

MODELOS DE LOCALIZAÇÃO RESIDENCIAL INTRAURBANA

Parte II\*

Profº Ricardo L.Farret\*\*

A Parte I foi publicada no Boletim do IA, nº 19, novembro/1980

\*\* Arquiteto, professor do Departamento de Urbanismo, UnB

### 3. PARADIGMA DA ECONOMIA-POLÍTICA

A secção anterior expõe, tanto as deficiências conceituais dos modelos ecológicos e neoclássicos, como, também o a consequente inabilidade dos mesmos em explicar corretamente o processo de estruturação do espaço urbano, em geral, e o do residencial, em particular.

Enquanto o rico universo descritivo dos primeiros é ofuscado pela incapacidade de identificar os reais processos que estão por traz das aparências formais, os últimos têm o seu poder explicativo altamente comprometido pelo rigor, para não dizer irrealismo, de suas premissas básicas, resultantes dos postulados da economia neoclássica.

Em ambos os casos, a mesma limitação: o processo de estruturação do espaço (isto é localização e alocação) é visto como uma mera questão de competência (como querem os ecologistas) ou otimização do comportamento econômico (como querem os neoclássicos) de indivíduos. Assim, ao despolitizar o processo de estruturação do espaço urbano, pela simplificação da natureza teleológica da ação do indivíduo - ação esta reduzida à competição econômica impessoal - estes modelos, no dizer de Dowall, "refletem uma concepção ingênua do comportamento dos consumidores e instituições" (1978, p.65).

Essas deficiências conceituais, associadas, a partir dos anos 50, às condições objetivas determinadas pelos problemas de habitação, na Europa, e pela urbanização acelerada, nos países em desenvolvimento, resultam num interesse crescente pela questão urbana.

O resultado foi o surgimento de um novo paradigma, no da economia política no qual, a ênfase dada à demanda (consumo) nos paradigmas anteriores, se desloca para o lado da produção (oferta) do espaço contruído. Assim sendo, as instituições sociais, incluindo o Governo, deixam de ser exógenas ao processo, para, pelo contrário, constituírem a sua essência. Novas variáveis são incorporadas, particularmente os mecanismos institucionais - visíveis ou não, formais ou informais - fazendo com que

resultado das leis estruturais e conjunturais que regem sua existência e transformação bem como sua articulação específica com outros elementos da realidade histórica. O que, no dizer de Castells (1977), implica em que, "não há uma teoria do espaço à margem de uma Teoria Social Geral, seja esta explícita ou implícita" (p.141). Ou, em outras palavras, "não se pode falar de uma lei separada da evolução das formações espaciais. De fato, é de formações sócio-espaciais que se trata" (Santos, 1979, p.19). Isto entra em choque com a visão marxista ortodoxa que vê o espaço como o resultado da produção quando, ao contrário ele é social (Santos, 1979; Holanda, 1980).

Os enfoques institucionalista e marxista não são antagônicos entre si. Pelo contrário, ambos têm em comum a rejeição ao enfoque neoclássico na medida em que tentam escapar às limitações da microeconomia (um mundo constituído de agentes individuais (pessoas ou firmas) indiferenciados no qual o todo é igual a soma das partes) e das noções de equilíbrio. Por outro lado, ambos são de natureza macroeconômica, consideram o desequilíbrio como uma situação normal e rejeitam a idéia de um ótimo social ou espacial. Divergem, fundamentalmente, na concepção dos grupos e instituições sociais e no papel do setor público.

### 3.1 O Enfoque Institucionalista

Não seria exagero afirmar que a primeira manifestação do paradigma da economia política da estruturação do espaço urbano aparece num quase desconhecido trabalho publicado por William Form, em 1954. Ao argumentar que "a imagem de um mercado livre e sem organização, aonde os indivíduos competem impessoalmente pelo solo, deve ser abandonada" (p.317), Form sugere a necessidade de se inserir a realidade social na análise espacial urbana. Isto porque, para ele, o mercado do solo é altamente organizado e dominado por várias organizações (grupos ou agentes) sociais, formalmente organizadas e com interesses bem definidos. Mesmo mantendo um "ranço" ecológico em seu objetivo final, Form inova em sua análise ao dizer que, sendo a produção do espaço o resultado do processo de competição entre aqueles grupos ou agentes, faz-se necessária a introdução de uma dimensão político-sociológica, capaz de identificar atores que atuam no merca

as noções de equilíbrio, soberania do consumidor, área natural, etc. sejam substituídas pelas de monopólio, grupos de interesse, agentes, classes sociais, conflitos, etc..

O espaço, perdendo, assim, o seu caráter de neutralidade e passividade em relação aos processos sociais, faz com que sua apropriação esteja sujeita aos mesmos conflitos e barreiras que caracterizam a alocação do produto social. Claro está, no entanto, que certas características (por exemplo, a rigidez locacional) fazem do espaço um bem peculiar, sujeito a mecanismos também peculiares.

São inúmeras as implicações deste novo enfoque para as políticas públicas, particularmente as habitacionais. Por exemplo, através da visão das estruturas residenciais "sub-normais" como parte integrante de processos sociais mais amplos e, vendo nelas soluções antes que problemas, muitos mitos que envolviam estes assentamentos foram destruídos. Alguns autores, como Pahl (1971), Harvey (1973), mostram que os grupos sociais de baixa renda tendem a cair na "armadilha" da estrutura espacial urbana, primeiramente, através das regras que governam sua mobilidade espacial e, secundariamente, através da deficiência cultural que decorre desta segregação espacial. Isto sugere, de imediato, que a localização residencial para uma parcela significativa da sociedade é muito menos uma manifestação de preferências do que de comportamentos adaptados aos obstáculos criados pelas instituições sociais, via o sistema que rege a produção e alocação do espaço residencial.

Duas vertentes teóricas emergem deste paradigma. A primeira, institucionalista enfatiza o papel das instituições sociais - através de seus vínculos e processos de tomada de decisão - na determinação dos padrões locacionais urbanos. A partir de uma visão pluralista da sociedade, as instituições são vistas como um sistema dado e os possíveis conflitos são, naturalmente, mediados pela ação do poder público.

A segunda vertente, de inspiração marxista, focaliza o espaço urbano, a exemplo das demais formações sociais, como relacionado com as condições materiais de produção e de existência de cada sociedade. Assim sendo, a estruturação do espaço urbano é, do mesmo modo que para qualquer outro objeto real, o re

do, seus interesses e formas de ação. Como afirma Bahiana(1978),

"existe um conteúdo político inerente ao processo já que existem interesses diversos em jogo: não se pode, portanto, pensar em termos de competição ecológica, puramente "a-social", ou numa competição econômica, nos moldes de um "laissez-faire" (p.55-56).

Em seu esquema analítico, Form sugere que as decisões locais e alocações resultam da interação de quatro organizações que dominam o mercado do solo urbano: a Indústria Imobiliária, as Grandes Empresas, os Proprietários e Inquilinos Individuais e o Setor Público. Estas organizações diferenciam-se de acordo com seus recursos, motivações e funções e, da combinação destes elementos, resulta uma estrutura diferenciada de poder de decisão no processo espacial urbano. Seus interesses, no entanto, não são, necessariamente, antagônicos mas, pelo contrário, alianças e barganhas constituem práticas normais.

A Indústria Imobiliária, além de procurar uma maximização dos lucros, leva ao conhecimento da comunidade, a quantidade do solo disponível e tenta controlar os valores e organizar o mercado do solo segundo seus interesses. O segundo grupo, o das Grandes Empresas, tem interesses mais específicos que o primeiro, pois o que para eles realmente conta, em termos espaciais, é uma localização que maximize sua taxa de retorno.

O grupo dos Proprietários e Inquilinos Individuais não desempenha papel de relevo nas mudanças de uso do solo. Sua preocupação maior está nas possíveis mudanças nos padrões de uso existentes que possam ofertar a qualidade de vida e os investimentos feitos. Finalmente, o Setor Público, mediador dos conflitos entre os demais grupos é, também, um agente importante, na medida em que, diretamente, altera padrões de uso do solo, dada a competência para legislar em matéria urbanística e, indiretamente, pelos investimentos em infraestrutura e serviços urbanos. (Form, 1954; Harvey, 1973; Bahiana, 1978).

Nesta mesma linha de raciocínio, Kaiser e Weiss (1971) propõem a análise do processo de estruturação do espaço residencial a partir do comportamento interdependente de quatro agentes: o proprietário de terra, o especulador imobiliário, o loteador e o consumidor. Curiosamente, e aqui reside a crítica maior

a este enfoque, o setor público não é considerado como um agente, sendo, implicitamente caracterizado pelos autores, como uma instituição neutra, portanto, exógena ao processo de estruturação espacial.

Dentro do enfoque institucionalista, no entanto, a grande contribuição seria dada pelo modelo "dos estágios" de Turner (1968), elaborado no e para o contexto das cidades latinoamericanas.

Partindo de uma análise objetiva da natureza dos assentamentos "sub-normais" (favelas, invasões, cortiços, etc) em Lima (Peru), Turner elabora um modelo explicativo baseado nos vários estágios econômicos, sociais e espaciais por que passa o migrante de baixa-renda, em seu processo de integração na comunidade urbana. Contrariamente à maioria dos estudos sobre os assentamentos sub-normais, essencialmente setorializados, uni disciplinares e estáticos (exemplo, Lewis, 1970; Leeds, 1974), o modelo de Turner dá ao processo de localização residencial uma conotação dinâmica.

Focalizando a habitação como um bem composto de três elementos - localização na estrutura urbana, segurança quanto à posse e qualidade do habitat (i.e. moradia mais entorno físico e social), Turner sugere três estágios consecutivos no processo de localização residencial da população de baixa renda na es truturação urbana. Cada um destes estágios - e aí reside a con tribuição maior de Turner - implica em distintos comportamentos locacionais, resultantes da posição do indivíduo no mercado de trabalho (formal e informal) urbano. Em outras palavras, asso ciado à posição do indivíduo no mercado de trabalho, há um com portamento locacional determinado em função da maior ou menor valorização por ele dada às três componentes da habitação, acima descritas.

Assim, para o migrante recém chegado à cidade, o trabalho informal (biscates, venda ambulante, etc.) é a posição que lhe cabe no mercado e, como tal, a localização em termos de acesso a estas fontes de emprego (geralmente no centro da cidade) é o componente mais importante. Num segundo estágio, o indivíduo, já no mercado formal, porém não especializado e de baixa remuneração, valoriza a segurança do imóvel como patrimônio; es ta advem, tanto da propriedade formal (loteamentos periféricos,

legais ou não), quanto do desinteresse econômico ou da impossibilidade política de remoção (invasões de áreas não recomendadas à construção, etc). Finalmente, no último estágio, o indivíduo, já inserido no mercado formal, com alguma especialização e melhor remuneração, procura valorizar a moradia tanto em termos do projeto arquitetônico e materiais de construção, como de qualidade ambiental, esta medida em termos de equipamentos, serviços urbanos, vizinhança, etc.

O modelo de Turner, no entanto, não está isento de críticas. Em primeiro lugar sua visão do processo de mobilidade social parece não corresponder à realidade. Para uma parcela significativa da população de baixa renda há uma e somente uma posição no mercado de trabalho. Em segundo lugar, apesar de formulado no contexto latinoamericano, o modelo, surpreendentemente, dá pouca ou nenhuma atenção explícita ao papel do Setor Público nos processos de localização e alocação residenciais. Finalmente, o centro da cidade, ao contrário do que sugere Turner, não é mais a principal "porta de entrada" dos migrantes de baixa renda (Amato, 1970; Vernez, 1974).

Apesar de sua roupagem neo-ecológica, o modelo de Turner representa uma expressiva contribuição ao conhecimento do processo espacial urbano, na medida em que, ao relacionar a capacidade de "escolha" da localização residencial dos indivíduos à sua posição no mercado de trabalho, ele identifica importantes mecanismos institucionais que caracterizam o funcionamento do e o acesso ao mercado da terra e da habitação e, consequentemente, o processo de estruturação espacial da cidade.

### 3.2 O Enfoque Marxista

O interesse dos teóricos marxistas pelas questões espaciais urbanas é recente e resultou, de um lado, da constatação empírica do papel determinante do preço dos imóveis (principalmente da parte correspondente à terra) no processo de alocação e localização residencial urbana e, de outro, da necessidade de encontrar uma explicação mais convincente para a formação deste preço, do que aquela elaborada pelos neoclássicos, inspira

dos no modelo de Von Thünen\*.

A preocupação com a formação do preço da terra, isto é, da Renda Fundiária, no entanto, não é fenômeno recente. Historicamente, a partir do trabalho de David Ricardo, há cerca de 150 anos atrás, duas questões têm dominado o debate. A primeira indaga como um bem - a terra -, para cuja existência não houve trabalho, pode ter um valor? A segunda diz respeito à justificativa ética para a apropriação deste valor pelos proprietários, na hora da venda ou do aluguel dos terrenos. Do trabalho dos clássicos (Ricardo e Marx) ao dos neoclássicos (von Thünen, Alonso, etc), fica evidenciado que o entendimento do processo de estruturação espacial decorre do modo como é entendida a questão da geração e apropriação da renda fundiária\*\*.

Para Ricardo, a renda nada mais era do que o excedente, apropriado pelos proprietários, resultante da fertilidade diferenciada do solo, ao menos fértil, tendo renda igual a zero.

O enfoque neoclássico, no século XIX, eliminou todos os aspectos éticos embutidos nas questões anteriormente citadas, ao sustentar que a renda é simplesmente o pagamento por um fator de produção, assim como o salário é a remuneração da mão de obra e o juro, a do capital. Neste sentido, a terra tem uma produtividade intrínseca e, portanto, a renda é parte do produto que resulta da contribuição da terra para o processo de produção. A renda assim gerada é exclusivamente diferencial, na medida em que decorre das diferenças dos custos de produção, incluindo transporte, em diferentes localizações (Keifer, 1961; Mills, 1972).

Transposta para as áreas urbanas, a lógica neoclássica de von Thünen é refinada por Alonso (1964 a) que sugere es

---

\* Este interesse começou e foi maior na Europa, após a Segunda Guerra Mundial, devido, em grande parte, ao elevado custo dos imóveis urbano (LIPIETZ, 1977).

\*\* Lembramos que o preço da terra nada mais é do que a forma capitalizada de sua renda, a uma determinada taxa de juros.



tar a localização residencial centrada na preferência dos indivíduos, dados um certo padrão de distribuição de renda e um certo nível tecnológico, principalmente em transportes. Assim, à mudanças em um ou em outro, corresponderiam mudanças nas preferências, com os indivíduos competindo por espaço de modo a, numa situação de equilíbrio, maximizarem os seus diferentes níveis de "satisfação locacional"\* Desta competição resulta um preço, isto é, uma renda diferencial paga ao proprietário da terra, renda esta tanto maior quanto maior for a escassez de terras. Esta escassez seria definida tanto em termos quantitativos, i.e. pela oferta real de áreas urbanizadas, quanto qualitativos, i.e. pela localização destas áreas relativamente aos equipamentos e serviços urbanos e espaços construídos da cidade.

Na agregação de todos os indivíduos, o enfoque neoclássico mostra ser a alocação final de espaço, socialmente ótima, cabendo, assim, à renda, um papel técnico ou seja o de instrumento racionalizador do uso de um recurso escasso. Sem ela, conforme Cunha e Smolka, "os neoclássicos diriam ser possível conceber a produção de mandioca no centro de São Paulo" (1978, p. 8).

Contrariamente a Ricardo e aos neoclássicos, Marx não via a renda como algo que pudesse ser técnica e conceitualmente explicado em termos de uma produtividade intrínseca da terra. Para ele a terra, como uma mercadoria, é a expressão de um conjunto de relações sociais e que, portanto, através da simples troca de mãos, pode implicar numa radical transformação de significado.

No modo de produção capitalista, o produto social é produzido sob a forma de valor. Somente trabalho é capaz de produzir, portanto de criar valor (e, portanto, mais valia). O fato da terra não ser produzida significa, portanto, que ela não tem valor - ela não incorpora trabalho. Aqui, comparece a natureza peculiar da mercadoria terra. Enquanto que no preço de qualquer

---

\* Além da competição dos indivíduos, entre si, pelo espaço residencial, há, simultaneamente, a competição destes com as demais atividades urbanas (comerciais, industriais, etc).

outra mercadoria o que fica escondido é o processo real de formação do valor que está nele (preço) contido, o valor este, como vimos, exclusivamente produzido através da exploração da força de trabalho -, por outro lado, no preço da terra, o que está escondido é, isto sim, a redistribuição do valor (mais valia) produzido em outro lugar e a ele incorporado, principalmente através dos investimentos públicos em serviços e melhorias urbanas e dos efeitos do zoneamento de uso do solo. Em outras palavras, o valor dos terrenos urbanos, se deve, em grande parte, a um excedente (mais valia) criado pelo trabalho da sociedade em geral, via a ação do setor público (Ribeiro, 1979; Gonzales 1980). No dizer de Markusen,

"a ilusão de que a terra produz valor surge da existência da propriedade privada que permite a mais valia da produção, em si, e da produtividade diferenciada ser apropriada pelos proprietários da terra. Uma vez que a propriedade da terra dá ao proprietário o poder de retirá-la do processo de produção, a terra pode gerar um preço no mercado e ter um valor potencial de troca que surge da vitória no conflito com o trabalho e com o capital não-imobiliário sobre a mais valia" (1977, p.5).

Em outras palavras, a porção da mais valia recebida pelo proprietário como renda é o simples resultado da prévia distribuição da propriedade de uma condição de produção. Não é a terra que gera a renda, mas a sua propriedade, pelo poder que confere ao proprietário sobre o uso do solo; aquela é a expressão econômica desta (Marx, O Capital, vol.6; para uma excelente análise destes aspectos ver Folin, 1976; Massey e Catalano, 1978; Cunha e Smolka, 1978).

Essas considerações, por si só, ou acrescidas dos elementos que permeiam a cidade contemporânea - monopólios, classes sociais, crescente papel do setor público na produção, circulação, e consumo de bens e serviços, desequilíbrios no mercado imobiliário, etc. sugerem formas de renda, diversas da diferencial, a única reconhecida pelos neoclássicos. Mais precisamente, estamos nos referindo às rendas absoluta e de monopólio que, com a diferencial, constituem as formas originalmente pro-

postas por Marx\*. Não caberia, aqui, a análise detalhada destas formas de renda. Primeiro, pela natureza e limites deste trabalho, e, segundo, porque, sendo elas parte de um todo maior, cabe localizar o seu papel no contexto econômico mais geral. Aqui não caberia identificá-las de forma sucinta.

Assim, a Renda Absoluta decorre, principalmente, da existência de barreiras não-econômicas (por exemplo, a propriedade privada do solo) que impeçam a mobilidade (e, portanto, a igualização) do capital entre os vários setores da produção, atraídos pela maior rentabilidade. Ela resulta, portanto, da instituição da propriedade privada do solo que confere ao proprietário, mesmo dos piores terrenos, o poder de impedir sua utilização, liberando-o, no entanto, através do pagamento de um "imposto de entrada": a renda. A Renda de Monopólio, por outro lado, surge do fato das características e localização do terreno conferirem ao proprietário o poder de cobrar preços de monopólio pelas mercadorias ali produzidas. Esta renda, no dizer de Marx (O Capital, vol.6) "é determinada pelas necessidades e pela capacidade de pagar dos compradores", uma vez que a característica demandada (por exemplo, vista para um parque), virtualmente, não tem substituta. Finalmente, a Renda Diferencial expressa as diferenças de produtividade (em relação ao pior terreno), decorrentes das características locacionais do próprio terreno que geram um sobrelucro, depois transformado em renda (Diferencial I) ao ser apropriado pelo proprietário da terra.

---

\* Mais recentemente, outras formas de renda foram identificadas. Assim, Walker (1974) reconhece a existência das Rendas Redistributivas, decorrentes da redistribuição da renda real pelo poder público, através de políticas de preços para certos serviços públicos, como, por exemplo, redes de água e esgoto. Por outro lado, Harvey (1974) identifica as Rendas de Monopólio de Classe ("Class Monopoly Rent"), como um caso particular das rendas absolutas. Harvey admite que, na sociedade urbana contemporânea, o proprietário individual não dispõe de terra suficiente para poder realizar a Renda absoluta; no entanto, somente enquanto classe, estes proprietários (incluindo-se as empresas de capital especulativo) podem exercer plenamente o direito que lhes é conferido pela propriedade privada do solo.

Este sobrelucro, por outro lado, pode surgir da aplicação diferenciada de capital sobre os terrenos, gerando, assim, a renda Diferencial II. Tanto uma, quanto a outra existem, independentemente da propriedade do solo. Esta apenas permite o desvio do sobrelucro do produtor (industrial, imobiliário, etc) para o proprietário do terreno. Como as vantagens locacionais urbanas são socialmente criadas, o processo de sua criação - no qual o setor público tem papel preponderante - constitui-se no fundamento das rendas diferenciais\*

A pergunta que se impõe, agora, é o que seria afinal, no enfoque marxista, a estruturação residencial? A resposta estaria naqueles processos econômicos mais gerais a que nos referimos anteriormente, e que, aqui, serão ligeiramente apresentados.

Para Marx, dois aspectos importantes determinam o crescimento da acumulação capitalista. O primeiro, a redução no tempo de circulação das mercadorias (inclusive a mercadoria força de trabalho), diminuindo, assim, o tempo de giro do capital e, portanto, aumentando a taxa de lucro. O segundo e mais importante, é o aumento da produtividade que, para Marx, longe de ser, simplesmente, uma necessidade técnica, é uma condição necessária para a expansão do capital. Este processo se realiza através da divisão técnica do trabalho, não só no âmbito da unidade de produção e reprodução (fábrica, casa, escola) como, também, no da sociedade como um todo.

Dentro da visão acima, a cidade (i.e. terrenos, prédios, equipamentos e infraestrutura), "vista como uma concentração de população, instrumentos de produção, capital, prazeres e necessidades" (Marx, The German Ideology), aparece tanto como uma das condições da reprodução da sociedade (i.e. da força de trabalho) como, também, uma das formas de capital fi

\* Para o entendimento das formas de renda, em geral, e de sua realização no espaço urbano, em particular, ver além de Marx, O Capital, vol.6, os excelentes trabalhos de Walker (1974), Cunha e Smolka (1978), Ribeiro, (1979) e Gonzales (1980).

... que participa da produção e, portanto, do processo de acumulação. Assim, o desenvolvimento urbano não é um processo autônomo, com leis distintas daquelas da acumulação. Daí que "a estruturação do espaço é mais do que um reflexo do capital: é, também, uma condicionante para a sua expansão" (Cunha e Smolka, 1978, p.29).

Os sobrelucros advindos do aumento da produtividade em geral, e da estruturação espacial, em particular, não decorrem de processos socialmente homogêneos e harmônicos. Pelo contrário, decorrem da ação dos e atingem os diversos setores do capital (industrial, comercial, fundiário, imobiliário, etc) de forma diferenciada, fazendo com que estes ganhos de produtividade sejam objetos de disputa entre aqueles setores.

A estruturação espacial nada mais seria que um aspecto desta disputa, em que parte daqueles ganhos é apropriada como renda, gerando, assim, relações antagônicas entre os capitais fundiários e imobiliários, as vezes entre si, e, quase sempre, com as outras esferas do capital.

Se atentarmos para o papel fundamental desempenhado pelo Estado nos processos espaciais urbanos, seja diretamente, através da produção e distribuição de bens e serviços de natureza coletiva; seja indiretamente, através das legislações de uso do solo e códigos de obras, do mercado de capitais imobiliários, etc, fica explícito o seu envolvimento no processo de geração de rendas fundiárias e, portanto, da acumulação de capital. Através de suas políticas urbanas, "o Estado está apenas exercendo seu papel na cena urbana: manter a segregação que é funcional, e além disto, garantir os modos pelos quais a ordem urbana se expande" (Schmidt, 1981, p.29). Inexistiriam, assim a neutralidade e o caráter arbitral do comportamento do setor público, pressupostos do enfoque neoclássico.

Em todas as fases da configuração espacial urbana, portanto, são os interesses específicos dos diferentes setores do capital que deverão ser analisados para o entendimento do processo de localização residencial na cidade. As pré-estabelecidas formas de renda constituem um instrumento parcial para o entendimento destes processos, uma vez que elas, no dizer de Massey e Catalano (1978, p.41), "não devem ser tratadas como categorias econômicas mecanicamente determinadas e automaticamente dedu

zíveis do funcionamento do modo de produção capitalista. ...Em outras palavras, a existência de formas específicas de renda é dependente da existência de formas específicas de propriedade da terra".

Embora nos identifiquemos com o enfoque da economia política, como o único capaz de realmente explicitar as relações causais que estruturam o espaço(residencial) urbano - principalmente no caso brasileiro, aonde é marcante a presença do Estado através de suas políticas públicas - não podemos, por outro lado, aceitá-lo a-criticamente. Além da questão, acima levantada por Massey e Catalano, inúmeras outras, de natureza conceitual e metodológica (por exemplo, distinções entre as formas absoluta e monopólica de renda, a natureza da "mercadoria" solo, o papel do Estado, etc.), ainda aguardam trabalho teórico e verificação empírica\*.

\* Para uma apreciação mais detalhada destas questões, ver: LOJKINE, J. (1973), "Existe la Renta del Suelo Urbano?", Economia Política, 10(3-4) (México); EDEL, M.(1976), "Marx's Theory of Rent: Urban Applications", Kapitalistate, nº 4-5. Summer (S.Francisco); BALL, M.(1977), "Differential Rent and The Role of Landed Property", International Journal of Urban and Regional Research, 1 (3) (Londres); BOLAFFI, G.(1978), "O Papel da Renda Fundiária nos Processos de Concentração da Renda Urbana". São Paulo. FUNDAP.Xerox.