

Renda Fundiária Urbana e Urbanização: notas a um resgate necessário

Urban Land Rent and Urbanization: notes on a necessary revival

Renta de La Tierra Urbana y Urbanización: notas sobre un rescate necesario

Fábio Henrique Florindo Amano¹
Renan Pereira Almeida²

Resumo: Diante da urbanização que se estende pelo planeta, quadros teóricos e conceitos que deem conta da complexidade do fenômeno do uso do solo urbano são fundamentais. Neste sentido, para que se formule arcabouços teóricos coerentes com a dinâmica do uso do solo, o conhecimento prévio sobre as formulações da teoria da renda fundiária urbana é um ponto de partida útil. Partindo desse panorama, este artigo resgata o conceito de renda fundiária, seus debates e futuras perspectivas, oferecendo uma revisão didática sobre o tema. Para tanto, apresenta os principais determinantes da renda da terra em David Ricardo e Von Thünen, e as condições econômicas de formação da renda na visão neoclássica. Em seguida, acrescenta os diferentes conceitos da renda terra na tradição marxista e apresenta-a para o caso urbano. O debate aponta na direção de que ainda que a categoria renda da terra apresente limitações, ela continua sendo um componente importante nos estudos contemporâneos sobre urbanização.

Palavras-chave: Renda da terra; Desenvolvimento Urbano-Regional; Urbanização.

Abstract: In face of the urbanization that extends across the planet, theoretical frameworks and concepts that take into account the complexity of the phenomenon of urban land use are fundamental. In this sense, in order to formulate theoretical frameworks consistent with the dynamics of land use, prior knowledge about the formulations of the theory of urban land rent is a useful starting point. Based on this panorama, this article rescues the concept of land tenure, its debates and future perspectives, offering a didactic review on the theme. For that, it presents the main determinants of land income in David Ricardo and Von Thünen, and the economic conditions of income formation in the neoclassical view. Then, he adds the different concepts of land rent in

¹ Mestrando em Desenvolvimento, Planejamento e Território (PGDPLAT) pela Universidade Federal de São João Del-rei. E-mail: henriquefabio205@gmail.com. Orcid: orcid.org/0000-0002-5549-6424.

² Doutor em Economia, com ênfase em Economia Urbana e Regional, pelo Cedeplar/UFMG. Professor no Departamento de Ciências Econômicas (DCECO) e do Programa em Desenvolvimento, Planejamento e Território (PGDPLAT) da Universidade Federal de São João del-rei. E-mail: renan@ufs.edu.br. Orcid: orcid.org/0000-0003-1741-7665.

the Marxist tradition and presents it for the urban case. The debate points in the direction that even though the land income category has limitations, it remains an important component in contemporary studies on urbanization.

Key-words: Land Rent; Urban-Regional Development; Urbanization.

Resumen: Ante la urbanización que se extiende por todo el planeta, son fundamentales los marcos teóricos y conceptos que toman en cuenta la complejidad del fenómeno del uso del suelo urbano. En este sentido, para formular marcos teóricos consistentes con la dinámica del uso del suelo, el conocimiento previo sobre las formulaciones de la teoría de la renta urbana es un punto de partida útil. A partir de este panorama, este artículo rescata el concepto de tenencia de la tierra, sus debates y perspectivas de futuro, ofreciendo una revisión didáctica sobre el tema. Para ello, presenta los principales determinantes de la renta de la tierra en David Ricardo y Von Thünen, y las condiciones económicas de formación de la renta en la visión neoclásica. Luego, agrega los diferentes conceptos de renta de la tierra en la tradición marxista y lo presenta para el caso urbano. El debate apunta en la dirección de que, aunque la categoría de renta de la tierra tiene limitaciones, sigue siendo un componente importante en los estudios contemporáneos sobre urbanización.

Palabras-llave: Renta de la Tierra; Desarrollo Urbano-Regional; Urbanización.

1. Introdução

Diante da crescente urbanização do planeta – a chamada urbanização extensiva (CASTRIOTA; TONUCCI, 2018; MONTE-MÓR, 2006)³ -, um quadro teórico que dê conta da complexidade do fenômeno do uso e dos preços do solo urbano é fundamental. Nesse processo, conforme as cidades estendem seus tentáculos e drenam recursos sobre áreas cada vez mais distantes, tanto as centralidades dessas aglomerações valorizam seus terrenos centrais, quanto as áreas antes rurais e agora urbanizadas tem seu solo valorizado⁴ (LEFEBVRE, 1999, 2001). Como

³ O conceito de urbanização extensiva foi formulado originalmente nos anos 1980 pelo professor e planejador Roberto Monte-Mór. O conceito foi desenvolvido em vários trabalhos subsequentes (MONTE-MÓR, 2004, 2005, 2006, 2007), e mais recentemente, foi popularizado para parte da academia anglo-saxã como “*planetary urbanization*” a partir do livro de Brenner & Schmidt (2014).

⁴ No Brasil, há uma confusão relativa aos termos “município”, “cidade”, “urbano”, “rural”, “agrário”, portanto, oferecemos aqui alguns esclarecimentos. A divisão político-administrativa chamada de município inclui sempre uma sede, que é uma cidade, e, pelo próprio léxico, urbana (da origem da palavra, *urbe*) (MONTE-MÓR, 2007, 2018). Os municípios *podem* incluir também zonas rurais e distritos, locais onde a produção principal *pode* ser agrária, mas não necessariamente. Crescentemente, há municípios no Brasil com seus territórios inteiros formalmente definidos por leis municipais como urbanos. Mais interessante ainda, as relações sócio-espaciais e de produção nos locais formalmente definidos pelas legislações municipais como distritos e zonas rurais crescentemente são dominadas por relações e

a pesquisa histórica de Cronon (1991) demonstrou, as expectativas sobre a “Marcha para Oeste” nos EUA valorizavam o solo de Chicago e outras metrópoles em mercados imobiliários e em função de seu *futuro urbano*⁵. Há evidências empíricas cada vez mais abundantes desses processos (ABRAMO, 2007a, b, 2012; ALMEIDA, 2015a, 2020; ALMEIDA; MONTE-MÓR; AMARAL, 2017; BORRERO, 2002; CAVALCANTE; ALMEIDA; BAKER, 2016; PAIXÃO; ABRAMO, 2008; RANDOLPH, 2020; ZHANG *et al.*, 2016). Além disso, o crescimento da participação das finanças globais no setor imobiliário e a crise financeira de 2008, gerada nesse setor, trouxeram um renovado interesse por quadros teóricos que lidem com esses fenômenos (HAILA, 1988; HARVEY, 2006 [1982]; PARK, 2014). Entretanto, há ainda uma relativa dificuldade de enquadramento teórico dos processos de dinâmicas imobiliárias em escala urbano-regional. Diante disso, este artigo busca fazer um resgate didático para auxiliar no estudo dessa questão.

O conceito de renda da terra estava presente em autores clássicos da Economia Política (como Adam Smith e David Ricardo) e em Marx, além do autor alemão Von Thünen (1823). Dado o contexto intelectual da época, esses autores produziram conhecimento sobre a renda da terra de origem agrícola. Ao longo do século XX, por um lado, economistas neoclássicos (entre outras escolas) interpretaram o conceito de renda da terra como a mera remuneração de um fator de produção qualquer, e por outro, autores ligados à tradição crítica adaptaram o conceito para o caso urbano – renda da terra urbana (ALMEIDA, 2015b; GUIGOU, 1982; HAILA, 1990; HARVEY, 2006 [1982]). Essa adaptação e desdobramentos se difundiu por várias disciplinas “espaciais” (SOJA, 2013), como Planejamento Urbano e Regional, Geografia e Urbanismo. Apesar disso, pode-se afirmar com certa segurança que o tema foi quase abandonado pela academia a partir do final da década de 1980⁶ (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; BOTELHO, 2008; HAILA, 1990;

produções urbano-industriais. Embora essas distinções possam parecer preciosismos a leitores (as) pouco familiarizados (as) com essas literaturas, elas são fundamentais para evitar equívocos teóricos-conceituais e mesmo metodológicos-empíricos, como, por exemplo, a expressão “cidade rural” (que só pode fazer sentido se usada como um oxímoro) ou pesquisas empíricas que buscam encontrar relações sócio-espaciais rurais em um dado território simplesmente por ele ser definido em uma lei municipal como distrito ou zona rural. Frequentemente, pesquisadores que buscam essa última via acabam por encontrar resultados empíricos surpreendentes como grande participação do emprego industrial e de serviços na população dessas áreas, condomínios e sítios de finais de semana de moradores da cidade, e produções majoritariamente industriais (por alguma indústria instalada em rodovias do entorno). As surpresas, nesses casos, se devem mais aos equívocos iniciais das pesquisas do que à realidade em si.

⁵ Os meados dos anos 1830 viram a mais intensa especulação imobiliária da história dos EUA, com Chicago no centro do processo. Lotes comprados por US\$33 em 1829 foram vendidos por US\$100.000 em 1836. Como Cronon (1991) explica em detalhes, isso não é explicado pelos usos agriculturáveis ou rurais da terra, mas pela expectativa de usos urbanos futuros que as terras de Chicago e seu entorno viriam a ter.

⁶ Os motivos que levaram a esse “abandono” não são claros, por conta disso, o presente artigo não busca elucidar essa questão. Deve-se ter em conta, porém, que o estudo de renda fundiária enfrenta uma série de problemas (de ordem

LENZ, 2008; OLIVEIRA, 2007).

Porém, ainda parece ser um debate em aberto se a categoria renda da terra está ultrapassada. Há um argumento permanente (e crescente) de que ela oferece uma abordagem única do urbano que permite o estudo de diferentes fenômenos, como a hierarquização dos usos do solo, o papel do setor imobiliário no contexto capitalista, além de ser uma importante ferramenta para o entendimento do processo de segregação/fragmentação espacial (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; BOTELHO, 2008). Esta abordagem também possibilita a análise do comportamento de preços do solo nas cidades (BORRERO, 2002). O avanço da participação do setor financeiro sobre o imobiliário – um dos aspectos da chamada financeirização (KLINK; SOUZA, 2017; MAGALHÃES, 2019) – também tem chamado a atenção para a importância da renda da terra. Os fenômenos de natureza migratória e imobiliária mobilizam as autoridades municipais a elaborarem políticas de regulação e taxação urbana (NABUCO, 2019; SKOURAS, 1980; TAPP; KAY, 2019). Para isso, precisam compreender a lógica do funcionamento da dinâmica imobiliária em geral, e, se pertinente, da renda da terra.

Nesse sentido, o presente estudo tem por objetivo retomar a questão da renda terra no contexto urbano, oferecendo uma revisão didática em português do tema, e apontando debates contemporâneos que se abrem. O texto está organizado em cinco seções, além desta introdução. A seção 2 traz os determinantes da renda fundiária em David Ricardo e Von Thünen e a seção 3 trata das condições econômicas para a formação da renda na abordagem econômica convencional. A seção 4 apresenta a teoria crítica sobre o tema e discute a natureza dupla da renda fundiária. A seção 5 apresenta debates contemporâneos sobre o tema. A última seção tece considerações finais.

2. Renda da terra e formulações clássicas: David Ricardo e Von Thünen

Nesta seção, analisa-se a origem da renda da terra. Na literatura, duas são as fontes da renda fundiária: a fertilidade da terra e a distância em relação aos mercados. Para tanto, discute-se o pensamento de dois grandes autores da teoria clássica: David Ricardo (1817) e Von Thünen (1826).

2.1 David Ricardo

Em Ricardo, a sociedade poderia ser dividida em três classes sociais: capitalistas,

teórico-metodológica e de ordem prática). Dentre eles, destacam-se: dificuldades para a coleta de dados e para a identificação de proprietários fundiários urbanos (Botelho, 2008).

trabalhadores, e proprietários de terra. Dentro dessa concepção, a produção é determinada por condições técnicas, e seu produto dividido entre lucros, rendas e salários (LENZ, 1981; RICARDO, 1982 [1817]).

Diante da economia industrial emergente frente aos velhos interesses agrários, Ricardo observou que o crescimento populacional gerava uma tendência de crescimento da renda da terra. Nesse sentido, Ricardo afirmou que a maior demanda de produção de alimentos forçava o uso de terras menos produtivas. Desse modo, as rendas que os produtores agrícolas deviam aos proprietários de terras mais férteis tendia a se elevar conforme se estendia a demanda da cidade sobre o campo. Mantendo-se todos os demais fatores constantes, a renda do solo maior era resultante da competição entre os agricultores por parcelas que retornavam mais lucro, por conta da fertilidade ou localização. Com isso, essa competição transfere maiores lucros aos proprietários na forma de rendas diferenciais (SMOLKA; GOYTIA, 2019). Do ponto de vista de distribuição do excedente social entre as três classes, maiores rendas da terra correspondiam a menores níveis de lucros para um dado nível de salário de subsistência dos trabalhadores, transferindo renda dos industriais para os aristocratas. Dessa forma, a renda da terra era um entrave ao desenvolvimento industrial.

Essa é a base do modelo clássico ricardiano da renda do solo. O produto total é definido pela curva de produto marginal do trabalho aplicado à terra, negativamente inclinada, por conta da lei dos rendimentos decrescentes. No caso da chamada “renda intensiva”, os rendimentos decrescentes são consequência de doses sucessivas de trabalho e capital aplicadas a mesma quantidade de terra; no caso da “renda extensiva”, esses rendimentos são consequência da escassez de terras férteis (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; CAMAGNI, 2011; GUIGOU, 1982, 1986; RICARDO, 1982).

Considerando o caso da renda extensiva, as terras são ordenadas em ordem decrescente de fertilidade, supondo a relação trabalho/terra constante, uma vez definida exogenamente a demanda de terra T^* sobre a base de demanda de trigo (CAMAGNI, 2011). Dada a curva de produto marginal $PmgL$ (Gráfico 1), a distribuição da renda segue a ordem descrita abaixo:

1. A porção de terra marginal, a última colocada em cultivo, correspondente a T^* , não receberá nenhuma renda, devido à competição entre os proprietários de terra ultra marginais, ie., para além da fronteira de expansão. Já as terras “intra-marginais” receberão remuneração igual a diferença entre o produto da terra marginal (área *rbs*);

2. Os trabalhadores receberão salário de subsistência (w) e a massa salarial (do conjunto de trabalhadores empregados na agricultura) será igual a $0waT^*$;
3. A taxa média de lucro é o resto do produto da terra marginal depois de ter pago os salários (sw), o lucro total de todos os agricultores na área cultivada é corresponde a área $swab$.
4. Um aumento da demanda por terra desloca a reta T para T' , movendo a fronteira agrícola de T^* para T^{**} . Essa expansão gera renda da terra para as terras que antes estavam para além da margem e não recebiam renda.

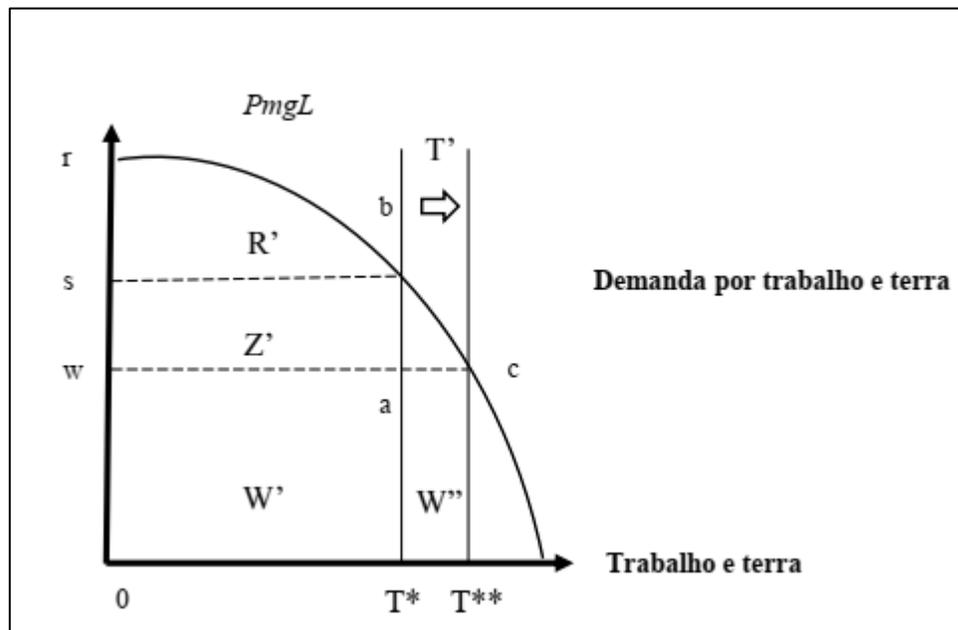


Gráfico 1: Distribuição da renda em um modelo ricardiano de renda diferencial extensiva.

Fonte: Adaptado de Camagni (2011, p.170).

Diante do exposto, vale ressaltar a importância do modelo ricardiano na análise da renda da terra. Em síntese, as principais contribuições dessa abordagem são:

- I. Pôr em evidência o caráter diferencial da renda em si mesma: a renda se forma pelo efeito da diferença de produtividade das terras colocadas em cultivo, ou seja, se todas as terras tivessem a mesma fertilidade, não existiria nenhuma renda;
- II. Introduzir o método de investigação das condições de equilíbrio sobre a base de conceitos “marginalistas”, método este que será generalizado posteriormente pelos economistas neoclássicos;

- III. Mostrar como o regime de propriedade da terra autoriza a apropriação da renda da terra por parte do proprietário de terras;
- IV. Uma vez definidas as taxas de lucro e salário sobre a produção da terra marginal (T^* ou T^{**}), a renda assume caráter “residual” de apropriação do excedente produzido pelas terras mais férteis; e
- V. Destacar que o interesse do proprietário de terra é oposto ao interesse de qualquer outra classe da comunidade (trabalhadores ou capitalistas).

2.2 Von Thünen

Von Thünen buscou verificar os diferentes padrões de ocupação do solo no espaço. Seu modelo tem lógica parecida com teoria da renda da terra ricardiana, mas o fator determinante é distância em relação ao centro consumidor. Nesse sentido, a disputa das terras pelos agricultores induz ao aumento na renda da terra até o ponto em que esses lucros sejam dissipados. Quanto maior a distância, maior os custos de transporte dos produtos agrícolas. Consequentemente, os proprietários de terras mais próximas ao centro obtêm rendas da terra superiores aqueles que estão mais distantes (ALMEIDA, 2015b; CRUZ *et al.*, 2011; LEMOS, 1988). A Figura 1 expõe essa competição com os famosos anéis de Von Thünen: a zona 1(OZ) produz a maior renda econômica, seguida pelas zonas 2 (ZX), 3 (XW) e 4 (WV).

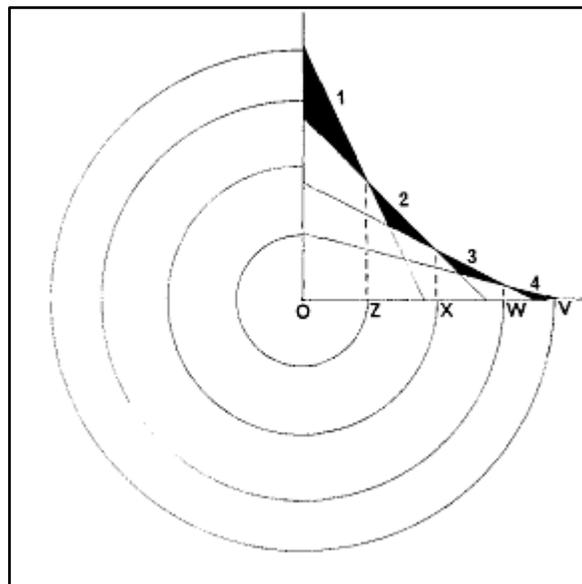


Figura 1 - Relação da renda econômica e distância do mercado - competição pelo uso da terra

Fonte: Sinclair (1967, p.75)

Com isso, o modelo teórico apresentado por Von Thünen (Figura 2) indica a renda da terra que resulta da demanda de localização das atividades econômicas. Neste modelo, as terras mais bem localizadas ficam no centro da vila em uma planície - era o “Estado Isolado”. Trata-se de uma área com terrenos cultiváveis, características físicas uniformes e ocupadas por agricultores que eram flexíveis em relação às práticas de uso do solo (ABRAMO, 2007a; ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; HAILA, 1990; HALL, 1966).

Analiticamente, a renda está configurada no modelo de Von Thünen como a transferência de renda do produtor ao proprietário do terreno igual à economia que a acessibilidade produz com os custos de transporte na planície. Dito de outra forma, as atividades mais lucrativas estão localizadas nos locais ao entorno do centro de mercado (ALMEIDA, 2015b; ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; CAMAGNI, 2011; CRONON, 1991; LEMOS, 1988; SIMÕES, 2003). Dessa forma, esse modelo nos traz um *insight* fundamental: acesso à centralidade é fundamental para explicar os usos do solo que são mais valorizados, e não as características produtivas intrínsecas das atividades que irão se localizar sobre aquela parcela do solo. A centralidade (portanto, a cidade) organiza o território, e não a produção agrícola do seu entorno (CRONON, 1991; LEMOS, 1988; MONTE-MÓR, 2018; SILVA, 2017).

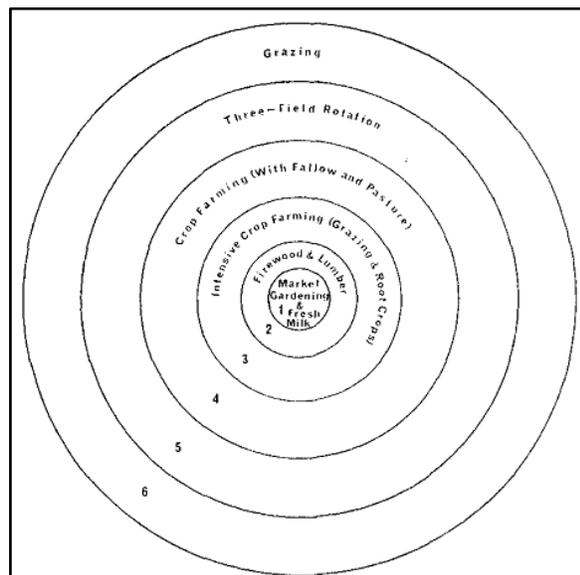


Figura 2 - Sequência de usos da terra no Estado Isolado

Fonte: Sinclair (1967, p.77)

Von Thünen tinha consciência das limitações da teoria do Estado Isolado. Assim, parte do

seu trabalho tardio foi dedicado a investigar como outras variáveis impactam no padrão idealizado na primeira parte do estudo. Por exemplo, ele mostrou em forma de diagrama, como a presença de rios navegáveis em pequenas cidades podem influenciar o padrão da agricultura. Considerou também a fertilidade do solo nos custos de produção, diferentes padrões de vida dos agricultores, restrições a troca e impostos. Tais considerações mudam o padrão de uso do solo, mas não afetam diretamente os princípios básicos de sua teoria (SINCLAIR, 1967).

2.3. Comparação entre os modelos

Nota-se que os dois modelos construídos (Ricardiano e de Von Thünen) apresentam visões originais do problema teórico – a formação da renda da terra ao longo do espaço. Ambos possuem algumas similaridades na sua lógica interna. Destaca-se seis pontos para a compreensão desse argumento (CAMAGNI, 2011; HAILA, 1988, 1990):

- I. Nos dois casos, a renda possui caráter residual (o que resta após a subtração dos custos de produção em Ricardo e o que resta após o custo de transporte em Von Thünen) e diferencial (diferença nos rendimentos das terras marginais);
- II. A análise é feita na margem (lotes adicionais na fronteira);
- III. No modelo de distribuição da renda, o preço do produto é exógeno (dado por outros fatores, por exemplo, a demanda internacional por alimentos ou a demanda do centro, ou a fertilidade mais de alguma porção do espaço);
- IV. Existe a separação entre a propriedade do solo e sua exploração por parte do empresário agrícola;
- V. O excedente capturado pelo proprietário da terra é derivado dos elementos “genéticos” (dados pela natureza): fertilidade e localização; e
- VI. A renda de cada porção de terra aumenta pelo crescimento no total do incremento de renda social, que determina o aumento do produto do solo e, conseqüentemente, seu preço.

Vale notar ainda que as dinâmicas apresentadas acima são a base de um relativo consenso na literatura sobre a renda da terra de que ela representa um “rendimento imerecido”, derivado da posse do terreno, e não de trabalho. Esta visão perpassa tanto autores marxistas quanto liberais. Como aponta Haila (1988, p. 83), de Ricardo a Schumpeter, de Henry George até os marxistas dos anos 1970, a renda sido considerada como tendo um papel disfuncional e negativo no processo de acumulação e capitalista. Para remediar isso, George (2006 [1879]), por exemplo, sugeria a taxaço da terra.

Contudo, a partir dos anos 1980s, Harvey (2006 [1982]) tentou operar uma ruptura com essa visão, ao considerar que a renda da terra tem caráter funcional e coordenador dentro do funcionamento do capitalismo. Para realizar essa passagem no nível lógico-abstrato, Harvey precisou considerar que i) a terra é um ativo financeiro puro, isto é, um título de propriedade sem necessidade de materialidade e que paga ao seu detentor um fluxo de rendas; e ii) a transformação da renda em capital fictício (aquele que não tem contrapartida em valor-trabalho) tem um papel coordenador no capitalismo ao possibilitar a circulação do capital. Diante disso, o autor afirmou que “*capitalism cannot do without land price*” (p. 371), ou seja, o capitalismo não é viável sem o preço da terra e os mercados de terras como instrumentos de coordenação básica na alocação dos usos da terra. As (duras) críticas recebidas por Harvey por causa dessas proposições e o impacto dessas críticas na trajetória do estudo da renda da terra serão delineadas nas próximas seções.

3. Condições econômicas para a formação da renda: notas sobre as formulações neoclássicas

Nesta seção, apresenta-se, brevemente, as condições econômicas para a formação da renda fundiária segundo um modelo de tradição neoclássica. Desse ponto de vista, o modelo de oferta e demanda é a base para o entendimento da formação dos preços do solo. Vale contextualizar que o pensamento neoclássico foi base para uma visão espacial da Economia formulada na segunda metade do século XX, que ficou conhecida como Ciência Regional (*Regional Science*) (ABRAMO, 2007a; ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; ALONSO, 1960; BOYCE, 2005; BRUECKNER, 1987; MILLS, 1973; MUTH, 1968; WINGO, 1961).

Nessa tradição, o termo “renda” é definido como a remuneração que qualquer bem de oferta limitada recebe sobre seus custos de produção, inclusive, a renda fundiária. Nesse sentido, existem duas condições econômicas para a formação de uma renda: uma curva de oferta tendencialmente vertical (curva SS’ no Gráfico 2 - a e b) e uma curva de demanda que expresse a disponibilidade a pagar a um preço superior ao custo de produção do bem (CAMAGNI, 2011; JARAMILLO, 2009).

A primeira condição expressa o efeito de escassez: qualquer recurso natural em quantidade superior à demanda não gera renda; esta última surge apenas no caso quando a demanda aumente (DD até D’D’ no Gráfico 2 - a) e a oferta permaneça constante. Neste caso, o fornecedor do recurso escasso obtém renda igual a diferença entre preço de mercado da mercadoria produzida naquele terreno e custo de produção ($p^* - c$ no Gráfico 2 - a). Já a segunda condição, expressa a existência de uma demanda solvente, que pode ser explorada pelo fornecedor. A renda dependerá das

possibilidades de substituição do fator em questão (extensão da fronteira urbana ou intensificação do uso do solo) por outros fatores alternativos mais baratos (CAMAGNI, 2011).

Na Economia Urbana (*Urban Economics*, de inspiração neoclássica), a curva de oferta vertical representa o curto prazo, no qual a oferta de terrenos urbanizados ou imóveis é constante. Já no longo prazo, a oferta apresenta inclinação positiva (ainda que inelástica), resultante dos efeitos de possíveis expansões urbanas realizadas a custos crescentes (CAMAGNI, 2011; CRUZ *et al.*, 2011). Em resumo, a formação da renda da terra nasce do encontro entre a oferta e demanda de um tipo particular – demanda por localização para atividades das famílias e das firmas, e oferta de terra urbanizada. Nas palavras de Marshall (1977 [1890] apud Camagni, 2011, p.167), esta renda constitui “uma das principais aplicações do corolário particular da teoria geral de demanda e oferta”.

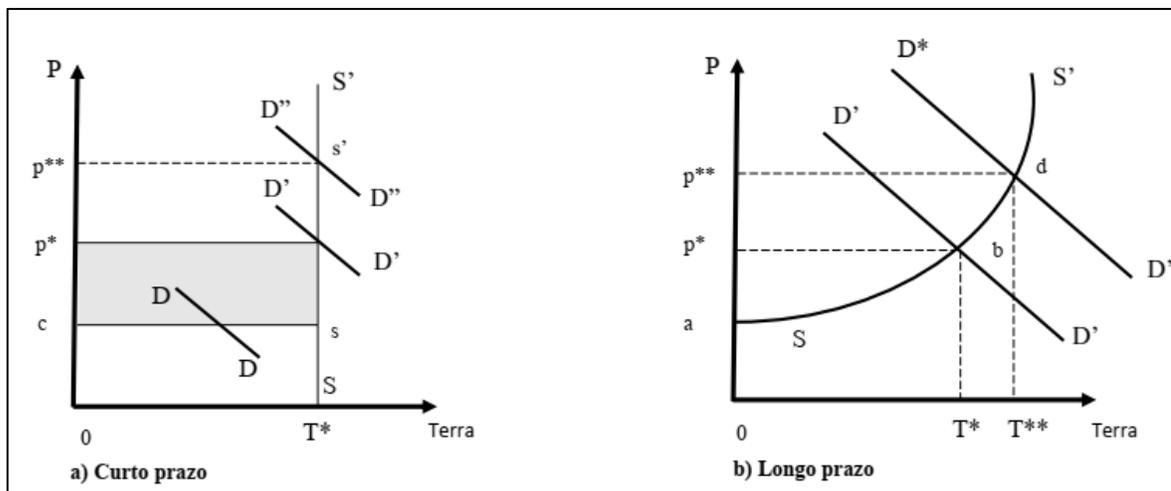


Gráfico 2: Demanda e Oferta de terra e Renda da Terra

Fonte: Adaptado de Camagni (2011, p.167)

4. A dupla natureza da renda fundiária

Para Marx, toda a renda fundiária capitalista é mais valor do trabalho excedente, que é apropriado pela classe dos proprietários fundiários, por conta do monopólio que eles detêm sobre a propriedade da terra (BOTELHO, 2008). Nessa questão, uma das contribuições do autor está na distinção da dupla natureza da renda fundiária, a saber: a Natureza Diferencial e a Natureza Absoluta. Nos primeiros autores marxistas que estudaram a renda da terra, a renda absoluta recebia mais atenção. A partir dos anos 1970, a renda diferencial e o papel coordenador da renda da terra

passaram a receber mais destaque (HAILA, 1988; HARVEY, 1974, 2013[1982]). Essa mudança reflete a transição da renda da terra agrícola para formas urbanas de renda da terra, mostrando sua dupla natureza.

As formas da renda da terra capitalista em Marx são três: Renda Diferencial (RD), Renda Absoluta (RA) e Renda de Monopólio (RM). A RD não tem nenhum efeito sobre os preços de bens agrícolas, pois estes são determinados pela produção do pior terreno (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017). A RD pode ser desagregada em duas partes: renda diferencial I (RD-I) e renda diferencial II (RD-II).

Nesse sentido, a RD-I (Gráfico 3) tem como causa as distintas condições de fertilidade e localização do solo (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017). Já a RD-II é relacionada diretamente à quantidade de capital empregada sobre uma terra já utilizada, e as diferentes porções desse capital aplicadas a terrenos homogêneos levam a diferenças de produtividade. Essas diferenças produzem uma renda adicional à RD-I, a RD-II.

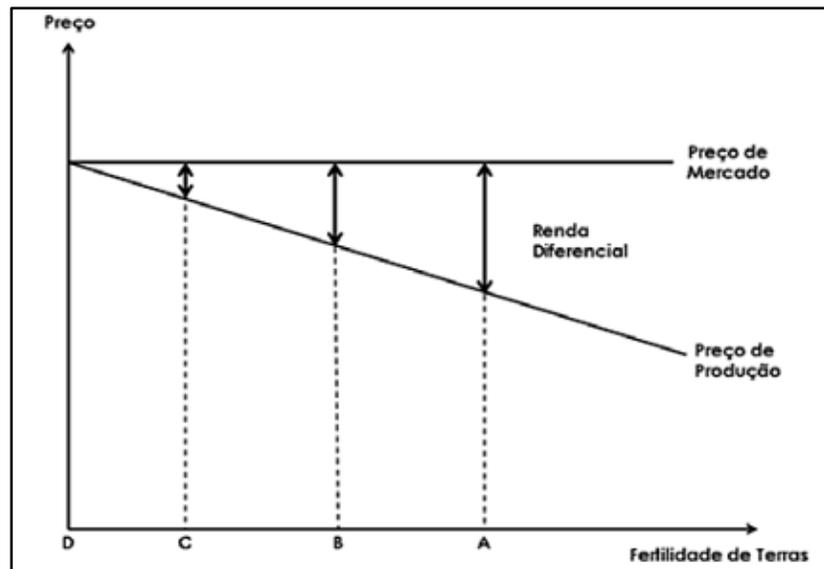


Gráfico 3: Renda Diferencial I

Fonte: Almeida & Monte-Mór (2017, p. 428).

Por outro lado, a Renda Absoluta (RA) decorre do fato do produtor marginal também ter um ativo, que gera uma renda. Há uma condição para que a RA exista: a composição orgânica do capital no setor agrícola deve ser menor que nos outros setores da economia, o que impede que os lucros entre eles se igualem. Nesse sentido, os capitalistas precisava garantir a sobrevivência do

proletariado (reprodução da força de trabalho), por meio do pagamento de salários mais altos, ou seja, a propriedade privada do solo se torna um obstáculo ao capital. Com isso, os preços dos produtos agrícolas se tornam mais altos que os preços de produção (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; GUIGOU, 1982). Interessante notar também que a renda absoluta é vista nesse contexto como um remanescente feudal ou pré-capitalista dentro do capitalismo (HAILA, 1988, 1990).

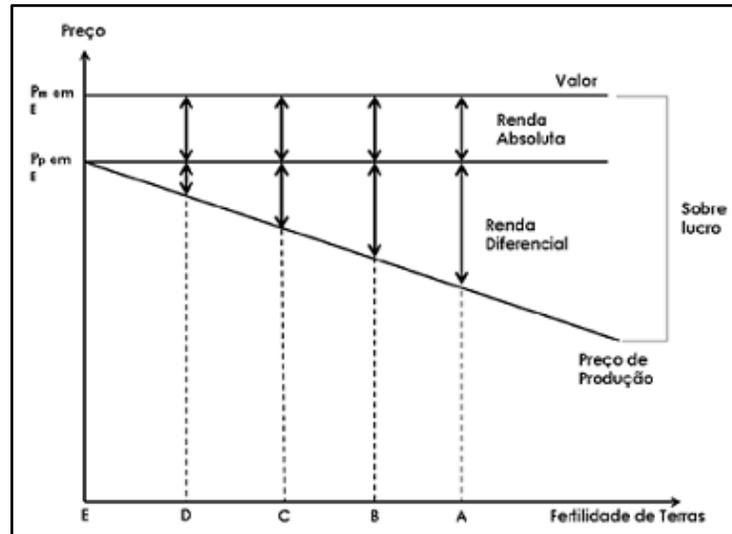


Gráfico 4: Renda diferencial e Renda absoluta

Fonte: Almeida & Monte-Mór (2017, p. 428)

Adicionalmente, Marx propõe mais uma modalidade de renda: a Renda de Monopólio (RM). A RM nasce das condições de demanda, desse modo, a escassez de terras surge como barreira na ampliação da produção. Isso gera sobrepreços nos bens produzidos na terra e estes se convertem em renda. No Gráfico 5, ela está situada acima do valor (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2017; JARAMILLO, 2009).

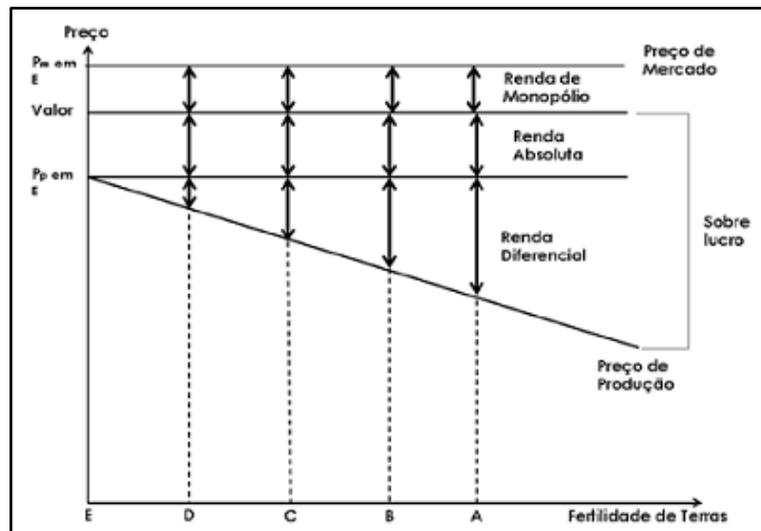


Gráfico 5: Renda diferencial, Renda Absoluta e Renda de Monopólio

Fonte: Almeida & Monte-Mór (2017, p. 428)

No solo urbano, a articulação é complexa, contrária ao caso rural, que possui articulação com um processo produtivo único: a agricultura. Nesse sentido, no urbano há uma articulação primária que diz respeito ao processo de produção do espaço construído, e uma articulação secundária correspondente a conexão do espaço construído com várias atividades urbanas. Portanto, as rendas fundiárias urbanas podem ser divididas em dois grupos: rendas urbanas primárias e rendas urbanas secundárias. O primeiro grupo é constituído por: Renda Primária Diferencial tipo 1, Renda Primária Diferencial tipo 2 e Renda Absoluta. O segundo grupo é constituído por cinco categorias, estas ligadas ao processo de consumo do espaço construído: Renda Diferencial de Comércio, Renda de Monopólio de Segregação, Renda Diferencial de Habitação, Renda Diferencial Industrial e Renda Industrial de Monopólio (JARAMILLO, 2009).

- I. Renda Primária Diferencial tipo 1: essa modalidade é explicada pelas diferentes características dos terrenos individuais, que resultam em condições diversas de acumulação para os investidores imobiliários. No caso da agricultura, a condição díspar é a fertilidade. Para o meio urbano, o autor considera o termo construtibilidade e a localização do terreno. A construtibilidade está ligada às características geomorfológicas da terra como a capacidade de suporte (*bearing capacity*) e a declividade do solo.
- II. Renda Primária Diferencial tipo 2: surge do diferencial da intensidade de capital aplicado na terra. No caso urbano, essa modalidade se relaciona com um dos fenômenos mais importantes da urbanização: a verticalização (construção de pavimentos sobrepostos). Com o avanço das técnicas de construção, as enormes estruturas verticais se tornaram símbolo

de poder na urbanização capitalista. Este fenômeno é dotado de lógica própria, que vai além da simples causalidade entre preços do solo urbano e altura de construção.

- III. Renda Absoluta Urbana: origina-se da mesma inquietude de Marx na noção de Renda Absoluta, ou seja, a necessidade de explicar porque algumas terras aparentemente sem nenhuma vantagem relativa apresentam renda positiva. No contexto urbano, essa modalidade explica o nível de renda mínima dos terrenos urbanos e, por conseguinte, a contribuição deste mínimo sobre o nível geral de preços das terras urbanas.
- IV. Renda Diferencial de Comércio: essa modalidade de renda não está ligada ao processo produtivo nem ao processo de produção do espaço construído. Sua forma secundária se relaciona com o consumo. A troca de mercadorias possibilita a criação de seções na área urbana. Por conta dos diferentes tipos de bens produzidos e das modalidades de transação, os compradores se distribuem desigualmente no espaço. Nesse sentido, os comerciantes que se localizam em lugares privilegiados possuem acesso a uma maior rotação de capital em relação aos seus concorrentes. Assim, os proprietários de terrenos urbanos situados em áreas valorizadas pelos comerciantes têm controle sobre um lucro extraordinário que não é reproduzível para o capital individual.
- V. Renda de Monopólio de Segregação: deriva do fenômeno da segregação socioespacial. A habitação é um dos usos mais importantes do espaço construído na cidade e representa a maior parte do estoque imobiliário das cidades. Do ponto de vista do funcionamento do capital, o significado difere de acordo com o setor social: para as classes trabalhadoras a habitação é um componente de reprodução da força de trabalho; caso contrário, o consumo de habitação faz parte do consumo final de mais-valor.
- VI. Renda Diferencial de Habitação: formada pelos diferentes custos que envolvem a reprodução da força de trabalho. O capital remunera os trabalhadores de acordo com sua localização na cidade. Nesse sentido, o valor pago ao trabalhador pior situado corresponde a sua força de trabalho acrescida dos custos de deslocamento no espaço.
- VII. Renda Diferencial Industrial: surge dos distintos usos industriais do espaço construído. O desenvolvimento técnico e social dos meios de transporte e comunicação levaram a homogeneização do espaço urbano nas cidades que fornecem condições de produção para a industrialização (ver Monte-Mór, 2006, sobre as condições gerais de produção e a urbanização). Dessa forma, a indústria se espalhou enormemente pelo território.

- VIII. Renda Industrial de Monopólio: a ideia é análoga à RM apresentada anteriormente. Nesse caso, a renda pode surgir com a escassez de zonas industriais. Raramente, a localização intra-urbana é idealizada pelos capitalistas industriais. Assim, o Estado regulamenta a atividade industrial, delimitando lugares específicos para a instalação na cidade. A renda surge quando a demanda por estes lugares é alta e o Estado tem de estabelecer algum imposto especial.

5. Renda da Terra e Urbanização Regional: algumas notas introdutórias a uma agenda de pesquisa

Com a urbanização que se estende no mundo contemporâneo (BRENNER; SCHMIDT, 2014; CASTRIOTA; TONUCCI, 2018; KEIL, 2018; MONTE-MÓR, 2004, 2005, 2014; RANDOLPH, 2020), a busca e a dificuldade de enquadramento teórico dos processos de dinâmicas imobiliárias em escala urbano-regional se tornaram mais prementes. Embora o tema geral da renda da terra tenha sido explorado ao longo do séculos anteriores, principalmente para o caso agrário, a natureza do processo de formação do *urbano* (LEFEBVRE, 1999; MONTE-MÓR, 2007; RANDOLPH, 2020) (isto é, da sociedade urbana) coloca desafios de explicações teóricas e abre avenidas de pesquisa. O que explica o crescente preço da terra urbana pelo mundo (ABRAMO, 2012; AIZENMAN; JINJARAK, 2009; CAVALCANTE; ALMEIDA; BAKER, 2016; KEIL, 2018; ZHAO *et al.*, 2017), inclusive, e cada vez mais, distantes das centralidades? Aumentos das demandas globais por alimentos e minérios, migrações residenciais (ou segundas residências), expansões de infraestruturas de mobilidade, ou um aumento da liquidez financeira global (mais crédito e/ou juros menores)? Especulação ou uso de fato das novas parcelas urbanizadas? Possivelmente, respostas robustas para essas questões envolvem em alguma medida uma mistura dessas hipóteses. Este trabalho não pretende elucidar essas questões nem prover quadros teóricos definitivos, mas jogar luz ao fato de que o que já foi produzido pela academia sobre a renda da terra é, ao mesmo tempo, promissor e insuficiente. As seções anteriores resgataram essas construções pregressas. Nesta seção, trazemos uma discussão sobre algumas aplicações e interpretações recentes da renda da terra.

Sinclair (1967) argumenta que o padrão dos anéis de Von Thünen raramente é observado na realidade. Além disso, tal teoria não é consistente em lugares com indústria mais avançada, onde as forças primárias identificadas por Von Thünen deixam de ser determinantes dos padrões agrícolas em torno das áreas urbanas.

Nelson (1986) desenvolve um modelo para explicar como os programas de contenção urbana – para evitar a expansão da fronteira urbana de uma metrópole ou cidade-região – afetam o mercado regional de terras. Esses programas inibem o crescimento urbano com uso de áreas delimitadas, criando cinturões verdes em grandes porções de terras rurais. O exemplo analisado é o de Salem, Oregon, EUA. Os resultados do estudo apontam que:

- I. Com apenas três anos de existência, o programa foi capaz de segmentar o mercado regional de terras em mercados de terra urbanos e rurais;
- II. O movimento especulativo foi prevenido nos cinturões verdes. Os donos de terras nos mercados rurais localizados nessa área enxergam apenas o uso econômico da terra direcionado à agricultura ou atividades permitidas no cinturão verde; e
- III. Observa-se aumento do preço da terra urbana próximo aos cinturões verdes.

Dessa forma, o mercado regional de terras pode ser um bom sinalizador da eficiência de programas de contenção ou corredores ecológicos.

Walker (2004) discute a cobertura e uso da terra em um estudo de caso sobre desmatamento tropical a partir da ciência regional (*Regional Science*) e da Geografia Econômica. Primeiro, apresenta um modelo matemático espacial⁷. Em seguida, busca relacionar esse modelo com a renda da terra de Von Thünen sobre cobertura e mudanças de uso da terra, em especial o conceito de *bid-rent*⁸ (ALONSO, 1960). Foram encontradas limitações da aplicação desse instrumental na avaliação da destruição da floresta tropical na bacia amazônica, em especial, por três razões:

- I. Os modelos não conseguem captar mudanças históricas e de curto prazo, devido à suposição de equilíbrio;
- II. São desconsideradas as interações entre a cidade e o interior, isso inclui o êxodo rural e o transporte de *commodities*; e
- III. O comportamento dos agentes é limitado.

Com isso, o autor conclui que os modelos existentes não são suficientes para lidar com a complexidade regional da bacia amazônica. Apesar disso, o conceito de *bid-rent* e a noção de

⁷ Analisar mudanças na cobertura e uso da terra é uma tarefa dinâmica, pois as áreas desmatadas estão em constante transformação. Sendo assim, utiliza-se o modelo espacial explícito, que faz a representação inicial da paisagem, da função de mudança e do mapa de saída com simulações estatísticas.

⁸ Trata-se de uma função oferta de aluguel $\psi(r, u)$. Define o aluguel máximo por unidade de terra que o consumidor está disposto a pagar dado um nível de utilidade u e distância r ao *Central Business District* (CDB).

zoneamento proposta por Von Thünen ainda podem servir como metáfora explicativa, segundo o autor.

Abramo (2007a) estudou em detalhes e com refinamento a teoria da renda da terra, tanto na perspectiva da economia neoclássica e da Ciência Regional quanto na perspectiva marxista. Ele concluiu que a teoria da renda não é suficiente para explicar o padrão e a dinâmica do uso residencial do solo urbano. Apesar das diferenças óbvias e das assinaladas nas seções anteriores, o autor aponta que tanto a visão da Economia neoclássica quanto a visão marxista partilham de uma mesma representação *espacial*. Essa representação espacial é, em geral, a representação de Von Thünen, na qual os indivíduos tomam sua decisão locacional baseada na distância entre sua localização e a localização do centro. Abramo (2007a) substituiu essa representação espacial por uma representação espacial “caleidoscópica”, em que o espaço se metamorfoseia a partir da percepção subjetiva e cognitiva partilhada coletivamente entre os indivíduos. Simplificadamente, a parcela do solo urbano mais valiosa não é mais aquela mais central para uma dada aglomeração urbana-regional, mas sim aquela em as opiniões coletivas consideram ser mais valiosa. Nesse sentido, o modelo proposto por Abramo ao longo da sua obra se adere particularmente bem aos processos de urbanização-regional que se tem observado pelo mundo, onde parte substantiva das elites tem migrado para residências cada vez mais distantes das centralidades antigas de cada aglomeração – “o centro da cidade”. Por outro lado, é importante ressaltar uma questão a respeito das escalas de análise: como Abramo (2007a) elabora sobre a dinâmica do uso do solo em *uma* aglomeração, a relação *entre* aglomerações ou na rede-urbana de um dado país ou região não são discutidos, até onde os autores deste trabalho puderam compreender. Já a escala de análise dos processos de urbanização urbano-regionais, como a urbanização extensiva, é muito mais ampla, e conecta espaços situados a milhares de quilômetros. Nesta escala, seria interessante pensar como os processos, digamos, da metrópole de São Paulo, influenciam na renda da terra no norte do Mato Grosso. Ou como a posição de uma dada aglomeração na rede urbana (ALMEIDA, 2020; IBGE, 2008; SCHERER; AMARAL; FOLCH, 2019; ZHANG *et al.*, 2016) influencia seu preço do solo.

Finalmente, vale apontar aqui algumas razões para retomada do interesse pela renda da terra no século XXI. Como mencionado anteriormente, Harvey (1974, 2006 [1982]) tentou romper com a visão de que a renda da terra seria incompatível com o desenvolvimento capitalista, dando um caráter funcional a ela. Essa visão, curiosamente, aproximava-se da visão de economistas neoclássicos que pressupunham que os mercados de terra funcionavam racionalmente e pela lógica

do maior e melhor uso. Como dito, essa passagem necessitou da hipótese de que há uma tendência dos proprietários fundiários tratarem a terra cada vez mais como um ativo financeiro. Dessa forma, as terras estariam inseridas dentro da circulação do capital globalmente. Ao longo dos anos 1980 e 1990, Harvey foi duramente criticado por essas proposições. Uma das críticas era que, na verdade, os proprietários de terra não se comportam de acordo com a lógica econômica maximizadora e que a avaliação da terra é largamente subjetiva. Há diversidade de tipos de proprietários (aristocratas latifundiários, pequenos proprietários, a Igreja, bancos, fundos de pensão, governos, firmas, entre outros) e há hábitos e costumes envolvidos com a terra. Harvey foi acusado de ter uma “lógica de capital”, ao teorizar que tudo seria derivado das necessidades do capital e ao ignorar as mediações, contestações e complicações da vida real. Trabalhos empíricos à época realmente indicavam que o comportamento de proprietários fundiários era em grande medida subjetivo (HAILA, 1988, 1990).

Então, vieram os anos 1990 e 2000. O valor da terra se elevou em grandes magnitudes pelo mundo, a participação das finanças globais nos mercados imobiliários se tornaram marcantes, e o tema geral da financeirização do urbano e do imobiliário se tornaram uma espécie de novo *mainstream* nos estudos urbanos (AALBERS, 2015; FIX, 2007; HUDSON, 2010; KLINK; SOUZA, 2017; KLINK; STROHER, 2017; NABUCO, 2019; PARK, 2014; ROLNIK, 2013; SANFELICI, 2017; SHILLER, 2014). A crise de 2008, gerada no mercado imobiliário dos EUA (a partir das hipotecas *subprime*), trouxe ainda mais interesse e atenção às conexões entre renda da terra e o funcionamento do capitalismo global (PARK, 2014). A tendência apontada por Harvey nos anos 1970 e 1980 – da conversão da terra em ativo financeiro –, de fato, parece estar se concretizando.

Por outro lado, isso não significa que *toda* terra esteja inserida na lógica dos circuitos globais do capital nem que o uso costumeiro e familiar da terra, que vai muito além de uso econômico, esteja extinto. Alguns autores tendem a ver essa pressuposição como uma “leitura especulativa” da terra urbana que supõe um mundo no qual os pobres já teriam desaparecido (GHERTNER, 2015). As tensões entre valor de troca e valor de uso continuam em várias escalas (ALMEIDA, 2015b). Muitas partes do mundo continuam fora dos circuitos globais do capital imobiliário e sendo guiados por lógicas locais, ainda que de capitais locais.

6. Considerações finais

Este artigo pretendeu contribuir com a compreensão dos elementos originários da renda fundiária e oferecer um material didático em português para futuros estudos sobre o assunto. Para

isso, utilizou-se da revisão teórica sobre essa questão e buscou apresentar as principais contribuições sobre esse tema. Ademais, buscou algumas evidências empíricas e discussões contemporâneas sobre a renda da terra e sua aplicabilidade, e traçou algumas avenidas de pesquisa que este debate abre.

Ao longo do texto, buscou-se resgatar o contexto da categoria econômica renda da terra. Primeiro, discutindo sobre os determinantes da renda do solo nos modelos de David Ricardo e Von Thünen, e como suas teorias influenciaram o pensamento sobre a relação entre uma centralidade e seu entorno (urbano-regional). Segundo, demonstrando como as condições de oferta e demanda determinam o preço do solo. Por fim, expondo e explorando as contribuições marxistas.

Diante da crescente urbanização global, a busca por arcabouços teóricos coerentes com a dinâmica do uso do solo passa pelo (re)conhecimento sobre as formulações da teoria da renda fundiária urbana. Ainda que existam corpos teóricos emergentes que questionam a teoria da renda, particularmente para o caso da decisão residencial, e buscam substituí-la por outras formas de representação espacial (ABRAMO, 2007a, b, 2012), ou que questionam a generalização dos processos de mercantilização da terra (GHERTNER, 2015; MALOUTAS, 2018), essas perspectivas críticas passam por entendimento básico do conceito de renda da terra. Assim, a categoria renda da terra, ainda se constitui como um conceito em disputa como instrumento de análise urbana-regional. Esse tema é muito rico e está longe de ser esgotado. Temas fundamentais, como a expansão da fronteira agrícola na Amazônia, a suburbanização nas metrópoles e mesmo nas cidades médias, o crescente fenômeno dos condomínios fechados distantes das centralidades, a especulação imobiliária, a compra de terras por estrangeiros e a participação do setor financeiro, e a comparação entre os níveis de preços de moradias entre diferentes metrópoles e ao longo da rede urbana, são exemplos de como a renda da terra iluminar certas questões.

7. Referências

AALBERS, M. B. The potential for financialization. **Dialogues in Human Geography**, v. 5, n. 2, p. 214–219, jul. 2015.

ABRAMO, P. A **Cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e Convenção Urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. 1. ed. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2007a.

ABRAMO, P. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25–54, 2007b.

ABRAMO, P. La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. **EURE (Santiago)**, v. 38, n. 114, p. 35–69, maio 2012.

AIZENMAN, J; JINJARAK, Y. Current account patterns and national real estate markets. **Journal of Urban Economics**, v. 66, n. 2, p. 75–89, set. 2009.

ALMEIDA, R. P. **Implosão e Explosão: Mercado Imobiliário e a Exópolis Belo-Horizontina. Teorias e Práticas Urbanas: Condições para a Sociedade Urbana**. 1. ed. Belo Horizonte: C/Arte, 2015a. p. 511–522.

ALMEIDA, R. P. **Implosão e Explosão na Exópolis: Evidências a partir do Mercado Imobiliário da RMBH**. 2015b. 142 f. Dissertação de Mestrado – Universidade Federal de Minas Gerais, Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Belo Horizonte, 2015.

ALMEIDA, R. P. Real estate markets in Brazil's second-, third- and fourth-tier cities. **Textos para Discussão DCECO/UFSJ**, n. 4, p. 1–17, 2020.

ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. M.; AMARAL, P. V. M. Implosão e explosão na Exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH. **Nova Economia**, v. 27, n. 2, p. 323–350, 2017.

ALMEIDA, R. P.; MONTE-MÓR, R. L. M. Renda da terra e espaço urbano capitalista contemporâneo. **Brazilian Journal of Political Economy**, n. 37 (2), p. 417–436, 2017.

ALONSO, W. A Theory of the Urban Land Market. **Papers and Proceedings of the Regional Science Association**, v. 6, p. 149–157, 1960.

ALONSO, W. Location and land use. toward a general theory of land rent. **Location and land use. toward a general theory of land rent**, 1964.

BORRERO, O. **Formación de los precios del suelo urbano**. Panamá: Lincoln Institute of Land Policy, material del curso Profundización en Políticas de Suelo Urbano en América Latina., 2002.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, v. 10, n. 19, p. 24–45, 2008.

BOYCE, D. A short history of the field of regional science. **Papers in Regional Science**, v. 83, n. 1, p. 31–57, 14 jan. 2005.

BRENNER, N.; SCHMIDT, C. Implosion/Explosion. **Towards a Study of Planetary Urbanization**. Berlim: Jovis, 2014.

BRUECKNER, J. **The structure of urban equilibria: a unified treatment of the Muth-Mills model**. Handbook of Regional and Urban Economics. North Holland, Amsterdam: Elsevier Science Publishers B.V., 1987. p. 821–845.

CAMAGNI, R. **Economía Urbana**. [s.l.] Antoni Bosch Editor, 2011.

CASTRIOTA, R.; TONUCCI, J. Extended urbanization in and from Brazil. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 36, n. 3, p. 512–528, 2018.

CAVALCANTE, A. T. M.; ALMEIDA, R. P.; BAKER, N. The urban dynamics of financial services: centralities in the metropolis. **Nova Economia**, v. 26, n. Especial, p. 1245–1285, 2016.

CRONON, W. **Nature's metropolis: Chicago and the Great West**. 1. ed. New York: W. W. Norton, 1991.

CRUZ, B. O. et al. **Economia Regional e Urbana - Teorias e métodos com ênfase no Brasil**. Brasília: Ipea, 2011.

FELDMAN, S.; FERNANDES, A. **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios**. 1a ed. Salvador: EDUFBA, 2007. p. 93–114.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2007.

GHERTNER, D. Asher. Why gentrification theory fails in ‘much of the world’. **City**, v. 19, n. 4, p. 552–563, 4 jul. 2015.

GUIGOU, J. L. A terra e o espaço: enigmas para os economistas. SANTOS, M. & SOUZA, M. A. A. de. **O espaço interdisciplinar**. São Paulo: Nobel, 1986. p. 105–132.

GUIGOU, J. L. **La Rente Fonciere**. Paris: Economica, 1982.

HAILA, A. Land as a Financial Asset: The Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation. **Antipode**, v. 20, n. 2, p. 79–101, set. 1988.

HAILA, A. The Theory of Land Rent at the Crossroads. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 8, n. 3, p. 275–296, set. 1990.

HALL, P. Von Thünen's Isolated State (1826). Glasgow: Pergamon Press, 1966.

HARVEY, D. Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. **Regional Studies**, v. 8, n. 3–4, p. 239–255, nov. 1974.

HARVEY, D. **Limits to Capital**. 3. ed. New York: Verso, 2006.

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

HUDSON, M. From Marx to Goldman Sachs: The Fictions of Fictitious Capital, and the Financialization of Industry. **Critique**, v. 38, n. 3, p. 419–444, 2010.

IBGE. **Regiões de influência das cidades 2007 - REGIC**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

ISARD, W. **Location and space-economy**. 1956.

JARAMILLO, G. S. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Universidad de los Andes, 2009.

KEIL, R. Extended urbanization, “disjunct fragments” and global suburbanisms. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 36, n. 3, p. 494–511, jun. 2018

KLINK, J.; SOUZA, M. B. De. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos Metrôpole**, v. 19, n. 39, p. 379–406, ago. 2017.

KLINK, J.; STROHER, L. The making of urban financialization? An exploration of brazilian urban partnership operations with building certificates. **Land Use Policy**, v. 69, p. 519–528, 1 dez. 2017.

LEFEBVRE, H. **A Cidade do Capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEMOS, M. B. **Espaço e capital: um estudo sobre a dinâmica centro x periferia**. 1988. São Paulo: Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, 1988.

LENZ, M. H. A categoria econômica renda da terra. **Fundação de Economia e Estatística**, 1981.

LENZ, M. H. **A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx**. Encontro Nacional de Economia Política. Anais. João Pessoa: 2008.

MAGALHÃES, F. Postdemocracy Reset: Brazil’s Putschist Fix in Sociospatial Perspective. **South Atlantic Quarterly**, v. 118, n. 2, p. 401–419, 1 abr. 2019.

MALOUTAS, T. Travelling concepts and universal particularisms: A reappraisal of gentrification’s global reach. **European Urban and Regional Studies**, v. 25, n. 3, p. 250–265, jul. 2018.

MILLS, E. S. Studies in the Structure of the Urban Economy. **The Economic Journal**, v. 83, n. 329, p. 289–291, mar. 1973.

MONTE-MÓR, R. L. M. Cidade e campo, urbano e rural: o substantivo e o adjetivo. **O urbano e o regional no Brasil contemporâneo: mutações, tensões, desafios**. Salvador: EDUFBA, p. 93-114, 2007.

MONTE-MÓR, R. L. M. O que é urbano, no mundo contemporâneo. **Texto para discussão**. Belo Horizonte. UFMG/CEDEPLAR, 2006.

MONTE-MÓR, R. L. M. **Modernities in the jungle: extended urbanization in the Brazilian Amazonia**. 2004. 378 f. PhD Dissertation – University of California, Los Angeles, Los Angeles, 2004.

MONTE-MÓR, R. L. M. Urbanização mineira - precocidades e modernidades. **Estudos sobre Belo Horizonte e Minas Gerais nos trinta anos do BDMG Cultural**. 1. ed. Belo Horizonte: BDMG Cultural, 2018. p. 293–308.

MONTE-MÓR, R. L. M. What is the urban in the contemporary world? Brenner, N.; Schmidt, C. (Eds.). **Implosions/Explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization**. Berlin: Jovis, 2014. p. 576.

MONTE-MÓR, R. L. M. What is the urban in the contemporary world? **Cadernos de Saúde Pública**, v. 21, n. 3, p. 942–948, jun. 2005.

MUTH, R. F. Desarrollo economico y conversion del solo agricola urbano. **Análise de las estructuras territoriales**. Barcelona: Gustavo Gilli, 1968. p. 251.

NABUCO, A. L. Estrutura fundiária, construtoras, capital imobiliário e financeiro. Quem são os donos do Belo Horizonte? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 21, n. 3, p. 567–585, dez. 2019.

PAIXÃO, L. A.; ABRAMO, P. Os vetores de expansão da atividade imobiliária em Belo Horizonte – 1994-2003. **Nova Economia**, Belo Horizonte, v. 18, p. 229–263, 2008.

PARK, J. Land Rent Theory Revisited. **Science & Society**, v. 78, n. 1, p. 88–109, 2014.

RANDOLPH, R. Expansão, implosão e explosão urbana nas fronteiras das metrópoles. Em busca de características particulares da sociedade urbana. **Working Paper**, out. 2020. Disponível em: <<http://rgdoi.net/10.13140/RG.2.2.12124.41605>>. Acesso em: 1 nov. 2020.

RICARDO, D. The Works and Correspondence of David Ricardo, Vol. 1: Principles of Political Economy and Taxation. **Online Library of Liberty**, 1817.

ROLNIK, R. Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 37, n. 3, p. 1058–1066, maio 2013.

SANFELICI, D. La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. **Economía, Sociedad y Territorio**, p. 367, 1 maio 2017.

SCHERER, C; AMARAL, P. V. M.; FOLCH, D. A comparative study of urban occupational structures: Brazil and United States. **Revista Brasileira de Estudos de População**, v. 36, p. 1–19, 30 dez. 2019

SHILLER, R. J. **Irrational Exuberance**. 3. ed. Princeton, New Jersey: Princeton University Press, 2014.

SILVA, H. **Socialização da natureza e alternativas de desenvolvimento na Amazônia Brasileira**. 2017. 267 p. Tese de Doutorado – Universidade Federal de Minas Gerais, Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Belo Horizonte, 2017.

SIMÕES, R. **Localização Industrial e Relações Intersetoriais: uma análise de Fuzzy Clusters para Minas Gerais**. 2003. 199 f. Tese de Doutorado – Unicamp, Campinas, 2003.

SINCLAIR, R. Von Thünen and urban sprawl. **Annals of the Association of American Geographers**, v. 57, n. 1, p. 72–87, 1967.

SKOURAS, A. Land and Its Taxation as Issues in Economic Theory: What Is the Reason for Their Eclipse? **American Journal of Economics and Sociology**, v. 39, n. 4, p. 373–382, out. 1980.

SMOLKA, M. O.; GOYTIA, C. Land Markets. **The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies**, p. 1–7, 2019.

SOJA, E. W. Para Além de Postmetropolis. **Revista da Universidade Federal de Minas Gerais**, v. 20, n. 1, p. 137–167, jun. 2013.

TAPP, R.; KAY, K. Fiscal geographies: “Placing” taxation in urban geography. **Urban Geography**, v. 40, n. 4, p. 573–581, 21 abr. 2019.

THÜNEN, J. V. **Der isolierte staat. Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie**. 1826.

WINGO, L. Transportation and urban land. **Resources for the Future**, 1961.

ZHANG, H. et al. Comparisons of the relations between housing prices and the macroeconomy in China’s first-, second- and third-tier cities. **Habitat International**, v. 57, p. 24–42, out. 2016.

ZHAO, S. X. B. *et al.* How big is China’s real estate bubble and why hasn’t it burst yet? **Land Use Policy**, v. 64, p. 153–162, maio 2017.

Data do envio: 04 de novembro de 2020

Data do aceite: 02 de fevereiro de 2021

Data da publicação em ahead of print: 13 de fevereiro de 2021

Como citar:

AMANO, Fábio Henrique Florindo; ALMEIDA, Renan Pereira. Renda Fundiária Urbana e Urbanização: notas a um resgate necessário. **Revista Científica Foz**, São Mateus, Espírito Santo, v.3 n.2, p. 301-325, ago/dez, 2020. Disponível em:_____. Acesso em:_____.