

Morar de outras maneiras: pontos de partida para uma investigação da produção habitacional

*Living in other ways starting:
points for an investigation of
dwelling production*

SILKE KAPP*

ANA PAULA BALTAZAR DOS SANTOS**

RITA DE CÁSSIA LUCENA VELLOSO***

Resumo

O artigo expõe quatro premissas teóricas que estruturaram as atuais investigações do Grupo de Pesquisa MOM (Morar de Outras Maneiras), destinadas ao campo da produção habitacional. A primeira premissa é entender a moradia como necessidade social e histórica em constante transformação, em lugar de tomá-la por necessidade essencial e imutável. A segunda é entender a história, que gerou as atuais maneiras de produção e uso da moradia, como um processo contraditório, descontínuo e incoerente, no qual se acumulam tantos problemas quanto avanços; o que torna pertinente a crítica desse processo e de seus resultados momentâneos. A terceira premissa é entender a produção da moradia como parte da produção social do espaço em geral e, portanto, como fator crucial à "sobrevivência do capitalismo" (Lefebvre). Finalmente, a quarta premissa é que, ainda assim, a lógica do capital não possibilita o provimento de moradias para todos os membros desta sociedade, o que, paradoxalmente, torna as formas não-capitalistas de produção habitacional (como a informal e a subsidiada pelo Estado) um complemento necessário à manutenção do sistema econômico capitalista. Como conclusão, o artigo expõe algumas prioridades de pesquisa decorrentes dessas premissas teóricas.

Palavras-chave: Habitação, Capitalismo, Autonomia

Abstract

This paper expounds four theoretical premises which structure the investigations of the research group MOM (Morar de Outras Maneiras/ Living in Other Ways) related to dwelling. The first premise regards the understanding of dwelling as an always changing social and historical need, instead of taking it as something essential and immutable. The second one regards the understanding of history, which has generated the current ways of producing and using dwellings, as a contradictory and incoherent process. This historical process, giving rise to both problems and developments, justifies a critical approach to its results. The third premise concerns the understanding of the production of dwelling as part of the social production of space, and, therefore, is crucial for the "survival of capitalism" (Lefebvre). Finally, in spite of its crucial role in the maintenance of this system, the fourth premise concerns the very logic of capitalism, which does not provide dwelling for everybody, but needs to be sustained by non-capitalist ways of production (as the so called informal production or public housing programmes). It concludes by exposing some research priorities arisen from these premises.

Key-words: Dwelling, Capitalism, Autonomy

* Arquiteta., Doutora em Filosofia pela UFMG, professora do Departamento de Projeto da Escola de Arquitetura da UFMG - skapp@arq.ufmg.br

** Arquiteta - e-mail: baltazar.ana@gmail.com

*** Arquiteta, mestre em Filosofia pela UFMG, professora do curso de Arquitetura da Fundação Mineira de Educação e Cultura (FUMEC) - ritavelloso@uol.com.br

O presente artigo se destina a explicitar as premissas teóricas do Grupo de Pesquisa MOM (Morar de outras Maneiras), sediado pelo Departamento de Projetos da EAUFMG. Tais premissas foram discutidas ao longo do último ano, não apenas com os membros do grupo, como também com profissionais e estudiosos de arquitetura e de áreas afins. Agradecemos a todos eles, pois suas ponderações e críticas foram fundamentais para que se cristalizassem os argumentos expostos a seguir. Ainda assim, são apenas argumentos. Serão refinados ou refutados na medida em que avançarem os projetos de pesquisa aos quais deram origem.¹

Antes de passar a eles, cabe esclarecer que a expressão "maneiras de morar", se refere aqui tanto ao uso quanto às formas de produção da moradia – incluindo seus aspectos sociais, econômicos, políticos e técnicos. A nosso ver, tratar produção e uso em separado seria o mesmo que colocar a pesquisa de antemão e acriticamente a serviço daquelas formas específicas de produção para as quais essa separação é imprescindível.

1. Mediações históricas e sociais

Partimos da idéia de que tudo o que diz respeito à produção, ao uso e aos significados da moradia é fruto de processos histórico-sociais. Nada do que a ela se relaciona agora pode, sem mais, ser dito arcaico, natural, arquetípico, essencial – enfim, ahistórico. Os homens da caverna dormiam, mas não como nós; estima-se que dormiam pelo menos 14 horas por dia e de modo intermitente. Os nômades se abrigam, mas o

fazem sem construções permanentes em locais fixos. Os índios Maxacali têm um certo senso de privacidade, mas relacionam-no à mata e não à casa, que para eles é lugar público. Há inúmeros exemplos de diferentes épocas, regiões e culturas para contradizer cada um dos pretensos sentidos universais da moradia.

Poder-se-ia objetar que dormir, comer ou buscar abrigo seriam, afinal, atos comuns a toda a humanidade, passíveis de alterações históricas apenas quanto às suas formas de manifestação, mas não em sua essência. Porém, cabe contrapor que não é possível separar tais supostas essências (sejam de ordem biológica ou de alguma ordem imaterial) daquilo em que se transformaram ao longo da história da sociedade. O filósofo crítico Theodor Adorno faz uma constatação incisiva nesse sentido: “A fome, entendida como categoria da natureza, pode ser saciada com gafanhotos e bolo de pernilongos. Para saciar a fome concreta dos civilizados é preciso que tenham algo para comer de que não sintam nojo, e no nojo e em seu contrário reflete-se toda a história.”² Até a fome e o nojo, de todos os sentimentos talvez os menos suscetíveis ao controle do intelecto, são histórica e socialmente mediados. O que as pessoas reais sentem não é fome em geral, mas uma fome tão específica, que certos alimentos lhe servem e outros não (e por vezes, essa distinção é mais determinante do que o medo da morte).

Analogamente, as pessoas reais não sentem necessidade ancestral de abrigo, nem desejo genérico de moradia. Elas têm necessidades e desejos concretos, moldados pela sua situação social e histórica, tanto naquilo que uma pessoa quer, quanto naquilo que ela rechaça. Não existe “um modo intemporal de construir” que “tem milhares de anos de antiguidade e é hoje o mesmo de sempre”.³ Não é verdade que “a casa sempre foi o indispensável e primeiro instrumento que ele [o homem] se forjou”⁴ ou que “todos os homens têm as mesmas necessidades”.⁵ Tampouco a moradia se rege por uma “dimensão existencial [que] não é determinada pelas condições sócio-econômicas” e cujos “significados transcendem a situação histórica”.⁶ O fato de os procedimentos mais triviais de sobrevivência social nas cidades brasileiras da atualidade exigirem o *comprovante de residência* talvez diga mais sobre a importância e as funções da moradia nessa sociedade do que o diz o conceito de *ser-no-mundo*. Morar não é uma operação abstrata; morar é sempre morar dessa ou daquela maneira e numa sociedade, mesmo que se more deliberadamente afastado dela. Morar também não é uma operação primitiva, primordial; nada mais inglês e

setecentista que o modo como Robinson Crusoe organiza o espaço de sua ilha e seus afazeres cotidianos. Morar é, em suma, uma prática que se dá na história e no espaço sociais. E da mesma maneira que as moradias e suas características se produziram historicamente, elas podem se modificar ou desaparecer.

2. História de escombros

No entanto, a história da sociedade que produziu nossas maneiras de morar não segue nem a lógica da “corrida de bastão” e nem tampouco a lógica da “seleção natural”. Ver-se-á que, justamente por isso, as transformações críticas da produção do espaço habitacional existente são possíveis e necessárias.

Ambas as noções de história, a da corrida de bastão e a da seleção natural, embora tenham sido amplamente criticadas pela historiografia da arte, continuam predominando quando se trata de descrever o desenvolvimento técnico-científico moderno. Segundo o modelo da corrida de bastão, teríamos um esforço conjunto de sujeitos (ou “gerações”) que faz avançar, continuamente e sem conflitos, um objeto (ou “a civilização”). Já o modelo da “seleção natural” inclui as noções de conflito, contradição e concorrência, mas supõe que produtos inadequados para a totalidade social seriam automaticamente eliminados por ela, de modo que sobreviveriam apenas aqueles que melhor se adaptassem a cada contexto histórico-espacial. Esses dois modelos, em última análise, subjazem a todo pensamento conformista. Na sua forma mais ingênua, conformista é o pensamento crente no progresso e para o qual “nunca estivemos tão bem”; quando menos ingênuo em relação às contradições sociais, conformista é o pensamento que credita à realidade presente o mérito da vitória sobre as possibilidades passadas, convencido de que as coisas são como são porque, no fim das contas, não poderiam ter sido melhores.

Ora, a história da sociedade é um processo repleto de incoerências e atrofias, que não foram eliminadas ao longo do tempo. Enquanto conjunção das ações concretas dos indivíduos, ela não decorre de forma automática, nem lógica, nem coordenada. Os produtos (materiais e imateriais) de uma sociedade se perpetuam na mesma medida do poder dos grupos neles interessados (com frequência muito mais específicos do que as classes sociais). Produtos que interessam a grupos de pouco ou nenhum poder deixam de existir, independentemente de suas qualidades intrínsecas ou das virtudes que poderiam ter para a totalidade social. No máximo, favorece-os a inércia da tradição.

Por isso, a história da sociedade não é uma corrente que se move em direção a um estado cada vez mais aperfeiçoado. Ela é feita por vezes de modo catastrófico. Nas teses “Sobre o Conceito da História”, Walter Benjamin escreve:

Há um quadro de Klee que se chama Angelus Novus. Representa um anjo que parece querer afastar-se de algo que ele encara fixamente. Seus olhos estão escancarados, sua boca dilatada, suas asas abertas. O anjo da história deve ter esse aspecto. Seu rosto está dirigido para o passado. Onde nós vemos uma cadeia de acontecimentos, ele vê uma catástrofe única, que acumula incansavelmente ruína sobre ruína e as dispersa a nossos pés. Ele gostaria de deter-se para acordar os mortos e juntar os fragmentos. Mas uma tempestade sopra do paraíso e prende-se em suas asas com tanta força que ele não pode mais fechá-las. Essa tempestade impele irresistivelmente para o futuro, ao qual ele vira as costas, enquanto o amontoador de ruínas desce até o céu. Essa tempestade é o que chamamos progresso.⁷

A história, entendida como história de escombros em vez de história de avanços, acumula pelo menos tantos problemas quanto conhecimentos, tantos potenciais não realizados quanto realizações, tantas possibilidades perdidas quanto possibilidades experimentadas. Se ela gerou algumas formas de moradia satisfatórias aos seus habitantes em determinados momentos e lugares, como se costuma creditar às moradias pré-modernas do passado ou do presente, ela também gerou muitas outras formas, que causam sofrimento e mal-estar e nem por isso foram, como se diz, “superadas”. E, inversamente, boas experiências foram de fato suprimidas por motivos sociais, econômicos e políticos alheios ao problema da moradia enquanto tal, mas afinados com o problema da reprodução das relações sociais de produção. As maneiras de morar que sobreviveram e se estabeleceram na nossa sociedade não constituem o que ela poderia oferecer de melhor para a totalidade de seus membros; as moradias não são dessa ou daquela maneira por se tratar do que há de mais confortável, belo, imaginativo, prático, significativo ou fácil para seus habitantes, mas principalmente porque cabem a certo modo de produção e reprodução da sociedade, com seu regime de propriedade, suas relações de trabalho, seu ideário e seus mecanismos de aquiescência e controle.

O processo análogo à seleção “natural”, que costuma ser atribuído à sociedade como um todo, na realidade vale para os mecanismos do capital. Não obstante seus percalços, ruídos e eventuais erros de avaliação, o capital de fato seleciona, dentre as opções *conhecidas e disponíveis*, aquela de maior lucratividade. No contexto urbano, por exemplo, os espaços que oferecem maior sobrelucro de localização certamente

serão ocupados primeiro, assim como um processo de construção civil menos produtivo será abandonado em favor de um mais produtivo. Essa seleção, no entanto, é limitada pelo próprio objetivo da valorização do capital e pela exigência de manutenção das relações de produção. Um processo de construção pode ser, por exemplo, mais econômico quanto ao consumo de matéria-prima, mas ao acarretar retreinamento da mão-de-obra, novas formas de distribuição do produto ou novo maquinário, só será adotado se o custo dessas inovações adicionais não superarem o sobrelucro auferido com a economia de matéria-prima. Isso significa que é perfeitamente possível que alternativas favoráveis de um ponto de vista social mais amplo (por exemplo, menor consumo de recursos naturais) mas desfavoráveis ao capital, *no contexto dos processos adotados na produção capitalista daquele momento histórico*, sejam rechaçadas e acabem desaparecendo ou sobrevivendo apenas marginalmente.

Também é perfeitamente possível que, num momento histórico posterior, essas alternativas deixem de ser desfavoráveis ao capital, mas ainda assim não sejam recuperadas e adotadas. Mesmo se tomarmos a valorização como objetivo do processo de seleção operado pelo capital, cabe atentar para o fato acima mencionado: trata-se de uma seleção dentre as opções *disponíveis* e não dentre as opções *possíveis*. Especialmente no setor da construção e, mais ainda, na produção de moradias são raros os investimentos em pesquisa de inovação que ultrapassam aspectos parciais. Em geral, as investigações visam à simples “otimização” de processos já consolidados e à correção de problemas deles resultantes; facilmente elas assumem o papel de, por assim dizer, otimizar o péssimo. Esse paradoxo é característico de toda a racionalidade instrumental subjacente ao processo histórico de modernização da produção e torna-o profundamente contraditório, não apenas em relação à sociedade em geral, como também em relação à própria lógica do capital.

3. Reprodução das relações sociais

Não há dúvida de que as nossas maneiras de morar são parte da formação econômico-social capitalista, seja positivamente (em acordo com ela) ou negativamente (como obstáculo, resistência ou exclusão). No entanto, sua inserção nesse modo de produção abrange mais o que fenômenos como mercado imobiliário, déficit habitacional e indústria da construção. Antes de mais nada, a produção do espaço habitacional se insere na produção do espaço em geral, e, como mostrou Henri Lefebvre, essa produção é essencial à “sobrevivência do capitalismo”.⁸

Lefebvre parte do raciocínio de que a persistência das relações sociais capitalistas não é auto-evidente. Não é óbvio que um modo de produção ao qual as crises são inerentes mantenha suas forças produtivas permanentemente subjugadas a relações de produção contraditórias. Marx já havia elucidado os mecanismos de crise do capitalismo, demonstrando que recessão e desemprego constituem “o modo pelo qual o sistema funciona, não o modo pelo qual ele falha”⁹, mas tinha convicção de que exatamente isso levaria a sociedade burguesa ao colapso. As forças produtivas (trabalho e conhecimento) avançariam a ponto de não mais poderem ser mantidas sob relações em que os frutos do trabalho são distribuídos de forma absurdamente desigual. No entanto, o colapso não ocorreu, embora as crises tenham se tornado cada vez mais turbulentas e os expedientes de dominação cada vez mais coercitivos, e embora a própria divisão de classes tenha se modificado em muitos aspectos. A relativa atenuação das contradições internas, suficiente para evitar uma crise global, e o crescimento econômico (sem o qual não há capitalismo) persistiram por todo o século XX. Diante disso, Lefebvre põe em primeiro plano uma pergunta que Marx nunca desenvolveu em profundidade: como as relações capitalistas de produção se mantêm e se renovam? Ou, em suma, como se reproduzem? Trata-se de entender como as relações entre terra, trabalho e capital são sustentadas no interior mesmo de uma situação em constante movimento.

Muito esquematicamente, o argumento de Lefebvre para responder a essa pergunta é que o capitalismo sobrevive na medida em que é capaz de reorganizar, numa ordem espacial, os elementos da prática social que lhe são anteriores ou exteriores, e na medida em que é capaz de espacializar as novas relações sociais, isto é, produzir um espaço.

A reprodução (das relações de produção, não apenas dos meios de produção) não está localizada simplesmente na sociedade como um todo mas no espaço como um todo. O espaço, ocupado pelo neo-capitalismo, seccionado, reproduzido homogêneo e ainda assim fragmentado, torna-se a sede do poder. As forças produtivas permitem àqueles que delas dispõem controlar o espaço e até a produzi-lo. Essa capacidade de produção se estende por todo o espaço da terra e para além dela. O espaço natural é destruído e transformado em produto social por um conjunto de técnicas, particularmente a física e a ciência da informação. Mas esse crescimento das forças produtivas continua a gerar contradições específicas que ele reproduz e agrava. Por um lado, ele destrói a natureza e transforma o espaço material, mas, por outro lado, a propriedade privada (posse privada da terra e portanto do espaço natural) mantém o poder produtivo atado à ordem de eras passadas de produção agrária e “natureza” rural.¹⁰

É importante acentuar, mais uma vez, que a produção do espaço que o capitalismo engendra, apesar de sua hegemonia, não tem a coerência de um sistema. Ela gera também múltiplas contradições (centro-periferia, formal-informal, urbano-não urbano) e depende a todo momento de novas estratégias, intervenções, planejamentos e mecanismos de coerção.

Cabe então ver a produção da moradia nesse contexto mais amplo de reprodução das relações sociais. Como dito anteriormente, isso abrange questões como déficit habitacional, especulação imobiliária e indústria da construção, mas vai muito além delas. Poderíamos começar por apontar o fato de que a moradia fixa se tornou item obrigatório da existência urbana, mesmo quando sua aquisição e manutenção implicam endividamento insustentável do usuário e mesmo quando ela é desfuncional ao seu cotidiano. A habitação fixa é uma forma de controle da população no espaço (basta lembrar as dificuldades que a população itinerante causa aos recenseadores), legitimada pelos discursos em torno da necessidade ancestral da “casa”, que ao mesmo tempo obstruem críticas. Ora, se a relação afetiva e simbólica com uma moradia fixa fosse uma necessidade imutável do ser humano em geral, ela deveria valer como argumento contra a mobilidade urbana (mudança de um endereço fixo para outro endereço fixo), tanto quanto contra a itinerância (moradia móvel ou ausência de moradia). Outro aspecto a apontar diz respeito à organização mesma do espaço doméstico: quando produzido formalmente para as faixas de renda médias e baixas, esse espaço se predetermina a partir de uma composição familiar padrão, de um elenco de ações que os seus membros supostamente devem realizar e de um repertório de mercadorias que devem consumir.

Na realidade, são inúmeros os vínculos entre reprodução das relações sociais e produção de moradia. A maior parte deles ainda carece de análises realmente contundentes. Assim, embora uma investigação acerca da produção habitacional não seja o mesmo que uma investigação sobre a produção do espaço em geral, ela ainda assim não pode se esquivar da tentativa de compreender de forma abrangente o papel da moradia na sociedade contemporânea. Para isso, terá de ultrapassar delimitações disciplinares, inclusive aquela que tradicionalmente mantém a Arquitetura apartada da Economia.

4. Contradições da produção capitalista de moradias

O fato de a nossa formação econômico-social ser capitalista em sua totalidade não significa que toda produção nela en-

R
E
S
S
D
O
S
E
R
gênerada também o seja. Aliás, as incoerências mesmas dessa formação impedem isso. Capitalista é a produção que tem por finalidade a valorização de um capital, seja no ramo da fabricação de tijolos, armas, viagens turísticas ou jornais. Fundamentalmente, só há uma maneira de realizar essa valorização: troca-se um capital-dinheiro pelas mercadorias *meios de produção e força de trabalho*; com o trabalho transformam-se os meios de produção em novas mercadorias; trocam-se as novas mercadorias por capital-dinheiro. A diferença entre o capital introduzido no processo e o capital retirado dele é a mais-valia, o lucro. Qualquer outra valorização de capital, na forma de juros, renda, tributos ou lucro comercial, é, em última análise, subtraída desse processo básico.

Já a produção que não tem por objetivo a valorização de capital não pode ser denominada capitalista. No âmbito da moradia, isso se aplica a todo tipo de autoprodução ou produção autônoma, formal ou informal, realizada por autoconstrução ou por autogestão com contratação da mão-de-obra ou por qualquer variação dessas modalidades. Além disso, a produção realizada pelo Estado é, em princípio, não-capitalista. Importa que o agente que investe na produção o faz para obter um valor de uso e não para obter um suporte de mais-valia.

Poderíamos chamar a produção não-capitalista de “não-comercial” e a capitalista de “comercial” ou “de mercado”, como se faz costumeiramente. Apenas essa nomenclatura tem o inconveniente de identificar forma de produção e forma de circulação. Enquanto a mercadoria produzida no processo de valorização de capital precisa ser comercializada para atingir seus objetivos, isto é, dar fim ao ciclo produtivo, realizar o lucro e reiniciar um novo ciclo, o bem produzido por outros processos atinge seus objetivos com a obtenção do valor de uso sem que a comercialização seja necessária. Mas isso não impede que o objeto produzido seja comercializado como mercadoria em algum momento de sua vida útil. Mercado imobiliário e produção capitalista de imóveis não são a mesma coisa. Ainda que os imóveis produzidos para a valorização de capital sempre entrem no mercado imobiliário, inversamente, nem todos os imóveis que compõem esse mercado foram produzidos para a valorização de capital. Há, por exemplo, um mercado imobiliário nas favelas, mas não há produção capitalista de imóveis.

Antes do século XIX e do surgimento das metrópoles industriais, a produção de moradias evidentemente não era capitalista. Tratava-se, na verdade, de uma parte da economia doméstica: a moradia era construída pelos próprios moradores ou encomendada diretamente a artesãos e mestres de ofício.

Mas mesmo na metrópole industrial a produção capitalista de moradias se instituiu apenas lentamente e para um público restrito. Até hoje, a produção autônoma continua responsável pela maior parte do provimento de moradias nas áreas urbanas da América Latina, sobretudo nas faixas mais pobres da população. Apenas esse fato já merece atenção, se confrontado com o desenvolvimento industrial e financeiro em outros setores da economia. A sua explicação a partir de noções como desigualdade social, distribuição de renda e baixos salários não é errada, mas também não atinge o cerne da questão: o fato de a produção capitalista de moradias para a totalidade da população ser inviabilizada pelas suas próprias contradições internas. Maior indício dessa inviabilidade é que apenas os países em que houve programas públicos amplos e de longa duração resolveram seus problemas habitacionais pela via formal. Os outros o fizeram invariavelmente de modo informal, como maior ou menor precariedade. Ambas, a produção formal sustentada pelo Estado e a produção informal, são em si mesmas não-capitalistas, embora indispensáveis ao capital.

As contradições inerentes a uma produção capitalista da mercadoria *moradia* para a totalidade da população envolvem, de um lado, a chamada solvabilidade da demanda e, de outro, a formação de preço da terra urbana. Quanto à primeira questão, ela costuma ser entendida simplesmente como consequência do alto preço dos imóveis e dos baixos salários; quem ganha pouco não tem dinheiro para comprar uma casa. Mas cabe observar que se trata de um problema estrutural e não de um problema apenas circunstancial. A própria lógica que define o valor da força de trabalho gera a discrepância entre o preço da moradia e a capacidade de pagamento da população cujos rendimentos advêm somente da venda dessa força de trabalho. Mesmo que os salários fossem “justos” (pelo critério: valor da mercadoria “trabalho” = valor de sua reprodução = custo de vida do trabalhador), a moradia, na modalidade que nos é familiar, continuaria inacessível. Isso porque o valor do trabalho durante um tempo determinado corresponde ao valor de sua reprodução durante esse mesmo tempo — um mês, por exemplo. O salário mensal “justo” inclui o custo *mensal* da moradia, mas não contém excedente de poupança. Em outras palavras, a força de trabalho assalariada, não sendo paga antecipadamente por sua reprodução em algum momento futuro, não pode antecipar o pagamento de seu consumo futuro. Sob esse aspecto, a forma coerente de acesso à moradia seria o pagamento concomitante ao uso, como o aluguel ou de modo que o fim do pagamento coincidissem com o fim da vida útil daquele bem. No entanto, isso imobiliza o capital produtor de moradias, reduzindo sua

lucratividade. Se esse capital passa a atuar como capital-financeiro, acrescendo juros ao preço da moradia, ultrapassa o custo de reprodução embutido no salário. O problema só pode ser contornado por ações compensatórias do Estado, na forma de financiamentos para a habitação, poupança forçada ou aquisição de habitações para aluguel; o que, de um modo ou de outro, é uma solução externa à produção pelo capital. Nesse mesmo contexto, interessa ainda notar que o problema da solvabilidade persistiria mesmo se o valor da moradia diminuísse drasticamente (em razão de uma nova tecnologia de construção, por exemplo). O salário continuaria incluindo o valor dessa moradia diluído ao longo de sua vida útil. O valor médio de reprodução de força de trabalho poderia cair, é verdade, mas o trabalho continuaria não sendo pago antecipadamente para a sua reprodução futura. Contra os defensores da industrialização *per se*, isso quer dizer que o problema da habitação não se resolve pela disponibilização de tecnologias de baixo custo ao capital de construção.

Quanto ao problema da formação de preço da terra, Ribeiro defende seguinte tese:

[...] a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando a sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro do mercado de 'produtores' e compradores de solo. É necessário esclarecer que não é a demanda final formada pelos consumidores orientados pelas suas preferências e levando em consideração as utilidades das várias porções de solo que fixa o preço da terra. Trata-se da demanda capitalista por solo. Em outras palavras, é necessário colocar como premissa de análise que os preços fundiários são formados a partir da hierarquia de preços gerada pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e da transformação do uso do solo urbano.¹¹

Se essa tese for correta, a produção capitalista de moradias disputa o uso do solo com outros capitais. Aquele para o qual certa porção de solo implica maiores vantagens financeiras, pelas características do terreno em si ou pela obtenção de sobrelucros de localização, paga por ela o preço mais alto. Porém, para qualquer outra produção de mercadorias que não a construção de imóveis, o solo é condição de produção e não meio de produção. Uma vez adquirido, ele suporta muitos ciclos produtivos e gera sobrelucros de localização por um período longo. Já na produção de moradias, o solo é matéria-prima, consumida inteiramente a cada ciclo produtivo. Assim, num único ciclo, o preço da terra para as moradias deve superar o

sobrelucro obtido por outras atividades econômicas em n ciclos. Não é difícil imaginar que, para o ramo da moradia popular, essa é uma condição praticamente impossível de satisfazer em qualquer região urbana provida de infra-estrutura e com uma localização favorável às atividades cotidianas de seus moradores. Mais uma vez, a solução está nas formas não-capitalistas mencionadas anteriormente: ou há uma reserva de solo por parte do Estado, ou uma ocupação informal.

Em síntese isso significa que a nossa formação econômico-social se sustenta por uma forma de produção de moradias que lhe é exterior. Quando informal, essa produção costuma ser excluída também das instituições técnicas, acadêmicas e jurídicas que protegem e promovem outras atividades econômicas. Por essa razão, os projetos de pesquisa do grupo MOM se destinam à produção não-capitalista de moradias, e especialmente à produção autônoma. Isso não impede a utilização de quaisquer resultados em outras formas de produção, mas define claramente algumas prioridades.

5. Produção autônoma de moradias

John Turner, depois de visitar “muitas favelas, conjuntos residenciais e outras formas de moradia urbana no Rio de Janeiro, Brasília, Salvador, Recife e Belém”, acompanhado por colegas arquitetos brasileiros, faz a seguinte observação: “Mostraram-me *problemas* – favelas, mocambos, alagados, etc. – que considero *soluções*. E mostraram-me *soluções* – conjuntos de habitações de baixo custo – que eu chamo *problemas*.”¹² Isso foi em 1968, mas parece-nos que a maior parte de seus argumentos não perdeu em nada a validade.

Turner defende a constatação acima com o raciocínio de que os valores de uso da moradia variam de acordo com as situações sociais dos moradores. Enquanto nos conjuntos habitacionais e empreendimentos afins dá-se mais atenção às características do abrigo propriamente dito, tais como o conforto ambiental, ergonomia ou aparência, esses aspectos só têm valor de uso para os moradores no momento em que outras condições estão asseguradas, e mesmo então não costumam obedecer aos padrões imaginados pelos projetistas. Para aquele setor mais pobre da sociedade urbana, isto é, o setor cuja renda além de baixa é muito irregular, a *localização* da moradia importa mais do que qualquer outro aspecto. Apenas a proximidade imediata das oportunidades eventuais de trabalho, sem dispêndio de tempo e dinheiro de locomoção, viabilizam a sobrevivência dessas pessoas e por vezes possibilitam que elas alcancem alguma melhoria em sua condição de vida. Para o morador de viaduto, que se sustenta fazendo carretos, uma pequena alteração na loca-

lização urbana significa o colapso do meio de vida. Mesmo que ele receba gratuitamente um lote em outra localização, não escolherá se mudar. Para a população de renda baixa mas relativamente fixa – mesmo que nunca se saiba por quanto tempo –, a localização continua importante, mas ao lado dela busca-se também alguma *segurança de posse* e os valores de uso de equipamentos públicos ou comunitários. A propriedade de um lote ou a garantia de não ser expulso dele assegura certa estabilidade em situações difíceis, como perda do emprego ou doença, e possibilita melhorias paulatinas, sem endividamento e com alguma liberdade de ação, como ampliações de espaço da moradia ou acréscimo de um cômodo para aluguel ou comércio. Mesmo que esse morador tenha a opção de obter um financiamento a juros reduzidos para se mudar para uma moradia “acabada”, “arrumada” e num local muito próximo, preferirá ficar com a que tem e melhorá-la ao longo do tempo. As qualidades físicas da unidade de moradia, convencionalmente priorizadas por arquitetos e planejadores, apenas começam a ter relevância quando o nível de renda aumenta substancialmente. Mas, ainda assim, a tendência é de o morador preferir decidir ele mesmo sobre essas qualidades – escolhendo ornamentos ou equipamentos, por exemplo – que receber esses itens num imóvel padronizado e igual a dezenas de outros. Por isso, diz Turner, o problema habitacional não consiste num déficit de unidade de moradia de determinado padrão, mas num “déficit de localizações adequadas, de acomodações de baixo aluguel, de terrenos, de equipamento comunitário e de serviços públicos”.¹²

Levar a sério essas considerações tem por consequência mudar inteiramente o enfoque convencional sobre a moradia popular. Não se trata somente de perceber que a “planta” do apartamento de classe média não se adapta às necessidades de qualquer grupo social ou que reduzir as dimensões dos cômodos não faz de uma moradia de classe média uma moradia popular. Trata-se de perceber que, para a população socialmente mais vulnerável, a moradia não constitui primordialmente um abrigo, nem primordialmente uma unidade de consumo, mas é parte ativa da economia doméstica, unidade de produção, possibilidade de renda, apólice de seguro, poupança, garantia de inserção social e de acesso a trabalho, escola, saúde, comércio. Ou seja, ela supre boa parte das necessidades que o modo de produção hegemônico na nossa sociedade é incapaz de oferecer a todos os seus membros. Nesse sentido, a moradia popular produzida autonomamente está muito mais próxima da moradia tradicional, anterior à divisão espacial de trabalho e habitação, que da moradia operária idealizada para a cidade industrial a partir do século XIX.

A prática de produção autônoma de moradias se dá em etapas lentas e certamente menos econômicas nas técnicas e nos materiais consumidos que poderia ser a construção em massa. Por outro lado, ela se faz sem os custos da institucionalização e do lucro dos diversos agentes não públicos envolvidos; “a casa feita por conta própria – mesmo quando o chefe de família procede como empreiteiro e não contribui com nenhuma parcela de sua própria mão-de-obra – custa a metade do preço daquela construída pelo empreiteiro comercial contratado pelo organismo oficial.” De resto, o custo da moradia autonomamente produzida não se deixa equacionar em comparação simples com o custo de uma produção comercial. Cada uma de suas etapas obedece a determinações e oportunidades específicas e concretas, não genéricas e abstratas. Essas determinações envolvem de reuso de materiais e aquisição em promoções, até troca de favores e relações familiares e de solidariedade, passando pelas habilidades individuais das pessoas envolvidas. Por isso, são inócuas as tentativas de demonstrar a “deseconomia” dessa produção em favor de processos formais; comparar *n* horas de servente de pedreiro a dois fins de semana de ajuda do vizinho é, por assim dizer, misturar alhos com bugalhos. Daí o fato “simples porém raramente notado, de que o processo de construção de uma casa, em si mesmo já é um veículo de mudança social”. Há chances concretas de desenvolvimento das comunidades quando seus membros têm oportunidade de investir no espaço segundo suas próprias necessidades, possibilidades e preferências ao longo do tempo. O mais bem intencionado projeto de habitação popular que ofereça soluções fechadas ou tente controlar o processo, predefinindo ampliações e alternativas, representa um entrave a essas chances de desenvolvimento. Tais chances podem ser vistas num contexto mais amplo, como parte da possibilidade mesma de consolidação de uma economia popular, isto é, de um setor econômico regido pela reprodução do trabalho e não pela valorização de capital.

Não obstante essas vantagens potenciais, a produção autônoma enfrenta muitas dificuldades. Além da dificuldade básica de escassez de recursos, elas dizem respeito ao enquadramento institucional e jurídico, ao conhecimento técnico e ao reconhecimento da experiência adquirida, à obtenção de informações e à organização entre os diversos agentes autônomos. Considerando essas dificuldades, interessamos pesquisas que auxiliem um desenvolvimento das formas existentes de produção autônoma de moradias, para que seus usuários possam, individualmente ou em grupos:

- Obter e trocar informações, livre e facilmente, em todas as etapas de produção e uso;

- Estabelecer diretrizes e regras conjuntas para uso e ocupação de terrenos urbanos a partir de prospecções compreensíveis a todos;
- Projetar seus próprios espaços de moradia, se e quando a existência de um projeto for útil;
- Obter modelos, desenhos construtivos, listas de materiais, orçamentos e outros documentos úteis aos processos de decisão ou construção ou junto a quaisquer instituições;
- Aprovar projetos junto aos órgãos públicos e obter financiamentos por meio de procedimentos simples e acessíveis;
- Adquirir componentes construtivos a bons preços e reutilizar, reciclar, vender ou comprar componentes usados;
- Adquirir habilidades para a construção de moradias segundo técnicas convencionais ou alternativas;

- Executar moradias por meio de autoconstrução e sem necessidade de maquinários de grande porte ou dispendiosos;
- Fazer projetos e/ou obras de alteração da moradia sempre que necessário.

Pesquisas voltadas a uma produção de moradias com essas características exigem uma multiplicidade de investigações combinada a uma multiplicidade de ações e experimentos, que abrangem desde o âmbito técnico-construtivo até o jurídico, passando por questões espaciais, urbanas e ambientais, por formas de gestão e capacitação, por tecnologias da informação, pela discussão de modelos econômicos, administrativos e políticos. Trata-se, portanto, de uma empreitada interdisciplinar e de longo prazo, que não se realiza no âmbito de um grupo de pesquisa fechado, mas que pode ser iniciada e estruturada nesse âmbito.

NOTAS

¹ O grupo MOM está trabalhando atualmente em diversos projetos de pesquisa menores e dois projetos maiores: "Produção autônoma de moradias: Levantamento de Precedentes e Possibilidades" (LPP), financiado pelo Instituto Libertas de Educação e Cultura; e "Instrumentos de Apoio ao Projeto de Habitação com Sistemas Construtivos Alternativos" (IDA), financiado pela FINEP e pelo CNPq. São membros das equipes desses projetos, além das autoras do presente texto, os professores Otávio Curtiss Silvano Brandão e Eduardo Mascarenhas, os arquitetos pesquisadores Flávio Lúcio Nunes de Lima (também mestrando do NPGAU), Maurício Leonard e Geraldo..., e os estudantes de graduação da EAUFMG Natália Mara Arreguy Oliveira, Amanda Alves Olalquiaga, Bárbara Vieira de Castro, Pedro Octaviano Cardoso, Rafael Borges, Larissa Moreira. O projeto IDA conta ainda com a consultoria dos professores Maria Lúcia Malard e José dos Santos Cabral Filho, ambos da UFMG, e do professor Humberto Ramos Roman, da UFSC.

² ADORNO, Theodor. *Thesen über Bedürfnis*. In: *Gesammelte Schriften 8. Soziologische Schriften I*. Frankfurt/M: Suhrkamp, 1997, p.392.

³ ALEXANDER, Christopher. *Il modo Intemporal de Construir*. Barcelona: Gustavo Gili, 1981, p.21.

⁴ LE CORBUSIER. *Por uma Arquitetura*. São Paulo: Perspectiva, 1981, p. 5.

⁵ Idem, p.89.

⁶ NORBERG-SCHULZ, Christian. *Genius Loci. Towards a Phenomenology of Architecture*. New York: Rizzoli, 1980, p.6.

⁷ BENJAMIN, Walter. *Magia e Técnica, Arte e Política*.p.227

⁸ Ver LEFEBVRE, Henri. *The Survival of Capitalism. Reproduction of the Relations of Production*. London: Allison & Busby, 1976.

⁹ HEILBRONER, Robert. *A História do Pensamento Econômico*. São Paulo: Nova Cultural, 1996, p.156.

¹⁰ LEFEBVRE, op.cit. P,84.

¹¹ RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos Cortiços aos Condomínios Fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997, p.40.

¹² TURNER, John. *Habitação de Baixa Renda no Brasil: Políticas atuais e oportunidades futuras*. *Arquitetura IAB*. no 68, 1968, p.17.

¹³ Idem, p.18.

¹⁴ Idem, p.18.

¹⁵ Idem, p.19.

¹⁶ Ver, por exemplo, os trabalhos de José Luiz Corrágio, disponíveis em "http://www.fronesis.org.jlc_publicaciones_ep.htm".