

## ESTUDO PRELIMINAR DA TEORIA DA RENDA FUNDIÁRIA – URBANA E RURAL

### META

Analisar o processo de constituição e de acumulação de capital através do mecanismo da renda fundiária, que serve como referência no processo de segregação sócio-espacial e das classes sociais; explicar, através de exemplos extraídos da nossa realidade, particularmente da cidade de Aracaju, como se efetiva essa renda fundiária. Agregando-se também exemplos para a realidade rural.

### OBJETIVOS

Ao final desta aula, o aluno deverá: diferenciar os processos que envolvem a acumulação de capital a partir da renda fundiária e essas diferenciações se processa pela renda fundiária absoluta e renda fundiária relativa. O aluno sabendo aplicar esses fundamentos, entenderá como em uma cidade capitalista, o preço dos imóveis são tão caros e ao mesmo tempo separa os pobres dos ricos em uma mesma cidade.

### PRÉ-REQUISITOS

O aluno deve estar atento ao tema, por ser teoricamente consistente e ao mesmo tempo fascinante de como, sob o domínio do capital, a renda fundiária é gerada.



Trabalhadores do Projeto de Crédito Fundiário e Combate à Pobreza Rural.  
(Fonte: <http://web.worldbank.org>)

### INTRODUÇÃO

O estudo da renda fundiária não é muito dentro da Geografia, particularmente da Geografia Econômica. Por tratar de uma temática mais econômica do que propriamente geográfica, o enfoque tem passado bem longe das pretensões dos estudiosos da Geografia.

O problema é que estamos esquecendo o inusitado e fundamental de que a renda fundiária tem forte rebatimento no espaço. A valorização do espaço se processa a partir da geração da renda fundiária e com ele da produção da diferenciação e da segregação “sócio-espacial”.

Mais ainda. O aluno deve inicialmente entender o vem a ser “renda” e depois o sentido da expressão “fundiária”. Somente depois é que trataremos na presente das suas maiores aplicações reais da renda fundiária. A primeira observada no campo e dentro da literatura conhecida, é a mais estudada, e a segunda da renda gerada na cidade. E porque dividimos nesses dois sub-espacos?

Acreditamos que didaticamente seria mais interessante na medida são dois processos totalmente distintos, mas que explicitam qual a função social da renda fundiária para quem pode e tem esse poder: a geração do excedente ou do ganho remunerado pago por alguém da sociedade.

Em ultimo lugar, não podemos esquecer que estamos trabalhando dentro do modo de produção capitalista e a renda fundiária integra uma das “pérolas” da criação da desigualdade social, mas também da “produção do espaço” diferenciado. Os espaços produzidos, tanto no campo como na cidade tem como maior obstáculo de desenvolvimento a existência da renda fundiária, onde esta é apropriada por alguém, que muitas vezes não tem nada a ver com a produção econômica.

Nesse aspecto, vamos à aula.



São Paulo, uma das regiões mais urbanizadas do país.  
(Fonte: <http://www.flickr.com>)

## RENDA FUNDIÁRIA

O tema em si é complexo e complicado para colocar em poucas páginas. Além de oferecer dificuldades na sua leitura na medida em que nos textos originais que tratam desse tema, como por exemplo, o estudo da renda fundiária estudada por Karl Marx, as categorias apresentadas são difíceis de serem assimiladas imediatamente, obrigando o aluno a fazer mais de uma vez a leitura.

Nesse alerta, a presente aula procurará simplificar o máximo possível para que o aluno no final atinja minimamente as metas traçadas antes de iniciarmos acima.

### O QUE VEM A SER “RENDA” E MAIS: O QUE SERIA “FUNDIÁRIA”?

Esse é um primeiro aspecto e inicialmente é muito importante saber.

Ao pé da letra, renda nada mais é do que um ganho obtido por alguém. Isso é muito simples. Entretanto, para uma realidade tão complexa como é a realidade capitalista, a renda tem um sentido muito mais amplo e de certa forma socialmente perverso.

Desse modo vamos ao que interessa. Renda não é salário e renda não é lucro. Renda tem definição e sentido próprio. A partir dessa diferenciação vamos definir e dar sentido a renda dentro do marco do sistema capitalista de produção: “renda nada mais é do que o ganho ou o excedente criado em função de determinadas relações sociais de produção, que beneficiam determinado grupo social que juridicamente estão amparados, podendo ter ganhos (ou renda) sem necessariamente trabalhar. Assim, renda é apropriação de determinada riqueza produzida pela sociedade em geral concentrada por pequenos grupos sociais, e que lhe dar poder e dinheiro nas mãos, sem muito esforço, sem suor. Vamos a um exemplo.

Uma determinada pessoa tem vinte imóveis alugados. Ele não trabalha, mas vive em função dos alugueis, cada um desses imóveis lhe dar uma renda de R\$ 500,00, tendo, portanto, uma renda mensal dos vinte imóveis alugados em 10 mil reais, caso todos estejam ocupados e isso é fácil hoje em dia.

O aluno pode até pensar que o nosso proprietário de vinte imóveis está no seu direito de ganhar sua renda, porque é “dono dos imóveis”. Essa é a questão. E aí, vamos colocar a seguinte assertiva:

“No modo de produção capitalista, as relações sociais são demarcadas pela propriedade. E como ela é garantida pela ordem jurídica vigente, é evidente que o poder social estar concentrado naqueles que possuem propriedade. E como nós naturalizamos essas relações sociais, é fácil para

essas figuras, donas de propriedades, ficaram de papo para cima, numa boa, sem trabalhar e sobrevivendo sob às custas do trabalho alheio”.

Enquanto os não proprietários se esfolam para receber seus salários e ainda pagam o aluguel da casa, o dono do imóvel, de forma arrogante, ainda diz: “o mundo é dos espertos” ou do tipo, “eu tenho casas para alugar, vocês não tem, logo eu sou mais competente do que vocês”. Ou seja, dentro do modo de produção capitalista, os competentes são aqueles que têm o “talento” de ter propriedades e os que não têm, a maioria da população trabalhadora, podem ser rotuladas como “incompetentes”, “preguiçosos” e não ambiciosos. Em outras palavras, ser trabalhador e receber salário é sinônimo de incapacidade, idiotas que não sabem ganhar dinheiro. Logo, estariam condenados a serem pobres. O que o aluno acha?

Mas a renda que estamos trabalhando não é essa tirada do exemplo do aluguel. Ela é mais sutil, mais difícil de ser compreendida, até por que ela sofre mutações em todo seu processo.

Vamos à outra expressão: o que significa fundiária e mais, o que é renda fundiária?

Essa questão é mais de ser explicada. Até pela expressão em si, o leitor pode deduzir o seu significado. E isso está relacionado com uma coisa, algo material e palpável e que pertence a alguém. Aparentemente a expressão é uma derivação de “fundo”, “profundo”, etc. *Nesse aspecto, além de ser material, também é delimitado, por que tem “fundo”.*

Mas vamos ao que interessa em nossa aula; Fundiária nada mais é do que a expressão jurídica que dar a uma determinada pessoa o poder da propriedade. Ele é dono de uma propriedade. E não é qualquer propriedade, e sim uma propriedade imóvel, permanente e delimitada.

Nesse sentido, fundiária é a propriedade de um imóvel, geralmente localizado em uma área rural ou urbana. Ou seja, que tem uma propriedade fundiária tem plenos poderes sobre determinado “pedaço da natureza” que lhe pertence, nada podendo ninguém invadir, perturbar ou ocupar temporariamente sem a autorização de seu dono.

Após a breve abordagem do significado da expressão fundiária, o aluno agora poderá deduzir o que significa renda fundiária.

Ao pé da letra renda fundiária nada mais é que o ganho não trabalhado pelo seu dono, simplesmente por que a lei lhe garante o direito da propriedade.

E que paga a este privilegiado cidadão a renda fundiária não trabalhada por ele?

Claro, a sociedade, todos nós. Ou seja, o título da propriedade dar direito ao seu dono de ter plenos poderes sobre essa propriedade, podendo fazer o que quiser com ela, e ainda ter o privilégio de ter renda com sua propriedade, renda esta remunerada pela sociedade, ou pelo trabalho alheio. É mole! Mas é a realidade.

Agora vamos estudar às duas espécies de renda fundiária que prometemos no início da aula. Primeiro vamos abordar a renda fundiária rural, o tema mais conhecido entre os especialistas e que estudam os impactos sociais e econômicos (e agora espaciais) da renda fundiária.

## A RENDA FUNDIÁRIA RURAL.

Como o aluno já sabe que a renda fundiária vem do poder que a propriedade privada dar para alguém e que chamamos de “proprietário”, no meio rural a questão da geração da renda da propriedade é perversa, concentradora de poder, e motivo de expulsão dos mais fracos (geralmente trabalhadores) do campo. O problema é que a renda fundiária encarece o valor da imóvel rural e os desprovidos de recursos financeiros, que são os mais pobres, não suportam o preço e com a pressão dos mais ricos, os pobres são obrigados a vender a propriedade.

E não adianta manter a propriedade nas mãos dos pobres, porque o custo de manutenção dessas propriedades também aumenta, sendo que o tiro de misericórdia são os impostos cobrados pelo Estado, pois local que só tem rico, os impostos geralmente são elevados. Os pobres não iriam suportar. Essa é a primeira perversidade.

Em linhas gerais temos duas rendas fundiárias rurais: a renda absoluta e a renda relativa. Sendo que esta última ainda é dividida em renda relativa I e renda relativa II. Vamos tentar colocar em linhas gerais a diferença dessas expressões.

Em primeiro lugar *a renda absoluta é conhecida também como renda de monopólio*. E como monopólio é poder, essa renda é garantida apenas por um só motivo: sendo dono de imóvel rural, apenas isso, ele já garante a renda absoluta. Nada mais. Basta ele deixar sua propriedade nua, sem plantar nada, sem criar nada e ainda assim a renda fundiária absoluta é garantida. Vamos a um exemplo.

Um cara comprou uma propriedade rural no município de Simão Dias em 1995 por 100 mil reais. Nunca plantou nada, e nunca teve interesse de desenvolver nenhuma atividade ligada á agricultura. Simplesmente deixou a propriedade lá, nua. Nos primeiros anos dessa década, a atividade do milho incrementou aquela região e um determinado empreendedor, capitalista do ramo do agronegócio teve interesse em comprar a propriedade. Veja que nosso amigo nunca investiu em nada. Em função da valorização da propriedade na região, ocasionada pela atividade do milho em grande escala, é “natural” que ele não venderia a propriedade apenas pela correção da inflação do período, mas por um valor muito maior. Em função dessas mudanças, no mínimo ele venderia a propriedade rural por 400 mil reais. Ou seja, sem trabalhar e sem investir, esse proprietário vai

embolsar uma boa grana, só porque era dono daquela propriedade. Essa é a renda fundiária!

Isso seria o mínimo, quando as duas modalidades são ainda mais cruéis.

A renda relativa I, conhecida como renda diferencial I, tem a ver com as características internas da propriedade, como fertilidade do solo, tamanho, acesso e principalmente localização. O que isso significa?

Simple, é evidente que uma grande propriedade localizada próxima a uma rodovia, ou a uma grande cidade e que possua boa fertilidade, a renda diferencial gerada é muito maior do que aquela mais distante, de baixa fertilidade e de difícil acesso.

O que aluno deve perceber que a leitura da realidade não pode ser feita isoladamente e sim dentro das relações entre as pessoas e onde elas socialmente estão posicionadas. Entre as propriedades isso também existe. Como ela é um produto da sociedade capitalista, as propriedades são diferentes e naturalmente tem preços diferentes.

E como é gerada a renda diferencial I? Veja a pérola que os estudiosos da questão descobriram, como o abordado por SILVA (1980): a renda diferencial é gerada pelo terreno de pior qualidade. E como todos os donos de propriedades rurais garantem sua renda, na renda diferencial I, mesmo o pior terreno, localizado no lugar onde o vento faz a curva, esse terreno seria o parâmetro para a determinação da renda das demais propriedades. Ou seja, todos os donos ganham, até o do pior terreno.

Sobre a *renda diferencial II*.

Já a renda diferencial II é produto da inserção de elementos capitalistas na propriedade rural. É um produto artificial que o capital impõe sobre a propriedade, geralmente com a introdução de tecnologias aplicadas na agricultura. o que significa que a renda diferencial II busca o aumento da produtividade na agricultura.

Ou seja, mesmo um terreno ruim ou não tão bem localizado, a introdução da adubação química, a presença de implementos agrícolas ou até mesmo com plantio de sementes transgênicas; todos esses elementos contribuem na determinação da renda diferencial II. Essa renda é mais complexa, mas certamente é a mais intensiva, na medida em que transforma a agricultura como um segmento industrial. É como alguns autores chamam de industrialização da agricultura.

Partamos agora para a determinação da renda fundiária urbana, sendo este um tema, no nosso entendimento complexo, mas muito mais perverso que a renda fundiária rural.

## A RENDA FUNDIÁRIA URBANA

A renda fundiária gerada no meio urbano é muito mais perversa que aquela observada no campo. As contradições sócio-espaciais são mais

gritantes e o processo de exclusão mais evidente. Podemos dizer que a sociedade capitalista é dividida em classe e ela pode ser espelhada na estrutura urbana. A existência de bairros de ricos, de classe média e das classes populares são construídos e produzidos, não por mera naturalidade, mas principalmente pelas relações sociais de produção.

A cidade capitalista é segregada e ao mesmo tempo fragmentada e a renda fundiária é determinante nesse processo. O aumento violento dos preços dos imóveis urbanos contribui para que a população mais pobre seja forçada a residir em áreas cada vez mais distantes dos centros, dependendo de transportes precários, caros e lotados. E quem contribui com tudo isso? Efetivamente alguns agentes sociais, particularmente os atores sociais que diretamente atuam na compra e venda de imóveis, os conhecidos especuladores imobiliários, são os que definem a organização e a produção do espaço urbano.

E como a renda fundiária é criada? Pela venda? Ou pelo estoque de terrenos nus que simplesmente ficam sem utilizar visando aumentar de preço com o tempo e com a ampliação do processo de urbanização? Acreditamos que são todas essas questões que respondem, além de serem combinadas entre si.

Entretanto, o importante é quem remunera essa renda fundiária. E aí temos uma questão central: é a própria sociedade quem remunera o proprietário fundiário urbano e que têm ganhos cada vez maiores à medida que a cidade cresce e se urbaniza. Vamos a um exemplo.

Um proprietário de imóvel no Mosqueiro em Aracaju adquiriu essa propriedade há mais de trinta anos. Sabemos que a urbanização em Aracaju é constante e veloz, o que impõe a necessidade de milhares de pessoas terem onde morar. Ora, havendo uma demanda de pessoas sedentas por residências, é natural que o preço do imóvel suba. Mas não é só isso. Mesmo que ninguém compre o imóvel deste senhor, mesmo assim o preço dele será cada vez mais caro.

E qual o enigma? Toda a sociedade assume o ônus com o encarecimento desse imóvel e olhe que o nosso amigo não fez nada para isso. Simplesmente era dono dessa propriedade. Certamente ele ganhará muito dinheiro se uma estrada foi construída próxima ao seu terreno. A presença de abastecimento de água e a eletrificação também são fatores de encarecimento. Isso sem o dono desembolsar um só centavo!

E agora uma última questão: quem determina o preço? Vamos copiar daquilo que vimos na renda fundiária rural: o preço do imóvel urbano é determinado pelo imóvel mais barato da cidade, geralmente localizado em áreas pantanosas, em declives e mais importante: onde as pessoas que aí moram são pobres. Ou seja, são os mais pobres que remuneram os imóveis dos ricos.

E qual seria o resultado? A produção de uma cidade fortemente dividida em áreas privilegiadas, estagnadas ou em crescimento. E são estas pessoas, as proprietárias fundiárias, que definem os preços que segregam.

Em Geografia denominamos com um nome bem sugestivo: Segregação sócio-espacial urbana.

Ainda mais violenta se acrescentarmos também a problemática da fragmentação urbana, que nada mais é do que a segregação da segregação. São as chamadas ilhas da fantasia urbana, enclaves fortificados, representados pelos condomínios fechados, tanto verticais como horizontais (condomínios de casas).

O que vimos na presente aula foi a importância do estudo da Renda Fundiária dentro da perspectiva da Geografia, quando sabemos que a renda rebate na organização do espaço e com ela a produção de um espaço urbano socialmente injusto.

### CONCLUSÃO

O estudo da renda fundiária crescentemente tem importância dentro da Geografia Econômica, não apenas em função de estudar um aspecto de natureza espacial mais principalmente pela dinâmica que o modo de produção capitalista gera. E o ganho mais injusto que existe e seu processo é cruel e excludente, onde praticamente segrega social e espacialmente às pessoas. Sabemos que os ricos não gostam de ter em sua vizinhança pobre. Para os ricos, a presença de pobres significa desvalorização dos imóveis.

Dessa maneira, a lógica do capital assegura essa separação espacial e nela o excedente apropriada por essa minoria de proprietários fundiário é cada vez maior.

O Estado papel importante nesse processo. Produzindo Lei mais rígidas e logicamente aplicáveis, o acesso à propriedade e o direito do uso do solo poderá ser democratizado. Mas sabemos que todo esse processo é lento e muitas vezes retrocede.

Em linhas gerais a renda fundiária o Dragão maior do capital, o causador de danos sociais e de certa forma separa às pessoas em quase tudo. Perguntaríamos para o aluno, só para terminar: em uma grande cidade, qualquer o lugar que os ricos e pobres se encontram? Apenas em um: no local de trabalho, isso para que um mande nos outros!

### RESUMO

Renda é um ganho extra apropriado pelo capitalista e seu resultado não vem do trabalho. É bem diferente do lucro e também do salário. Quando chamamos fundiário, isso tem a ver com a propriedade privada ou a capacidade jurídica que uma determinada pessoa possui em ser dono de um espaço qualquer valorizado ou de um pedaço da natureza. A renda fundiária rural é determinada de duas formas: a renda absoluta e a renda



relativa ou renda diferencial. A primeira caracteriza-se pelo simples monopólio da terra, ou seja, a prova jurídica que o terreno pertence a alguém, isso já seria suficiente para que o proprietário tenha ganhos sem despendar qualquer esforço físico ou mental. A renda diferencial I caracteriza-se pela potencialidade natural do terreno, além de suas atribuições como localização, acessibilidade, etc. É claro que um terreno de solo fértil é mais caro do que um solo pedregoso. A mesma coisa é um solo próximo a uma rodovia pavimentada é mais caro do que o terreno mais distante dessa rodovia. A renda diferencial II é determinada pela introdução de tecnologia no terreno, principalmente no desenvolvimento da agricultura e nela a renda não seria tão fácil, porém a produtividade seria muito maior, e é claro que a tecnologia aplicada na agricultura valoriza o terreno. E como é determinado o valor da renda? Simples, pelo preço do pior terreno. Sendo este o menor de todos, mas serve como parâmetro para determinar o valor e o excedente gerado. A renda fundiária urbana também diferencia as pessoas e ela é remunerada por toda a sociedade. Daí o crescimento contínuo dos preços dos imóveis urbanos. Daí que a divisão da cidade em bairros e áreas de ricos e pobres espelha uma sociedade dividida em classe, gerando dois processos socialmente cruéis: a segregação e a fragmentação. Sendo esta última a pior de todas, pois é a segregação da segregação.

### ATIVIDADES

Realize uma pesquisa no jornal de circulação semanal em Aracaju (CINFORM). Apenas um só número e compare os preços dos imóveis vendidos nos seguintes bairros: Lamarão, Siqueira Campos e Jardins.



### COMENTÁRIO SOBRE AS ATIVIDADES

Essa comparação é importante porque poderá definir os limites mínimos dos imóveis vendidos em Aracaju e principalmente a diferença de preços entre os três bairros citados. Caso o aluno não tenha condições de acesso ao jornal em sua cidade, que faça consulta via internet.

### AUTO-AVALIAÇÃO

Nessa aula compreendi que não é fácil morar em uma grande cidade e cada vez mais fica caro. comprar uma casa? Agora eu sei quais os processos e motivos que levam aos imóveis sempre estarem crescendo de preço?





### PRÓXIMA AULA

Na próxima aula vamos trabalhar com um tema recentemente introduzido na Geografia, sendo bem contemporâneo e trata do nosso cotidiano, principalmente para aqueles que residem nas médias e grandes cidades: trata-se do estudo dos shoppings senters.

### REFERÊNCIAS

SILVA, José Graziano da. **Progresso técnico e o desenvolvimento da agricultura no estado de São Paulo**. São Paulo: Editora HUCITEC, USP, 1980.

SILVA, José Graziano. **A nova dinâmica da agricultura brasileira**. São Paulo: Editora da UNICAMP, Campinas, 1990.