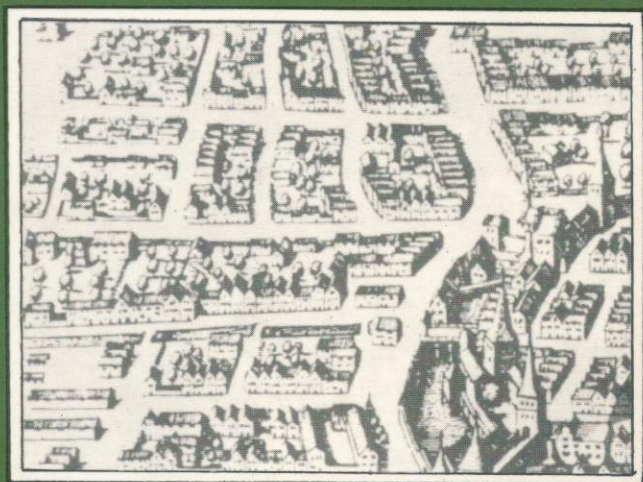


# A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade)



## no Brasil Industrial

2ª edição

Organizadora  
Erminia Maricato

Prefácio  
Francisco de Oliveira



EDITORA ALFA-OMEGA

BIBLIOTECA ALFA-OMEGA

1ª edição

A produção capitalista  
da casa (e da cidade)

**A Produção Capitalista  
da Casa**

Princípios de Oliveira

Edição Revisada

1ª edição



EDITORA ALFA-OMEGA

São Paulo

1981

BIBLIOTECA ALFA-OMEGA DE CIÊNCIAS SOCIAIS

Série 1.<sup>a</sup> — Volume 1

Coleção

URBANISMO

ERMINIA MARICATO

Organizadora

A produção capitalista  
da casa (e da cidade)  
no Brasil industrial

Prefácio  
Francisco de Oliveira

Edição Ilustrada

2.<sup>a</sup> edição



EDITORA ALFA-OMEGA

São Paulo

1982

Capa  
Vera Altemburg

Fotos  
G. Ferracini

Revisão  
Claudete Gilioli

Direitos Reservados  
EDITORA ALFA-OMEGA LTDA.  
05413 — Rua Lisboa, 500 — Tel.: 280-9972  
01000 — São Paulo — SP

Impresso no Brasil  
Printed in Brazil

## INDICE

SOBRE OS AUTORES, IX

PREFACIO, 13  
Francisco de Oliveira

O USO DO SOLO URBANO NA ECONOMIA CAPITALISTA, 21  
Paul Singer

HABITAÇÃO E URBANISMO:  
O PROBLEMA E O FALSO PROBLEMA, 37  
Gabriel Bolaffi

AUTOCONSTRUÇÃO, A ARQUITETURA POSSIVEL, 71  
Ermínia Maricato

NOTAS SOBRE O PAPEL DOS PREÇOS DE TERRENOS EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS, NA CIDADE DE SÃO PAULO, 95  
Rodrigo Lefèvre

PERIFERIA DA GRANDE SÃO PAULO. REPRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO EXPEDIENTE DE REPRODUÇÃO DA FORÇA DE TRABALHO, 117  
Raquel Bonduki  
Nabil Bonduki

FOTOS: O PROCESSO DE EXPANSÃO HORIZONTAL DAS ÁREAS METROPOLITANAS, 155  
Gerson Ferracini



aqueles que hoje regem os destinos do país parecem maiores e mais promissoras. E, como os problemas "técnicos" são sempre mais simples do que os problemas políticos, é lícito esperar que haja agora vontade e coragem para que a formulação dos problemas seja menos retórica e mais adequada.

## AUTOCONSTRUÇÃO, A ARQUITETURA POSSÍVEL

*Texto apresentado em exposição na 28.<sup>a</sup> Reunião Anual da SBPC, 1976, e revisto parcialmente em janeiro de 1978.*

### ERMÍNIA MARICATO

#### Mutirão em meio urbano: a solidariedade forçada

A autoconstrução, o mutirão, a auto-ajuda, a ajuda mútua são termos usados para designar um processo de trabalho calcado na cooperação entre as pessoas, na troca de favores, nos compromissos familiares, diferenciando-se portanto das relações capitalistas de compra e venda da força de trabalho.

Seja para a construção de casas, seja para o tratamento da colheita, no meio rural, o mutirão, tradição que se extingue gradativamente, implicou freqüentemente festas com danças e bebidas, num acontecimento que coroava o fim do dia, ou do processo do trabalho. A festa era uma forma de o pequeno produtor retribuir uma parte da ajuda prestada sendo que a outra parte seria retribuída em forma de trabalho, quando da convocação de um novo mutirão. Através dele firma-se um compromisso de troca de favores, em bases bastante espontâneas, apesar de ser ditado pela necessidade.

Se na zona rural essa prática começa a interessar os folcloristas ou estudiosos do folclore, dada sua extinção devido à "modernização" (que implica também atraso) nas relações de produção, nas cidades, principalmente nos grandes centros industriais, ela ganha importância cada vez mais fundamental no que diz respeito à construção de casas destinadas à classe trabalhadora bem como a outros aspectos do crescimento urbano, que tem no assentamento residencial da população que migra do campo para a cidade fator de influência significativa.

Uma vasta bibliografia técnica relativa aos problemas da habitação nos países dependentes tende a destacar como aspecto mais importante do mutirão a espontaneidade e a solidariedade manifesta entre as pessoas que se auxiliam, e que deve ser fortalecida nos programas que apresentam propostas para melhorar as condições de habitação nos países "atrasados" do mundo capitalista<sup>1</sup>. Além de destacar a solidariedade como aspecto positivo, parte dessa bibliografia destaca ainda como vantagem do mutirão a possibilidade de um maior contato do morador produtor com a habitação produto, permitindo-lhe uma visão integrada de processo produtivo e portanto um contato desalienante com o produto, já que o morador acompanha, decide e executa os mínimos detalhes da própria habitação<sup>2</sup>. Sem desconhecer a importância de qualquer trabalho artesanal comunitário, isento da rígida divisão de trabalho capitalista, onde há os que controlam e têm uma visão integrada do processo, e há os que executam tarefas parceladas e que portanto não a têm, sem pretender ainda desvalorizar o contato direto do autor (que pensa o produto) ser o produtor (quem o executa)<sup>3</sup> ou sem esquecer que um processo produtivo pode ligar o trabalho ao prazer, desde que se verifique certas condições, queremos, isso sim, mostrar que essas idéias são, senão deslocadas, pelo menos secundárias no estudo da autoconstrução nos países dependentes do mundo capitalista, particularmente nas metrópoles, se tivermos em conta a relação entre construção de habitações, através da autoconstrução, com o estágio do desenvolvimento do capitalismo nesses países e as condições de habitações da população trabalhadora.

A importância quantitativa (e qualitativa) da autoconstrução junto ao proletariado das grandes cidades dos países

<sup>1</sup> Consultar a bibliografia contida no texto de José Roberto Felicíssimo: "Ajuda mútua em habitação: elementos conceituais e análise de alguns processos de articulação". São Paulo, Cedec., mimeo, 1976.

<sup>2</sup> Não vamos nos estender na abundante argumentação que constitui a defesa do mutirão, mas chamar atenção apenas para esses aspectos que são os mais freqüentes e os que, ao nosso ver, merecem destaque.

<sup>3</sup> Walter Benjamin faz a defesa do "autor como produtor" em texto que leva este título. São Paulo, Revista GFAU n.º 2, 1970.

capitalistas dependentes mostra que os programas e políticas oficiais estatais de habitação são muito menos importantes na produção da habitação popular do que querem fazer crer os relatórios técnicos oficiais. É principalmente através da autoconstrução que a maioria da população trabalhadora resolve o problema da habitação, trabalhando nos fins de semana, ou nas horas de folga, contando com a ajuda de amigos ou parentes, ou contando apenas com a própria força de trabalho (marido, mulher e filhos).

A construção da casa se estende por muitos anos absorvendo a maior parte das economias conseguidas sempre em prejuízo de outras necessidades, já que o salário é baixo para suprir satisfatoriamente todas as necessidades que tem a classe trabalhadora para se reproduzir, em meio urbano.

A solidariedade, quando existe, é uma determinante para a sobrevivência. O contacto direto com a produção da casa também. Não há outra escolha possível, assim como não há outra arquitetura possível para substituir aquela que caracteriza o espaço de residência da classe trabalhadora, mantidas as condições em que se dá a produção desse espaço como veremos adiante.

Esse aspecto da natureza essencialmente ideológica não ocupa o centro da nossa preocupação e não interessa abordar apenas o mutirão em si (as características artesanais do processo) mas principalmente relacioná-lo a um quadro mais amplo que é o do atual estágio do desenvolvimento do capitalismo em alguns países dependentes, através do papel que a autoconstrução ocupa na reprodução da força de trabalho e na forma que assume o crescimento das áreas metropolitanas, sob a égide de grande indústria oligopólica. Por esses motivos vamos abandonar o termo mutirão nessa exposição por entender que ela se liga mais às idéias destacadas (solidariedade, espontaneidade, contato com o produto), para utilizar o conceito de autoconstrução que abrangeria o trabalho coletivo ou não, ou seja, chamamos de autoconstrução o processo de construção da casa (própria ou não)<sup>4</sup> seja apenas pelos seus mo-

<sup>4</sup> A autoconstrução não se refere somente à casa própria, pois se assim fosse estaríamos excluindo as numerosas áreas de favelas que abrigam

radores, seja pelos moradores auxiliados por parentes, amigos e vizinhos, seja ainda pelos moradores auxiliados por algum profissional (pedreiro, encanador, eletricista) remunerado<sup>5</sup>.

Pode parecer "natural" que a massa trabalhadora migrante construa sua própria casa na cidade como fazia no campo. Essa prática pode passar como um dado cultural simplesmente. É preciso lembrar, entretanto, que, longe de se ligar a uma cultura de subsistência (quando é o caso mesmo na zona rural) na cidade, essa massa é maciçamente assalariada e perfeitamente integrada numa economia urbana industrial capitalista. Se ela mantém algumas práticas de subsistência, construindo as casas, abrindo poços para se abastecer de água, abrindo fossas para o esgoto, é porque não lhe resta outra alternativa, já que ela não tem condições de comprar esses produtos ou pagar por esses serviços, *seja pelo baixo poder aquisitivo dos salários, seja porque as políticas oficiais estatais tratam a infra-estrutura e equipamento urbano, coletivos ou não, como mercadorias a exemplo dos setores privados, ou quando não, e mais freqüentemente, combinadas a eles.*

Se o Estado ignora o assentamento residencial da classe trabalhadora urbana, oriunda dos fluxos migratórios, é principalmente por que essa classe não constitui demanda econômica para pagar esses bens e serviços.

Para viver e reproduzir em meio urbano, a população trabalhadora tem certas exigências que extravasam a relação dos produtos de consumo individual como a alimentação, a habitação, a vestimenta, etc. Passam a fazer parte dessas necessidades, meios de consumo coletivos, como transporte de

trabalhadores que constroem suas casas sem ter a posse do terreno, correndo o risco de despejo a qualquer momento. A cidade do Rio de Janeiro é pródiga em casos de desfavelamento nos núcleos situados nos morros da zona sul, áreas crescentemente valorizadas com a expansão e concentração urbanas.

<sup>5</sup> Apenas para dar uma ordem de grandeza lembramos que das casas construídas no município de São Bernardo do Campo através da auto-construção, 14,3% foram construídas pelo proprietário sozinho (marido, mulher e filhos), 66,8% foram construídas por proprietários, amigos e familiares, e 19,0% contam com a participação de algum profissional remunerado.

massa, a educação, o saneamento, a energia elétrica, etc.<sup>6</sup> Considerando ainda o estágio de desenvolvimento tecnológico de uma dada sociedade, produtos industriais mais modernos tornam-se indispensáveis no elenco dos equipamentos da habitação.

Mesmo quando o consumo desses bens (automóveis, aparelhos elétricos e eletrônicos) é supostamente dirigido para uma parcela restrita da sociedade<sup>7</sup>, a habitação deve ser enfocada como um desses fatores e seu estudo específico constitui um exemplo da linha geral adotada pelo Estado na condução das necessidades de reprodução da força de trabalho. A questão da habitação portanto está relacionada também à da saúde, do saneamento básico, da cultura, dos transportes, etc.<sup>8</sup>, e que, por sua vez, estão relacionadas com a política salarial. É importante ressaltar apenas que a habitação é depois da alimentação o componente que mais pesa no orçamento proletário.

Os setores atrasados e a acumulação de capital no capitalismo dependente.

Nos países capitalistas "centrais" os custos da habitação atualmente são cobertos pelo salário cujo poder aquisitivo permite ao trabalhador adquirir a casa através do mercado imobiliário privado (Estados Unidos, por exemplo) ou pelo Estado que toma para si o encargo de produzir ou financiar habitações populares a preços acessíveis (França e Inglaterra,

<sup>6</sup> Para um tratamento mais completo da questão da reprodução da força de trabalho na sociedade contemporânea e sua conceituação, consultar Jean Legikine, "Contribuição para uma teoria da urbanização capitalista", mimeo, extraída de Cahiers Internationaux de Sociologie, vol. II, 1972.

<sup>7</sup> Ver a respeito "A penetração dos bens modernos na habitação proletária", Erminia Maricato e Telmo Pamplona.

<sup>8</sup> Sobre a situação dos transportes de massa nas áreas metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro ver "A revolta dos suburbanos", de José Álvaro Moisés e Verona Martinez-Allier, in "Contradições urbanas e movimentos sociais", Cedec-Editora Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1977.



por exemplo) <sup>9</sup>. Entre nós, entretanto, se o salário não cobre os custos da habitação de acordo com as leis do mercado imobiliário privado e se as políticas oficiais estatais dirigem seus investimentos ou sua produção para as camadas restritas da sociedade que tem poder aquisitivo mais alto, a população trabalhadora é obrigada a apelar para seus próprios recursos para suprir essas necessidades de habitação, repetindo tradicionais hábitos rurais. A lógica dessa "inocente" herança cultural, solidária e desalienante, foi avaliada por Francisco de Oliveira que se refere da seguinte maneira à prática do mutirão:

"Ora, a habitação, bem resultante dessa operação, se produz por trabalho não pago, isto é, supertrabalho. Embora aparentemente esse bem não seja desapropriado pelo setor privado na produção, ele contribui para aumentar a taxa de exploração força de trabalho, pois seu resultado, a casa, reflete-se numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho de que os gastos com habitação são um componente importante — e para deprimir os salários reais pagos pelas empresas. Assim, uma operação que é, na aparência, uma sobrevivência de práticas de "economia natural" dentro das cidades, casa-se admiravelmente bem com um processo de expansão capitalista, que tem uma de suas bases e seu dinamismo na intensa exploração da força de trabalho".

A autoconstrução da habitação é apenas um dos exemplos que Francisco de Oliveira usa para argumentar a tese acerca da integração dos setores atrasados no processo de acumulação de capital que tem no seu eixo a grande indústria, ou seja, a de alta produtividade, capital e tecnologia acentuadamente estrangeira, produtora de bens de capital, bens de consumo duráveis ou bens intermediários.

<sup>9</sup> Engels afirma que o problema da habitação é um problema insolúvel nas sociedades capitalistas. Partindo de suas considerações, Castells desenvolve a idéia da crise permanente da habitação como única forma de viabilizar o mercado imobiliário. Engels, F. "El problema de ala vivienda", Barcelona, Ed. Gustavo Gili S.A., 1975. Castells, Manuel, "La question urbaine", Paris, François Maspero, 1974, pág. 190. Os dados do parágrafo foram extraídos deste capítulo do livro de Castells.

Esta seria na verdade, em simbiose com o Estado e tendo inclusive alguns setores deste como rivais ou competidores, a grande beneficiada da dilapidação que se verifica na reprodução da força de trabalho <sup>10</sup>. Também concorrem para isso a integração ao processo de acumulação de capital de agricultura de subsistência de certas áreas bem como o crescimento do terciário de maneira pobre (sem capital) e horizontalizado (muita mão-de-obra). Transcrevemos as palavras de Chico de Oliveira para melhor resumir a conclusão:

"A expansão do capitalismo se dá introduzindo relações novas no arcaico e reproduzindo relações arcaicas no novo, um modo de compatibilizar a acumulação global, em que a introdução de relações novas no arcaico libera força de trabalho que suporta a acumulação industrial urbana e em que a reprodução de relações arcaicas no novo preserva o potencial de acumulação liberado exclusivamente para os fins de expansão do próprio novo" <sup>11</sup>.

Embora correndo um risco aparente de formalismo, interessa lembrar que essa combinação entre o arcaico e o novo é bastante notável na leitura empírica do nosso ambiente, principalmente das áreas metropolitanas.

Se a leitura empírica se prestou para o fortalecimento das interpretações dualistas acerca da nossa realidade é porque ela não se aprofundou ou não desceu ao detalhe, mas é impossível negá-lo enquanto fonte indispensável de informações.

Na metrópole, em bairros cuja ocupação e construção se arrastam durante anos, as casas proletárias inacabadas, embriões de casas desejadas, freqüentemente sem água corrente ou revestimento, contam, no seu congestionado e insalubre interior, com a geladeira, o televisor, o liquidificador, a vitrola. Produtos da tecnologia "moderna" de produção, acabamento esmerado, integram um ambiente na qual a improvisação

<sup>10</sup> Sobre a lucratividade das empresas estatais no Brasil, ver o texto de Frederico Mazzuccheli e Francisco de Oliveira. "Padrões de acumulação, oligopólios e Estado no Brasil: 1950/1976", Cebrap, mimeo, 1977.

<sup>11</sup> "A economia brasileira, crítica à razão dualista", *op. cit.*, pág. 32. Outros autores trataram a mesma questão, tendo como base a obra clássica de Rosa de Luxemburgo, "Acumulação de capital".



(principalmente no que diz respeito à construção inacabada) é a nota predominante.

A anarquia resultante dessa soma de modos atrasados e modernos de produção reflete-se através dos produtos que merecem ou não o *design* de prancheta e que apresentam através da sua estética significados de diferentes épocas e origens culturais<sup>12</sup>.

A unidade formada por esses contrastes, entretanto, não é atributo apenas da casa proletária ou da chamada periferia da área metropolitana, como querem algumas interpretações que julgam solução para os problemas sociais integrar a periferia aos setores modernos da metrópole.

Na habitação situada no centro do modo de vida modernizado, contando com os recursos de alimentos industrializados semipreparados, com uma gama imensa de aparelhos eletrodomésticos (máquinas de lavar pratos ou roupas, máquinas de secar, aspirador de pó, etc.) além de produtos sofisticados de limpeza doméstica, encontramos um exército de trabalhadores domésticos, indispensáveis para a manutenção de certo padrão de vida, já que a modernização não é homogênea e não atende a todas as necessidades. A oferta de mão-de-obra farta e barata faz com que um grande número de empregados domésticos (cozinheira, arrumadeira, babá, lavadeira, motorista) substitua a necessidade de uma rede maior e mais eficiente de serviços coletivos de transporte, lavanderias, escolas maternais, creches, restaurantes, etc.

Essa leitura pode se estender para as várias formas (ambiente físico) que a metrópole assume, e através dela podemos enxergar que em um núcleo urbano como a Grande São Paulo a carroça ambulante de venda de alimentos é tão fundamental para o abastecimento quanto o moderno supermercado, que foi projetado de acordo com as mais modernas técnicas de *marketing* norte-americano.

Vamos abandonar a atração do jogo que esse tipo de leitura envolve para voltar a atenção para o nosso objeto de

<sup>12</sup> Ver a respeito "A penetração dos bens modernos na habitação proletária", *op. cit.*

estudo que é a autoconstrução estendida agora para todo o espaço de residência da classe trabalhadora, extravasando a unidade domiciliar.

A autoconstrução não se limita à construção da casa. Em nossas pesquisas empíricas verificamos que ela abrange a construção de igrejas<sup>13</sup>, escolas primárias<sup>14</sup>, creches, sede de sociedades amigos de bairros<sup>15</sup>, centros comunitários<sup>16</sup>.

É freqüente observar aos sábados e domingos, em bairros que não contam com calçamentos, moradores se organizarem para melhorar as ruas, caminhos de acesso, pontes, limpeza de córregos, etc.

A autoconstrução se estende portanto para a produção do espaço urbano e não se restringe aos meios de consumo individual. Nos domingos e feriados, nas horas de descanso, os trabalhadores constroem artesanalmente uma parte da cidade. O assentamento residencial da população migrante em meio urbano, fundamental para a manutenção da oferta larga e barata de mão-de-obra, se faz às custas de seu próprio esforço, sem que o orçamento "público" se desvie de outras finalidades, na aplicação.

O Estado e a reprodução da F.T.

Como o Estado resolve o problema da habitação.

O BNH e a política habitacional.

Isso não quer dizer, como querem análises ingênuas, que o Estado é injusto na aplicação de seus recursos, mas que ao aplicar ele confirma a lógica da acumulação.

É importante notar que na atual fase de desenvolvimento do capitalismo no Brasil, a máquina administrativa do Estado ignora a reprodução da força de trabalho para investir em setores economicamente mais dinâmicos, onde a reprodução do

<sup>13</sup> Jardim d'Ávila, Município de Osasco, na Grande São Paulo.

<sup>14</sup> Jardim São Joaquim e Parque Figueira Grande no Município de São Paulo.

<sup>15</sup> Jardim d'Ávila, Município de Osasco, na Grande São Paulo.

<sup>16</sup> Jardim Icarai, Município de São Paulo.

capital se faz de maneira segura e mais rápida. Além de funcionar como instrumento do capital privado ele passa a funcionar também como um investidor capitalista, procurando reproduzir o seu capital.

No que diz respeito à política habitacional, ou como o Estado resolve o problema da habitação, parte dessa dinâmica é facilmente constatável.

O BNH, órgão centralizador dos vultosos recursos destinados a solucionar o déficit habitacional no país<sup>17</sup> tem o importante papel de repassar esses recursos para uma variedade de agentes privados (ou para organismos estaduais ou municipais) atuando como eficaz agente de dinamização da economia como bem aponta Gabriel Bolaffi em seus trabalhos acerca do assunto<sup>18</sup>.

Progressivamente a partir de sua criação, o BNH afastou a aplicação de seus recursos financeiros na habitação popular para investi-los em habitações de alto e médio custo e ainda para obras de infra-estrutura (transporte, saneamento, equipamentos urbanos, drenagem), buscando evidentemente atingir um mercado com poder aquisitivo que pudesse fazer frente aos preços dos imóveis e às taxas de juros e correções monetárias que aumentam anualmente mais do que o aumento do salário mínimo. Em linhas gerais, portanto, o BNH é um captador compulsório de recursos (propriedade de que o Estado se investe), passando-os para a iniciativa privada através de agentes financeiros ou ainda de organismos administrativos estaduais e municipais, mobilizando principalmente a indústria de construção civil e com ela a indústria de materiais de construção. A política de controle salarial e a política de concentração

<sup>17</sup> O Banco Nacional da Habitação foi criado através da lei 4.830 de 21 de agosto de 1964, com a finalidade expressa de solucionar o déficit habitacional do país. Os recursos que ele gera provêm de poupança compulsória (desconto salarial de 8,0% de cada trabalhador através do FGTS) e poupança voluntária (Sociedade de Crédito Imobiliário e Associação de Poupança e Empréstimo).

<sup>18</sup> Gabriel Bolaffi, "Aspectos sócio-econômicos do plano nacional de habitação", tese de doutoramento, FAUUSP, São Paulo, 1975. E "Habitação e urbanismo, o problema e o falso problema", São Paulo, mimeo, 1975.

da renda orientadas pelo Estado são decisivas para viabilizar a política do BNH através da criação da demanda econômica, isto é, mercado com poder aquisitivo necessário para viabilizar o sistema proposto.

A queda do poder aquisitivo do trabalhador pode ser constatada através de levantamentos que o DIEESE (Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos) realizou de 1958 a 1969. Nesse período o poder aquisitivo do trabalhador caiu 36,5%<sup>19</sup>.

A queda do poder aquisitivo do trabalhador, correspondeu, na década de 60-70 um acentuamento na concentração da renda junto a parcelas menores da população. Cinquenta por cento da população brasileira, que em 1960 apropriaram de 17,7% da renda nacional, vêem essa relação reduzida para 13,1% em 1970<sup>20</sup>.

Dados atualizados do DIEESE mostram que o poder aquisitivo do salário mínimo fixado pelo governo continua caindo após 1970.

A prática do Estado de exigir retorno pelos investimentos feitos, e freqüentemente procurando extrair um excedente na transação, exclui a maior parte da população do campo de abrangência dos recursos investidos em meio urbano. Não faltam mesmo casos de prefeituras municipais que atuam apenas como agente intermediário entre empreiteiras e os moradores na colocação de guias, asfalto ou calçamento em geral. A prefeitura entra no negócio para acertar o contrato que se estabelece entre empreiteira e moradores (freqüentemente representados pelas sociedades amigos de bairros). Essa prática tem como consequência expulsar para áreas menos urbanizadas os moradores que não podem arcar com as prestações relativas ao pagamento da obra e que vêem vantagem em vender a casa valorizada pelo calçamento ou outro melhoramento urbano qualquer.

<sup>19</sup> Citado em "São Paulo 1975, crescimento e pobreza", Cândido Procópio Ferreira de Camargo e outros. São Paulo, Edições Loyola, 1975.

<sup>20</sup> Ver "Aspectos da distribuição da renda no Brasil em 1970", de João Carlos Duarte, Piracicaba, Escola Superior de Agronomia, USP, mimeo, 1971.

Se nesse caso a prefeitura entra apenas para intermediar o negócio entre os moradores e a construtora, no caso do BNH, este passa recursos aos agentes intermediários que após a venda do produto retiram-se do negócio ficando a dívida, e outros problemas que a constante baixa de qualidade de produto acarreta, entre o BNH e os compradores<sup>21</sup>.

Se a habitação, a chamada infra-estrutura urbana, e os equipamentos constituem mercadorias, se a política habitacional é centralizadora e elitista, e se por outro lado o salário é mantido a um nível abaixo daquele que permitiria a compra desses bens, as necessidades são em grande parte supridas pela prática da autoconstrução ou não são supridas.

Um dos resultados dessa política de investimentos urbanos, diante do alto índice de crescimento das nossas cidades é o aparecimento em cena da chamada periferia urbana, entidade que tem lugar assegurado nos discursos que cortam por diversos grupos sociais: dos intelectuais acadêmicos aos tecnocratas do Estado, do político demagogo ao trabalhador, que apesar de integrar sua realidade está em situação que propicia o distanciamento crítico, isto é, permite a consciência acerca do descaso da administração pública em relação às áreas de residência da classe trabalhadora.

Podemos caracterizar assim a periferia urbana como o espaço da residência da classe trabalhadora ou das camadas populares, espaço que se estende por vastas áreas ocupadas por pequenas casas em pequenos lotes<sup>22</sup>, longe dos centros de comércio ou negócios, sem equipamento ou infra-estrutura urbanos, onde o comércio e os serviços particulares também são

<sup>21</sup> Percebe-se que o BNH tem o importante papel de diminuir o tempo de giro de capital das empresas de construção civil; pois vendido o imóvel, o agente financeiro (geralmente ligado à construtora), que recebeu o financiamento, se retira da transação ficando o BNH e o comprador para o interminável ajuste de contas.

<sup>22</sup> Em geral os lotes referidos têm dimensões iguais ou menores que 200,0 m<sup>2</sup>, ou seja, sempre abaixo do mínimo permitido pelas legislações de uso e parcelamento do solo (quando elas existem detalhadas ao nível municipal). É interessante lembrar ainda que alguns empreendimentos estatais na área de habitação popular foram desobrigados de cumprir as dimensões de tamanho do lote mínimo estabelecidas pela legislação.

insignificantes enquanto forma de uso do solo. Essa ocupação é urbana, mas pode-se dizer também que é desurbanizada à luz de certas formulações técnicas urbanísticas de planejamento ou mesmo à luz de certas formulações antropológicas, ou ainda à luz da história das cidades<sup>23</sup>. Se existe algo semelhante nos países capitalistas centrais, é, na verdade, nas grandes cidades dos países capitalistas dependentes que essa forma de ocupar o solo atinge seu aspecto mais homogêneo e mais dramático.

Essa proletarização do espaço, essa ocupação pobre, extensiva e horizontalizada que ganhou apelidos de "inchamento", "cinturão de pobreza", "espaço marginal", etc.<sup>24</sup>, se acentua com o que podemos chamar de segunda etapa da industrialização do país (meados da década de 50), que é marcada por uma ofensiva do grande capital internacional, após a Segunda Guerra Mundial.

O ingresso no país da grande indústria "favorece" (e é favorecido pela) a intensificação do movimento migratório campo-cidade<sup>25</sup>, sem esquecer evidentemente de outros fatores que contribuem para isso, como estrutura de posse da terra e modo pelo qual ela é explorada.

A formação da periferia urbana antecede o advento da nova fase de industrialização no país, porém com esta seu crescimento, sua reprodução se farão em escalas e velocidades nunca antes constatados. O afastamento das injunções do jogo político aberto em meados da década de 60 que obrigava al-

<sup>23</sup> Henri Lefèvre desenvolve o conceito de urbano-desurbanizado quando se refere aos novos subúrbios parisienses. "O direito à cidade", de Henri Lefèvre, São Paulo, Editora Documentos, 1969. Apesar das grandes diferenças entre a metrópole européia e a metrópole latino-americana, o conceito ainda se revela interessante.

<sup>24</sup> Embora a proliferação de favelas seja bastante significativa nas áreas centrais de algumas sociedades brasileiras, não consegue se igualar quantitativamente a esse fenômeno descrito da ocupação extensiva, através do pequeno lote.

<sup>25</sup> A relação entre a formação do espaço da periferia metropolitana e o ingresso da grande indústria no Brasil (a partir da década de 50) foi objeto de estudo de nossa dissertação de mestrado: "A proletarização do espaço sob a grande indústria", São Paulo, Departamento de Publicações da FAUSP, 1977.



guma troca de favores entre eleitor e candidato, característica da política clientelista, só veio acentuar a tendência de minimizar a atenção para com a reprodução da força de trabalho, e conseqüentemente minimizar a aplicação de recursos em infra-estrutura, equipamentos urbanos e habitação relativos ao assentamento residencial dessa força de trabalho em meio urbano <sup>26</sup>.

#### Como o proletariado resolve o problema da habitação

Em qualquer lugar em que a habitação é mercadoria e propriedade privada a questão da habitação se identifica com a questão da casa própria. Seja pela forma como a iniciativa privada encaminha a questão, através da publicidade incentivando a aquisição da casa, seja pela forma como o Estado encaminha, oferecendo financiamento para a compra ou construção da casa própria, a questão da habitação fica bastante dirigida, deslocando para o campo da ficção discussões e estudos acerca de inovações arquitetônicas coletivistas que se referem a um novo modo de habitar.

Observe-se que, ironicamente, em alguns bairros mais populosos da cidade de São Paulo, onde a renda média é das mais baixas, o número de moradores proprietários é dos mais altos, chegando a atingir a relação de 75% <sup>27</sup>.

Isso é prova da importância da casa própria para a população trabalhadora que não foge (e como poderia?) às leis gerais do sistema. Se se reconhece entretanto que a propriedade da casa (propriedade de um "capitalzinho") é bastante valorizada aí, inclusive em seus aspectos subjetivos, é preciso ver também que os baixos salários não suportam mais as despesas

<sup>26</sup> As conseqüências do fechamento político que marcou a década de 60 no país vão, evidentemente, muito além do que estas que apontamos e que se referem à produção do espaço urbano. O impedimento às liberdades de expressão, participação e organização populares foi condição para a definição da orientação e para a aplicação das políticas oficiais de habitação, transporte, saúde, saneamento, etc.

<sup>27</sup> Conforme levantamento domiciliar efetuado pelo Instituto Gallup de Opinião Pública, "São Paulo em Distritos", 1974.

com aluguel além da não existência de oferta de habitações de aluguel para a grande massa de migrantes que procura as grandes cidades. Essas condições materiais irão determinar o alto índice de proprietários de casas na população trabalhadora, e é apenas através da autoconstrução que é possível atingir esse índice, produzindo casas que inicialmente são acima de tudo abrigos, com alto valor de uso, contendo o estritamente indispensável para acolher a família.

Após os primeiros anos de experiências mal sucedidas com a habitação de baixo custo, o Banco Nacional da Habitação reorienta seus investimentos para os mercados de maior poder aquisitivo, mais claramente a partir de 1969. Podemos fixar em cinco salários mínimos a renda limite abaixo da qual a população não tem se beneficiado dos financiamentos do BNH <sup>28</sup> e que exclui portanto a maioria das famílias que habitam as grandes cidades, como se pode constatar pelo espectro de distribuição de renda do país, documentado pelo IBGE <sup>29</sup>. Para a região da Grande São Paulo, por exemplo, 84,9% da população tem rendimentos que variam de zero a cinco salários mínimos, sendo que aí é maior a porcentagem dos que se situam nos estratos médios e elevados de renda comparativamente às outras regiões metropolitanas do país ou à zona rural, evidentemente <sup>30</sup>.

É justamente a população cujas faixas de renda são de zero a cinco salários mínimos que apela para o processo de autoconstrução para a obtenção da casa própria, percorrendo um caminho de muitos anos que vai do cômodo inicial situado de forma a permitir o seguimento dos próximos, até o preenchimento quase total do pequeno lote quando é freqüente ter

<sup>28</sup> Conforme declaração da própria direção do BNH em pronunciamentos divulgados pela imprensa em janeiro de 1975, quando se anuncia também a reformulação de seu funcionamento.

<sup>29</sup> Poderíamos dizer simplesmente que está excluída da abrangência do financiamento do BNH, a maciça maioria da população brasileira e não apenas a das grandes cidades, porém chamamos atenção mais uma vez para que nossas observações se aplicam mais diretamente aos grandes centros industriais.

<sup>30</sup> Fonte PNAD. Extraído do livro "São Paulo 1975, crescimento e pobreza", *op. cit.*



mais de um domicílio no lote, seja de parentes (filhos que casaram, parentes recém-chegados do campo) ou de cômodos de aluguel. Em São Bernardo do Campo, município de ocupação urbana relativamente recente, na Grande São Paulo, e local de residência predominantemente operária, 16,6% de todos os lotes urbanos contêm mais de um domicílio<sup>31</sup>.

A casa cresce parceladamente, pois o trabalhador sempre dispõe de poucos recursos para a compra dos materiais que são, portanto, extremamente racionados. O dinheiro é proveniente dos ganhos extramensais como das férias, do 13.º salário, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, e em grande parte do sacrifício que a família fez de economizar, em prejuízo de outras necessidades, como a alimentação. Depois da alimentação a habitação é o maior gasto do orçamento da família trabalhadora, girando em torno de 18,0% a 25,0% da renda familiar a ela destinada.

A importância quantitativa da autoconstrução em área metropolitana pode ser confirmada através de levantamento realizado pela EMLASA para a região da Grande São Paulo<sup>32</sup>. À exceção dos municípios mais urbanizados e onde a renda média da população é mais alta (São Paulo, Santo André, São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo), nos restantes, com raras exceções, mais de 50,0% das casas foram construídas pelos próprios moradores.

<sup>31</sup> Nossas observações empíricas acerca da autoconstrução se baseiam nos seguintes levantamentos:

— "Evolução formal da casa popular paulistana", Carlos Lemos e Maria Ruth Amaral de Sampaio, São Paulo, Departamento de Publicações da FAUUSP, 1976.

— "Plano Diretor do Desenvolvimento Integrado do Município de São Bernardo do Campo", Secretaria do Planejamento de sabc, Diagnóstico de Habitação, 1975.

— "A casa popular, mobiliário e aparelhos domésticos", São Paulo, FAUUSP, Departamento de Projeto, Grupo de Disciplinas de Desenho Industrial, 1975. — Pesquisa efetuada no Município de Osasco.

Acrescente-se ainda pesquisas complementares para a realização do filme documentário "Fim de semana", dirigido por Renato Tapajós, e baseado em nossas pesquisas.

<sup>32</sup> Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo, "Porcentagem de autoconstrução na Grande São Paulo", 1975.

Mesmo para São Paulo e para São Bernardo do Campo os dados apontam 25,0% e 21,3% respectivamente, sendo que consideramos os dados bastante subestimados na medida em que não levam em conta as habitações de favelas ou parte das habitações clandestinas de modo geral<sup>33</sup>. Nos municípios ou bairros que foram ocupados nos últimos vinte anos, o número de autoconstrução é sempre maior: Guarulhos — 51,41%, Cajamar — 78,81%, Itapevi — 85,61% e Embu — 95,8%, apenas para citar alguns exemplos significativos. O extravasamento da localização industrial da região metropolitana para os municípios que estão fora dela, principalmente quando se faz através da grande indústria, leva consigo também a proletarianização do espaço: vastas áreas de autoconstrução de casas, sem qualquer outro equipamento ou serviço público ou particular à exceção do precário transporte, barracas de venda de alimentos, ou pequenos empórios-botecos. São bairros que se assemelham a canteiros de obras, e mantêm essas características por muitos anos, não raramente por mais de vinte anos, até chegar os primeiros elementos de infra-estrutura urbana<sup>34</sup>.

#### Autoconstrução: a arquitetura possível.

Analisando a autoconstrução através do modo de produção, Sergio Ferre chama atenção para a articulação rígida que se estabelece entre seus componentes na determinação sem folgas do produto, contrariando os que acreditam ser possível alguma manifestação popular inovadora ao nível da técnica construtiva, dos materiais de construção ou das soluções formais<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> Dados extraídos do "Plano Urbanístico Básico do Município de São Paulo", Prefeitura do Município de São Paulo, 1968, e do "Plano de Desenvolvimento Integrado do Município de São Bernardo do Campo" *op. cit.*

<sup>34</sup> Ver a respeito "A proletarianização do espaço sob a grande indústria", *op. cit.*

<sup>35</sup> "A casa popular", tese incompleta, *op. cit.*

Os materiais de construção utilizados na autoconstrução são os de menor custo e sua escolha restrita depende da oferta da loja de materiais mais próxima, que facilita o pagamento e faz a entrega. Os depósitos de materiais de construção que financiam a venda abundam pelos bairros da periferia e estão sempre estrategicamente localizados junto aos novos loteamentos. Além do orçamento restrito, o custo do transporte também pesa na determinação da "escolha" do material.

O bloco de concreto vem substituindo crescentemente o tijolo de argila na autoconstrução, pois acaba saindo mais barato e permite construção mais rápida já que suas dimensões são maiores. Sua popularização foi possível também devido à proliferação de pequenas fábricas de blocos, localizadas na periferia. Tais fábricas consistem em um galpão sem paredes, uma ou duas máquinas que são a betoneira, misturadora de materiais e a máquina vibradora que contém as formas dos blocos. Eles são produzidos aos pares, duas ou quatro unidades de cada vez, dependendo da dimensão da máquina. Essa indústria utiliza mão-de-obra composta de duas, três ou quatro pessoas no máximo<sup>36</sup>. Não falta mesmo grande número de produtores manuais de blocos de concreto, que os produzem sem qualquer máquina, apenas auxiliados de pá e de uma forma de madeira.

O bloco de concreto produzido nessas condições não tem competidores quanto ao preço como também, podemos dizer, quase não tem competidores quanto à má qualidade (transmissibilidade térmica, acústica, umidade, ou quanto à resistência) já que sua receita é a mais econômica possível. O tijolo comum de argila supera bastante em qualidade, relativamente ao conforto ambiental, o bloco de concreto.

Outro material que penetrou no mercado da autoconstrução é a laje pré-fabricada (tipo prel) a partir de sua distribuição nas lojas de materiais de construção situados na periferia. Contribuiu para a difusão desse material o fato de a madeira utilizada na estrutura do telhado tradicional de telhas de

<sup>36</sup> Ver exemplo a respeito no filme documentário já citado "Fim de semana", Federação de Cine Clubes, Estado de São Paulo.

argila ter aumentado muito de preço. A laje fabricada é de fácil manipulação e resulta menos custosa, porém seu uso sem qualquer outra cobertura ou impermeabilização, como se faz, implica, como o bloco, piores condições de conforto ambiental.

Citamos os dois exemplos das principais "inovações" ocorridas com os materiais de construção na prática da autoconstrução, da região da Grande São Paulo. As condições limitadas com que se faz a aquisição do material a ser utilizado na construção não permite escolha. O material deve ser sempre o mais barato, de manipulação simples, e é determinado também pelo que é oferecido pela loja de materiais mais próxima, o que prova que a oferta e a distribuição dos materiais também são determinantes na produção da casa.

Da mesma forma a técnica utilizada também não permite vãos criadores, que possam acarretar gastos maiores do dinheiro ou de tempo dedicados à construção. Contando com os materiais tradicionais, nenhuma máquina, poucas ferramentas, nenhuma especialização, a técnica também é determinada. É aquela que inspira confiança. É aquela que é tradicional e foi exaustivamente testada e que não põe em risco os poucos recursos destinados à construção da casa<sup>37</sup>.

Vamos citar agora um outro fator que incide na determinação do produto da autoconstrução: a terra em forma de lotes. Estão excluídas deste item, portanto, as favelas ou invasões. O fato de o morador não ser proprietário da terra e ocupá-la ilegalmente constitui sem dúvida um elemento demarcador de águas entre o pequeno proprietário de residência urbana e o favelado. Considerando-se entretanto que a população favelada constitui força de trabalho regular, em sua maioria, parte das considerações feitas acerca da autoconstrução serve indistintamente para o trabalhador favelado ou para o trabalhador proprietário de casa<sup>38</sup>.

<sup>37</sup> "A casa popular", tese incompleta, *op. cit.*, pág. 1.

<sup>38</sup> O mito do favelado marginal já foi largamente questionado e destruído pelos levantamentos acerca da situação de ocupação da população favelada nos grandes centros industriais brasileiros. Ver a respeito as pesquisas de Lúcio Kowarick ou os levantamentos da prefeitura municipal de São Paulo acerca de favelas e cortiços. Guardada alguma cautela os dados podem ser generalizados.

A prática da autoconstrução está estreitamente ligada à especulação imobiliária. Esta atende aos anseios e à necessidade que o trabalhador tem da casa própria, e do pedaço de terra, mesmo que situado distante das áreas urbanizadas, mesmo que situado em área de topografia bastante acidentada, mesmo que a dívida do terreno se arraste por muitos anos e até mesmo em condições ilegais de posse e ocupação da terra. A COGEP, Coordenadoria Geral de Planejamento do Município de São Paulo, não conseguiu ainda estimar o número de loteamentos "clandestinos" no município.

Declarações feitas à imprensa apontam de 2 000 a 5 000 o número de loteamentos clandestinos em São Paulo. Por "clandestino" entenda-se o loteamento não aprovado pela prefeitura, seja por irregularidades quanto à posse de terra, seja por não obedecer à legislação de ocupação e uso do solo. Os loteamentos "clandestinos" constituem todo um capítulo à parte e que requereria um estudo específico, tal a extensão da sua ocorrência e consequência que essa prática acarreta, a ponto de se constituir em um dos objetos principais dos chamados movimentos sociais urbanos ou lutas urbanas, que reúnem e mobilizam trabalhadores para pressionar o Estado e a imobiliária, vendedora do terreno, para conseguir sua regularização.

Somente após a aprovação do loteamento na prefeitura municipal, o proprietário do lote tem sua situação legalizada e somente aí ele poderia construir sua casa, o que na realidade não acontece. Raramente um loteamento na periferia urbana obedece a todos os requisitos necessários para sua aprovação. Apesar de ser bastante flexível nas exigências com o loteador, as legislações referentes ao loteamento urbano não são cumpridas, em áreas de residência da classe trabalhadora, sendo que a desobediência mais aparente se refere ao tamanho do lote.<sup>39</sup> É comum acontecer a divisão entre dois compradores

<sup>39</sup> Em área urbana do município de São Bernardo do Campo, 44,4% dos lotes tinham menos de 200,0 m<sup>2</sup> em 1974, e em Osasco, nas áreas de pesquisa citadas 50,0% dos lotes também tinham dimensões menores do que essa em 1975. Outras desobediências à legislação de uso do solo são menos aparente do que a que se refere às dimensões dos lotes, mas são igualmente desastrosas no comprometimento do cresci-

do lote mínimo permitido 250 m<sup>2</sup>, (10,0 x 25,0 m), na cidade de São Paulo, por exemplo, resultando lotes de 5 metros de frente.

A ingênua busca da criação arquitetônica popular resulta bastante frustrada dada a articulação rígida de todos os elementos que se compõem na determinação do produto, e casa popular: o lote, de dimensões pequenas, os materiais baratos, simples, de manipulação fácil e largamente conhecidos, a mão-de-obra não-especializada e intermitente, a técnica rudimentar, poucas ferramentas, nenhuma máquina, e a disponibilidade parcelada de tempo e dinheiro, o que determina a construção por etapas.

A casa começa a deteriorar-se antes de receber o material de acabamento (não estamos nos referindo ao supérfluo, evidentemente), dado o largo tempo de uso que precede ao mesmo.

#### Autoconstrução e condições de habitação.

As condições habitacionais resultantes desse modo de produção, de casa e de espaço urbano, são bastante conhecidas e fartamente reconhecidas pelos relatórios técnicos oficiais (isto é, dos órgãos do governo).

O congestionamento habitacional (número de habitantes por área construída ou por cômodos), a coabitação familiar (mais de uma família por domicílio ou família e mais parentes e/ou amigos), a insalubridade, a iluminação precária, ventilação precária, são elementos de uma lista bem extensa.

As doenças pulmonares que esse ambiente acarreta, ao lado das más condições de saneamento, são talvez as consequências mais dramáticas da situação habitacional. Diante da impossibilidade de extensão da rede de água e esgotos, ou de soluções de captação coletivas nos bairros de periferia, a repetição de uma fossa em cada terreno, leva a contaminação do

mento urbano como a de não observação de áreas livres, loteamentos de encostas íngremes, dimensões de ruas, etc.



lençol freático e portanto da água captada em cada poço, também individual. A água contaminada tem sido um dos grandes agentes da mortalidade infantil, bastante alta em nossas grandes cidades<sup>40</sup>.

### Conclusão

Pretendemos ter demonstrado através dos argumentos expostos que as condições habitacionais nas grandes cidades brasileiras, cuja precariedade é admitida inclusive pelos relatórios oficiais de governos estaduais e federal, não é senão resultado do modo pelo qual se dá o assentamento residencial da população rural que migra do campo para as cidades, principalmente, como também o crescimento residencial relativo ao próprio crescimento vegetativo. Os poucos recursos aplicados no assentamento residencial popular ou no crescimento urbano que diz respeito à reprodução da força de trabalho (habitação, infra-estrutura e equipamentos urbanos) determina que o espaço da periferia das grandes cidades, local de residência da classe trabalhadora, seja produzido através de prática de subsistência, entre as quais se conta a autoconstrução da casa, que se estende freqüentemente para obras de infra-estrutura e equipamentos coletivos.

Se a autoconstrução é quantitativamente tão importante como confirmam os dados, é porque nem o Estado investe significativamente na reprodução da F.T., e nem os salários, progressivamente desvalorizados, cobrem os custos relativos à habitação urbana (casa e seus complementos).

O caráter do Estado no tratamento da questão de reprodução da F.T. (no que se refere aos aspectos urbanos) fica claro quando se faz uma rápida análise da atuação do Banco Nacional de Habitação, organismo federal criado com a fina-

<sup>40</sup> Na Grande São Paulo, a rede de águas atinge 53,0% dos domicílios, dado subestimado devido ao grande número de habitações clandestinas e a rede do esgotos atinge apenas 30,0% nas mesmas condições de levantamento, de acordo com "Região Metropolitana de São Paulo, Diagnóstico 75", Governo do Estado, 1975.

lidade de resolver o problema do déficit habitacional do país, mas que funcionou até agora essencialmente como dinamizador do processo de acumulação de capitais, ao concentrar e elitizar o destino dos seus financiamentos.

A análise dos fatores que intervêm na produção da casa através da autoconstrução (terreno, materiais de construção, mão-de-obra, técnica construtiva e recursos financeiros), mostra que sua articulação rígida não deixa lugar à criatividade em relação à técnica e às soluções arquitetônicas, e que o produto final é padronizado em todas as regiões metropolitanas, com variações insignificantes.

As idéias de marginalidade, espontaneidade, descontrolo e desorganização que acompanharam durante algum tempo a abordagem das periferias das metrópoles dos países dependentes não se sustentam diante de uma análise que não se prenda à visão empírica simplesmente, ou ao resultado formal do ambiente físico, mas que se refira aos fatores que intervêm e que determinam a produção desse espaço.

É baseado principalmente na análise de dados relativos à região da Grande São Paulo que afirmamos que a autoconstrução é a arquitetura possível para a classe trabalhadora, dadas as condições em que se dá a sua reprodução em meio urbano. Acreditamos que os dados e as conclusões expostas possam ser generalizados para as cidades industrializadas dos países dependentes guardadas as especificidades que dizem respeito principalmente ao grau de industrialização de cada país.