

**A RECONFIGURAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO EM ÁREAS PERIURBANAS –  
MUNICÍPIO DE ITABAIANA SERGIPE E, NA PARTICULARIDADE,  
O POVOADO FLECHAS<sup>12</sup>****THE CAPITALIST RECONFIGURATION OF SPACE IN PERIURBAN AREAS –  
MUNICIPALITY OF ITABAIANA SERGIPE AND, IN PARTICULAR,  
POVOADO FLECHAS<sup>3</sup>**Franciely Santos CUNHA<sup>4</sup>  
Alexandrina Luz CONCEIÇÃO<sup>5</sup>

**Resumo:** O presente estudo analisa o processo de expansão do capital financeiro no mercado imobiliário em áreas periurbanas, no município de Itabaiana/SE, na particularidade do Povoado Flechas. Nesse contexto afirma-se que a lógica de acumulação e a ampliação do capital necessitam produzir espaços, reconfigurando a relação campo-cidade, através de estratégias por instituições financeiras e pelo Estado, que criam mecanismos capazes de facilitar a comercialização de empreendimentos imobiliários, produzindo um novo padrão socioespacial, sob a lógica da especulação e acumulação capitalista. Para desenvolver a referente análise optou-se pelo método do materialismo histórico-dialético, que possibilita compreender como as contradições inerentes ao modo de produção capitalista, se materializam na produção do espaço. Como procedimentos metodológicos foi utilizado a pesquisa bibliográfica e documental, trabalhos de campo e registros fotográficos. A pesquisa desenvolvida permitiu concluir que os pequenos proprietários, que viviam da criação e comercialização de bovinos, seduzidos pelo fetiche do lucro, são desapropriados da terra de trabalho para a terra de negócio, se urbanizando, fetichizados pelo discurso do empreendedorismo, do desenvolvimento. Impactados diretamente com essa dinâmica não se dão conta de como o movimento do capital molda e determina suas vidas, fazendo surgir novos espaços, novas práticas, novas representações para uma nova lógica de acumulação.

**Palavras-chave:** Produção do espaço; espaços periurbanos, capital financeiro, mercado imobiliário, renda da terra.

**Abstract:** The present study analyses the finance capital's expansion process in the Real state market in Flechas Village (Itabaiana/SE) peri-urban areas. In this context, we affirm that accumulation's logic and capital's enlargement need to produce spaces, thus rearranging city-countryside relationship through strategies made by financial institutions and the State, which create mechanisms capable of facilitating the commercialization of Real state undertakings, therefore producing a new sociospatial pattern under the speculation's logic and capitalistic accumulation. To develop this analysis, we chose the historical-dialectical materialism method, which allows us to comprehend how the contradictions of the capitalistic mode of production materialize itself in space production. We utilized bibliographical and documental research, fieldwork, and photographic records as our methodological procedures. The developed investigation permits us to conclude that, seduced by profit's fetish and fetishized by the development and entrepreneurship discourse, the small land owners who lived

<sup>1</sup> Este artigo é um recorte da minha dissertação de mestrado, intitulada “A produção capitalista no/do espaço rural-urbano: o caso do povoado Flechas em Itabaiana/Sergipe”, defendida e aprovada em junho de 2022.

<sup>2</sup> O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

<sup>3</sup> This study was financed in part by the Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Finance Code 001.

<sup>4</sup> Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Sergipe. E-mail: franciely.santoscunha@gmail.com.

<sup>5</sup> Professora Emérita do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Sergipe. Coordenadora do Grupo de Pesquisa Estado, Capital, Trabalho e as políticas de Reordenamentos Territorial. E-mail: alexandrina.luzconceicao@gmail.com.

through the raise and commercialization of cattle are dispossessed from work to business land, urbanizing it. Directly impacted by this dynamic, they don't realize how capital's movement shapes and determines their lives, making new spaces, practices, and representations for a new accumulation logic.

**Keywords:** Production of space; field; City; real estate financial capital, fetish.

## Introdução

No decurso do tempo histórico, os espaços rurais e urbanos têm sofrido inúmeras transformações associadas às mudanças nos diferentes modos de produção. Sob o prisma do capitalismo, nos redirecionamentos do capital, essas transformações se intensificam, sobretudo com a expansão das cidades e seus perímetros urbanos, o que torna cada vez mais difícil delimitar onde termina a cidade e onde começa o campo. Vale (2005, p. 34) afirma que “(...) com processo de urbanização, o que se pretende é uma relação em que o campo cada vez mais se submete às vontades da cidade”.

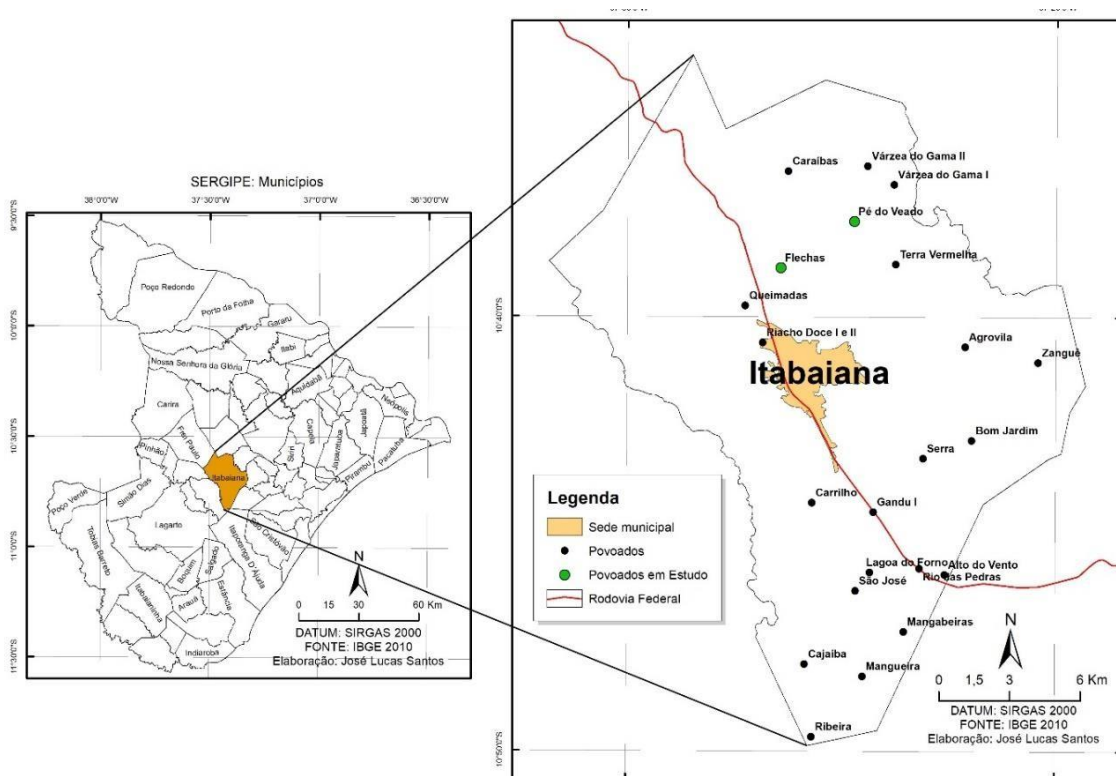
A última década do século XX, marcada pela reestruturação produtiva capitalista, caracterizada pela mundialização e ascensão do mercado financeiro, ocasionou uma eclosão da urbanização como negócio para a produção capitalista, aprofundando a lógica da mercadoria na produção da cidade. Nessa conjuntura, o campo, frequentemente associado ao lugar da produção agrícola, passa a ser transformado em objeto de desejo e de lucro, no qual a sociedade capitalista, em seu desenvolvimento contraditório, atua amplamente, expandindo a cidade sobre o campo. Baggio (2006, p. 27) afirma que “(...) sob o modo de produção capitalista, a terra é convertida num equivalente de mercadoria ou num equivalente de capital, cujo preço só é acessível a uma determinada classe ou segmento social”.

O espaço rural-urbano vem apresentando mudanças em suas estruturas, consequência de numerosas estratégias utilizadas por diferentes agentes envolvidos, que objetivam intensificar e expandir a produção e o consumo do espaço. Dentre essas estratégias, destaca-se o lançamento de novos produtos imobiliários, localizados, geralmente em áreas periurbanas, promovendo uma diferenciação espacial para a promoção de bairros da cidade, apoiados por instituições financeiras e pelo Estado, que criaram mecanismos capazes de facilitar a comercialização de bens imóveis nestas áreas, aumentando a quantidade e o valor de novos empreendimentos imobiliários e produzindo um novo padrão socioespacial, no qual a lógica da especulação e da acumulação se sobressaem aos interesses reais da população. Carlos (2019), p. 37) explana:

O espaço produzido sob a orientação da lógica capitalista apresenta um conflito brutal, que se funda na contradição entre o espaço para uso (espaço apropriado para realização da vida) e aquele produzido sob o signo do valor de troca submetido ao processo de valorização, como condição de realização da acumulação. Nesta última condição sintetiza-se na forma mercadoria.

Esses espaços são produzidos para garantir as condições necessárias do desenvolvimento e a materialização do ciclo do capital. Nessa direção, este texto objetiva refletir sobre o processo de expansão do capital financeiro imobiliário em áreas periurbanas, no município de Itabaiana/SE, especificamente no Povoado Flechas (Mapa 1), com destaque para as recentes mudanças ocorridas na produção do espaço, que mescla usos do solo rural e urbano. A pesquisa em questão foi sustentada no método do materialismo histórico e dialético, que possibilita compreender como as contradições inerentes ao modo de produção capitalista se materializam no espaço.

**Mapa 1** – Localização da área de estudo.



**Fonte:** IBGE (2010). **Elaboração:** José Lucas Santos (2018)

## **A produção de espaços periurbanos como mercadoria**

O espaço, produto das relações sociais, está em constante processo de construção. Conceição (2017, p. 13) afirma que “Cidade e campo são espaços dialeticamente produzidos como possibilidades de realização do ciclo do capital”. A cidade, comumente vista como representação do capitalismo, pode ser analisada como produto alienado da produção de capital, haja vista que a produção do espaço urbano é baseada na contradição entre a produção social da cidade e sua apropriação privada. Carlos (2015) assevera que a vida urbana é orientada pela existência da propriedade privada da riqueza, apoiada numa sociedade de classes e na instituição do espaço enquanto valor de troca.

Nos dias atuais, o espaço é considerado elemento central da reprodução do capital, ascendendo novas formas de consumo e produção do espaço como necessidade do lucro (CARLOS, 2011). Os “espaços produtivos” produzidos nas cidades, possibilitam a acumulação por meio da materialização de novas atividades econômicas, dentre elas a produção imobiliária, tornando o solo urbano suscetível ao incessante processo de valorização em detrimento às necessidades de realização da vida humana.

No município de Itabaiana/SE, a porção central possui o maior valor por metro quadrado. É nesta área que se concentram as atividades comerciais do município. Em virtude do alto valor nesta área central, busca-se criar novas frentes de valorização no espaço urbano, a partir da agregação de novos espaços que apresentam possibilidades de crescimento imobiliário, com potencial para a construção de novos empreendimentos. Entre as áreas convenientes ao setor imobiliário, estão as zonas periurbanas do município, que se tornam visadas para esses novos empreendimentos por manifestarem grandes terrenos disponíveis e por serem locais que permitem uma rápida valorização do espaço.

Contudo, para a concretização das estratégias dos empreendedores imobiliários, aparece a necessidade da reestruturação dos lugares, pois se trata de áreas com características predominantemente rurais. Pádua (2015, p. 145) afirma que para “(...) construir uma frente de valorização é preciso, se não produzir um novo lugar, ao menos forjar aquele que seja propício para a chegada de uma população com maior poder de consumo. Uma população que irá “consumir o lugar”.

Esses lugares passam paulatinamente a se converterem em espaços de consumo, para isso, são empenhados esforços que envolvem, inclusive, recursos públicos na produção do lugar, na instalação de infraestrutura, já que são incorporados por operações urbanas que

objetivam “requalificar” essas áreas, sobretudo na perspectiva econômica. Na medida em que a cidade vai sendo tomada por novos produtos imobiliários, o significado do espaço se empobrece, considerando que ele é cada vez mais resumido a funções específicas que provocam uma vivência de forma fragmentada, em espaços definidos e momentos determinados (PÁDUA, 2015).

Sob o modo de produção capitalista, a cidade tem evidenciado enorme habilidade de se reinventar constantemente, de se adaptar e de moldar exigências impostas por e a partir do desejo de expansão e acumulação do próprio capital. Na cidade, o capital emerge de forma abundante através da desigualdade de classes existentes no espaço urbano. Dessa forma, o capital se apropria de distintas áreas da cidade, num constante processo de valorização e desvalorização de paisagens, produzindo espaços diferenciados para suprir as suas próprias contradições e sustentar as bases para a continuidade da acumulação.

A construção de loteamentos vem permitindo a expansão da cidade em áreas periurbanas. Grande parte das moradias construídas são financiadas para serem pagas em várias parcelas, por muitos anos. Além disso, os donos de terras encontraram, nesse processo de conversão da terra rural em terra urbana, um meio de realizarem a renda da terra auferindo sobrelucros com a sua venda. A expansão dos limites do perímetro urbano permitiu também o aumento na arrecadação de impostos municipais, principalmente o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). É crível o quanto a expansão da mancha urbana sobre áreas rurais tornou-se um negócio rentável para o mercado financeiro, numa realidade marcada pela tentativa de subordinação e inferiorização do campo em relação à cidade. No sistema capitalista, bens imóveis, como a terra, tornam-se móveis devido ao aumento da circulação do capital. Harvey (2005, p. 51) assinala que

O sistema de crédito possibilita a expansão geográfica do mercado por meio do estabelecimento da continuidade onde antes não existia continuidade alguma. A necessidade de anular o espaço pelo tempo pode, em parte, ser compensada pelo surgimento de um sistema de crédito.

Na década de 1970, com a decadência do modelo de acumulação fordista, “(...) o espaço ganha um sentido diverso dos momentos anteriores da história de sua produção uma vez que, agora, sua reprodução ganha centralidade no processo de acumulação” (CARLOS, 2019, p.39). O predominante capital industrial produtor de mercadorias cede lugar à dominação do capital financeiro que produz o espaço como mercadoria.

As novas estratégias orientam e asseguram a reprodução das relações no espaço e, por meio delas, os interesses privados dos diversos setores econômicos da sociedade que veem na reprodução do espaço urbano, a condição de realização da reprodução econômica. (CARLOS, 2019, p. 39).

O movimento de produção do espaço, assume um caráter particular, uma vez que a expansão do capitalismo institui uma contradição inerente no movimento de produção e reprodução do espaço. Este, passa a ser reproduzido conforme as necessidades de acumulação e do lucro, tomando forma de mercadoria e condição essencial para a reprodução continuada do capital. A cidade é o pano de fundo de investimento indispensável ao giro de rotação do capital. Nesse sentido, Carlos (2011, p. 119) esclarece

[...] só o Estado é capaz de atuar no espaço da cidade através de políticas que criam infraestrutura necessária para a realização deste *novo ciclo econômico*, redirecionando as políticas urbanas para a construção de um ambiente necessário para que esse capital possa se realizar.

O Estado atua também na produção do espaço, para a reprodução do capital, através da construção de infraestruturas urbanas e moradia – em parceria com o setor imobiliário – tal ação permite conduzir os excedentes de capital e trabalho que são gerados ininterruptamente no movimento de circulação do capital para um ritmo de circulação, mais vagaroso, garantindo absorção dos excedentes existentes.

### **O Capital financeiro imobiliário na produção do espaço**

A partir da década de 1970, com a liberalização dos mercados financeiros e a desregulamentação da economia, o capital financeiro torna-se pilar das novas estratégias de reprodução do capital, provocando transformações e ajustes econômicos, políticos, social e espacial. Siqueira (2016, p. 41) afirma que “A lógica da financeirização se dá com o capital fictício o qual se inscreve na base de sustentação do capital contemporâneo cujos títulos de crédito promovem a garantia do valor, ou melhor, do lucro em cima de algo que ainda não foi produzido”. O papel desempenhado pelo mercado imobiliário na construção de moradias, concretizadas via financiamento, materializam esse processo que garante a acumulação de capital através de títulos de ações para um rendimento futuro.

Chesnais (1996) destaca que, no plano analítico há dois tipos de mecanismos na criação dos ativos financeiros. O primeiro, envolve transferências efetivas de riqueza para a

esfera financeira, o segundo está relacionado a processos de crescimento de ativos cujo “valor” é amplamente fictício. Dessa forma, “A esfera financeira alimenta-se da riqueza criada pelo investimento e pela mobilização de uma força de trabalho de múltiplos níveis de qualificação. Ela não cria nada por si própria,” Chesnais (1996, p. 309).

Chesnais (1996) aponta que, embora Marx não tenha vivenciado o processo de financeirização da economia, este percebeu, entre as décadas de 1860-1870, o potencial do capital monetário concentrado de viver às custas da esfera de criação de riqueza. Conforme o autor, Marx constata a existência de um capital fictício no sistema de crédito sob controle dos banqueiros. Este capital deixa de ser simples elo da valorização do capital na produção industrial para instituir uma força autônoma e ninho de acumulação de lucros financeiros.

A valorização do mercado imobiliário, incorporado ao capital fictício, ascende não como uma peça isolada do sistema, mas, como mecanismo capaz de articular e movimentar outras partes. Como indica Fix e Paulani (2019), a singularidade desse setor está, em reunir numa única atividade produtiva as três formas sob as quais a mais-valia aparece: o lucro, o juro e a renda. Na prática, tais categorias podem apresentar-se mescladas, tornando difícil o reconhecimento de cada uma delas. Fix e Paulani (2019, p. 639) apontam ainda, que

A produção do espaço construído exibe uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo. Além disso, a terra, elemento fundamental do setor imobiliário, tem seu preço determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas.

Conforme Chesnais (2016, p. 15-16), a financeirização “diz respeito à disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros, tal como identificadas por Marx no livro III de *O Capital*, no sistema como um todo” *apud* Fix e Paulani (2019, p. 641), o assim chamado capital portador de juros significa que o capital se converte em mercadoria. Ao ser projetado na circulação, como mercadoria, o capital portador de juros tem como finalidade de uso “produzir valor”. Este valor é, por sua vez, o juro.

Volochko (2007) evidencia que as instituições financeiras bancárias e não-bancárias, multiplicam-se sustentadas pelos juros sobre os seus empréstimos, dividendos, pagamentos recebidos a título de posse de ações e lucros gerados por meio de especulações financeiras bem-sucedidas. Sua função é monopolizar os lucros excedentes de empresas e rendas familiares - que não foram reinvestidos - em operações rentáveis. O papel desempenhado por essas instituições é essencial no circuito do capital e articula cada vez mais o mercado imobiliário com o financeiro, pois “(...) fornecem crédito aos mutuários e para parte da

atividade de construção, além do mercado de capitais, que se caracteriza de modo geral como uma fonte de captação de recursos para o setor da incorporação e da construção” (Volochnko, 2007, p. 80).

As alterações provocadas na estrutura da cidade seguem acompanhadas por descontinuidades na malha urbana, uma vez que são constatadas a produção acelerada de empreendimentos imobiliários em locais distantes da área central da cidade. Dessa forma é essencial ressaltar novamente que tais transformações estão intrinsecamente relacionadas à expansão do capital imobiliário e financeiro. A articulação entre eles resulta na potencialização da reprodução do capital.

A especulação fundiária promovida com o objetivo mercadológico de valorizar ou desvalorizar espaços, intensifica ainda mais as desigualdades sociais. Dessa maneira, os espaços da cidade são supervalorizados em detrimento das áreas rurais e com a expansão do perímetro urbano, o próprio sistema econômico absorve e provoca mudanças no campo, transformando-o em um espaço importante na captação de lucro através das investidas do setor imobiliário. Siqueira (2016, p.51), afirma

O processo de urbanização do campo brasileiro tem favorecido a valorização fundiária desse espaço cujo desdobramento se dá com a mudança na legislação e com a criação de novas áreas urbanas, para atender aos interesses do capital na busca da valorização espacial para a captação de lucro.

Por sua vez, essa absorção de excedentes de capital e trabalho não acontecem sem que esses projetos a longo prazo estejam ancorados no já mencionado capital fictício, que permite o retorno dos investimentos em uma taxa anualizada. Mollo (2011, p. 451) explica que “O capital é dito fictício porque perde relação com a produção real em que o valor é gerado e ampliado de forma a reproduzi-lo como valor que se valoriza”. Marx (2017) associa esse capital aos títulos de dívidas públicas e às ações que se transformam em mercadorias. Nesse sentido, o Estado atua também como mediador do capital fictício, tendo em vista a necessidade de geração de crédito.

O setor imobiliário depende fortemente de fontes de financiamento para garantir a reprodução do capital aplicado no processo de produção de loteamentos considerando que o custo para a construção capitalista de imóveis seja elevado, ultrapassando, muitas vezes, a capacidade de investimento por parte de empresários do setor, além de que é essencial “facilitar” as vias de compra para que a classe trabalhadora tenha interesse e condições de pagar pelo imóvel.



## O mercado imobiliário

As características atuais do setor imobiliário no Brasil diferem daquelas apresentadas até o final da primeira metade do século XX. Até aquele momento não existia uma política clara que determinasse as maneiras de financiamento imobiliário. É somente a partir da década de 1960 que o Estado começa a direcionar recursos para produção e aquisição de moradias. Assim sendo, inicia-se com afinco uma política de habitação nacional a partir da criação de um Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de um Banco Nacional de Habitação (BNH), este último, extinto em 1986 como consequência da crise de acumulação da década de 1980. Os efeitos desta crise se estendem até o final da década de 1990, quando em 1997 é estabelecido o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além de outros mecanismos capazes de ampliar o acesso ao financiamento e à captação de recursos. Silva (2012, p. 87) aponta que, nessa conjuntura, as empresas do mercado imobiliário ganham força, “[...] atuando em variados mercados e levantando recursos financeiros rapidamente”.

O espaço escolhido por essas empresas é, obviamente, onde a lucratividade possa ser maior. A expansão do sistema de crédito no Brasil tem favorecido a produção de empreendimentos imobiliários nas periferias da cidade considerando que o valor da terra e do lote é menor. É importante destacar que tais projetos são construídos em curto intervalo de tempo e atende às mais variadas classes sociais, conforme faixas de consumo particulares. Fix e Paulani (2019, p. 639) apontam que, seja como for, “A produção do espaço construído exibe uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo”.

De modo geral, o setor imobiliário abrange as atividades da indústria da construção civil, da indústria produtora de materiais de construção e àquelas relacionadas as atividades imobiliárias de incorporar, lotear, comprar e vender. A produção do espaço urbano está cada vez mais relacionada ao capital financeiro, pois é dependente do capital fictício e da desregulamentação do mercado. Promovidos pelos anseios do setor imobiliário, lotear e incorporar estão entre as atividades desenvolvidas por esse mercado.

O loteamento é, “(...) a forma de dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano” Botelho (2005, p. 46). É através dessa ação que cada parcela de solo pode ser comprada e vendida, e a produção da área urbana passa a ser vista como um “grande negócio”, acompanhando o movimento de transformação do espaço em mercadoria.

Para isso, são criados espaços habitacionais por meio da anexação de áreas rurais limítrofes ao perímetro urbano.

Conforme, o Art. 2º da Lei nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e a legalização de loteamentos no Brasil: “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.” (BRASIL, 1979). De acordo com a referida Lei, os loteamentos deverão atender alguns requisitos básicos, além do desmembramento das terras, é necessário abrir novas vias de circulação. Essas vias deverão conter equipamentos urbanos públicos, como educação, lazer, cultura e outros semelhantes, além de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Simultaneamente a figura do loteador, tem-se a personalidade jurídica do incorporador, que desempenha importantes funções ao coordenar as atividades produtivas de construção no mercado imobiliário. É ele quem articula as ações entre os mercados fundiário, imobiliário e financeiro, até chegar ao comprador final. Sobre o loteador e o incorporador, Botelho (2005, p. 55) afirma que, ambos

(...) tem por objetivo, em suas atividades, a obtenção de uma renda fundiária, na medida em que busca rendimentos e sobrelucros dos terrenos que adquire e um lucro capitalista de empresa, com a produção de mais-valia no momento da construção, com a produção de mais-valia no momento da construção, se for ele também o construtor. O seu lucro sofre a interferência do tempo de rotação do capital imobilizado na construção (quanto mais rápida a venda do imóvel, maior o lucro possível). Além disso, podem surgir sobrelucros de localização, com uma valorização da área em que se situa o imóvel por fatores “independentes” da ação do incorporador (como obras de infraestrutura importantes).

Enredados com o capital financeiro, o mercado imobiliário produz novas articulações e promovem profundas transformações na morfologia do espaço.

### **A expansão do espaço urbano no Município de Itabaiana/SE**

A década de 1990 foi fundamental para a definição de novos espaços urbanos no município, com destaque para o Loteamento São João, construído próximo ao conhecido açude da Macela e de outras áreas com proximidade da Avenida Manoel Francisco Teles.

Carvalho & Costa (2012, p. 25) argumentam que “Esse processo favoreceu a homogeneização do espaço urbano de Itabaiana em termos de ocupação e impulsionou a valorização fundiária”.

No início do século XXI, a área urbana do município encontrava-se subdividida em 15 bairros: Anízio Amâncio de Oliveira, Bananeiras, Centro, Mamede Paes Mendonça, Marianga, Miguel Teles, José Milton Machado, Oviêdo Teixeira, Queimadas, Riacho Doce, Rotary Clube, São Cristóvão, Moita Formosa, Sítio Porto e Macela. Este último consolidado através da anexação de áreas periurbanas do bairro Porto e local de atuação da Construtora e Incorporadora Santa Mônica, que desde o ano de 2014 desempenha fortes atividades imobiliárias nessa área.

A figura 1 ilustra a evolução da mancha urbana da cidade de Itabaiana/SE. De 1996 a 2020 constata-se uma intensa evolução na mancha urbana desse município, sobretudo no período entre 2006 e 2020. O aumento expressivo da população, o desenvolvimento das atividades econômicas no meio urbano, a atuação dos empreendedores imobiliários são, dentre outros fatores que impulsionaram a expansão da cidade.

**Figura 1** - Itabaiana/SE: evolução da mancha urbana (1996 – 2020).



**1996**



**2006**



**2020**

**Fonte:** Google Earth, 2021. Organizado por: Autoras, 2021.

No processo de (re)produção espacial do município de Itabaiana/SE, verifica-se o monopólio da terra, a criação de rendas diferenciais de acordo com a intenção de uso nos espaços concebidos. O espaço urbano é, portanto, uma valiosa mercadoria capitalista, que têm nas transformações nos usos do solo o principal definidor da renda da terra urbana.

### **A renda da terra urbana e o mercado imobiliário**

Partindo da constatação de que a terra é um bem não produzido, ou seja, não possui valor, mas adquire um preço, Martins (2019, p. 173) afirma

Por ser recurso natural, e não o produto do trabalho privado, a terra não possui valor. Sua não reprodutibilidade, juntamente com a instituição da propriedade privada fundiária, torna-a um bem monopolizável, possibilitando ao seu proprietário a obtenção de uma renda referente à parcela de solo que possui.

No espaço urbano, a renda é capitalizada por meio do preço e da venda e do aluguel, de imóveis e terrenos, além das taxas pagas pelos serviços públicos ao Estado. É crível considerar que, a renda da terra urbana não é um fenômeno natural, mas produto decorrente de relações sociais, manipulado por agentes capitalistas que determinam preços diferenciados por metro quadrado em distintas áreas da cidade.

O uso e ocupação do solo são fatores determinantes quando elencamos a categoria renda da terra, tendo em vista que nesta será desenvolvida a atividade que gere a maior renda

ao seu proprietário. Botelho (2005) aduz que a renda da terra tem sua origem em modos de produção anteriores ao capitalismo, no entanto, é sob o capitalismo que ocorre a hierarquização dos diferentes lugares em função da renda que proporcionam a exclusão da grande massa da população do acesso à terra.

No livro III de O capital, Karl Marx apresenta que a terra, enquanto mercadoria, envolve diversas relações sociais, portanto, a renda não poderia se limitar apenas à condição da produtividade relativa à terra. Consideremos também que os escritos de Marx foram fundamentados na terra rural com uso agrícola, de acordo com Marx, sob o capitalismo, a categoria da renda da terra pode assumir três formas diferentes, nomeadas Renda Diferencial, Renda Absoluta e Renda de Monopólio.

A Renda Diferencial revela-se através das numerosas características relacionadas à produtividade de um dado terreno e é dividida por Marx em Renda Diferencial I e II. A primeira refere-se à localização e especificidades físicas do solo, isto é, ainda que a mesma quantidade de capital seja aplicada em terras com características diferentes, ambas proporcionarão rendimentos diferentes; a segunda está relacionada à quantidade de capital investido na terra, gerando produtividade e rendimento diferenciado.

A Renda Absoluta é produto da propriedade privada da terra, expressa no pagamento de determinada taxa ao seu proprietário, o qual permite o direito de acessar e/ou usar o terreno. Marx (2017, p. 902) explica

A mera propriedade jurídica do solo não cria renda para o proprietário, mas lhe dá o poder de subtrair suas terras à exploração até que as condições econômicas permitam uma valorização que lhe dê um excedente, tanto se o solo é empregado para a agricultura propriamente dita quanto para outras finalidades de produção, como construções etc. Ele não pode aumentar ou diminuir a quantidade absoluta desse campo de atividade, mas sua quantidade presente no mercado. Por isso, como já observou Fourier, é um fato característico que em todos os países civilizados uma parte relativamente significativa do solo permaneça subtraída ao cultivo.

A Renda de Monopólio é gerada através das demandas específicas de grupos consumidores também específicos com alto poder de compra. Marx (2017, p. 922) assinala que “quando falamos de preço monopólico, referimo-nos em geral a um preço determinado apenas pela ânsia de comprar e pela solvência dos compradores, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção, bem como pelo valor dos produtos”.

Karl Marx analisa, no capítulo 46 do Livro III do Capital o papel da renda nos terrenos urbanos para construção, caracterizados pela influência preponderante da localização sobre a

renda diferencial, pelo caráter passivo do proprietário que em nada contribui e no qual nada arrisca e em muitos casos, pelo predomínio do preço monopólico. A renda da terra urbana seria elevada não somente pelo rápido e intenso crescimento da população nas grandes cidades e com ela, a crescente necessidade de moradias, mas também pelo desenvolvimento do capital fixo que se incorporaria à terra (edifícios, ferrovias, rodovias, armazéns, estabelecimentos fabris e comerciais, etc.).

Nas cidades de rápido crescimento, o objeto principal da especulação imobiliária não seria o imóvel construído, mas a renda da terra cobrada pelos proprietários. Desse modo, a construção em larga escala e com fins especulativos seria um mecanismo fundamental para obter o lucro principal através das rendas fundiárias acrescidas (MARX, 2017). Botelho (2005) afirma que a produção capitalista de construções produziria um sobrelucro setorial composto pelo excedente do seu valor sobre o preço de produção das construções.

A terra urbana possui suas especificidades e está relacionada tanto ao processo produtivo como aos processos de circulação e consumo do produto. Ribeiro (2015) assinala que a renda da terra na cidade pode se manifestar de duas formas distintas na relação que envolve capital e espaço: a primeira estaria relacionada à utilização do espaço construído para os processos capitalistas de produção e circulação de mercadorias, enquanto a segunda forma ocorreria a partir da produção de valores de uso no espaço construído. Em suma, Ribeiro (2015, p. 40) enfatiza que

(...) A terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários aos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

Inúmeros fatores podem colaborar para alterações no preço cobrado pelos terrenos na área urbana: aspectos físicos, acessibilidade aos serviços locais, proximidade com áreas naturais, localização da zona em relação ao centro da cidade, sistemas de transporte, estrutura da propriedade, conjuntura econômica e crescimento da população, são alguns exemplos desses fatores. Botelho (2005, p. 67) destaca que “No meio urbano, a renda da terra pode assumir a forma do preço da terra [...] e pode estar inserida no aluguel cobrado dos inquilinos”. Além disso, “A concessão de serviços públicos (água, luz, saneamento) e de terrenos para a prestação de serviços (transporte) também seria uma forma de cobrança de renda fundiária pelo poder público”. Em poucas palavras, a renda da terra urbana advém das sucessivas atividades econômicas realizadas por diversos agentes. Os interesses privados

veem na reprodução do espaço urbano, a condição de realização da reprodução econômica. Os lugares da cidade se reproduzem com a instalação de infraestruturas de modo a realizar o lucro, por estratégias com o objetivo da acumulação, através de diferentes situações, como na venda de particularidades – naturais ou históricas – dos lugares pela produção do mercado turístico; ou na construção de condomínios fechados na franja da cidade, na e para a reprodução do setor imobiliário. (CARLOS, 2019).

Em “Os limites do capital”, Harvey (2013) expõe que os proprietários de terras, recebem pela renda da terra. Os empresários, após realizarem melhorias na terra, lucram os aumentos gerados na renda; os construtores, embolsam com a construção dos empreendimentos; os bancos, lucram através dos juros de empréstimos e financiamentos ofertados e o Estado, via cobrança de impostos e regulação do uso e ocupação do solo.

O Estado, atua como agente essencial ao funcionamento do mercado imobiliário urbano. Isso ocorre porque suas ações e deliberações intervêm ativamente no que concerne ao preço da terra e à sua valorização. Botelho (2005) apresenta alguns fatores que comprovam o papel ativo do Estado para a formação da renda fundiária urbana:

A localização de infra-estrutura e de equipamentos de uso coletivo sob sua responsabilidade, as leis de zoneamento, os planos de “revitalização urbana” de certas áreas da cidade, o financiamento para a compra de moradia e a produção da moradia pelo poder público são alguns dos exemplos. (BOTELHO, 2005, p. 68).

Considerando que o meio urbano se constitui como um ambiente complexo, não é possível que o setor privado realize a reprodução de uma determinada parte da cidade sem o apoio do Estado. Fruto dessa relação complexa, constata-se o acelerado crescimento da produção de empreendimentos imobiliários de grande porte, como os condomínios fechados destinados às classes sociais mais ricas, e também de loteamentos que atendem as camadas populares. Portanto, essa nova paisagem, emerge na cidade através de grandes aportes de capital público e privado. Ainda sobre a interferência do Estado na dinâmica do mercado imobiliário, Botelho (2005, p. 71) assinala que esta pode ser realizada

(...) através da concessão de financiamentos para a construção em certas áreas da cidade ou para a compra de moradia por parte dos consumidores, além de produzir diretamente moradias, valorizando, através da produção da infra-estrutura necessária para as moradias construídas, o seu entorno, muitas vezes localizado nas periferias pouco consolidadas das cidades. E, por fim, a legislação urbanística, ao permitir certas atividades em certas áreas e proibir em outras, ao criar restrições para construir em determinadas áreas,

preservando ou depreciando o valor adquirido do entorno também é uma importante forma de criação de renda diferencial no meio urbano.

O incorporador, é definido por Ribeiro (2015) como agente suporte de um capital de circulação que financia a produção e a comercialização, tem como função acelerar a rotação do capital de construção, permitindo o investimento nesta esfera de produção. Resumidamente “(...) ele encomenda à empresa de construção a produção de moradias e se encarrega de comercializá-las” Ribeiro (2015, p. 98).

Ribeiro (2015, p. 99) destaca ainda, que o papel do incorporador não se restringe somente à sua função comercial no circuito de produção e circulação de mercadorias, sua atuação compreende duas dimensões

Na primeira dimensão, ele transforma parte do seu capital de circulação em “capital-fundiário, com o objetivo de realizar um lucro e, eventualmente, um sobrelucro comercial. Na segunda, o incorporador adquire a renda atual do proprietário para extrair uma renda futura, originada da transformação do uso do terreno, através da realização de um empreendimento imobiliário, cuja produção dirige.

Quanto às particularidades da terra urbana, sua relação com a organização dos usos do solo na cidade e a viabilidade em obter sobrelucros respaldados na manipulação e/ou apropriação de rendas fundiárias por meio da atuação dos diversos agentes urbanos enredados na produção e consumo do espaço construído, apresenta-se a seguir uma análise da ocupação recente de uma área específica no município de Itabaiana/SE - o Povoado Flechas -, através da construção de loteamentos abertos em seu entorno, identificando os papéis desempenhados e as estratégias utilizadas pelos proprietários fundiários, o mercado imobiliário e o Estado, com a finalidade de compreender de que forma a manipulação da renda fundiária promoveu a produção imobiliária e gerou sobrelucros em áreas que, até o início do século XXI, não eram alvos de tais agentes.

## **A conversão da terra rural em urbana e a formação dos Loteamentos Santa Mônica I e II**

Localizados na porção norte do município, especificamente no Bairro Macela - em uma área compreendida entre o bairro Porto e o açude da Macela - os Loteamentos Santa Mônica I e II correspondem à uma área periurbana de ocupação recente que, até o início da segunda década do século XXI, era composta por grandes porções de terras rurais destinadas



predominantemente à criação e à comercialização de gado. Até o ano de 2010, sua ocupação urbana ocorreu de forma lenta, intensificando-se somente a partir do processo da construção de loteamentos.

A área prevista para implantação desse empreendimento é declarada como área de expansão urbana E-02 do município de Itabaiana, descaracterizada como imóvel rural em 16 de dezembro de 2013. Já no ano seguinte, a construtora e incorporadora Santa Mônica LTDA – ME, solicita licença de instalação à Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe para implantação do Loteamento Santa Mônica I, composto por 823 lotes de aproximadamente 147,00 m<sup>2</sup> organizado em 36 quadras numa área total de 211.750,00 m<sup>2</sup>, localizado no Bairro Porto, município de Itabaiana. Após a análise do devido parecer técnico, a ADEMA outorgou a referida licença em favor da Construtora Santa Mônica LTDA ME, já havendo três renovações após a primeira – em 2016, 2019 e 2022<sup>6</sup>.

### **Povoado Flechas – A incorporação do rural no urbano**

Em 2016, com a expansão do mercado imobiliário, a referida construtora adquire novos lotes de terra e, em consequência, aumenta sua área de abrangência e difundindo seu empreendimento sob as imediações do espaço rural do Povoado Flechas. Assim, o novo loteamento, denominado Santa Mônica II passou a ter uma área total de 498.931,11 m<sup>2</sup> (figura 2).

---

<sup>6</sup> Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT-12098/2014-2032. Aracaju, 2014.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT-16340/2016-6127. Aracaju, 2016.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT- 21982-1512. Aracaju, 2019.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT-27480/2022-0176. Aracaju, 2022.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT-27493/2022-0189. Aracaju, 2022.

**Figura 2** - Área de localização dos Loteamentos Santa Mônica I e II.



Fonte: Google Earth, 2019.

Quanto ao espaço utilizado pela Construtora e Incorporadora Santa Mônica LTDA., percebe-se que a ampliação da área utilizada para a construção de imóveis mais que dobrou, uma vez que passou de 211.750,00 m<sup>2</sup> em relação ao Bairro Porto para 498.931,11 m<sup>2</sup> nas delimitações que dão acesso ao Povoado Flechas, no bairro Macela.

**Figura 3** - Praça principal do Loteamento Santa Mônica II.



Fonte: Trabalho de Campo. AUTOR, 2022.

Por intermédio de pesquisa de campo realizada, constatou-se que a atual área dos Loteamentos Santa Mônica I e II, pertencia em maior parte a cinco grandes proprietários fundiários que destinavam suas terras à pastagem (figura 4) e em menor proporção à

plantação de milho, que servia de alimento para o gado em uma parte do ano. Na mencionada área funcionava a chamada Feira das trocas de gado de Itabaiana, que como o próprio nome indica, servia para a compra, venda e troca de bovinos.

**Figura 4** - Terrenos destinados à criação de gado nos limites do povoado Flechas em Itabaiana/SE.



Fonte: AUTOR, 2022.

O desmembramento dessas propriedades originais em lotes menores, resultou numa nova e diversificada distribuição da propriedade do solo sob a ação e dominação de um grupo de agentes urbanos. Ao se analisar os responsáveis pela edificação do referido loteamento, constatou-se a presença de diferentes agentes na conversão da terra rural em urbana, entre os quais se destacam a Construtora e Incorporadora Santa Mônica, cuja sociedade é composta por um dos proprietários dos terrenos que anteriormente desenvolvia atividades de criação; a referida empresa é de origem e atuação locais. Além da mencionada empresa, atuam na área em estudo - porém, em menor escala - pessoas físicas que operam de modo independente. Esses proprietários de terras, que antes realizavam atividades de criação de gado, tornam-se loteadores, desmembraram seus terrenos em parcelas menores e, em seguida, lotearam-nas ao longo de alguns anos. Os demais proprietários fundiários que não se transformaram em loteadores, venderam suas terras para a empresa de segmento imobiliário e de construção, as quais foram destinadas as mesmas operações, transformando-as em lotes urbanos.

Com relação aos tipos de loteamentos edificados, podemos caracterizá-los como empreendimentos voltados para o uso residencial destinado a grupos sociais pertencentes a

classes de renda intermediária, geralmente autônomos e trabalhadores do comércio do município. As residências construídas contam com infraestrutura básica exigida pela legislação municipal (figuras 5 e 6). Em geral, possuem dois ou três quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

**Figura 5** - Casas padronizadas no Loteamento Santa Mônica II.



**Fonte:** Trabalho de Campo. AUTOR, 2022.

**Figura 6** - Casas em processo de construção no loteamento Santa Mônica II.



**Fonte:** AUTOR, 2022.

A criação de novos lotes urbanos, sobretudo a partir da segunda década do século XXI em Itabaiana/SE, foi impulsionada efetivamente por meio da realização de políticas e de programas nacionais concernentes ao financiamento imobiliário e à habitação social. Nessa

conjuntura, destaca-se o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que tanto estimulou a produção estatal da moradia de interesse social como disponibilizou crédito para o financiamento da construção e compra da casa própria por sujeitos que, até então não possuía condições financeiras de adquiri-las, ocasionando, assim, a expansão da oferta de imóveis e a demanda solvente (MARTINS, 2019).

A proximidade e facilidade de acesso à área urbana consolidada da cidade, também foram fatores decisivos pela escolha do loteamento. Fortalecendo ainda mais os anseios da população em possuir sua casa própria, construtores e incorporadores imobiliários utilizam como estratégia, campanhas publicitárias para promover seu produto e maximizar seus ganhos na conversão da renda da terra rural em renda da terra urbana (figura 7).

**Figura 7** - Slogan utilizado pela construtora e incorporadora Santa Mônica LTDA.



Fonte: 93 Notícias<sup>7</sup>.

Fix e Paulani (2019, p. 646) caracterizam as práticas especulativas urbanas como “(...) iniciativas de variado teor destinadas à obtenção de ganhos na circulação”. No caso dos terrenos próximos aos loteamentos Santa Mônica em Itabaiana/SE, foi possível observar a presença de terras remanescentes, ocupadas por pequenas atividades agropecuárias. Este processo é caracterizado por Martins (2019) como uma prática de especulação passiva e não como resistência do rural no urbano. Para a autora, tal particularização decorre do fato de que, ao notar o acelerado e intenso processo de valorização sobre suas propriedades, os proprietários e/ou promotores imobiliários, optam temporariamente por não modificar produtivamente todas as suas terras, aguardando um benefício direto ou indireto dos

<sup>7</sup> Disponível em: <https://93noticias.com.br/noticia/51974/itabaiana-lot-sta-monica-e-sua-expansao-comercial>.

investimentos realizados por terceiros no entorno de suas propriedades. Nas imagens apresentadas, por exemplo, percebemos claramente, a presença de pavimentação asfáltica, em uma área que, até a construção dos loteamentos, era estrada de terra. Fix e Paulani (2019, p. 646) afirmam:

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

O movimento de ocupação urbana nas áreas periurbanas do bairro Macela aumentou significativamente o preço do solo e, por conseguinte, do m<sup>2</sup> da área construída. De acordo com levantamento dos dados do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), emitidos pela Prefeitura Municipal de Itabaiana, antes de 2008, o m<sup>2</sup> nas imediações do bairro Macela triplicaram, ou até quadriplicaram o valor comercial. Após a abertura de novos loteamentos e especulação imobiliária, os valores do m<sup>2</sup> aumentaram significativamente. O que permite concluir que a ocupação urbana no município de Itabaiana consiste não somente num processo de crescimento das atividades imobiliárias, mas também na ampliação de distintas formas de operação de pequenos grupos urbanos na produção do espaço aprofundando a lógica da rentabilidade ao capital e enfatizando a alienação do urbano como valor.

### **Considerações finais**

As estruturas espaciais produzidas no capitalismo garantem a acumulação de riqueza e, nessa direção o mercado imobiliário, apoiado pelo Estado, apodera-se do espaço urbano por meio do domínio do uso e ocupação do solo para atender o desenvolvimento do modo capitalista de produção. Nesse contexto, destaca-se o papel do Estado, como funcional às demandas do capital, atuando como mediador das contradições inerentes ao capitalismo, especialmente a partir da década de 1970, com a reestruturação marcada pela expansão do capitalismo financeiro que redefine as estruturas e as formas do espaço urbano. O espaço tornou-se elemento estratégico para a acumulação e reprodução do capital.

A articulação do capital financeiro com o imobiliário, aliados a um Estado neoliberal e ao empresariado urbano, colocam o espaço no centro dos interesses e ações dos agentes capitalistas. Estes dominam e incorporam as propriedades fundiárias e contam com o Estado para regular e atender seus interesses, personificando o capital e reforçando a desigualdade.

A conversão de terras rurais em terras urbanas é mais uma estratégia para a reprodução do capital, promovendo um movimento incessante para manutenção e ampliação das condições de acumulação. A conversão da terra rural em urbana materializa os interesses capitalistas na angariação de sobre lucros, através do controle da Renda Diferencial Residencial, que incorpora a localização dos novos imóveis à um bairro próximo mais valorizado. A produção de habitações tem se firmado, paulatinamente, como mercadoria e lócus de investimento, a união da renda fundiária ao lucro da construção e aos juros do capital financeiro integram um circuito cada vez mais importante no processo de circulação e acumulação.

O crescimento da área urbana acarreta o aumento da especulação imobiliária, fazendo com que as terras próximas se valorizem. A cidade, transformada em mercadoria, como objeto de valor, expõe toda força de dominação do capital. O mercado imobiliário se transformou intensamente a partir da década de 2010.

Como apresentado nos resultados dos nossos estudos e pesquisa de campo, no referente artigo, em questão, nunca se produziu tanta habitação na cidade de Itabaiana/SE em tão pouco tempo como a partir de 2010, devido ao aumento do crédito disponibilizado para o financiamento da produção, do consumo de bens imobiliários e das políticas de habitação lançadas pelo Governo Federal nesse período.

No processo de (re)produção espacial do município de Itabaiana/SE, verificou-se que o monopólio da terra, a criação de rendas diferenciais varia de acordo com a intenção de uso nos espaços concebidos. O espaço urbano é, portanto, uma valiosa mercadoria capitalista, que têm nas transformações nos usos do solo o principal definidor da renda da terra urbana. A expansão urbana no município de Itabaiana/Se, por intermédio da incorporação de loteamentos abertos, no espaço limítrofe ao povoado Flechas se deu de forma mais lucrativa e rentável possível, através da transformação do uso e ocupação do solo e da monopolização da Renda da Terra Urbana. O que se pode concluir que, a cidade, transformada em mercadoria, é um objeto de valor, expondo toda força de dominação do capital.

**Referências**

BAGGIO, Ulysses da Cunha. A cidade e o urbano no mundo expandido da mercadoria. **Geografias**. Belo Horizonte, 02(2), p. 18-38, jul./dez. de 2006.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 360 p. Tese (Doutorado em Geografia) - USP, São Paulo, 2005. Orientadora: Margarida Maria de Andrade.

BRASIL, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília/DF, 20/12/1979, p. 19457.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Geografia no século XXI: o caminho da crítica e a dialética da produção do espaço. In: CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz; SILVA, José Danilo Santana (orgs.). **O fim do pensamento crítico reflexivo? a negação do humano e a banalização da teoria**. São Cristóvão/SE: Editora UFS, 2019. p. 27 – 45.

CARVALHO, Diana Mendonça de; COSTA, José Eloízio da. **A geografia (des) conhecida de Itabaiana/SE**. São Cristóvão: Editora UFS, 2012.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. Tradução Silvana Finzi Foá. São Paulo: Xamã, 1996.

CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. Produção do espaço e conflitos territoriais: expropriação da terra e exploração da natureza. In: SUERTEGARAY, Dirce Maria Antunes *et al* (Orgs.). **Geografia e conjuntura brasileira**. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017. p. 13 – 34.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4 (157), p. 638-657, out./dez., 2019.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. Tradução de Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARTINS, Paula Dieb. **O imobiliário e a reestruturação urbana: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI**. João Pessoa/PB: UFPB, 2019. Tese (Doutorado em Arquitetura e urbanismo). Orientadora: Doralice Sátyro Maia.



MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política – Livro III: o processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017.

MOLLO, Maria de Lourdes Rollemberg. Crédito, capital fictício, fragilidade financeira e crises: discussões teóricas, origens e formas de enfrentamento da crise atual. **Economia e sociedade**. Campinas, v. 20, n. 3 (43), p. 449 – 474, dez. 2011.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 145 – 163.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. [recurso digital].

SILVA, Paulo Fernando Jurado da. A integração do mercado imobiliário e financeiro na produção da cidade fragmentada. **Revista formação online**, n. 19, v. 1, p. 77 – 98, jan./jun., 2012.

SIQUEIRA, José Edson Oliveira. **Financeirização da economia e capital imobiliário no espaço agrário da Colônia Treze - Lagarto/SE**. 2016. 160 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2016.

VALE, Ana Rute do. **Expansão urbana e plurifuncionalidade no espaço periurbano do município de Araraquara (SP)**. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista – Rio Claro/SP, 2005. Orientadora: Lúcia Helena de Oliveira Geradi.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - São Paulo, 2007. Orientadora: Ana Fani Alessandri Carlos.

Artigo recebido em 24-01-2023

Artigo aceito para publicação em 04-10-2023