



9º Encontro Internacional de Política Social
16º Encontro Nacional de Política Social
Tema: A Política Social na Crise Sanitária revelando Outras Crises
Vitória (ES, Brasil), 13 a 15 de junho de 2023

Eixo: Questões agrária, urbana e ambiental.

Notas para refletir a aproximação entre o capital fictício e o mercado imobiliário

Daniel Guzzo Moratti ¹

Resumo: O presente trabalho tem por objetivo introduzir a teoria da renda da terra, a partir da crítica da economia política, considerando as categorias do capital portador de juros e do capital fictício para entender a dinâmica do espaço urbano e seu correlato movimento com o mercado imobiliário. A renda da terra, garantida pela propriedade privada, é uma categoria fundamental para a compreensão da forma urbana, onde o capital tem buscado investir conforme a dinâmica financeira do capitalismo nas últimas décadas, conforme Harvey (2013) e Paulani (2016). Na hodierna acumulação capitalista, a terra se torna um ativo financeiro, pois seu preço é determinado a partir de uma expectativa futura, ou seja, se torna um rendimento capitalizado pelo seu uso a partir do que se espera sobre a renda gerada.

Palavras-chave: Capital fictício. Renda da terra. Mercado imobiliário. Espaço Urbano.

Notes to reflect on the approximation between fictitious capital and the real estate market

Abstract: This paper aims to introduce the theory of ground rent, from the critique of political economy, considering the categories of interest-bearing capital and fictitious capital to understand the dynamics of urban space and its correlated movement with the real estate market. Ground rent, guaranteed by private property, is a fundamental category for understanding the urban form, where capital has sought to invest according to the financial dynamics of capitalism in recent decades, according to Harvey (2013) and Paulani (2016). In today's capitalist accumulation, land becomes a financial asset, since its price is determined from a future expectation, that is, it becomes a capitalized income for its use from what is expected about income generated.

Keywords: Fictitious Capital. Ground Rent. Real State Market. Urban Space.

1. INTRODUÇÃO

A renda da terra passa por um período de grande repercussão na teoria social, sobretudo durante as décadas de 1960 e 1970 para a compreensão da estrutura agrária nos diferentes países capitalistas (BOTELHO, 2016). Além disso, essa teoria não se restringe, de modo algum, a apenas uma interpretação, como essa a ser apresentada aqui, mas várias. Isso ocorre desde os fisiocratas, aos autores mais clássicos - Adam Smith, David Ricardo - e a importância da construção teórica de Karl

¹ Mestrando em Política Social pelo Programa de Pós-Graduação em Política Social (PPGPS) e Graduado em Ciências Econômicas, ambos pela Universidade Federal do Espírito Santo (Ufes). Bolsista pela Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação do Espírito Santo (Fapes). E-mail: danielgmoratti@outlook.com

Marx - embora esse autor não tenha vivido o bastante para que finalizasse suas formulações sobre a renda da terra. Nesse debate, diversas correntes discutem a terra, sua remuneração - a renda - e as mudanças de sua forma diante do modo de produção capitalista.

Recentemente, a partir da década de 1980, o geógrafo David Harvey, em *Os Limites do Capital (2013)*, construiu sua teoria da renda da terra a partir da teoria do valor de Marx, sendo uma das mais ricas para compreender a sociedade contemporânea. A urbanização, em linhas gerais, foi historicamente um processo de retirada da força de trabalho do campo para ser levada para as regiões ao redor do eixo econômico, e dali os desdobramentos em torno da construção geográfica do espaço.

Neste trabalho, buscou-se aproximar as categorias *capital portador de juros* e *capital fictício*, desenvolvidos no terceiro volume d'*O Capital*, como instrumento para analisar a forma urbana em que a renda da terra tem se apresentado diante do mercado imobiliário, sobretudo diante das contradições existente entre a precificação da terra e a realização de seus preços no mercado, por meio da especulação financeira.

2. A teoria da renda da terra

Aqueles que possuem um espaço geográfico delimitado sobre sua propriedade, uma porção de terra, a partir das condições da propriedade privada - apresentada historicamente por Marx no Capítulo 24 no primeiro livro d'*O Capital* -, tal qual ocorreu a separação do trabalho e da terra como um meio de produção, e desejam emprestá-la a outrem, possuem, assim, a garantia de uma renda. Quando se fala da renda fundiária, essa categoria é ligada imediatamente à questão da propriedade privada da terra e ao processo histórico de formação do capitalismo, e, como bem destacado por Marx (1986b, pp. 124-125): “o monopólio da propriedade fundiária é um pressuposto histórico e continua sendo o fundamento permanente do modo de produção capitalista [...]”.

Marx evidencia as mudanças ocorridas sobre a agricultura com o advento do capitalismo, afirmando que a renda só é desenvolvida nessa mudança do sistema de produção feudal para aquele dominado pelo capital. Desse modo, “a peculiaridade da renda fundiária não está nos produtos agrícolas se transformarem em valores e

evoluírem como tais”, mas sim quando desenvolvida “a capacidade da propriedade fundiária no sentido de captar, mediante seu monopólio sobre a terra, uma parte crescente dessa mais-valia” (MARX, 1986b, p. 140), convertido, portanto, em renda fundiária.

Uma vez que a análise sobre a renda fundiária aqui é feita a partir da teoria marxiana do valor-trabalho, há de se entender que ela possui valor, valor de uso e valor de troca. Marx (1986b, p. 139) diz que “a renda só pode se desenvolver como renda monetária com base na produção de mercadorias, ou melhor, na produção capitalista, e ela se desenvolve na mesma medida em que a produção agrícola se torna produção de mercadorias”, tal que, além de a terra dispor de itens para a subsistência e de matérias-primas, ela “também funciona como um *instrumento* ou *meio de produção*. O processo de produção está parcialmente incorporado *dentro* do próprio solo” (HARVEY, 2013, p. 432 - *grifos do autor*).

Assim, a exploração da terra dá o direito a receber os juros pelos capitalistas que arrendam esses espaços, posto que “o preço daquelas coisas [a terra] que não têm valor em si mesmas, isso é, não podem ser reproduzidas mediante o trabalho”, diz Marx (2017, p. 695). “Como a terra é monopolizável e alienável, ela pode ser arrendada ou vendida como uma mercadoria” (HARVEY, 2013, p. 432). A terra, assim, possui características peculiares diante da sociedade capitalista, tal que, a partir dela, é possível gerar essa renda fundiária.

Nesse sentido, a propriedade privada da terra se apresenta tanto como uma condição quanto uma consequência do modo de produção capitalista (MARX, 1986b; HARVEY, 2013). Em *Teorias da mais-valia* (1983), Marx chega a apontar que onde não é encontrada pelo capital a propriedade fundiária da terra, como pré-requisito, o próprio capital há de criar, justamente porque aparece como uma exigência para o processo histórico da acumulação capitalista.

Nesse sentido, Marx discute ao longo da Seção VI, no terceiro e último volume de sua principal obra, que há diferentes tipos de renda: absoluta, de monopólio e a diferencial tipo I e II. Em linhas gerais, a renda diferencial do tipo I tem seu preço de produção a partir da combinação entre o nível de fertilidade e da localização geograficamente ocupada, isto é, a partir de sua fertilidade natural. A renda diferencial

do tipo II diz respeito à fertilidade econômica, pois envolve técnicas agrícolas e investimentos de capital para garantir determinada produtividade e rentabilidade (HARVEY, 2013; PAULANI, 2016).

Paulani (2016) aponta que a renda absoluta é como aparece a “mais-valia agrícola”, que ocorre justamente em função da propriedade privada da terra, dando direitos aos capitalistas de se apropriarem quando o excedente supera o preço geral de produção, uma vez que nesses setores a composição orgânica do capital é inferior. Já a renda de monopólio acontece sob condições especiais, onde o capitalista que arrendou a terra poderá se apropriar de lucros extraordinários por condições favoráveis, como localização, quantidade produzida, etc.. Essa renda é gerada a partir da disposição dos consumidores a pagarem um preço maior, e apenas esse é o limite de seu pagamento (HARVEY, 2013; PAULANI, 2016).

Por isso, a renda fundiária, de acordo com Marx (1986b, p. 126), reforçada também por autores contemporâneos, como David Harvey e Leda Paulani, é “a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente, se valoriza”. Contudo, deve-se tomar o devido cuidado ao não confundir as diversas formas de renda, que representam o processo produtivo em diferentes momentos de seu desenvolvimento, podendo passar distraídas.

Desse modo, a partir dessa lógica mercantil, do empréstimo da terra sobre a devida cobrança dos juros, a compreensão que se forma, de acordo com Harvey (2013, p. 447), é de que a terra “se torna uma mercadoria de um tipo muito especial”. Como a terra é proveniente da natureza, externa às relações humanas, ela independe “de todas as benfeitorias artificiais que o homem lhe possa acrescentar” (GONZÁLEZ, 1976, p. 188). Embora a terra não possua valor por não ser produto do trabalho humano, ela possui um preço, uma vez que ela é emprestada sob algum contrato, firmado entre arrendador e arrendatário, assegurando a esse uma renda anual, conforme Marx (1986b).

Assim, o preço da terra está relacionado ao volume de receitas que ela dispõe, pois “não passa de rendimento capitalizado” (GONZÁLEZ, 1976, p. 188). Esse montante de dinheiro investido que rende juros entra no ciclo do capital, se torna

capital-dinheiro e depois se desdobra na categoria do capital a juros².

[...] A parte da renda no mais-valor [mais-valia] total produzido é cada vez menos o produto de um conflito de classes aberto entre duas classes sociais quase independentes e cada vez mais internalizada dentro da lógica que coloca a circulação do capital que rende juros entre as várias formas de capital fictício que surgem dentro do modo de produção capitalista (HARVEY, 2013, p. 470).

A teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria. A renda fundiária capitalizada como juro sobre algum capital imaginário, constitui o ‘valor’ da terra. O que é comprado ou vendido, não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzido por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire o direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de *capital fictício*. ‘Se é emprestado como dinheiro, terreno, imóvel etc., é o *capital como capital*’ (HARVEY, 2013, p.471 – grifos do autor).

Harvey (2013, p. 447) ainda diz que “a terra se torna um capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular [...] da circulação do capital que rende juros”, “então a renda nada mais é do que capital a juros na forma especulativa mais precisa de todas, isto é, o adiantamento de ganhos futuros” (BOTELHO, 2016, p. 11). É disso que se trata a seção seguinte.

3. O capital portador de juros e o capital fictício

Faz-se antes uma explicação acerca do movimento do capital portador de juros que Marx apresenta a partir da transformação do dinheiro em capital-dinheiro:

O movimento característico do capital em geral, o retorno do dinheiro ao capitalista, o retorno do capital a seu ponto de partida, recebe no capital portador de juros uma figura totalmente externa, separada do movimento real de que é a forma. [...] O movimento real do dinheiro emprestado como capital é uma operação situada além das transações entre prestamistas e mutuários. Nestas, essa mediação é apagada, invisível, não está diretamente implícita. [...] No caso do capital portador de juros, o retorno bem como a entrega são apenas resultados de uma transação jurídica entre o proprietário

² É importante destacar aqui, apesar das limitações do trabalho, parte do caráter histórico da terra nesse processo de incorporação de características capitalistas. Não se trata de uma simples concepção de mercantilização da terra, e da sua possibilidade de seu arrendatário receber juros, que ela se torne um tipo de *bem financeiro* (i.e, ativo financeiro), como afirma David Harvey. E isso se trata de um extenso período histórico do modo de produção capitalista. Há elementos históricos para além da constante troca de mercadorias, como a generalização do sistema de crédito e a os capitais excedentes, que favorecem a terra a se tornar um bem financeiro. “O crescimento dos mercado hipotecários, a taxação da terra como um bem financeiro por parte do Estado [...] e toda história complexa da acumulação primitiva e da monetização das relações da propriedade da terra [...] também desempenham seus respectivos papéis” (HARVEY, 2013, p. 449).

do capital e uma segunda pessoa. Vemos somente entrega e reembolso. Tudo que ocorre de permeio é apagado (MARX, 1986a, pp. 262-263).

Nessa passagem, Marx afirma que o “movimento real do dinheiro” que se empresta ao processo produtivo do capital está além das “transações entre prestamistas e mutuários”, em que o retorno desse capital deve ser pago ao dono do capital, isto é, resultado de uma relação de propriedade. Essa parcela do rendimento é entregue como juro, parte do lucro resultante desse capital, resultado da apropriação de uma mais-valia produzida no processo de produção. Esse movimento se assemelha ao movimento de a terra ser “transacionada” também por meio de um contrato jurídico.

O possuidor de dinheiro que quer valorizar seu dinheiro como capital portador de juros aliena-o a um terceiro, lança-o na circulação, torna-o mercadoria como capital; não só como capital para si mesmo, mas também para outros; não é meramente capital para aquele que o aliena, mas é entregue ao terceiro de antemão como capital, como valor que possui o valor de uso de criar mais-valia, lucro; como valor que se conserva no movimento e, depois de ter funcionado, retorna para quem originalmente o despendeu, nesse caso o possuidor de dinheiro. (MARX, 1986b, p. 258-259).

Para Marx (1996a; 1996b), o dinheiro sendo apenas dinheiro não rende nada, e também não se multiplica e tampouco se reproduz. Mas dado que é da natureza desse tipo de capital fornecer uma remuneração futura, "temos que um fluxo de renda futura passa a corresponder ao montante de dinheiro, enquanto capital, no presente" (PALLUDETO; ROSSI, 2018, p. 7).

Em certo sentido, a constituição do capital fictício está relacionada ao inverso do que é capital portador de juros, onde o primeiro diz respeito a um fluxo de renda que garante uma quantia de dinheiro (capital) futura; e o segundo refere-se a um título de propriedade ou de dívida que garante um fluxo de renda futuro (juro) (PALLUDETO; ROSSI, 2018). Marx se refere ao capital fictício enquanto capital que está ligado às ações, títulos da dívida pública, boa parte do capital bancário, e outras modalidades de ativos financeiros.

Marx (1986b, p. 11) conceitua essa modalidade de capital da seguinte maneira:

A formação do capital fictício chama-se capitalização. Cada receita que se repete regularmente é capitalizada em se a calculando na base da taxa média de juros, como importância que um capital, emprestado a essa taxa de juros, proporcionaria [...]. Toda a conexão com o processo real de valorização do capital se perde assim até o último vestígio, e a concepção do capital como autômato que se valoriza por si mesmo se consolida.

O processo de capitalização conta com a presença das taxas de juros como referência, mostrando que o capital fictício compõe o desdobramento do capital portador de juros. Dessa forma, a condição de o capital fictício ter direitos sobre uma renda futura "o exime de relação direta com o capital real pois aquele constitui um direito não sobre um capital real, mas sobre a renda futura que pode ou não estar associada a um capital real" (PALLUDETO; ROSSI, 2018, p. 8).

Cabe destacar que a inexistência real enquanto uma característica do capital fictício é uma condição suficiente para sua existência³. Conforme apontam Palludeto e Rossi (2018, p. 10), essa propriedade “destaca a sua natureza puramente financeira, esse não existe como capital real e se apresenta como uma multiplicação de valores que corresponde a transformação de fluxos de renda futura em mercadoria”.

Carcanholo e Sabadini (2009, p. 42) afirmam que “o fato de que o capital fictício seja, ao mesmo tempo, fictício e real deve parecer-lhes simplesmente uma contradição em termos. E é justamente nessa dialética real/imaginária que o conceito ganha toda sua pertinência”. A questão de o capital ser fictício, em seu movimento particular, concerne ao ponto de vista da totalidade (essência), ou seja, ele é ilusório para a reprodução do capital na geração de mais-valia, porém continua sendo riqueza do ponto de vista isolado e individual (aparência), pois essa modalidade de capital exige remuneração.

³ Segundo Palludeto e Rossi (2018), para entender a categoria do capital fictício, é importante entender três atributos fundamentais para sua existência: i) direito sobre a renda futura; ii) os mercados secundários onde são transacionados; e iii) sua inexistência real.

4. A renda como capital fictício e a produção do espaço urbano

Na acirrada concorrência capitalista, a busca infundável pelo lucro extraordinário guia a dinâmica de acumulação de capital. Como essa modalidade de lucro é apenas temporária, o movimento se baseia em contínuos investimentos que elevem a composição orgânica do capital nos múltiplos setores, ao passo que alguns não conseguem alcançar e daí a possibilidade da transferência de mais-valia daqueles com baixa composição para aqueles com maior. Nesse sentido,

Com a ampliação da composição orgânica, o capital pode não apenas escolher as melhores terras disponíveis para investir mas ainda pode alterar sua produtividade de acordo com as inversões que mobilizar para a propriedade imobiliária. Isso significa que a propriedade fundiária deixa de ser um limite com qual o capital precisa negociar e se transforma num elemento mediado, mobilizado, produzido pelo próprio capital (BOTELHO, 2016, p. 6).

Os fatores mobilizados nas terras para garantir esse lucro podem variar, podendo ser permanentes ou não (GONZÁLEZ, 1976), a depender das relações e da propriedade fundiária, por isso, é importante estabelecer essas condições para que seja refletido sobre esse movimento a partir da dinâmica do capital aplicado nas terras de diferentes níveis de produtividade.

Foi apresentado anteriormente uma síntese das categorias do capital portador de juros e capital fictício, a fim de relacionar com a teoria marxiana da renda, que se eleva à forma em que o capital assume na contemporaneidade, tornando um mecanismo mais complexo na apropriação da renda da terra. Já considerando a terra como a forma de um ativo real, ela pode, de acordo com Fix e Paulani (2019, p. 643), ter o preço da terra “determinado pela capitalização das rendas futuras esperadas de seu uso”, por isso, a terra assume uma forma que a coloca enquanto “propriedade efetivamente capitalista”. Também é possível que a terra seja vista como uma das formas que o capital fictício aparece na superfície da sociedade, uma vez que atinge as condições para ser um.

O dinheiro investido é, em todos os casos, capital que rende juros. *A terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular – embora com algumas características especiais – da circulação do capital que rende juros. Nessas condições, a terra é tratada como um simples bem [ativo] financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra ou,*

mais diretamente, um *direito sobre o trabalho futuro* (HARVEY, 2013, pp. 507-508 - grifos meus).

O capital fictício tem por base a busca constante por uma renda futura, a qual possui direitos em função da propriedade dos títulos em que estão representados; além disso, ele espera a renda a partir do excedente da produção real, trazida a valor presente baseando-se em uma taxa de juros previamente determinada.

Assim, a terra, apesar de ser uma mercadoria fictícia, *não é, por sua própria natureza, um capital fictício*. Em primeiro lugar, o fato de a terra nunca poder abandonar sua forma concreta de espaço, porção do território, coloca já uma primeira diferença. Em segundo lugar, tal como as máquinas e outros tipos de capital fixo, o surgimento de *valor excedente* que sua propriedade privada engendra só se efetiva se ela estiver diretamente articulada com o processo produtivo (FIX; PAULANI, 2019, p. 644 - grifos meus).

Harvey (2013, p. 507) destaca que é a “tendência crescente para se tratar a terra como um mero bem [ativo] financeiro” que “está a chave para a forma e a mecânica da transição para a forma puramente capitalista da propriedade privada na terra”. Fix e Paulani (2019) descrevem o avanço de Harvey em relação a Marx no que diz respeito à terra enquanto forma puramente capitalista da propriedade:

Para Marx, [...] a forma econômica na qual a propriedade da terra se efetiva no capitalismo é a renda, porque ela pressupõe a extração de valor excedente a partir da posição da força de trabalho como mercadoria. Para Harvey, para que a terra alcance a forma puramente capitalista de propriedade é preciso um passo a mais: é preciso que a comercialização da terra se dê exclusivamente em função de sua capacidade de garantir direito a essa renda e isso implica tratá-la como ativo puramente financeiro, como capital fictício (FIX; PAULANI, 2019, p. 645).

Para Harvey (2013), a relação de compra e venda das terras deve ocorrer "exclusivamente em função de sua capacidade de garantir direito a essa renda", e, desse modo, “tratá-la como ativo puramente financeiro”. As autoras aceitam essa ideia e ainda avançam:

Quando a terra é tratada como ativo puramente financeiro, o que acontece é que a forma de determinação de seu preço prevalece sobre sua especificidade de ser um ativo real e de ter um valor de uso efetivo. Assim, a terra transforma-se de ativo real em ativo financeiro, de elemento necessariamente constituinte do capital produtivo em capital fictício (FIX, PAULANI, 2019, p. 645).

O mercado fundiário, dessa forma, possui uma especificidade, dado que ele reúne, numa única atividade produtiva, três formas de remuneração: o lucro, o juro e a

renda da terra (FIX, PAULANI, 2019, p. 649). Assim, o que se percebe é o preço da terra sendo atrelado à lógica de acumulação que tem por base o capital fictício, ou seja, seu preço passa a ser determinado pela convenção dos sujeitos que negociam os papéis referentes ao título de propriedade. As cidades estão cada vez mais inseridas nas formas contemporâneas de acumulação, atreladas às formas mistificadas e fetichizadas do capital, onde se eleva os graus de exploração da força de trabalho e atua a favor da “manutenção das contradições socioespaciais” (CHAVES; SOUZA, 2020), a partir da distribuição da desigualdade da terra.

Por intermédio do mercado de terras e da ação conjunta entre o Estado e os sujeitos capitalistas, a terra é transformada em um grande capital fictício, à medida que a cidade é convertida em um grande empreendimento com: edifícios, apartamentos, casas e villages, vendidos e financiados pelos bancos ainda na planta (CHAVES; SOUZA, 2020, p. 43).

Nesse sentido, o mais comum é que os ganhos especulativos, da mera expectativa por uma valorização do preço

da ação, não sejam baseados na valorização do capital real ou produtivo.

Não obstante, ao se tratar da terra enquanto um ativo, isso se altera:

[...] quando, numa operação especulativa, um terreno é retido até que seu preço de mercado atinja aquilo que seu proprietário deseja para aliená-lo, esse comportamento implica simultaneamente a elevação da renda futura esperada do uso capitalista do referido terreno (ou ninguém o compraria por esse preço aumentado). Se estamos falando de espaço urbano, esse movimento, além de *enriquecer o proprietário do terreno*, levará inevitavelmente a *preços mais elevados para as futuras construções* que aí se ergam, os quais pressupõem *aluguéis futuros igualmente mais elevados* (FIX; PAULANI, 2019, p. 646 - grifos meus).

Aqui, as autoras sumarizam o funcionamento do mercado imobiliário e a elevação de seus preços em função dessa dinâmica da terra enquanto um ativo financeiro, sujeita a especulações.

No caso da construção de casas em cidades que crescem rapidamente, ele [Marx] observa que o lucro da construção é extremamente pequeno e ‘o lucro principal vem de elevar a renda fundiária’, de modo que é ‘a renda fundiária, e não a casa, que é o objeto real da especulação imobiliária’ [MARX, 1986b, p. 238]. Os proprietários de terra não assumem de modo algum uma postura passiva nesse caso. Eles desempenham um papel ativo na criação de condições que permitam que as rendas futuras sejam apropriadas. O avanço do capital e a aplicação do trabalho no presente assegura um aumento nas rendas futuras (HARVEY, 2013, p. 533).

Ou seja, reafirma um entrelaçamento entre essência e aparência, visto que

na superfície da sociedade aparece uma especulação em torno do preço do imóvel, bem como as oscilações de preço por conta da região e os efeitos sobre o aluguel.

O exemplo abordado na passagem acima ajuda na explicação da dinâmica do mercado imobiliário, onde é projetado um preço para um terreno a partir do que se espera. Se ele atingir esse preço, será vendido; caso contrário, é preferível que ele permaneça vazio, esperando, portanto, uma reavaliação de seu preço. Isso está relacionado à própria produção do espaço urbano e na escolha das pessoas que podem ou não comprar um terreno ou uma casa em determinado espaço e “aluguéis futuros igualmente mais elevados”.

5. Considerações finais

A teoria da renda, a partir da teoria marxiana do valor, e de algumas formulações de David Harvey apresentadas aqui, dão destaque a uma categoria que vem sendo estudada há pelo menos dois séculos e que tem ganhado ao destaque ao debate nas últimas décadas, destacando sua importância na determinação da precificação da terra, uma vez que essa não é produzida pelo trabalho, e sim produto da natureza, e, por isso, não possui valor. Dada a generalização das formas dinheiro e capital, tendo em vista a teoria do valor, a terra, que antecede essa forma de relação social, além de se inserir a essa lógica de reprodução social, ao mesmo tempo nega a teoria do valor, tendo de passar pelo sistema de preços para ser comprada e vendida (BOTELHO, 2016).

A importância de estudar a então temática sob a perspectiva marxiana é entender a renda como uma forma desenvolvida da categoria do capital portador de juros, além da estreita relação com a propriedade privada e monopolista das terras e da concentração de terras, como mostra a história do capitalismo. Assim, afirmou Marx (1986a; 1986b), a propriedade da terra é a forma econômica ela se efetiva, uma forma pura.

No processo de financeirização, onde há um “predomínio” do capital fictício sobre o capital real, dá ainda mais destaque para a renda da terra, uma vez que o uso dessa está atrelado ao direito a uma renda futura, a partir do mero caráter da

propriedade. A produção urbana do espaço é envolta por grandes massas de capital-dinheiro, capital a juros e capital fictício, a depender das necessidades criadas para o capital e das escolhas dos locais de valorização.

Como esse tipo de capital coordena a produção na terra, a partir dele é determinado o preço, baseado na expectativa dos sujeitos quanto ao excedente produzido. As diferentes formas de capital que circulam no espaço urbano e na produção das cidades, estão inseridas em diferentes formas monetárias e financeiras na sociedade capitalista e, especificamente no circuito imobiliário, sob títulos, ações, pagamentos de juros e outras formas.

Por fim, um estudo introdutório como este tem por objetivo traçar reflexões a partir da propriedade privada juntamente da imobiliária que atuam juntamente das formas mais contemporâneas e fetichizadas do capital, a fim de entender as buscas do capital em encontrar novos espaços de valorização. No entanto, para além disso, é preciso entender as combinações das formas-capital à propriedade da terra para além da mera alternativa à valorização do valor.

Referências

BOTELHO, Maurilio Lima. Renda da terra e capitalização em David Harvey. Notas sobre o caráter especulativo da propriedade imobiliária. **Espaço e Economia. Revista brasileira de geografia econômica**, n. 8, 2016.

CARCANHOLO, Reinaldo; SABADINI, Maurício. Capital fictício e lucros fictícios. **Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política**, v. 24, p. 41-65, 2009.

CHAVES, Marília Faria; SOUZA, Suzane Tosta. A RENDA DA TERRA E A ATUAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **PEGADA-A Revista da Geografia do Trabalho**, v. 21, n. 3, p. 24-54, 2020.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 39, p. 638-657, 2019.

GONZÁLEZ, Humberto Pérez. **Economia Política do Capitalismo**: breve exposição da doutrina econômica de Marx. Seara Nova, 1976.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. 2ª Ed. Livro III, Tomo I. Coleção Os Economistas. São Paulo: Abril Cultural, 1986a.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. 2ª Ed. Livro III, Tomo II. Coleção Os Economistas. São Paulo: Abril Cultural, 1986b.

MARX, Karl. **Teorias da Mais-Valia**: história crítica do pensamento econômico. Livro IV, v. II, São Paulo: Difel, 1983.

PALLUDETO, Alex Wilhans Antonio; ROSSI, Pedro. O capital fictício: revisitando uma categoria controversa. **Texto para discussão**, n. 347, 2018.

PAULANI, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 36, p. 514-535, 016.