

O loteamento na periferia se constitui na forma predominante de habitação da classe trabalhadora na Grande São Paulo, superando, em larga escala, as demais favelas, cortiços, conjuntos habitacionais, etc.

Uma infundável sucessão de "vilas", "jardins" e "parques" se estende caoticamente por toda a área da GPS precariamente servida por equipamentos urbanos. O município de Osasco, importante parque industrial da região metropolitana, onde se localizam os cinco loteamentos que pesquisamos, é um exemplo dessa situação, tendo sido marcadamente ocupado por assentamentos desse tipo.

O Jardim Umuarama, loteamento aberto na década de 50, é ocupado por uma população em sua maioria empregada no setor terciário, que recebe uma renda familiar média em torno de 9 salários mínimos, embora o bairro tenha sido ocupado inicialmente por uma população de baixa renda.

Os outros quatro loteamentos, Jardins Flor da Primavera, Cirino, São Pedro e Bandeiras, foram abertos em fins da década de 60, começo de 70 e abrigam uma população predominantemente operária que aufera uma renda familiar média em torno de 4 salários mínimos.

PERIFERIAS

sobre a mercantilização da habitação operária

raquel rolnik nabil g. bonduki

fotos: gerson ferracini

O desenvolvimento recente da economia brasileira, baseado na manutenção e recriação de um amplo exército industrial de reserva e no controle político da classe trabalhadora, caracteriza-se por privilegiar em larga escala a acumulação de capital, superexplorando a Força de Trabalho, isto é, remunerando-a com salários que se situam abaixo de seu custo de reprodução.

Para se reproduzir com os salários deprimidos, os trabalhadores necessitam suprir de forma não-monetarizada itens básicos de sua cesta de consumo.

Dadas as condições de reprodução da Força de Trabalho no urbano, é no componente habitação onde subsiste e é recriada a produção de valores de uso, ao contrário dos demais componentes que com a penetração do capitalismo em vários setores da economia, são monetarizados.

No custo de reprodução da força de trabalho, que determina a magnitude do trabalho necessário, o componente habitação entraria como aluguel de uma moradia e não como pagamento da aquisição de uma propriedade, pois o custo de reprodução é o mínimo necessário para que o trabalhador possa subsistir, possuindo apenas sua Força de Trabalho a ser vendida cotidianamente.

A casa própria se constitui numa fórmula encontrada pelo trabalhador, como expediente de reprodução, para subsistir nas condições de super-

exploração, pois sua obtenção através da autoconstrução em lotes próprios na periferia, elimina o gasto mensal com a habitação.

"... é ótimo ter casa própria porque você morar na casa dos outros já pensou, todo mês dando com ela na porta, né, batendo na porta da tua casa pedindo dinheiro do aluguel. Eu não quero, né?... 'casa própria é melhor que casa alugada; não tem nem lógica, né?'"¹

Este processo de obtenção da casa própria, baseado no aumento substancial da jornada de trabalho e altamente dilapidador da Força de Trabalho, possibilita para uma parcela considerável da classe trabalhadora a solução do problema da habitação, e, ao assim fazer, contribui para a institucionalização dos baixos salários.

O mínimo necessário para a reprodução da Força de Trabalho é determinado historicamente, variando no espaço e no tempo. Dado o estágio atual de desenvolvimento das forças produtivas, que pressupõe, entre outros, o nível de exigências dos trabalhadores e dado o grau de complexidade da cidade capitalista, a habitação não é apenas um abrigo, mas também um conjunto de equipamentos de infra-estrutura urbana a ele vinculados.

O terreno próprio, onde ocorre a construção da Casa, deve se localizar em um loteamento, pois

todos os equipamentos de infra-estrutura necessários para que o abrigo se transforme em habitação e uma gleba em território efetivamente urbano, só podem ser implantados se o forem para um conjunto de lotes. Assim, o loteamento é constituído de uma série de lotes apropriados e consumidos individualmente e de um conjunto de bens de consumo coletivos.

A instalação desses bens de consumo coletivos acaba por onerar o preço do lote uma vez que, empreendidos por agentes capitalistas, os loteamentos devem absorver o custo desta instalação e ainda gerar um sobrelucro que corresponde à taxa média de lucro prevalecente.

Limitado pela sua disponibilidade, o trabalhador escolherá um lote situado numa área ainda completamente desocupada e carente — um loteamento clandestino ou não, mas caracterizado pela sua precariedade. Este é o início de um longo processo de sacrifícios que marcará a obtenção da casa própria.

Embora a expectativa seja a eliminação das despesas com a habitação, durante vários anos o trabalhador terá gastos monetários na aquisição da casa própria — concentrados ou diluídos em pagamentos mensais.

Para o pagamento dos gastos concentrados — entrada do lote e material de construção, quando pago à vista — é comum o trabalhador provocar a sua própria dispensa do emprego, visando a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

“... meu marido muda constantemente de fábrica. Ele não pára, o máximo é dois anos. Sabe por quê? Quando vence assim esses dois anos, assim, quando vence esse dinheiro assim de coisa assim que pega, a gente pega e dá pra construir. Do Fundo de Garantia dá pra gente construir... não é muito fácil não arrumar outro emprego... às vezes ele arrumava uma discussão com os colegas mas não de propósito; sei lá, uma encrenca com o chefe, sabe, o chefe começa a encher ele responde, sabe... mas não é muito bom trocar de emprego; às vezes arranja um melhor mas às vezes arranja um outro pior... mas a gente arrisca porque vale a pena... porque aquele dinheirinho dá uma ajuda boa, entende, depois a gente dá um jeitinho vai fazendo hora-extra. O dinheiro que precisa mais é pro material, porque o serviço ele faz sozinho.”³

O FGTS não serviu apenas para criar uma poupança forçada dos trabalhadores com vistas ao financiamento do capital, mas também, ao aumentar



a rotatividade da mão de obra sem ônus para o empregador, contribuiu para deprimir ainda mais os salários.

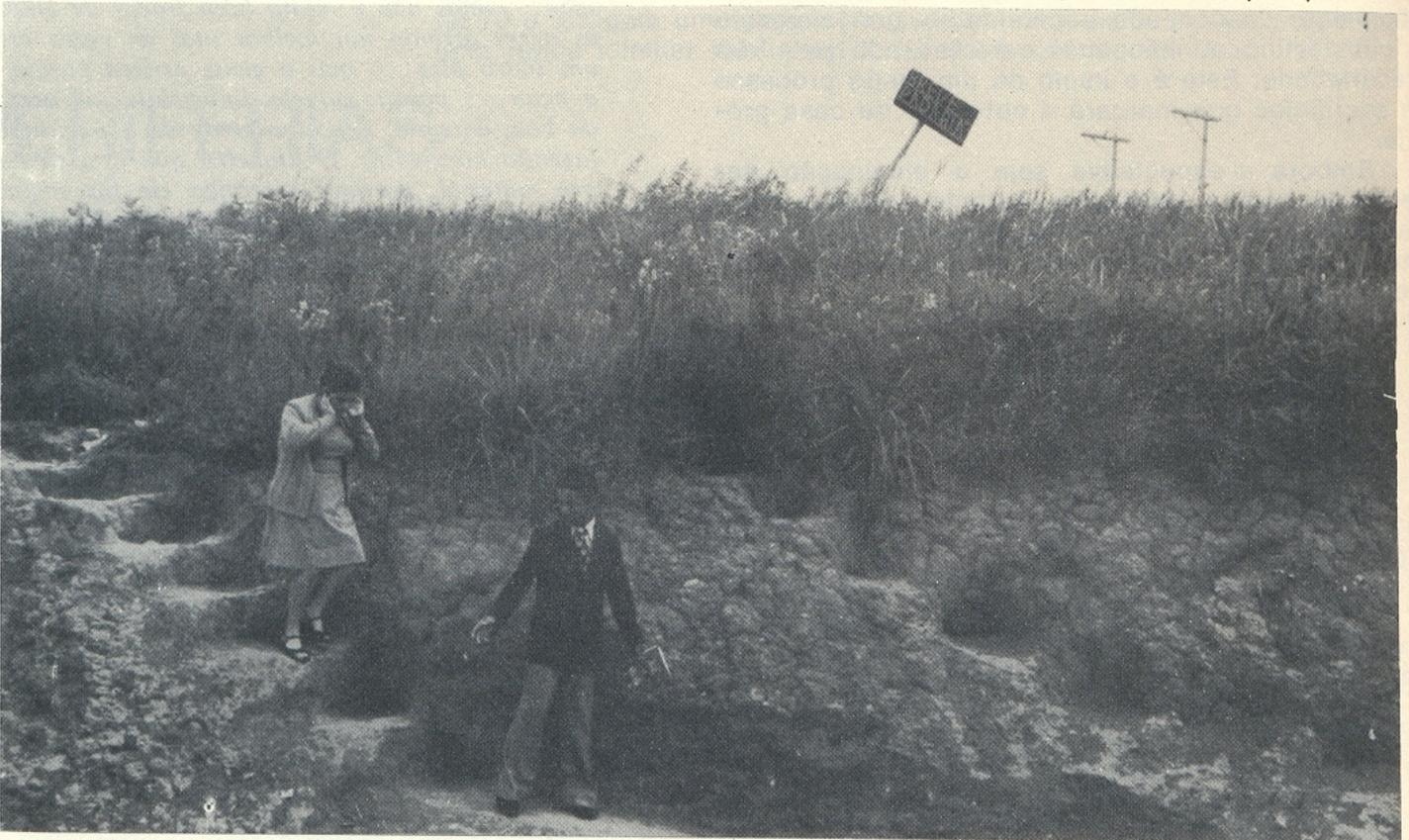
Para fazer frente ao pagamento das prestações do lote, que duram entre cinco e dez anos, e das prestações do material de construção, que signifi-

cam um aumento das despesas mensais, são utilizadas, em larga escala, as horas-extras e a inserção da mulher e de menores na Força de Trabalho, além da contração de itens fundamentais da cesta de consumo, principalmente dos gastos com a alimentação, como foi amplamente verificado.

"... a gente tem que se virar pelas maneiras pra poder pagar a prestação: eu trabalhava em Santana e saí de Santana e entrei nessa firma que eu trabalho agora. Comecei a ganhar um pouquinho mais, fazia muita hora-extra; tinha muito serviço lá. Era bem mais perto, dava tempo de fazer hora-extra e não precisava pagar condução. Eu recebia 900 cruzeiros e a prestação era 750. Mas a despesa era pouca e ela (apontando para a mulher) trabalhava um pouco, ajudava um pouco (a mulher: "eu era lavadeira, lavava roupa para um restaurante")... eu sustentava as prestações do terreno e que ela ganhava dava pra comer."⁴

"... passar fome não, mas passar mal passei, não chegou a faltar comida porque Deus é grande. Mas não brinca não. Chegaram aí as crianças pedir: mãe quero comida, mãe! E ter só um pouquinho só, não ter o suficiente para dar. Chegou: "mãe quero pão" e não ter pão para dar. É duro. Mas não tem nem dúvida que valeu a pena. Se eu tivesse naquele tempo comprado dois terrenos mais, feito mais economia ainda, melhor ainda. Porque valorizava mais e eu agora podia dar um para cada filho."⁵

Muitas vezes, no entanto, o trabalhador, impossibilitado de comprar o material de construção, levanta um barraco, situação nem sempre provisória.



A proliferação de barracos em lotes próprios, que representa 62,5% das casas do Jardim Flor da Primavera, significa a existência, nos loteamentos periféricos, de condições de habitação tão precárias como nas favelas.

"... eu mesmo, muita coisa que eu fiz aqui eu fiz quando trabalhava à noite, sabe? De noite eu trabalhava na fábrica e de dia aqui, e ficava sem dormir. Dormia aqui em casa meia hora, vinte minutos, uma hora no máximo. Porque quando eu comprei essa casa, até hoje não tive tempo de pintar, aqui era tudo preto (apontando para a parede). A casa era de laje e não tinha telhado; então quando chovia ela molhava, vazava. Aí eu peguei, comprei telha, comprei madeira, peguei e cobri"...

"... "naquela época eu trabalhava de noite, na Votorantim, fazia das 6 da tarde às sete da manhã, treze horas. Recebia hora-extra — cinco horas por dia."⁶

O processo de auto-construção — construção por etapas feita nas horas livres do trabalhador — é a forma mais difundida de execução da casa apresentando índices sempre superiores a 70% nos bairros pesquisados. A difusão dessa operação ocorre na medida em que é a única possibilidade que resta ao trabalhador e sua efetivação significa, concretamente, a extensão da jornada de trabalho.

"... construir sozinho a casa ou fazer hora-extra para pagar pedreiro depende do ordenado do camarada. Se ele acha que, vamos considerar que, hoje é domingo, se na firma o cara ganha tanto por

mês, por hora; então hoje é domingo a firma chama ele, se ele achar que é conveniente, que dá pra ele pagar o pedreiro e ele trabalhar lá e ganhar dinheiro que dá pra ele pagar o pedreiro e ainda sobrar um bom, uns bons trocos — então isso aí é a maneira dele economizar...⁷

Costuma-se considerar a auto-construção como trabalho não pago, isto é, sobretrabalho. Ao construir sozinho sua casa, no entanto, o trabalhador cria um bem totalmente apropriado por ele e que é uma mercadoria em potencial. Não se trata de trabalho não pago a nível da produção da casa, mas sim de um trabalho realizado como se o trabalhador fosse um produtor individual de mercadorias. A casa, resultante dessa operação, se numa primeira instância é produzida como valor de uso, pode ter um valor de troca quando é mercantilizada através da sua venda ou locação, conforme se verificou amplamente.

A auto-construção se origina nos baixos salários e ao se generalizar, possibilitando a obtenção da casa própria, institucionaliza a baixa remuneração do trabalho. Há, portanto, um sobretrabalho implícito ao processo, mas este não se encontra no trabalho de construção da casa propriamente dita e sim na diminuição do trabalho necessário na jornada de trabalho cotidiana, uma vez que o componente aluguel, significativo no custo de reprodução da Força de Trabalho, fica fora do cálculo real do salário.

A casa própria significa um expediente de reprodução para o trabalhador-proprietário não somente ao resolver o problema da moradia, mas também enquanto aumento da sua renda possibilitado pela mercantilização do lote e da casa. Esta se constitui também garantia frente à instabilidade no emprego e à ineficiência da previdência social, característica das condições de trabalho prevalentes, que levam a constantes crises na vida do trabalhador: acidentes de trabalho, desemprego, doença, velhice.

As formas mais difundidas de mercantilização são o aluguel de uma segunda casa no lote e a venda da habitação.

Para um trabalhador não qualificado, proprietário de um lote, a construção de casas de aluguel no terreno onde habita significa a forma de poupança possível, dentro do seu universo, que acrescenta um suplemento mensal aos seus rendimentos. Nos loteamentos pesquisados a porcentagem de casas alugadas no lote onde habita o proprietário é sempre considerável, atingindo 60% do total das casas do Jardim Flor da Primavera.

A obtenção desse suplemento significará, para esse trabalhador, uma série de novos sacrifícios.

A casa de aluguel é construída através do mesmo processo utilizado na execução da casa própria — auto-construção, acarretando a extensão da jornada de trabalho. O seu empreendimento não leva necessariamente a uma melhoria das condições de habitação, podendo, muitas vezes, significar a ma-

nutenção ou o agravamento das péssimas condições existentes.

“... nós mudamos para essa casa mesmo sem terminar — tinha arrumado a cozinha só; sabe, passamos pra cá porque tinha um colega dele (falando do marido) que ia casar e queria um cômodo,



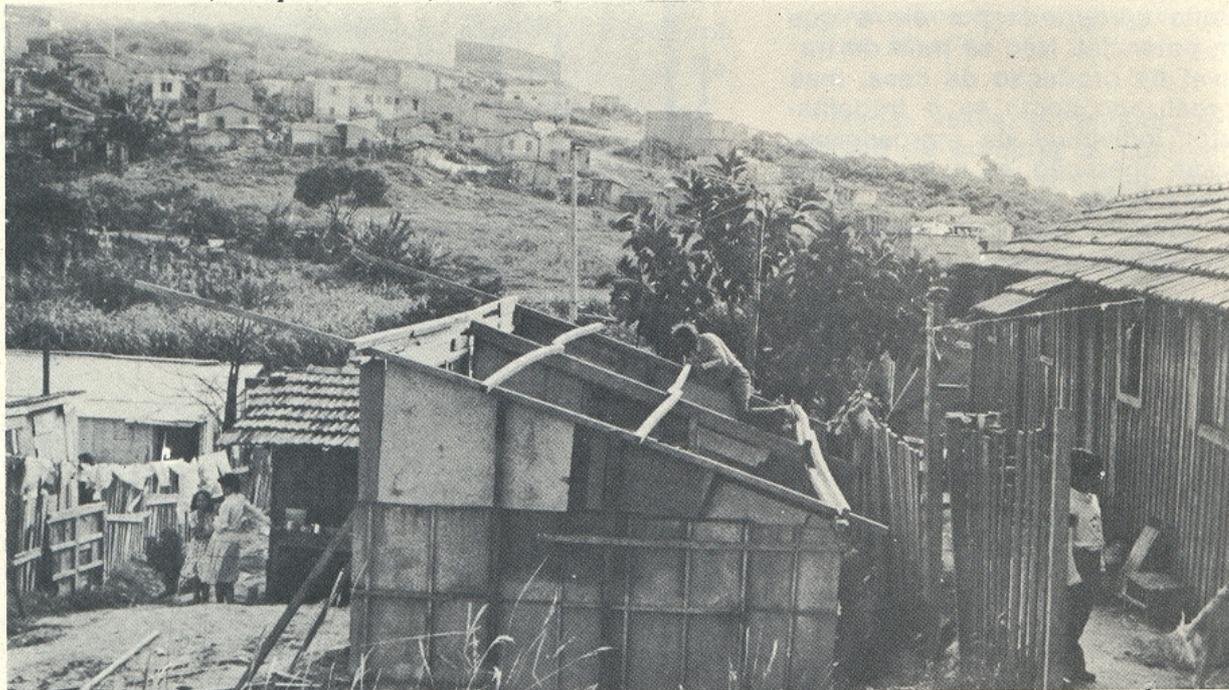
sabe, então nós mudamos pra cá assim sem terminar mesmo e alugamos a primeira casa pra ele. Daí a gente cobrava aluguel por mês: 120 cruzeiros por mês, o cômodo...⁸

Na maioria dos casos a construção da casa de aluguel se dará antes da conclusão da primeira casa do proprietário. No Jardim das Bandeiras, por exemplo, as casas dos proprietários que recebem renda de aluguel apresentam em 100% dos casos três ou menos cômodos, sendo 50% barracos e 83% não revestidas.

A existência de várias casas no lote, segundo uma ocupação desordenada e caótica, leva ao congestionamento dos equipamentos comuns e a inúmeras conseqüências em termos de conforto ambiental. Em quatro dos cinco loteamentos pesquisados 50% dos lotes são ocupados por mais de uma casa.

“... quem mora em casa alugada nunca tem sossego. Nessas casas que a gente morou, às vezes era banheiro junto, tem pessoas que não tem consciência, né? Eles brigam, não cuidam direito, quan-

do é água de poço um vai tirar, derrama água suja dentro do poço. Mas nós não pode reclamar, eles brigam. E tem as crianças que perturba muito. Nós sofremos muito em casa alugada. Porque menino sabe como é, né, menino não entende como a gente, né, briga, às vezes pega o brinquedo de um, né, então as mães parece que não tem muito entendimento, então elas vem tirar parecer, vem com aqueles palavrão, entende? A confusão dá quando é banheiro, tanque é tudo junto.”⁹



trando que a construção de casas de aluguel se constituiu num expediente de reprodução.

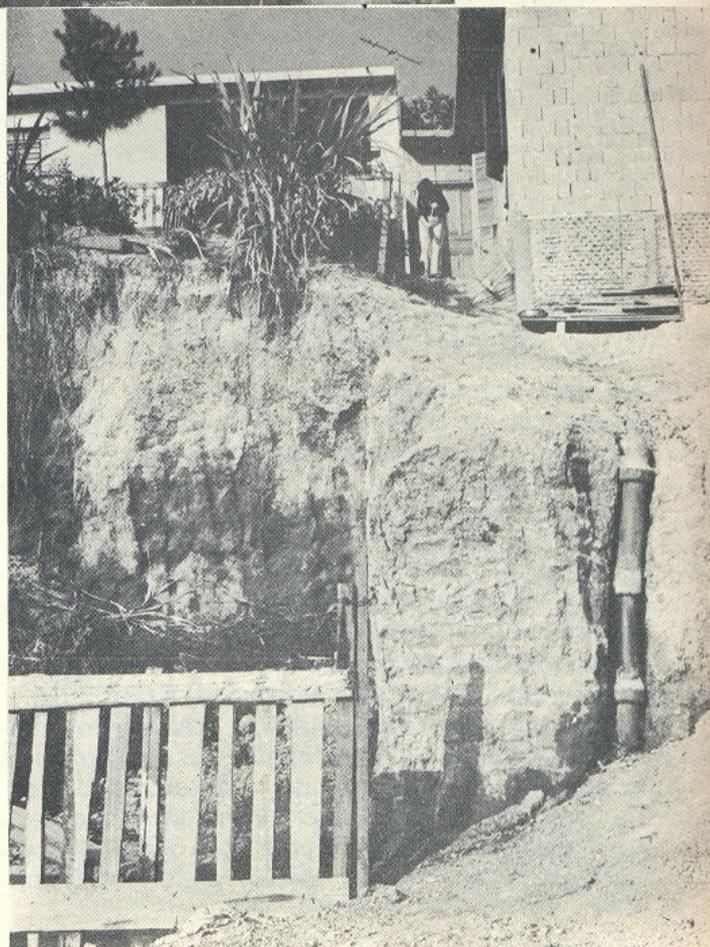
Apesar da passagem da casa alugada para a casa própria ser a trajetória mais comum dos que se tornam proprietários, nada indica ser o tempo de chegada na Grande São Paulo o fator determinante da existência de inquilinos nesses loteamentos. No Jardim Flor da Primavera, por exemplo, a média do tempo de chegada dos inquilinos alcança quase 10 anos e os inquilinos moradores do Jardim São Pedro estão na Grande São Paulo, em média, há tanto tempo quanto os proprietários do Jardim das Bandeiras, revelando que a aquisição da casa própria não é uma questão de tempo ou de adaptação do migrante à metrópole.

O proprietário se diferencia do inquilino na medida em que já passou por todo um longo processo de sacrifícios, tendo sido pioneiro num loteamento então totalmente desocupado e carente de infraestrutura, enquanto que o inquilino paga para usufruir das atuais vantagens locais do bairro, pois pela renda, somente poderia comprar um lote numa área ainda totalmente desocupada, carente e muito mais distante dos centros polarizadores de emprego.

“... quem paga aluguel aqui (Jardim Flor da Primavera) só dá pra comprar um terreno longe daqui. Aqui não dá. Se a pessoa é teimosa e quer ficar aqui e ele não quer pagar aluguel, tem que

A elevação do nível de renda não é a causa mas o objetivo da mercantilização do lote, através do aluguel.

Sem computar os rendimentos provenientes da locação, a renda familiar média dos proprietários de casas alugadas não é sensivelmente diferente daquela auferida pelos inquilinos e demais proprietários. No Jardim das Bandeiras e no Jardim São Pedro a adição do aluguel igual à renda familiar média dos locadores com a dos demais proprietários, demons-



dar pra roubar ou tem que fazer barraco no terreno da Prefeitura, apelar pra ignorância. Bom, essas pessoas estúpidas, né, que não querem seguir o caminho verdadeiro. Porque você me pergunta: seu Valdomiro, se o Sr. não tem condições de morar aqui em Osasco porque os terrenos tá caro e o Sr. não quer dar trabalho, não quer morar no terreno da Prefeitura e não quer pagar aluguel — o Sr. tá de acordo a comprar um terreninho lá em Carapicuíba, Jandira? Eu da minha parte eu acho que tô certo, eu vou comprar lá, né? Mas já tem muitos que não quer porque as condições é difícil, pessoas trabalham longe, levanta cedo, tem famílias, então não vai. É esse problema... Osasco procê comprar hoje um terreno não tem condições, só se você ganhar bem. Tem que ir pra Jandira, por aí afora. Essas pessoas mais pobre vai pra lá.”¹⁰

O proprietário e o inquilino são trabalhadores que estabelecem entre si uma relação substancialmente mercantil. O aluguel cobrado é alto se consideradas as péssimas condições dessas habitações. Por exemplo, no Jardim Flor da Primavera 75% das casas são barracos, apresentando um número médio de cômodos de 2,2. Não podemos, no entanto, afirmar que existe nessa relação uma expoliação, pois este preço de aluguel é determinado pelas condições do mercado, altamente deficitárias para a locação de habitação de baixa renda.

Como os agentes imobiliários capitalistas não se interessam por um investimento pouco rentável e como os recursos manipulados pelo Estado são prioritariamente dirigidos à reprodução do capital e no que se refere a habitação, voltados para as camadas de renda média e alta, é a própria classe trabalhadora como um todo que assume o ônus de sua reprodução no tocante a habitação, através da autoconstrução da casa própria e da casa de aluguel.

Ao construir casas de aluguel, como um expediente de reprodução, os proprietários de lotes possibilitam a todo um setor da classe trabalhadora, que não ingressou no longo, tortuoso e depredador processo de obtenção da casa própria, condições de resolução do problema da moradia que não passam pelo financiamento ou subsídios estatais, nem reproduzem formas de habitação consideradas estigmas, como são as favelas.

Apesar do locador ser um trabalhador que usufrui da renda de uma propriedade, seu nível de vida continua baixo e suas condições de habitação péssimas.

Uma outra forma de mercantilização bastante difundida é a venda do lote e da casa própria.

Quando os loteamentos são abertos, a quantidade de trabalho neles ou em seu entorno cristalizada é mínima. Isso ocorre, como já demonstramos, em função da prevalência dos baixos salários que não permitem ao trabalhador a aquisição de lotes cujo preço constitua a capitalização de uma alta renda diferencial.¹¹ Os elementos que condicionam o aumento da renda diferencial vão desde o aumento da



densidade de ocupação do loteamento ou de seu entorno até a instalação de equipamentos de infra e superestrutura urbana.

Como a cidade não é uniformemente servida por esses equipamentos, configura-se uma hierarquização de parcelas do território, conforme o montante de sua renda diferencial, apropriadas pelas diversas classes de acordo com o nível de rendimento a que tenham acesso. Ocorre, assim, um processo de segregação espacial, que além de discriminar a periferia, parcela do território que apresenta baixa renda diferencial e portanto locus de habitação de classe trabalhadora, determina, dentro desta, uma diferenciação que nos permite caracterizar as várias periferias.

Apesar da quantidade de trabalho cristalizado na periferia como um todo ser pequena, esta parce-

la do território tampouco é uniforme no que se refere à massa de investimentos nela aplicada. Dentre as áreas mal servidas da cidade há uma gradação — desde os bairros que mal têm ruas até os que têm água e não asfalto, etc. Ao longo do tempo estas áreas vão recebendo equipamentos que elevam sua renda diferencial.

O proprietário vende seu lote quando a remuneração de seu trabalho é insuficiente frente às suas necessidades de sobrevivência: gastos extraordinários devido a crises, prestações pesando no seu orçamento, salários abaixo do cotidiano custo de reprodução. A elevação da renda sofrida pelo lote induz à sua capitalização e a possibilidade de apropriação de um lote numa área de renda diferencial mais baixa contribui para essa capitalização.

No Jardim Umarama, loteamento aberto na década de 50 e que já se encontra bastante equipado e consolidado, cerca de 87% dos lotes não pertencem mais aos primeiros proprietários. Nos loteamentos mais recentes, já ocupados e com alguma infraestrutura, a revenda se situa em torno de 50%.

Através deste movimento, parcelas da classe trabalhadora que habita em setores da periferia deixam de usufruir de sua melhoria quando ocorre uma valorização. A consolidação de um bairro não significa necessariamente que as condições de habitação de seus primeiros moradores deixem de ser precárias. A capitalização da renda do lote também se constitui em expediente de reprodução.

A segregação espacial não se configura apenas como um movimento da população de baixa renda no sentido do gradiente declinante da renda diferencial, ou seja, de uma periferia para outra mais carente, mas como uma mudança na posição que as classes sociais ou frações de classe ocupam no território urbano.



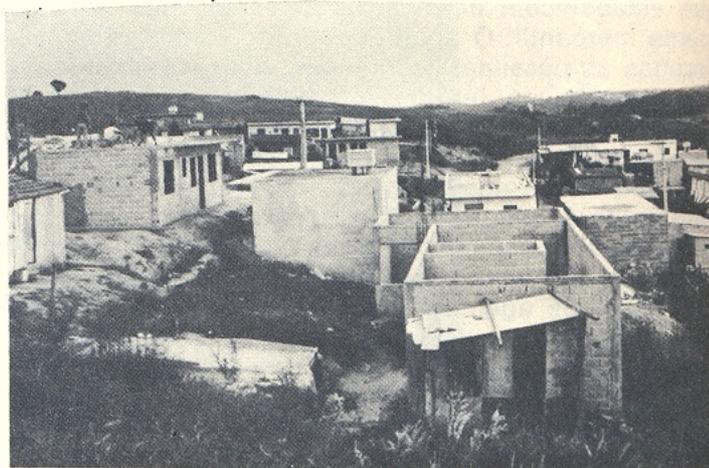
*"...tem bairro por aí que tá nesses estados também, que nem aqui. E tem ainda bairro pior. O Turíbio mesmo é bem mais pior do que isto aqui. O Flor da Primavera também, que só há pouco tempo foi luz pra lá, não tinha água também..."*¹²

"...Rico aqui não conheço nenhum. Os ricos mora pra Osasco, lá. Tubarão só mora em água grande senão afoga. Porque os pequenos na água grande não podem ir, os pequenininhos, não podem ir

*na água grande. Então eles ficam na água grande tomado conta. Entrou lá, eles comem, tá certo? E vir pra cá também eles não podem vir, senão vão se afogar que a água é rasa, né? Então..."*¹³

Mesmo se alguns indivíduos permanecem no bairro valorizado, o importante é que a composição social do bairro muda com a valorização e que as parcelas menos remuneradas da força de trabalho sempre ocuparão as posições mais periféricas no espaço urbano, periféricas não no sentido de ser a franja externa da cidade mas no sentido de serem as áreas que apresentam baixa renda diferencial.

Todos os mecanismos inerentes à aquisição da casa própria — sobretudo a autoconstrução e a mercantilização da habitação — se constituem essencialmente em expedientes de reprodução, sendo extremamente funcionais à reprodução do capital, ao permitir altas taxas de acumulação realizadas com salários deprimidos.



RAQUEL ROLNIK e NABIL G. BONDUKI são alunos do 5º ano de graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e bolsistas do Programa de Demografia e Urbanização da Fundação para Pesquisa Ambiental da FAUUSP.

GERSON FENACINI é aluno do 5º ano de graduação da FAUUSP e fotógrafo.

(*) A base deste artigo é a comunicação apresentada pelos autores na 30.ª Reunião Anual da SBFC realizada em julho deste ano em São Paulo. Esta comunicação foi fruto da pesquisa "Formação da periferia da Grande São Paulo: elementos de uma análise", financiada pela FAPESP e realizada no período de junho de 77 a maio de 78.

1. Depoimento de alguns jovens reunidos na CASA COMUNITÁRIA DO JARDIM SÃO PEDRO.

2. A questão dos loteamentos clandestinos que atingem cerca de dez mil na Grande São Paulo não será desenvolvida neste artigo. Pretendemos posteriormente elaborar um texto específico sobre esse importante tema, atualmente foco de reivindicações e de mobilização dos moradores da periferia de São Paulo.

3. Depoimento de Marlene, moradora do Jardim São Pedro.

4. Depoimento de Zelito, morador do Jardim Cirino.

5. Depoimento de seu Antônio, morador do Jardim Cirino.

6. Depoimento de Zelito.

7. Depoimento de Zelito.

8. Depoimento de Marlene, proprietária de casas de aluguel e moradora do Jardim São Pedro.

9. Depoimento de Bartolomeu e esposa, locatários no Jardim Flor da Primavera.

10. Depoimento de Waldomiro, morador do Jardim Flor da Primavera.

11. Sobre a teoria da renda da terra urbana ver os artigos de PAUL SINGER e RODRIGO LEFÈVRE que constam deste número da REVISTA CHÃO.

12. Depoimento de seu Antônio, morador do Jardim Flor da Primavera.

13. Depoimento de seu Antônio.