aspectos históricos da apropriação fundiária no Estado de São Paulo, depois indo em direção aos aspectos presentes na região, e finalmente, discutindo mais de perto a questão em Presidente Prudente.

6

6. A PROPRIEDADE PRIVADA E A RENDA DA TERRA EM PRESIDENTE PRUDENTE

A atual estrutura da propriedade privada da terra na região e na cidade de Presidente Prudente deriva de sua história. Ela veio se formando e se transformando por mais de cem anos, de tal forma que podemos destacar, nesse processo dinâmico, que passa pela incorporação efetiva de novas terras ao modo capitalista de produção, consolidada pela frente pioneira e pela formação das cidades, e o posterior rearranjo da estrutura fundiária.

O caráter geral desse movimento pode ser resumido em:

- a) a mudança na relação capital-terra, estabelecida pela transformação da renda capitalizada no escravo em renda territorial capitalizada;
- b) as transformações ocorridas nos espaços urbano e rural, visíveis nas formas de ocupação e exploração do território, relacionadas ao processo de industrialização brasileira.

O caráter particular do referido movimento pode ser apreendido pela incorporação real ao modo capitalista de produção, de novas áreas territoriais no oeste do Estado de São Paulo e norte do Paraná, com a conseqüente realização da renda diferencial pelas terras onde ocorreu o cultivo do café e onde foi se constituindo uma rede de cidades.

6.1. A TERRA E O PAPEL DA RENDA

Como ponto de partida para a discussão da terra e o papel da renda, começamos pela abordagem do caráter geral do movimento de incorporação efetiva de novas áreas ao MCP, salientando as mudanças na relação capital-terra e as transformações ocorridas nos espaços urbano e rural, relativas principalmente ao caso brasileiro.

A transformação da renda capitalizada na pessoa do escravo em renda territorial capitalizada foi analisada por MARTINS (1986).⁽⁴⁵⁾ Para o autor, "a renda territorial surge da metamorfose da renda capitalizada na pessoa do escravo; surge portanto, como forma de capital tributário do comércio, como aquisição de direito de exploração da força de trabalho. A propriedade do escravo se transfigura em propriedade da terra como meio para extorquir trabalho e não para extorquir renda." Ou, de outra maneira, "a renda capitalizada no escravo transformava-se em renda territorial capitalizada: num regime de terras livres, o trabalho tinha que ser cativo; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa" (p. 32) (grifo nosso). Ao estudar o papel da renda no processo de transmutação do trabalho escravo para o trabalho livre, MARTINS ultrapassa o nível de análise de outros estudiosos do papel da imigração no Brasil, como ele mesmo cita, como é o caso de Celso Furtado, Caio Prado Junior, Warren Dean, entre outros. Em sua interpretação dialética, pôde afirmar que "o trabalho libertado da condição de renda capitalizada, deixa de ser componente do capital para contrapor-se objetivamente ao capital. Nesse processo, ao libertar o trabalhador, o capital se liberta a si mesmo" (p. 33).

(45) MARTINS, José de Souza. O cativo da terra. São Paulo, Hucitec, 1986.

Assim, o capital, que "liberta-se a si mesmo" estabelece novas relações de trabalho e exige novas relações de propriedade.

Vejamos como podemos entender isso, a partir da seguinte afirmação: "(...) Fazendeiros deslocavam-se para novas regiões em busca de terras mais férteis. O capital que antes era pago aos traficantes de escravos passou a ser pago às companhias imobiliárias e aos grileiros. A principal fonte de lucro do fazendeiro passou a ser a renda diferencial produzida pela maior fertilidade das terras novas. O surto ferroviário a partir de 1866 tem como elemento explicativo essencial a renda diferencial acrescida pelo encurtamento das distâncias" (p. 34). Acresce-se a isso o que já foi afirmado antes (a renda capitalizada no escravo metamorfoseia-se em renda territorial capitalizada), "a transformação apontada tornou possível a conversão de parte da renda capitalizada na pessoa do escravo em capital constante e capital variável" (p. 34), entendido o capital constante como a parte investida em terras e o capital variável, aquele concernente às relações com o trabalho livre.

O processo lento de consolidação da propriedade privada, que se manifesta em forma de lei em 1850, com a promulgação da Lei de Terras, conhece "gestação" que se prolonga até o início do século XX, com a presença de "escravistas empedernidos" nas "zonas velhas" (MONBEIG, 1984)(46).

Para MARTINS, "a questão da relação entre a terra e o trabalho vai surgir plenamente no oeste novo, depois de 1870, após o desaparecimento da renda capitalizada na pessoa do trabalhador, ao final de um processo demorado e complicado" (p. 62).

A terra, então, antes livre e objeto de posse por parte de pessoas ligadas ao governo português ou ao governo imperial brasileiro, ganha o estatuto de propriedade privada, passando a ser, juntamente (guardadas as diferenças) com a força de trabalho, mercadoria, que ia ganhando forma capitalista plena. Como mercadoria, a terra, an-

(46) MONBEIG, Pierre. Pioneiros e fazendeiros em São Paulo. São Paulo, Hucitec - Polis, 1984.

tes sem preço, sem participar da composição como capital nas "fazendas", passa a ter um preço, ditado pela possibilidade da realização da renda territorial por parte do seu proprietário particular.

Além da transformação das terras já ocupadas em propriedade privada, outras áreas do vasto território brasileiro passaram a ser incorporadas ao sistema de produção, sob a forma de propriedade privada. Como afirma MARTINS (1986) "a febril abertura de novas fazendas, depois da efetiva liberação da mão-de-obra, o deslocamento contínuo de fazendeiros de um lugar para outro em busca de novas terras, a rápida ocupação de regiões que ainda não haviam sido absorvidas pela economia de exportação, produziram muito depressa, já no começo do século, uma grande elevação no preço das terras. (...): a terra havia alcançado alto preço, [por volta de 1900] assumindo plenamente a equivalência de capital, sob a forma de renda territorializada" (p. 68).

Como mercadoria, a terra, como o era o escravo para o traficante, passou a ser objeto de comércio por parte do grileiro, que estabelecia o seu preço: "a renda capitalizada passou a ser, em parte, a contrapartida do tributo pago pelo fazendeiro ao grileiro". Além do mais, "todo um conjunto de atividades lícitas e ilícitas tinha um preço e esse passou a ser o principal componente do preço da terra". Dessa forma, "a transformação da terra em propriedade privada, que pudesse ser comprada pelo fazendeiro, antes de se converter em renda territorial capitalizada, era objeto de outro empreendimento econômico - o do grileiro, às vezes verdadeiras empresas. No processo de transformação do capital em renda capitalizada, o grileiro substitui o antigo traficante de escravos" (p. 69).

É importante, neste ponto, fazer duas reflexões.

A primeira delas é sobre o preço da terra. Antes, na condição de posse, até 1850, a terra não tinha um preço, pois não comparcia como mercadoria. Ao atingir o estatuto de mercadoria, tem seu preço estabelecido pelos seus custos de produção, decompostos nos ele-

mentos distância, despesas legais e ilegais. Com o aumento da demanda de terras para a expansão das atividades ligadas ao cultivo do café aumenta-se a área de novas terras incorporadas ao uso capitalista do solo no campo e nas cidades. Com isso, o preço da terra, com a ampliação das áreas comercializadas, tende constantemente, a subir, nunca a diminuir, apesar das oscilações temporárias decorrentes de fases conjunturais na economia. A tendência à subida, entretanto, se aparece como regra, não aparece homogênea por todo o território: vai depender da localização da área; de sua situação em relação aos centros urbanos; da fertilidade, quando se tratar da terra agrícola, e da localização específica na cidade, quando se tratar de terra urbana.

A segunda reflexão diz respeito à relação orgânica, no modo capitalista de produção, entre terra e trabalho. O trabalho, criador das riquezas, impescinde da terra, que por sua vez, produz matérias-primas, alimentos e serve de base para a habitação e atividades de transformação industrial e de comercialização de mercadorias. Como mercadoria o território é base do modo de produção e dele faz parte. Igualmente, a força de trabalho. Por isso que a incorporação de novas terras no Oeste de São Paulo tem a ver diretamente com as modificações nas relações de trabalho e vice-versa, e com o papel do Estado. No dizer de MARTINS, "(...) a imigração subvencionada para criação de colônias oficiais teve, porém, uma grande importância. Fundamentalmente, instituiu a intervenção do Estado na formação do contingente de força de trabalho, como uma espécie de subvenção pública à formação do capital da grande fazenda". Com isso, não tendo que arcar com despesas de imigração, o fazendeiro ficaria liberado "das imobilizações de capital que fazia na pessoa do colono, sob a forma de renda capitalizada" passando esse papel ao Estado (p. 66). Assim, "a intervenção do Estado na formação do contingente de mão-de-obra para as fazendas de café representou, de fato, o fornecimento de subsídios para a formação do capital do empreendimento cafeeiro" (p. 66-67) (grifo nosso). Fica

claro, aqui, o papel do Estado e sua real atuação, no caso brasileiro, na questão da gestão do território e da formação do contingente de força-de-trabalho.

6.2. A INCORPORAÇÃO DE NOVAS ÁREAS

Muito já se escreveu sobre a expansão da produção cafeeira pelo oeste de São Paulo e norte do Paraná e o caráter da ocupação do território. Os relatos de GIOVANNETTI (1943)⁽⁴⁷⁾, e os estudos de MILLIET (1982)⁽⁴⁸⁾, MATOS (1974)⁽⁴⁹⁾, ARAÚJO FILHO (1956)⁽⁵⁰⁾, MONBEIG (1984)⁽⁵¹⁾, SALLUM JUNIOR (1982)⁽⁵²⁾, ABREU (1972)⁽⁵³⁾ e MARTINS (1986)⁽⁵⁴⁾, entre outros, já discutiram o assunto. No entanto, para este trabalho, é importante discutir o fato da expansão do território pelos mecanismos de especulação da terra, e o aparecimento das cidades.

A incorporação de novas terras deu-se, em primeiro lugar, pela necessidade de acumulação por parte de fazendeiros de café capitalistas, sob a forma do sistema de colonato na formação e no trato dos cafezais. Os colonos, que também eram potencialmente candidatos a proprietários de terras, em muitos casos haviam acumulado quantidades de dinheiro suficientes para isso.

Para MARTINS (1986), "a propriedade capitalista da terra assegurava ao fazendeiro a sujeição do trabalho e, ao mesmo tempo, a exploração não capitalista do trabalhador. com base no monopólio sobre a terra (grifo nosso), o fazendeiro de fato não empregava o formador do cafezal", absorvendo "uma espécie, pois, de renda-em-trabalho". Assim, pelo fato do trabalhador pagar com cafezal ao fazendeiro pela possibilidade de cultivar a terra para a produção de alimentos, "na gênese do capital do fazendeiro estava uma modalidade de renda", pois

(47) GIOVANNETTI, Bruno. *Esboço histórico da Alta Sorocabana*. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1943.

(48) MILLIET, Sérgio. *Roteiro do café e outros ensaios*. São Paulo, Hucitec-INL, 1982.

(49) MATOS, Odilon Nogueira de. *Café e ferrovias*.

(50) ARAÚJO Filho, José Ribeiro de. *O Café em São Paulo*. *Boletim Paulista de Geografia*. São Paulo, AGB, 50, 1976:57-81.

(51) MONBEIG, Pierre, op. cit.

(52) SALLUM Junior, Brasílio. *Capitalismo e cafeicultura. Oeste Paulista: 1888-1930*. São Paulo, Duas Cidades, 1982.

(53) ABREU, Dióres Santos. *Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente*. Presidente Prudente, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, 1972.

(54) MARTINS, José de Souza, op. cit.

a fazenda produzia, "a partir de relações não capitalistas de produção, grande parcela do seu próprio capital". Por isso, "é que na economia cafeeira a reprodução do capital assumiu a forma de reprodução extensiva de capital, pela incorporação contínua e progressiva de novas terras à produção de café" (p. 74) (grifo nosso).

Nessa situação, "a propriedade fundiária surgia como fundamento da desigualdade econômica entre o fazendeiro e o colono" e "o café surgia como produto da propriedade, na medida em que a renda territorial capitalizada era a condição da sujeição do trabalho" (p. 90). Mas, da mesma maneira que a terra se evidenciava na expectativa de acumulação (e de monopólio) do fazendeiro, ela, "para o colono, era a condição da igualdade e, ao mesmo tempo, da liberdade. Para livrar-se da sujeição da propriedade teria que tornar-se proprietário". (grifo nosso) (p. 91). Dado que, era necessário ampliar as áreas de produção de café pela demora de seu tamanho para a produção de grãos e pelo crescimento das exportações, a reprodução, na cafeicultura, deu-se sob a forma de reprodução extensiva e territorial.

Mais terras para compra e venda, mais terras para especular. Ampliação do território, ampliação do número de pessoas aptas a se tornarem proprietárias da terra. Ampliação do território, mais terras para especular, aumento do preço do solo. Eis, em resumo, a produção capitalista do espaço no oeste do Estado de São Paulo.

HONBEIG (1984) afirma que a propriedade surgiu como "problema", como em todos os países pioneiros, porque "a colonização era uma questão de segundo plano, vindo antes o desejo de especular" (p. 143).

Para efeito retrospectivo, eis como esse autor analisa a lei de terras: "O fundamento da propriedade territorial no Brasil era o sistema de sesmarias, isto é, da terra outorgada pelo governo português, depois pelo governo imperial. Toda terra, não doada em sesmaria, era teoricamente de domínio público, ou terra devoluta. Consi-

derando a desordem existente na fixação dos limites das sesmarias e levando em conta o fato de que numerosos brasileiros, de boa fé ou ignorantes das leis, haviam-se instalados nas terras devolutas e as haviam cultivado, promulgara o Governo Federal, em 1850, uma lei que regulava a questão. A todos que tivessem começado a cultivar o solo e pudessem justificar seu direito de primeiro ocupante, permitia essa lei que registrassem seus títulos de posse, num prazo de quatro anos. Em 1854, foram generosamente precisadas as condições, pois que se prescrevia que podiam ser legitimadas as posses efetuadas pacificamente, por quem se tivesse instalado nelas em primeiro lugar; e desde que as terras estivessem cultivadas ou nelas houvesse um início de cultivo, e que o ocupante ou quem o representasse, nessas terras habitasse permanentemente. Outros textos administrativos, publicados em 1895 e 1898, tinham permitido a legitimação de ocupações bem posteriores. Um decreto baixado pelo Governo de São Paulo, em 1900, considerou legítima a posse de quem pudesse prová-la com título legal, anterior a 2 de agosto de 1878. No caso de haver começo de exploração econômica do solo e construção de imóvel, determinava a lei de 1900 que se pudessem regularizar os direitos do ocupante, se ele tivesse chegado à sua terra entre 1878 e 1895" (p. 144).

Após descrever alguns sistemas de falsificação de documentos e de "legitimações" de posses, este autor afirma: "o que passar deveriam reter é a chegada, [na forma pioneira de 80], a partir de 1895 e sobretudo de 1900, de especuladores e de homens de lei, totalmente estranhos à ocupação produtiva do solo" (p. 145).

Para SALLUM JUNIOR (1982), "(...) a lei de 1850 e os regulamentos que se seguiram cumpriram menos o papel previsto de regular as aquisições de terras devolutas do que o de legitimar as ocupações feitas ao arrepio da lei. A legitimação das posses era obtida por aqueles que conseguiam os favores da máquina governamental, mediante falsificação, suborno de funcionários, testemunhas convenientemente

arranjadas, etc." (p. 17).

Apesar do caráter descritivo destes excertos citados, eles permitem entender o surgimento da terra como mercadoria a partir de 1850. Para ABREU (1972), os grileiros "não tinham intenção de ocupar e explorar a terra, mas apenas de especular com elas" (p. 27).

Apesar de contribuírem mais que o Estado para as atividades da colonização do território, a iniciativa particular contribuiu basicamente para a especulação com as terras. No dizer de MONBEIG (1984), "se a terra começa a faltar e é mais disputada, o resultado inevitável é a valorização, que leva à especulação. (...) Nos últimos quinze anos (55), a especulação generalizou-se, a terra virgem produz lucros antes de produzir colheitas e os preços não cessam de aumentar." (p. 212) (grifo nosso). O capital utilizado na compra dessas terras aparece metamorfoseado na renda territorial capitalizada, como analisou MARTINS (1986) e como foi discutido anteriormente.

O preço da terra, a partir de certo momento, dependendo da rede de transportes que se vai formando, numa associação entre a ferrovia e estradas de ligação, como ocorreu na Alta Sorocabana no século XX, sofre aumentos dependendo da localização. O preço da terra aumenta nas áreas onde as comunicações são mais fáceis: "o alqueire que custa de 6 a 8 mil cruzeiros junto a Presidente Prudente, cai para 5 mil em Pirapózinho, menos de 30 Km ao sul, em solo idêntico, propício aos cafeeiros. A pequena distância dessa aglomeração o preço é de 2.500 cruzeiros e cai rapidamente para 1.800. É precisamente neste ponto que os sítios cedem lugar às fazendas". (MONBEIG; 1984:228). Aparece, nessa relação de preços de lotes em áreas próximas, a oscilação da renda diferencial.

O preço da terra também depende da velocidade da especulação. O ponto de partida "é sempre a posse de vastas extensões de terras" e se fez à base da divisão sucessiva das glebas e conduziu à formação de dois tipos distintos de propriedade: a fazenda e o lotea-

(55) o referido livro teve sua redação terminada em 1949.

mento este para a instalação de pequenos proprietários" (MONBEIG, 1984:212).

Os proprietários revezavam-se, na frente pioneira, muitas vezes, pela inadimplência de alguns ou junto a órgãos oficiais de crédito (Banco do Brasil, Banco do Estado de São Paulo), que cobravam juros de 8% ao ano sobre os empréstimos agrícolas, ou junto a comerciantes e agricultores locais, que para os mesmos tipos de empréstimos, cobravam juros na ordem de 12% ao ano. Essas instituições (oficiais e particulares) antes de explorarem a terra pela produção, exploram-na pela especulação, comerciando a terra, pois para elas, é mais lucrativo comerciar e financiar do que plantar, provocando uma "ruptura entre a agricultura e as finanças". Assim, vender terras tornou-se "fonte de recursos menos incerta e mais rendosa. Para que o negócio seja lucrativo, é preciso organizar o espaço; e as empresas de colonização estão melhor equipadas para o fazer. Trabalhos preparatórios para o povoamento, comércio da terra virgem e presença de grandes grupos capitalistas" é o que foi caracterizando a "franja pioneira paulista". (MONBEIG, 1984:240-241). (55A)

(55A) Vejamos como a imprensa local, através do Jornal o IMPARCIAL, analisou esta questão em 06 de janeiro de 1948:

Cidade nova, centro de zona, desenvolvimento e movimento enormes, naturalmente nossa terra é preferida pelos interessados e espertos em grandes negócios.

O mercado imobiliário, negócios de terras e terrenos, ocupa por certo a primeira-plana na vida econômica da cidade, onde se instalaram diversos escritórios desse gênero e onde vivem centenas de corretores, alguns legalizados, outros não. Dentre estes, existem até os chamados "abacaxis" e "contos dos terrenos" já não se falando nos velhos e tradicionais "grilos".

Mas, entre os que vendem terrenos de verdade, com títulos ou propriedade garantidos, baratos ou caros, a preços justos ou extorsivos, existem os mais felizes e os de menos sorte.

Destas duas classes podemos citar os agentes, ou vendedores que transformaram os negócios de terrenos a prestações em verdadeiro e fenomenal meio de enriquecimento rápido e estonteante. E passaram a ser novos negociantes de hortelã... como vimos há dois ou três anos atrás. Naquela ocasião os agentes e compradores de mentol arrebanharam fortunas em poucos meses. Agora vem os protegidos da sorte, amealhando por meios, nem sempre justos e leais, fortunas imensas, graças aos cargos que desfrutam na cidade. Usando desse meio, deixam sua verdadeira profissão feita XBICOX e fazem do XPE-QUEIXOX negócio de terras e o grande meio de vida. Novas fortunas estão aparecendo e aparecerão por certo. Lotes de São Paulo, de patrimônios e de vilas novas locais. Uns, simples e fracos vendedores, sem importância. Outros, poderosos "magnatas" que com a influência dos seus cargos barram o trabalho dos outros, vendendo a todos e em toda a parte, surgindo no cenário da vida quotidiana como os "novos ricos" da terra, calmos e felizes. A vida tem disso...

O que aqui fica dito é expressão da verdade, pois, nós nunca oxidamos a pena de jornalista nas tintas camalfônicas do engrossamento.

6.3. O ESPAÇO URBANO

A partir deste ponto, vamos focar o caráter particular da incorporação e transformação das terras ao regime de propriedade capitalista, chegando, em seguida, à cidade de Presidente Prudente.

A formação das cidades no oeste de São Paulo não segue regra diferente: é a especulação com terras que faz se realizar a renda diferencial urbana. Como diz MONBEIG (1984), "a especulação atrai a especulação. Assim, procura-se comprar, vender, resgatar e revender casas e lotes urbanos, aproveitando a excelente publicidade feita em torno do patrimônio (...). Sem dúvida, é normal a valorização dos imóveis, uma aglomeração em pleno surto, mas não tarda a revestir-se de caráter artificial" (p. 356). Como exemplo, o autor cita os preços da terra em Tupã: em 1930, um alqueire de terra agrícola custava 100.000, e um lote urbano de 15 metros de frente, em 1946, custava Cr\$ 50.000; em Osvaldo Cruz, os preços passaram de Cr\$ 1.200 a 1.600 em 1941; a 5.000 e, em pleno centro da cidade, até 150.000 em 1946 (p. 356-357). "O aumento dos preços nem por isso desencoraja os compradores. Ao contrário, concorre para infundir confiança e precipitar o movimento da imigração. Se sobem os preços, é que o patrimônio prospera. E é razoável comprar nela uma data de terra, construir, abrir um comércio, ou procurar trabalho". As informações que circulam em áreas de ocupação mais antiga "exaltam a valorização das terras; longe de dissimular os grandes golpes da especulação, revelam-lhe todos os pormenores" porque "lança-se uma cidade, como se lançaria uma moda, com grandes golpes de

propaganda" (p. 357).

As cidades surgem baseadas naquela mercadoria que têm em abundância: os lotes de terra. Fora o traçado das ruas, que constituem a superfície de locomoção de pessoas e produtos, o restante da cidade é para ser ocupado com atividades comerciais, industriais e de serviços e para a habitação. Por trás de tudo isso, o direito conferido pela propriedade privada, dá ao proprietário a capacidade da compra e venda do lote, portanto, de comercializar o solo urbano.

Neste contexto, como é que surge a cidade de Presidente Prudente?

O primeiro loteamento, em frente à estação ferroviária, chamado de Vila Goulart, em 1917, que deu origem a Presidente Prudente, surgiu em terras de propriedade ilegal (ABREU, 1972:47-59). "O método de venda não obedecia a nenhuma racionalização. Não havia levantamento prévio da área e delimitação certa. (...) As facilidades e os favores concedidos aos recém chegados representavam não só oportunidades de lucros para o Coronel latifundiário, como também estímulos para que eles se fixassem legalmente na terra, solidarizando-se em sua defesa contra os grileiros e os posseiros usurpadores" (!). (p. 61-62).

Outro loteamento, a Vila Marcondes, situado do outro lado da ferrovia, também próximo à estação ferroviária, surgiu por obra de uma empresa, a Companhia Marcondes, que se "formou numa época em que os negócios de terra ganhavam um caráter especulativo novo. Anteriormente, obtinha-se a terra, por simples posse ou herança e as transações eram em geral entre particulares. À medida que houve a valorização da terra em virtude da marcha do café, organizações financeiras poderosas, nacionais ou estrangeiras, passaram a comprar grandes glebas dos primitivos posseiros ou do governo, para as lotearem ou para as venderem em fazendas, de uma forma ou de outra especulando com provável valorização". (p. 73-74). O loteamento urbano foi estimulado com a instalação dos escritórios da Companhia e além das vendas dos

lotes urbanos, a empresa "financiava quem tivesse interesse em abrir pensões para alojar os pioneiros" (p. 77).

Para ABREU (1972), "a colonização Goulart e a colonização Marcondes, responsáveis pelos dois núcleos originários da cidade de Presidente Prudente, processaram-se por intermédio de dois tipos de empreendimento: o primeiro, individual, pessoal, sem planificação, sem capital senão a própria terra herdada de uma época em que tudo era desconhecido e se faziam grandes posses, dependendo dos esforços e da boa vontade de um homem; era a continuação do espírito de pioneirismo do tempo de José Teodoro de Souza. O segundo, de caráter empresarial, com maior suporte financeiro, ao invés da atitude passiva de esperar compradores, investia com estudada propaganda para realizar negócios. Representava a segunda etapa do pioneirismo, a da fase de especulação capitalista, das grandes companhias de colonização." (p. 80).

Apesar dessas aparentes diferenças, o objetivo maior era um só: a comercialização da terra.

Não devemos porém reduzir a uma determinação apenas o movimento de expansão do capitalismo para a compreensão do fato urbano que se manifesta e se desenvolve na região de Presidente Prudente.⁽⁵⁶⁾ (figura 1).

Para ABREU (1972), "aberto o núcleo urbano em função da comercialização de terras e esta por sua vez em termos de pequena propriedade com o fito da plantação de café, a economia do município organizou-se inicialmente em torno do café e das plantações subsidiárias e depois, do algodão e da criação. Por outro lado, o núcleo urbano foi onde se buscaram serviços em geral, desenvolvendo-se à medida da expansão rural. Aí, esta produção era transformada industrialmente num primeiro estágio, a fim de ser enviada aos centros consumidores, adquirindo, com isso, o núcleo, estrutura mais complexa. Dessa forma, estabeleceu-se, economicamente, uma relação cidade-campo que influiu na estratificação social, conservando esta a mesma característica de reciprocidade daquela" (p. 96).

(56) A região de Presidente Prudente é formada pelos seguintes municípios: Alfredo Marcondes, Álvares Machado, Anhumas, Caiabu, Caiuá, Estrela do Norte, Euclides da Cunha, Iepê, Indiana, João Ramalho, Marabá Paulista, Martinópolis, Mirante do Paranapanema, Marandiba, Pique-robi, Pirapózzinho, Presidente Bernardes, Presidente Epitácio, Presidente Prudente, Presidente Venceslau, Rancharia, Regente Feijó, Rosana, Sandovalina, Santo Anastácio, Santo Expedito, Taciba, Tarabay e Teodoro Sampaio.

O crescimento da cidade, num primeiro momento em decorrência do afluxo de compradores de terras, posteriormente estimulado pelas atividades de comercialização da produção agro-pecuária e da busca de serviços por parte da população local ou rural, teve um surto maior com o processo de esvaziamento do campo através da migração campo-cidade.

O crescente processo de urbanização que conheceu a Alta Sorocabana (que não é exclusivo dessa área, mas, ocorreu em todo o Brasil) foi interpretado por MELO (1975)⁽⁵⁷⁾, como sendo resultado de três aspectos: a) da preservação e modificação da estrutura agrária, com a conseqüente monopolização de parte maior do espaço agrário por parte dos grandes proprietários; b) do crescimento demográfico e conseqüente ampliação da oferta de mão-de-obra; e c) da exploração extensiva das terras, acompanhada de aumento absoluto e relativo das áreas de pastagens (p. 67).

Dessas mudanças, aquela que mais interessa a este estudo é a progressiva diminuição de terras disponíveis para a venda, "pois se no início da ocupação da região, haviam pequenas glebas que podiam ser adquiridas a prazo e outras porções de terras inexploradas, às quais se podia ter acesso por posse, após a ocupação mais efetiva, aquela compreendida pela expansão cafeeira, as terras valorizaram-se como conseqüência direta do desenvolvimento capitalista na área, configurando-se desta forma uma concentração da propriedade (sempre presente em áreas continuamente exploradas em atividades agrárias, voltadas para comercialização no mercado exterior), acentuada pela gradativa substituição da agricultura pela pecuária, a qual se praticava (como ainda se pratica) em moldes extensivos, agravando a concentração fundiária" (BELTRÃO SPOSITO, 1983:49)⁽⁵⁸⁾. A isso acrescenta-se o que aparece intrinsecamente: a concentração da propriedade aumenta a oferta de mão-de-obra disponível (p. 49).

(57) MELO, Maria Conceição D'Incao. O bôia-fria: acumulação e miséria. Petrópolis, Vozes, 1975.

(58) BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. op. cit.

Para a autora, até 1980, a relação da concentração de população em Presidente Prudente com o Estado de São Paulo e com sua região acontece da seguinte forma: a) um acelerado processo de concentração de população na cidade; b) um crescimento grande do pessoal ocupado em serviço; c) decorre também disso uma fraca participação da atividade industrial.

Para SANTOS (1980)⁽⁵⁹⁾, "nos países industrializados, a cidade é instrumento de acumulação de recursos e poder, enquanto nos países subdesenvolvidos é apenas um instrumento de penetração e levantamento de riquezas". A partir desta premissa, BELTRÃO SPOSITO (1983) analisa a presença de empresas de capitais externos ao município em Presidente Prudente, para mostrar seu poder de organização econômica, concluindo que "(...) Presidente Prudente, além de absorver recursos regionais desempenha o papel de direcioná-los ao centro da organização capitalista do Estado de São Paulo. Assim sendo, acaba por exercer a função de elo de ligação dentro do processo de concentração do capital, porque não somente os habitantes da cidade servem-se deste aparelho comercial e de serviços (destacando-se os de ordem político-administrativa), mas também a população, sobretudo a urbana, dos outros municípios da região." (p. 62).

A cidade, formada e transformada, desde os tempos dos primeiros comerciantes de terras, quando "cada novo cidadão é arrastado pelo movimento de especulação, tomando por modelo o loteador" (MONBEIG, 1984:357), vai tendo seu espaço tomado por diferentes processos de valorização do capital. Um deles, é o comércio da terra, que lentamente vai constituindo um mercado imobiliário sólido na cidade, permitindo, aos proprietários particulares do solo urbano, a garantia da realização da renda territorial capitalizada. Ligado aos aumentos de população, do número de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, de áreas de lazer ou públicas, (ou antes desses aumentos), ocorre o aumento da área territorial da cidade, com o apareci-

(59) SANTOS, Hilton. A urbanização desigual. Petropolis, Vozes, 1980.

mento de loteamentos nas mais variadas direções dos limites urbanos, provocando a possibilidade do surgimento de novos proprietários, como da concentração fundiária urbana.

Para melhor entender essa relação, vamos ampliar o uso do solo urbano em Presidente Prudente, tendo como base a figura 2, datada de 1986. Ela apresentava como características gerais:

1). A maior parte dos terrenos vazios encontra-se nos loteamentos periféricos mais recentes, que estão situados, predominantemente, nas partes leste e oeste da cidade.

2). A malha urbana apresenta-se, quando se parte do centro para oeste e para norte, de maneira descontínua, apresentando, em seu interior, áreas loteáveis de variadas dimensões. Algumas dessas áreas estão citadas na figura 7, inclusive com o preço do metro quadrado do solo, para efeitos de comparação com os terrenos dos loteamentos efetuados.

3). As manchas que denotam as atividades comerciais situam-se com maior intensidade no centro da cidade e nos principais corredores de trânsito. (conforme figura 4).

4). A ocupação pelo uso residencial estende-se mais densamente pela área da cidade que corresponde aos loteamentos realizados até a década de 1960.

Além dessas características gerais, podemos destacar alguns traços particulares no uso do solo urbano em Presidente Prudente:

1). Embora a carta não o demonstre, a localização dos bairros COHAB e CECAP, de densa utilização para fins residenciais, situados a oeste que, quando de sua produção (1978-1979), situavam-se distantes da malha urbana, tornaram-se fator decisivo na implantação de novos loteamentos nessa parte da cidade.

2). A ferrovia, que atualmente exerce mais o papel de obstáculo à circulação do trânsito, provocou, anteriormente, um pro-

cesso de ocupação comercial e industrial ao longo de seu traçado. Esse papel atualmente é exercido pela rodovia SP-270 que corta a cidade ao sul, no sentido leste-oeste.

3). Por suas instalações mais recentes e por necessitar de terrenos de dimensões maiores, as principais indústrias da cidade localizam-se, preferencialmente, em duas áreas: ao final da Av. Manoel Goulart e no Distrito Industrial.

4). As instituições públicas e privadas (Escolas, hospitais, por exemplo) que ocupam grandes áreas, são obstáculos à circulação do trânsito e também exercem o papel de truncamento da ocupação residencial ou comercial da cidade.

5). Finalmente, é importante observar que, a leste da ferrovia, o traçado das ruas é irregular e descontínuo. Esta área caracteriza-se por grande densidade populacional e pela ocupação até a década de 60. O surgimento de novos loteamentos ocorreu mais intensamente na década de 1980.

Esta análise do uso do solo urbano em Presidente Prudente pode-se apresentar incompleta por algumas razões: ela se apresenta como um "corte" momentâneo (1986) no espaço dinamicamente produzido; não demonstra as peculiaridades das áreas em seus aspectos de segregação espacial; apresenta-se, em virtude da pequena escala de representação, muito generalizante; e também carece de informações elementares principalmente da hidrografia e da topografia na malha urbana, fatores importantes que evidenciarão as duas determinações principais para se entender a renda diferencial I: localização e construtibilidade.

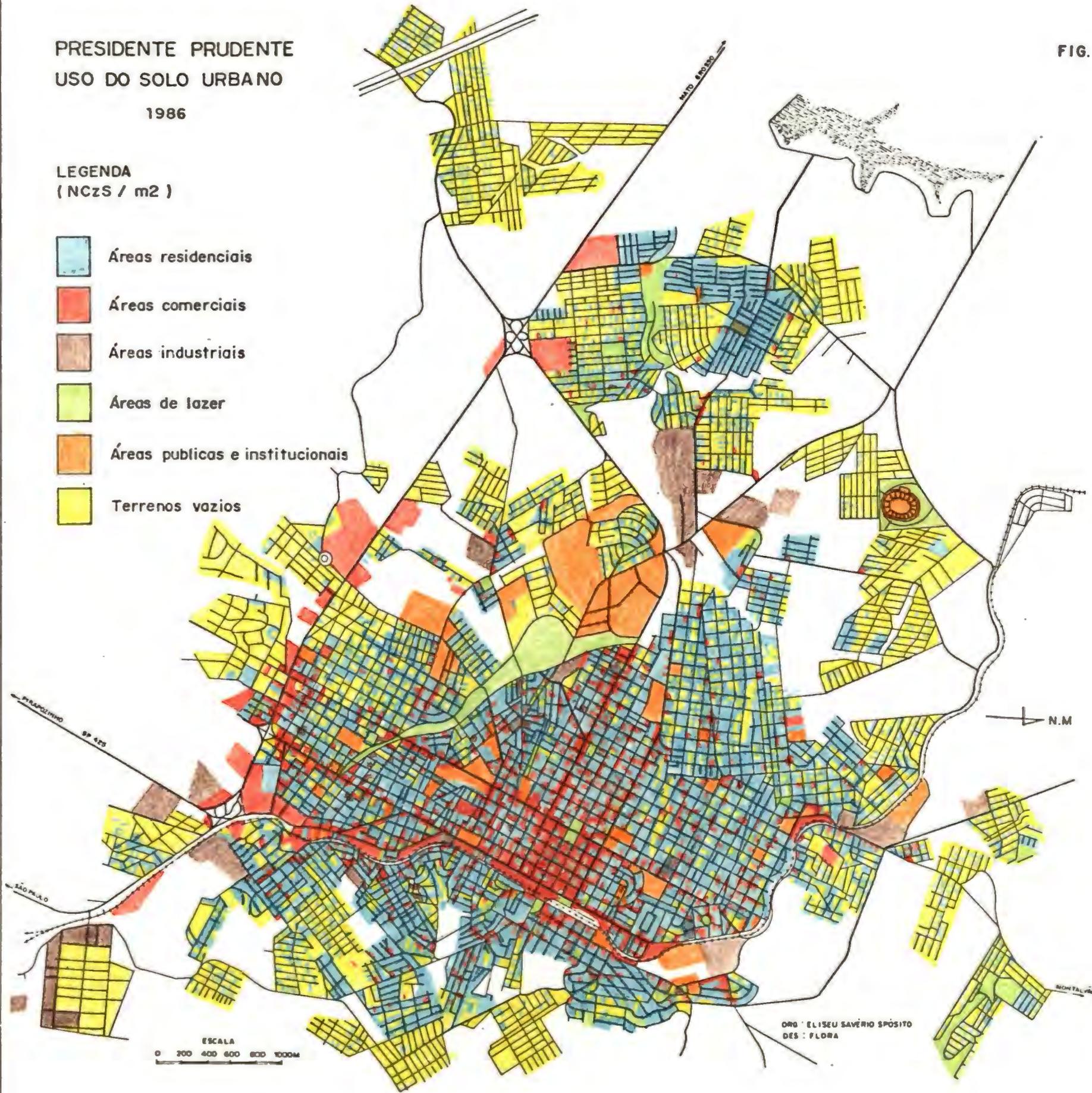
Para melhor entender essas determinações, vamos analisar, no capítulo seguinte, como se dá a variação do preço do solo e quem são os proprietários fundiários na cidade.

PRESIDENTE PRUDENTE
USO DO SOLO URBANO
1986

FIG. 2

LEGENDA
(NCZS / m²)

-  Áreas residenciais
-  Áreas comerciais
-  Áreas industriais
-  Áreas de lazer
-  Áreas publicas e institucionais
-  Terrenos vazios



7

7. A PROPRIEDADE PRIVADA DO ESPAÇO URBANO EM PRESIDENTE PRUDENTE

7.1. A EXPANSÃO TERRITORIAL A PARTIR DE 1960

Neste capítulo, vamos procurar mostrar como a cidade⁽⁶⁰⁾ se expandiu territorialmente, a partir de 1960, tomando, como base para a análise, o aumento da área e o aumento do número de habitantes na zona urbana.

O aumento do número de habitantes em Presidente Prudente, no período compreendido entre 1960 e 1987 cresce em taxa menor que a do Estado de São Paulo e em taxa semelhante que à de sua região. A análise da tabela 1 e da figura 5, onde aparecem o número de habitantes e o índice de variação correspondente ao Estado de São Paulo, região⁽⁶¹⁾ e à cidade de Presidente Prudente permite afirmar o seguinte:

a) os incrementos da população do Estado de São Paulo e de Presidente Prudente mantiveram um ritmo constante no período;

b) a população da região deu um salto em seu incremento na década de 70, diminuindo visivelmente o ritmo na década seguinte.

Por outro lado, a população ativa de Presidente Prudente teve um aumento com aquelas pessoas ocupadas no comércio e nos serviços, muito maior que na indústria, tornando aparentemente, a cidade um centro de comércio e serviços (BELTRÃO SPOSITO, 1983:59-65) ⁽⁶²⁾. Com a menor participação da indústria entre as atividades do pessoal ativo (devido, inclusive, ao porte dos estabelecimentos industriais) e na distribuição pelo espaço urbano (SPOSITO, 1986:89-100)⁽⁶³⁾, o ter-

(60) Para efeitos de identificação, deste ponto em diante, dos nomes dos loteamentos em toda a malha urbana e das principais vias de circulação na cidade, recorra-se às figuras 3 e 4.

(61) É considerada a região de Presidente o conjunto de municípios (v. nota nº 53) que estão devidamente localizadas na figura 1.

(62) BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação, op. cit.

(63) SPOSITO, Eliseu Savério. Localização industrial em Presidente Prudente. *Revista de Geografia*. São Paulo, UNESP, 5/6, 1986/87 : 83-102.

ritório torna-se de maior ocupação por estabelecimentos de comércio e serviços, concentrando-se no centro da cidade e ao longo das vias de circulação mais intensa (WHITAKER, 1990)⁽⁶⁴⁾. É exatamente nessas áreas onde o preço da terra alcança maiores cifras.

No entanto, antes de discutir diretamente o preço da terra, é necessário fazer um outro paralelo (v. figura 5): se o crescimento da população, com índice-base=100 em 1960, atinge os índices 168,7 em 1970; 236,8 em 1980 e 296,6 em 1987, a expansão territorial da cidade,⁽⁶⁵⁾ seguindo o mesmo raciocínio, ou seja, com índice-base=100 em 1960, tem ritmo bem diferente: os índices são 188,5 para 1970, 280,5 para 1980 e 389,91 para 1988. Apesar de momentos de maior intensidade no surgimento de novos loteamentos nos períodos citados, como por exemplo, entre 1966 e 1967 e entre 1976 e 1979, motivado por aspectos conjunturais da política nacional e/ou municipal, o certo é que houve uma expansão territorial da cidade proporcionalmente maior que o aumento da população. De maneira bem simplificada: houve uma oferta potencial maior de terrenos em relação a cada habitante da cidade, tomando-se 1960 como ponto de partida. Mais detalhadamente, pode-se dizer que, para a década de 60, a expansão territorial obedeceu taxa de 8,8% ao ano; entre 1970 e 1974, a taxa de 1,97% a.a., entre 1975 e 1979, a taxa de 7,1% a.a., e após 1980 (até 1988), a taxa de 4,8% a.a. (v. tabela 2).

Buscando uma explicação para essa oscilação na expansão territorial, pode-se inferir o seguinte:

a) Para o período 60-69 (8,8% a.a.), o rearranjo da economia nacional motivado pelo golpe de 1964, provocou uma queda na taxa da inflação (e na taxa de juros) a partir de 1966 (v. quadro 1), o que motivou a regularização na cidade de alguns loteamentos feitos em anos anteriores e a abertura de novos loteamentos, porque aumentou, com a queda da taxa de juros, o preço da terra.

(64) WHITAKER, Arthur Hagon. A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: expansão/desdobramento da área central. Presidente Prudente, FCT/UNESP, 1990, mimeog. (relatório de pesquisa).

(65) A expansão territorial da cidade, como está na tabela 2, foi elaborada a partir da soma das áreas dos loteamentos efetuados nos períodos correspondentes: até 1960, 1960-69, 1970-74, 1975-79 e 1980-88.

Tabela: 1

ESTADO DE SÃO PAULO, PRESIDENTE PRUDENTE E REGIÃO

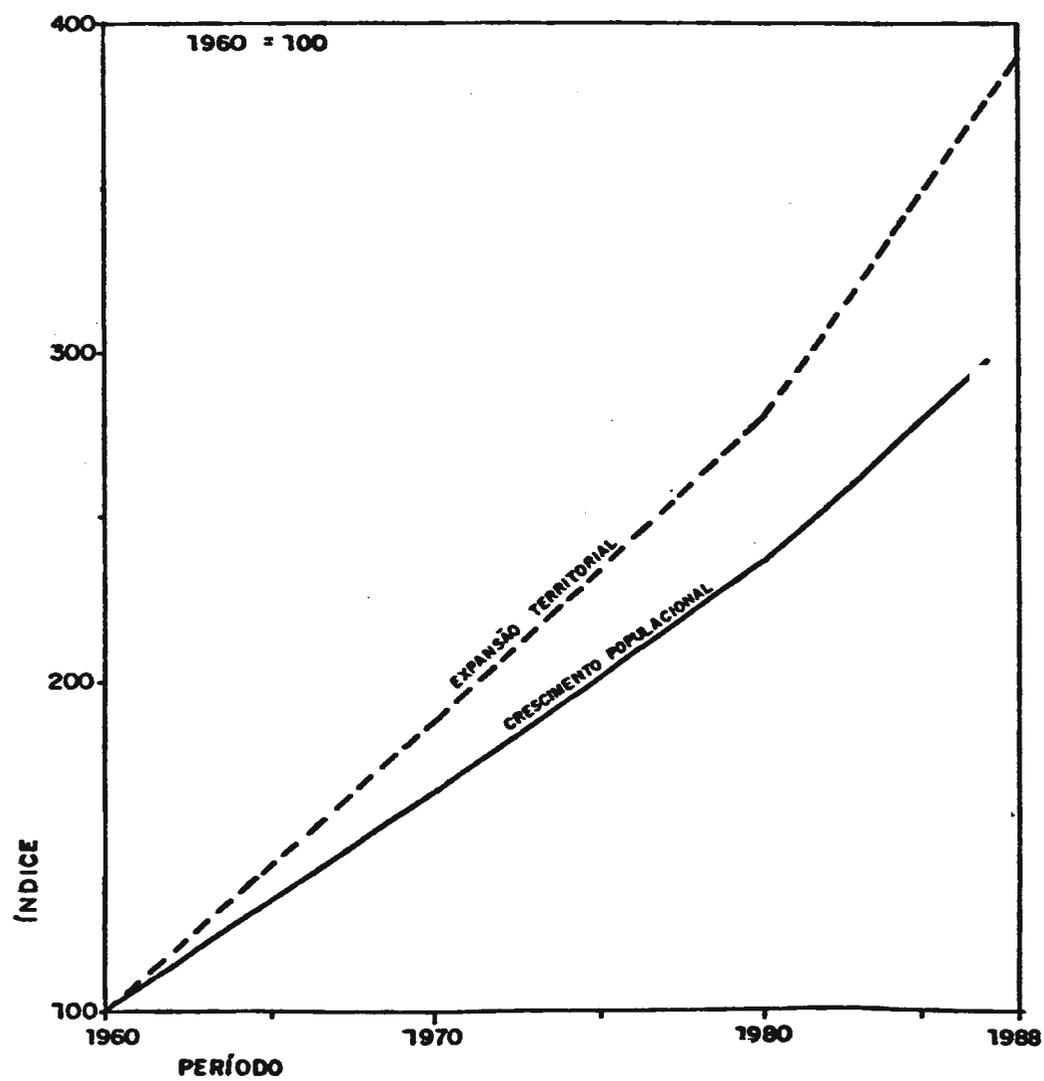
EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E DO PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA, NO COMÉRCIO E NOS SERVIÇOS 1960-1985)

	POPULAÇÃO URBANA			PESSOAL OCUPADO					
				INDÚSTRIA		COMÉRCIO		SERVIÇOS	
	Ano	Hab.	índice	Hab.	índice	Hab.	índice	Hab.	índice
Estado de São Paulo	1960	8.149.979	100,0	831.339	100,0	267.572	100,0	157.818	100,0
	1970	14.432.244	177,1	1.295.810	155,9	473.115	176,9	274.435	173,9
	1975	-	-	1.882.786	226,5	630.841	235,8	-	-
	1980	22.494.328	276,0	-	-	-	-	-	-
	1987	30.699.584	376,7	4.858.716	584,5	1.733.880	648,2	3.586.791	2.273,0
Região de Presidente Prudente	1960	143.343	100,0	3.584	100,0	4.030	100,0	2.703	100,0
	1970	219.623	148,1	6.424	179,2	8.354	207,3	4.011	148,4
	1975	-	-	9.781	272,9	10.208	253,3	-	-
	1980	416.655	290,7	17.063	476,1	16.819	417,3	18.547	686,1
	1987	426.504	297,5	-	-	-	-	-	-
Presidente Prudente	1960	54.055	100,0	1.090	100,0	1.684	100,0	1.024	100,0
	1970	91.188	168,7	3.015	176,6	4.015	238,4	1.555	151,9
	1975	-	-	4.520	414,7	5.426	322,2	-	-
	1980	135.948	251,5	6.708	615,4	13.308	790,2	8.413	821,6
	1987	160.352	296,6	-	-	-	-	-	-

Fonte: IBGE

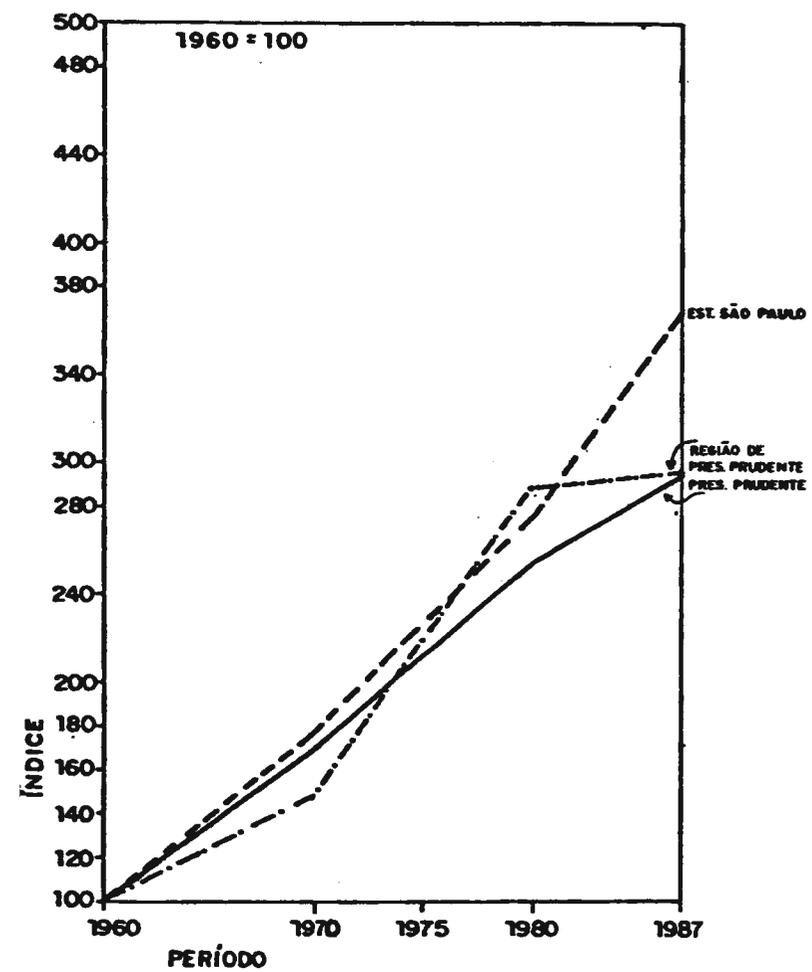
**PRESIDENTE PRUDENTE
EXPANSÃO TERRITORIAL E
CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO**

1960 - 1988



INCREMENTO DA POPULAÇÃO

1960 - 1987



GRS : ELISEU SAVARIN SPÓRTO
DES : FLORA M. SARTO

TABELA 2

PRESIDENTE PRUDENTE

A EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA

1960 - 1988

Período	Área aproximada acrescida ao período (m ²)	% em relação a 1960	incremento anual (% a.a.)	índice 1960=100	Área da malha Urbana (m ²)
Até 1960	6.729.895,83	100,0	-	100,0	6.729.895,83
1960/1969	5.955.957,81	88,5	8,85	188,5	12.685.853,64
1970/1974	1.249.419,79	9,8	1,96	207,1	13.935.273,43
1975/1979	4.942.084,37	35,5	7,10	280,5	18.877.357,80
1980/1988	7.363.383,85	39,0	4,87	389,9	26.240.741,65

Fonte: Plantas por Bairros (1960-1988)

Org.: Eliseu S. Spósito

QUADRO 1

BRASIL

TAXA DE INFLAÇÃO ANUAL (*)

1952 - 12,9	1959 - 39,5	1966 - 15,8	1973 - 42,1	1980 - 109,2
1953 - 20,8	1960 - 30,5	1967 - 43,1	1974 - 35,4	1981 - 113,0
1954 - 25,6	1961 - 47,7	1968 - 42,5	1975 - 27,8	1982 - 94,0
1955 - 12,4	1962 - 51,3	1969 - 32,6	1976 - 40,4	1983 - 164,9
1956 - 24,4	1963 - 64,3	1970 - 26,7	1977 - 40,6	1984 - 232,9
1957 - 7,0	1964 - 84,6	1971 - 31,3	1978 - 38,9	1985 - 223,3
1958 - 24,3	1965 - 76,5	1972 - 32,6	1979 - 55,4	1986 - 142,3

(*) A partir de 1961, o índice é o IGP - disponibilidade interna

Fonte: Conjuntura Econômica - FGV e CARDOSO DE FISHLOW, 1989

(V. Bibliografia).

b) Na década de 1970, o outro período de grande expansão territorial da cidade, que foi de 1975 a 1979, é marcado pela presença de uma política municipal baseada no populismo de "retórica moderna" do então prefeito Paulo Constantino, em nome do "desenvolvimento" da cidade e, conseqüentemente, a "valorização" do território e do estímulo à prática especulativa na comercialização do solo (66).

Entre 1960 e 1988, com relação à expansão territorial da cidade, há, portanto, um movimento de expansão/estabilização com relação ao número de loteamentos (e, lógico, da área urbana), que poderia ser periodizado da seguinte maneira: entre 1960 e 1969, um período de marcada expansão, acentuando-se esse movimento em 1964, 1965 e 1966; entre 1970 e 1976, um período de poucos loteamentos; entre 1977 e 1983, um período de reaquecimento na comercialização do solo, com o aparecimento de 59 loteamentos; e a partir de 1984, um decréscimo no número de loteamentos feitos, com uma pequena retomada no aumento do ritmo em 1988 (v. quadros 2 e 3).

Neste ponto, uma conclusão pode ser tirada: enquanto, por um lado, há uma expansão territorial da malha urbana, com conseqüente aumento do número de lotes colocados no mercado fundiário, por outro lado há um crescimento da população proporcionalmente menor, o que equivale dizer, em tese, uma demanda menor por lotes urbanos para ocupação, tanto para a moradia quanto para outras atividades. No entanto, esta conclusão apenas faz lembrar a relação oferta/demanda de mercadorias (terrenos) no mercado fundiário: essa lei poderia ser entendida, se houvesse uma relação inversa entre um grupo e outro (oferta e demanda), como causa do abaixamento do preço do solo na cidade. Como não é apenas este o mecanismo que determina a variação dos preços do solo, tomado isoladamente ele pode ser negado: o preço do solo não tende a cair, em Presidente Prudente, apenas porque há um aumento do número de lotes incorporados ao mercado fundiário. Outras variáveis, discutidas mais adiante, serão decisivas para o entendimento do pro-

(66) Este assunto, BELTRIO SPOSITO (1983), op. cit., desenvolveu na parte que diz respeito ao papel da ação pública na produção do espaço urbano.

cesso:

- a) o movimento da economia brasileira, em termos estruturais, no período em estudo, tomado a partir da variação da taxa de juros;
- b) a queda real do poder aquisitivo da população;
- c) o grau de monopolização do território pelos proprietários particulares; e
- d) a setorização da cidade em áreas diferenciadas na massa de realização da especulação.

Começemos pelo grau de monopolização do território urbano em Presidente Prudente.

QUADRO 2

LOTEAMENTOS EM PRESIDENTE PRUDENTE

ANO DE IMPLANTAÇÃO OU LEGALIZAÇÃO

1962 - 1988

1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
J.Bongiovani	Pq.Furquim	J.Aviacão	V.Barbeiro	V.Angélica	Pq.Alvorada	V.Claudia Gloria
		V.Boscoli	V.Bonita	B.Residencial	V.Guaira	V.Liberdade
		J.Califórnia	J.Brasilia	P.Bandeirante	V.Laide	
		V.Centenário	J.Caiçara	J.B.Horizonte	V.Mat.Vieira	
		V.Charlotte	V.Cristina	J.Cinquenten.		
		C.Universit.	V.Dubus	V.Cel.Goulart		
		V.Comercial	J.Dq.Caxias	V.Estádio		
		J.Estoril	J.Eldorado	V.Eucaliptos		
		V.Iolanda	V.Flores	V.Giglio		
		V.Iti	V.Lessa	J.Icarai		
		V.Lusso	V.P.Roberto	V.Mendes		
		V.Malaman	V.Ramos	J.Monte Alto		
		V.Miriam	J.S.Cecilia	V.Operária		
		V.Nova Pte	V.S.Izabel	V.Prudente		
		J.Paulistano	V.Tazitsu	V.R.Freitas		
		V.Rainho		J.das Rosas		
		V.Roberto		P.S.J.Tadeu		
		V.Rosa				

QUADRO 2 (Cont.)

1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
J.Esplanada	J.Antuérpia	V.Geni	V.Áurea	V.Aristarcho	J.Sabará	J.Campo Belo
J.Planalto	J.Itatiaia		V.Aurélio	V.Lider		J.Morumbi
J.S.Marta			J.Iguaçu			
			V.Regina			
1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
J.Colina	V.Delger	P.Alexandrina	P.Alto B.Vista	J.Bela Vista	J.Jequitibás	Cecap
J.Petrópolis	J.Itaipu	J.América	J.A.Boa Vista	J.Cobral	J.J.Paulo II	Chac.Esquema
J.S.Pedro	J.Morishita	J.Aquinópolis	J.Balneário	Cohab	Chac.Macuco	Inocoop
	V.Parreiras	J.Barbacena	P.Cast.Branco	J.Everest	J.Olímpico	J.Maracanã
	J.S.Filomena	J.Barcelona	J.Santa Fé	J.Marupiara	P.Primavera	J.N.Planaltina
	J.S.Gabriel	P.Cedral	J.S.Paula	J.Pioneiros	J.S.Geraldo	P.Higienópolis
	J.S.Lourenço	J.Colina Sol	J.S.Domingos	J.Planaltina	J.Vale Sol	
		V.Real	P.W.Ishibashi			
		J.Rio 400				
		J.Santa Eliza				
		J.Santana				
		J.S.Bento				
		J.S.Francisco				
		J.S.Luis				
		J.S.Paulo				
		J.Tropical				
		J.Vila Real				

QUADRO 2 (Cont.)

1983	1984	1987	1988
J.Cambuci	J.Mediterrân.	P.São Lucas	P.Carandá
P.Cerejeiras	P.S.Mateus		Bosque Itaju
J.Itapura	P.Shiraiwa		R.Pacaembú
P.Res.Mont.			J.Vale Verde
J.S.Monica			
J.Satélite			
J.Sumaré			

QUADRO 3

PRESIDENTE PRUDENTE

IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS, COM N° DE LOTES VAZIOS E DE IMÓVEIS CONSTRUÍDOS

1917 - 1989

DATA ABERTURA

B A I R R O	APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA	N° DE LOTES	N° DE LOTES VAZIOS	N° DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIOS
Aguerra, V.	1955		29			
Alexandrina, Pq.	1978		938	350	139	York
Alto da Bela Vista, Pq.	1979		19	42	4	Buechi e Torres Lopes
Alto da Boa Vista, Jd.	1979		252	114	9	Maria Rosa Funari e Outros
Alvorada, Pq.	1967		338	93	332	Orgapril
América, Jd.	1978		101	33	57	Orgapril
Angélica, V.		1966	367	78	165	
Antuérpia, Jd.	1970		90	8	95	Daltro Delfim e Alfredo Pimentel
Aquinópolis, Jd.	1978		75	22	31	Gilberto de Aquino
Aristarcho, V.		1973	26		35	
Áurea, V.	1972		102	3	102	
Aurélio, V.	1972		138	37	97	João Aurélio
Aviação, Jd.		1964	837	31	738	Mario R.Freitas e Francisco A.Vall
Bairro Residencial		1966	65	2	155	
Balneário, Jd.	1979		181	103	12	José Palácio (Espólio)
Bandeirantes, Pq.	1966		116	4	131	
Barbeiro, V.		1965	88	12	40	Manoel S. Barbeiro
Barcelona, Jd.	1978		300	256	2	Inc. Lupaco
Bela Dária, Jd.	1949		380	20	363	Shigueki Ishii
Bela Vista, Jd.	1980		279	103	100	Orgapril
Belo Horizonte, Jd.	1966		255	21	259	
Boa Vista, V.	1944		53	12	359	Nizo Miyaki

QUADRO 3 (Cont.)

DATA ABERTURA

B A I R R O	APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA	Nº DE LOTES	Nº DE VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIOS
Bongiovani, Jd.	1962		1.824	542	772	Familia Bongiovani
Bonita, V.		1965	136	7	120	
Boscoli, V.		1964	84		86	
Bosque, Bairro do	1948		305	2	388	
Bosque da Saúde	1947		75	10	76	
Brasil, V.	1952		463	17	524	
Brasilia, Jd.		1965	554	9	672	V. Antonio Sanches, Afonso H. Piveta e Carlos V. Sanchez
Barros, V.	1980			3	11	
Caicara, Jd.	1965		183	25	166	Cidônio L. Jardim e Alberto Shoyama
Califórnia, Jd.		1964	47		52	Roberto Armond
Campo Belo, Jd.	1975		199	99	19	Pedro L. Marrey
Castelo Branco, Pq.	1979		228	124	15	Antonio Ricardo Abbud
Cecap	1982		776	23	508	Cecap
Cedral, Pq.	1978		855	286	289	Incorp. Suguisawa
Centenário, V.		1964	180	20	138	Irmãos Sandoval
Centro	1917		224	18	1.635	Cel. Goulart
Chacara do Macuco	1980		101	143	9	Incorp. Loures Macuco Ltda
Charlotte, V.		1964	59	11	143	Charlotte Lupoli
Cidade Jardim	1947		425	34	439	
Cidade Universitária		1964	473	73	252	
Cinquentenário, Jd.	1966		170	36	172	Socinves
Cláudia Glória, V.		1968	326	39	190	
Cobral, Jd.	1980		193	76	12	Cobral
Cohab	1980		1.025	21	736	Cohab
Colina, Jd.	1976		122	13	77	

QUADRO 3 (Cont.)

DATA ABERTURA

B A I R R O	APROVAÇÃO DO		Nº DE LOTES	Nº DE LOTES VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIOS
	LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA				
Colina do Sol, Jd.	1978		88	25		
Comercial, V.		1964	206	6	191	
Coronel Goulart, V.		1966	108		92	
Cristina, V.	1965		44	5	102	Paulo Esteves Folma
Cambuci, Jd.	1983		271	68	10	PHPP
Carandá, Jd.	1988		253		0	Waldomiro Rotta
Cerejeiras, Pq. das	1983		219	69	10	Mangabeira Incorp.
Delger, V.		1977	22	7	8	Eduardo José Delger
Distrito Industrial			520		18	PHPP
Dubus, V.		1965	162	14	193	
Duque de Caxias, Jd.		1965	343	14	167	
Elizabeth, V.				9	6	
Eldorado, Jd.	1965		200	11	248	Cidônio L. Jardim, Carlos Sestari, Alberto Shoyama, Belmiro Sestari
Esperança, V.	1946		168	14	121	
Esplanada, Jd.	1969		84	10	78	Orgapril
Esquema, Chácara do	1982		13	43	15	
Estádio, V. do		1966	268	16	270	
Estoril, Jd.		1964	304	44	354	Francisco J. Dias e Manoel Pereira
Eucaliptos, V. dos		1966	106	50	50	
Euclides, V.	antes 1939		46	4	385	
Europa, Jd.	1947		86	2	68	
Everest, Jd.	1980		515	203	82	Dicoplast S/A
Flores, V.		1965	63	2	86	Francisco Ponce Gonçalves
Formosa, V.	1948/52		1.348	104	697	Gunji Yoshimma
Furquim, Pq.	1963		684	73	693	Familia Furquim

QUADRO 3 (Cont.)

DATA ABERTURA

B A I R R O	APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA	Nº DE LOTES	Nº DE LOTES VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIOS
Furquim, V.	1941		290	8	516	Familia Furquim
Geni, V.		1971	519	44	493	
Giglio, V.		1966	56			
Glória, V.	1946		96		154	
Guaira, V.		1967	46	13	82	
Guanabara, Jd.	1952		157	35	136	Francisco Alcaide Valls
Ginásio, V. do				3		
Haruo Uoya, V.	1955		31	1	62	Haruo Uoya
Higienópolis, Pq.	1980		248	210	3	Francisco Jacinto Silveira
Icarai, Jd.	1966		95	12	78	
Ideal, V.						
Iguaçu, Jd.	1972		106	233	104	Abdon M. Galindo
Imperial, Pq.		1983	581	439		PLOC
Industrial, V.	antes 1939		257	17	432	Altamiro Belo Galindo
Iolanda, V.		1964	244	15		
Inocoop		1979	180	6	122	
Itaipú, Jd.	1977		360	179	36	
Itaju, Bosque do	1988		47	47	0	Incorp. Loures Macuco
Itapura, Jd.	1983		1.042	515	32	Pontal
Itatiaia, Jd.	1970		62	11	216	Manoel de Souza Barbeiro
Iti, V.		1964	138	3	153	
Jesus, V.	1948		54	1	198	Jesus S.A.
Jequitibas, Jd.	1981		249	7	272	Prudenco
João Paulo II, Jd.	1981		251	224	21	Mitra Diocesana
Laide, V.		1967	26		29	
Lessa, V.		1965	215	13	169	

QUADRO 3 (Cont.)

DATA ABERTURA

B A I R R O	APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA	Nº DE LOTES	Nº DE LOTES VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIOS
Liberdade, V.		1968	201	10	185	
Líder, V.	1973		243	34	451	Antonio P. de Matos
Lucia Itada, V.		s.d.	69	1	57	
Luso, V.		1964	75	30	320	Antonio Lopes de Azevedo
Machadinho, V.	1944		302	2	259	
Kalaman, V.	1964		75	12	103	Sebastião Alexandre
Maracanã, Jd.			928	558	18	
Marina, V.	1952		267	20	236	Alberto Artoni
Maristela, V.	1942		89	6	133	Prudenco (desmembramento)
Marupiara, Jd.	1980		70	30	6	Prudenco
Matilde Vieira, V.		1967	32	26	43	Vicente de Paula Freitas
Mediterrâneo, Pq. Resid.	1984		368	115	2	Aurélio Manfrin
Mendes, V.		1966	191	11	182	
Miriam, V.		1964	111	8	110	Primos Buchalla
Monte Alto, Jd.	1966		641	114	447	Adomiro Sestari, Moacir Sestari
Monte Rei, Jd. Resid.	1983		104	46		Aurélio Manfrin
Morishita, Jd.	1977		43	11	4	
Morumbi, Jd.	1975		67	19	19	Provendas
Marcondes, V.	1917		194	10	648	Cel. Marcondes
Nova, V.	1923	1968	192	11	753	
Nova Industrial, V.	1951		105	3	25	
Nova Planaltina, Jd.	1982		319	64	59	Luiz Peretti e José Rena
Nova Prudente, V.		1964	259	59	51	
Novo Alvorada, Pq.		1983	101	13	172	
Novo Bongiovani, Jd.		1990	1.184		0	Familia Bongiovani
Ocidental, V.	1973		306	13	1.557	

QUADRO 3 (Cont.)

DATA ABERTURA

B A I R R O	APROVAÇÃO DO		Nº DE LOTES	Nº DE LOTES VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	PROPRIETÁRIOS
	LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA				
Olimpico, Jd.	1981		8	8	0	
Operária, V.		1966	112	8	161	
Oriental, V.	1955		12		12	Incluída na Boscoli
Paris, Jd.		1990	57		0	Entre Jd.Cinquentenário e Icarai
Parreiras, V. das	1978		152	66	97	
Pacaembu, Resid.	1988		50	50	0	Delta Incorp. Constr.
Paulista, Jd.	1946		1.246	205	652	Soc.Melhoramentos de P.Prudente
Paulistano, Jd.		1964	274	73	248	
Paulo Roberto, V.	1965		62	2	95	Miguel F.Ponce e Afonso F.Ponce
Petrópolis, Jd.	1976		180	137	11	Pedro Luizari e José Luizari
Pinheiro, V.	1949		169	5	161	
Pioneiros, Jd. dos	1980		148	87	14	
Planaltina, Jd.	1980		149	28	26	
Planalto, Jd.	1969		306	18	370	Rubens Guerner e Deodato M.Ramos
Prudente, V.		1966	35		25	
Primavera, Pq.		1986	145	67	26	Antonio Ricardo Abbud
Profilurb			535	535	0	Prudenco
Rainho, V.	1964		99	6	89	Manoel Rainho Teixeira
Ramos, V.		1965	58		54	Mario Ramos de Freitas
Ramos de Freitas, V.		1966	116	10	138	Antonio Lourenço
Real, V.		1978	458			
Regina, Jd.	1972		126	33	227	Tydeo Gonçalves
Rio 400, Jd.	1978		86	55	8	Geraldo Costa
Rosas, Jd. das	1966		565	255	184	Luzia Foz
Roberto, V.		1964	43	1	65	Romeu Camargo, Arnaldo Bussacos e Felix R. Marcondes

QUADRO 3 (Cont.)

B A I R R O	DATA ABERTURA					PROPRIETÁRIOS
	APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA	Nº DE LOTES	Nº DE VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	
Rosa, V.		1964	42	3	32	
Sabará, Jd.	1974		158	14	144	
Santa Cecilia, Jd.		1965	66		72	
Santa Eliza, Jd.	1978		201	88	88	Minoro Akiama
Santa Fé, Jd.	1979		565	219	219	J. O. Prado
Santa Filomena, Jd.	1977		132	48	50	Luiz Peretti e José Rena
Santa Helena, V.	1945		693	17	653	
Santa Isabel, V.		1965	167	6	115	
Santa Marta, Jd.	1969		57	1	93	Abdon M. Galindo
Santa Mnica, Jd.	1983		426	154	45	Luiz Peretti e José Rena
Santa Paula, Jd.	1979		377	109	86	João Rezende
Santa Tereza, Jd.	1946		219	22	183	
Santana, Jd.	1978		171	38	111	Belmiro Jesus
Santo Antonio, V.	1954		47	13	34	
São Bento, Jd.	1978		102	36	32	
São Domingos, Jd.	1979		40	20	17	Domingos Becegato
São Francisco, Jd.	1978		78	12	32	Pascoal Montali
São Gabriel, Jd.	1977		163	56	37	Rams Maluly e Eros P.S.Nogueira
São Geraldo, Jd.	1981		130	77	7	Iprave
São Jorge, V.		1965	138	1		
São Judas Tadeu, Pq.		1966	587	64	536	
São Lourenço, Jd.	1977		58			
São Lucas, Pq.	1988		523	523	0	São Matheus Incorp.
São Luis, Jd.	1978		78	22	26	Luiz Adão Costa
São Mateus, Pq.	1984		901	382	107	Incorp.São Matheus
São Paulo, Jd.	1978		231	74	69	

QUADRO 3 (Cont.)

B A I R R O	DATA ABERTURA					PROPRIETÁRIOS
	APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	ANO NA PLANTA	Nº DE LOTES	Nº DE VAZIOS	Nº DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO	
São Pedro, Jd.		1976	87	57	23	João Flores Ponce
São Pedro, V.		1968	41	17		Sérgio Ishibashi
Satélite, Jd.	1978/83		56	38	5	Gilberto de Aquino
Shiraiwa, Jd.	1984		408	196	2	Akira Shiraiwa
Sumaré, Jd.	1983		253	38	10	
Tabajara, V.	1947		182	6	6	
Tazitsu, V.	1965		142	4	4	
Terras de Imoplan		1982	696	819	0	
Terras de Yamamoto		1984	60	56	0	Bairro 7 Copas
Tropical, Jd.	1978		337	121	40	Procil
Universitário, Resid.		1990	355		0	Loteadora Prudentina
Vale do Sol, Jd.	1981		823	290	17	Francisco Rebes e Outros
Vale Verde, Jd.	1988		201	201	0	Loteadora Prudentina S/C
Vale Verde II, Jd.		1990	121		0	Américo Tiezzi
Verinha, V.	1951		245	18		Francisco Vaz Sanches
Vila Real, Jd.	1978		458	230	30	
Watal Ishibashi, Pq.	1979		308	108	92	Watal Ishibashi e Incorp.York

Fonte: Cadastro Municipal de Presidente Prudente, 1988

Observação: A ausência de informações, decorrem da falta de dados no cadastro

7.2. OS PROPRIETÁRIOS DO ESPAÇO URBANO

Este tópico tem como base duas abordagens, sendo a primeira delas, a da relação dos proprietários particulares dos lotes urbanos vazios em Presidente Prudente obtidos junto ao cadastro municipal, com a denominação individual de todos os proprietários, relacionados em grupos diferenciados no universo da pesquisa. Esse universo foi escolhido porque a propriedade privada do solo urbano em Presidente Prudente tem que ser entendida no processo de especulação fundiária típico do momento da história do capitalismo brasileiro, embasado na monopolização do território. A segunda, analisada mais à frente refere-se aos proprietários das edificações na cidade.

Vamos discutir esse assunto, inicialmente, a partir da tabela 3, com dados de 1988, que mostram, por grupos, o número de proprietários de terrenos vazios com seus correspondentes terrenos e as respectivas áreas dos grupos, como a participação percentual, em relação ao total, do número de proprietários, do número de terrenos e das áreas dos grupos.

É importante, inicialmente, observar que aqueles proprietários com apenas um terreno vazio (8888 ao todo), são encarados, nesta análise, diferentemente dos grupos subsequentes (acima de dois terrenos por proprietário) porque, por hipótese, todo cidadão tem o direito a uma parcela do território para morar. Se aparece a especulação nesse grupo de proprietários, é impossível a constatação pelos dados cadastrais obtidos.

Entretanto, esses dados são fundamentais na comparação com os outros grupos de proprietários, pois eles correspondem a 80,3% de todos os proprietários de terrenos vazios na cidade, a 43,67% dos terrenos e a apenas 24,22% da área da cidade.

TABELA 3
 PRESIDENTE PRUDENTE
 A PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO URBANO
 GRUPOS DE PROPRIETÁRIOS POR NÚMERO DE TERRENOS (QUADRO RESUMIDO)
 1988

GRUPOS(*) TERRENO/PROP.	No. DE PRO- PRIETÁRIOS	No. DE TERRENOS	ÁREA DO GRUPO (M2)	% DOS PROP.	% DOS TERRENOS	% DA ÁREA	ÁREA MÉDIA	% DOS PROP. (**)
1	8.888	8.888	2.662.139,42	80,31	43,67	24,22	299,52	-
2	1.337	2.674	961.544,45	12,08	13,14	8,75	359,59	27,48
3 a 5	649	2.293	766.512,13	5,86	11,26	6,97	334,28	23,57
6 a 10	109	799	300.629,29	0,97	3,90	2,72	376,25	8,21
11 a 19	44	619	253.205,10	0,35	3,01	2,26	409,05	6,36
21 a 50	14	447	204.797,09	0,126	2,15	1,81	458,15	4,59
55 a 94	10	765	337.332,46	0,09	3,74	3,03	440,95	7,86
101 a 152	8	953	527.110,16	0,07	4,66	3,78	553,10	9,79
203 a 282	5	1.178	396.906,00	0,04	5,76	3,60	336,93	12,10
536	1	536	84.035,01	0,009	2,63	0,76	156,78	-
1.197	1	1.197	4.495.474,98	0,009	5,88	40,90	3.755,61	-
TOTAIS	11.066	20.349	10.989.686,09	100,0	100,0	100,0		

Fonte: Cadastro Municipal

(*) Os grupos foram constituídos de maneira a fornecer melhores possibilidades de comparação entre os dados.

(**) Para os cálculos da percentagens desta coluna, foram prescindidos os terrenos dos proprietários com apenas um lote, e os terrenos da Prefeitura Municipal (1.197) e da Prudenco (536), companhia de economia mista, com controle acionário por parte do poder público municipal e sem objetivar (estatutariamente) lucros comerciais.

No grupo de dois terrenos por proprietário, onde podemos começar a inferir imediatamente a possibilidade de especulação com o solo, 1337 proprietários possuem 2674 terrenos; os proprietários correspondem a 12,08% do total, possuindo 13,14% dos terrenos vazios e 8,75% da área da cidade.

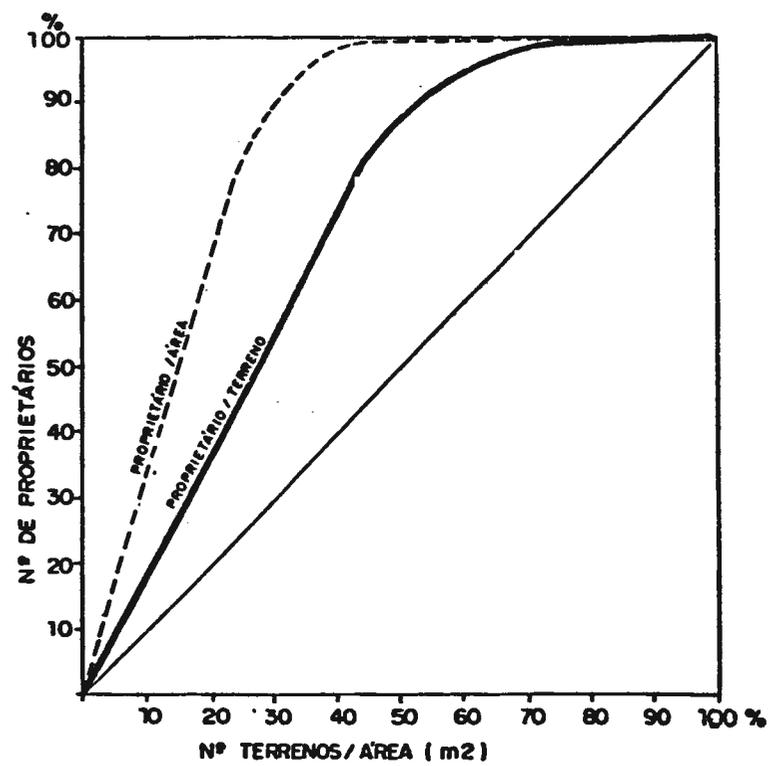
À medida que os grupos se ampliam (3 a 5 terrenos; 6 a 10; etc.), diminui o número de proprietários e aumenta o número de terrenos correspondentes; as áreas concernentes aos grupos variam bastante, porque a partir do grupo de 21 terrenos acima, começam a aparecer proprietários de glebas loteáveis internas ao perímetro urbano, alguns dos quais são empresas ligadas diretamente ao comércio de terras.

A figura 6 mostra esse grau de monopolização do território, no relacionamento entre proprietários e áreas dos terrenos e proprietários e número de terrenos. A curva mais acentuada da primeira relação mostra um grau de concentração maior. A curva menos acentuada da relação proprietários/terrenos é decorrência da presença dos proprietários com apenas um terreno porque, em média, os terrenos dessa faixa correspondem, em grande parte, à área média dos terrenos na cidade.

As duas exceções ficam sendo: a Prefeitura Municipal, única proprietária de 1.197 terrenos da cidade (5,88%) que correspondem a 40,9% da área (isso é decorrência da legislação, que destina sempre uma porcentagem da área de qualquer loteamento para áreas de lazer, que se tornam automaticamente propriedades do poder público municipal); e da Prudenco, companhia municipal de economia mista (49% das ações em propriedade de particulares), que mantém sob seu nome um total de 136 terrenos (2,63% do total), correspondentes a 0,76% da área, localizados num loteamento denominado Profilub, destinado à construção de habitações populares (para famílias de baixa renda), que ainda continua sem qualquer construção.

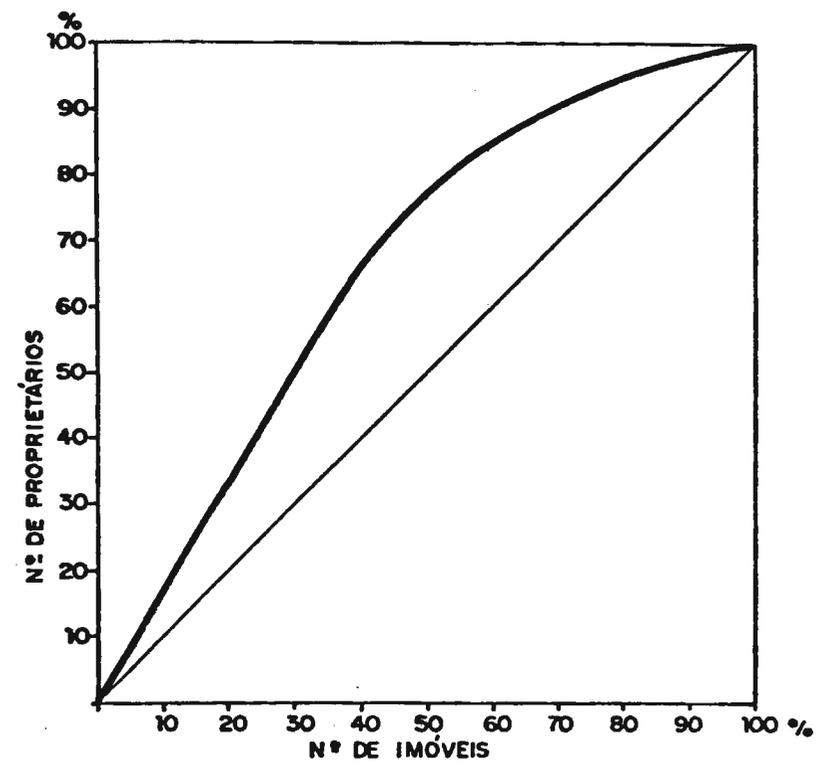
PRESIDENTE PRUDENTE
 RELAÇÃO PROP/TERRENO E PROP/ÁREA

1988



RELAÇÃO ENTRE PROP. E IMÓVEIS USADOS

1988



Outra importante constatação na propriedade privada do solo urbano em Presidente Prudente, que confirma a monopolização do território (v. tabela 4), diz respeito à participação dos proprietários de acordo com sua natureza. Dos 20.349 terrenos cadastrados em 1988, 2660 pertenciam a empresas diretamente ligadas à produção de loteamentos (incorporadoras, imobiliárias), o que equivalia a 13,07% do total de terrenos vazios na cidade.

Se for somado a esse grupo um outro grupo formado por herdeiros de grandes glebas loteadas (497 terrenos ou 2,44%), que ainda possuem grande número de terrenos de um lado; e de outro, por investidores que podem ser classificados como grandes especuladores do solo urbano (aqueles que possuem 20 terrenos ou mais), e que detém 3.343 terrenos (16,42% do total na cidade), a participação total dos monopolizadores do solo urbano chega a 18,86%. Isso equivale a dizer, de maneira genérica, que, de cada 5 terrenos vazios na cidade, pelo menos 1 está em poder legal dos grandes especuladores com o solo.

A meio caminho, se se considerar os médios especuladores (aqueles que investem na compra de terrenos esparsamente por todo o território urbano, sem necessariamente a concentração dos investimentos em um bairro específico), que podem ser situados na faixa de 6 a 20 terrenos vazios, ainda se pode afirmar a monopolização do território: 224 pessoas detém 1.773 terrenos na cidade. Isso equivale a dizer que 1,96% dos proprietários possuem 8,65% dos terrenos vazios na cidade, correspondendo a 6,01% da área total da cidade.

O restante, que pode ser chamado de grupo de pequenos investidores/especuladores, aqueles pertencentes ao grupo que vai de 2 a 5 terrenos, que somam 1986 pessoas, possuem 4.967 terrenos vazios ou 15,72% da área total da cidade.

Ficam excluídos da classificação de especuladores com o solo urbano, no momento da coleta dos dados, aqueles proprietários de apenas um terreno.

Mas é necessário uma reflexão, neste momento, mais severa. Exceptuando-se aqueles proprietários de apenas 1 terreno, de um lado, e o poder público, do outro, vejamos como pode ser entendida a concentração fundiária na cidade. Para tanto, continuemos com a tabela 3, mas observando especialmente sua última coluna.

No grupo de dois terrenos por proprietário, a percentagem de terrenos vazios eleva-se para 27,48% e da área para 28,65%. No grupo seguinte (3 a 5 terrenos), a relação de lotes é de 23,57% e da área é de 22,84%. À medida que os grupos na relação terrenos/proprietários se ampliam (6 a 10, 11 a 19...), diminui o número de proprietários e aumenta o número de terrenos correspondentes.

Quando observamos os grupos com 21 terrenos ou mais, faixa na qual começou a aparecer proprietários de glebas loteáveis internas ao perímetro urbano ou os grandes proprietários do solo urbano (em número de lotes), a tendência é, além do crescimento do número de lotes, também do aumento visível da participação desses grupos no que concerne à área apropriada.

Tomando como base a natureza dos proprietários, o grau de monopolização do território torna-se evidente. Somente às incorporadoras e imobiliárias pertenciam 27,33% dos terrenos vazios na cidade. Se for somado a esse grupo aquele formado por herdeiros de grandes glebas loteadas, que ainda possuem grande número de terrenos de um lado; e de outro, por investidores que podem ser classificados como grandes especuladores com o solo urbano (possuidores de 20 terrenos ou mais), a participação total dos monopolizadores do território atinge 34,36% do universo considerado. Isso equivale dizer que, prescindidos os proprietários de apenas um terreno e o poder público municipal, de cada três terrenos vazios em Presidente Prudente, pelo menos um está em poder legal dos grandes especuladores com o solo.

Se a faixa considerada for aquela do que chamamos de médios especuladores (6 a 20 terrenos), cujos investimentos imobiliá-

rios encontram-se, grosso modo, espalhados por toda a cidade, o grau de monopolização é de 14,54%. O restante, que já foi identificado anteriormente como o grupo dos pequenos investidores/especuladores, possuem 4.967 terrenos vazios, o que equivale a 51,05% do total.

TABELA 4

PRESIDENTE PRUDENTE

A PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO URBANO

GRUPOS DE PROPRIETÁRIOS POR NÚMERO DE TERRENOS

1988

GRUPOS	No.DE PRO- PRIETÁRIOS	No.DE TER- RENOS	ÁREA DO GRUPO (M2)	% PROP.	% TER.	% ÁREA	NOMES DOS PROPRIETÁRIOS (PREDOMINÂNCIA) E LUGAR
1	8.888	8.888	2.662.139,42	80,31	43,67	24,22	
2	1.337	2.674	961.544,45	12,08	13,14	8,75	
3	374	1.122	382.376,01	3,38	5,51	3,48	
4	204	816	270.519,91	1,84	4,01	2,46	
5	71	355	113.616,21	0,64	1,74	1,03	
6	45	270	100.613,53	0,40	1,32	0,91	
7	17	119	41.602,59	0,15	0,58	0,37	
8	21	168	65.983,32	0,19	0,82	0,60	
9	18	162	65.002,55	0,16	0,79	0,59	
10	8	80	27.427,30	0,07	0,39	0,25	
11	13	143	71.722,64	0,12	0,70	0,65	
12	4	48	19.183,10	0,03	0,23	0,17	
13	5	65	28.865,52	0,04	0,32	0,26	
14	4	56	19.079,82	0,03	0,27	0,17	
15	4	60	17.432,86	0,03	0,29	0,15	
16	3	48	20.244,49	0,02	0,23	0,18	
17	3	51	16.047,44	0,02	0,25	0,14	
18	4	72	23.874,00	0,03	0,35	0,21	
19	4	76	36.755,23	0,03	0,37	0,33	
21	1	21	7.849,90	0,009	0,10	0,07	Eduardo P.de Matos (Shiraiva/ Maracanã/João Paulo II/Cristina)

TABELA 4 (Cont.)

GRUPOS	No.DE PRO- PRIETÁRIOS	No.DE TER- RENOS	ÁREA DO GRUPO (M2)	X PROP.	X TER.	X ÁREA	NOMES DOS PROPRIETÁRIOS (PREDOMINÂNCIA) E LUGAR
23	2	46	17.995,88	0,018	0,23	0,16	Francisco J.Silveira (P.S.J.Ta- deu) Labib Tuma(Jardim Paulista)
24	1	24	7.349,00	0,009	0,12	0,06	José A.de Souza (Vila Angélica)
25	1	25	8.460,16	0,009	0,12	0,07	Rinaldo Negrinho (P.Imperial)
26	1	26	10.521,01	0,009	0,12	0,09	Lidio Daleffi (P.Alvorada)
29	1	29	16.137,00	0,009	0,14	0,14	Iporã Inc.(J.Petrópolis)
33	1	33	12.005,21	0,009	0,16	0,11	Angelo Manfrin (Resid.Monterey)
34	1	34	21.570,60	0,009	0,16	0,19	Celso Macuco (Chac.Macuco)
36	1	36	13.253,00	0,009	0,17	0,12	Paulo Bongiovani (J.Bongiovani)
38	1	38	13.802,33	0,009	0,18	0,12	Iprave (J.São Geraldo)
42	1	42	17.175,00	0,009	0,20	0,15	João Flores Ponce (J.São Pedro)
43	1	43	43.367,00	0,009	0,21	0,39	Inco Rio (Jardim Rio 400)
50	1	50	15.311,00	0,009	0,24	0,14	Radio Comercial (Jardim Iguacu)
55	1	55	17.217,00	0,009	0,27	0,15	Procil (J.V.Real/Itaipú)
58	1	58	26.758,60	0,009	0,28	0,24	Julio D.Goulart (J.Paulista)
64	1	64	59.739,29	0,009	0,31	0,54	Inc.Loures Macuco (Chac.Macuco)
69	1	69	22.341,90	0,009	0,34	0,20	Campoy (Jardim Everest)
71	1	71	46.547,25	0,009	0,35	0,42	José Rena e out (J.Mediterrâneo)
81	1	81	35.229,00	0,009	0,40	0,32	Inc.Suguisawa (P.Cedral)
89	1	89	22.994,12	0,009	0,44	0,21	João Tonetto (J. Itapura)
91	1	91	31.599,82	0,009	0,44	0,28	J. O. Prado (J.Santa Fé)
93	1	93	32.634,49	0,009	0,45	0,29	Orgapril (J.Rela Vista/Sabará)
94	1	94	42.270,99	0,009	0,46	0,38	Danha Urb. (J. João Paulo II)
101	1	101	48.686,41	0,009	0,49	0,44	Mitra Diocesana (J.João Paulo II)
103	1	103	45.393,83	0,009	0,50	0,41	Inc.Santa Rosa (P.Castelo Branco/ Primavera/Alexandrina)

TABELA 4 (Cont.)

GRUPOS	No.DE PRO- PRIETÁRIOS	No.DE TER- RENOS	ÁREA DO GRUPO (M2)	% PROP.	% TER.	% ÁREA	NOMES DOS PROPRIETÁRIOS (PREDOMINÂNCIA) E LUGAR
104	2	208	149.290,11	0,018	1,02	1,36	São Mateus (P.São Mateus/Sumaré) Inc.York (P.Alexandrina)
108	1	108	38.062,50	0,009	0,53	0,34	Bernardo Bongiovani(J.Bongiovani)
108	1	108	38.062,50	0,009	0,53	0,34	Bernardo Bongiovani(J.Bongiovani)
136	1	136	41.003,00	0,009	0,67	0,37	Luiza F. Fóz (J.das Rosas)
145	1	145	78.082,50	0,009	0,71	0,71	Abdon M.Galindo (2 glebas V.Geni)
152	1	152	126.591,81	0,009	0,74	0,15	Belterra (P. Higienópolis)
203	1	203	62.617,00	0,009	0,99	0,57	Imob.Pontal (J.Itapura)
205	1	205	57.147,53	0,009	1,00	0,52	Luizari Emp.Imob.SC (J.Maracanã)
213	1	213	66.370,00	0,009	1,04	0,60	Lubaco (J. Barcelona)
275	1	275	105.705,49	0,009	1,35	0,96	Luiz Peretti e José Rena (Sumaré/ S.Monica/Planaltina/N.Planaltina/ S.Filomena)
282	1	282	105.065,98	0,009	1,38	0,95	Ploc (P. Imperial)
536	1	536	84.035,01	0,009	2,63	0,76	Prudenco (Profilurb)
1.197	1	1.197	4.495.474,98	0,009	5,88	40,90	Prefeitura Municipal de Presiden- te Prudente (por toda a cidade)
TOTAL	11.066	20.349	10.989.686,09	99,92	99,80	99,80	

Mas à análise devemos introduzir outros elementos.

Após a constatação da relação entre o crescimento populacional e a expansão territorial da cidade, tendo esta última se destacado em relação àquele, ou seja, a cidade tem uma oferta maior de terrenos vazios do que a demanda relativa ao aumento do número de consumidores de solo (moradores); após a verificação de que a oferta do solo urbano é suscetível, tendo-se como referencial o surgimento de novos loteamentos, às conjunturas nacional (oscilação da taxa de juros) e municipal (investimentos e propaganda ideológica para a valorização do território); e após a análise quantitativa e relativa dos proprietários de terrenos vazios e de sua participação na monopolização do território tanto no que se refere ao número de terrenos vazios como da área dos grupos de terrenos, é preciso situar em que partes da cidade os especuladores preferem localizar seus investimentos. Neste ponto, estamos passando a discutir mais uma variável considerada para o entendimento do preço do solo na cidade, como já foi citado anteriormente.

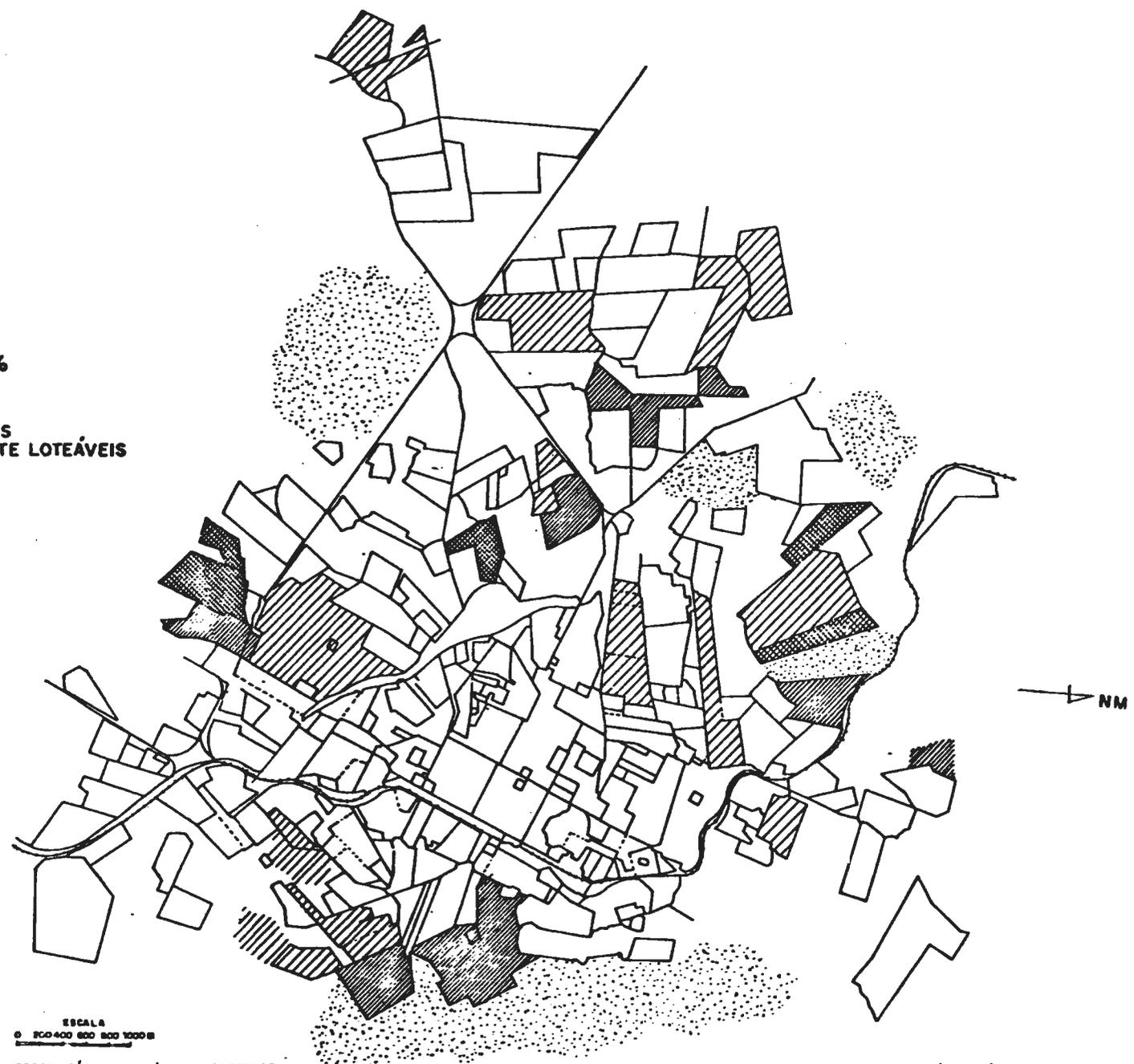
Para isso, o auxílio da cartografia é muito útil. Basta observar os cartogramas das figuras 7 e 8. O primeiro cartograma mostra a localização dos investimentos dos principais especuladores. Os resultados colocados na figura foram obtidos a partir da relação percentual entre o número de lotes do loteamento e o número de lotes possuídos pelo(s) principal(is) investidor(es) no ramo imobiliário (mais especificamente, de terrenos vazios). O segundo cartograma mostra, em termos absolutos de localização e número, o conjunto de terrenos vazios na malha urbana. Uma simples observação já mostra as áreas periféricas com os loteamentos com maior número de terrenos vazios que, em sua maioria, refletem aqueles mais recentes, surgidos principalmente na década de 80. Apesar de alguns bairros terem a propriedade do solo diluída entre pequenos investidores ou proprietários de apenas 1 terreno (como é o caso do Jardim Vale do Sol, do Parque Cedral), noutros,

**PRESIDENTE PRUDENTE
LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS
DOS GRANDES PROPRIETÁRIOS (*)**

1988

LEGENDA

-  ATÉ 20 %
-  20 a 50 %
-  ACIMA DE 50 %
-  GRANDES GLEBAS
POTENCIALMENTE LOTEÁVEIS



ESCALA
0 200 400 600 800 1000 1200 M
(*) PROPRIETÁRIOS COM + DE 21 TERRENOS

ORB: ELISEU SAVERIO SPÓSITO
DES: FLORA M. SATO

a participação dos grandes investidores e de imobiliárias/incorporadoras é muito grande. Excluídas (por enquanto) as glebas loteáveis contidas no perímetro urbano, podemos dizer que os grandes especuladores com o solo urbano formam um cinturão que bloqueia a malha urbana por quase todos os lados: ao norte, nos parques Primavera, Alexandrina e Residencial Monte Rei; a leste, nos Jardins Sumaré, Itapura, Planalto, Nova Planaltina, Santa Filomena e Santa Mônica; no sul, no Jardim Rio 400, Parque Higienópolis, Chácara do Macuco e Bosque Itajú; e a oeste, direção de maior crescimento a partir de 1976, nos Jardins Santa Fé, Everest, Sabará, Bela Vista, São Geraldo e Parques Cedral e Residencial Mediterrâneo.

Mais internamente à malha urbana, ainda existem alguns bairros de grande incidência da especulação imobiliária, que são consideradas áreas de alta valorização: Jardins João Paulo II (condomínio fechado), das Rosas, Petrópolis, Bongiovani e Paulista, e Parque São Judas Tadeu. Esses bairros formam um arco de convexidade voltada para oeste, e limitam as áreas de maior valorização do território na cidade. Sobre a expansão horizontal na década de 1970, BELTRÃO SPOSITO (1983) fez um estudo onde, na parte que se refere ao comércio do espaço urbano, são discutidos os mecanismos e os resultados desses mecanismos na comercialização do solo urbano na década de 1970. Nesse período (anos 70) esses bairros que constituem esse "cinturão interno" situavam-se mais periféricamente em relação à malha urbana; no entanto, mesmo com a expansão territorial da cidade, eles não deixaram de ser opção de investimentos imobiliários, aumentando o grau de comercialização do solo, mantendo os terrenos como reserva de valor.

Os grandes especuladores identificados em 1988 pelo Cadastro Municipal estão arrolados na tabela 4, e situados, sem maiores detalhes identificadores, na figura 7, proporcionalmente ao número de lotes de cada bairro onde há evidência da especulação imobiliária.

A discussão da renda da terra, perante os dados colocados acima, suscita indagações que vão além dos dados puramente econômicos. Para JUILLET (1971:240)⁽⁶⁷⁾, a situação que determinado espaço tem na divisão técnica e social do trabalho (DTST) é o que determina o preço do solo. Para VILLAÇA (1982)⁽⁶⁸⁾, "na cidade capitalista a localização é apropriada pelo proprietário do respectivo terreno, juntamente com a propriedade deste. Indistinguível do terreno, transforma-se com ele em mercadoria" (p. 15). Ainda: "a localização é definida por um sistema de relações sociais emanadas a partir de e em direção a um ponto, face a vários outros. Assim entendido, uma localização pode ser, por exemplo boa ou má, ou foi má e hoje é boa...". (p. 14).

Baseando-se em HARVEY (1980:46), BELTRÃO SPOSITO (1983), coloca que "a localização, ou melhor, a qualidade de seus atributos é dada principalmente, pela conjugação de três elementos: a acessibilidade, as externalidades, as benfeitorias urbanas (infra-estrutura)." (p. 113) A acessibilidade "é determinada pelo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transportes da cidade", distinguindo-a de proximidade (p. 114); as externalidades, decorrentes de diferentes combinações de ações como a localização de uma indústria, de um parque, podendo ter efeitos negativos ou positivos nas valorizações de terrenos; a infra-estrutura urbana, como atributo locacional, é constituída pela dotação (ou não) de benfeitorias (água, luz, esgoto, etc.) (p. 114-115). Para VILLAÇA (1982), "...a localização é um produto social, uma vez que é claramente um produto do trabalho coletivo" (p. 15). "Assim, a variação no tempo das atividades locacionais de determinado ponto do espaço urbano, decorre do movimento impetrado pelo desenvolvimento das relações sociais no seio de um modo de produção. Logo, este produto social decorrente deste trabalho coletivo varia no tempo, tanto quanto transformam-se ou evoluem estas relações sociais." (BELTRÃO SPOSITO, 1983:116). Finalmente, decorre, o nível de preço do solo urbano, além das mais diferentes variáveis que compõem

(67) JUILLET, Alain. *Sur la rente foncière urbaine. La vie urbaine*. Paris, DUNOD, 4:235-261.

(68) VILLAÇA, Flavio. *O que todo cidadão deve saber sobre habitação*. São Paulo, Global.

**PRESIDENTE PRUDENTE
TERRENOS VAZIOS**

FIG. 8

1986

LEGENDA

 **TERRENOS VAZIOS**



ESCALA
0 200 400 600 800 1000m

ORG. ELISEU SAVERIO SPINATO
DES. FLORA M. SATO

seu custo de produção, da sua posição como reserva de valor ou "pousio social": "...grau de disponibilidade de terras a serem loteadas..." (BELTRÃO SPOSITO, 1983:123). é neste momento que o papel dos grandes especuladores de terra se torna dinâmico ou para estimular o surgimento de loteamentos para o aumento da oferta de terrenos vazios, ou como elemento inibidor da expansão territorial, exercitando aquele movimento ("expansão-estabilização") citado anteriormente.

Neste ponto, cabe lembrar a "racionalidade" dos agentes capitalistas: apesar das "leis" do modo de produção, sendo uma delas a busca do lucro incessantemente, os capitalistas, antagônicos embora com o mesmo objetivo, no momento de comprarem ou venderem o solo não o fazem limitados a rígidas regras pré combinadas. Ao contrário, a disputa entre eles pela monopolização do território é evidente, porque os grupos se dividem no direcionamento dos investimentos em terras para "valorização" (reserva de valor), embora "cercando" toda a cidade. Se, pela racionalidade do sistema capitalista de comercialização do solo (mercadoria) ora a cidade se expande para um lado, ora para outro, há movimentos de pressão junto ao poder público municipal para que as externalidades (uma escola, por exemplo), ou a infra-estrutura beneficie este ou aquele "ponto". Como todo elemento entra em oposição a outro elemento, os agentes capitalistas na busca do lucro (superlucro) pela monopolização do território, entram em oposição um ao outro, muitas vezes tendo como intermediação o poder público (Estado) que, através de leis ou acordos, mediatiza a produção do espaço urbano. Na outra ponta, o consumidor do solo (como valor de uso) em franca oposição ao capitalista produtor da mercadoria solo (como valor de troca), fica sujeito às injunções desses capitalistas e do poder público municipal para utilização do solo. A especulação, então, evidencia-se pela pressão desses capitalistas, em disputa aberta pela monopolização individualizada do território urbano, que não só pela relação com a taxa de juros, mas pela "valorização" da mercadoria que produz (terreno vazio)

através da propaganda (em rádio, TV e até por boatos), provoca aumento no preço do solo. Não fosse o antagonismo entre os capitalistas, o sobrelucro por eles obtidos poderia ser maior na comercialização do solo.

Entretanto, é realização final dos capitalistas (especuladores) a produção de terrenos oferecidos no mercado imobiliário, com a conseqüente expansão territorial urbana. Daí, aquela constatação anterior: a formação de um verdadeiro "cinturão" de proprietários especuladores de determinarem momento e localização dos loteamentos futuros.

Assim, a formação desse "cinturão" potencialmente voltado para a especulação e a pressão de capitalistas monopolizadores do território para o aumento constante do preço do solo na cidade, o preço real do metro quadrado do solo tem diminuído em Presidente Prudente, apesar de áreas localizadas de especulação e dos investimentos públicos feitos em toda a área urbana que constituem a infraestrutura, além dos investimentos feitos pelo capital privado (supermercados, escolas particulares, etc.)

Agora vejamos como está a propriedade das edificações em Presidente Prudente.

Se há, por parte dos proprietários do solo urbano (ou potencialmente urbanizáveis) a apropriação, que aponta para a especulação, daqueles agentes ligados à incorporação e produção dos terrenos vazios formando um "cinturão" que "prende" a cidade e lhe dá a dinâmica da expansão territorial, quando se trata da parte do espaço construído referente às edificações, a situação aparece de maneira diferente.

Em primeiro lugar, podemos afirmar que o grau de concentração da propriedade privada em imóveis (que não sejam os terrenos) é menor que aquele grau de concentração entre os proprietários de lotes urbanos. Uma análise da figura 6 evidencia esta afirmação. Em

números absolutos a tabela 6 ⁽⁶⁹⁾ demonstra o número de proprietários e o número de imóveis por classe de proprietários. Aqueles proprietários de apenas um imóvel que, como na análise anterior dos lotes, não entram nas faixas dos potenciais especuladores, totalizam 13.140 pessoas com o mesmo número de imóveis, correspondendo a 66,93% dos proprietários e 41,01% dos imóveis. A faixa seguinte (de 2 unidades), corresponde a 21,76% dos proprietários e 26,67% dos imóveis. Daí para a frente (faixas de 3 unidades ou mais) a queda da participação percentual é muito rápida.

A confrontação entre os agentes econômicos ⁽⁷⁰⁾ também é necessária. Em nome das pessoas físicas estão 96,05% dos imóveis urbanos (tabela 5). Em segundo plano está o setor imobiliário, com 1,67%; depois vem o setor de comércio e serviços (0,59%); poder público (0,50%); indústria (0,36%); Igreja, indistintamente (0,34%), entre os mais significativos.

(69) Nesta tabela, não houve agrupamentos para a constituição das classes de proprietários referentes ao número de propriedades.

(70) Os agentes econômicos, neste caso, não foram estabelecidos a priori; mas são resultado dos apontamentos existentes no Cadastro técnico municipal que possibilitaram suas identificações.

TABELA 5

PRESIDENTE PRUDENTE

PROPRIEDADE DE IMÓVEIS URBANOS POR SETOR OU AGENTE ECONÔMICO

1988

Setor	Número de unidades	% em relação ao total da cidade
Imobiliário	537	1,67
Pessoas Físicas	30.775	96,05
Comércio e Serviços	191	0,59
Poder Público	162	0,50
Indústria	118	0,36
Igreja	109	0,34
Economia Mista	77	0,22
Filantrópico	49	0,10
Associações	22	0,07
TOTAIS	32.040	100,00

Fonte: Cadastro Técnico Municipal, 1988.

TABELA 6

PRESIDENTE PRUDENTE

RELAÇÃO ENTRE PROPRIETÁRIOS E IMÓVEIS URBANOS

1988

Classe	Proprietários com- No Pro- ponentes da classe	nº de imóveis	% de imóveis	% de proprietários
1	13.140	13.140	41,01	66,93
2	4.273	8.546	26,67	21,76
3	1.119	3.357	10,48	5,69
4	496	1.984	6,19	2,52
5	184	920	2,87	0,93
6	153	918	2,87	0,78
7	79	553	1,73	0,40
8	51	408	1,27	0,26
9	29	261	0,81	0,14
10	30	300	0,94	0,15
11	17	187	0,58	0,08
12	13	156	0,49	0,06
13	9	117	0,37	0,04
14	2	28	0,09	0,01
15	6	90	0,28	0,03
16	2	32	0,10	0,01
17	4	68	0,21	0,02
18	3	54	0,17	0,01

TABELA 6 (Cont.)

Classe	Proprietários com- Nº Pro-ponentes da classe	nº de imóveis	% de imóveis	% de proprietários
19	2	38	0,19	0,01
20	3	60	0,19	0,01
21	2	42	0,13	0,01
23	1	23	0,07	0,005
26	1	26	0,08	0,005
29	1	29	0,09	0,005
31	3	93	0,29	0,01
35	2	70	0,22	0,01
38	1	38	0,12	0,005
46	1	46	0,14	0,005
59	1	59	0,18	0,005
71	1	71	0,22	0,005
89	1	89	0,28	0,005
110	1	110	0,34	0,005
127	1	127	0,40	0,005
TOTAIS	19.632	32.040	100,00	100,00

Fonte: Cadastro Técnico Municipal, 1988.

Esses números mostram o grau de concentração dos imóveis, que é menor em relação ao grau de concentração entre os proprietários de lotes urbanos. A principal razão desta diferenciação reside no papel estratégico dos lotes construtíveis e das glebas urbanizáveis, em virtude de sua maior elasticidade no que tange ao mercado imobiliário (preços nominais menores; possibilidade de construção com características individualizadas pelo proprietário; maiores possibilidades de revenda), possibilitando inclusive melhores condições e, também ligado a este mercado, mas revestindo-se de seu caráter superestrutural, a lei do inquilinato que até o momento, limita em parte a capacidade de absorção da renda do solo urbano via aluguel.

Apesar dessas limitações, pesquisa anterior (SPOSITO et alii; 1986)⁽⁷¹⁾ acusou que, em 1984, de um total de 28.710 imóveis residenciais na cidade, 10.257 (35,72%) correspondiam a residências alugadas, 3.509 (12,22%) a residências cedidas, sendo o restante (52,05%) constituído por residências próprias (p. 22). Neste ponto a reflexão parece se inverter: se quase metade das residências na cidade são alugadas, o grau de monopolização dos imóveis residenciais, diferentemente do que foi afirmado no parágrafo anterior, é muito grande. Não se pode negar o caráter discrepante da propriedade privada das residências disponíveis para o aluguel (quase metade da população da cidade paga a renda do solo em forma de aluguel). No entanto, a diferença está em que pessoas físicas, que detêm 2, 3, 4, ou mais imóveis para aluguel diferenciam-se dos grandes proprietários que detêm em seu poder lotes vazios ou glebas urbanizáveis dispostos ao redor da malha urbana, porque os imóveis anteriormente citados, estão dispersos por toda a área da cidade. Há, enfim, uma diferença estratégica nas características de apropriação e monopolização do território entre os proprietários de lotes construtíveis e os proprietários de imóveis para aluguel.

Esta comparação feita neste item, não esta presente no trabalho por mera discussão retórica; mas para trazer à discussão a

(71) SPOSITO, Eliseu S. et alii, 1987, (relatório de pesquisa), op. cit.

complexidade na construção e apropriação do espaço urbano. A essa análise, poderíamos acrescentar, exaustivamente, o sistema de transporte coletivo urbano, a própria geomorfologia do território; ou outros assuntos que condicionam a existência da cidade. No entanto, ainda permanecemos com o fio condutor da renda do solo urbano.

Finalmente, a comparação nominal⁽⁷²⁾ entre os proprietários de lotes vazios e de imóveis construídos na cidade, mostra que nem todos os grandes especuladores com o solo se confundem com os especuladores com imóveis. A exceção fica por conta de poucas empresas imobiliárias (cinco entre as maiores) e algumas pessoas físicas. Neste caso não foram considerados especuladores reais a Prefeitura Municipal (110 imóveis) que se utiliza dos imóveis em suas atividades; a CECAP (71 unidades) que administra residências financiadas ainda não quitadas nem transferidas para seus moradores; a Mitra Diocesana (59 unidades) proprietária de templos; e outras entidades filantrópicas e religiosas de menor significado.

Retomando, agora, a discussão do solo urbano sem edificações, vejamos como foi a variação do preço dos terrenos em Presidente Prudente.

(72) A referida comparação deve ser feita entre o quadro 3 e as tabelas 4 e 7.

QUADRO 4

PRESIDENTE PRUDENTE

PROPRIETÁRIOS DE EDIFICAÇÕES

1988

número de edificações	setor de atividade do agente econômico	nome do agente econômico
127	imobiliário	Liane
110	Poder Público	Prefeitura Municipal
89	imobiliário	Cond. Virgílio Reis
71	economia mista	CECAP
59	Igreja	Mitra Diocesana
46	imobiliária	Arthur
38	pessoa física	Belmiro Jesus
37	imobiliário	ORGAPRIL
35	imobiliário	Saint Moritz
	imobiliário	EBIC
31	pessoa física	Antonio Bongiovani
	pessoa física	Charlotte Lupoli
	pessoa física	R. Fagnosi
29	imobiliário	Plínio Junqueira
23	pessoa física	Barilli
21	pessoa física	Delfina
	filantrópico	Asilo S. Vicente
20	pessoa física	3 proprietários
19	pessoa física	

QUADRO 4 (Cont.)

número de edificações	setor de atividade do agente econômico	nome do agente econômico
	indústria	Lotus
18	pessoa física	3 proprietários
17	indústria	Casadei
	pessoa física	3 proprietários
16	imobiliário	Constrix
	pessoa física	2 proprietários
15	pessoa física	4 proprietários
	serviços/comércio	Caiuá

Fonte: Cadastro Técnico Municipal, 1988.

TABELA 7

PRESIDENTE PRUDENTE

NÚMERO DE IMÓVEIS POR SETOR OU AGENTE ECONÔMICO

1988

setor	número de unidades		X em relação ao total	
	grupos acima de 6 unidades	total da cidade	grupos acima de 6 unidades	total da cidade
imobiliário	450	537	1,40	1,67
pessoa física	1.098	30.775	3,42	96,05
poder público	123	162	0,38	0,50
economia mista	71	77	0,22	0,24
Igreja	71	109	0,22	0,34
Filantrópico	34	49	0,10	0,15
Indústria	48	118	0,15	0,36
Comércio/serv.	48	191	0,15	0,59
Associações	22	22	0,07	0,07
TOTAIS	1.965	32.040	6,11	100,00

Fonte: Cadastro Técnico Municipal

7.3. O PREÇO DO SOLO EM PRESIDENTE PRUDENTE

A análise do preço do solo urbano em Presidente Prudente será feita com base na tabela 8 e nas figuras 9 a 25. Há uma sequência anual dos preços médios por bairro entre 1975 e 1989, mas a figura 9 mostra o preço do solo em 1968, nos limites aproximados da malha urbana de então. Nesse ano, já transparece a regra geral do preço no espaço urbano, tendo o centro da cidade, no quadrilátero entre as avenidas Brasil, Manoel Goulart, Coronel Marcondes e Washington Luiz, os preços mais altos. Os bairros limítrofes ao centro (Vila Nova, Bosque e Vila Ocidental) estão numa faixa anterior, variando de NCz\$ 240,00 a NCz\$ 380,00.⁽⁷³⁾ Na parte leste da cidade, separada do centro pela ferrovia, os preços são predominantemente mais baixos que no restante da cidade: apenas na Vila Marcondes eles oscilam de NCz\$ 160,00 a NCz\$ 230,00, preços referentes hoje à Vila Maristela, Dubus e Machadinho e parte da Vila Ocidental. Os preços, cada vez menores em direção à periferia da cidade, oscilam entre NCz\$ 150,00 e NCz\$ 3,00 (a faixa mais baixa) em mais de 60% da área restante da cidade.

Esse "esquema" vai ser repetido, a partir de 1975; ou seja, os preços maiores no centro, decaindo à medida que a periferia se torna mais próxima. No entanto, vão surgindo, mesmo mais distantes do centro que outros bairros, aqueles onde os preços vão aparecer com maior destaque, que são as áreas consideradas "nobres" para o comércio do solo (terrenos vazios) por parte dos agentes imobiliários: Jardins Aviação, Bongiovani e Paulista principalmente.

No Jardim Aviação, entre 1975 e 1989, o preço real⁽⁷⁴⁾ do solo varia de NCz\$ 301,48 a NCz\$ 301,66,⁽⁷⁵⁾ variando de 100 para 100,5.

(73) Os preços deflacionados aparecem em cruzados novos porque os cálculos foram feitos antes de 15/03/90, quando foi (re)implantada a moeda cruzeiro. No entanto, achamos que a análise não fica prejudicada: 1) porque a equivalência entre cruzeiro e cruzado novo foi mantida em termos de algarismos, porque não houve qualquer mudança nas unidades; e 2) porque lançam mão do auxílio de índices comparativos, tendo como base sempre o índice 100 para o ano de 1975.

(74) Consideramos preço real do solo aquele de mercado, tomando-se como iniciativa o preço obtido junto aos jornais da época e devidamente deflacionados pelo IGP-GV, de base 100 em 1986.

(75) A análise será feita tanto pelo valor real do preço do solo (estipulado em cruzados novos) como índice, cuja base inicial é 100 e refere-se a cada bairro estudado e corresponde sempre ao ano de 1975.

BAIRROS	PREÇO DO METRO QUADRADO DO SOLO (NCZ\$/m ²)							
	A N O S							
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
ÍNDICE IGP-FGV	0,044	0,063	0,089	0,124	0,191	0,382	0,802	1,568
ÍNDICE IGP-CORRIG.	1,00	1,43	2,22	2,81	4,34	8,68	18,22	35,63
Maracanã, J								
Marcondes, V	75,00	283,62						
Marupiara, V								
Meditarrâneo, J								
Monte Alto, J	60,00	90,79	76,87			52,88		
Morumbi, J	140,00	109,67		106,76	114,93	85,13	86,59	
Nova, Vila			465,31					
Paulista, J	215,14	223,68	204,18	269,61	237,32	202,67	158,53	133,67
Paulistano, J	102,85	166,86	155,90	302,45	230,13	216,07	134,35	145,31
Petrópolis, J			107,20			115,20		57,07
Pioneiros, J dos								
Rosas, J das		90,68	73,57	105,18	79,49	66,82	69,27	51,87
Santa Eliza, J								38,65
Santa Fé, J								
Santa Helena, V	206,61	126,00	185,62	124,19	264,43	174,16		85,24
Santa Izabel, V								
Santa Paula, J								
Santa Tereza, V			134,96		94,35	95,21		118,18
São Gabriel, J								30,74
São J.Tadeu,Pq	103,90	176,99	130,64	140,36	102,80	160,94	102,26	69,98
São Lucas, Pq								
São Mateus, Pq								
São Paulo, J								
Shiraiwa, Pq								
Tabajara, V		158,74				101,92		93,30
Tropical, J								
Vale do Sol, J								
Vale Verde, J								
Vila Real, J								
Wishibashi,Pq								20,04
Holanda, V				173,30		166,58		115,97
Média da Cidade:	162,41	216,18	187,56	191,81	164,41	148,36	110,55	85,89

TABELA 8

PRESIDENTE PRUDENTE

PREÇO DO SOLO URBANO (METRO QUADRADO)

1975 - 1989

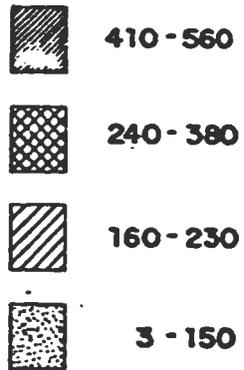
B A I R R O S	PREÇO DO METRO QUADRADO DO SOLO (NCZ\$/m ²)							MÉDIA GERAL
	A N O S							
	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
ÍNDICE IGP-FGV	3,991	12,79	41,65	100,90	327,74	2.571,51	35.072,49	
ÍNDICE IGP-CORRIG.	90,70	290,68	946,59	2293,18	7448,63	58.443,40	797.108,86	
Alexandrina, Pq	36,44				12,50		5,46	17,29
Alto B.Vista, Pq		68,80	21,12	65,71			31,11	53,81
Alto Boa Vista, J	22,05	9,08		65,71	44,20	15,79	59,41	36,04
Alvorada, Pq	18,28			14,58	54,57		6,20	40,73
Aviação, J	112,32	73,47	173,16	385,73	326,32	106,26	301,66	246,97
Balneário, J				32,95			25,22	29,08
Bela Daria, J								-
Bela Vista, J		14,44	44,75	60,05	27,40	42,21	33,18	47,65
Bongiovani, J	121,83	71,13	97,71	347,11	242,99	100,22	175,78	175,69
Bonita, V								245,38
Bosque, Bairro	151,86		160,12			154,57	101,40	234,48
Brasília, J								106,00
Caçara, J		37,05		621,95	239,07	97,21	552,96	204,90
Campo Belo, J	29,01	18,52	18,52	142,59	57,65	22,01	120,05	58,53
Carandá, J							12,85	12,85
Cedral, Pq		15,31	7,84	77,87	41,30	14,85	29,85	42,21
CENTRO		600,61		551,72	812,99			600,95
Cerejeiras, Pq				73,02	41,41	25,71	77,63	64,75
Charlotte, V			36,14	206,14	234,15	94,49	227,74	159,73
Cidade Jardim		52,12		340,52	133,12	63,63	233,28	149,61
Cidade Univers.	87,40	60,60	106,42	486,30	258,83		423,71	190,67
Cobral, J					3,98	10,09		7,03
Colina, J			23,87		138,68	9,26	92,94	15,42
Comercial, V	58,99		232,07	198,21	287,62		91,36	173,29
Cristina, V		44,42	188,25		287,09	52,29	311,03	176,61
Dubus, V		63,96	143,44	324,70	344,05	73,75	258,98	262,50
Eldorado, J		93,17						64,54
Estádio, V do				488,76	563,11			336,32
Estoril, J	41,34	16,70		153,84	157,65	37,82	41,21	83,77
Euclides, V				224,26			141,47	189,39
Everest, J	22,97	15,42	7,86	49,03	67,67	29,56	35,25	30,77
Fermosa, V	90,60		101,48	292,74	181,83	94,11	61,38	167,51
Furquim, Pq						35,64		76,62
Furquim, V		49,75						104,37
Geni, V	61,18	39,80	53,61	147,87	106,90	70,88	64,28	95,55
Higienópolis, Pq			64,01	182,22	91,64	23,84	44,64	81,27
Icarai, J			36,32		136,74	18,48		79,51
Industrial, V	106,24			286,97	288,79	42,12	64,98	169,28
Itaipú, J	12,31	11,63	6,83	49,33	22,89	14,36	33,76	32,04
Itapura, J				80,88	41,90	26,02	45,69	48,62
Itatiaia, J		12,50			84,50			48,57
João Paulo II, J		78,72		511,34	186,94	125,44	167,71	214,03

B A I R R O S	PREÇO DO METRO QUADRADO DO SOLO (NCZ\$/m ²)							
	A N O S							
	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	MÉDIA
ÍNDICE IGP-FGV	3,991	12,79	41,65	100,90	327,74	2.571,51	35.072,49	GERAL
ÍNDICE IGP-CORRIG.	90,70	290,68	946,59	2293,18	7448,63	58.443,40	797.108,86	
Maracanã, J		17,15		57,00	29,88	20,32	32,42	31,35
Marcondes, V			50,11			45,83		113,64
Marupiara, V		36,85	79,87	241,48	176,73	32,84		113,55
Meditarrâneo, J				46,93	29,75	174,19	39,30	72,54
Monte Alto, J		21,32	10,76		23,01		54,30	48,74
Morumbi, J	110,25		88,11	193,82	151,66		50,41	112,48
Nova, Vila		193,99		896,78			414,77	492,71
Paulista, J	90,20	62,49	89,64	301,58	177,71	97,56	176,13	176,00
Paulistano, J	75,66		106,03	463,03	251,56	69,92	214,01	188,15
Petrópolis, J		23,75		120,21	75,24	38,94	69,17	75,84
Pioneiros, J dos			20,61	153,22	119,89	67,30	86,61	89,52
Rosas, J das	40,74	41,28	50,14	290,97	151,72	56,41	142,35	93,60
Santa Eliza, J	34,87		10,00	88,45	63,11	47,91	34,86	45,50
Santa Fé, J		9,37		38,73	19,74	9,60	32,68	22,02
Santa Helena, V	107,97	46,20	108,92	629,93	253,04	108,35	139,57	182,87
Santa Izabel, V							243,08	243,08
Santa Paula, J	23,88		16,50	51,62	35,63	12,22	33,39	28,87
Santa Tereza, V		54,75			155,33		240,05	127,54
São Gabriel, J		12,71		54,05	55,99	48,77	39,78	40,34
São J.Tadeu,Pq		59,46	67,66	216,07	168,42	30,17	117,59	117,66
São Lucas, Pq							17,63	17,63
São Mateus, Pq			8,46	57,47	45,12	9,95	41,81	32,56
São Paulo, J				35,51	35,68	8,47	32,35	28,00
Shiraiwa, Pq				20,40	18,79	4,20	11,74	13,78
Tabajara, V		78,18		272,54			182,94	147,93
Tropical, J			6,56	43,25	32,44	10,57	31,71	24,90
Vale do Sol, J		4,80	6,70	28,05	25,12	11,53	14,32	15,08
Vale Verde, J							41,01	41,01
Vila Real, J		9,55		48,66	19,61	13,35	35,01	25,23
Wishibashi,Pq		10,30	12,56		25,74	8,48	8,95	14,34
Holanda, V								
Média da Cidade:	66,19	57,55	64,46	211,99	139,27	48,48	109,32	

**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1968**

FIG. 9

**LEGENDA
(NCz\$ / m²)**



ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

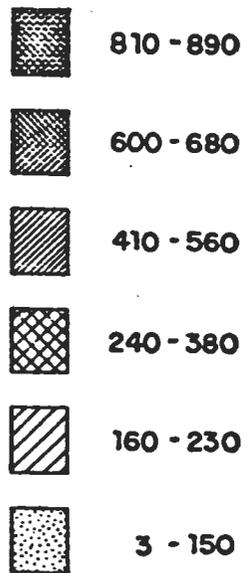
FONTE: PLANO DIRETOR DE PRESIDENTE PRUDENTE - 1968

**ORIG: ELISEU SAMPAIO SPINHO
DES: FLORES H. SAITO**

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1975

FIG. 10

LEGENDA
(NCz\$ / m²)



ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

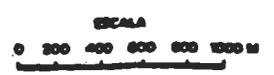
ORB: ELISEU SÁVIO SPÓSITO
DES: ALEMÍ / FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1976

FIG. 11

LEGENDA
(NCz\$ / m²)

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  0 - 150



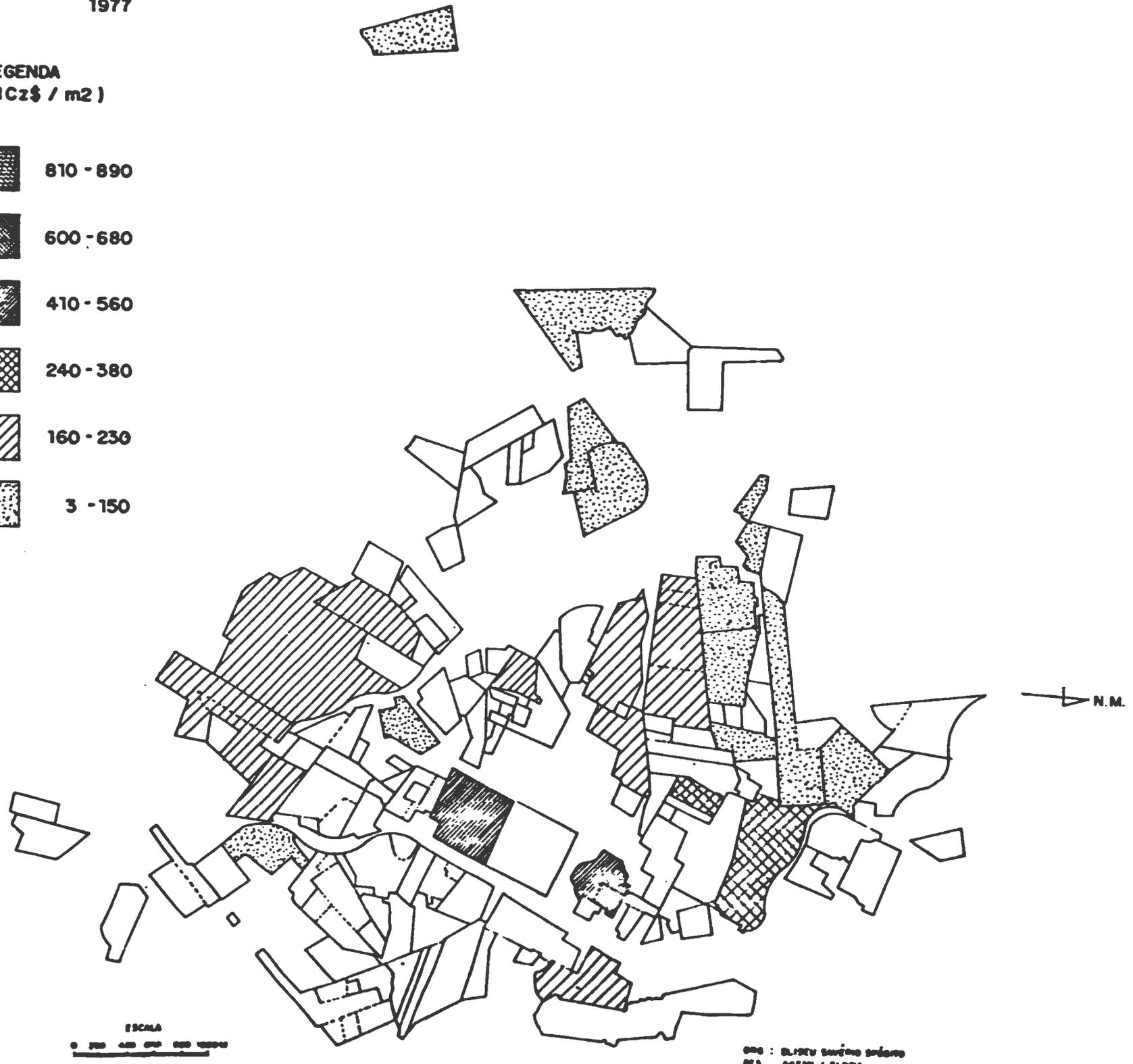
ORG: ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
DES: AKEMI / FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO

1977

LEGENDA
(NCz\$ / m²)

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



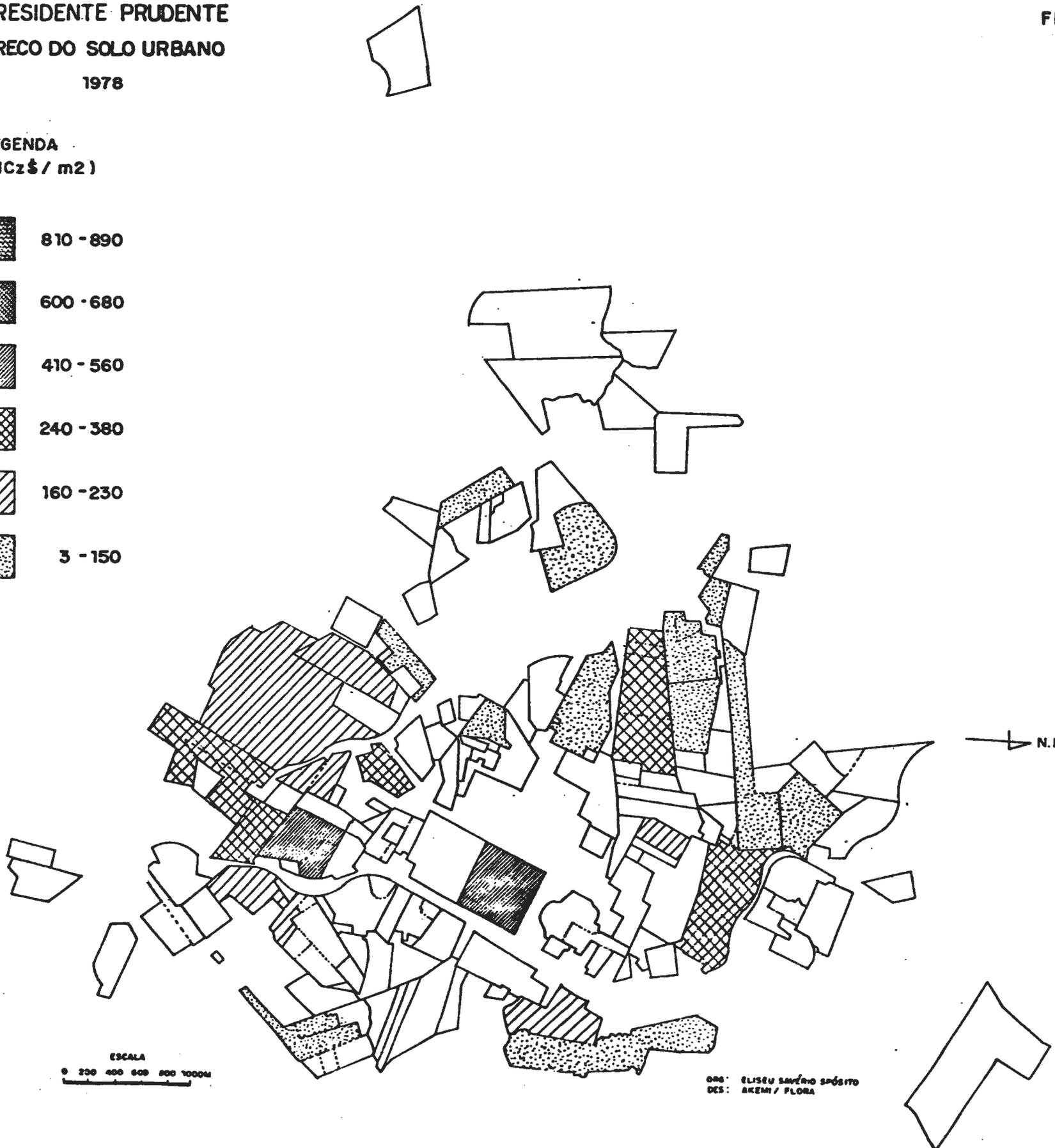
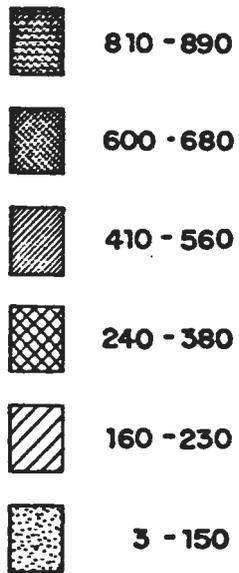
ESCALA
0 200 400 600 800 1000

ORG : ILSIU CENTRO PRUDENTE
DES : ALCEN / PLANA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1978

FIG. 13

LEGENDA
(NCz\$ / m²)



ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

ORG: ELISEU SAVINO SPÓSITO
DES: ALEM / FLORA

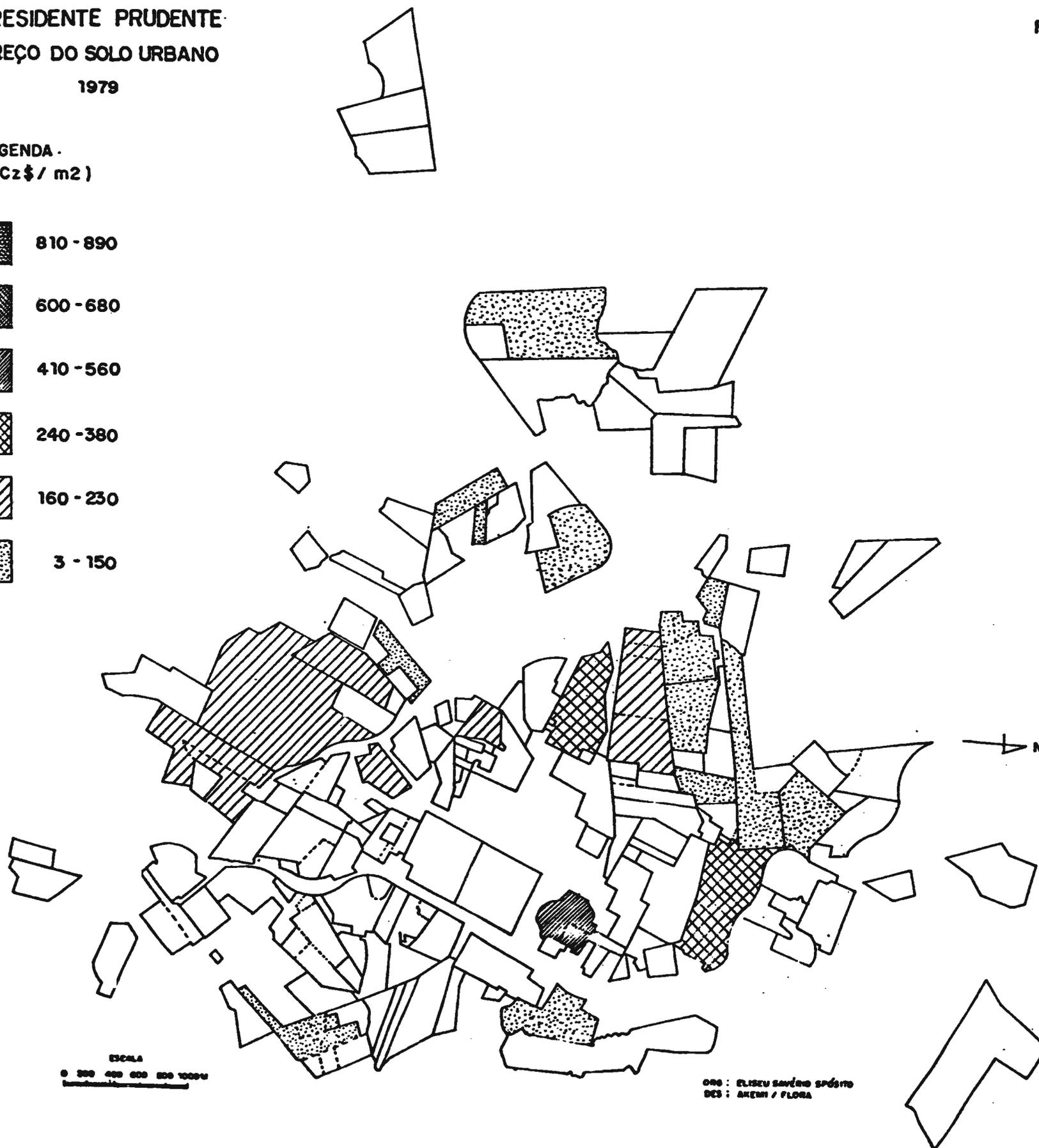
**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO**

1979

FIG. 14

**LEGENDA -
(NCz\$/ m2)**

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

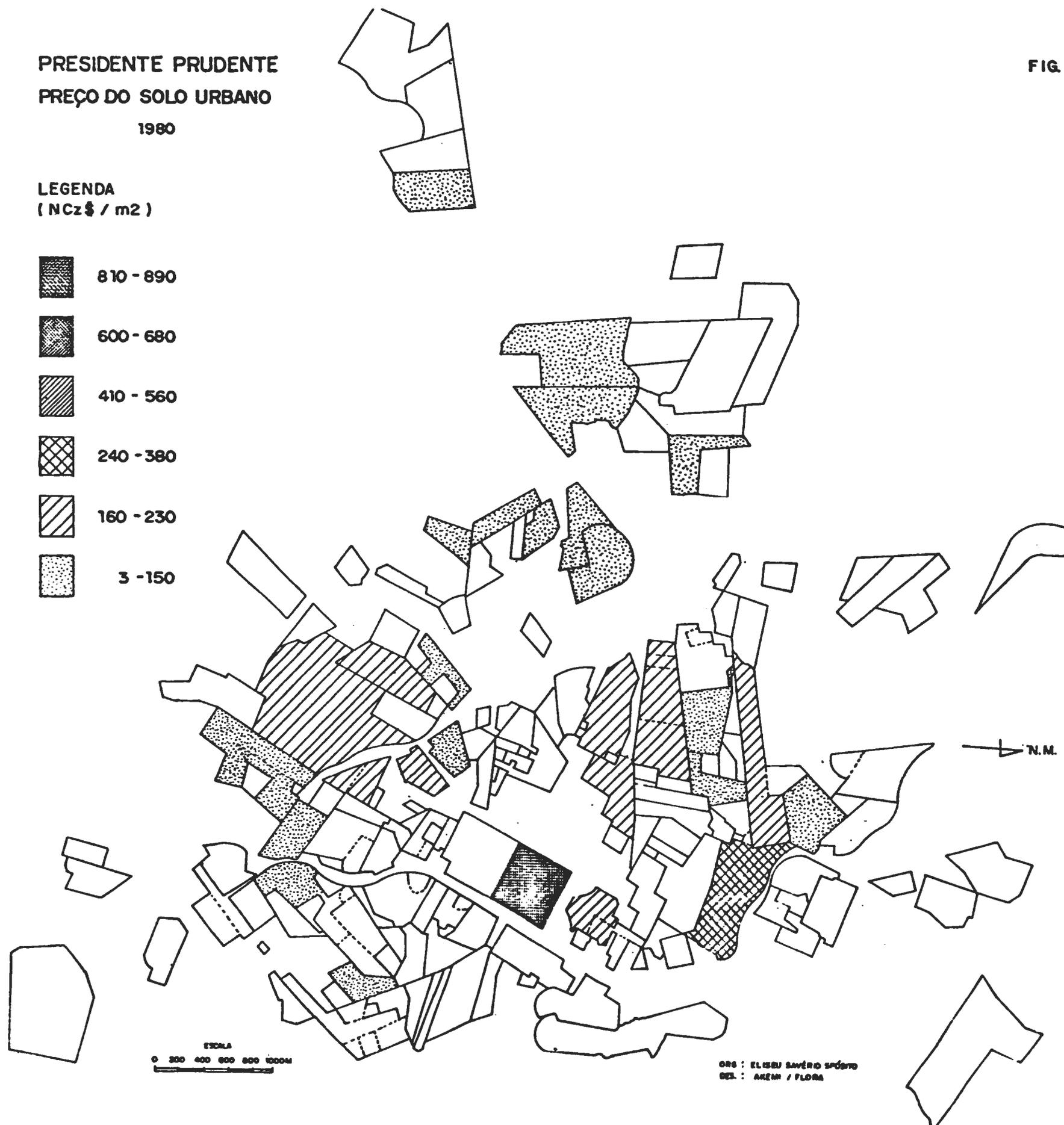
ORO : ELISEU SAUVAGE SPÓRTE
DES : ALEXI / FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1980

FIG. 15

LEGENDA
(NCz\$ / m2)

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

ORB : ELISEU SAVIÃO SPÓRTO
DEB : ANEM / FLORA

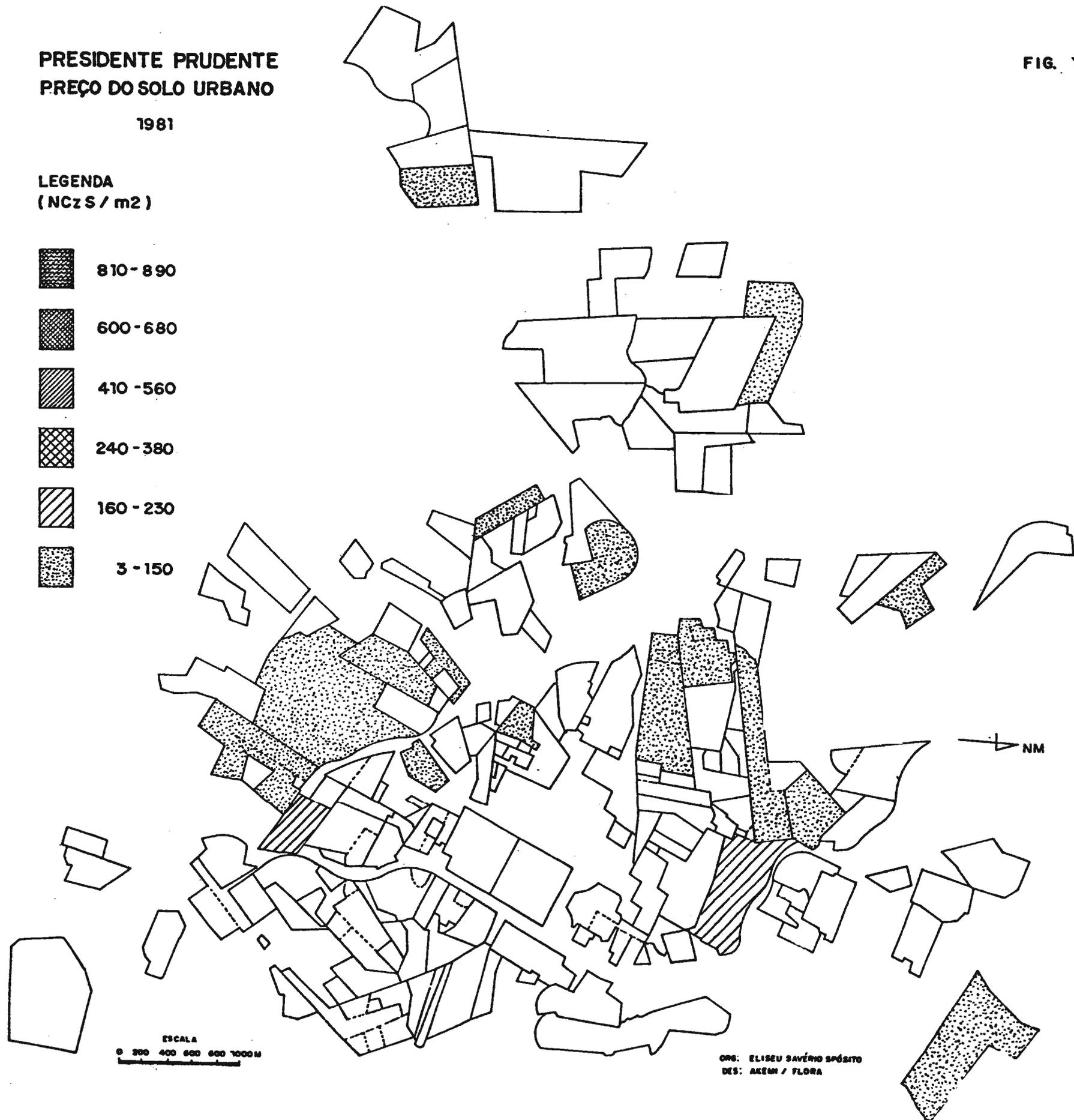
**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO**

1981

FIG. 16

**LEGENDA
(NCZ S / m²)**

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ORG: ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
DES: AKEM / FLORA

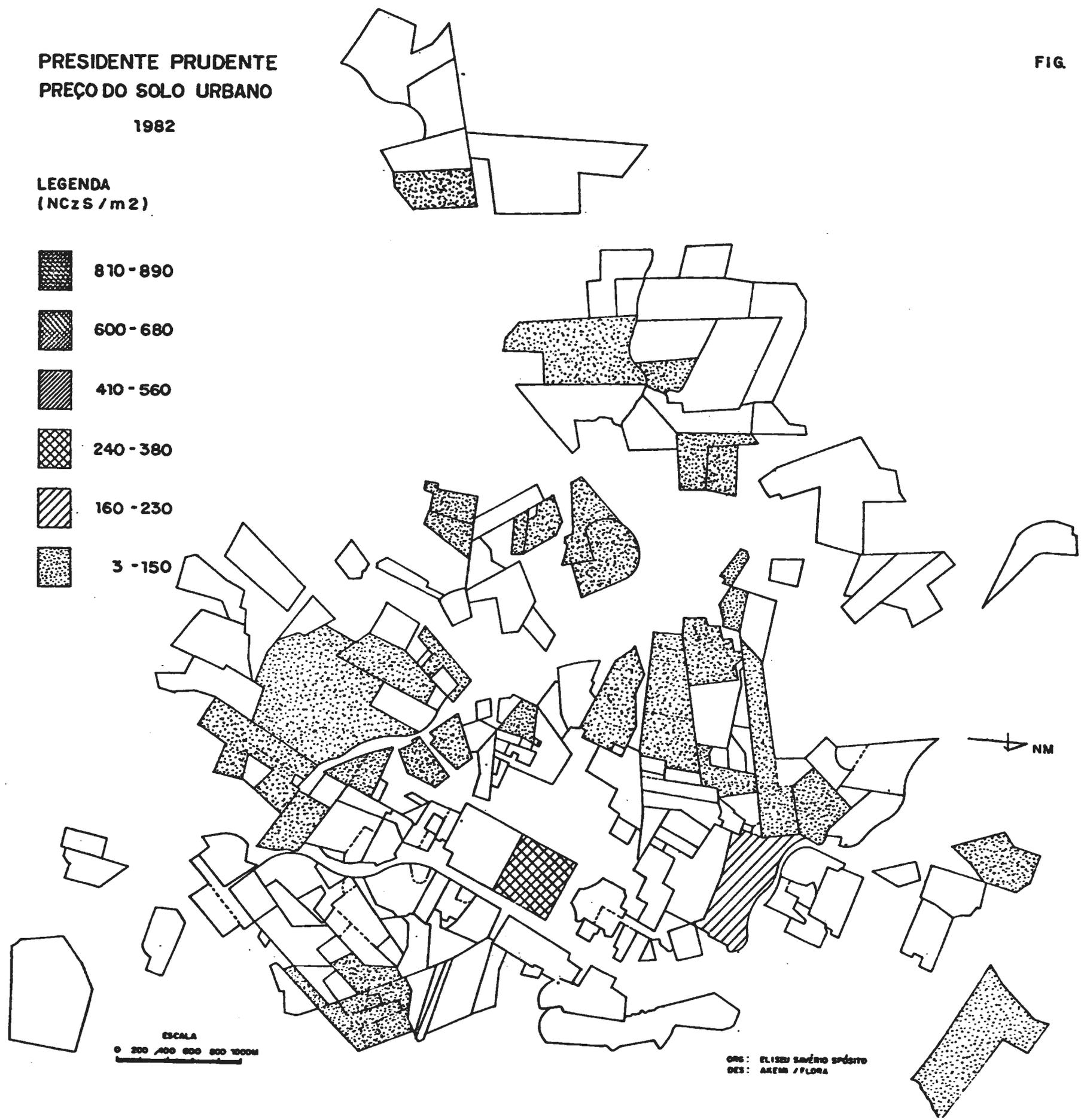
**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO**

1982

FIG. 17

**LEGENDA
(NCzS / m²)**

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

ORG: ELISEU SÁVIO SPÓRTO
DES: ALEM / FLORA

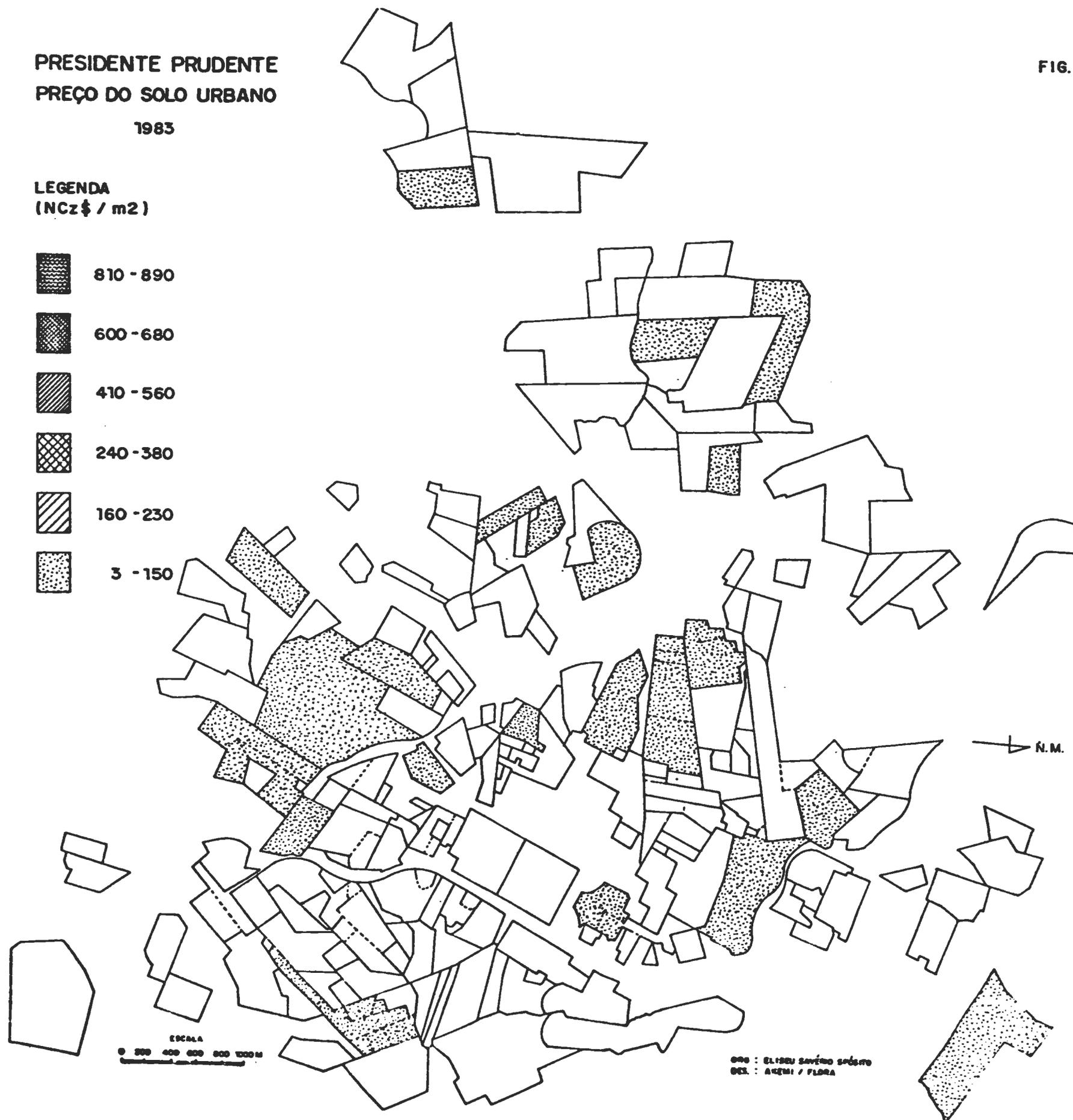
**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO**

1983

FIG. 18

**LEGENDA
(NCz \$ / m²)**

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ESCALA
0 200 400 600 800 1000 M

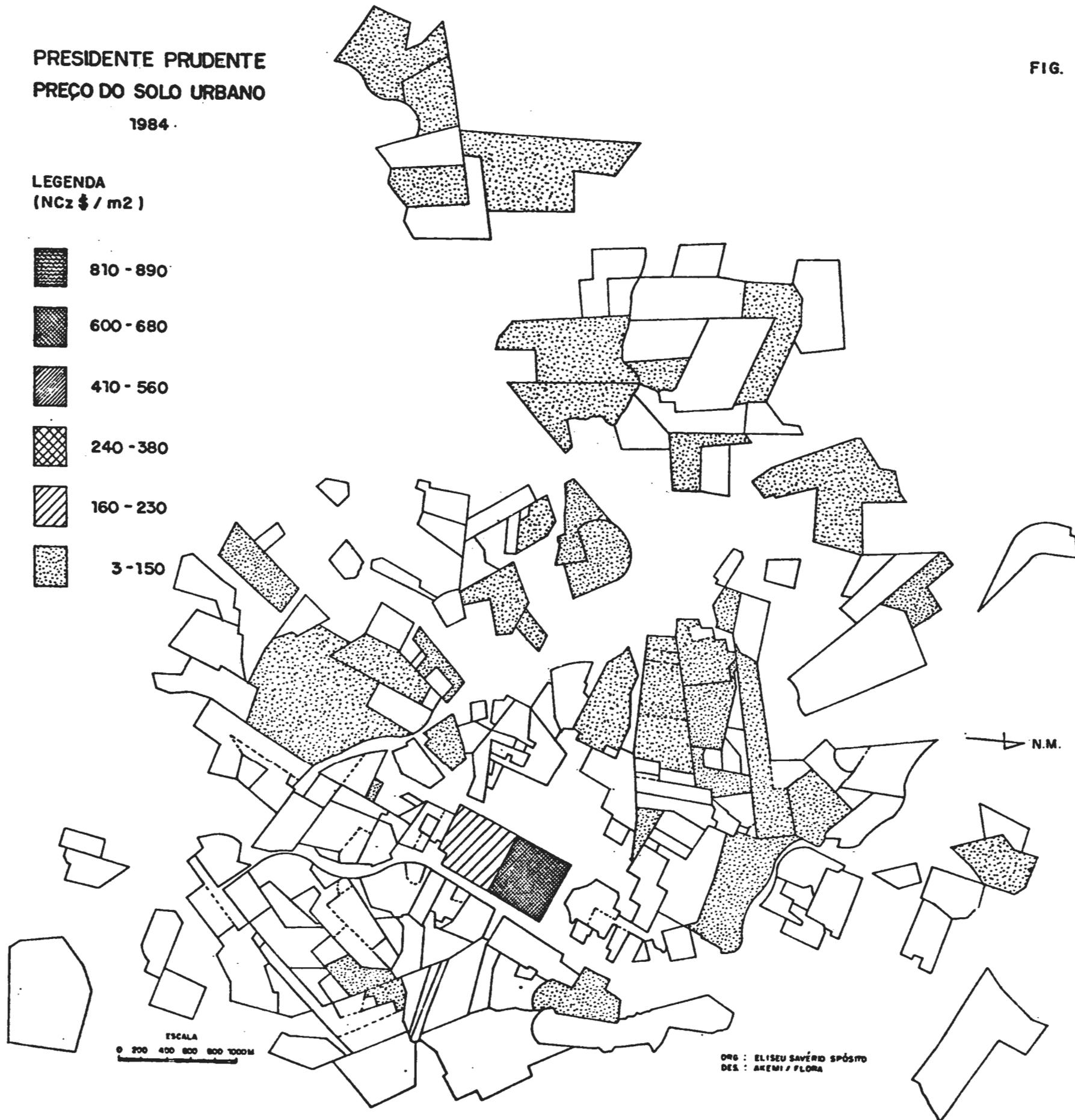
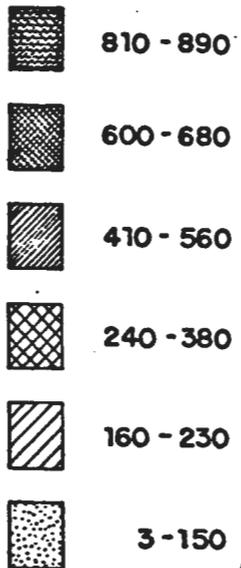
ORO : ELISEU SAVINO SOARES
DES. : ALEXI / FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO

1984

FIG. 19

LEGENDA
(NCz \$ / m²)

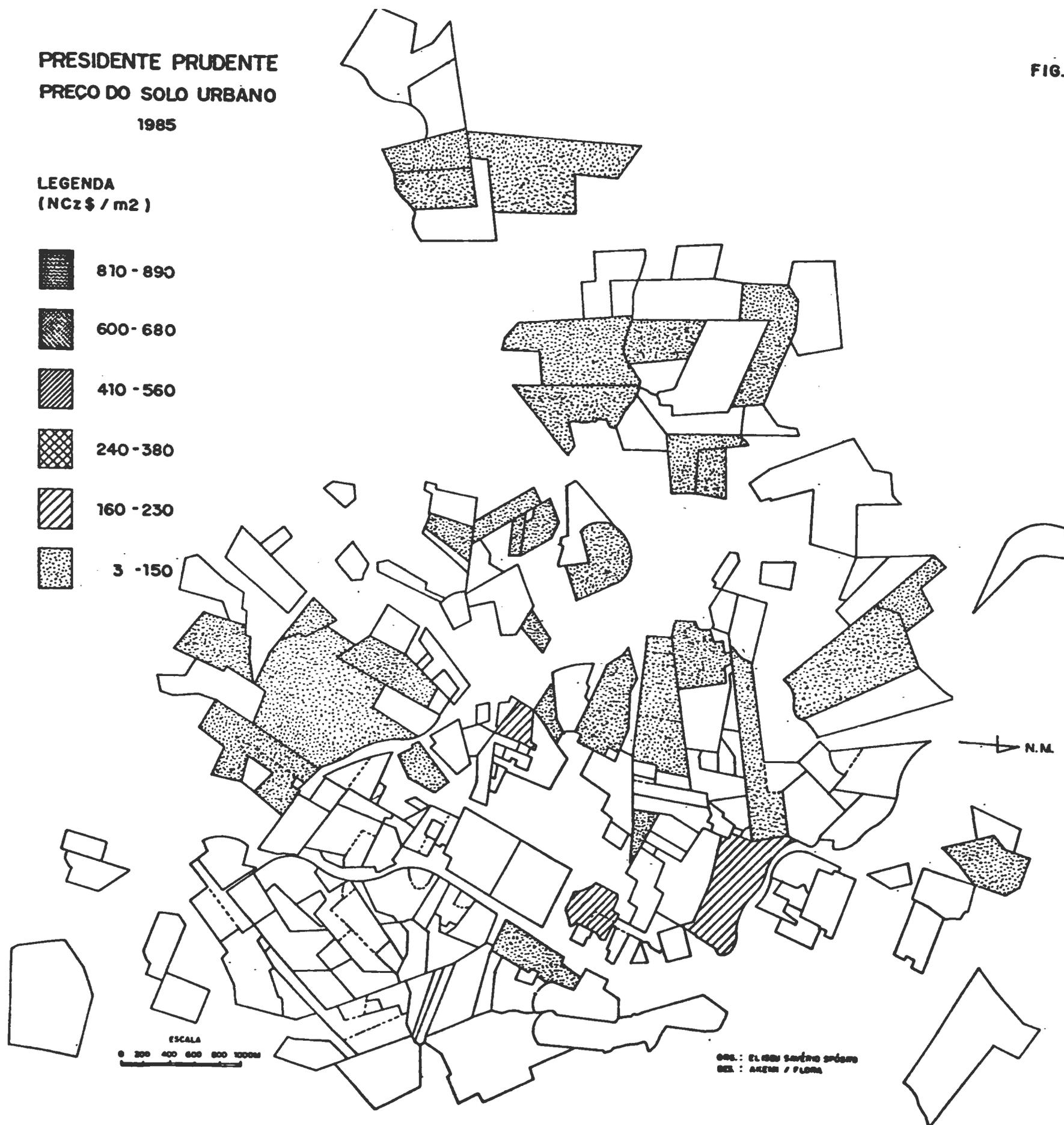


**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1985**

FIG. 20

**LEGENDA
(NCz\$ / m²)**

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ESCALA
0 200 400 600 800 1000m

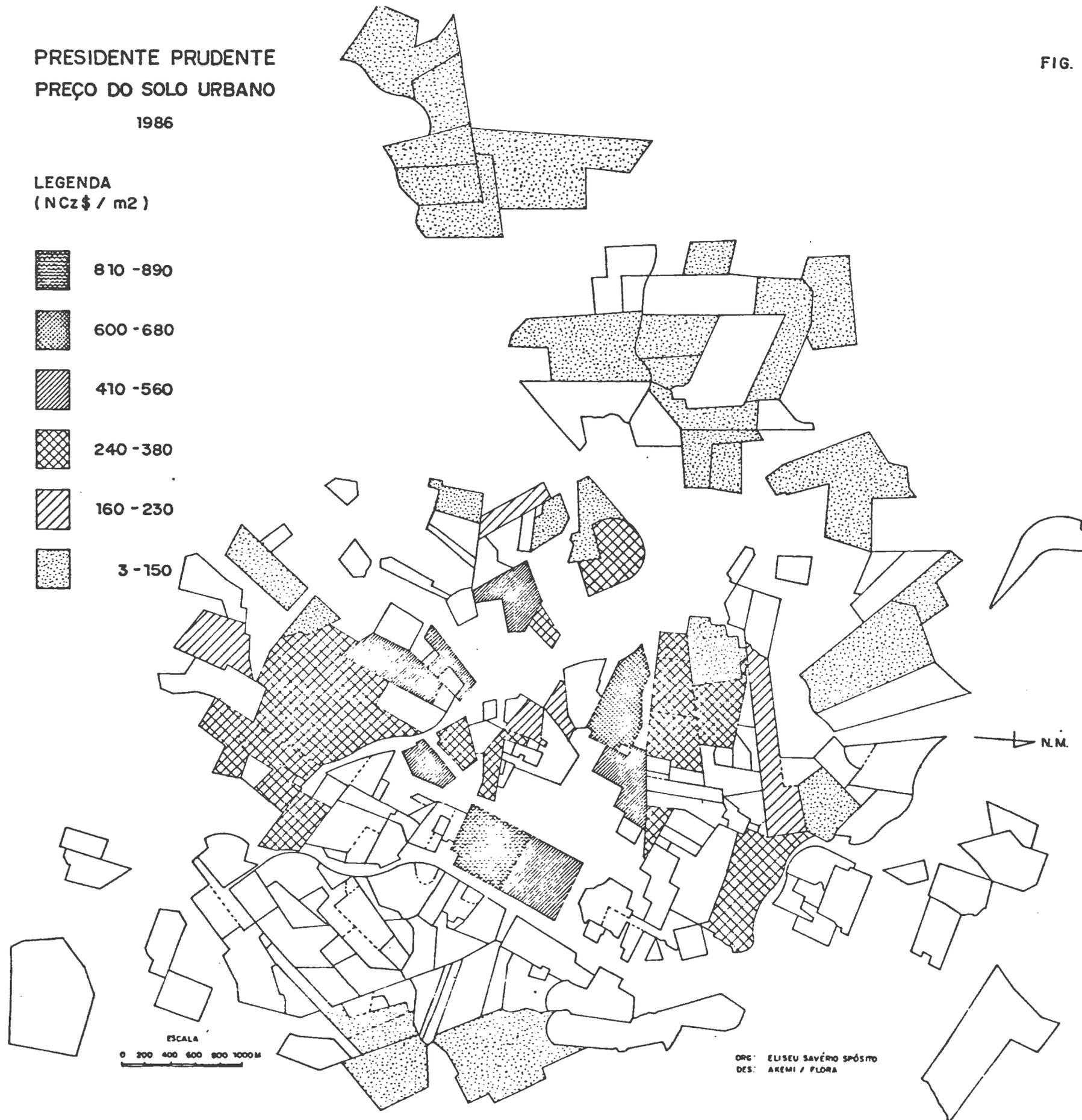
ORIG.: ELABOR. SERVIÇO PÚBLICO
DEB.: ANGELO / FLORES

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1986

FIG. 21

LEGENDA
(NCz\$ / m²)

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150



ESCALA
0 200 400 600 800 1000 M

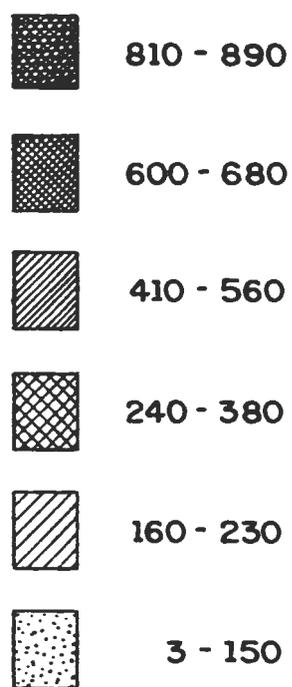
ORG: ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
DES: AKEMI / FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE PREÇO DO SOLO URBANO

FIG. 22

1987

LEGENDA (NCzS / m²)



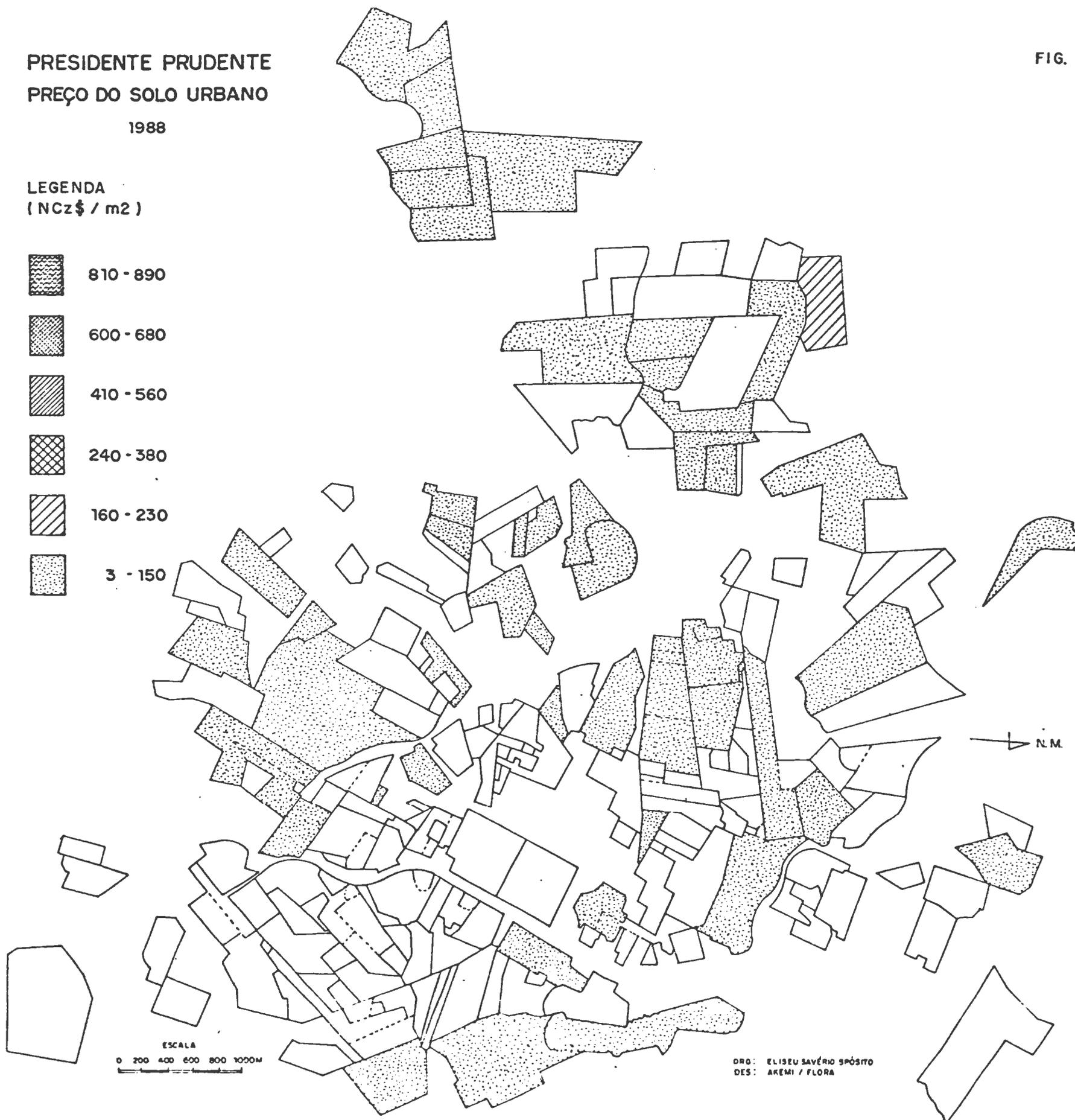
ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

ORG. ELISEU SAVÉRIO SPOSITO
DES. FLORA H. SATO

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1988

LEGENDA
(NCz\$ / m²)

-  810 - 890
-  600 - 680
-  410 - 560
-  240 - 380
-  160 - 230
-  3 - 150

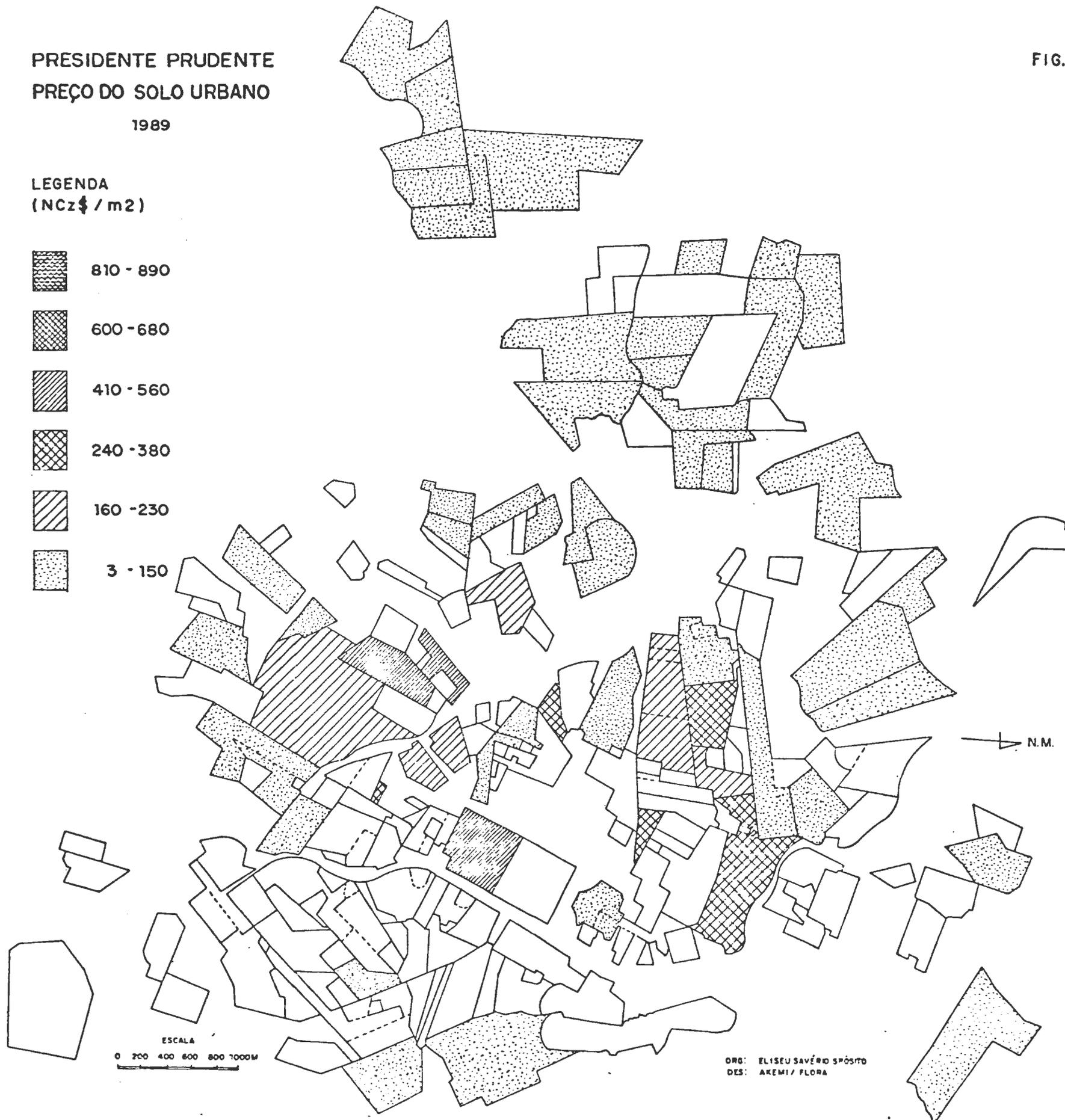
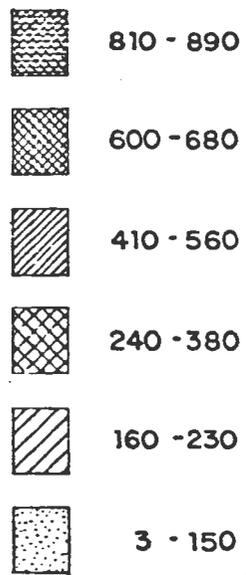


ORO: ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
DES: AKEMI / FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
1989

FIG. 24

LEGENDA
(NCz\$ / m²)



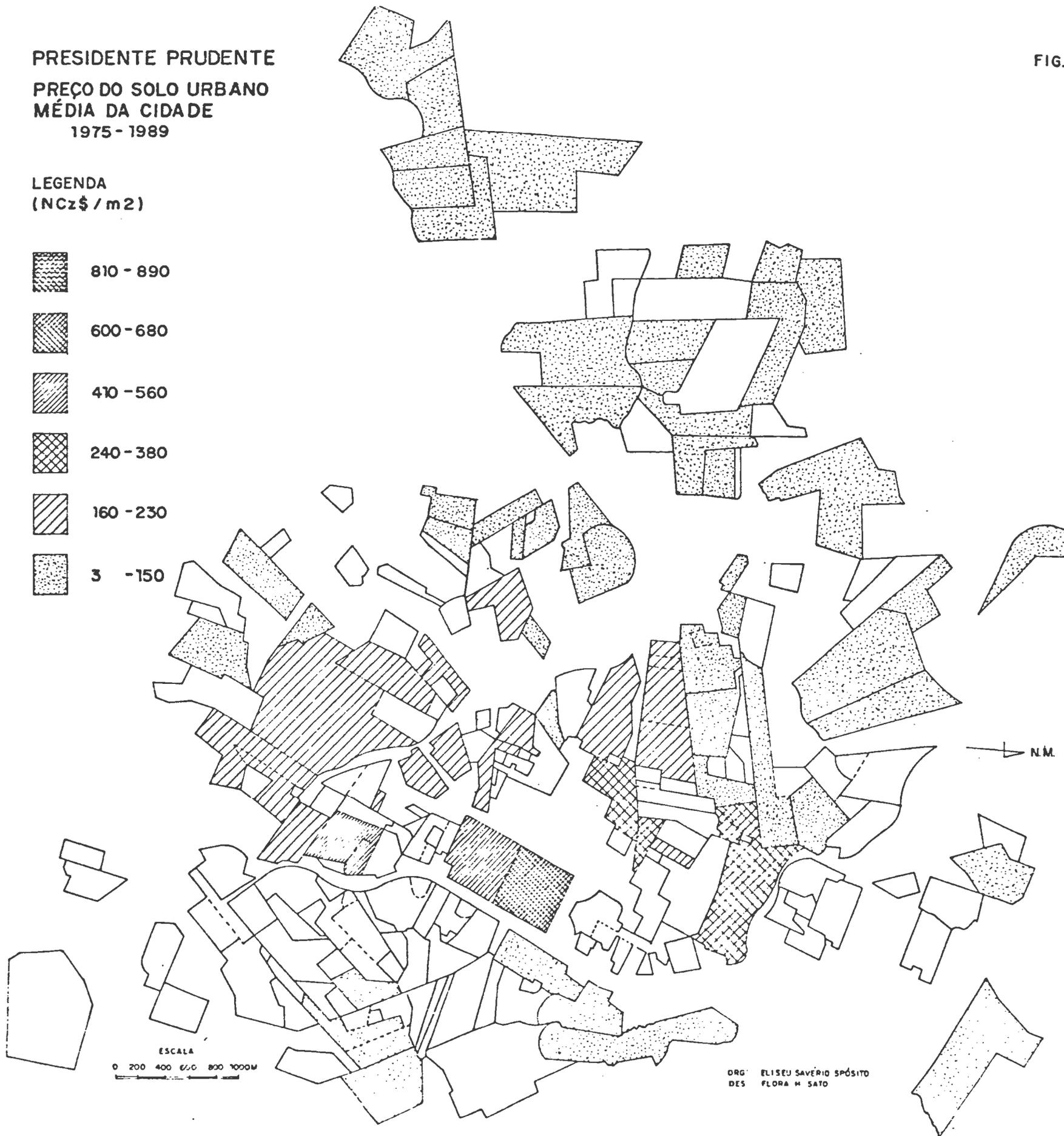
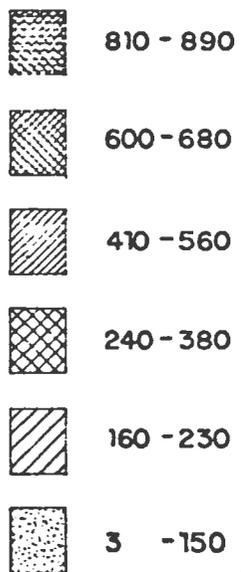
ESCALA
0 200 400 600 800 1000M

ORG: ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
DES: AKEMI/ FLORA

PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
MÉDIA DA CIDADE
1975 - 1989

FIG. 25

LEGENDA
(NCz\$/m²)



Entretanto, nesse período de 15 anos, houve uma grande oscilação dos preços: como em toda a cidade, ele aumentou em 1976, decresceu a partir de 1978 até 1984, teve uma subida, atingindo seu maior valor em 1986, voltando a cair em seguida, para se recuperar em 1989.

No Jardim Bongiovani, cujos preços de terrenos vazios oscilavam entre NCz\$ 3,00 e NCz\$ 150,00 em 1968, entre 1975 e 1989 eles oscilam entre NCz\$ 147,31 e NCz\$ 175,78, (de 100 para 119,32), comportando-se, nesse intervalo de 15 anos, da mesma maneira que no caso descrito anteriormente: tendência à queda do preço de 1978 a 1984, recuperação em 1986 (maior preço do período), queda vertiginosa nos dois anos seguintes e aumento em 1989. No caso deste bairro, é necessário lembrar que, pela sua grande extensão (1824 lotes), o preço médio adotado nesta pesquisa não reflete a diferenciação interna do bairro: há áreas onde os preços dos lotes até dobram em relação à média e há áreas onde os preços não atingem sequer a metade do preço médio.

No Jardim Paulista, cuja oscilação dos preços segue o mesmo esquema, variando entre 1975 e 1989, com uma diferença: o preço real do metro quadrado, que em 1975 era de NCz\$ 215,14, em 1989 era de NCz\$ 176,13, ou seja, o preço decresceu em termos absolutos neste período, (de 100 para 81,8). A explicação para este fato pode ser o seguinte: como o Jardim Paulista também é um loteamento originalmente grande (1246 lotes), e que possui diferenças internas de preços, com a diminuição constante do número de lotes mais caros (mais em direção ao centro), foram sobrando aqueles lotes situados mais à periferia, de preços mais baixos, "puxando" assim a média para baixo.

Essa diminuição real do preço do solo urbano em Presidente Prudente aparece claramente em outros bairros. Como exemplo, no Jardim Morumbi (um condomínio fechado), o preço do metro quadrado cai de NCz\$ 140,00 em 1975 para NCz\$ 50,41 em 1989, (de 100 para

36,0); na Vila Formosa, a queda, entre 1975 e 1989 é de NCz\$ 213,27 a NCz\$ 61,38, (de 100 para 28,7); na Vila Santa Helena, no mesmo período, de NCz\$ 206,61 a NCz\$ 139,57, (de 100 para 67,5); no Bairro do Bosque, de NCz\$ 418,91 em 1977 para NCz\$ 101,40 em 1989, (de 100 para 24,2); na Vila Dubus, de NCz\$ 411,88 em 1976 para NCz\$ 258,98 em 1989, (de 100 para 62,8); entre outros.

Entretanto, há exemplos de completa inversão dessa tendência: no Jardim Paulistano, o preço do metro quadrado de solo vai de NCz\$ 102,85 em 1975 para NCz\$ 214,01 em 1989, (de 100 para 208,1), tendo como pico no ano de 1986 o preço de NCz\$ 463,03, (índice=450,2), e o mais baixo em 1988, NCz\$ 69,92, (índice=67,9), o metro quadrado; no Jardim das Rosas, em 1976 o preço do metro quadrado era de NCz\$ 90,68, e em 1989 era de NCz\$ 142,35, (de 100 para 156,9), tendo seu maior "valor" em 1986 e o menor em 1983; na Cidade Universitária, cujo preço médio sobe de NCz\$ 82,66 (1975) para NCz\$ 423,71 (1989), (variação do índice de 100 para 512,6), tendo o maior preço no período em 1986 e o menor em 1984. Esses são os exemplos mais significativos do crescimento do preço real do solo urbano, consideradas as áreas de "melhores negócios" para os agentes imobiliários.

A explicação para essa inversão na tendência (aumento da taxa de juros e aumento do preço real do metro quadrado do solo urbano) é dada não pelas qualidades intrínsecas dos lotes como topografia, tamanho, frente ou infraestrutura, mas pela existência de elementos externos, às vezes, até aos bairros, como a instalação de shopping centers (Lojas Americanas, e ainda em construção, Eldorado) ou universidades, mas também pelas características próprias do bairro como consumo para a habitação: pequena circulação de veículos em virtude do sistema tangencial de avenidas em relação aos referidos bairros

Por outro lado, papel decisivo teve a atuação do poder público na urbanização do vale do Córrego do Veado (Parque do Povo) através da implantação de um sistema de circulação que serviu de liga-

ção entre áreas do sudoeste da cidade (Cidade Universitária, Jardim Caiçara) com a parte central, de uma extensa área de lazer, que vai da Av. Coronel Marcondes até a Av. Manoel Goulart, no sentido NW-SE, e do asfaltamento das ruas dos bairros próximos ao vale. Essas transformações na infra-estrutura urbana provocaram aumento do preço do solo nessas áreas, com a consequente substituição de moradores caracteristicamente de faixas de renda baixa por estabelecimentos comerciais nas avenidas 14 de Setembro e 11 de Maio, e por residências de padrões mais altos, como no Jardim Paulistano, Jardim Caiçara, Vila Matilde Vieira, por exemplo.

O preço médio do metro quadrado de solo na cidade de Presidente Prudente varia de NCz\$ 162,41 (1975) a NCz\$ 109,32 (1989), acusando, portanto, uma variação no índice de 100 para 67,3. Nesse período, o preço mais alto ocorreu em 1986 e o mais baixo em 1984. Essa oscilação no preço médio do metro quadrado de solo na cidade relaciona-se, necessariamente, como foi já observado anteriormente, com as oscilações no mercado financeiro, mais precisamente, com a oscilação da taxa de juros, que pode ser observado na variação da inflação, no quadro 5 e na figura 26.

Basta lembrar as análises anteriores baseadas em MARX (1985), RANGEL (1979) e EGLER (1985), que mostram que o preço da terra oscila na razão inversa da oscilação da taxa de juros para se verificar que, a tendência à diminuição do preço da terra entre 1976 e 1984 é inversa à tendência da inflação (que tem relação direta com a taxa de juros) que cresce de 1975 até 1985, com pequenas variações. Em 1986, com o surgimento do Plano Cruzado, no primeiro semestre o preço do solo (e mesmo da terra agrícola), literalmente explodiu, porque a taxa de juros foi mantida a nível baixo, acarretando até a inflação negativa no mês de março. No segundo semestre a inflação voltou a recrudescer, atingindo a média de 142,3% no ano, e o preço da terra caiu rapidamente a partir de julho, atingindo os mais baixos preços em no-

vembro desse ano. As figuras 27 a 33, que mostram a oscilação mensal dos preços do solo em alguns bairros em Presidente Prudente, são exemplos claros dessa íntima relação entre taxa de juros e preço da terra.

Outra constatação apontada anteriormente, fica clara neste momento: proporcional à queda do preço do solo foi a queda tendencial do poder de compra da população, como mostra a tabela 10. Os valores do salário mínimo real, desde 1940, atingiram o pico em 1957, tendendo a cair daí para a frente, chegando a valer, em 1989, 1/3 do valor real de 1940, apesar do crescimento geral da economia brasileira, demonstrado pelo crescimento da relação PIB per capita.

Apesar da tendência, inerente aos mecanismos de monopolização do território no aumento do preço do solo, isso não ocorreu necessariamente no período de 1975 a 1989, e um dos elementos que permite entender a inversão desta tendência, é a queda real do poder aquisitivo da população: a demanda, neste ponto, exerce também poder de pressão, pelo menos conjunturalmente. E esta afirmação aponta para outro dado importante: como reserva de valor, o solo ainda permanece monopolizado, apesar de não ser o melhor "negócio" capitalista, com exceção dos grandes especuladores, que têm no fator tempo um aliado.

Assim, no período estudado em Presidente Prudente (1968 a 1989) que corresponde a 22 anos, é constatável o seguinte:

a) o preço real do solo urbano, de uma maneira geral, descontadas as poucas exceções, tendeu a cair, recuperando-se apenas nos períodos dos "pacotes" econômicos do governo, quando houve queda na taxa de juros;

b) a taxa de juros do mercado (inferida das taxas de inflação) teve tendência inversa, ou seja, tendeu a crescer constantemente no período;

c) por outro lado, apesar do crescimento econômico geral do país, com o aumento do PIB/per capita, que, de base 100 em 1940 sobe para 485,91 em 1987, houve uma alta queda no poder de compra da

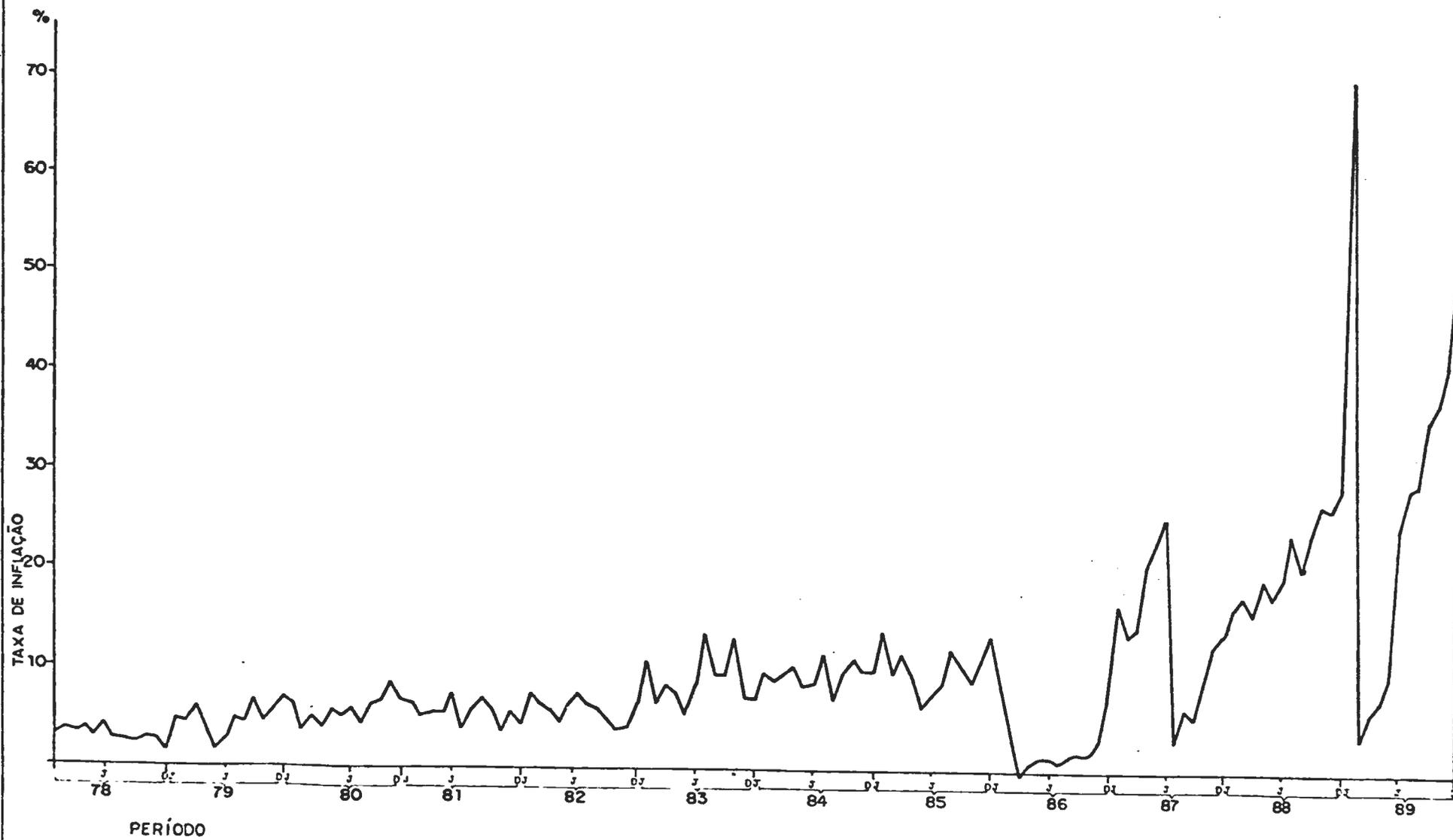
população determinada pela relação entre o aumento do PIB per capita, com a diminuição do valor real do salário a partir de 1962 (como mostram as tabelas 9 e 10).

Neste ponto, é necessário acrescentar mais alguns esclarecimentos: há uma relação direta também entre o preço da terra e o direcionamento da poupança das pessoas físicas. Isso fica demonstrado (como aparece na figura 34) pela maior procura de depósitos em poupança quando se aumenta a taxa de juros e pela maior procura da terra quando diminui a taxa de juros, o que acarreta um aumento conjuntural de seu preço.

Ainda: manifesto o monopólio do solo urbano (de cada 5 lotes, um é prioridade privada dos grandes especuladores) e a diminuição do poder de compra da população, são os proprietários do território que determinam a dinâmica da oferta de lotes no mercado imobiliário, principalmente porque, como já foi visto, parte das glebas loteáveis limítrofes à malha urbana, são propriedade dessas pessoas, que, além de lotes, possuem as terras para onde a cidade poderá crescer. Essas terras tomaram claramente a forma de reservas de valor, para realização da renda capitalizada no momento de sua urbanização.

BRASIL
TAXA DE INFLAÇÃO
1978-1989

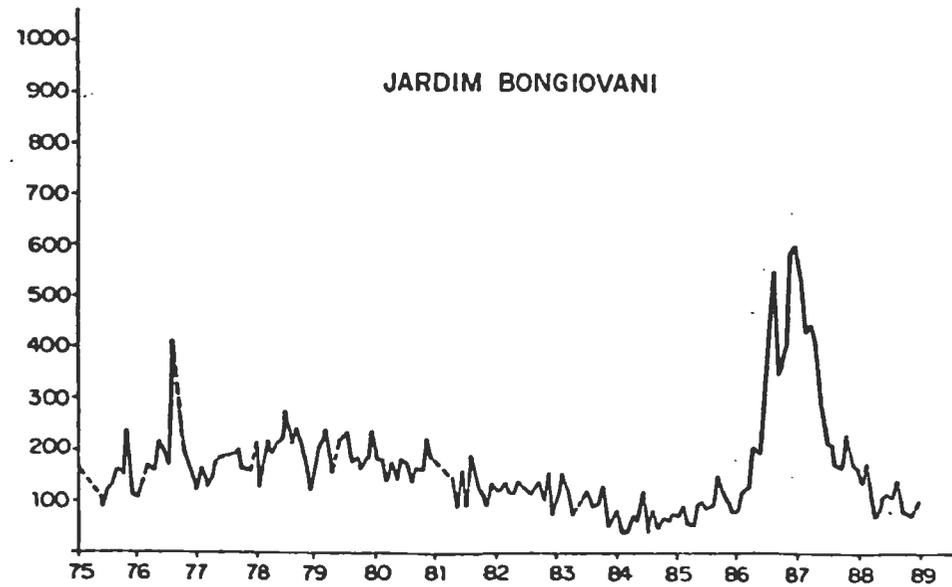
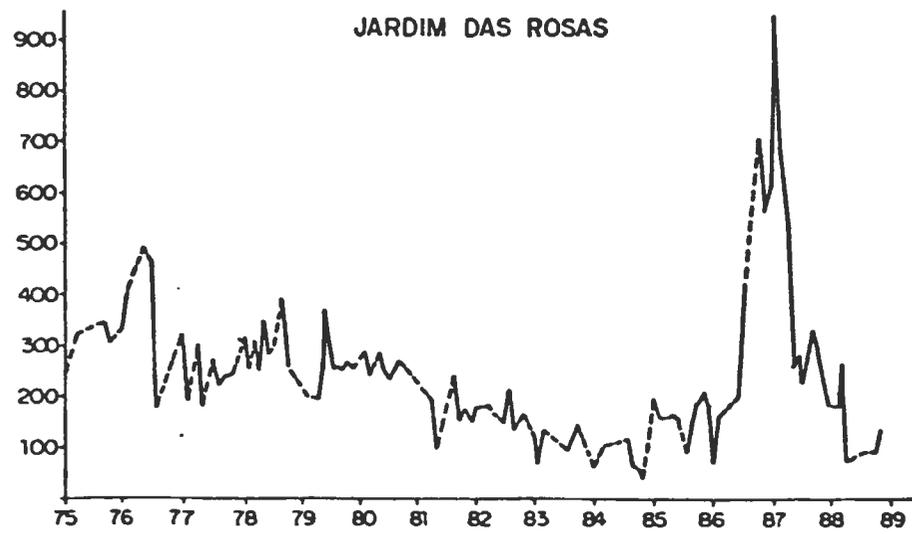
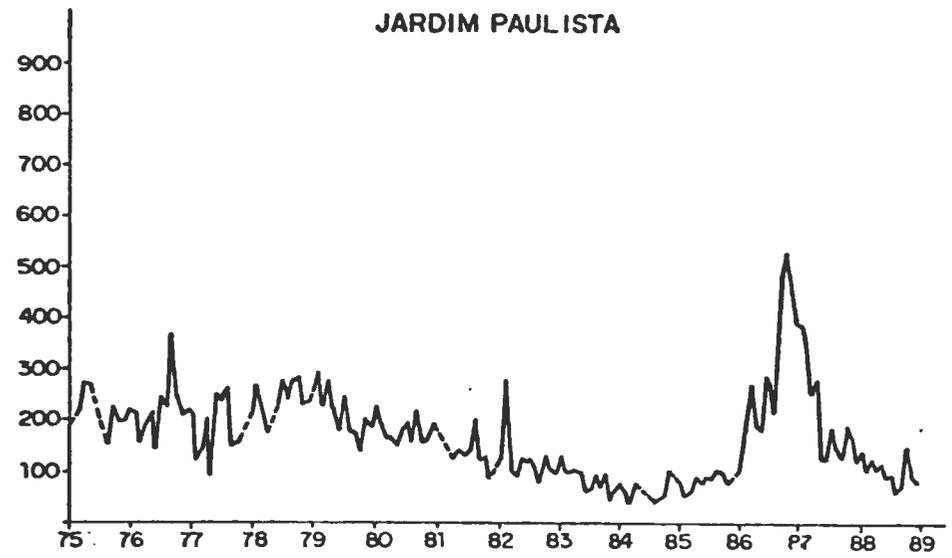
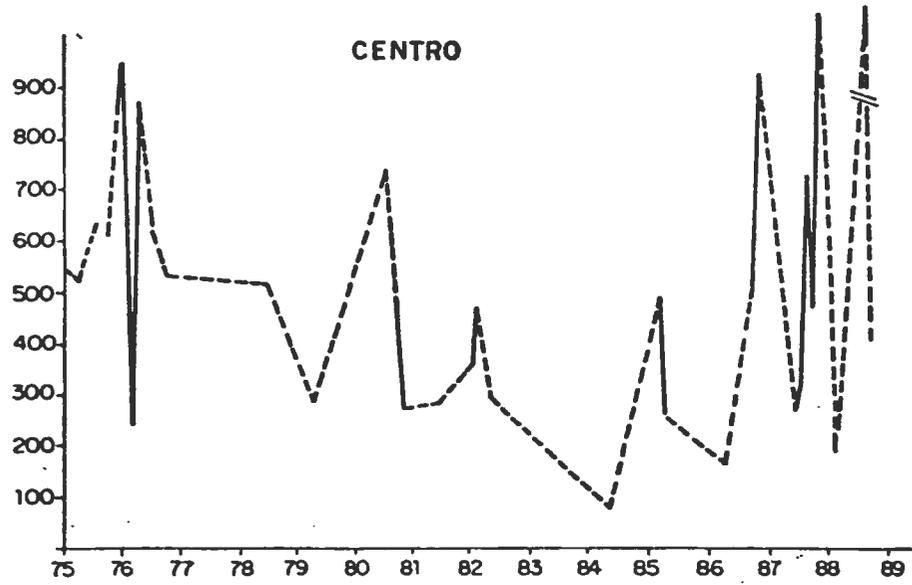
FIG. 26



ORG: ELISEU SAVÉRIO SPÓS: TO
DES: FLORA H SATO

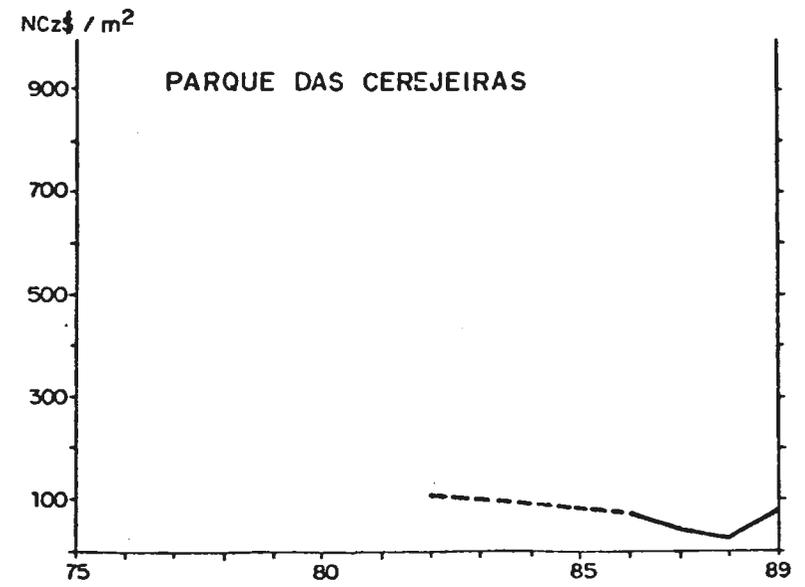
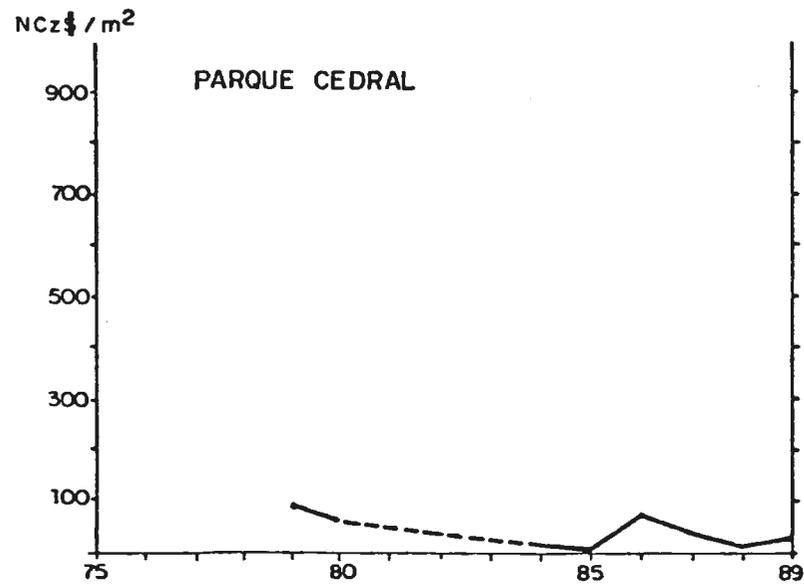
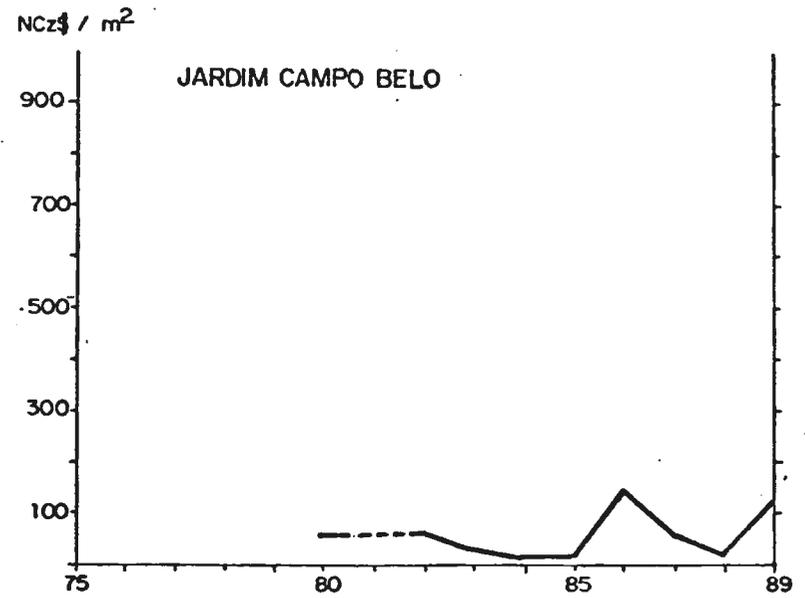
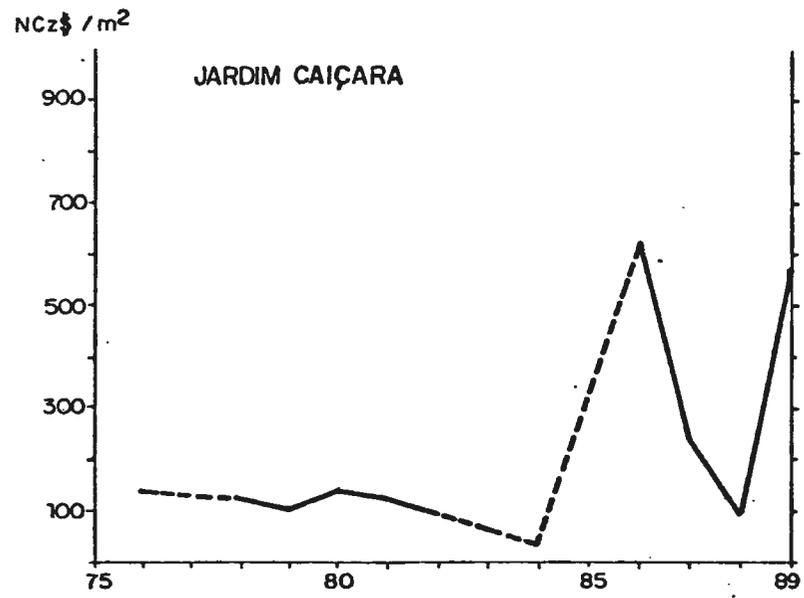
PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
MÉDIA MENSAL POR BAIRRO
1975 - 1989

FIG. 27



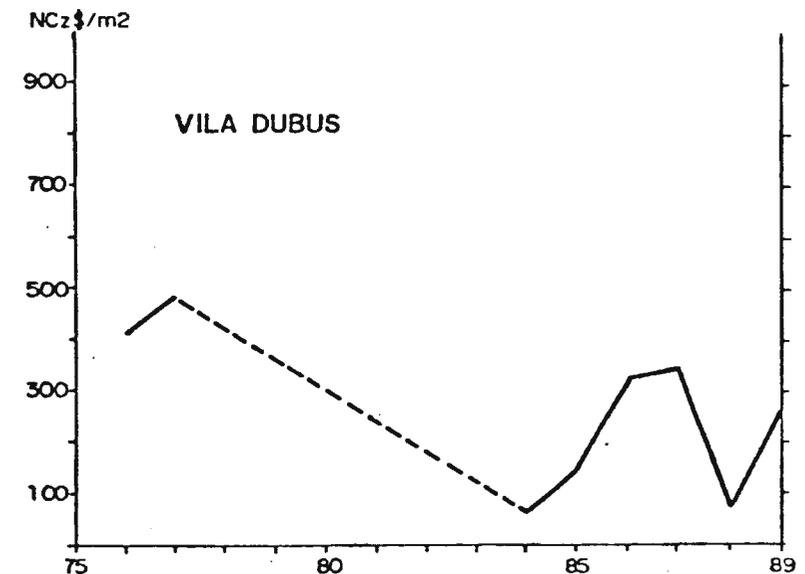
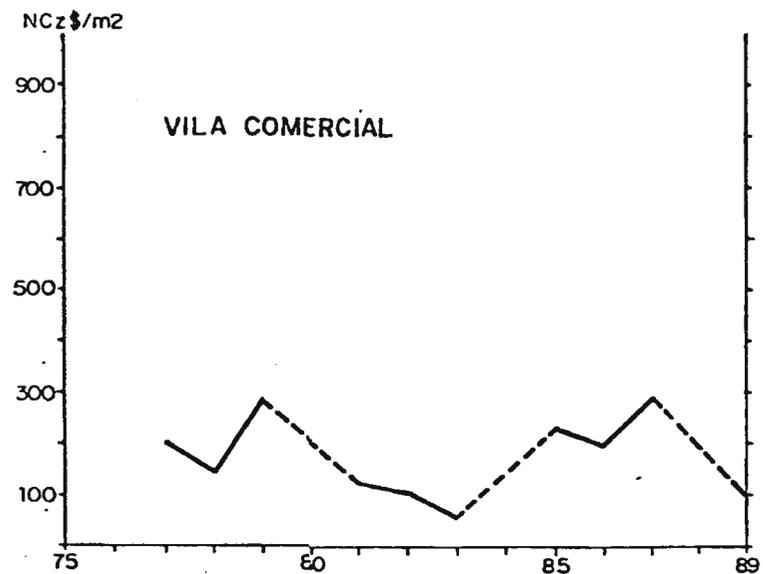
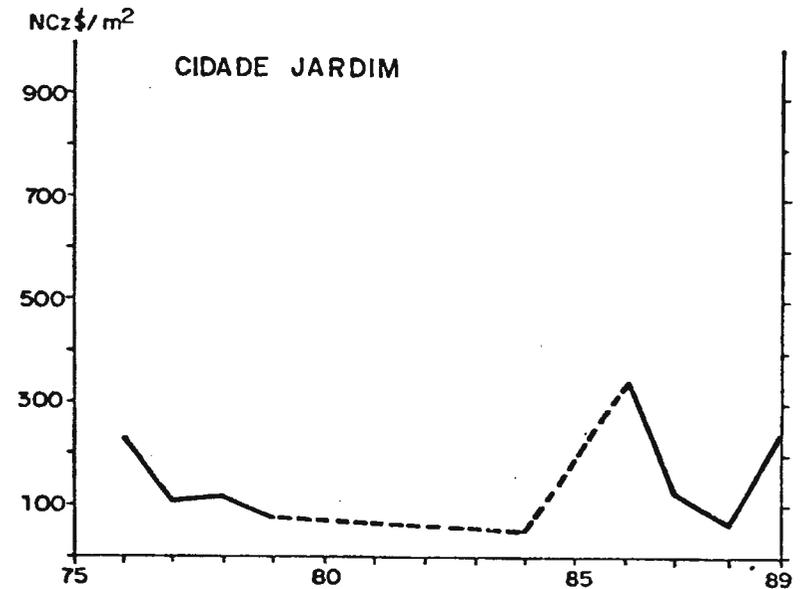
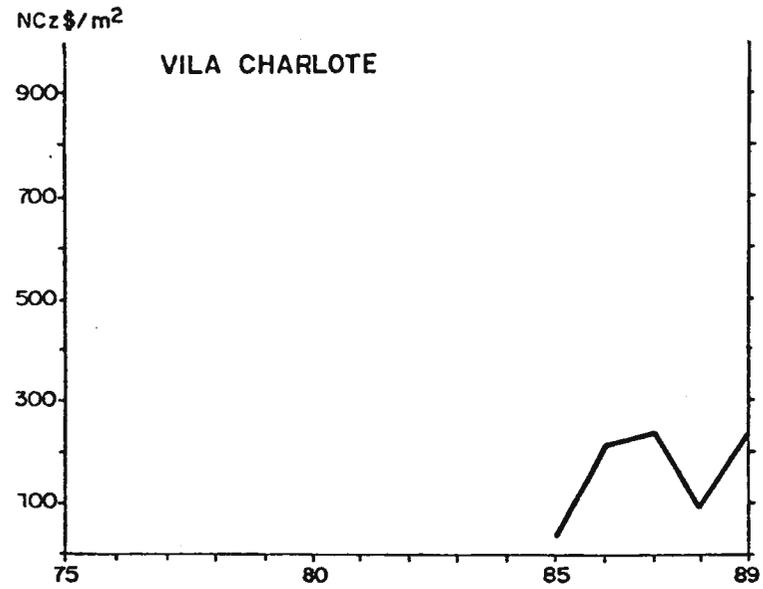
PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
MÉDIA ANUAL POR BAIRRO
1975 - 1989

FIG. 28



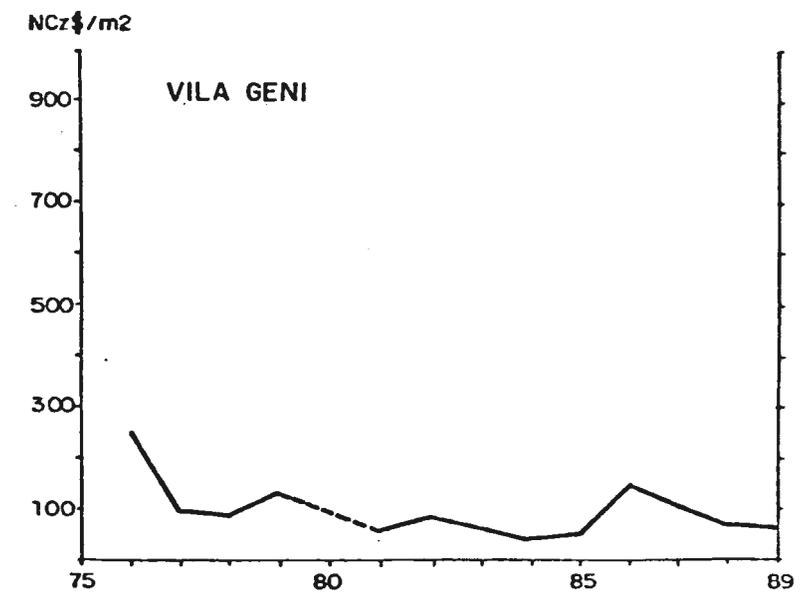
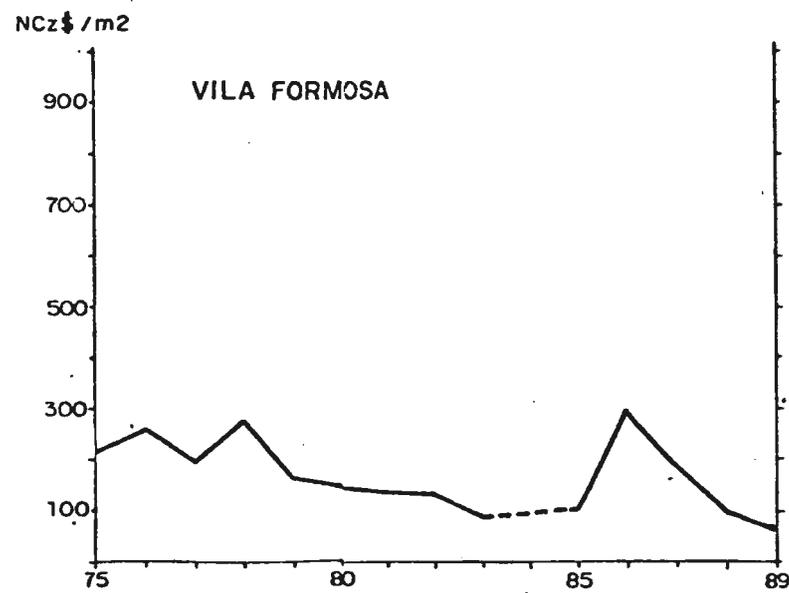
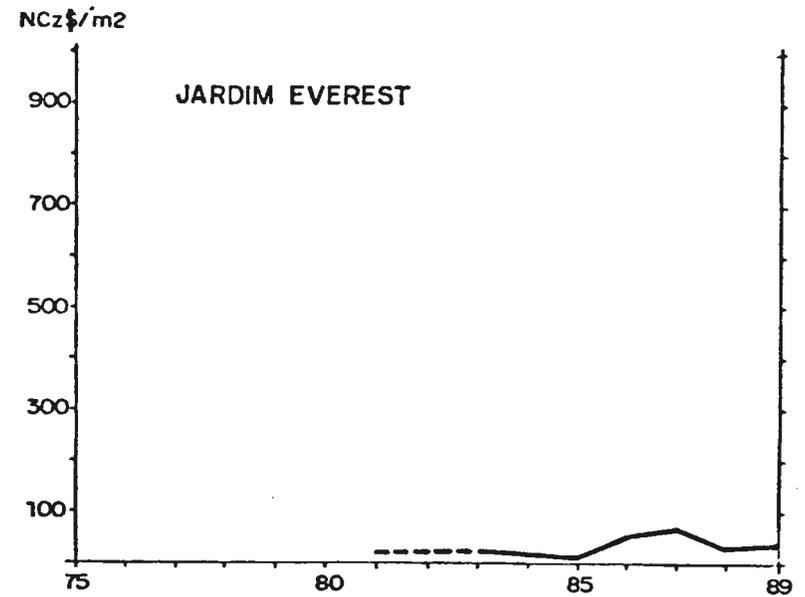
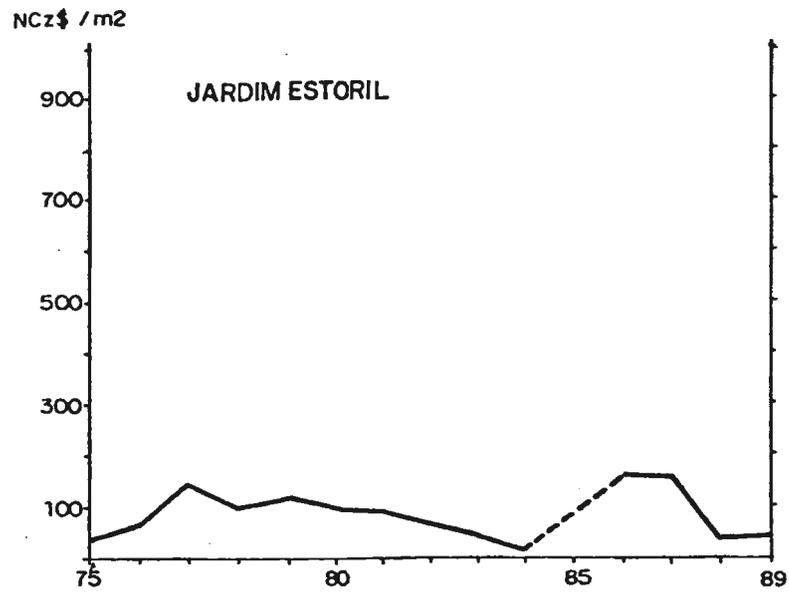
PRESIDENTE PRUDENTE
 PREÇO DO SOLO URBANO
 MÉDIA ANUAL POR BAIRRO
 1975 - 1989

FIG. 29

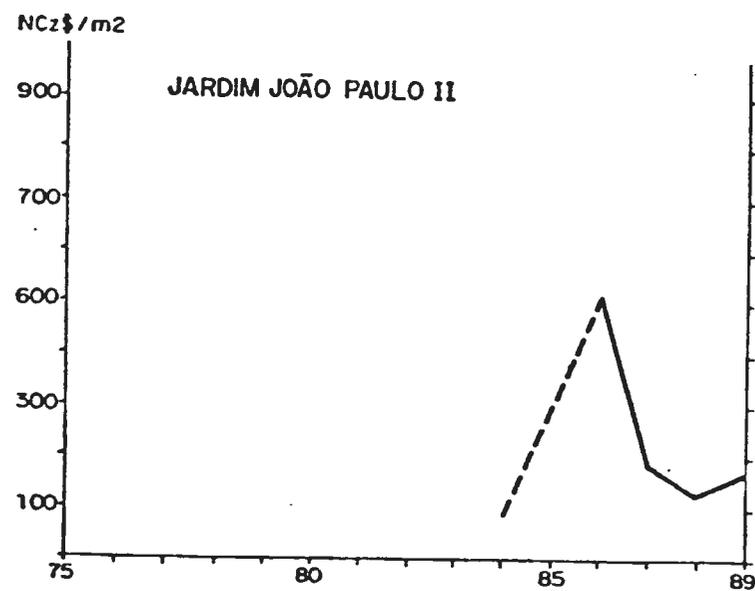
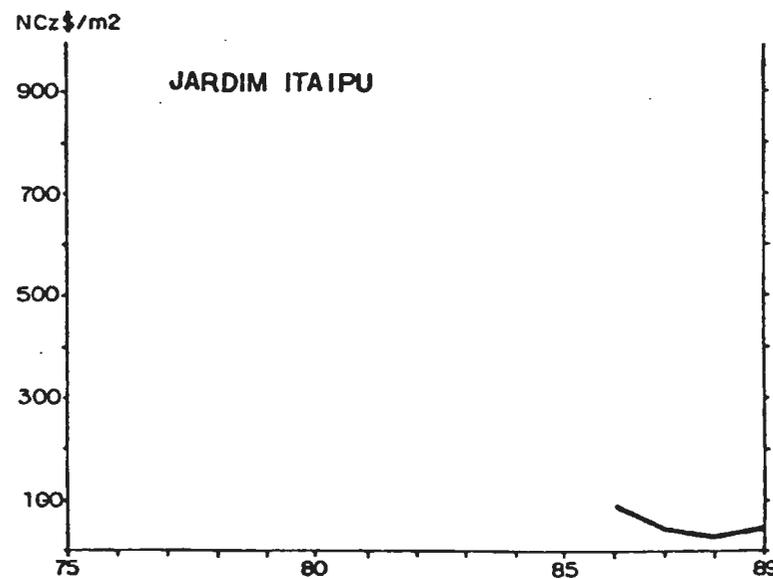
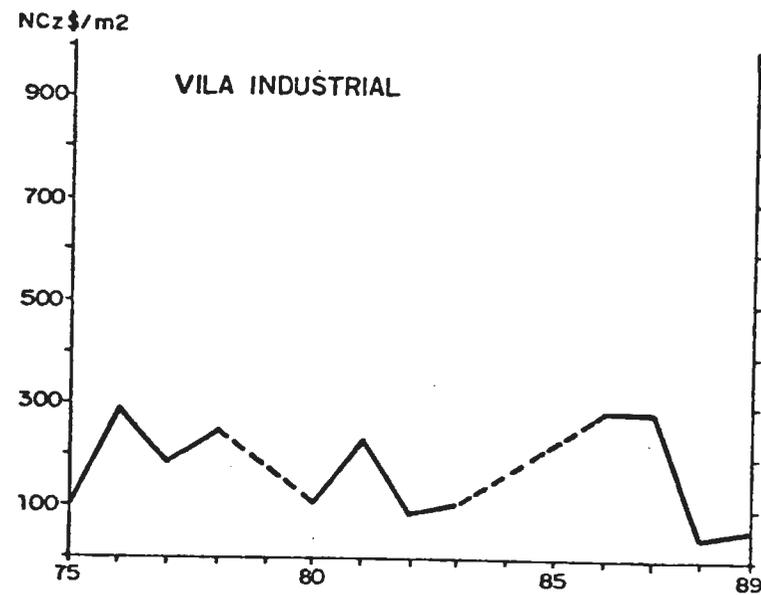
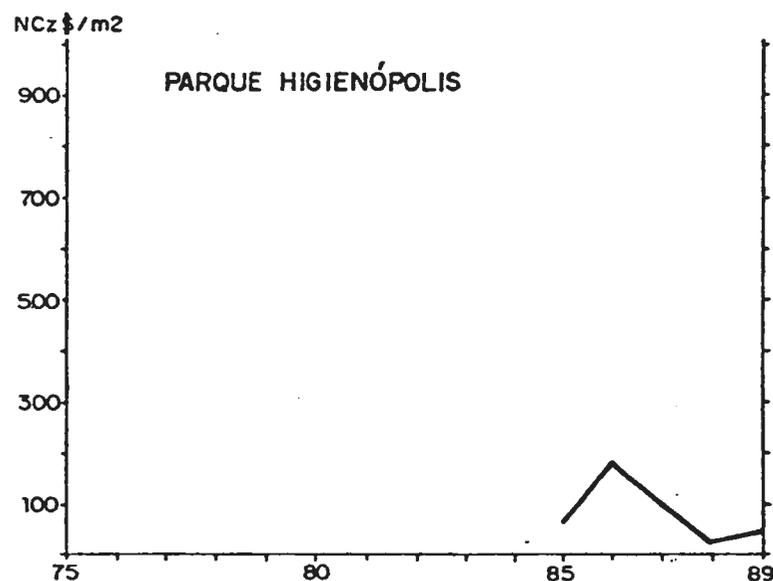


PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO URBANO
MÉDIA ANUAL POR BAIRRO
1975 - 1989

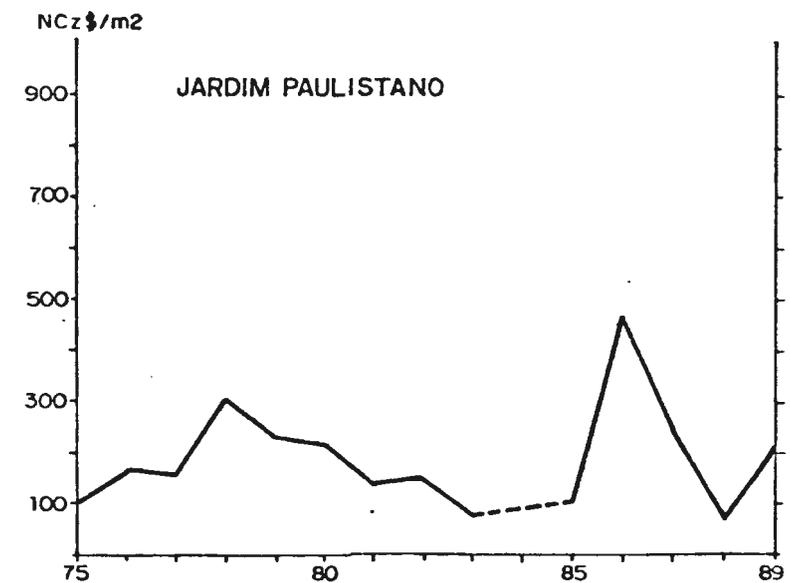
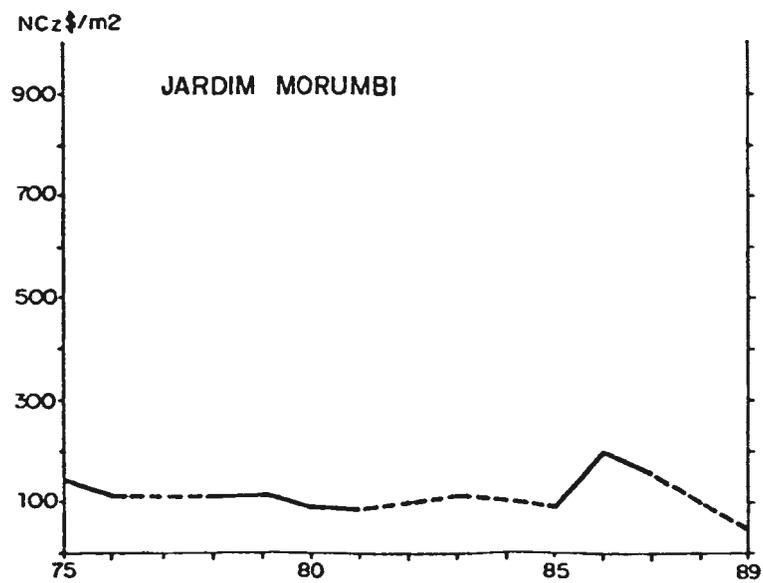
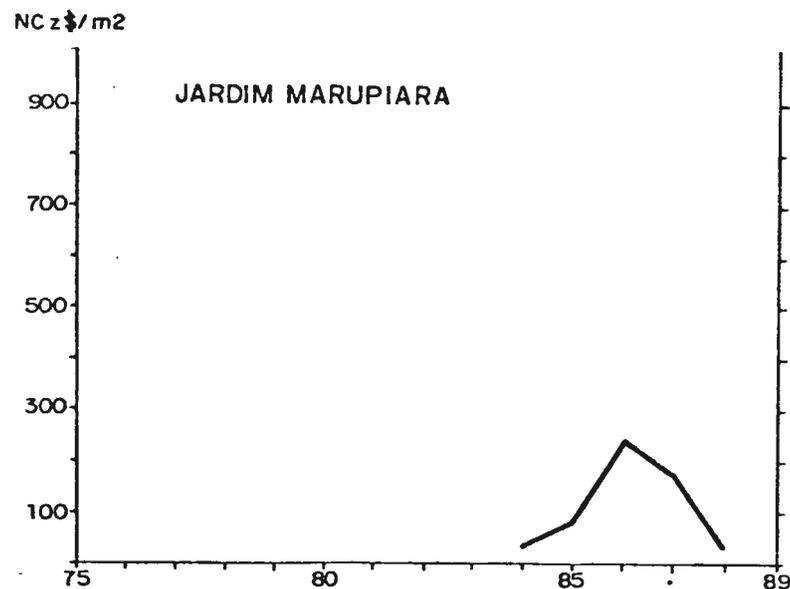
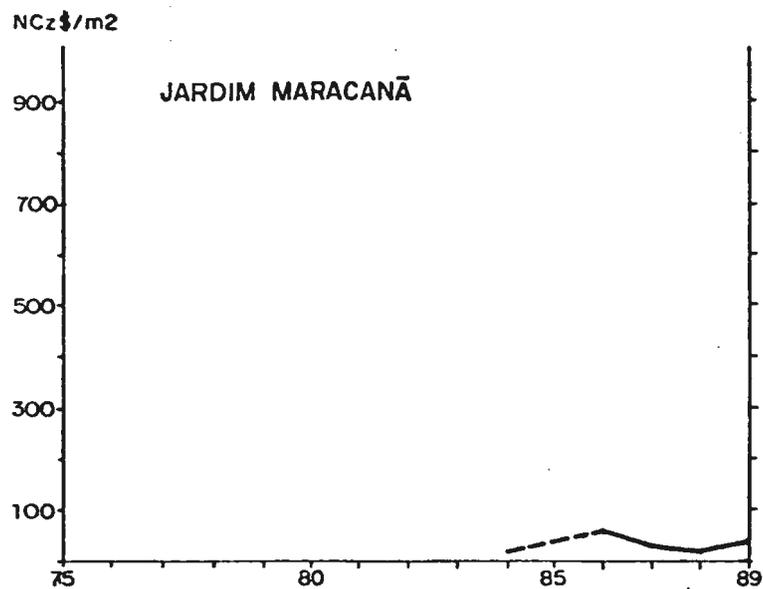
FIG. 30



PRESIDENTE PRUDENTE
 PREÇO DO SOLO URBANO
 MÉDIA MENSAL POR BAIRRO
 1975 - 1989

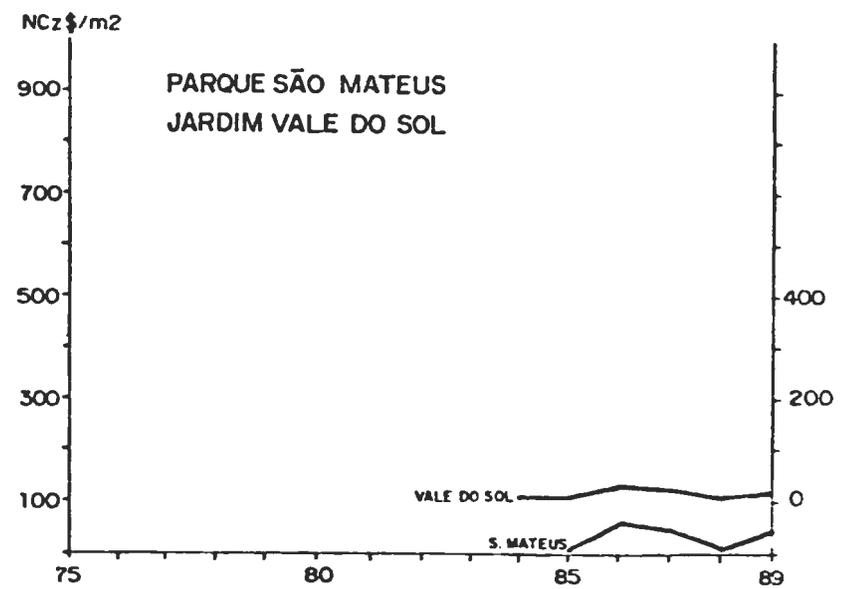
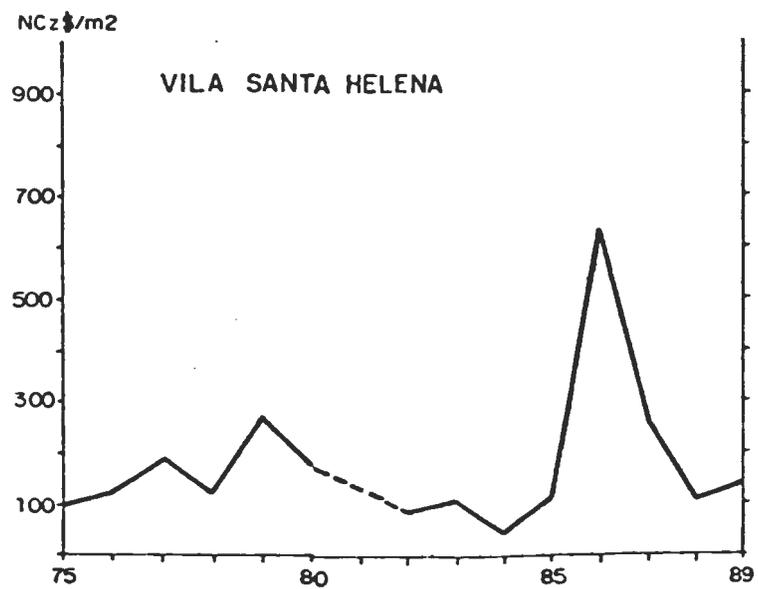
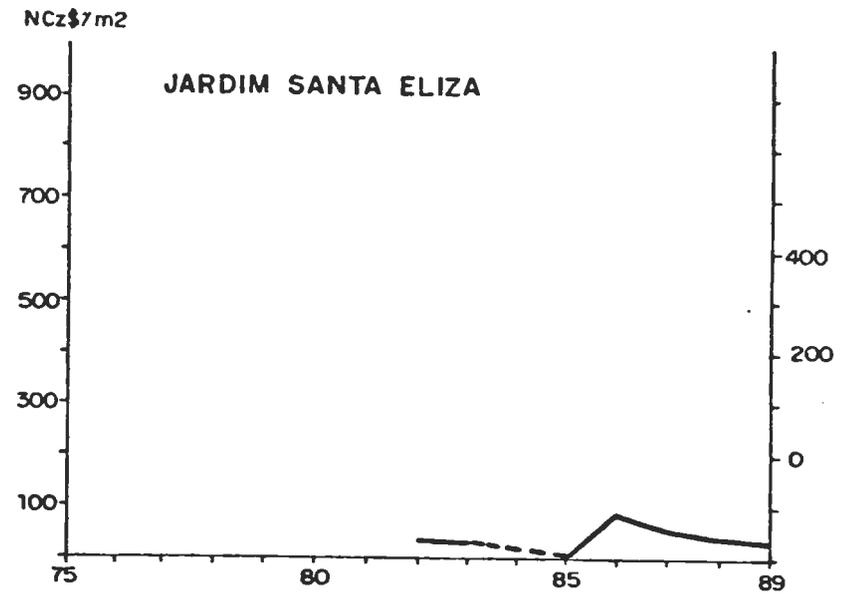
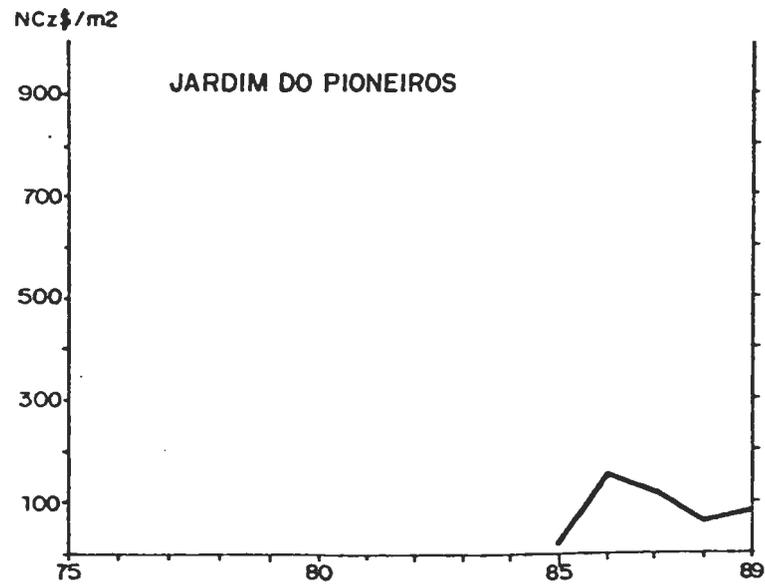


PRESIDENTE PRUDENTE
 PREÇO DO SOLO URBANO
 MÉDIA ANUAL POR BAIRRO
 1975 - 1989

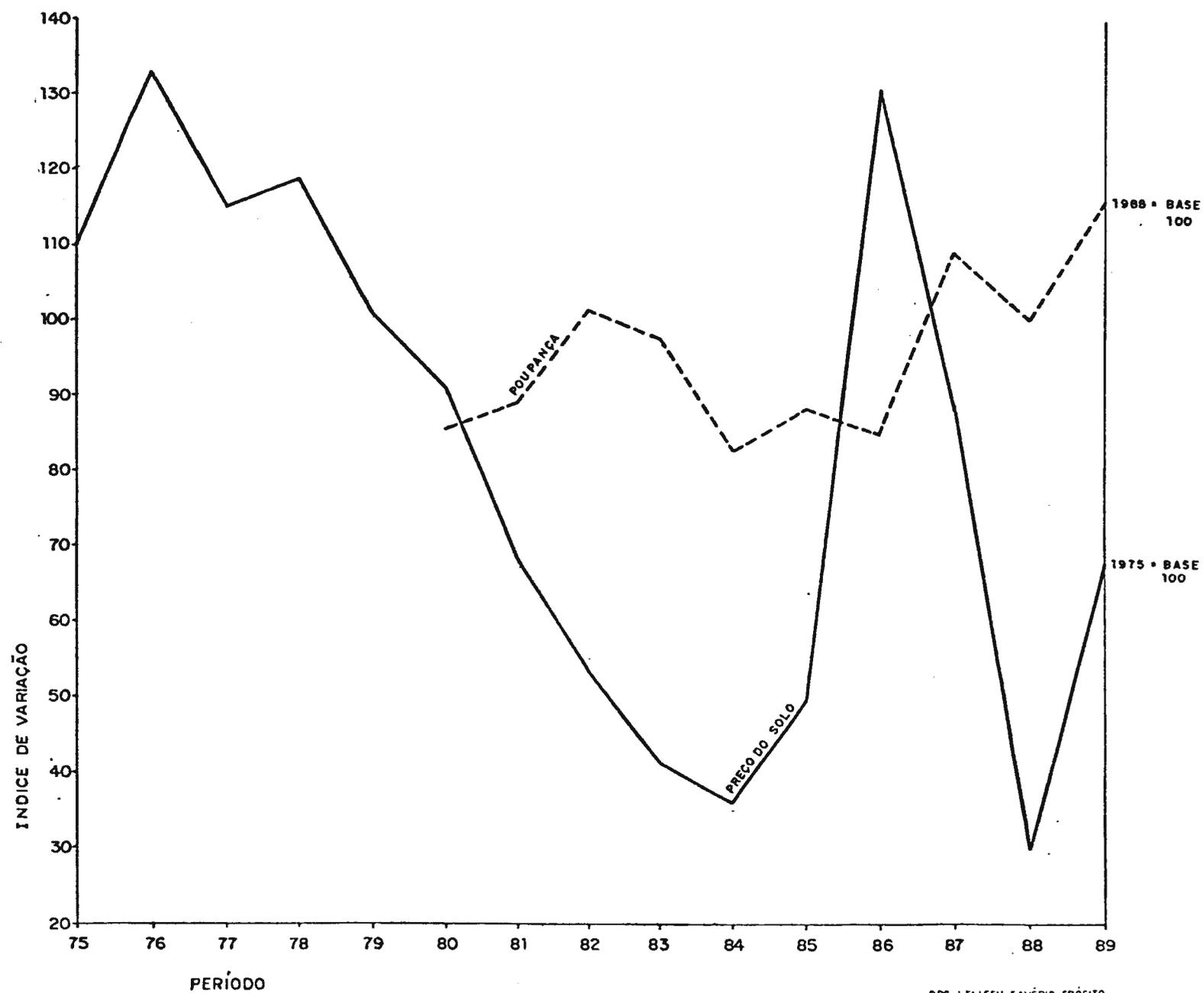


PRESIDENTE PRUDENTE
 PREÇO DO SOLO URBANO
 MÉDIA ANUAL POR BAIRRO
 1975 - 1989

FIG. 33



PRESIDENTE PRUDENTE
 RELAÇÃO ENTRE O PREÇO DO SOLO E
 DEPÓSITOS EM POUPANÇA
 (ÍNDICES DE VARIAÇÃO)
 1975 - 1989



DRG : ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
 DES : FLORA M SATO

QUADRO 5

BRASIL

TAXAS DE INFLAÇÃO MENSAS

1978 - 1989

ANO	MÊS											
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
1978	2,7	3,5	3,3	3,5	3,0	4,2	2,7	2,6	2,5	2,8	2,7	1,6
1979	4,6	4,6	5,9	3,45	1,76	2,82	4,85	4,52	6,74	4,69	5,76	7,07
1980	6,56	3,77	5,05	4,16	5,62	5,20	5,83	4,48	6,20	6,85	8,34	6,88
1981	6,46	5,18	5,58	5,33	7,26	4,01	5,84	6,92	5,96	3,95	5,55	4,61
1982	7,55	6,51	5,78	4,81	6,38	7,47	6,53	6,02	4,75	3,89	4,18	6,43
1983	10,85	6,63	8,33	7,73	5,63	8,34*	13,63	9,51	9,52	13,02	7,18	7,13
1984	9,78	8,92	9,65	10,39	8,61	8,79	11,60	7,13	9,88	11,25	10,08	10,23
1985	13,95	9,87	11,85	9,49	6,69	7,82	8,75	12,25	10,74	8,88	11,22	13,62
1986			-0,11**	0,78	1,40	1,27	1,19	1,68	1,72	1,90	3,29	7,27
1987	16,82	13,94	14,40	20,96	23,21	26,06	3,05	6,36	5,68	9,18	12,84	14,14
1988	16,51	17,96	16,01	19,28	17,78	19,53	24,04	20,66	24,01	27,25	26,92	28,79
1989	70,28	3,60	6,09	7,31	9,94	24,83	28,76	29,34	35,95	37,62	41,42	53,55

(*) jan 78 a mar 79 - índices da Conjuntura Econômica, FGV.

(**) INPC Real (diferente do expurgado)

(***) IPC

TABELA 9
BRASIL
PIB REAL E PER CAPITA
1950-1986

Anos	índice do PIB real 1950 = 1	População (milhões)	Taxa de cres- cimento do PIB	Taxa de cres- cimento do PIB per capita
1950	1,000	51,9	6,5	4,2
1951	1,059	53,5	5,9	2,8
1952	1,151	55,2	8,7	5,4
1953	1,181	56,9	2,6	-0,5
1954	1,299	58,6	10,0	6,8
1955	1,388	60,4	6,8	3,7
1956	1,432	62,2	3,2	0,2
1957	1,549	64,1	8,2	5,0
1958	1,669	66,1	7,7	4,4
1959	1,762	68,1	5,6	2,5
1960	1,933	70,2	9,7	6,4
1961	2,132	72,2	10,3	7,3
1962	2,245	74,3	5,3	2,3
1963	2,279	76,4	1,5	-1,3
1964	2,345	78,6	2,9	0,0
1965	2,408	80,9	2,7	-0,3
1966	2,531	83,2	5,1	2,2
1967	2,652	85,6	4,8	1,9
1968	2,896	88,0	9,2	6,3
1969	3,157	90,5	9,0	6,0
1970	3,419	93,0	8,3	6,2
1971	3,806	95,1	11,3	8,6
1972	4,266	97,4	12,1	9,3
1973	4,863	99,8	14,0	11,2
1974	5,301	102,3	9,0	6,4
1975	5,577	104,9	5,2	2,7
1976	6,123	107,5	9,8	7,1
1977	6,405	110,1	4,6	2,1
1978	6,712	112,8	4,8	2,3
1979	7,196	115,6	7,2	4,6
1980	7,850	118,5	9,1	6,5
1981	7,583	121,5	-3,4	-5,7
1982	7,652	124,5	0,9	-1,5
1983	7,460	127,6	-2,5	-4,9
1984	7,886	130,7	5,7	3,1
1985	8,540	134,0	8,3	5,6
1986	9,240	137,3	8,2	5,6

Fonte: Conjuntura Econômica e Banco Central, apud CARDOSO & FISHLOW,
1989

TABELA 10
 BRASIL
 SALÁRIO MÍNIMO REAL - MÉDIAS ANUAIS
 1940-1990

ANO	SALÁRIO MÍNIMO	
	VALOR REAL NCZ\$ 1/90	ÍNDICE JUL/40 = 100
1940	3.653,55	98,02
1941	3.330,37	89,35
1942	2.990,03	80,22
1943	2.936,55	78,78
1944	3.100,67	83,19
1945	2.498,33	67,03
1946	2.192,29	58,82
1947	1.675,06	44,94
1948	1.547,30	41,51
1949	1.572,29	42,18
1950	1.485,02	39,84
1951	1.371,50	36,80
1952	3.681,58	98,77
1953	3.032,15	81,35
1954	3.685,64	98,88
1955	4.138,82	111,04
1956	4.204,75	112,81
1957	4.571,66	122,65
1958	3.977,06	106,70
1959	4.452,18	119,45
1960	3.738,42	100,30
1961	4.156,83	111,52
1962(1)	3.790,56	101,70
1963	3.332,36	89,40
1964	3.442,72	92,36

TABELA 10 (Cont.)

SALÁRIO MÍNIMO REAL - MÉDIAS ANUAIS

ANO	SALÁRIO MÍNIMO	
	VALOR REAL NCZ\$ 1/90	ÍNDICE JUL/40 = 100
1965	3.321,47	89,11
1966	2.832,75	76,00
1967	2.679,53	71,89
1968	2.622,20	70,35
1969	2.523,72	67,71
1970	2.568,03	68,90
1971	2.457,88	65,94
1972	2.414,03	64,77
1973	2.215,18	59,43
1974	2.028,98	54,44
1975	2.120,74	56,90
1976	2.106,59	56,52
1977	2.194,73	58,88
1978	2.261,54	60,67
1979	2.277,98	61,12
1980	2.298,42	61,66
1981	2.357,95	63,26
1982	2.451,45	65,77
1983	2.085,60	55,95
1984	1.932,77	51,85
1985	1.972,04	52,91
1986	1.868,21	50,12
1987	1.347,96	36,16
1988	1.413,81	37,93
1989	1.497,66	40,18
1990(2)	1.283,95	34,45

NOTAS: (1) INCLUI O 13º. SALÁRIO DESDE 1962

(2) VALOR MÉDIO ATÉ JANEIRO

FONTE: DIEESE, SÃO PAULO, março de 1990.

TABELA 11

BRASIL

SALÁRIO MÍNIMO REAL

MAIORES E MENORES VALORES

MÊS	SALÁRIO MÍNIMO	
	VALOR REAL	ÍNDICE
	NCZ\$ JAN/90	JUL/40 = 100
Jul/40	3.727,34	100,00
Jul/51	1.319,44	35,40
Ago/56	5.311,61	142,50
Jan/59	5.370,40	144,08
Mar/86	1.933,50	51,87
Mai/87	1.242,56	33,34
Jul/87	1.008,31	27,05
Jan/89	1.406,86	37,74
Jun/89	1.522,84	40,86
Jan/90	1.283,95	34,45

7.4. A PRODUÇÃO E OS PRODUTORES DO SOLO URBANO

O solo urbano pode ser consumido em atividades produtivas ou para a habitação. Mas pode também ser direcionado, especificamente, por lapso de tempo, para a especulação. Para ser consumido, é necessário que seja produzido para aparecer no mercado como mercadoria. O mercado é importante porque condiciona (pela oferta e pela demanda) as razões da apropriação dos lotes urbanos por parte de consumidores e investidores, porque não existe a capacidade de cada um destes de produzir o solo. Para isso, os proprietários das glebas promovem (ou se associam a empresas especializadas) os loteamentos das mesmas.

Para que haja o loteamento, algumas regras têm que ser seguidas, e que estão especificadas no Código de Obras do Município.

Para o poder público, "considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes" (art. 2º, item 2). A permissão para que haja o loteamento só será admitida "para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal" (art. 4º.). Neste caso, a definição das "zonas de expansão urbana" é feita pelo traçado do perímetro urbano (v. fig. 36).

Há algumas exigências para que se efetue o loteamento. Veja-se o que diz o item VI do artigo 6º. do Código de Obras: "as obras de infra-estrutura (...) deverão ser projetadas e executadas pelo interessado, as quais, caso ainda inexistam, compreenderão, neces-

sáriamente, sistemas de abastecimento de água potável, de escoamento de águas pluviais e águas servidas e respectivas redes, pavimentação incluindo os respectivos meios-fios, iluminação pública e arborização.

Então, o que reza essa lei (76) é que, para lançar um loteamento no mercado, o interessado (proprietário/incorporadora/loteadora) deve prover esse conjunto de lotes de: água, esgoto, asfalto e meio-fio, luz e arborização. Essas seriam as benfeitorias exigidas pelo poder público no ato da expansão territorial da malha urbana. No entanto, é de domínio público, isto é, qualquer cidadão sabe que isto não acontece. O próprio traçado das ruas, de uma obviedade insofismável (não há demarcação de lotes se não houver o arruamento), é considerado por alguns loteadores como uma benfeitoria e assim aceito pelo poder público. As extensões das redes de luz e arborização são as benfeitorias mais escolhidas pelos loteadores por causa do baixo custo da arborização e porque a companhia que monopoliza a oferta de energia elétrica tem interesse nessa expansão e cobra uma taxa pela instalação da voltagem 220 (o que é considerado ilegal mas aceito consuetudinariamente).

Apesar da lei, o Jardim Maracanã, para citar apenas um exemplo, foi loteado (77) contendo o arruamento (que por lei não é considerado benfeitoria), a arborização e a rede de luz, em plena vigência da mesma, negligenciando as outras benfeitorias exigidas.

As benfeitorias urbanas condicionam as direções da ampliação da malha urbana exercendo o papel das "externalidades". Atualmente em Presidente Prudente, 77% da malha urbana é servida por esgotos, 100% da área incorporada ao espaço urbano até 1987 era servida por água, e a extensão dos serviços de telefonia e de energia elétrica alcançam qualquer ponto interno ao perímetro urbano (v. fig. 36). Neste caso, pode-se afirmar que o Estado e as empresas de economia mista que suprem a cidade de sua infra-estrutura, não obstaculizam a produção do solo urbano: ao contrário, com a possibilidade da oferta dessas

(76) Lei nº 2110/8 de 24/06/80, que dispõe sobre loteamento urbano no município de Presidente Prudente.

(77) Entrevista com o Sr. Antonio Luizari.

benfeitorias por todo o perímetro urbano, apenas o preço da terra, regra geral, e a vontade do proprietário privado, cresceram na proporção dos possíveis loteamentos.

A oferta do serviço de transportes se estende por toda a área urbana, de tal forma que em escala maior ou menor, qualquer ponto tem grau de acessibilidade ao centro, apesar de existirem áreas que distem mais de 200 metros de qualquer linha de ônibus. A acessibilidade pode ser considerada a partir da porcentagem da possibilidade de, estando em qualquer área/bairro da cidade, uma pessoa poder atingir as outras áreas/bairros por ônibus coletivo. No caso de Presidente Prudente, o centro (para onde convergem todas as linhas) tem 100% de acessibilidade em relação a qualquer outro ponto da cidade; essa proporção vai decrescendo à medida que se afasta do centro, porque os ônibus que percorrem as áreas mais afastadas do centro tendem a diminuir em número e frequência (SPOSITO et alii, 1984:87-91)(78).

A capacidade que o poder público e os agentes que fornecem a infra-estrutura à cidade têm para o atendimento de toda a malha urbana faz com que os proprietários da terra estabeleçam a dinâmica da produção do solo em decorrência principalmente do preço e portanto, da possibilidade de se realizar a renda.

Em momento algum, por todo o período do levantamento empírico dos dados, nenhum elemento entre os agentes produtores (proprietários, imobiliárias) ou comercializadores ("picaretas", corretores) do solo colocou a presença do poder público em questão, a não ser para confirmar a presença "natural" desse agente na simbiose com os agentes capitalistas na produção do espaço urbano (79). O poder público, representando concretamente o Estado na escala do município, não é encarado como entidade separada ou, mesmo, incorporado pelos capitalistas. É algo natural, inquestionável, a-histórico.

Neste ponto, o antagonismo entre os agentes produtores e comercializadores do espaço urbano se desfaz, numa apropriação real do

(78) SPOSITO, Eliseu S. et alii. Transporte coletivo urbano em Presidente Prudente. *Revista de Geografia*. São Paulo, UNESP, 1986/87, 5/6:143-182.

(79) Espaço urbano: além da comercialização do território, incluem-se nesta análise, os agentes produtores do espaço de relações, como os construtores de viadutos, edifícios de médio e alto padrões, ou moradia considerada "popular".

Estado. A inversão ideológica refletida pelo discurso de apropriação do Estado transforma-o em elemento natural do modo de produção, como se não houvessem razões históricas para o surgimento, o desenvolvimento e a apropriação do Estado pela burguesia.

No entanto, se na relação com o Estado o antagonismo entre os agentes produtores e comercializadores do espaço urbano desaparece, na relação direta entre ambos o antagonismo aparece claramente, acrescido, quando ocorre o caso, de contradição com os proprietários da terra, quando não são estes os produtores e comercializadores direto.

Como isso ocorre? Os proprietários da terra (loteável) juridicamente são proprietários da renda capitalizada, que se realiza (neste caso) quando a terra é incorporada ao espaço urbano através da implantação de um loteamento. Há interesse por parte desse agente que o preço da terra seja compensador para que haja essa incorporação da mesma ao espaço urbano. A propriedade privada, que lhe dá a capacidade de realizar a renda da terra, é condição primeira para a renda, mas a sua primeira contradição também porque, para que ela se realize, é necessário haver a comercialização dos lotes; aí o proprietário se desvincula da terra e apropria-se do equivalente geral (a moeda), o que pode ser novamente utilizado na compra da terra ou aplicado em atividades produtivas ou especulativas.

As empresas de incorporação e loteamento (que nem sempre pertencem aos proprietários de terra), prestam serviços na demarcação das glebas, no traçado e na execução técnica das ruas e das benfeitorias do loteamento, e têm, como tendência natural desenvolvida pelo MCP, a capacidade de ampliar horizontalmente a malha urbana com o aumento do número de loteamentos. Esses agentes têm interesse em que isso aconteça.

O terceiro elemento nessa questão, os agentes comercializadores do solo urbano (corretores, "picaretas") têm in-

teresse em que o mercado seja suprido, cada vez mais, com a mercadoria terreno, com a argumentação de que, quanto maior for a oferta de lotes e a demanda dependendo da conjuntura do momento, maior o volume de negócios imobiliários. Assim, "dá para cada um ter o seu trabalho garantido" (80).

Enfim, é objetivo dos corretores, a existência cada vez maior da mercadoria terreno vazio no mercado, ampliando-se a possibilidade na realização dos negócios de compra e venda, porque parte (que varia de 5 a 8%) do preço obtido no negócio transforma-se em "comissão" e por eles é apropriada.

Uma demonstração da contradição entre comerciantes e loteadores do espaço urbano fica evidenciada a partir da proposta de um corretor (81): seria importante inserir um esquema de exigências graduais da infraestrutura nos loteamentos novos, ou seja, quanto mais distante, menores seriam as exigências em infraestrutura para que se efetuasse um loteamento. Por exemplo, para aqueles loteamentos situados próximos à malha urbana, seriam exigidos redes de luz, água e arborização; para os seguintes, apenas luz e arborização; para os seguintes, apenas o arruamento seria exigido. A premissa básica é de que, quanto menor o número de itens da infraestrutura exigidos, menor seria o custo de produção dos lotes, por conseguinte seria menor o preço do m² do solo, o que poderia atender as populações de baixa renda.

A consequência dessa proposta (que mostra a intenção da oferta cada vez maior da mercadoria lote urbano) revela a relação com o poder público: este encarregar-se-ia de suprir esses loteamentos da infraestrutura necessária, à medida que fossem sendo ocupados por moradores (por pressões políticas das mais diversas), o que iria beneficiar os loteamentos limítrofes, com custo social assumido ou pelo poder público ou mesmo pelos moradores. Por outro lado, a maior oferta de lotes no mercado aumenta a possibilidade do volume dos negócios,

(80) Entrevista com o Sr. Carlos Franco, agente comercializador de terrenos e imóveis construídos.

(81) Entrevista com o Sr. Carlos Delfin.

portanto, a realização dos lucros de comissão dos comerciantes. Aos loteadores, a renda se ampliaria pela diminuição do custo de produção do lote, com a implantação restrita da infraestrutura, o que não levaria, necessariamente, à diminuição, na mesma proporção, do preço de mercado.

Nesta relação, loteadores e corretores trabalham com a mesma intenção.

É objetivo dos proprietários e dos produtores de loteamentos, em oposição, que a oferta de terrenos vazios mantenha-se a tal nível que a relação entre oferta e demanda favoreça os preços da oferta. Somando-se a isso a monopolização do território (lotes na malha urbana mais glebas loteáveis) por parte de poucos capitalistas, os preços dos lotes tendem a se manter acima dos preços de produção, garantindo um sobrelucro ao proprietário. Esse sobrelucro, obtido na subtração do preço de produção do lote urbano do preço de comercialização (venda no mercado imobiliário), é da ordem de um para nove, ou seja, o custo de produção de um lote urbano em Presidente Prudente equivale entre 10 a 15% do seu preço de comercialização (82). Não sendo assim, o "negócio não é vantajoso".

Essa contradição/oposição entre os proprietários da terra e os comercializadores da terra só não aparece na relação destes dois agentes de produção/comercialização do solo urbano com o Estado, elemento necessário mas "natural" nas relações capitalistas, obrigado apenas a se preocupar com a infraestrutura e os serviços na cidade. É nesse momento que o Estado (poder público municipal), ao legislar sobre o uso do solo urbano (Plano Diretor; código de obras), se, em algumas resoluções, beneficia diretamente o capitalista, em outras aparece como frontal opositor porque, apesar de tudo, o poder público também serve como mediador entre os proprietários e os não-proprietários do solo urbano.

(82) Dados obtidos em entrevistas com os Srs. Antonio Luizari e Gabriel Macuco (loteadores).

O movimento dessas relações contraditórias (ora entre proprietários e corretores; ora entre estes e o Estado; ora entre o Estado e os não proprietários; ora entre os proprietários e os não-proprietários; e sempre entre todos esses elementos), tendo oscilação hegemônica entre o poder de pressão e barganha de cada um dos elementos, é o que vai determinar a produção social do espaço urbano.

Para tentar esclarecer um pouco mais a produção do solo urbano, fomos buscar outros elementos de explicação: é o enfoque das determinações específicas dos agentes na produção do solo urbano ao nível do indivíduo ou da empresa loteadora, cujas preocupações maiores estão voltadas para a valorização da propriedade capitalista, subordinando à sua dinâmica o papel do consumidor, na imbricada relação que esses agentes mantêm com o poder público.

A elaboração de um loteamento requer muitos aspectos técnicos. Para CAIRES & CAIRES (1984)⁽⁸³⁾, citando a obra "The appraisal of Real Estate", "o valor de mercado de um bem imóvel é criado, mantido, modificado ou anulado pela inter-relação das quatro grandes forças que motivam as atividades humanas. Estas (forças) são ideais sociais e padrões, ajustes econômicos e mudanças, regulamentos políticos e governamentais e forças físicas ou naturais" (p. 5).

Para esse estudo, cada força citada acima é constituída por alguns elementos:

- a) ideais sociais e padrões: "evolução ou declínio da população; alterações na densidade da população; mudanças no tamanho da família; distribuição geográfica de grupos compatíveis; atitudes concernentes à educação e atividades sociais; atitudes concernentes ao projeto arquitetônico e à utilidade; fatores oriundos de instintos sociais do homem, ideais e anseios."

(83) CAIRES, Hélio de & CAIRES, Hélio R. de. Avaliação de glebas urbanizáveis. São Paulo, PINI, 1984.

- b) ajustes econômicos e mudanças: "recursos naturais, sua quantidade, sua qualidade, localização e vazão da diminuição; tendências comerciais e industriais; tendências de emprego e níveis de salário; disponibilidade de dinheiro e crédito; níveis de preço, taxas de juros e cargas tributárias; todos fatores que afetam direta ou indiretamente a capacidade aquisitiva."
- c) regulamentos políticos e governamentais: "leis de zoneamento; código de obras; regulamentos policiais e contra incêndios; controles de arrendamento, medidas de defesa nacional, prioridades, designações, permissões de uso especial e controle de crédito; moradia financiada pelo governo e empréstimos hipotecários garantidos; orientações monetárias que afetam o livre uso do bem imóvel, incluindo toda forma de taxaço."
- d) forças físicas ou naturais: "clima e topografia; fertilidade do solo; recursos minerais; fatores públicos tais como transportes, escolas, igrejas, parques, áreas de lazer; controle de inundação e conservação do solo; características do solo e do subsolo; avanços tecnológicos que afetam o uso da terra." (p. 5 e 6).

Além do enfoque marginalista da obra, como já foi citado acima, há a brutal confusão na citação dos elementos que constituem as "forças" que motivam as atividades humanas: a inclusão de transportes, escolas, igrejas, parques, áreas de lazer em "forças físicas ou naturais"; ou recursos naturais, sua quantidade, sua qualidade, localização, etc. em "ajustes econômicos e mudanças". Além do mais, não se detém na discussão da divisão territorial do trabalho, na existência de

classes de diferente poder de compra, apesar da citação das "tendências de emprego e níveis de salário", mas cita "fatores oriundos de instintos sociais (sic) do homem, ideais e anseios."

Então porque a citação dessa obra? Em primeiro lugar, para a distinção que pode ser dada ao enfoque da produção do espaço urbano; em segundo lugar, porque ela contém aspectos técnicos para a elaboração de loteamentos que não aparecem nas obras citadas anteriormente, no bloco daquelas identificadas como marxistas.

Vejam os autores, "valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo, vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação sem estarem forçados a ela". Esse valor está condicionado pelos fatores: "vizinhança, local, geometria, utilidade, benfeitorias, direitos (servidões, usufrutos, concessões, comodato, posse, etc.). (p. 7). Por gleba urbanizável os autores entendem ser "uma grande extensão de terreno, em zona urbana ou de expansão urbana das cidades, cujo aproveitamento mais eficiente depende de arruamento e sub-divisão em lotes e que, após receber benefícios resultantes de urbanização, possa ser absorvida por venda em prazo pré-estabelecido." (p. 8).

Para a avaliação de glebas urbanizáveis, dentre outras, os autores citam o "método" comparativo, "o mais fidedigno e preciso, respeitadas as premissas em que se assenta, a abundância e coerência normais", através do qual "o valor do imóvel (...) é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares" (p. 11). São levantados os mais diferentes dados (documentação, limites, descrição, uso, acesso, melhoramentos) e pesquisadas amostras, através de informações sobre transação, anúncios ou normas.

Esses dados são colocados em fórmulas matemáticas (84) que resultam, tecnicamente, no preço do metro quadrado do solo. Essa

(84) Não interessa, ao nosso trabalho, a discussão das fórmulas matemáticas. No entanto, para maiores detalhes, o leitor pode recorrer à obra de CAIRES, H. & CAIRES, H. R., op. cit.

avaliação técnica é muito útil para fins legais: demandas judiciais, avaliações para o poder público, etc. Na realidade, o preço da terra loteável no mercado imobiliário obedece muito à dinâmica e à experiência dos próprios corretores, que estabelecem inclusive preços que oscilam de acordo com a "tática" de venda; a destinação futura da gleba em termos de uso; etc.

É na comparação entre glebas loteáveis e terrenos periféricos na malha urbana que os elementos teóricos discutidos acima podem contribuir para a nossa análise. Vamos fazer a discussão, agora, tendo como base o preço do solo na cidade de Presidente Prudente.

Para se ter uma idéia do preço da terra loteável em Presidente Prudente, a figura 35 demonstra os preços das glebas loteáveis, deflacionados para 1989. Comparados esses dados com aqueles dos loteamentos mais próximos, tendo-se como base o preço do metro quadrado, a diferença entre o solo loteado e o solo loteável é muito grande. Na zona norte, nas proximidades do Jardim Cobral, onde o metro quadrado do solo loteado custava NCz\$ 10,09, o preço do solo loteável não ultrapassava NCz\$ 0,35 o metro quadrado; nas proximidades do Parque Alexandrina, onde em 1989 o preço do lote era NCz\$ 5,46 o metro quadrado, o da terra loteável era de NCz\$ 1,45 o metro quadrado.

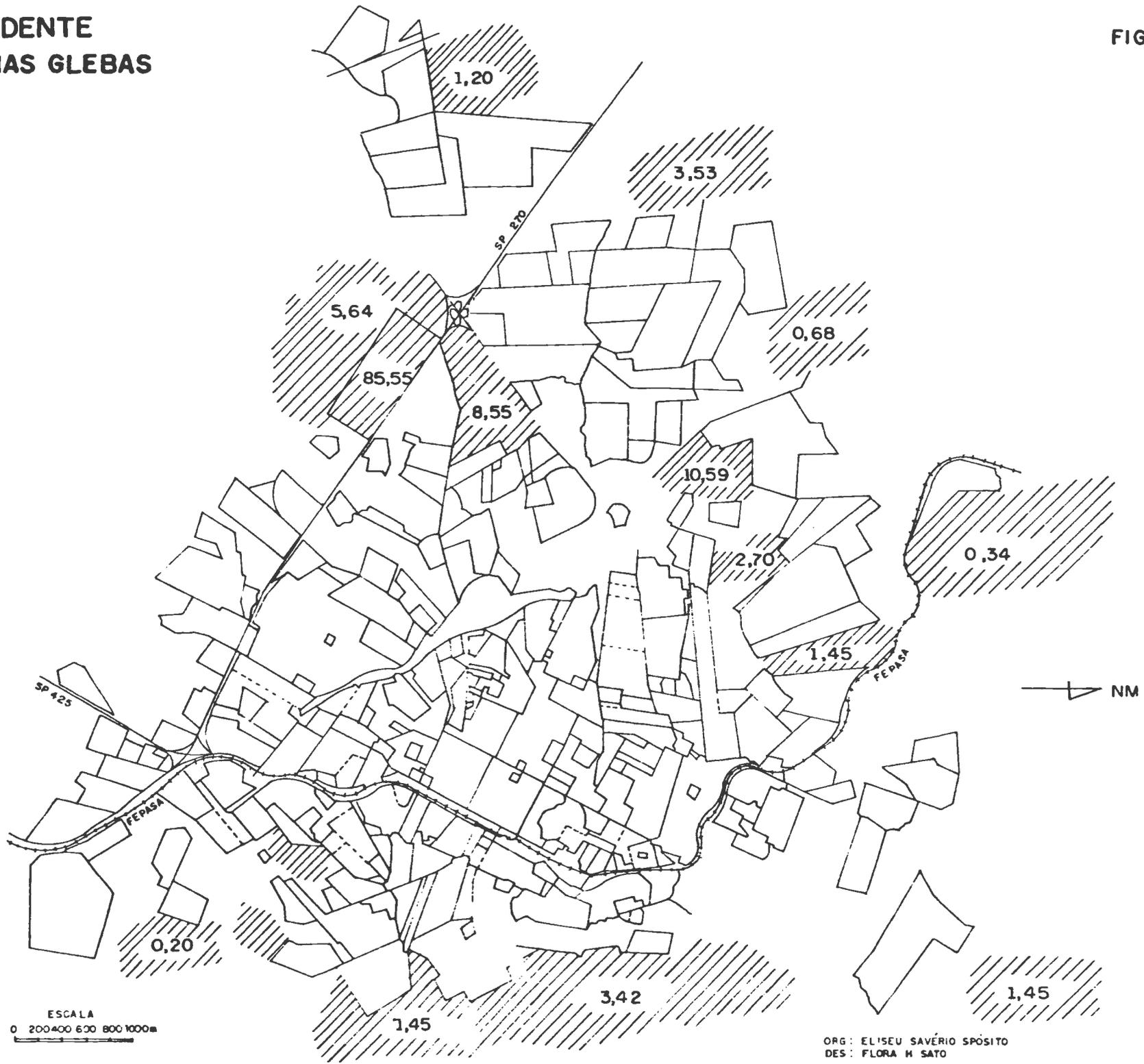
Na parte leste da cidade, nas proximidades do Jardim Itapura, onde o preço havia oscilado de NCz\$ 26,02 para NCz\$ 45,69 o metro quadrado de 1988 para 1989, em 1988 o metro quadrado das glebas variava de NCz\$ 1,45 a NCz\$ 3,42 o metro quadrado.

Na parte sul da cidade, para onde ela menos se expandiu na década de 80, ao longo da rodovia Raposo Tavares (SP-270), área de tendência à concentração de estabelecimentos comerciais e industriais, o preço em 1980 estava por volta de NCz\$ 85,50 o metro quadrado, preço muito próximo aos lotes do Jardim dos Pioneiros, que faz limite com a rodovia, onde o preço do metro quadrado subiu de NCz\$ 67,30 em 1988 para NCz\$ 86,61 em 1989, e muito acima de loteamentos destinados a re-

**PRESIDENTE PRUDENTE
PREÇO DO SOLO NAS GLEBAS
LOTEÁVEIS**

1988
(NCz \$/m²)

FIG. 35



ORG: ELISEU SAVÉRIO SPÓSITO
DES: FLORA H SATO

sidências de classe média para cima, como é o caso do Jardim Alto da Boa Vista, onde o preço subiu, de 1988 para 1989, de NCz\$ 15,79 para NCz\$ 59,41 o metro quadrado e no Parque Higienópolis, cujo preço subiu de NCz\$ 23,84 para NCz\$ 44,64 o metro quadrado no mesmo período. Saindo do eixo da SP-270, o preço do metro quadrado da terra nas glebas desce para NCz\$ 5,64 o metro quadrado.

Nessa área, aconteceu, em 1988, uma subida do preço do solo em virtude da atuação do Estado. O trecho da SP-270, localizado entre o trevo com a SP-425 e o trevo com a SP-501, teve sua pista duplicada e, por uma reformulação no sistema de viadutos, houve o rebaiamento do leito da rodovia. A partir do início das obras até o final (que durou um ano), o preço real do metro quadrado dos terrenos atendidos diretamente pela rodovia triplicou (85).

Na parte Oeste da cidade, para onde ela mais se expandiu a partir de 1975, os preços são mais heterogêneos: nas proximidades do Parque São Lucas, onde o metro quadrado custava NCz\$ 17,63 em 1989, em 1988 o solo loteável custava NCz\$ 1,45 o metro quadrado; próximo ao Jardim Maracanã, cujo preço do metro quadrado sobe, de 1988 para 1989, de NCz\$ 20,32 para NCz\$ 32,42, o solo loteável custava NCz\$ 10,59 o metro quadrado; próximo ao Jardim Balneário, onde em 1989 o preço do solo era de NCz\$ 25,22 o metro quadrado, o solo loteável custava NCz\$ 3,53 o metro quadrado em 1988; próximo ao Jardim Vila Real, cujo preço em 1988 era de NCz\$ 13,35 o metro quadrado, o do solo loteável era de NCz\$ 1,20; e, próximo ao Jardim Monte Alto, onde o preço do solo em 1989 era de NCz\$ 54,30 o metro quadrado, o solo loteável custava NCz\$ 8,55 o metro quadrado em 1988, numa área que pode ser denominada de "pousio social", porque se localiza entre loteamentos efetuados nos últimos vinte anos e a SP-270.

Fica evidenciado, a partir dos dados analisados acima, que os preços das glebas loteáveis são mais altos nas partes sul e oeste da cidade. Para o sul, a cidade cresceu menos, e para oeste, a

(85) Entrevista com o Sr. Divalcir Pantarotto.

cidade cresceu mais desde 1960. Nessas áreas estão as terras mais "valorizadas" da cidade. Todas contidas no Perímetro urbano, portanto, pagando tributos urbanos. Isso leva a crer que os preços já exerçam pressão para que essas áreas sejam loteadas num futuro próximo com muito maior rapidez que aquelas situadas nas partes norte e leste.

Apesar da "perda" (86) de 35%, no mínimo, da área loteada, que é transformada em arruamento e áreas de lazer ou para entidades públicas, o preço do metro quadrado do lote "útil" para o mercado, uma vez implantadas todas as benfeitorias no loteamento, equivale ainda, entre oito e dez vezes, ao preço do metro quadrado da gleba loteável mais próxima. Essa diferença (80 a 90%) é que faz com que haja uma pressão maior para que haja os loteamentos em certas áreas da cidade.

Uma comparação entre a figura 36, que mostra as mudanças no traçado do perímetro urbano e a figura 35, que mostra as áreas não loteáveis contidas na malha urbana, confirma a previsão colocada acima, porque há a necessidade de serem colocados no mercado mais lotes (mercadorias), para que se mantenha um volume de negócios suficientes para a movimentação dos agentes imobiliários

(86) Do ponto de vista do capitalista loteador.

PRESIDENTE PRUDENTE
MODIFICAÇÕES NO TRAÇADO DO
PERÍMETRO URBANO



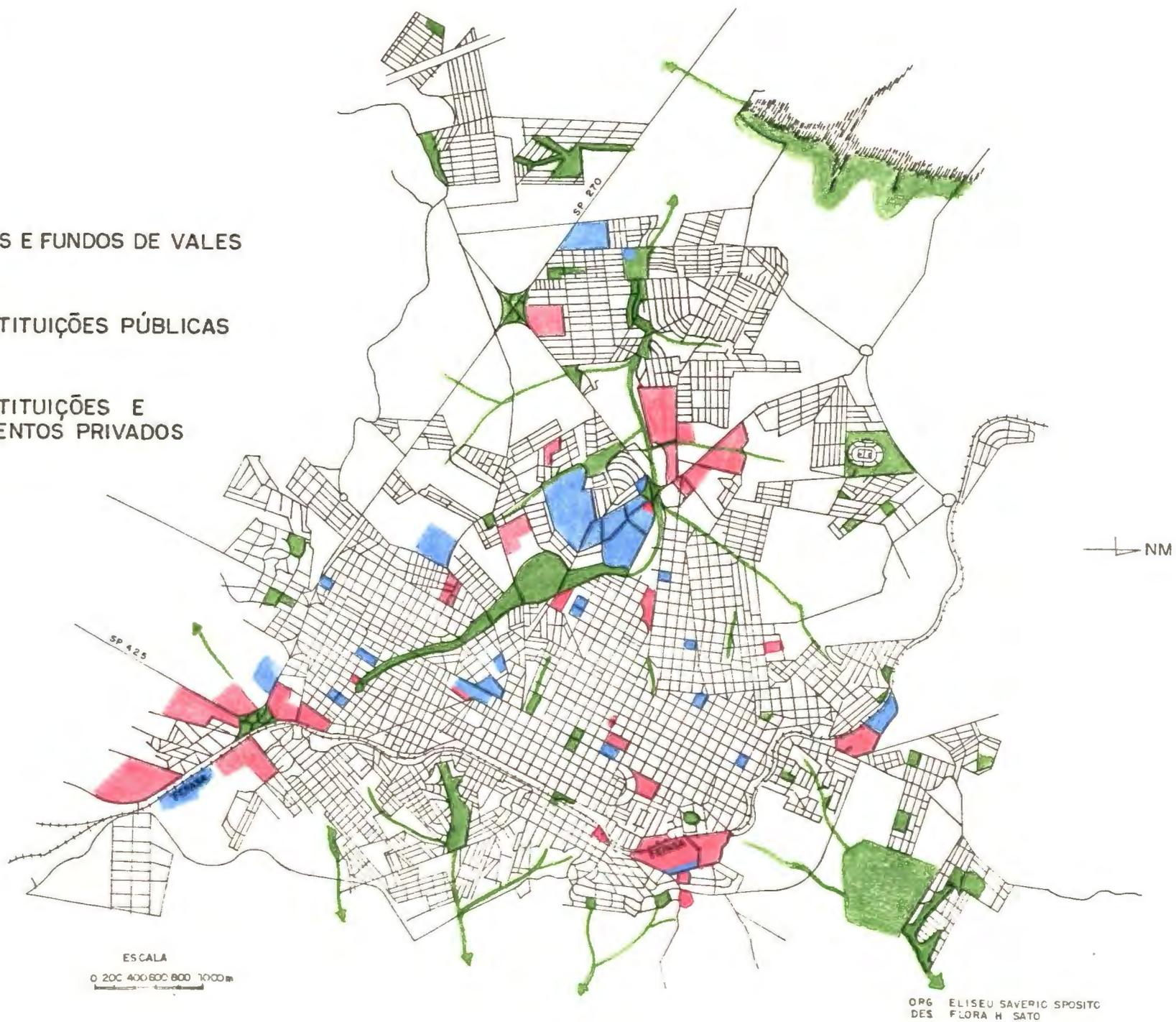
PRESIDENTE PRUDENTE ÁREAS NÃO DISPONÍVEIS PARA LOTEAMENTOS

FIG. 37

1988

LEGENDA

-  ÁREAS VERDES E FUNDOS DE VALES
-  ÁREAS DE INSTITUIÇÕES PÚBLICAS
-  ÁREAS DE INSTITUIÇÕES E ESTABELECIMENTOS PRIVADOS



ORG ELISEU SAVERIO SPOSITO
DES FLORA H SATO

8

8. A APROPRIAÇÃO DA RENDA DO SOLO

Para se verificar como e quando os agentes econômicos se apropriam da renda da terra em Presidente Prudente, pode-se partir de alguns raciocínios:

- 1) a dinâmica do mercado fundiário e, portanto, o crescimento territorial da cidade faz-se sob a lógica da produção monopolista. Esse processo de monopolização do território é atestado pelos dados já analisados anteriormente: 1/5 do total de terrenos vazios na cidade é propriedade dos grandes investidores; alguns dos quais detém grandes glebas de terras loteáveis internamente aos limites do perímetro urbano.
- 2) o solo urbano (como a terra rural), neste caso, emerge, antes de mais nada, para essa classe de proprietários do solo, como reserva de valor, com componentes históricos (herança, por exemplo) que correspondem à ligação técnica dos capitalistas na monopolização do território. Concomitante e contraditoriamente, o solo é também continente da renda capitalizada, que se realiza no ato de compra/venda (enfim, na configuração real de mercadoria, que ele é).

3) Monopolização do território baseada na propriedade como reserva de valor e continente de renda capitalizada formam a estrutura (na parcela do espaço brasileiro chamado Presidente Prudente) que vai determinar a dinâmica própria da expansão da malha urbana.

Esses três pontos foram colocados acima porque fazem parte de uma realidade espacial, contrapondo-se e complementando-se, enquanto resultado da relação jurídica de caráter universalista entre pessoas e entre pessoas e a instituição da propriedade privada. Sem discutir mais profundamente, a esta questão pode ser lembrado o que definiu ALTHUSSER (1965) a natureza do direito: a superestrutura codificada expressa um elemento da gênese do direito de propriedade (e da renda da terra) e mostra as características da reprodução de todo o modo de produção (p. 251). O caráter universalista abstrato é necessário para que as pessoas sejam todas "iguais" e que as "coisas" sejam todas "iguais", refletindo a universalidade do intercâmbio mercantil. (p. 252).

A universalidade jurídica consolida a inquestionabilidade do direito da propriedade privada e se estende ao entendimento das relações entre as classes capitalistas e o poder público, cujo papel na produção da infra-estrutura geográfica comparece como instituição natural (e portanto, também, inquestionável).

Mas a renda é algo concreto e que pode ser traduzido no equivalente geral. Como? A partir dos custos de produção do solo urbano, numa relação aritmética simples em relação aos preços de mercado. Ao fazer esta afirmação, a intenção não é trazer para o senso comum a discussão, ou mesmo, simplificá-la, excluindo os fatores qualitativos e a dimensão histórica do espaço urbano.

A afirmação procura mesmo é dar ênfase à relação mercantil que aparece revestida, para as pessoas, de uma maneira geral,

de um caráter natural e legítimo, a partir da aceitação de uma relação jurídica que não pode ser entendida a não ser historicamente.

Como a relação de compra e venda (demanda e oferta) das unidades do solo urbano (terrenos vazios, neste caso) é algo inquestionável no MCP, é a partir dela que se pode entender seu caráter histórico. Tal caráter histórico é o que permite o entendimento da transformação do solo agrícola em solo urbano de maneira diferenciada, conforme a área considerada, dentro de certos limites dos custos de produção e dos preços de mercado.

Grosso modo, a comparação entre o preço de mercado do metro quadrado dos lotes urbanos da periferia variam, com pequenas exceções, em relação ao preço de mercado do metro quadrado da terra loteável, na proporção de 8 a 10 vezes mais alto; ou, invertendo o raciocínio, o preço do metro quadrado da terra loteável equivale, em média, de 10 a 15% do preço do metro quadrado do loteamento mais próximo.

Quando o preço das áreas loteáveis tende a aumentar em relação às áreas loteadas mais próximas, aparece a pressão para que o proprietário capitalista realize o loteamento. Nesse momento, ele realiza e se apropria da renda, na proporção colocada acima. Em termos gerais, isso acontece em certos períodos equacionados pelas forças políticas que assumem o poder público municipal. Os períodos de maior realização e apropriação da renda do solo coincidem, grosso modo, com os momentos de maior expansão da malha urbana, principalmente entre 1966 e 1969, entre 1975 e 1979⁽⁸⁷⁾ e logo após o Plano Cruzado entrar em vigor, outro momento começa a surgir a partir de 1989, quando da mudança de governo municipal e, conseqüentemente, nova política de valorização da propriedade privada.

Parte da renda do solo urbano é apropriada pelo poder público. Essa parcela transforma-se em receita do erário municipal que é gasta tanto para o pagamento de pessoal (transferência de ramo de

(87) Em BELTRIO SPOSITO, 1983, op. cit. há um conjunto de informações no que se refere ao volume do comércio de terrenos sem construção em Presidente Prudente até 1982.

parte da mais valia social) ou retorna a certos setores da cidade (baseados na segregação social do espaço) como investimento para a produção de infraestrutura pelo poder público, beneficiando os proprietários capitalistas do solo (principalmente aqueles que monopolizam, estrategicamente, o território). Esta última parcela considerada da renda, uma vez realizada, realimenta o aumento da renda capitalizada na relação proprietário capitalista/poder público pela cobrança do IPTU (imposto predial e territorial urbano), num movimento que beneficia o capitalista, porque a Prefeitura Municipal, salvo em pontos isolados, não realiza diretamente a renda do solo (porque não é seu objetivo maior), mas propicia a realização da mesma por parte dos capitalistas. A parcela anteriormente citada (direcionada para o pagamento de salários) pode ser encaminhada na compra de terrenos mas em grau de magnitude pouco significativa, dado o baixo poder aquisitivo médio do funcionalismo público municipal.

Outra forma da apropriação da renda é consolidada pela propriedade de edificações, tanto para fins comerciais, industriais, de serviços, como para fins residenciais (atividades produtivas e reprodutivas, de capital e de força de trabalho). O momento da apropriação aparece por dois mecanismos: o primeiro deles, que é o mesmo para os terrenos vazios, é o ato de compra/venda, onde, para a formação do preço, concorre o preço do terreno onde se localiza a edificação acrescido das parcelas de capital constante e capital variável incorporadas no lugar, elementos que superam o simples grau de construtibilidade inerente ao solo, e das especificidades de localização. O segundo deles é determinado pela via do aluguel, quando a apropriação desta fração da renda se faz, diferentemente do mecanismo anterior, não num momento do tempo (ato de compra/venda) mas cronologicamente dividida (em meses, semestres, anos). Essa forma de apropriação é garantida pelo direito da propriedade privada, que garante a manutenção, nas mãos do capitalista, de parte do território ao qual se incorporou

o capital, seja para fins da habitação ou de produção de mais-valia.

Identificando diretamente aqueles que se apropriam da renda do solo no que concerne aos terrenos vazios, num universo de 160.352 pessoas (número de habitantes em Presidente Prudente em 1987), 2.178 proprietários (aqueles que possuíam dois terrenos ou mais), que equivalem a 1,35% dos habitantes da cidade, possuíam 56,33% dos terrenos vazios e 75,78% da área da malha urbana. Considerando-se que o preço médio do metro quadrado do solo urbano na cidade em 1989 era de Ncz\$ 109,32 e a área dos terrenos vazios totalizava 10.989.686,09 m², podemos, de uma maneira bem simplificada dizer que a cidade "custava", territorialmente Ncz\$ 1.201.317.400,00, dos quais Ncz\$ 910.358.320,00 pertenciam aos 2.178 proprietários citados acima.

No que concerne às edificações, o cálculo, mesmo que simplificado como aquele feito acima, torna-se extremamente difícil dada a dificuldade para a obtenção de dados reais dos preços de venda dos imóveis e das variações dos aluguéis, em virtude da lei do inquilinato do vários planos econômicos decretados pelos governos brasileiros nos últimos quatro anos, que provocaram distorções nos preços dos aluguéis em virtude do tempo de contrato. Estas dificuldades estabelecem uma dinâmica diferente na magnitude e no ritmo da apropriação da renda nesse setor de imóveis.

O que podemos afirmar, com base nos dados citados anteriormente, é que praticamente mais de um terço dos habitantes da cidade paga aluguel de moradia, enquanto que metade da população, constituída pelos proprietários dos imóveis edificados, apropria-se, direta ou indiretamente, da renda dos imóveis, ou pela venda dos mesmos ou pela cobrança de aluguel.

9

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A instituição da propriedade privada, relação social, no presente trabalho, foi considerada como elemento concernente ao MCP, a base da teoria da renda do solo urbano, diferenciada em seus tipos fenomênicos: absoluta, diferencial e de monopólio. Na discussão do conhecimento teórico e sua constatação pelas evidências empíricas, a escala de enfoque, dada pelo universo urbano de Presidente Prudente e mais especificamente, pelos proprietários dos lotes urbanos vazios, foi balizada pelo movimento de circulação e valorização do capital e dos processos de produção da mercadoria lote urbano.

Quando foi colocada em discussão a formação do preço do solo propriamente dito em relação ao capital, influenciado em suas variações pela taxa de juros como lei geral do MCP, o caso estudado mostrou tendências diferentes: se, regra geral, formado o preço do solo e sua oscilação, para cima e para baixo, é razão inversa da variação da taxa de juros, em Presidente Prudente essa lei não foi obedecida, no período estudado, mas contrariada geograficamente a partir das diferenças de localização dos terrenos, porque, em certas áreas da cidade, apesar da tendência média na área urbana de uma queda no preço real ao longo das últimas duas décadas, houve um aumento real no preço do metro quadrado do solo; ou seja, aumentou a taxa de juros desde 1968, mas, setorialmente, também aumentou o preço do solo.

Essa constatação não pode ser tomada isoladamente, apesar de, pela localização na malha urbana e pela topografia da superfí-

cie, os custos de construtibilidade nas áreas de aumento do preço do solo serem menores que em outras áreas; no entanto, em pontos onde a necessidade de gastos para a produção do terreno são menores que nos casos citados, o aumento do preço não ocorreu necessariamente. Assim, a localização, associada a aspectos subjetivos incorporados pelos consumidores do espaço (propaganda, segurança, tranquilidade, etc.) influenciou diretamente a oscilação dos preços.

A dinâmica do mercado fundiário cujos agentes em sua totalidade coordenam mais de 80% dos negócios imobiliários, também cria e solidifica uma segregação espacial enfatizada pelo papel da ação pública, quando da implantação da infraestrutura que, se não se fixa internamente ao perímetro do terreno, externamente a ele influencia diretamente na constituição de seu preço. E esse preço, evidência do caráter de mercadoria do terreno, é base monetária da propriedade privada e comporta e realiza nos momentos de transferência (venda) desse direito (propriedade privada) a renda capitalizada intrínseca a esse direito. A renda do solo realiza-se em sua forma absoluta, quando a base mais clara é propriamente a garantia da propriedade privada; na forma diferencial, quando se evidenciam suas relações de localização e construtibilidade; e na forma de monopólio, que muitas vezes se confunde com a diferencial, quando a segregação espacial é estimulada e assumida pelo consumidor do solo urbano.

O Estado (poder público municipal) responsável pela mediação capitalista-consumidor do espaço (que pode ser o próprio Estado, o capitalista ou o assalariado) estabelece a infraestrutura para a consumação dos processos produtivos, da circulação e valorização do capital, e para a reprodução da força de trabalho.

A terra rural, que no oeste paulista é incorporada efetivamente ao MCP através do avanço do plantio, principalmente, do café, e que se constitui em capital que comporta a renda capitalizada como tal (além da realização da renda agrícola por ocasião da comercia-

lização do café), em certas áreas é transformada em solo urbano, território que também vai sintetizar as relações de produção e reprodução de capital e trabalho.

Associada à circulação de capital e força de trabalho, a cidade surge para os primeiros loteadores, mas com mais intensidade para os futuros proprietários de terrenos, como espaço para a especulação com os lotes, provocando, tendencialmente, o aumento do preço do metro quadrado, mesmo se comparativamente, de uma cidade para outra, o aumento do preço se faça em diferentes magnitudes. Então, desde a implantação dos primeiros loteamentos (transformação da terra rural em solo urbano), os agentes dessa implantação aparecem como especuladores com a mercadoria lote urbano, regra que se vai solidificando com o tempo. Esse mecanismo (a especulação, como fator de elevação das taxas inflacionárias) provoca o aumento constante nos preços mas, quando se restringe a uma mercadoria dada (neste caso, o lote urbano, sem qualquer capacidade de produzir mais-valia), provoca, no momento da realização da renda, a transferência de parte da mais-valia social de ramos produtivos da economia, para as mãos dos agentes desse mecanismo, os especuladores. Desta forma, a propriedade privada como instituição legal, protege seu titular, fazendo-o se apropriar de parte da mais-valia social numa evidente transferência de renda de ramo de atividade produtiva para uma atividade especuladora.

Se, em sua forma plena, a propriedade privada, pelo fato de ser continente de capital, imobiliza-o, transformando-se em obstáculo para sua reprodução, quando objeto de especulação liberta-o desse caráter de obstáculo, permitindo sua realização crescente. Essa tese se aplica principalmente aos terrenos vazios na cidade, que não são utilizados nem para a realização de processos produtivos nem para a reprodução da força de trabalho (habitação, escola, etc.), mas apenas para a especulação.

Ora, se há uma tendência geral (negada apenas por áreas isoladas no espaço urbano) da queda do preço real do solo, por que ainda persiste a monopolização do território? Salvo em momentos de oscilação rápida e intensa da taxa de juros, e conseqüentemente da variação do preço do solo, ser proprietário de terreno vazio equivale, regra geral, a não ter lucros imediatos com essa situação. Mas em qualquer avaliação econômica, a terra é colocada como um dos investimentos mais seguros para o capitalista, apesar de sua baixa liquidez em relação a outros ativos.

O caráter limitado do território, oposto ao aumento constante da população (consumidores do território) que lhe dá a condição de raridade, e a sua posição de reserva de valor, como base sólida para o capitalista realizar a renda capitalizada quando melhor lhe convier, são os fatores explicativos para essa aparente incoerência.

As diferenciações no território das áreas dos proprietários capitalistas (cidade e campo; perímetro urbano; bairros de diferentes padrões) vão se constituindo e solidificando no tempo, formando, no caso de Presidente Prudente, um verdadeiro "cinturão" de glebas loteáveis, que limitam e estabelecem momento e direção da expansão territorial urbana. É muito mais o caráter estratégico da monopolização do território do que a realização da renda capitalizada individualmente que move os capitalistas para a manutenção de grandes áreas em seu poder.

As grandes áreas que circundam a cidade (em alguns casos ultrapassando a área de 100 alqueires) situam-se, em grande parte, internamente aos limites do perímetro urbano. O traçado do perímetro modificou-se nos últimos doze anos de tal forma que ampliou exageradamente a área compreendida entre seus limites chegando, em alguns pontos, a distanciar-se em mais de dois quilômetros da malha urbana. Numa cidade que contém glebas não loteadas entre os loteamentos, como en-

traves à circulação (arruamentos) e reservas de valor, a incorporação de terras com possível uso agrícola, em nome de uma maior arrecadação do IPTU, porque os terrenos internos ao perímetro urbano deixam de recolher o ITR (ou não, em parte), apenas "força" os proprietários de gleba a executarem loteamentos, ampliando a oferta de lotes no mercado imobiliário. O argumento (liberal) de que quanto mais lotes existirem à venda menor o preço por unidade, baseado na lei da oferta/demanda, é uma falácia, dado o grau de monopolização do território.

Neste caso, o poder público, cujas pessoas nos governos não apenas representam mas são agentes orgânicos da ideologia da classe dominante, da qual fazem eventualmente parte, exerce o papel que lhe é cabido: elabora e aciona mecanismos para benefício dos capitalistas, que ou se apropriam diretamente da renda do solo nos processos de loteamento e venda de terrenos, ou indiretamente, através dos investimentos públicos em elementos da infraestrutura. Permeando essas duas formas, uma outra, de apropriação da renda evidencia-se na transferência de parte da mais-valia social entre os ramos de atividade, quando, por exemplo, um médico ou um proprietário rural (fazendeiro) adquire terrenos bastante "valorizados" situados em áreas típicas de especulação imobiliária.

A apropriação da renda do solo, analiticamente, uma vez entendidas as relações estruturais e conjunturais ao modo capitalista de produção acontece das seguintes maneiras:

a) quando da elaboração dos loteamentos, principalmente no momento em que ocorre a transformação da terra rural em solo urbano, quando o preço do metro quadrado, via de regra, aumenta, de um salto, em oito a dez vezes.

b) pelo recolhimento dos tributos municipais, não no que concerne à parte que se torna pagamento de pessoal, mas na parte que se volta para a produção do espaço através dos projetos de investimentos públicos que vão se localizar em certas áreas da cidade.

c) ligada à maneira citada acima, está o papel direto dos investimentos públicos na produção da infraestrutura, que provocam o aumento do preço do solo.

d) pela transferência de ramo de parte da mais-valia social, quando incorporada ao solo através da compra de terrenos ao se realizar posteriormente o ato de venda.

Tanto esta última, quanto as três maneiras anteriormente citadas, aplicam-se ao caso dos imóveis construídos (residenciais e comerciais, principalmente), com uma diferença, característica dos últimos: a capacidade que o imóvel construído possui da obtenção da renda através do aluguel, o que só é possível em casos esporádicos para os terrenos vazios, utilizados para estacionamento no centro da cidade, por exemplo.

Os momentos em que se dá a apropriação da renda são:

a) em escala individual, é no momento da venda da parcela do solo (ou da edificação).

b) mas ao nível da economia urbana, considerada a cidade como referencial, é imediatamente posterior ou concomitantemente aos períodos de expansão da malha urbana através da projeção e implantação de novos loteamentos.

c) ao nível do agente econômico que domina a dinâmica do mercado fundiário, é quando ocorrem mudanças conjunturais na economia em escala nacional, com a mudança brusca da taxa de juros, redirecionando os investimentos financeiros.

Finalmente, a magnitude em que se dá a apropriação da renda do solo, é determinada pela diferença de preço entre a terra rural originalmente que se transforma em solo urbano, ou num segundo caso, pela diferença de preço de compra e de venda do lote, dependendo da oscilação da taxa de juros e da localização do lote.

No entanto, não se pode afirmar, sob pena de se cometer uma generalização falsa, que em todo ato de compra e venda, aquela

pessoa que vende sua parcela do solo apropria-se da renda urbana correspondente àquela parcela. Muitas vezes, quando o preço de venda é menor (em dados reais) que o preço de compra, considerado individualmente um proprietário qualquer. Isso fica evidente quando se recorda a afirmação anterior de uma tendência, nos últimos vinte anos, em Presidente Prudente, de uma queda no preço real do solo urbano.

Podemos dizer também que, historicamente, se parte dos capitalistas produz loteamentos e oferece a mercadoria lote no mercado fundiário, esses ou outros capitalistas vão adquirindo glebas rurais próximas ou mesmo glebas situadas no interior da malha urbana, para continuação do processo de especulação fundiária.

10

10. CONCLUSÃO

Sob o modo capitalista de produção, o Estado valoriza a propriedade privada porque como tal ele se constitui.

É preciso a transformação de sua natureza, de propriedade privada em instituição coletiva.

11. BIBLIOGRAFIA

ABREU, Dióres Santos. Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente. Pres. Prudente, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, 1972.

-----O poder político local no populismo. Presidente Prudente (SP) 1928-1959. Presidente Prudente, UNESP, 1982 (tese de livre docência).

ALTHUSSER, Louis & BALIBAR, Etienne. Para leer el capital. México, Siglo Veintiuno, 1970.

ARAÚJO F., José Ribeiro de. O café em São Paulo. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 50, 1976:57-81.

BALDEZ, Miguel Lanzellotti. "Sobre a reforma urbana". In: Seminário Nacional para uma gestão democrática municipal. São Paulo, Pólis, p. 1-20 (mimeog.-separata).

BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. O chão em Presidente Prudente. A lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro, IGCE/UNESP, 1983, mimeog. (dissertação de mestrado).

BOTTOMORE, Tom (org.). Dicionário do pensamento marxista. Rio de Janeiro, Zahar, 1988.

CAIRES, Hélio de & CAIRES, Hélio R. de. Avaliação de glebas urbanizáveis. São Paulo, PINI, 1984.

- CALABI, Andrea e INDOVINA, Francesco. Sull uso capitalistico del territorio. *Archivio di studi urbani e regionali*, 4, (2), 1973: 3-20.
- CARDOSO, Eliana A. e FISHLOW, Albert. *Macroeconomia da dívida externa*. São Paulo, Brasiliense, 1989.
- CHEPTULIN, Alexandre. *A dialética materialista. Categorias e leis da dialética*. São Paulo, Alfa-ômega, 1982.
- CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. São Paulo, Saraiva, 1972.
- COUTINHO, Carlos Nelson. *A dualidade de poderes. Introdução à teoria marxista de Estado e revolução*. São Paulo, Brasiliense, 1985.
- FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. *Conjuntura Econômica*. Rio de Janeiro, vários exemplares
- EGLER, Claudio A. G. Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeira no Brasil. *Revista de Economia Política*, 5, (1), 1985: 112-135.
- FORTI, Reginaldo (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista (textos críticos)*. São Paulo, Ciências Humanas, 1979.
- GIOVANNETTI, Bruno. *Esboço histórico da Alta Sorocabana*. S. Paulo, *Revista dos Tribunais*, 1943.
- GRANELLE, Jean-Jacques. *Espace urbain et prix du sol*. Paris, Sirey, 1970.
- HARVEY, David. *Justiça social e a cidade*. São Paulo, EDUSP-Hucitec, 1980.

----- . The limits to capital. Oxford, Brasil Blackwell, 1982.

JAPIASSU, Hilton & MARCONDES, Danilo. Dicionário básico de Filosofia.
Rio de Janeiro, Jorge Zahar, 1990.

JARAMILLO, Samuel. El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus
componentes. Bogotá, 1982, mimeog.

----- . Renta absoluta y composición orgánica del capital. Desarrollo
y Sociedad. Bogotá, CEDE-Uniandes, 4, 1980: 281-305.

JUILLET, Alain. Sur la rente foncière urbaine. La vie urbaine. Paris,
DUNOD, 1971, 4:235-261.

LEFEBVRE, Henri. Le droit à la ville. Paris, Anthropos, 1968.

----- . La revolución urbana. Madrid, Alianza, 1983

----- . De lo rural a lo urbano. Barcelona, Península, 1975.

LENIN, V. I. "O Estado e a revolução: a doutrina marxista do Estado e
as tarefas da revolução". In: ----- . Obras escolhidas. São Paulo,
Alfa-ômega, 1986, 1986:219-305.

LIPIETZ, Alain. Una versión marxista de la renta del suelo urbano. Es-
tudios sobre la renta del suelo, Madrid, 4, 1985:96-134 (separata).

LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo,
Martins Fontes, 1981.

- MANDEL, Ernest. "O Estado na fase do capitalismo tardio". In: -----, O capitalismo tardio. São Paulo, Abril, 1982:333-350.
- MARTINS, José de Souza. O cativo da terra. S. Paulo, Hucitec, 1986.
- MARX, Karl. O capital. São Paulo, Abril, 1985.
- , Manuscritos económicos y filosóficos. Madrid, Alianza.
- , A ideologia alemã. R. Janeiro, Grijalbo, 1976.
- , Introdução para a crítica da Economia Política. São Paulo, Abril, 1974.
- MATHIAS, Gilberto e SALAMA, Pierre. O Estado super desenvolvido. São Paulo, Brasiliense, 1983.
- MATOS, Odilon Nogueira. Café e ferrovias. São Paulo, Alfa-ômega, 1974.
- MELO, Maria Conceição D'Incao. O bóia-fria: acumulação e miséria. Petrópolis, Vozes, 1974.
- MILLIET, Sérgio. Roteiro do café e outros ensaios. S. Paulo, Hucitec/INL, 1982.
- MONBEIG, Pierre. Pioneiros e fazendeiros de São Paulo. S. Paulo, Hucitec/Polis, 1984.
- MOREIRA, Ruy (org.). Geografia: teoria e crítica. O Saber posto em questão. Petrópolis, Vozes, 1982.

O IMPARCIAL. Negócios imobiliários em Presidente Prudente, 6 de janeiro de 1948.

OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. A renda da terra. Orientação. São Paulo, USP, 1984:94-95.

----- . A lógica da especulação imobiliária. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 55, 1978:75-92.

----- . Agricultura e indústria no Brasil. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 58, 1981:5-64.

OLIVEIRA, Francisco de. "Fernando Otto Von Collor Bismarck". In: Folha de São Paulo, 26/3/90, p. A-3.

PLANO DIRETOR DE PRESIDENTE PRUDENTE. Prefeitura Municipal, 1968.

QUAINI, Massimo. A construção da Geografia Humana. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983.

----- . Marxismo e Geografia. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1979.

RANGEL, Ignácio. "Questão agrária e agricultura". In: Encontros com a Civilização Brasileira. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, Z, 1979:172-192.

----- . A questão da terra. Revista de Economia Política. 6, (4), 1986:71-77.

SALLUM Jr., Brasília. Capitalismo e cafeicultura. Oeste Paulista: 1888-1930. S. Paulo, Duas Cidades, 1982.

- SANTOS, Milton. A urbanização desigual. Petrópolis, Vozes, 1980.
- SAYAD, João. Preço da terra e mercados financeiro. Pesquisa e Planejamento Econômico. Rio de Janeiro, 7,(3), 1977: 623-662.
- SEVERINO, Antonio Joaquim. Metodologia do trabalho científico. S. Paulo, Cortez-Editores Associados, 1986.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 55, 1978: 77-92.
- SPOSITO, Eliseu Savério. Localização industrial em Presidente Prudente. Revista de Geografia. São Paulo, UNESP, 5/6, 1986/87:83-102.
- SPOSITO, Eliseu Savério et alii. Transporte coletivo urbano em Presidente Prudente. Revista de Geografia. São Paulo, UNESP, 5/5, 1986/87:143-182.
- TOPALOV, Christian. Le profit, la rente et la ville. éléments de théorie. Paris, Economica, 1984.
- VIEIRA, Cláudio Afonso. Urbanização e custo de reprodução da força de trabalho. São Paulo, IPE-USP, 1984.
- VILLAGA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo, Global, 1986.
- WHITACKER, Arthur Magon. A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: expansão/desdobramento da área central. Presidente Prudente, FCT/UNESP, 1990, mimeog. (relatório de pesquisa).

A digitalização deste documento foi possível graças ao investimento do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana (PPGH-FFLCH-USP) e realizada com recursos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Essa ação integra as atividades de comemoração dos 50 anos do PPGH no ano de 2021. Para mais informações sobre o PPGH e sua história, visite a página do programa: <http://ppgh.ffeilch.usp.br/>.

