



## ESTADO, PROPRIEDADE PRIVADA E MAIS-VALIA FUNDIÁRIA URBANA

Marília Faria Chaves<sup>1</sup>  
Suzane Tosta Souza<sup>2</sup>

### INTRODUÇÃO

Este artigo objetiva evidenciar as contradições do Estado na ocupação do solo urbano, tendo como lócus empírico de pesquisa a realidade observada na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista, sobretudo os processos de apropriação privada do solo, valorização e comercialização do mesmo nos bairros Candeias e Universidade. Evidenciou-se a ação fundamental do Estado no sentido de garantir a maior extração da renda do solo urbano e a manutenção dos lucros advindos da atividade imobiliária, que nos locais pesquisados se intensificaram a partir dos anos 2000. O presente artigo aponta parte dessas discussões/resultados, focando mais especificamente no papel do Estado na produção do espaço urbano, em seu caráter classista.

### METODOLOGIA

A pesquisa foi realizada, *a priori* de forma documental, analisando a Legislação Urbana nacional e local em consonância com a análise bibliográfica composta por autores como Marx (1974), Engels (1985), Smolka (2000) e Jesus (2009). Também foi realizada uma pesquisa de campo, em que se realizou levantamento de dados junto à Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista (PMVC), à Secretaria Municipal de Habitação, para leitura e compreensão da legislação municipal, em consonância com o aprofundamento teórico. A relação teoria e prática permitiu a interpretação dos dados que configuram a temática da

1 Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia -UESB-Brasil. Bolsista da Fundação CAPES. Membro do grupo de pesquisa Estado, Capital, Trabalho e as políticas de Reordenamentos Territoriais (GPECT). E-mail: marilia\_fch@yahoo.com.br.

2 Docente/Departamento de Geografia – UESB-Brasil. Pesquisadora do Grupo Estado, Capital, Trabalho e as Políticas de Reordenamentos Territoriais (GPECT). E-mail: suzanetosta@gmail.com.



pesquisa. Assim, a leitura metodológica foi feita partindo da análise materialista histórica do espaço urbano.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

### Ação do Estado capitalista na produção do espaço urbano

A questão do Estado capitalista ganha evidência nas discussões atuais, onde se discute a atuação, a permanência e a forma do Estado, com o objetivo de responder qual o “papel” que este possui no processo de acumulação do capital. Na leitura marxiana, a exemplo da apontada por Engels (1985) o Estado não está acima da sociedade, ele é a própria expressão de uma sociedade dividida em classes, e de forma ideológica se apresenta como mediador do conflito entre essas classes antagônicas, favorecendo a exploração da classe dominante sobre a classe trabalhadora. Esse também cria os instrumentos legais para a manutenção da propriedade privada, perpetuando os interesses econômicos da classe dominante. Ao analisar o surgimento do Estado, Engels (1985, p. 127) conclui que:

[...] uma instituição que não só assegurasse as novas riquezas individuais contra as tradições comunistas da constituição gentílica, que não só consagrasse a propriedade privada, antes tão pouco estimada, e fizesse dessa consagração santificadora o objetivo mais elevado da comunidade humana, mas também imprimisse o selo da propriedade, que se desenvolviam umas sobre as outras – a acumulação, portanto, cada vez mais acelerada, das riquezas -; uma instituição que, em uma palavra, não só perpetuasse a nascente divisão da sociedade em classes, mas também o direito de a classe possuidora explorar a não possuidora e o domínio da primeira sobre a segunda. E essa instituição nasceu. Inventou-se o Estado.

O Estado através da propriedade privada cria porções de território e legitima o monopólio sob a terra, concentrada nas mãos dos capitalistas e dos proprietários fundiários. A imensa concentração de terra existente também pesa sobre a sociedade, sobre a grande massa de trabalhadores que sustentam, mantém o sobrelucro retirado pelos capitalistas fundiários, que detém o título de ‘proprietário’ sob a forma de renda. A situação da cidade, muitas vezes, reproduz a renda pré-capitalista apontada por Marx, em que o antigo monopólio feudal dá lugar ao monopólio capitalista e ambos coexistem



em parceria. A 'mercadoria terra' vende-se em parcelas, que depende da localização e da valorização atribuída, fato que exclui a grande massa proletária de obtê-la. Os preços são exorbitantes e aumentam à medida da especulação e à medida dos investimentos feitos pelo Estado através de seus instrumentos reprodutores das desigualdades sociais.

### **Recuperação das mais-valias urbanas**

O termo mais-valia utilizado pelo Estado capitalista tem a ideia de recuperação de investimentos do poder estatal para coletividade de parte da valorização econômica (renda da terra) de imóveis geradas pelo seu investimento (Estatuto da Cidade, art.III, Inciso IV). Para isso, no Brasil, o governo se utiliza de instrumentos urbanísticos disponíveis na Legislação Federal e previsto na Carta Magna para a 'distribuição equânime dos ônus' decorrente da urbanização.

Para Marx (1983) a mais-valia é a parcela do trabalho não pago retido pelo capitalista. Uma vez que o valor de uma mercadoria é determinado pelo tempo que se gasta para produzi-la, a 'mercadoria trabalho' vendida pelo trabalhador sofre uma exploração excedente, ou seja, mais-valia. Mais-valia ou lucro é meramente a forma peculiar de existência do trabalho excedente no modo de produção capitalista.

A justificativa do Estado para recuperar as mais-valias, a apropriação de parte do trabalho não pago, é impedir que recursos advindos da coletividade sejam apropriados de forma privada. Segundo Smolka e Amborki (2000, p.3) existem três principais motivos para captura de mais-valias "recuperação como forma de aprofundamento da tributação sobre o valor da terra; recuperação para o financiamento da infraestrutura urbana; recuperação para o controle de uso do solo". A utilização da recuperação da mais-valia no Estado é nada mais do que favorecer os sujeitos do espaço urbano (empresários, proprietários fundiários, e o próprio Estado), de forma ideológica, extrair maior renda da terra. O Estado reproduz sua falsa ideologia de manutenção da ordem social e mediadora das classes através de ações que favorecem a terra e ao mesmo tempo aumenta sua valorização e reafirma a propriedade privada. Ele se utiliza de instrumentos urbanos legais que ele próprio institui para a "organização do caos", como a Constituição Federal, Art. 30, que dispõe da competência dos municípios a promover o adequado parcelamento territorial, por meio do planejamento urbano, ocupação e o controle da terra urbana, além do Estatuto da Cidade e do Código Tributário Nacional (CTN) para recuperar a parcela que



foi incrementada ao imóvel/lote privado ao longo dos anos. A “organização do caos” ganha contornos claros com as políticas de Ordenamento Urbano, e os Planos Diretores Urbanos (PDUs).

O planejamento urbano serve não somente para administrar a expansão do espaço, mas para expandir os lucros do capital, além de ser uma política de contenção de uma sociedade dividida por antagonismos tão irreconciliáveis que se faz necessário à repressão contundente da classe trabalhadora no choque das classes. Um exemplo clássico de repressão é “ordenamento urbano” de Paris com o urbanismo Haussmaniano (1809-1891) que substituiu ruas tortuosas por longas e largas avenidas e bairros sórdidos por bairros burgueses para expulsar a classe trabalhadora para a periferia. E essa forma de planejamento se repetiu e se repete em várias cidades do mundo.

Também no Brasil, o Rio de Janeiro já entre as décadas de 1920 e 1940 promove a abertura de grandes avenidas centrais e a revenda de lotes valorizados é utilizada com o método de recuperação dos custos, de desapropriação e das obras, através das legislações que foram introduzidas em grande parte da América Latina na mesma época (Argentina, Venezuela Chile, México e Colômbia). Mas, no Brasil, a recuperação das mais-valias ganha contornos claros de política urbana com a influência do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, criado por meio dos Art. 182 e 183 da Constituição Federal em 1988 e somente em 2001, surge o Projeto de Lei nº 5.788, que ficou conhecido como Estatuto da Cidade.

A legislação brasileira, atualmente se utiliza dos seguintes instrumentos tributários e urbanísticos que podem ser associados à recuperação das mais-valias urbanas: Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), Contribuição de Melhoria; Plano Diretor; Parcelamento Compulsório; Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo; Desapropriação Compulsória; Consórcio Imobiliário; Operação Urbana Consorciada; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Transferência do Direito de Construir (TRANSCON), além das contribuições: de melhoria e de iluminação pública (Lei Nº 1.259/2004. Título III Da Estrutura Tributária Art.164) entre outras taxas.

Em Vitória da Conquista, os instrumentos de tributação urbana fazem parte da forma clássica de recuperação de mais-valias fundiárias. Esses instrumentos se complementam com a política Fundiária Municipal que vão garantir a legalização e aplicação da recuperação das mais valias.

A cidade é o lócus mais adequado para atuação do Estado, enquanto produtor do espaço e como consumidor desse mesmo espaço. Ele se serve do controle do espaço reproduzindo a ideologia da neutralidade e controle da ordem, enquanto corrobora para



manutenção das classes sociais.

## CONCLUSÕES

A captura da mais-valia através dos tributos tem em seu processo de investimentos da renda recuperada, uma questão delicada, uma vez que a produção do espaço urbano resulta na criação da infraestrutura necessária para ampliação e reprodução do capital que, muitas vezes, é ‘maquiada’ como forma de amenizar as contradições existentes na cidade e causar a falsa sensação de satisfação pelas ‘melhorias’ geradas pela incorporação desses valores na ‘distribuição’ igualitária e justa dos benefícios. Os instrumentos para ordenamento do solo urbano compõem a estrutura da cidade do capital, fazem parte da engrenagem que a torna desigualmente combinada. A recuperação das mais-valias urbanas tem em si as formas de viabilizar a apropriação dos excedentes e não a distribuição igual e justa como objetiva a mesma. Os capitalistas esforçam-se para aumentar seus lucros, não existe intenção de dividi-los. As mais-valias fundiárias urbanas nas poderosas mãos do Estado se repartem nas frações da classe burguesa e retira parte considerável para manter o *status quo* dessa classe na sociedade, afinal o sistema se assenta na propriedade privada do solo, na circulação do capital e na mercadoria.

Esse “mundo das mercadorias”, conforme aponta Lefebvre (1972) se assenta em contradições, em que o que se passa por natural, na verdade não o é. No mundo do Capitalismo as necessidades são criadas, não são reais, cada um especula como criar uma necessidade, uma nova dependência sob o interesse do capitalista.

**Palavras-chave:** Estado. Propriedade Privada. Espaço Urbano. Mais-valia fundiária.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição 1988**. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm) acesso em 08/16.



\_\_\_\_\_. Lei federal no 10.257, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

ENGELS, Friedrich. **A origem da Família da Propriedade Privada e do Estado.** Civilização Brasileira. Rio de Janeiro, 1985.

JESUS, Lesdli Carneiro de. **A participação do Estado nas mais-valias urbanas Perspectivas para Salvador – BA.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2010.

MARX, K.O Processo de Trabalho e Processo de Produção de Mais valia. In: **O Capital.** Volume I, cap.VII.1ª Edição. Centelha - Promoção do Livro, SARL, Coimbra, 1974. Tradução de: J. Teixeira Martins e Vital Moreira. Disponível em <http://www.marxists.org/portugues/marx/1867/ocapital-v1/index.htm> acesso em 10/2016.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Código De Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município.** <http://www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/> acesso em: 08/08/2012.

\_\_\_\_\_. Relatório do Plano Diretor Urbano, abril de 2004.

\_\_\_\_\_. Lei 1259/2004 - **Código Tributário Municipal.** <http://www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/> acesso em: 08/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista.** REDAÇÃO DA LEI N° 529/90. <http://www.pmvc.ba.gov.br/semad/legislacao/> acesso em: 08/08/2016.