

específica deste loteamento pois nos demais a regra geral é os proprietários de casas alugadas residiam no próprio lote.

Quanto às características sócio-econômicas dos moradores do loteamento elas não se diferenciam fundamentalmente das apresentadas pelos outros. A população economicamente ativa é de 36,7%; a escolaridade é baixa (apenas 4,1% concluíram o ginásio); predominam os empregados da indústria e dos serviços (34,6% e 39,7% respectivamente) apesar de ser significativo o número de trabalhadores autônomos não-estabelecidos (10,3%); a renda familiar mediana é de 3.900 cruzeiros e a família média tem 5,5 membros.

Dessa forma não se pode afirmar que um loteamento clandestino tem necessariamente uma população moradora com características sócio-econômicas diferentes, apesar de ser evidente que as condições desse loteamento são irreversivelmente piores.

Capítulo 3

... e era Mato

Sobre o Processo de Loteamento

Procuraremos, neste capítulo, descrever todo o processo de abertura de um loteamento na periferia bem como analisar suas implicações no espaço urbano, uma vez que a análise se pautará no comportamento e relacionamento dos cinco agentes que participam deste processo: o proprietário da gleba original, o empreendedor do loteamento (loteador), os corretores, os compradores dos lotes (moradores) e o Estado, através de seu aparelho legal, técnico e financeiro.

Até meados da década de 60, a figura do proprietário da gleba e do empreendedor geralmente se confundiam numa só. O proprietário empreendia o loteamento como pessoa física ou então o empreendedor comprava a gleba para em seguida loteá-la. Essa situação foi, no entanto, se modificando devido a entraves de ordem tributária, como a obrigatoriedade de constituição de firma no empreendimento de loteamentos e ao preço da gleba no município de São Paulo, que sofreu grande elevação. Em virtude disto passou a predominar o sistema de concessão, mecanismo que consiste na associação do proprietário com o loteador, cada qual exercendo um papel distinto e repartindo entre si os lucros do empreendimento. Frequentemente o proprietário entra no negócio apenas com a gleba, enquanto que todos os demais encargos competem ao loteador: projeto do loteamento, aprovação, obras de terra - plenagem, arruamento e demais benfeitorias exigidas pela lei, elaboração do plano de vendas, determinação do preço e das prestações, contato com os corretores, recebimento das prestações e serviços relacionados com a cessão de escritura de compra e venda.

O plano de vendas é elaborado de acordo com os interesses do proprietário sendo portanto uma decisão conjunta das duas partes envolvidas. Ao final, cabe ao empreendedor porcentagem que varia de 40 a 50% das carteiras relativas ao loteamento (carteira é o conjunto de prestações a serem pagas pelo comprador do lote).

Não foi possível detectar com exatidão de que maneira se encontra distribuída a propriedade da terra nos municípios que compõem a Grande São Paulo, e, mais especificamente, em Osasco. No entanto, todos os empreendedores e proprietários de terrenos entrevistados declararam não haver grande concentração da pro

priedade da terra urbana em mãos de poucos. Por outro lado a propriedade da gleba que originou os loteamentos pesquisados correspondia, em quatro casos, a pequenos proprietários. Somente em um deles, o Jardim das Bandeiras, a gleba pertencia a um grande proprietário de terras, um industrial que loteou vários bairros próximos, dentro do município de Osasco: Santo Antonio, Jardins Padroeira I e II, Jardim Veloso, Jardim Joelma. Além destes, pelo que nos foi declarado, parece possuir grandes glebas em Taboão da Serra e Carapicuíba.

A concentração de propriedade do solo assume uma grande relevância para a análise da especulação; no entanto, uma discussão mais substancial da questão, requer uma pesquisa profunda e específica que investigue particularmente este aspecto.

O tipo de loteamento que estamos analisando, e que, a princípio chamamos de loteamento para população de baixa renda, é definido pelos empreendedores como "loteamento para população baixíssima"⁽¹⁾ ou "loteamento tipo popular"⁽²⁾ ou "loteamento para população pobre não paupérrima"⁽³⁾ e finalmente "loteamento padrão operário"⁽⁴⁾. A expectativa que o empreendedor tem ao abrir esse tipo de loteamento, qualquer que seja a definição adotada, é a de vender os lotes para uma população que se sujeita a morar num bairro carente de qualquer serviço. O único requisito necessário é a existência de transporte relativamente próximo ao loteamento e quando este se situa nas periferias mais distantes, que se encontre num raio máximo de 8 Km de alguma estação ferroviária.

Em loteamentos deste padrão, o mais importante é fixar uma prestação compatível com a disponibilidade de pagamento do comprador. Para a determinação do preço total dos lotes é feita uma pesquisa em loteamentos do mesmo tipo, para a qual a existência de uma espécie de rede de loteadores que se consultam mutuamente para "sentir o mercado" contribui consideravelmente. O cálculo da disponibilidade de pagamento mensal do morador já parte do princípio que o trabalhador, apesar de seu baixo salário, fará sacrifícios para pagar o lote, considerando a importância da casa própria. Também, para o comprador, é o valor da prestação que mais importa. Conforme declararam vários empreendedores, o comprador não está fundamentalmente preocupado nem com o preço total nem com o número de prestações mas sim com o quanto deverá dispendir por mês.

Tendo isso em conta, o loteador fixa a prestação como uma porcentagem do salário mínimo; assim como o preço total do lote é estabelecido no ato de venda e não sofre reajustes, o período de pagamento das prestações não é pré-fixado, situando em geral entre 5 e 10 anos.

Quanto à entrada, não existe uma regra geral; parece que até a década de 60 ela não excedia extraordinariamente o preço da prestação. Hoje, porém, a entrada já é bastante elevada, constituindo-se em aproximadamente 10% do preço total do lote. Isso, no entanto, varia de acordo com o loteamento, pois, mesmo analisando loteamentos de baixa renda, existe uma certa estratificação. Assim, dependendo principalmente da localização e do investimento realizado no loteamento, há uma variação tanto na entrada como na prestação. No caso do Jardim Flor da Primavera, por exemplo, a prestação dos lotes vendidos inicialmente era de 50% do salário mínimo enquanto que atualmente, a prestação de alguns lotes ainda à venda é de 1 sa

(1) Loteador do Jardim São Pedro.

(2) Loteador do Jardim Flor da Primavera

(3) Loteador do Jardim das Bandeiras

(4) Loteador de vários bairros em Jandira.

lário. Em Amador Bueno, área de urbanização bastante incipiente (Estrada de Ferro Sorocabana, depois de Jandira), a prestação equivale a aproximadamente 25% do sa lário.

De acordo com as cláusulas contratuais, três meses de atraso de prestação significam a perda do lote. Porém são muito citadas, pelos loteadores, as diversas formas de acordo possíveis para a atualização da carteira (parcelamento da dívida acumulada, por exemplo), mesmo porque o processo judicial de resgate de um lote é custoso e demorado. De qualquer maneira ao abrir o loteamento, o lo teador já prevê uma margem de quebra em função dos atrasos das prestações, que po de variar em torno de 20 a 30% todo mês. Por outro lado o comprador, ao perceber que não consegue quitar as prestações atrasadas, revende seu lote, expediente lar gamente utilizado e que significa um certo lucro para o loteador, pois a transferência é cobrada (a taxa de repasse se situava em torno de mil cruzeiros em 1977). O alto índice de repasse dos lotes demonstra que, dadas as condições de emprego prevaletentes, o pagamento da prestação do lote pode, em determinados momentos, se tornar uma dívida insolúvel. Por outro lado, a consequência deste repasse para o bairro como um todo é uma gradativa transformação da composição sócio-econômica de seus moradores ⁽⁵⁾.

É o corretor que exerce o papel de intermediário no negócio promovendo a venda dos lotes. Dependendo da dimensão dos negócios do empreendedor, o corretor pode ser um funcionário da firma, recebendo um salário fixo e comissões, ou trabalhar como autônomo, vendendo lotes de vários loteadores. Em ambos os casos, é o corretor que se encarrega de toda a promoção de venda: geralmente imprime volantes de propaganda do loteamento em papel jornal para serem distribuídos nas filas de ônibus, nas estações de subúrbio, na fila de casamento dos cartórios dos subcentros polarizadores da periferia, etc. além de construir barraquinhas ao longo das vidas de penetração. É comum o corretor possuir uma lista de pretendentes a lotes, usando exatamente seu contato constante com compradores em potencial e empreendedores, para conectá-los. A sua comissão é fixada como uma porcentagem do preço total do lote (entre 3 e 4%) paga totalmente na entrada ou durante as primeiras prestações.

Ao loteamento acima descrito se contrapõe aquele dirigido para alta renda também situado longe do centro, onde o gasto com infraestrutura é bem mais elevado ⁽⁶⁾.

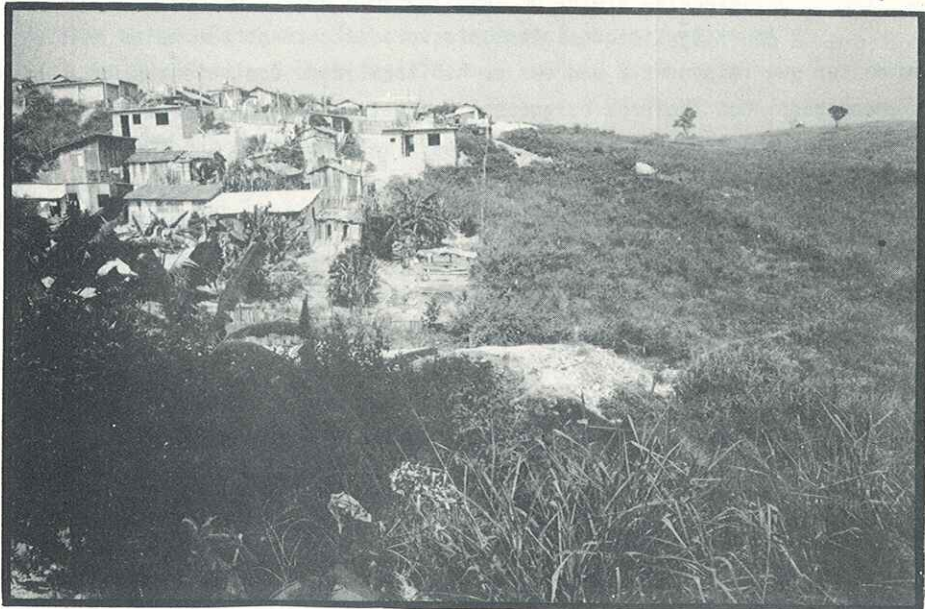
As exigências do loteamento para alta renda são muito maiores, pois além de ter que responder a padrões de habitabilidade equivalentes ou superiores aos encontrados nos "bairros burgueses" do centro, ele deve ter atrativos extras - verdadeiros shows publicitários. Tudo deve estar montado antes do morador comprar o lote: polícia, ambulância e ônibus ao portão do loteamento cercado de altos muros, luz nas ruas desocupadas, clubes hollywoodianos completos e vazios, igrejas esculpidas nas rochas...

(5) A este respeito, ver capítulo 6, referente à segregação espacial.

(6) Como exemplo de um loteamento deste tipo, analisamos Alphaville, empreendido pela construtora Albuquerque Takaoka no município de Barueri, próximo à Rodovia Castelo Branco. A gleba original (200 alqueires) foi comprada por 25 milhões de cruzeiros em 1973/74 e depois de receber água, luz, telefone, esgoto, asfalto, policiamento, ambulância, ônibus, clube e adendos, foi fragmentada em Alphaville Residencial, Industrial e de Escritórios. O preço do m² residencial é de 1.400 cruzeiros; o de uso industrial e de escritório é 1.000 cruzeiros.



J. Cirino



J. Bandeiras

"... eu quero água na minha rua! Você chega na SABESP: eu preciso ter água. Eu pago mas eu quero água! O fulano da SABESP vai dizer: '40% da Grande São Paulo tem casa mas não tem água. Como é que o Sr. quer colocar água num terreno que não tem casa?' Então, na realidade o grande problema urbano hoje é que a urbanização se encontra num círculo vicioso: não faço casa porque não tem água, não tem água porque não tem casa; não faço casa porque não tem energia elétrica, não ponho energia elétrica porque não tem casa; não ponho casa porque não tem segurança, não ponho segurança porque não tem casa; não ponho casa porque não tem vizinhos, mas alguém tem que comprar, senão como é que faz? Tá certo, ora, então só loteamento do tipo Alphaville cujo valor escapa ao poder aquisitivo de boa parte da população, é inegável, esse tipo temos condições de resolver, subvencionando o ônibus, dizendo ao prefeito: 'eu pago o poste, a luminária e a luz elétrica durante um ano, eu ponho policiamento no terreno; você vai dizer 'como? Vai pagar o policiamento de um terreno que ninguém vai roubar?' Eu te respondo: 'se eu não colocar policiamento o lote não vale nada porque ninguém tem coragem de construir'. Porém quem pagou tudo isso? Eu digo nós; mas esse nós está diluído no preço" (7).

Enquanto que para o morador de baixa renda ir morar na periferia é um imperativo econômico, para o morador de alta renda a habitação em locais distantes do centro é uma simples escolha onde são pesadas as vantagens e desvantagens. Desta forma o investimento aqui necessário é incomparavelmente maior do que o necessário ao loteamento de baixa renda e, como apenas se o loteamento "pegar" haverá demanda suficiente - pois para a habitação burguesa há mais oferta do que demanda, esse investimento não é seguro.

Todos os empreendedores de loteamentos de baixa renda declararam sua descrença com respeito aos loteamentos de alta renda situados longe do centro, pois enquanto naqueles a demanda é sempre maior do que a oferta e quitadas as primeiras prestações, o investimento inicial já está repostos, o retorno do capital empregado é incerto e demorado.

A velocidade com que os lotes são colocados à venda, num loteamento de baixa renda depende da necessidade de rápido retorno do capital. Se o proprietário e o empreendedor não têm urgência em vender os lotes - o que ocorre frequentemente, é mais lucrativo vender antes os lotes em piores condições; somente quando estes estiverem ocupados - estando portanto todo o loteamento mais valorizado - é que são colocados à venda os melhores situados. Se, ainda durante essas fases, algum equipamento de infraestrutura é instalado pelo poder público, então a valorização sofrida pelos lotes não vendidos é imensa. A simples ocupação de alguns lotes já valoriza o loteamento - e como a urgência em ocupá-los é evidente para o morador (e ainda considerando que um barraco se levanta em uma noite) - é fácil perceber como é rápida esta valorização.

"... o preço inicial de venda foi de 20 milhões, depois 30, depois 40, na medida da aceitação, porque começa a progredir. Nós temos prática; então nós sabemos que se está saindo bem, deve-se puxar o preço senão você faz um mau negócio. No nosso caso, nós somos um pouco inocentes: não fizemos o modo certo de vender pra ganhar dinheiro: vender pirambeira, vender os fundos e guardar a frente. Nós deixamos na mão de um chefe de vendas, o chefe de vendas vendeu o "filet-mignon": as frentes pra avenida. Vendeu tudo por 18 mil cruzeiros cada lote. E quem comprou lá hoje, recebe 300 milhões se for vender. E lá no fundo, que não presta, nós vendemos por 250 mil. Então nós vendemos errado. Porque nosso intuito era trazer clientes, porque lá não tinha nada. Nós não desconfiávamos que dali a 5 anos aquilo fosse ser o que é hoje" (8).

Esta forma especulativa - retenção de lotes, dentro de uma mesma área loteada - foi encontrada em todos os loteamentos recentes pesquisados.

(7) Depoimento de Takaoka, empreendedor do Alphaville.

(8) Depoimento do loteador do Jardim das Bandeiras.

Alguns trabalhos, ao descrever o processo de especulação imobiliária a cairam em generalizações que, ao nosso ver, podem levar a equívocos na compreensão da forma através da qual se dá o crescimento da cidade:

"... a especulação imobiliária adotou um método próprio para parcelar a terra da cidade. Tal método consistiu no seguinte: nunca se fazia um novo loteamento na vizinhança imediata do anterior, já provido de serviços públicos. Pelo contrário, entre o novo loteamento e o anterior, já equipado, se deixava uma área de terra desocupada, sem lotear. Completado este novo loteamento, a linha de ônibus que o atenderia seria necessariamente um prolongamento do último centro equipado. Uma vez esbarrada a linha de ônibus, sua passagem por áreas não loteadas traria sua imediata valorização. O mesmo ocorria com os demais serviços públicos: para atender os pontos extremos loteados, passariam por áreas vazias, beneficiárias imediatas do melhoramento público" (9).

Este mecanismo, que é amplamente aceito pelos estudiosos da cidade como a forma mais comum de se praticar a especulação não foi verificado em quatro dos cinco loteamentos pesquisados. Nestes, fomos informados de que toda a gleba pertencente ao proprietário na região foi loteada de uma só vez. No Jardim das Bandeiras, como já vimos, o processo de loteamento apresentou alguma semelhança ao descrito acima. Porém há algumas diferenças fundamentais que alteram completamente o sentido do mecanismo. Com relação à extensão da linha de onibus efetivamente o Jardim Joelma (situado entre o Jardim das Bandeiras e o Centro de Osasco) foi beneficiado pela anterior ocupação do Jardim das Bandeiras, pertencendo os terrenos ao mesmo proprietário. No entanto, em relação à infraestrutura, o raciocínio dos autores parece partir do princípio incorreto de que os serviços de infraestrutura são implantados linearmente e acompanhando a formação dos novos bairros onde quer que eles se formem.

As próprias carências da cidade demonstram o engano dessa visão genérica do crescimento da cidade. Levando-se em conta o porte dos loteamentos deste tipo, que têm em média 200 lotes, dificilmente a infraestrutura é prolongada especificamente para atender um novo bairro. Pelo contrário, conforme se verificou no plano de expansão da rede de água de Osasco, o processo de implantação de infraestrutura ocorre descontinuamente, aos saltos, sendo que quando ocorrem, cobrem uma grande área de uma só vez. E isto porque os investimentos feitos pelo poder público em bairros de população de baixa renda dependem muito mais de conjunturas políticas do que de um processo de planejamento.

Podemos enxergar a questão sob uma outra ótica: enquanto que no interior do loteamento existe uma especulação programada servindo como forma de obtenção de um sobrelucro para o loteador, na cidade como um todo esse processo é anárquico, pois um loteador provoca a valorização das glebas vizinhas não loteadas, que pertencem em geral a outros proprietários. A especulação programada só ocorreria na cidade como um todo se o solo fosse apropriado por monopólios em regiões bem demarcadas.

Uma característica que se repete em todos os loteamentos pesquisados é a total inexistência de qualquer infraestrutura (com exceção do transporte relativamente próximo) quando estes foram abertos. Essa situação se generaliza para todos os loteamentos de baixa renda da Grande São Paulo. Porém, a expectativa de vinda de infraestrutura é consenso entre todos os moradores. Como afirmou um loteador: (10)

(9) Fernando H. Cardoso e outros. Cultura e Participação in Recursos Humanos y Urbanización - Ediciones SIAP, p.22 (tradução nossa).

(10) Depoimento de um empreendedor de inúmeros loteamentos de baixa renda da Grande São Paulo.

"... eles não estão muito preocupados com a falta de infraestrutura porque sabem que mais cedo ou mais tarde ela virá".

Esta convicção de que a infraestrutura "mais cedo ou mais tarde virá" não é entretanto ponto pacífico entre os moradores, ou seja, não se trata de uma espera passiva pela vinda das melhorias. É através da utilização de certos expedientes institucionalizados e difundidos com uma linha de conduta consensual que os moradores buscam obter os serviços básicos a que têm reconhecido direito, devido à sua situação de proprietários urbanos cidadãos.

Nos bairros pesquisados a forma mais comum utilizada pelos moradores para reivindicar a vinda das melhorias é o abaixo-assinado. Nesta ação não há verdadeiramente uma mobilização dos moradores - alguns proprietários mais ativos organizam um pedido endereçado aos órgãos competentes e levam-no a todos os proprietários para que o subscrevam. Esse mecanismo é de tal maneira generalizado que os próprios órgãos da Prefeitura já estabelecem horários reservados para receber os abaixo-assinados, procurando capitalizá-lo politicamente mediante a institucionalização.

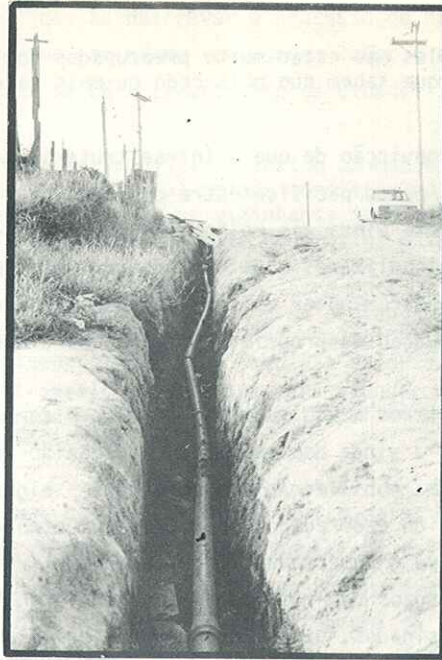
"... quando eu cheguei lá (na Prefeitura) eu falei com seu David, primeiro, que fica lá recebendo as pessoas e dizem que faz o que o Guaçu faz, né? Ele pediu a carta e eu não quis dar. Eu falei: 'só dou se for pro Guaçu;' que eu saí daqui e falei pra todo mundo que entregava pra ele. Aí ele queria pegar e eu não quis dar. Aí veio o vice-prefeito e queria pegar e eu não quis dar. Falei: 'não dou, se não for pra dar pro Guaçu, então eu vou embora, não dou pra ninguém'. Aí chamaram bastante gente na minha frente, (eu cheguei lá quatro hora). Tinha bastante gente com vários problemas, né? Uns com uns problemas de esgoto de rua, outros assim que desbarrancava muro, tava caindo em cima das casa, com a chuva, cada um com um problema. Tem dia especial pra gente levar as carta, é a terça-feira das quatro hora até as três da manhã, ele fica lá. Aí foi passando gente, foi passando gente, foi passando e aí me sentaram numa mesa enorme e ia levantando gente e ia mudando de cadeira e aí ele me recebeu ." (11).

A eficiência desse mecanismo é bastante questionável. Por um lado, fazer o abaixo-assinado por si só não redunde em nenhuma organização política que mobilize constantemente os moradores para exercer pressões sobre a prefeitura. É uma atuação passiva onde a assinatura é mais um apoio simbólico do que uma participação ativa num processo reivindicatório. Os moradores, muitas vezes, sequer conseguem reconhecer as pessoas que estão promovendo o abaixo-assinado. Talvez as poucas relações de amizade entre os vizinhos, verificada, contribua para isso, mas tudo evidencia que o abaixo-assinado se constitui na única alternativa vislumbrada pelos moradores na falta de qualquer organização voluntária, ao nível do bairro ou ao nível do trabalho, capaz de levar adiante as reivindicações ligadas aos problemas urbanos (12).

O abaixo-assinado só obtém algum resultado quando se trata de simplesmente alertar os órgãos competentes da prefeitura sobre uma situação considerada irregular pelos próprios órgãos. Por exemplo, no Jardim Cirino foi organizado um abaixo-assinado pedindo somente ligação da água, não executada apesar dos canos já estarem enterrados nas ruas. Imediatamente após a entrega do abaixo-assinado, funcionários da CAEMO iniciaram a ligação da água por ordem expressa do pre

(11) Depoimento da mulher do Zelito, moradora do Jardim Cirino, portadora do abaixo-assinado do bairro à Prefeitura.

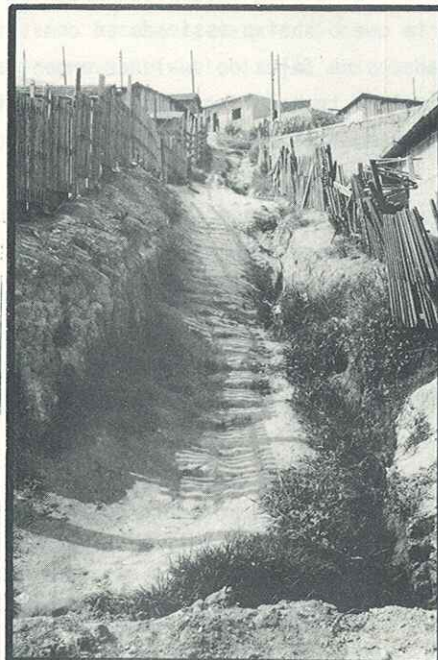
(12) Em nenhum dos bairros pesquisados, e isto não pode ser generalizado, havia Sociedade dos Amigos do Bairro e nenhum dos moradores entrevistados demonstrou interesse ou sequer mencionava a possibilidade de formá-la. A única pessoa entrevistada que tinha ligações com tal tipo de organização era um suplente de vereador arenista que morava próximo ao Jardim das Bandeiras.



J. Flor da Primavera



J. Flor da Primavera



J. Bandeiras

feito. Neste caso se tratava muito mais de uma incompetência administrativa do que da não alocação de verbas necessárias para a execução das obras. Na realidade, durante mais de dez anos os moradores do Cirino levaram abaixo-assinados à prefeitura pedindo água e de nada isso resultou. Somente quando a prefeitura conseguiu um financiamento para a extensão da rede de água - não vinculado a abaixo-assinados, pois a carência de infraestrutura é por demais conhecida - é que foi realizado o serviço ⁽¹³⁾. De qualquer forma a prefeitura estimula a realização de abaixo-assinados, talvez como forma de evitar o surgimento de pressões de outro nível: quando a CAEMO estendia a rede de água a um bairro qualquer, ela pedia um abaixo-assinado contendo o nome de todos os moradores que desejavam a ligação. Isto, durante determinados períodos, principalmente próximos à realização de eleições, era feito sob a forma de "mutirão político" ⁽¹⁴⁾: os candidatos a vereador faziam comentários sobre a vinda da água enquanto que funcionários da CAEMO iam atrás, anotando os pedidos de ligação.

Realmente, as eleições são outro momento em que as precárias condições dos moradores da periferia são usadas com objetivos claramente políticos e oportunistas. Nas campanhas eleitorais os "políticos" percorrem "diuturnamente" os bairros procurando saber de sua situação e prometendo isso ou aquilo. Efetivamente, são só promessas, que se diluem com o passar das eleições. No Jardim Flor da Primavera, por exemplo, o prefeito chegou a enviar os tubos necessários para a construção da tão necessitada ponte. Passadas as eleições mandou retirá-los alegando um motivo qualquer, perdurando assim a situação.

Os moradores, no entanto, demonstraram ter relativa consciência de seu caráter oportunista das eleições, afirmando, porém, que procuravam tirar o máximo proveito dessa situação.

Todo esse movimento em torno das melhorias é causado não apenas pela aspiração de melhores condições de vida mas também pela certeza de que a "vinda das melhorias" trará uma valorização extraordinária aos lotes. Desta forma, o fato dos moradores serem os proprietários dos terrenos joga um papel preponderante pois esta condição lhes dá a certeza de que estão reivindicando o seu direito, reconhecido socialmente pela ideologia dominante, e não significando, portanto, nenhuma forma de contestação. Isto é vital para que a ação do abaixo assinado se dê, pois no momento em que a pesquisa foi feita esta era a forma de reivindicação não permeada pelo estigma da "subversão".

No processo de loteamento o aparelho de Estado desempenha um papel fundamental, uma vez que para aprovar um loteamento este deve passar por diversos órgãos do poder público - Ministério da Aeronáutica, Engenharia Sanitária, EMPLASA, CETESB e finalmente pela prefeitura local, que é a instância mais importante. Esse processo, segundo os loteadores, é bastante demorado levando às vezes quase dois anos devido a entraves burocráticos.

Indubitavelmente a aprovação pela prefeitura é a mais difícil, devido ao nível de exigências existente na legislação que regula a abertura dos loteamentos. Essa legislação varia de acordo com o município; é em alguns mais rígida -

(13) Continuando a relatar sua ida à prefeitura, a moradora do Jardim Cirino acrescentou: "... o Guaçú, ele mesmo falou pra mim lá: 'eu não tava sabendo de nada. Quanto tempo a Sra. tem os canos na rua?' Eu disse que inclusive já tem 4 meses que colocaram os canos debaixo da terra; água que é bom... nada. Então ele mesmo falou que isso aqui depende do povo. Que o povo tem que ajudar no esforço para benefício da vila. Porque ele achava que a gente tinha água. Ele deu uma bronca danada lá na turma dele, no pessoal da CAEMO, nos vereadores.."

(14) Denominação bastante difundida e que foi utilizada por funcionários da CAEMO, quando entrevistados.

principalmente nos municípios que já se encontram bastante ocupados - e em outros mais flexível - nos municípios de urbanização ainda incipiente onde as próprias prefeituras estão interessadas na ocupação, para aumentar a arrecadação.

A legislação atualmente vigente em Osasco exige a doação ao poder público de 20% da área loteada para uso institucional e sistema de recreio e de 20% para abertura de ruas; a execução da abertura de vias de circulação, praças e espaços institucionais; a colocação de guias e sarjetas; as obras de escoamento das águas pluviais; lote mínimo de 250 m²; largura mínima das ruas; declividade máxima e uma série de outras obrigações ou restrições menos importantes. A legislação de São Paulo exige ainda a pavimentação das vias de circulação e o projeto das redes de água e esgoto.

Evidentemente todas essas exigências, assim como o tempo necessário à aprovação, são onerosas ao empreendedor; como não cumprí-las significará a obtenção de um lucro extraordinário são muitos os loteadores que não aprovam os seus loteamentos, causando o que genericamente costuma-se chamar de loteamentos clandestinos.

Ao estudar os loteamentos clandestinos devemos observar mais detidamente todo o processo de loteamento para baixa-renda pois não podemos atribuir simplesmente a existência dos "clandestinos" somente ao desejo incondicional de alguns empresários em obter maiores lucros.

De início, é fundamental separar a situação em que o loteador grila glebas para depois loteá-las. Neste caso o empreendedor não tem condições de submeter o loteamento à aprovação e posteriormente não pode passar as escrituras aos moradores, pois a posse da gleba é irregular; os clandestinos assumem então um caráter diferente do que trataremos, tornando-se um problema jurídico que não analisaremos aqui. É importante salientar que esses casos não são os mais comuns. De qualquer forma quanto ao não cumprimento das exigências legais estes loteamentos caem na outra situação.

Não podemos considerar que todo o investimento necessário ao cumprimento das exigências recaia sobre o empreendedor; pelo contrário, segundo a própria lógica do empresário este deve ser repassado para o preço final do lote. Segundo os empreendedores entrevistados, o cumprimento da lei significaria uma elevação tal no custo do lote que ficaria impossibilitada sua venda para o trabalhador de baixa renda. De acordo com o Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (15), o custo do investimento por lote apenas arruado (sem computar o preço da gleba, custos legais e administrativos e tributação) seria de 5.924 cruzeiros. Em uma segunda alternativa, contendo a anterior e mais: guias, sarjetas, arborização, cascalhamento das ruas e galerias de águas pluviais (que corresponde aproximadamente às exigências da legislação de Osasco), o investimento seria de 15.997 cruzeiros, ou seja, 2,7 vezes maior.

Mesmo considerando a parcialidade dos dados, realmente sendo a legislação mais exigente, poderia haver uma retração da demanda porquanto estes investimentos adicionais seriam computados necessariamente na entrada do lote (16) e a

(15) In "Participação do Empresário na Solução do Problema Habitacional da População de Baixa Renda". Contribuição ao temário do Encontro Nacional de Dirigentes de Sindicatos e Associações da Indústria da Construção. Janeiro 77.

(16) Uma vez que é 1 massa de investimentos muito grande para ser parcelada em vários anos, considerando por hipótese, que grande parte dos empreendedores são pequenas empresas.

eles se somariam aqueles relativos ao lucro médio sobre o capital investido. Por exemplo, no Jardim Flor da Primavera, onde ainda há lotes à venda, um lote custa atualmente 300 mil cruzeiros. Um custo adicional de 15 mil cruzeiros não significa muito no preço total, mas se computado na entrada, que é de aproximadamente 30 mil cruzeiros, é considerável, ademais, para cumprir as exigências da lei, o loteador deve dispor de um capital inicial elevado o que provavelmente levaria alguns empreendedores a sair do mercado, diminuindo a oferta de lotes.

Certamente, seguir as exigências da legislação significa obter menos lucros. No entanto não parece correto afirmar, como fazem os empreendedores, que nas atuais condições abrir loteamentos legais para baixa renda significa operar sem lucro. Na realidade os empreendedores imobiliários, como todos os empreendedores capitalistas na fase recente do desenvolvimento do capitalismo no Brasil, operam com um sobrelucro. É a esse lucro extraordinário que os loteadores teriam que abdicar se fossem obedecer as imposições legais.

A afirmação de que 85% dos empreendedores abandonaram o ramo após o estabelecimento da última lei em São Paulo; de que desde esta data (1972) não entrou mais nenhum projeto de loteamento "padrão operário" para ser aprovado pela prefeitura de São Paulo (17); Por outro lado a constatação de que a oferta de lotes na Grande São Paulo como um todo diminuiu e a favelização cresceu, conduz aparentemente à conclusão de que a rigidez da legislação é a grande responsável (18). No entanto, devemos considerar também que, neste período, devido à escassez relativa e à especulação, o preço de terrenos em São Paulo conheceu uma grande elevação, o poder aquisitivo da população operária decresceu e, finalmente, a fiscalização por parte da prefeitura aumentou. Portanto, as novas exigências da legislação não parecem ser a "causa" do loteamento clandestino, mesmo porque este sempre existiu em São Paulo (19). Apenas que a preocupação manifesta pelo poder público em planejar, organizar e sobretudo legislar evidenciou uma situação há muito existente (20).

Sem dúvida o loteamento clandestino apresenta piores condições do que o legal, ou pelo menos, menores expectativas de melhora. Por exemplo, poderíamos comparar o Jardim Flor da Primavera (clandestino) com o Jardim São Pedro (parcialmente legal). Enquanto naquele não existe qualquer preocupação com o traçado das ruas (algumas apresentam declividade excessiva ou não tem saída), nem áreas doadas para usos institucionais e lazer, no São Pedro, existe a área doada, inteiramente ocupada por favelas, mas que um dia, quem sabe, poderá receber algum equipamento.

(17) Expressa por um empreendedor imobiliário. Pudemos comprovar, através de um levantamento realizado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, que houve uma queda brusca no número de loteamentos aprovados a partir de 1972. Se em 1971 e 1972 esse número foi respectivamente, 38 e 40, em 1973 o número caiu para 11 e, em 1974, foram 8 as aprovações.

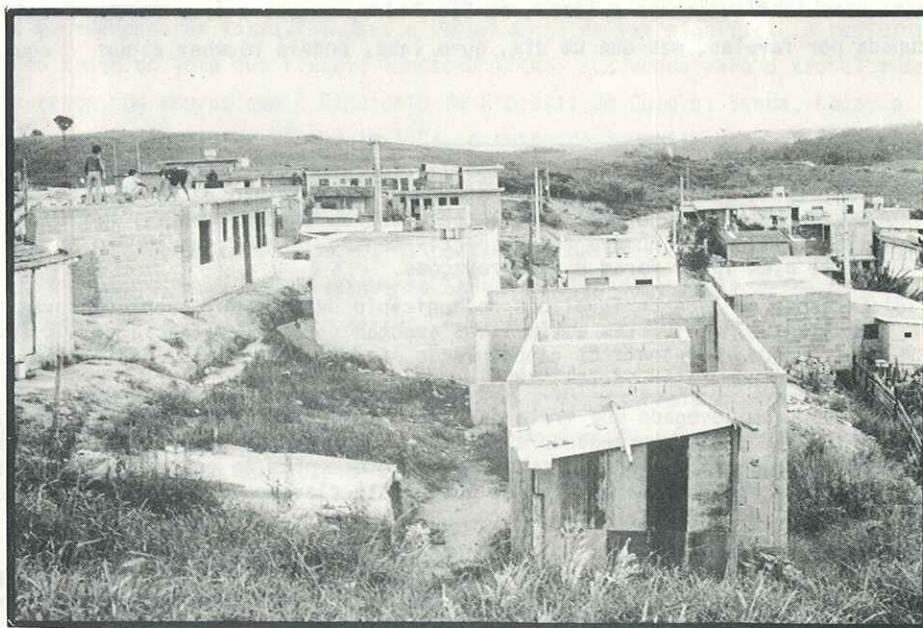
(18) Enquanto em 1968 os favelados do município de São Paulo representavam 0,8% dos habitantes, em 1977 as estimativas apontam para a existência de 400.000 favelados, o que representa 5% da população. Caderno Especial 1 HABI/COPEL da Secretaria do Bem Estar Social, 1975.

(19) Segundo um advogado que trata de regularização de loteamentos clandestinos, a maior parte dos empreendedores de loteamentos deste tipo, grandes ou pequenos, pelo menos alguma vez não submeteu os loteamentos ao processo de aprovação. Portanto não poderíamos afirmar que existe claramente um tipo de loteador, clandestino, que se diferencia do conjunto dos empreendedores.

(20) A questão de emergência do planejamento urbano em relação ao "caos" da cidade será tratada no cap. 7. Porém ao afirmarmos "sobretudo legislar", tentamos analisar a questão da clandestinidade sob uma outra ótica. Poderíamos afirmar que a questão do loteamento clandestino em si é uma falsa questão: a figura do loteador clandestino é uma "criação" da legislação que como elemento fora-da-lei e, portanto, a ser punido, absorve a "culpa" do caos urbano ou da má qualidade dos loteamentos de baixa renda. Apesar de não explicar a emergência do loteamento clandestino, esta questão é relevante para a compreensão do "discurso do plano" urbano.



J. Flor da Primavera



J. Bandeiras

Por outro lado, o loteamento clandestino pode acarretar consequências irreversíveis nas condições gerais de urbanização da metrópole (por exemplo, os loteamentos clandestinos situados nas áreas de preservação dos mananciais)⁽²¹⁾.

Mas não é porque o loteamento é clandestino que a população operária vive em péssimas condições de habitabilidade. Seria sua renda suficiente para pagar a infraestrutura que, sendo o empreendedor um capitalista como qualquer outro, jamais seria dada "de presente"? Realmente há um grande alarde em torno da clandestinidade dos loteamentos, particularmente no município de São Paulo. Nele já existem inclusive leis que impedem a extensão de infraestrutura para loteamentos deste tipo. Não seria esta uma maneira de justificar, identificando responsáveis, a prioridade para investimentos que servem à reprodução do capital, ou a inoperância administrativa que impede a instalação de infraestrutura na cidade como um todo? Efetivamente, em Osasco não se passa o mesmo. O Jardim Flor da Primavera, mesmo totalmente clandestino, recebeu água encanada juntamente com os outros, quando houve recursos e interesses para a implantação da rede.

O problema da habitação de baixa renda situa-se entre dois determinantes bem definidos: por um lado esse tipo de empreendimento é realizado por empresários privados - sem nenhuma participação ou subsídios estatais, e por outro os níveis salariais são tão baixos que, nestas condições somente permite a habitação em precários loteamentos periféricos, dos quais o loteamento clandestino é apenas uma situação aguda, provavelmente tão aguda como a de um loteamento legal situado num município que tenha uma legislação menos rígida.

(21) A respeito da situação legal dos loteamentos, de totalmente legal a totalmente clandestino, ver cap. 2, descrição dos bairros pesquisados.

... (1) ...

... (2) ...

... (3) ...

Capítulo 4

Sobre Trabalho e Reprodução da Força de Trabalho.

A Obtenção da Casa Própria

"eu mesmo, muita coisa que eu fiz aqui eu fiz quando trabalhava a 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 extras por dia; não tinha hora de jantar, era direto"(1).

O processo de obtenção da casa própria, que começa com a compra do lote, é marcado por constantes e prolongados sacrifícios dos trabalhadores e implicam necessariamente no seu desgaste. Como os salários são insuficientes frente ao mínimo necessário à reprodução da força de trabalho (2), o componente habitação é suprido mediante a extensão da jornada de trabalho, executado tanto na fábrica, sob a forma de horas-extras, como fora dela, sob a forma de trabalho de autoconstrução nas poucas horas livres do trabalhador.

Levando-se em conta que a maioria das moradias dos loteamentos pesquisados são executadas sob a forma de autoconstrução (ver tabela 2) o processo de obtenção da casa própria implica em gastos monetários - pagamento da entrada e das prestações relativas ao lote e pagamento do material de construção - e gastos de trabalho - que se constitui no próprio trabalho de construção da casa e de suas constantes ampliações e reformas.

TABELA 2 - FORMA DE CONSTRUÇÃO DA CASA (%)

	Flor da Primavera	Cirino	Bandeiras	São Pedro
auto-construção	71,4	58,8	74,6	64,9
empreiteiro	23,8	29,4	16,4	10,8
ambos	4,8	11,8	9,0	24,3

(1) Depoimento de Zelito - morador do Jardim Cirino

(2) A evolução do salário mínimo nominal e real (calculado pelo DIEESE) se encontra no Anexo III.

A poupança necessária para os gastos monetários advém, principalmente da extensão da jornada de trabalho na fábrica, do uso da poupança compulsória advinda do "Fundo da Garantia por Tempo de Serviço" e da inserção de vários membros da família na população economicamente ativa.

"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 para 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).

"da Ultralar eu saí porque pedi pra sair, pra poder acabar de arrumar minha casa; eu já tinha construído mas faltava rebocar" (4).

Os mecanismos criados pela FGTS fazem com que o próprio trabalhador de seje deixar o emprego para poder construir sua casa, criando uma situação de instabilidade, advinda da alta rotatividade no trabalho.

O FGTS criado em 1965 e canalizado em 1967 para o BNH, que foi o "santo do milagre" brasileiro (5), não serviu somente para criar uma poupança forçada dos trabalhadores com vistas ao financiamento do capital. Serviu, também, para livrar o empresário das obrigações trabalhistas ditadas pela CLT no tocante à indenização. Na medida em que o empresário passou a ter reduzidos os gastos com a dispensa do trabalhador, a rotatividade da mão-de-obra aumentou consideravelmente, mantendo um exército de reserva que possibilita o rebaixamento dos salários e permitindo a aplicação de mecanismos tais como o salário-experiência.

O trabalhador, no entanto, "arrisca porque vale a pena". Ao invés de utilizar o FGTS como uma garantia de sobrevivência para períodos de instabilidade no emprego, ele acaba por incluí-lo no seu cotidiano custo de reprodução, acarretando mais uma vez, o rebaixamento do salário.

Em diversas entrevistas com moradores dos loteamentos pesquisados foi possível detectar o uso do Fundo de Garantia para o pagamento dos maiores e mais concentrados gastos monetários necessários à obtenção da casa própria - compra do material (quando pago à vista) e pagamento da entrada do lote.

Para o pagamento da prestação do lote (que normalmente dura de 5 a 10 anos) e eventualmente da prestação do material, o trabalhador utiliza de formas que visam a aumentar sua renda familiar mensal - horas extras, trabalho feminino e infantil; ou então de artifícios que significam o corte de despesas de consumo básicas - alimentação, vestuário, transporte...

"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 de 750. Mas a despesa era pouca e ela (apontan-

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

(4) Depoimento do seu Jacinto, morador do Jardim das Bandeiras

(5) Sobre o papel do BNH no Milagre Brasileiro ver Bolaffi, Gabriel - Aspectos Sócio-Econômicos do BNH. Tese de doutoramento apresentada à FAU-USP, 1972 - cópia xerox.

do 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" (6)

"quando a gente fica nesta situação daí corta tudo: a gente fica sem alimentação, diminui a conta do mês, tem que deixar de comer para pagar o que deve. Quando eu comprei isso aqui e quando comprei o material e já morava aqui, eu ia pra fábrica trabalhar e não levava marmita, ficava sem comer lá o dia todinho, porque não dava pra comprar fiado, não podia comprar porque não tinha com que pagar - ficava sem comer o dia todinho e só comia quando chegava de noite em casa. Tomava café com pão". "A vizinha me dava pão; todo dia eu ia lavar roupa pra fora e as mulheres me davam as coisas, né?" (7).

"passei fome demais para pagar o terreno; aquele menino que está sentado ali chegou a desmaiar de fome... eu não tinha coragem de sair pra pedir, não tinha mesmo coragem" (8).

"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" (9).

Mesmo no Jardim Umuarama, que é o mais antigo, sacrifícios parecidos foram descritos pelos primeiros moradores. Não podemos afirmar com segurança, no entanto, se o processo como um todo tinha as mesmas características que as apontadas para hoje.

"Era duro; a gente tinha dívidas. Meu marido fazia hora-extra no Fridge, um pouquinho; ele não perdia uma hora extra não. E eu também, sabe, bordava um pouquinho. Bordado da Ilha da Madeira. Ele ia na cidade buscar serviço quando saía do trabalho. E aí ele pegava um dinheirinho para pagar a venda, o armazém. Eu nunca fui na feira comprar nada, porque não tinha dinheiro pra nada; não sobrava nada, tinha que comprar tudo na caderneta" (10).

A outra parcela dos gastos necessários para a obtenção da habitação são os dispendidos sob a forma de trabalho executado nas horas de folga, a autoconstrução (11).

"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 bão, uns bons trocos - então isso aí é a maneira dele economizar... Eu ganho ninhará eu ganho 20 cruzeiros por hora; hora extra 24 cruzeiros ... vale a pena porque eu ganho mais do que o pedreiro".(12)

Mas se a firma não chama ou se o salário é igual ou mais baixo que o do pedreiro então a solução é a autoconstrução.

Alguns autores consideram a autoconstrução como "trabalho não pago, isto é, sobretrabalho" (13). No entanto, ao produzir sozinho sua casa, o trabalha

- (6) Depoimento de Zelito, morador do Jardim Cirino
- (7) Depoimento do casal Manoel e Josefa, moradores do Jardim Flor da Primavera.
- (8) Depoimento de D. Tereza, moradora do Jardim Cirino
- (9) Depoimento de seu Antonio, morador do Jardim Cirino
- (10) Depoimento da mulher do Sr. Bacalhau, moradora do Jardim Umuarama
- (11) Sobre a autoconstrução consultar: Maricato, Ermínia T., Auto-construção: a arquitetura possível, Publicação FAUUSP, 1976.
- (12) Depoimento de Zelito, morador do Jardim Cirino.
- (13) Oliveira, Francisco de - A Economia Brasileira: Crítica à Razão Dualista. Seleções Cebrap 1 - Editora Brasiliense/Edições Cebrap 1975, pg. 28.

dor cria um valor de uso, apropriado totalmente por ele, e que é potencialmente uma mercadoria. Portanto, não se trata de trabalho não pago, ao nível da produção da habitação mais sim de um trabalho realizado como se o trabalhador fosse um produtor de mercadorias. "A habitação, bem resultante desta operação" (14), se numa primeira instância é produzida como valor de uso, na realidade passa a ter um valor de troca, podendo ser facilmente mercantilizada, através da venda ou do aluguel, conforme se verificou amplamente (15).

Se por um lado a autoconstrução tem sua origem nos baixos salários, ao se generalizar, institucionaliza essa baixa dos salários (16). Portanto, há, sim, um sobretrabalho implícito ao processo, mas este não se encontra no trabalho de construção da habitação propriamente dito e sim na diminuição do "trabalho necessário" na jornada de trabalho cotidiana.

No custo de reprodução da Força de Trabalho, que determina a magnitude do trabalho necessário, o componente habitação entraria como pagamento do arrendamento da moradia (aluguel) e não como pagamento da posse da moradia (propriedade). No entanto, quando o salário é comprimido, e a possibilidade de autoconstrução contribui para isto, o pagamento do aluguel se torna um ônus permanente e que somente pode ser pago com o achatamento dos outros itens básicos da cesta de consumo. Em função disto, a aspiração da casa própria, mesmo que implique nos sacrifícios já vastamente descritos e no trabalho nas horas livres, se generaliza uma vez que o produto deste trabalho é apropriado pelo próprio trabalhador.

O resultado final do processo não é apenas a possibilidade de manutenção da alta taxa de exploração da Força de Trabalho no processo produtivo, mas também a produção da casa própria - mercadoria, única instância onde há uma apropriação do produto do trabalho por parte do trabalhador - situação ambígua onde há, ao mesmo tempo, uma não alienação e uma inserção do trabalhador no estrato dos proprietários urbanos, que não deixa de ter implicações de natureza político-ideológica.

"eu preferia trabalhar na casa do que trabalhar mais, vendendo li mão e pagar um pedreiro. Porque se eu já entendo não vou pagar ninguém, eu mesmo já vou fazendo, e esse aqui eu fiz assim: trabalhava lá na cidade e quando voltava aqui construía. Se é para pagar assim para alguém trabalhar trabalho eu. É melhor ter casa própria porque paga a vida toda mas quando pagar é dele. Aluguel a pessoa paga a vida toda e quando saiu não tem nada ... e em toda a vida é bom ter, é muito ruim a pessoa não ter ... tudo o que a pessoa não tem é ruim, fica mandado por outro. É bom trabalhar para ter" (17)

Para se "ter", contudo, é necessário aumentar em muito a já prolongada jornada de trabalho (18). A autoconstrução da casa própria e as horas-extras significam concretamente um consumo da força de trabalho, uma não reposição da e

(14) Oliveira, Francisco de - op. cit. pg. 28.

(15) Ver capítulo 5 e 6.

(16) Não podemos afirmar com segurança que a autoconstrução é uma operação que sempre foi utilizada pelos trabalhadores ou se ela somente se generalizou ultimamente. No entanto nos depoimentos dos primeiros moradores do Jardim Umuarama (começo da década de 50) constatou-se alguns casos onde foi empregada mão de obra paga. Podemos levantar hipóteses de que a generalização da autoconstrução só se deu a partir da década de 60, quando os níveis salariais baixaram constantemente. Porém qualquer conclusão mais definitiva só pode ser tirada a partir de uma pesquisa específica e mais aprofundada.

(17) Depoimento de Zé Limoeiro, morador do Jardim São Pedro.

(18) Dados do aumento da Jornada de Trabalho: 87,5% do total de pessoas empregadas no MSP trabalham mais de 40 horas semanais e 28,2% mais de 50 horas (Fonte: PNAD - 1972)

nergia gasta no trabalho cotidiano. O resultado é a diminuição do ciclo produtivo do trabalhador e da fertilidade de sua força de trabalho, desgaste esse que a propriedade da moradia jamais consegue recuperar ⁽¹⁹⁾. Não é por acaso que uma parcela bastante reduzida da população moradora em Osasco, apenas 8,4% do total, tem mais que 50 anos. ⁽²⁰⁾

"eu não vou ficar velho - a gente não chega a 50 anos, não dá tempo de chegar ... vida muito sofrida, vida muito atribulada uma vida que a gente não ..." ⁽²¹⁾

São conhecidas as formas utilizadas pelos trabalhadores para a construção da casa - baseiam-se no mutirão e na construção por etapas.

Já não é tão corrente a mistificação do mutirão como eloqüente exemplo de solidariedade de classe. O mutirão, além de ser um expediente que indiretamente contribui para rebaixar o salário, caracteriza-se como sendo simplesmente uma contraprestação de serviço, onde um morador ajuda o outro não como um ato de "fraternidade desinteressada", mas na expectativa de ser auxiliado quando necessitar.

"eu já ajudei amigo, já ajudei parentes a construir a casa; principalmente quando eu trabalhava na CBC eu ajudei um colega meu - parente às vezes. Colega chegou, perguntou, pediu ou me ofereceu mesmo, gosto muito da amizade dele. Mas esses colegas vão me ajudar quando eu for construir; creio que nenhum vai falar que não" ⁽²²⁾.

A cooperação se dá principalmente entre familiares ou conterrâneos e entre colegas, quando existe entre eles uma relação de amizade mais forte, não sendo generalizada para todos os vizinhos ou colegas de trabalho. Verificou-se mesmo que nos bairros pesquisados o auxílio entre vizinhos era quase inexistente ou, pelo menos, base da cooperação não é a relação de vizinhança.

De qualquer maneira é certo que essa operação acaba por envolver inúmeras pessoas de tal forma que os trabalhadores ficam durante muitos anos envolvidos num processo social de construção de moradia aos domingos.

"aqui eu contruí, sabe como? eu mesmo trabalhando, os colegas ajudam, porque não poderia pagar pedreiro; pedreiro mesmo também me deu uma mãozinha; eu mesmo tive que aprender para poder construir aqui, eu aprendi fazendo - todos os colegas que estavam aqui nenhum sabia. Meu irmão e outro colega me ajudou a cavar aquele poço, o pedreiro que veio me ajudar ficou doente e aí eu toquei pra frente. Os colegas que vieram aqui eram colegas que eu morava no cômodo deles, não cômodo alugado, eram tudo Paraibano, tudo de Esperança. Era tudo Paraibano, tudo irmão, cunhado, primo" ⁽²³⁾.

No entanto existem casos onde o morador executa a construção da sua casa sozinho, com auxílio apenas de sua própria família.

(19) Este desgaste se evidencia no desemprego etário: "entre 15 a 39 anos a proporção de empregados masculinos com carteira de trabalho assinada encontra-se sempre acima de 70% do total. Entre 40 a 49 anos tal proporção cai para 63%, no decênio seguinte para 50%, aos 60 anos é de 40% e aos 70 anos de apenas 20%" in Camargo, C.P. - São Paulo 75 - Crescimento e Pobreza - Edições Loyola - 1975.

(20) Se para Osasco essa população jovem poderia ser atribuída ao crescimento recente do município, que tem recebido grandes contingentes de migrantes, para São Paulo, não se verifica um índice muito superior: somente 13% da população tem mais de 50 anos. Fonte: IBGE. VII Recenseamento Geral (1976) Volume I, Tomo XVIII, 3a. parte.

(21) Depoimento de Bartolomeu, morador do Jardim Flor da Primavera.

(22) Depoimento de Bartolomeu, morador do Jardim Flor da Primavera.

(23) Depoimento de Zé Limoeiro, morador do Jardim São Pedro.



J. Umuarama



J. Bandeiras

"o dinheiro que precisa é pro material; o serviço ele faz sozinho, sô ele e sô. Eu dou uma ajuda sabe? Eu ajudo a por a laje. Até uma parte dâ pra ele fazer sozinho, entende? Depois quando ele faz an daime pra cima, assim, eu tenho que dar o tijolo para ele colocar no lugar, eu tenho que dar a massa, eu tenho que dar a água. Não te ve colega aqui que ajudou, ninguém gosta de ajudar. Hoje em dia, cã da um para sî - Deus para todos" (24).

Este longo processo de construção da casa nos dias de folga, quando sobra um dinheirinho ou quando sai do emprego e se recebe o FGTS, faz com que a casa seja um bem permanentemente inacabado e construído por etapas descontínuas, não sem graves conseqüências para suas condições de habitabilidade.

"para construir os dois cômodos eu demorei nem um mês porque os outros estavam lá em cima de mim, para sair fora do barraco. É sério, levou até um delegado para tirar a gente de qualquer jeito de lá. Aí eu construí dois cômodos aqui; sem rebocar. Aí depois nos domingos, de pouquinho de dia de domingo, eu e meu filho, trazia uns dois sacos de cal, ia no correquinho tirar areia e assim foi melhorando. Esse se cômodo aí foi material do SASMO (25). O SASMO da Prefeitura. Esse material tava cedido antes, e foi embrulhando e vem não vem, depois vieram fazer vistoria aqui e quando veio eu já tinha feito dois cômodos e aí eu peguei e fiz esse outro. Agora tem quatro, cinco com a cozinha. A cozinha ficou um tempo começada as paredes, depois o professor do grupo aí do Santo Antonio, o professor de matemática ele pegou e me arranjou mil e duzentos cruzeiros nas condições, para pagar no prazo de dois anos; aí eu comprei a laje lá, e fiz a laje lá. Esse outro aí o Senhor preparou para mim, botou, colocou... esse aí eu não sei como é que eu fui fazer. Construí essas paredes aí quando já estava assim desaprovado do espírito, que estava passando mal, sendo tentado; então eu fiquei perturbado, eu fiz o alicerce todo aqui, não tinha o que fazer. Eu fiquei tentado quase um ano. Mas não é que eu não trabalhava todo esse tempo, eu trabalhava perturbado. Não é que era assim, que eu saía correndo não; teve um tempo sim, teve uns três meses que eu não trabalhei nada. Mas aquilo foi apurando, apurando até que eu cheguei ao fim. A cozinha foi minha filha quem pagou. Ela me disse: o senhor toma emprestado que eu me responabilizo de pagar. Aqui não teve nenhum colega que chegasse aqui que me desse pelo menos um prego. Amigo que eu tenho aqui é eu e meus filhos, principalmente Jesus Cristo, e em segundo meus filhos" (26).

Após este longo processo de sacrifícios que o trabalhador se submete para construir sua casa, a moradia resultante não conta com as mínimas condições de habitabilidade. Neste sentido, tanto as condições da moradia propriamente dita são precárias (utilização de materiais inadequados, falta de acabamento, inexistência de conforto ambiental, térmico e acústico, área para morador reduzida etc.) como as condições gerais do bairro são desfavoráveis (lotes com uma declividade que impedem uma boa implantação, inexistência de infra e super estrutura básica, acessos difíceis, falta de segurança etc.). A conjugação destes dois aspectos fornece a real dimensão da precariedade da habitação na periferia.

A tabela 3 mostra sucintamente algumas características gerais das casas encontradas nos loteamentos pesquisados (maiores detalhes sobre as condições das casas constam do anexo II).

(24) Depoimento de Marlene, moradora do Jardim São Pedro.

(25) SASMO - Secretaria de Assistência Social do Município de Osasco.

(26) Depoimento de seu Antônio, morador do Jardim Cirino.

TABELA 3 - CONDIÇÕES GERAIS DAS MORADIAS POR LOTEAMENTO (%)

	São Pedro	Flor da Primavera	Cirino	Bandeiras	Umuarama
Barracos	45,0	62,5	25,9	46,0	0
Casas s/revestimento	58,3	80,0	40,7	57,5	0
Banheiro fora da casa ou s/banheiro	71,7	77,5	70,4	89,7	47,4
Casa c/atê 2 cômodos (inclusive)	73,7	62,5	48,1	83,9	8,8
Lotes c/mais de 1 casa	47,7	50,0	29,2	50,0	50,0
Relação $\frac{n^{\circ} \text{ de pessoas}}{n^{\circ} \text{ de comodos}}$	2.6	2.2	1.9	2.37	1.17

Em muitos casos, o barraco é a primeira moradia que o trabalhador constrói no lote imediatamente após a sua compra. Isto se dá em função da urgência de se livrar do aluguel ou de deixar a moradia cedida, uma vez que um barraco pode ser erguido em uma noite e custa pouco em relação do preço de uma casa de alvenaria.

"pra barraco é o seguinte: você me leva daqui 30, 40 folhas de madeiras e pontalete. Então todos os dias no meio da semana tá passando do fiscal, né, da prefeitura, quer dizer que não dá pra ele fazer um barraco - não dá tempo dentro da área da prefeitura. Daí eu pergunto: esse barraco é para área da prefeitura? Ele diz: não! Se for, ele está mentindo pra mim, né? Eles dizem: 'não é, seu Valdomiro, é pra mim construir ou fazer um barraco na minha propriedade'. Então eu pego e deixo, vai ... aí ele pode fazer rápido, num dia dá pra fazer, duas pessoas fazendo, um serrando e o outro pregando. Um barraco desse aqui (apontando para o barraco de sua filha de dois cômodos de 3x3m) dá pra fazer num dia. Vai fazendo a estrutura, vai pregando, depois cobre com telha. Custa três milhão, só a madeira, de pois vem telha, vem ripa, vem dobradiça, vem chave, cimento, areia. Barraco que nem esse aí, sabe, cimentado, custa 6 milhão, fora minha mão-de-obra ... com a mão-de-obra fica 7 milhão tudo. Se fosse uma casa deste mesmo tamanho, de material, seria 30 milhão. Pronta para passar pra dentro. Mas se for pra matar o serviço, pra deixar fazendo do uma pela outra, aí sai quase o preço do barraco também. Porque o bloco custaria 3 milhão e 800, né? Cê comprava aí um pouquinho de areia, com algumas economias - ia atingir pelos 8 milhão. Mas uma pessoa que é dono do terreno não vai fazer isso. Porque você não vai assentar o bloco só com barro senão cai. Cadê o ferro? Então se você quer fazer uma casa dessa com dois cômodos* ou calculo pra mim 30 milhão, se eu for fazer. Porque me dá o material pra mim fazer. Eu te digo: tá, mas eu quero exijo: azulejo no meu banheiro, eu quero a laje com ferro, cimento, vedacit nas paredes na parte que pertence às águas, não é verdade? Quer dizer, sai uma coisa bacana. Quando eu for construir, geralmente, tem que fazer assim. Eu quero planta pra fazer alguma coisa que presta. Porcaria por porcaria é barraco. Mas não é vantagem ter barraco - é que já é barraco, é madeira, não tem muita vantagem você morar. Eu mesmo já não gosto. Eu moro por que sou obrigado. Eu não posso construir. O cimento custa hoje uma base mais ou menos de 55 cruzeiros o saco. Pra fazer uma casinha aí de 4,5 cômodos vai comer uma base de 200 sacos, 150 sacos. Um caminhão de areia vai mais ou menos 600 cruzeiros, cada caminhão. Uma casinha de 5 cômodos vai pegar uns 4 caminhões de areia. Ferro vai mais ou menos uns 600 Kg de ferro. O ferro deve tá a 7 cruzeiros o Kg. A mão-de-obra de pedreiro, mais ou menos, vai 10 milhão pra ele fazer, né? As bases de concreto que tem que ter a casa, o vigamento, depois a laje; a laje está 60 contos o metro - que dizer que você não tem condição geral de fazer uma casa, não é verdade? E não é das boas não, das média. A pessoa vai construindo devagarzinho. Faz um cômodo, outro, esse mes; gasta 10 milhão, outro mês mais 5, esse mês compra 3 de ferro, mês que vem um caminhão de areia e assim por diante; e aí vai devagarzinho" (27).

Como a casa de material é cara e só pode ser construída lentamente, então a solução é levantar um barraco, geralmente o primeiro tipo de moradia de um proprietário de lote na periferia. O barraco apresenta uma série de destangagens: menor durabilidade, problemas com infiltração de água, presença de insetos

(27) Depoimento de Valdomiro, morador do Jardim Flor da Primavera.

e ratos, desconforto térmico e ambiental, falta de segurança, etc.; a expectativa é de que ele seja uma situação provisória. Mas, como podemos ver na Tabela 3, isto nem sempre ocorre; mesmo em loteamentos de mais de sete anos os barracos continuam a existir em grande número.

O mesmo poderia se dizer em relação ao número de cômodos: apesar da expectativa ser sempre a ampliação da casa, não ocorre um progressivo aumento no número de cômodos, como se observa na tabela 4, para o Jardim São Pedro (para os demais Jardins ver tabelas no Anexo II).

TABELA 4 - JARDIM SÃO PEDRO: RELAÇÃO ENTRE NÚMERO DE COMODOS/TEMPO DE COMPRA DA PROPRIEDADE - (porcentagem por linha e número absoluto).

tempo de compra da propriedade (em anos)	nº de cômodos					TOTAL
	1	2	3	4	5	
0 - 1	0 (0)	75,0(3)	25,0(1)	0,0(0)	100,0(4)	100,0(4)
2 - 3- 4	15,4(2)	46,1(6)	15,4(2)	15,4(2)	7,7(1)	100,0(13)
5 - 6 - 7	21,4(3)	50,0(7)	21,4(3)	7,1(1)	0,0(0)	100,0(14)
8 - 9	0,0(0)	75,0(6)	25,0(2)	0,0(0)	0,0(0)	100,0(8)
TOTAL	12,8(5)	56,4(22)	20,5(8)	7,7(3)	2,6(1)	100,0(39)

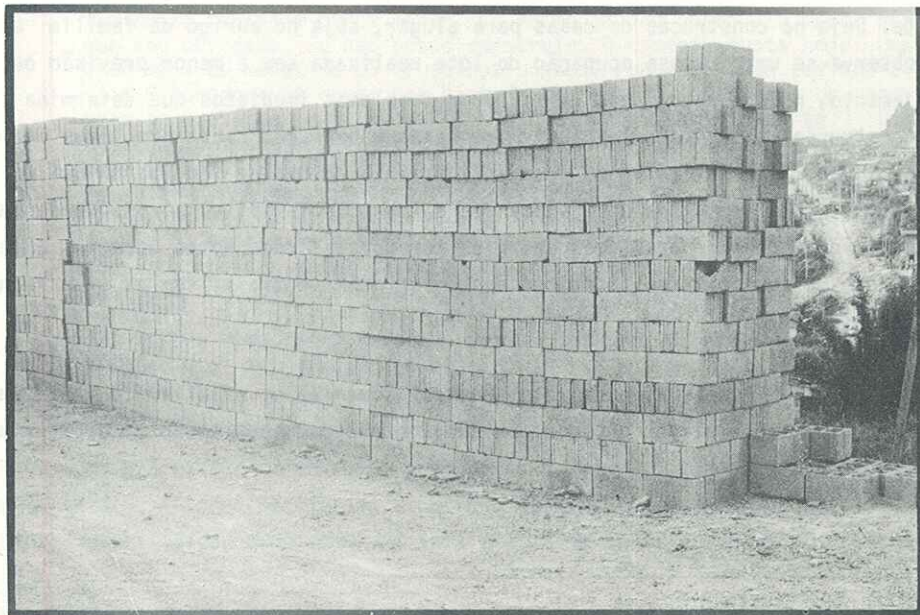
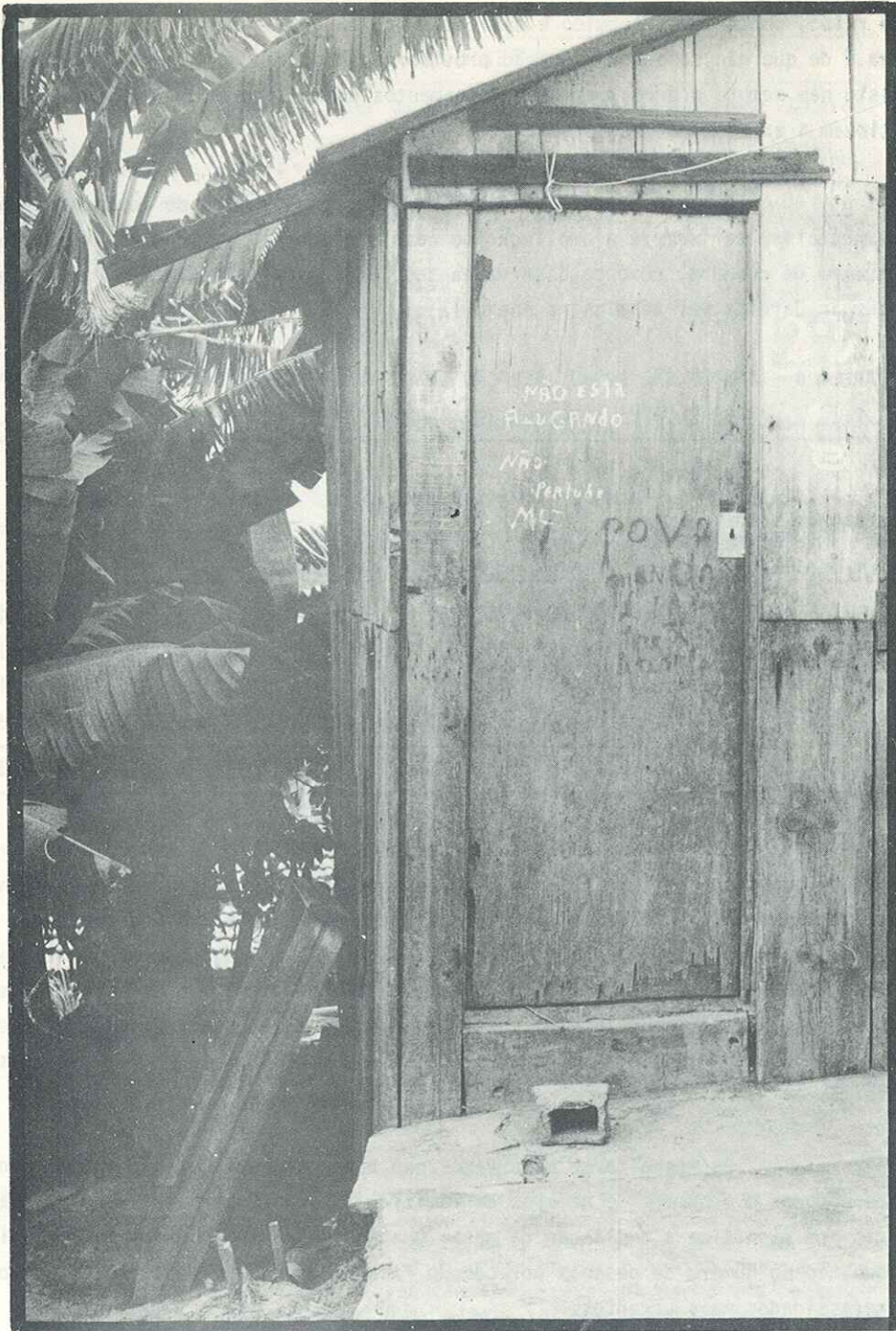
Verifica-se claramente que predominam as casas com dois ou três cômodos, qualquer que seja o tempo de compra do lote. Notamos que, em geral, no início do empreendimento da construção da casa o morador geralmente faz dois cômodos de uma de uma só vez. Não há, portanto, via de regra, um crescimento da casa, confirmando por um lado a dificuldade deste empreendimento e por outro a tendência do proprietário do lote em construir cômodos de aluguel, visando o aumento de sua pequena renda, tão logo suas mínimas necessidades de moradia estão satisfeitas (28).

Da mesma forma observamos não haver nenhuma relação entre o número de cômodos e o número de membros da família. Isto pode ser atribuído ao sacrifício que significa a ampliação da casa; uma vez resolvido o problema do abrigo, a questão do número de pessoas por cômodo fica em segundo plano, frente a outras necessidades mais urgentes.

Outro aspecto que merece ser ressaltado é o congestionamento do lote. Seja na construção de casas para alugar, seja no abrigo da família extensa, observa-se uma intensa ocupação do lote realizada sem a menor previsão ou planejamento, pois é a urgência de resolver problemas imediatos que determina novas construções. Este acúmulo caótico de casas e barracos causa problemas de ventilação, insolação e iluminação, congestionamento do uso de "equipamentos" do lote (em geral há um só banheiro e poço para todas as famílias), erosão e desbarracamento do terreno e problemas entre os moradores. Todos estes aspectos assemelham o lote na periferia aos cortiços das áreas mais centrais, sem as suas vantagens locais.

Aos problemas "lote adentro" somam-se os relativos à falta de infraestrutura nos bairros que dão o quadro completo da habitação na periferia.

(28) Ver capítulo 5.



"essa rua tem o problema que não tem água. Hoje, amanhã, depois, pro mete vir e enquanto isso a gente vai sofrendo: já fiz três poços aqui; o primeiro dentro da cozinha, antes de fazer a cozinha. Depois que foi contaminado com a fossa pelo loteamento aqui em cima - abri ram fossa e contaminou esse poço aí - abri outro ali. Depois pegou essa mesma rede de água e contaminou. Fiz outro ali, tá sendo conta minado. Aqui é descida, né? Pega água que vem de lá, que vem de cá. A minha velha falou que agora esse aqui tá contaminado - vou pegar água na vila emprestado dos vizinhos. Fossa de lá, fossa de cá, com o tempo contamina a água" (29).

"a luz veio há três anos, uma semana antes da eleição. Antes eu quei mava querosene. Era muito ruim. De noite aquela fumaça fazia mal pra gente - entrava no nariz das crianças, tudinho ficava tudo gripado" (30).

"na rua não tem iluminação" (. .) "O problema da iluminação é sério, não é só aqui, é em todos os bairros" (. .) "o pessoal que trabalha tem que descer aqui no escuro; aconteceu também, sei lá, assaltantes por aí; é um problema sério pro pessoal que mora aqui" (...) "e tem também se a gente faz um bar por exemplo começa a juntar aquelas caras, sabe? começa a beber e é perigoso assim no escuro sai briga, né? acontece tanto assalto, lá onde eu moro, no Flor da Primavera, tem que atravessar uma pontinha; inclusive essa semana mesmo saiu morte lá" (31).

"assalto tem muito. Meu sogro já foi assaltado, meu pai, meu irmão também já foi assaltado aqui. Assalto aqui é comum. Eu graças a Deus nunca fui assaltado. Eu até usava de noite, sabe, eu usava uma blusa preta, pra ficar mais fácil de andar, sabe? Estratégia própria, disfarçado, né? Seu eu fosse correr no escuro, com medo - com medo, bem entendido, é mais fácil correr; é ou não é?" (32).

"quando tem enchente leva a ponte mas os homens mesmo levantam ou tra, os homens daqui. Já tem ônibus aqui, lá no Jardim Roberto pra Osasco, tem Lapa, tem Pinheiros, (mas tem que cruzar o córrego). São nós mesmo construindo, todos que passam aqui perto querem cooperar, cooperam. Mas só pra isso; pra tampar buraco na rua ninguém liga" (33).

Não é preciso comentar as condições de saúde, entre outras, da população que habita nesta situação de precariedade. Nem suas conseqüências na mortalidade infantil e na expectativa de vida.

Por fim, mais um aspecto cotidiano da classe trabalhadora: o tempo gasto no deslocamento entre a residência e o local de trabalho.

"não é bom não trabalhar longe de casa porque a gente cansa, né? Condução lotada, espera 15 minutos, meia hora a condução. Eu pego três condução: eu pego um ônibus daqui pra Osasco, de lá pego o trem da Sorocabana até a cidade, da cidade o Santos-Jundiaí que vai lá e passa no Ipiranga. Se der tudo certo, chega e o ônibus sai lá, e o trem já vem; é uma hora e meia que leva. É difícil dar certo, mas dá - levo duas horas" (34).

O grande tempo perdido no deslocamento (ver tabela 5) constitui um gasto cotidiano de energia e uma diminuição do tempo de descanso, sendo enfim um desgaste para o trabalhador que, aparentemente, não reverte nem mesmo para a acumulação, já que durante este tempo, o trabalhador nada produz. No entanto, como os investimentos do poder público, denotando o caráter classista do aparelho do Estado, favorecem a criação de uma infra-estrutura necessária à produção e à circulação das mercadorias e ao deslocamento dos membros da classe dominante, a mobilidade da Força de Trabalho é relegada ao segundo plano.

(29) Depoimento de seu Antônio, morador do Jardim Cirino.

(30) Depoimento de D. Tereza, moradora do Jardim Cirino.

(31) Depoimento de diversos jovens reunidos no Grupo de Jovens da Casa Comunitária do Jardim São Pedro.

(32) Depoimento de Zé Bento, morador do Flor da Primavera.

(33) Depoimento de Bartolomeu, morador do Flor da Primavera.

(34) Depoimento de Jacinto, morador do Jardim das Bandeiras.

TABELA 5 - TEMPO DE DESLOCAMENTO CASA - TRABALHO (35)

	Tempo médio (em minutos)	Porcentagem dos moradores que levam mais de 2:30h por dia no deslocamento
Jardim Flor da Primavera	70,05	38,6
Jardim Cirino	65,76	43,6
Jardim das Bandeiras	69,13	40,3
Jardim Umuarama	31,62	10,0
Jardim São Pedro	54,95	28,1

Desta forma a acumulação de capital é, indiretamente, via prioridades do aparelho de Estado, responsável por esse desgaste cotidiano da Força de Trabalho.

A dimensão deste problema se evidencia nos pontuais e espontâneos protestos populares contra os serviços de transporte coletivo (36).

Todo esse conjunto de situações a que os trabalhadores ficam submetidos para resolver o problema da habitação - horas-extras, instabilidade no emprego, o desgaste físico, o desemprego estéril, as precárias condições de saúde, o tempo perdido no transporte - tem sua origem no processo de exploração do trabalho. Mas para que o capitalismo pudesse se realizar nos anos recentes no Brasil com altas taxas de acumulação, foi necessário alargar o limite da exploração do trabalho - foi necessário superexplorar. Para isso, o custo de reprodução da Força de Trabalho teve que ser achatado. E neste aspecto, o componente habitação é essencial, pois este foi aquele que melhor apresentou formas de resolução no urbano, que não passavam pela remuneração do trabalho.

Porém ao se reproduzir utilizando essas "outras formas de resolução o trabalhador não está sendo somente mais explorado, está também se consumindo, se desgastando, o que só tem sido possível devido a um forte controle político e à manutenção de um constante Exército Industrial de Reserva.

E ao se consumir, diminuindo seu ciclo de vida produtivo e sua expectativa de vida, sacraliza a superexploração.

(35) Consideramos o tempo de deslocamento casa-trabalho apresentado nesta tabela subestimado já que, geralmente, o tempo declarado pelos moradores não incluíram a espera pelo ônibus e/ou trem, os atrasos devidos a congestionamentos e a super-lotação da condução ocorrências bastante constantes. Assim, na realidade os moradores saem de suas casas com uma margem de segurança, não declarada, devido à imprevisibilidade de ocorrência deste problema.

(36) A esse respeito ver Moisés, José A. - "Patrão, o trem atrasou" in Condições Urbanas e Movimentos Sociais, Estudos CEDEC 1, editora Paz e Terra, Rio 1978.

Capítulo 5
A Questão de Aluguel

Os moradores da periferia não são somente os proprietários dos lotes. Uma parcela significativa das famílias pesquisadas nos loteamentos de baixa renda moram em casas alugadas no interior dos mesmos. No Jardim Flor da Primavera, conforme se pode ver pela tabela abaixo, a porcentagem de casas alugadas chega a 60% do total.

TABELA 6 - CASAS SEGUNDO SUA SITUAÇÃO (%)

	Próprias	Alugadas	Cedidas/Ocupadas
Flor da Primavera	37,5	60,0	2,5
Cirino	55,6	22,2	22,2
Bandeiras	67,8	25,3	-
Umuarama	56,1	38,6	5,3
São Pedro	73,2	21,4	5,4

As entrevistas em profundidade revelaram que a casa própria é uma aspiração generalizada para o conjunto dos moradores dos bairros pesquisados, a aspiração inquestionável, tal é a convicção com que se evidencia.

"meu sonho seria construir uma casa minha; é melhor, a gente fica mais sossegado - um terreninho que a gente compra dá sossegado pra gente. Mora um ano aqui, depois tem que mudar, cada mudança cê já revende alguma coisa né? Eu tinha assim uns trezinhos muito bom, por causa da mudança já revendi alguma coisa né?" (1).

Dada a ineficácia da previdência social e a impossibilidade de obter uma poupança, a casa própria se apresenta como uma segurança para o trabalhador, frente à imprevisibilidade de crises que marcam sua trajetória - doença, acidente de trabalho, desemprego, velhice.

(1) Depoimento de Bartolomeu, morador do Jardim Flor da Primavera.

O pagamento do aluguel mensal se constitui num dispêndio de somas consideráveis que não apresenta como correlato nenhuma perspectiva de constituição de um patrimônio - única possibilidade de se ter uma relativa estabilidade num sistema de características nitidamente depredadoras em relação a maioria da mão de obra sem qualificação profissional.

"... com casa própria pelo menos você não fica com aquela preocupação de pagar o aluguel, né? Se você for pagar mensalidade da casa você fica menos preocupado porque você tá sabendo que tá pagando uma coisa sua. Agora aluguel não, você tá pagando e um dia você vai sair daí" (...) "casa própria é melhor que casa alugada; não tem nem lógica, né? O que que é melhor: você pagar um ônibus ou andar no seu carro?" (2)

"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?" (3).

No entanto, apesar desse desejo incondicional, grande parte dos trabalhadores não possui condições para a compra de um lote e para a edificação de uma casa. E muitos deles só podem comprar um lote numa situação e localização na qual a venda de sua força de trabalho ficaria excessivamente dificultada: é para estes que o aluguel de uma casa situada na periferia se apresenta como uma alternativa de habitação.

"... 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 dar pra roubar ou tem que fazer barraco no terreno da prefeitura, apesar 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 você 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" (4).

O significado do processo de aluguel destas casas pode ser apreendido sob dois enfoques: sob o ponto de vista do proprietário que aluga, do inquilino e da relação que se estabelece entre ambos e sob o ponto de vista das implicações que este fenômeno exerce sobre o processo de acumulação como um todo.

Para um trabalhador não qualificado, proprietário de um lote, a construção de casas para alugar significa uma das únicas e a mais frequente forma de investimento possível, dentro de suas possibilidades, que acrescenta uma renda suplementar ao seu salário e que não está sujeita a oscilações existentes devido à instabilidade no emprego.

Para conseguir esse suplemento, o trabalhador deve se submeter a um processo semelhante ao já vivido quando da construção de sua casa, como está descrito no capítulo 4.

(2) Depoimento de diversos jovens reunidos no Grupo de Jovens da Casa Comunitária do Jardim São Pedro.

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

(4) Depoimento de Valdomiro, morador do Jardim Flor da Primavera.

Nada indica que a construção da casa de aluguel é executada somente após a casa do proprietário apresentar boas condições de habitabilidade. Há casos em que o proprietário ainda morando em barraco, constrói um outro barraco para alugar, ao invés de construir a sua casa com material. Na tabela 7, podemos claramente constatar as condições das casas dos proprietários, que são bastante semelhantes às dos inquilinos (Ver tabela 10).

A análise comparativa da renda familiar média dos três grupos distintos de moradores - proprietários de lotes que alugam casas no interior dos mesmos, proprietários de lotes que não construíram casas de aluguel e finalmente inquilinos nos mostra que, com exceção do Jardim Cirino, em geral não há grandes discrepâncias entre as rendas familiares dos diferentes grupos supra citados.

TABELA 7 - CONDIÇÕES DAS MORADIAS DOS PROPRIETÁRIOS DE CASA DE ALUGUEL (%)

	São Pedro	Bandeira	Flor da Primavera	Cirino
porcentagem de casas com até 3 comod ^{os}	90,9	100	66,6	50
porcentagem de barracos	63,3	50,0	33,3	-
porcentagem de casa sem revestimento	45,5	83,3	50,0	-

TABELA 8 - RENDA FAMILIAR MÉDIA DE PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS (em salários mínimos)

	proprietários com casas alugadas	proprietários sem casas alugadas	inquilinos	geral
São Pedro	4,09	4,19	3,86	4,11
Bandeiras	3,77	3,78	2,99	3,54
Cirino	6,55	4,99	3,09	4,59
Flor da Primavera	4,52	3,34	3,90	3,85

A análise da tabela 8 evidencia a inexistência de uma imposta escala descendente entre os grupos. O Jardim Cirino é uma exceção que não pode ser considerada importante, uma vez que neste loteamento, o número de proprietários com casas alugadas e de inquilinos é relativamente pequeno (respectivamente 7,4% e 22,2%).

No Jardim São Pedro e no Jardim das Bandeiras os proprietários de lote sem casas alugadas apresentam renda familiar média ligeiramente superior àqueles que possuem casas de aluguel, fato bastante significativo uma vez que a renda do aluguel está incluída na renda familiar desses moradores. Isso pode indicar, a nível da hipótese, que a construção de casas de aluguel não é fruto de uma ascensão no nível de renda, resultante da remuneração do trabalho, mas provavelmente um expediente utilizado pelo morador para aumentar seus insuficientes rendimentos através da ocupação mais intensa do lote.

Por outro lado, verificamos que em três loteamentos a renda dos inquilinos é inferior a dos proprietários; a exceção, neste caso, é importante pois no Jardim Flor da Primavera 60% dos moradores são inquilinos. Não podemos, portan

to concluir definitivamente que inquilinos e proprietários constituem estratos diferentes da classe trabalhadora; entretanto não resta dúvida que os inquilinos tem condições de vida mais precárias, pois devem ainda dispor de parte de sua renda para o pagamento do aluguel. Uma análise mais aprofundada desse aspecto necessitaria uma pesquisa científica.

É possível ainda levantar a seguinte hipótese: a maior diferença entre o proprietário e o inquilino é que enquanto aquele já passou por todo um processo de sacrifícios por ter sido o pioneiro de um loteamento então desocupado e carente de infra-estrutura, este paga para usufruir das atuais vantagens locais do bairro, já que pela sua renda poderia somente comprar um lote numa área ainda totalmente desocupada, carente de urbanização incipiente e mais distante dos centros polarizadores de emprego.

"aqui em Osasco eu demoro meia hora de ônibus pra chegar no trabalho. De lá de Jandira (onde está comprando lote) já atrapalha mais por causa do trem, né? O trem vem cheio. De Carapicuíba pra cá o trem é mais fácil, né? De Jandira tem que esperar o trem de Itapevi, quer dizer, quem perdeu um trem tem que esperar quase uma hora para pegar outro. Tem ônibus também, até a Lapa, só que paga mais caro - é Cr\$ 4,20 a passagem, é o dobro. Lá também ainda não chegou água" (5)

"eu tenho intenção de comprar um terreno. Só que agora no momento não dá, que eles cobram aí lá no fim do mundo sabe, modo de dizer, lá no fim ... onde é que Judas perdeu as botas, eles tão pedindo aí 40 mil de entrada e 1.500, 1.200 de prestação - depende, aí não dá" (6).

Apesar da passagem casa alugada - casa própria ser a ser a trajetória mais comum dos que se tornam proprietários ela não ocorre necessariamente em todos os casos como decorrência imediata de um suposto processo de adaptação do trabalhador à vida urbana. Apesar dos inquilinos serem, em média, migrantes mais recentes que os proprietários, grande parte deles já estão na Grande São Paulo há muitos anos. Conforme se vê na tabela abaixo no Jardim Flor da Primavera, a média do tempo de chegada dos inquilinos alcança quase dez anos e os inquilinos do Jardim São Pedro estão na Grande São Paulo há tanto tempo quanto os proprietários do Jardim das Bandeiras, revelando que a aquisição da casa própria não é uma questão de tempo.

TABELA 9 - MORADORES SEGUNDO O TEMPO DE CHEGADA NA GSP

	Porcentagem de inquilinos que chegaram há mais de 5 anos	Tempo médio de chegada proprietários inquilinos (em anos)	
São Pedro	41,7	11,6	7,6
Flor da Primavera	54,5	11,8	9,8
Cirino	80,0	16,6	8,4
Bandeiras	19,1	8,5	4,3

O aluguel pago pelo inquilino é bastante elevado se considerarmos por um lado a sua renda familiar e por outro as condições das habitações alugadas. Além de se localizarem em bairros carentes, elas são, em termos de habitabilidade, bastante precárias, como se vê na tabela 10. Por um barraco com dois cômodos de 3x3m, telha de barro, piso cimentado, sem qualquer revestimento, pagava-se, em 1977, entre 500 e 800 cruzeiros de aluguel mensal. Uma casa de alvenaria aproximadamente nas mesmas condições tinha um aluguel que ultrapassava mil cruzeiros.

(5) Depoimento de Bartolomeu, morador-inquilino do Jardim Flor da Primavera.

(6) Depoimento de Oswaldo, morador-inquilino do Jardim Flor da Primavera.

TABELA 10 - CONDIÇÕES DAS MORADIAS DOS INQUILINOS

	For da Primavera	Cirino	Bandeiras	São Pedro
% dos barracos	75,0 %	20 %	50 %	58,3 %
% casas s/revestimento	83,3 %	40 %	54,5 %	66,7 %
nº médio de cômodos	2,25	2,6	1,7	2,0
% de casas c/até 3 cômodos	95,8 %	100 %	95,5 %	92,7 %

Esse aluguel, que pode parecer abusivo, apenas espelha a carestia habitacional existente para população de baixa renda, fruto da inexistência de agentes capitalistas interessados em investir neste setor e da incapacidade ou melhor, do desinteresse do Estado em atender às necessidades coletivas de reprodução da Força de Trabalho.

Este alto aluguel justifica a tão difundida aspiração pela casa própria, que realimenta o processo de formação de loteamentos na periferia, como foi descrito no Cap. 3. No mesmo dia em que o inquilino compra o lote levanta um barraco e se muda para livrar-se do aluguel.

"nós tava morando em casa alugada. Daí eu comprei aqui e vim direto, passei pra cá logo. Comprei essas tábuas, esse barraco e fiz" (7).

O preço de aluguel é um reflexo do processo de especulação existente no mercado de terras e da habitação, no interior dos loteamentos de baixa renda. O proprietário de casas de aluguel na periferia acaba por se inserir no conjunto de agentes do mercado imobiliário que usufruem renda, mesmo que para isso o trabalhador deva passar por um penoso e desgastante processo de extensão da jornada de trabalho e compressão dos demais itens de sua cesta de consumo.

A participação do trabalhador-proprietário de lote com agente imobiliário se evidencia na relação que este estabelece com seu inquilino. Essa relação tem um caráter marcadamente mercantil, não se verificando um auxílio mútuo.

"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 ... Ele sempre foi pontual no pagamento. Se ele não pagasse daí a gente ia procurar saber por que né? Se ele embirasse e não quisesse pagar daí era outro problema, né?... daí a gente ia na lei, ia procurar a lei, né, mesmo ele sendo colega; como não, né? Se ele tivesse necessidade, desempregado, daí é outro problema, né? Mas deixar ele morar sem pagar não, claro que não. Magina, chega no fim do mês a gente tem que pagar o terreno lá, né? A gente nunca deixou de pagar. Passava fome mas pagava. Nós nunca deixamos de pagar um mês, mesmo com meu marido desempregado nós se virava, a gente dava um jeito. Por que quatro meses de atraso já vem o aviso, seis meses já tomam o lote" (8).

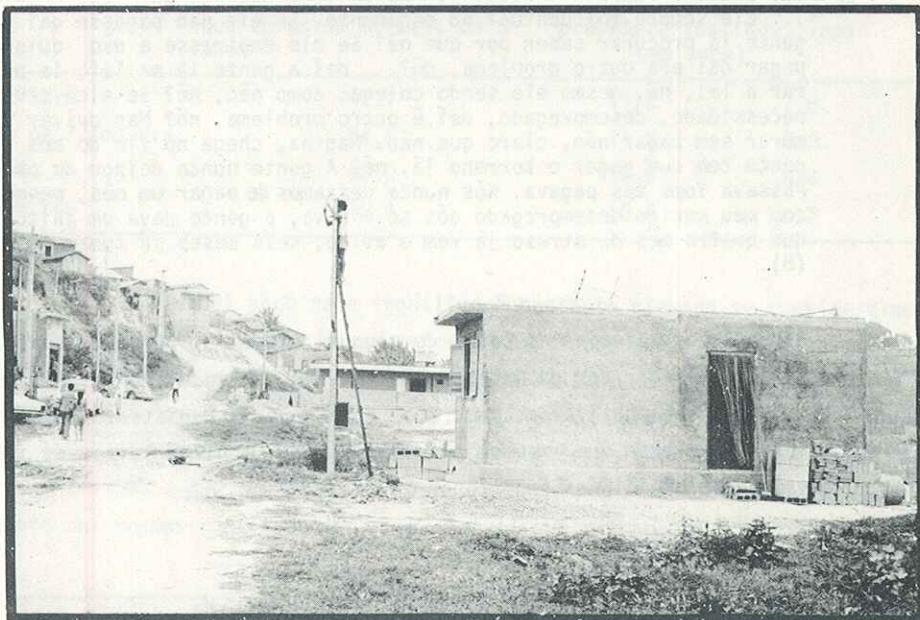
Alguns proprietários de casas de aluguel chegam a "por na imobiliária suas casas" para "não dar dor de cabeça". No entanto, o procedimento mais usual não tem a mediação da imobiliária, embora o contrato seja registrado em cartório. Os principais problemas que impedem a intermediação imobiliária são as porcentagens cobradas e a proibição de corretar barracos.

(7) Depoimento de Zé Bento, morador do Jardim Flor da Primavera.

(8) Depoimento de Marlene, moradora do Jardim São Pedro.



J. Umuarama



J. Flor da Primavera

Uma decorrência da construção de casas de aluguel no lote é o seu congestionamento, apontado como incômodo pelos moradores entrevistados.

"... quem mora em casa alugada nunca tem sossego. Nassas casas que a gente morou, às vezes era banheiro junto, tem pessoas que não têm consciência, né? Eles brigam, não cuidam direito, quando é água de poço um vai tirar, derrama água suja dentro do poço. Mas nós não podemos reclamar, eles brigam. E tem as criança 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).

Por fim, analisado sob o ponto de vista das suas implicações para a acumulação, o processo de construção de casas de aluguel cunpre um papel essencial na reprodução do modo de produção. Essa reprodução se dá em dois níveis: por um lado ela reforça o caráter de "proprietário" a que certas camadas da classe trabalhadora "ascendem" com a compra do lote - elemento fundamental de reprodução da ideologia capitalista, centrada nos valores da apropriação privada, e, por outro, contribui decisivamente para a reprodução da Força de Trabalho, da qual a habitação é um componente básico.

Ao construir casas para alugar, mediante a extensão da jornada de trabalho, o conjunto dos proprietários de lotes oferecem uma alternativa de habitação para parcelas da classe trabalhadora que não a encontram no mercado comercial. Como os agentes imobiliários capitalistas não se interessam por este investimento e na medida em que o Estado dá prioridade a setores mais diretamente vinculados à reprodução do capital, bem como drena recursos para o financiamento daquela habitação que viabilize o investimento e portanto voltada para as camadas de renda média e alta, é a própria classe trabalhadora como um todo que vai assumir o ônus de sua reprodução no tocante à habitação.

O trabalhador constrói, como pode, casas para alugar e isso se deve, sem dúvida, à baixa remuneração do trabalho. E, apesar de tornar-se um proprietário, que recebe uma renda suplementar, seu nível de vida continua baixo e suas condições de habitação péssimas.

A produção de casas, seja para uso próprio seja para alugar, constitui-se numa imensa produção social que é apropriada pelo capital pois é um mecanismo que permite o rebaixamento da remuneração do trabalho e altas taxas de acumulação realizadas com salários deprimidos.

(9) Depoimento da esposa de Bartolomeu, moradora de casa alugada no Jardim Flor da Primavera.

...

...

...

...

...

...

Capítulo 6
Segregação Urbana
A Apropriação do Território pelas Classes

Um traço comum a todos os loteamentos pesquisados é o intenso processo de substituição dos primeiros moradores, que ocorre mediante a revenda dos lotes. Essa característica é apenas um sintoma de uma problemática bem mais ampla - a segregação do território urbano; sua natureza vincula-se aos efeitos da existência de uma renda da terra urbana - fator fundamental para a compreensão da cidade capitalista.

A leitura da tabela 11 nos revela que este processo se acentua à medida em que os loteamentos se consolidam, recebendo infra e superestrutura urbana: melhores condições de transportes públicos e acessos, equipamentos e serviços, maior ocupação etc..

Desta forma no Jardim Umuarama - bairro bastante consolidado e integrado à estrutura urbana, como vimos, quase 90% dos lotes mudaram de proprietário, o que demonstra a dimensão do fenômeno.

TABELA 11 - MORADORES SEGUNDO A ORIGEM DO LOTE (1) %

	Loteador	Segunda mão
Flor da Primavera	66,7	33,3
Cirino	64,7	35,3
Bandeiras	62,7	37,3
São Pedro	48,7	51,3
Umuarama	12,9	87,1

Essa acentuada revenda dos lotes tem sua origem em processos bem mais amplos do que parece evidenciar a primeira vista. Vários moradores quando interrogados a respeito da mudança de seus vizinhos apresentavam como causa motivos individuais e aleatórios.

(1) A porcentagem apresentada na tabela como referente à compra de segunda mão, obtida na pesquisa de campo, parece estar subestimada já que, por vezes, o comprador pode adquirir do loteador um lote já vendido anteriormente, sem tomar conhecimento disto. Essa imperfeição da tabela, entretanto, não altera substancialmente as conclusões deste capítulo.



J. Flor da Primavera



J. Umurama

Entretanto sō compreenderemos o fenômeno se repensarmos todo o processo de abertura de loteamentos para baixa renda, relacionando-o às condições de vida e trabalho dessa população.

Quando os loteamentos são abertos, a quantidade de trabalho social neles ou em seu entorno realizado - cristalizado em equipamentos de infra e super estrutura, transportes, acessos, etc. - é mínima.

Isso ocorre, como demonstramos no capítulo 3, em função da prevalência dos baixos salários que não permitem ao trabalhador a aquisição de lotes cujo preço incorpore o investimento necessário à implantação destas melhorias.

Os primeiros moradores, passando por uma série de sacrifícios, são diretamente responsáveis pela valorização dos lotes: ocupam o bairro através da construção de suas casas, reivindicam transporte coletivo e equipamentos em geral, enfim, agem de modo a viabilizar o aumento do trabalho incorporado no loteamento. Essa valorização culmina um processo de certa forma previsto pelo morador quando da aquisição do lote e que se constitui numa das razões da opção pela casa própria, como vimos nos capítulos 4 e 5.

As condições de trabalho e remuneração dos trabalhadores conduzem de alguma forma à venda do lote e da casa. Sendo a casa própria a única poupança significativa do trabalhador, sua venda é a alternativa que resta frente às crises pontuais (acidente de trabalho, desemprego, doenças, etc.) mas constantes, dada a ineficiência da previdência social. Por outro lado, como a valorização do lote é bastante grande e a diferença entre o preço do lote num bairro já relativamente ocupado e equipado e outro num loteamento recém aberto e carente é enorme, a venda da propriedade pode significar uma forma de suprir os gastos cotidianos, que se situam sempre acima do nível dos salários.

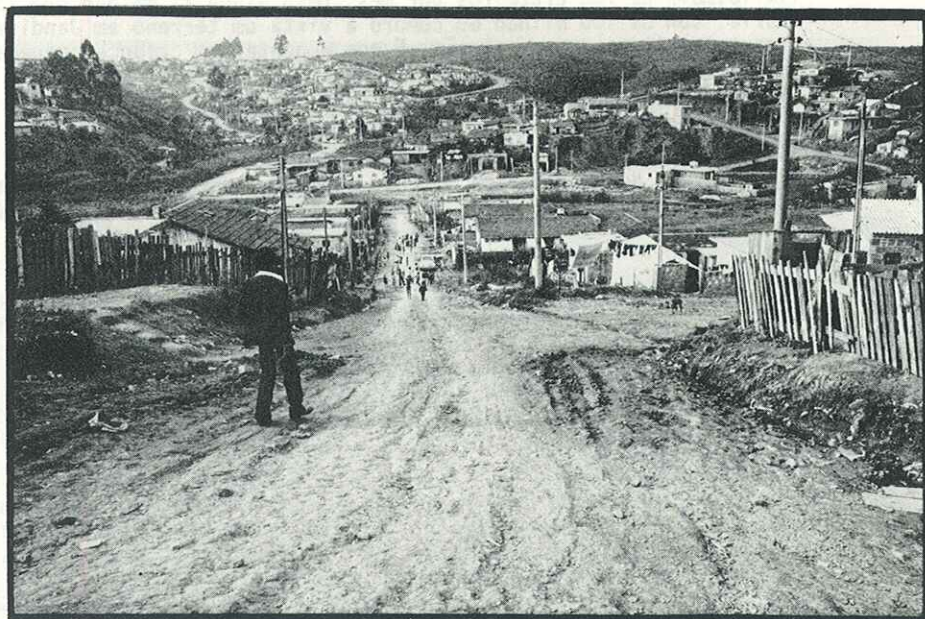
Assim, o morador abre mão das vantagens locacionais já conseguidas para aumentar seus rendimentos ou obter bens que normalmente não poderiam ser adquiridos.

"... é, meu lote tem 120m² e eu quero vender por 100 milhão; quer dizer 100 milhão pra mim, de entrada; ainda tem as prestação da imobiliária, mais de 700 cruzeiros por mês. Devo ainda 21 milhão pra imobiliária. Com os 100 milhão eu compro à vista um terreno em Jandira e a gente se livra das prestação. É que a gente tem criança pequena, despesa na escola e barraco assim é muito ruim - quem sabe aí dá pra fazer dois cômodos de material..." (3).

"A mulher foi piorando, piorando, remédio daqui, hospital de lá, era câncer - uma despesa danada ... não tinha de onde tirar. Fui me endividando... quando ela morreu tive que vender a casa; era lá na Vila Isabel". (4)

"... eu não penso em sair daqui, não. Se eu comprar em outro lugar e ter que fazer o sacrifício que eu fiz aqui para construir em outro lugar, igual no que eu fiz aqui, eu fico aqui mesmo, que já está feito... aqui vale 400 milhão hoje; se eu vendo aqui pra comprar lá no mato lá fora por 400 milhão, não adianta, eu prefiro ficar aqui mes

- (3) Depoimento de João, morador do Jardim das Bandeiras. É importante ressaltar as condições do município de Jandira - somente 63% das moradias contam com luz elétrica e nenhuma delas é servida por rede de água (melhorias já presentes no Jardim das Bandeiras); enquanto o tempo de viagem de trem entre a estação de Osasco e a Júlio Prestes em São Paulo é de 30 minutos, o trajeto Jandira-São Paulo é percorrido oficialmente em 69 minutos, havendo trens apenas de hora em hora.
- (4) Depoimento de Bira, que mora na casa de seu irmão no Jardim S. Pedro. Ressalta-se que a V. Isabel é um bairro antigo, já bastante consolidado e bem mais próximo da Estação Quitaúna.



J. São Pedro (Esq.) e
J. Flor da Primavera (Dir.), ao Fundo

mo. Mas se eu encontrar um terreno lá no mato por 200 milhão, com 100, 150 milhão eu compro o material a dinheiro e faço uma coisa melhor, uma casinha assim bem arrumadinha e ainda boto o resto no banco pra ter uma reserva" (5).

Essa mudança de população dos loteamentos, à medida que estes vão "melhorando" faz parte dos próprios planos do empreendedor. O novo comprador será necessariamente de um nível de renda mais elevado, e isto é uma das razões do "sucesso" do tão freqüente sistema de lotear por partes, como vimos nos capítulos 2 e 3, uma vez que garante um lucro certo e elevado para o loteador.

"... nós não conseguimos vender os lotes para uma categoria mais elevada, nem pra mendigo. Tem alguns mendigos mas eles estão lá por acaso, não tem pra onde ir, vão para lá. E só da classe pobre mesmo, pra coitado mesmo, pra lavadeira, pro bêbado. Na revenda, o lote valorizou, você já vende para uma categoria mais elevada - é o feirante, o cidadão que tem carro na praça, o cidadão que tem caminhão, que tem mais filhos, que tem um barzinho, sitiante que vendeu um sítio e veio de Minas pra cá; mas no loteamento não é fácil - em cada dez você acerta um" (6).

Através dos mecanismos descritos, cuja dinâmica é determinada pelo nível de exploração da força de trabalho e pela forma de crescimento da cidade, a população de baixa renda acaba por não usufruir diretamente dos benefícios ocorridos com a "melhoria" dos loteamentos. Quando o bairro se consolida, adquirindo a aparência de "cidade", a população inicialmente moradora não está mais ali. No entanto, é preciso distinguir o indivíduo da classe: algumas vezes o indivíduo pode permanecer no loteamento, como ocorreu com 11% dos moradores do Jardim Umuarama; mas o fundamental é a alteração da composição social do bairro e o movimento que leva as camadas menos remuneradas da força de trabalho a habitarem sempre partes do território urbano desprovidas de serviços, equipamentos e transportes.

Assim, se configura uma cidade ocupada diferencialmente pelas classes, que se apropriam de parcelas do território de acordo com o nível de renda a que têm acesso.

"... 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 luz foi pra lá, não tinha água também; aqui não tem rico, não, é tudo operário, porque os que são comerciantes, são comerciantes lá" (7).

"... aqui rico não tem; tem alguns remediados, né? Pessoa rica não vai se socar aqui, né? Pessoa rica vai pra algum lugar melhor. Num bairro melhor, na Rebouças, né? Com farmácia perto... agora em Quilata tem gente... tem gente rica. Inclusive uma pessoa, como diz o Jacinto, uma pessoa de posse não vai ficar aqui" (8).

"... aqui no Umuarama não tem rico; tem alguns remediado, mas rico não. Aqui quase todos trabalham, pobre em todo lugar tem. Onde tem meia dúzia de remediado, tem vinte bem ruinzinho sabe? Até lá dentro da cidade rica que é São Paulo, tem pobre pra danar, tem mais do que aqui. Lá é cidade rica, tem palacete e prédio de 30 andar onde mora rico; aqui não, é só trabalhador que mora aqui." (9)

"... rico aqui não conheço nenhum. Os ricos mora em Osasco, lá. Tuba rão só mora em água grande senão afoga. Porque os pequeno na água grande não podem ir, os pequenininho, não podem ir na água grande. Então eles ficam na água grande tomando 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..." (10)

(5) Depoimento de Manuel, morador do Jardim Flor da Primavera.

(6) Depoimento do loteador do Jardim das Bandeiras.

(7) Depoimento de seu Antonio, morador do Jardim Cirino.

(8) Depoimento de Bartolomeu, morador do Jardim Flor da Primavera.

(9) Depoimento de Vicente, morador do Jardim Umuarama.

(10) Depoimento de Seu Antônio, morador do Jardim Cirino.