

# ESPAÇO, TÉCNICA E CONSTRUÇÃO

PAULO CESAR XAVIER PEREIRA

ESPAÇO, TÉCNICA E CONSTRUÇÃO estuda a apropriação e produção do espaço para moradia, com suas implicações no desenvolvimento técnico da construção. Discute como se combinam recursos avançados e industriais com rudimentares e artesanais nas formas de produção do espaço urbano, diversificando as formas de morar e produzir a cidade moderna

PAULO CESAR XAVIER PEREIRA, professor da FAU – USP, é sociólogo, mestre em Ciência Política pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH – USP). Tem-se dedicado ao estudo da construção como campo particular de valorização do capital, que combina ganhos da acumulação industrial com as vantagens da urbanização.

ISBN: 85-213-0527-3



Nobel

Coordenação Editorial:  
Carla Milano Benclowicz

Revisão:

Maria Vieira de Freitas  
J. S. Produções

Capa:

Silvio Oppenheim

Coleção Espaços

Dirigida por Maria Adélia de Souza e Milton Santos

Dados de Catalogação na Publicação (CIP) Internacional  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

P494c

Pereira, Paulo Cesar Xavier, 1948-

Espaço, técnica e construção : o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo / Paulo Cesar Xavier Pereira. — São Paulo : Nobel, 1988.

(Coleção Espaços)

ISBN 85-213-0527-3

1. Construção — Técnica 2. Habitações — Construção — Brasil — São Paulo (SP) 3. Indústria da construção — Brasil — São Paulo (SP) 4. Urbanização — São Paulo (SP). I. Título. II. Título. III. Título. O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. III. Série.

CDD-690.8

-307.760981611

-338.476240981613

-690.028

88-1023

Índices para catálogo sistemático:

1. Construção : Técnicas 690.028
2. Habitações : Construção 690.8
3. Morádias : Construção 690.8
4. São Paulo : Cidade : Indústria da construção : Economia 338.476240981611
5. São Paulo : Cidade : Urbanização : Sociologia 307.760981611
6. Técnicas construtivas 690.028

A. S. Nobels  
Departamento Editorial  
Rua Maria Antonia, 108  
13555-000 — São Paulo — SP

A. S. Nobels  
Rua de Belfast, 222  
01311-000 — São Paulo — SP

# Espaço, Técnica e Construção

O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo

Paulo Cesar Xavier Pereira

Aos meus amigos

Nobel at Nobel's House on Nobel

© 1968 Livraria Nobel S. A.  
Departamento Editorial  
Rua Maria Antonia, 108  
01212 - São Paulo - SP

Administração/Vendas  
Rua da Bahia, 559  
02910 - São Paulo - SP

sem a permissão

dos editores, através de quaisquer meios: xerox, foto-

grafia, fotomecânica. Tampouco poderá ser copiada ou  
transcrita, sem mesmo transmitida através de meios eletrônicos ou  
gravações. Os infratores serão punidos através da Lei 5.988, de 14  
de dezembro de 1973, artigos 122-130.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil

## Prefácio

## Sumário

Quarta	Distribuição dos prédios conforme a legislação municipal de São Paulo em 1910	1
Quinta	As fontes médias do rio de Jacaré por zonas no município de São Paulo (1910-1930)	11
Quinta	Comparação entre edifícios de habitação popular em São Paulo e as condições de construção de moradia e de sua relação com as técnicas de construção de moradia	11
Quinta	Casas construídas por polia em São Paulo em 1912 e 1932	11
Quinta	A apropriação de terras e as construções de barro	17
Quinta	O trabalho de construção e a economia colonial	25
Quinta	Desfazendo as amarras do trabalho	36
Quinta	A CIDADE SERVINDO À MORADIA	48
Quinta	São Paulo, um grande depósito de mercadorias	48
Quinta	A propriedade imóvel e semente: a terra e o trabalho	57
Quinta	A urbanização do morar diferenciando a cidade	66
Quinta	A CIDADE SACRIFICANDO A MORADIA	90
Quinta	A diferenciação do morar e a homogeneidade capitalista da produção industrial	90
Quinta	A industrialização do trabalho de construção	124
Quinta	Entre o emprego e a moradia	154
Quinta	BIBLIOGRAFIA	163

## Quadros

Quadro I — Distribuição dos prédios conforme os distritos segundo seu valor locativo no município de São Paulo em 1910 .....	91
Quadro II — Valores médios do m <sup>2</sup> de terrenos por zonas no município de São Paulo (1916-1926) .....	104
Quadro III — Comparação entre salários de operários fabris e os de algumas profissões da construção civil, de 1914 a 1934 .....	149
Quadro IV — Casas construídas por hora em São Paulo de 1915 a 1935 .....	150

## Gráficos

Gráfico I — Pés-direito de construção conforme o Código Municipal .....	100
Gráfico II — Ritmo das construções de edifícios, movimentos dos empréstimos hipotecários e de escrituras de compra e venda imóveis na cidade de São Paulo de 1910 a 1927 .....	134

## Prefácio

Este livro é resultado de pesquisas a respeito da produção da cidade e de sua relação com as técnicas de construção de moradias. O urbano aparece aqui como um produto da história cujas determinações materiais se fundamentam na relação entre espaço, técnica e construção.

Estas pesquisas se desenvolvem na Universidade de São Paulo, beneficiando-se da experiência de ensino nas disciplinas de História da Técnica e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, e resultaram na dissertação apresentada para obter o título de Mestre em Ciência Política na Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, em novembro de 1984.

As indagações surgidas nestas atividades — ensino e pesquisa — conduziram à análise das implicações da apropriação e produção do espaço no desenvolvimento técnico da indústria da construção. Privilegiando o estudo da produção de moradias na formação da cidade de São Paulo, procurei esclarecer temas atuais frequentemente discutidos nas análises da Questão Urbana, com o objetivo de demonstrar que é na re-produção das relações sociais capitalistas na construção que se gesta a indefinição política de industrializar a construção de moradias.

Através de uma análise histórica, articulando o desenvolvimento das técnicas de construção de moradias e a produção da cidade, este livro expõe como a apropriação capitalista da terra foi se constituindo no aspecto relevante para se compreender a presença



das múltiplas formas de produção da construção — doméstica, de encomenda, para mercado e estatal. A exposição estruturada em três partes: a moradia criando a cidade, a cidade servindo à moradia e, por último, a cidade sacrificando a moradia, procura demonstrar que é a transição para as relações capitalistas de produção que diversifica as técnicas construtivas na cidade de São Paulo, combinando recursos bastante avançados e industrializados com a persistência dos mais rudimentares e artesanais.

A primeira parte do livro destaca o grande apego paulista às técnicas de construção com taipa e a menor importância da apropriação da terra frente à relevância que era possuir escravos no contexto da economia colonial. A segunda procura mostrar a cidade como condição e resultado da grande transformação pela qual passavam as relações de propriedade da terra e do trabalho. A terceira discute a industrialização homogeneizando as condições sociais da produção em geral — a moradia e o trabalho de construir se determinam como mercadorias —, constituindo e particularizando o processo de valorização imobiliária do capital e por isso fracionando o morar e diversificando o construir na cidade.

Apesar de ainda manter um caráter acadêmico e de conter intenções políticas apenas esboçadas, este livro pode ter algum interesse para aqueles que consideram necessário alterar as condições de vida urbana e que percebem que é insuficiente repetir que o problema da moradia não é uma questão técnica. É, sim, uma questão política que o emaranhado dos discursos nas denúncias imediatistas não têm conseguido enunciar. Por isso, a análise teórica e histórica das dificuldades do construir e do morar na cidade, questões aparentes e imediatas, como resultado da própria expansão do capital na construção, aspecto reiteradamente compreendido, permite recolocar a Questão Urbana e da Habitação naquilo que provavelmente tem de mais fecundo: a construção, como atividade complexa e particular de valorização do capital.

Paulo Cesar Xavier Pereira  
São Paulo  
1988

# 1. Acerca da reconstrução de um objeto de estudo

Este livro trata das condições do desenvolvimento técnico da indústria da construção na cidade de São Paulo. O conhecimento dessas condições nos permite compreender a dinâmica interna das relações sociais na atividade de construir, a inter-relação desse ramo com os outros ramos da produção social e inclusive sua relação com o poder público.

A atividade da construção foi estudada como parte do processo social de produção das condições gerais, aqui analisadas de modo particular, como aspecto material da produção e apropriação do espaço. O marco de referência foi a produção da cidade, como materialização das condições gerais, pois ela é o local privilegiado do desenvolvimento da produção e do consumo, onde se acirra a disputa pela privatização do espaço.

Tais preocupações situaram a análise da atividade de construção como produção da cidade, destacando três pontos:

- 1) A constituição da valorização imobiliária do capital, que tende a dominar a esfera da produção e gerar desinteresse em economizar trabalho através do progresso industrial na construção.
- 2) A moradia, como um fenômeno cultural que expressa no uso e transformação do espaço uma segregação advinda das diferenças sociais.
- 3) A orientação da política pública que, desde o primeiro momento, ao privilegiar de um lado a realização de obras públicas de embelezamento e saneamento da cidade e, de outro, as facilidades

do empréstimo hipotecário, ao aumentar a liquidez dos imóveis e ao inflacionar o mercado imobiliário, eleva os preços de acesso à habitação, desestimula o aperfeiçoamento técnico da indústria da construção e contribui para o agravamento da chamada questão urbana.

Esses pontos dirigiram o estudo para a produção e apropriação capitalista do espaço construído para uso habitacional. Nesta direção, a privatização do espaço e do valor na produção e apropriação imobiliária — em contradição efetiva com a tendência ao desenvolvimento da produtividade em economizar trabalho — coloca dificuldades técnicas e políticas ao desenvolvimento da construção. Tais dificuldades geram uma indefinição na solução da moradia, que permite a diversidade técnica e social da forma de construir e torna o ramo da construção um verdadeiro depósito de trabalhadores.

Essa característica da construção como ramo altamente absorvedor de mão-de-obra barata, de pouco mais de meio século, chama a atenção de vários pesquisadores. Sobre isso, as opiniões são controversas e não se fundamentam numa visão de totalidade que parece necessária à explicação do desenvolvimento diferenciado da indústria da construção.

Para Teodoro Rosso, um estudioso da aplicação de métodos industriais no trabalho de construção, o ato de construir é o de criar espaço. "O homem constrói para criar espaços, onde determinadas necessidades possam ser satisfeitas, certas funções cumpridas e determinadas atividades domésticas, sociais, econômicas etc. realizadas ao abrigo das ações do meio ambiente. A intenção de construir pode surgir por três motivos:

- a necessidade de espaço adicional;
- a necessidade de um espaço mais eficiente;
- a necessidade de um espaço novo" (Rosso, 1980: 9).

A obviedade de que quem constrói cria espaço não nos parece um aspecto que possa ser negligenciado, pois provoca uma particularidade na reprodução do capital vinculado à construção. Essa

particularidade, como valorização imobiliária do capital, surge da especificidade do ato de construir ser simultaneamente produção e apropriação do espaço novo e do previamente existente. Essa especificidade quase que, por si só, exige uma abordagem totalizante e histórica, e é onde, no nosso ponto de vista, se radicalizam as limitações maiores das análises que tratam da indústria da construção. A abordagem histórica quase nunca faltou nos estudos de arquitetura, mas, em geral, ficou restrita às análises formais e pouco se deteve na preocupante problemática do trabalho de construção.

O desenvolvimento técnico da construção é parte de uma totalidade em que a disparidade das suas condições técnicas no conjunto da produção social permite níveis de exploração do trabalho mais favoráveis do que os existentes em outros ramos da produção. Por isso, essa disparidade técnica só pode ser reconhecida e intencionalmente alterada a partir de uma consideração geral das forças sociais, que se manifestam diversificada e contraditoriamente circunscritas na reprodução do capital imobiliário.

Não é necessariamente certo que a regalia da maior exploração do trabalho na atividade da construção resulte em mais-valia transferida a capitalistas de outros ramos da produção social, nem que ela permaneça nas mãos do capitalista construtor. A transferência do valor criado pelo trabalho de construção na produção do espaço dependerá de como se manifesta concretamente o valor de uso produzido e de como ele funciona no processo de reprodução do capital. Há ainda que se considerar a presença do proprietário da terra, que, dentro da produção imobiliária, disputa com o capitalista construtor uma participação no valor excedente sob a forma de renda. E se é a disputa pela distribuição da mais-valia que, em determinados momentos, pode diferenciá-los, é ela que também os separa radicalmente dos trabalhadores de quem essa mais-valia é extorquida.

A questão é que na produção do espaço, ao contrário do que ocorre em outros ramos da produção social, a apropriação capitalista da terra amplia a sua importância na qualidade de privatização imobiliária, como articulação da totalidade que envolve a industrialização e a urbanização. O entendimento da articulação desses processos — industrialização e urbanização — através da apropriação e produção do espaço exige uma abordagem histórica.



Pensamos que a história de São Paulo pode partir da metáfora das três cidades, que são uma só: a cidade de barro, a de tijolo e a de concreto.

As primeiras casas paulistas construídas, desde o início de sua fundação e ao longo de quase três séculos, tiveram como elementos primordiais para sua construção o barro e a madeira, no seu estado mais primitivo e bruto. A taipa de pilão, uma influência ibérica de raízes muçulmanas, tornou-se marca característica do planalto de Piratininga, onde era feita principalmente com o trabalho cativo do índio. Através dos esforços da Câmara da vila, logo se evidenciaram alguns melhoramentos, como o uso da cobertura de telhas, porém mantendo-se as paredes de taipa. A pedra, se foi utilizada, não teve, nem de longe, o significado que manifestou nas outras regiões do Brasil colônia.

São Paulo tinha uma presença secundária no contexto colonial; sem grandes empreendimentos na lavoura escravista, não atraía oficiais artesãos. As necessidades da comunidade bandeirante apareciam no controle dos alinhamentos das casas e das ruas, na conservação das vias de transporte, do prédio da Câmara, da cadeia, das pontes e em muitos outros melhoramentos, os quais iam se intensificar com a alteração das condições econômicas da província.

As plantações de café, primeiramente reforçando o trabalho escravo e estimulando a atividade mercantil para mais tarde trazer as estradas de ferro e o imigrante, associavam-se ao crescimento e à transformação da riqueza em circulação.

A chegada massiva de imigrantes tinha suas consequências ampliadas, dado o aparato montado para impor-lhes o trabalho assalariado. A condição de assalariados impunha aos trabalhadores a compra ou o aluguel de imóveis para morar. O resultado foi que os imóveis urbanos ficaram bastante valorizados, beneficiando-se também dos melhoramentos da cidade, que passaram a ser mais frequentes e intensos. A elevação do nível cultural e da riqueza provocava o surgimento de novas soluções de moradia, criando uma cidade mais agradável, de vida mais confortável.

A valorização imobiliária levava ao melhor aproveitamento do terreno e os edifícios tendiam a se verticalizar, reconstruindo-se

toda a área onde a cidade havia se concentrado durante séculos. Por outro lado, tal valorização sempre se expressou pelo aumento do preço de mercado dos terrenos, que, evidentemente, era maior nos locais onde os interesses faziam convergir o fluxo de pessoas e a troca de mercadorias, aí se erguendo os edifícios que se asso- bravam, exigindo novas técnicas e materiais de construção.

Nesse estudo tentamos elaborar uma visão totalizante por onde pudéssemos — utilizando-nos das descrições oferecidas pelas abor- dagens da história da arquitetura paulista — introduzir a proble- mática da chamada questão da moradia e da construção. Isso nos pareceu possível, porque, ao percorrer o passado, iríamos captar as formas embrionárias de onde esses problemas iam emergindo. O estudo da formação da cidade e da economia paulista nos permitiu montar uma visão de conjunto do ramo da construção, o que nos possibilitou entender sua especificidade de ramo altamente absor- vedor de mão-de-obra e com baixa produtividade do trabalho.

A volta ao passado, para compreender a história da cons- trução, exigia um direcionamento e uma seletividade nos fatos que se punham além da consideração da necessidade de uma base ma- terial prévia para construir. Embora a necessidade de uma base material prévia seja comum a qualquer atividade social, na pro- dução imobiliária provoca uma particularização na reprodução do capital. Essa particularidade deve ser analisada com maior atenção para se poder compreender as condições diferenciadas do seu pro- gresso industrial.

Inicialmente, aceitamos a caracterização de Mario Wagner Vieira da Cunha, que indica a importância do entrelaçamento da construção com as outras atividades econômicas e sociais para, em oposição ao conjunto da produção social, discutir a especificidade do ramo da construção.

“Por causa dessas relações intrínsecas é necessário começar por definir o que se entende por atividade de construção. Uma de- finição aceitável seria a atividade de construção incluir as ativi- dades de projetar, produzir e conservar obras e estruturas físicas fixas”, nas quais, provavelmente, “a característica mais típica dos produtos de construção é que são eles fixos ao local onde são usados e que a remoção do local, ordinariamente, obriga a uma completa

ou quase completa demolição" (grifo nosso) (Cunha, 1955: 1 e 5). Essa característica tem profundas influências sobre a atividade da construção, destacando-se a associação e o encravamento necessário e quase indissolúvel da construção em relação ao terreno.

Todas essas influências da fixidez do produto da construção só fazem ressaltar o caráter imobiliário dessa produção, diferenciando-a do conjunto das atividades econômicas. Além disso, os diferentes significados econômicos dos produtos da construção como mercadorias imóveis os tornam complexos e diferenciados entre si.

A privatização da propriedade imobiliária, enquanto condição do morar (produção que nos propomos discutir), pode ser considerada como elemento central das chamadas contradições urbanas. Na cidade, a evolução da moradia tem se alterado de acordo com o nível material e cultural dos trabalhadores. Essas alterações acompanham as condições dos serviços e equipamentos urbanos, mas dependem da capacidade de adequação das necessidades individuais e dos recursos disponíveis, particulares a cada usuário na privatização do espaço.

A propriedade imobiliária num certo sentido, como privatização de um espaço na cidade, revela-se uma mercadoria especial, não guardando a mesma relação que as outras mercadorias entre valor e preço de mercado. "O preço de mercado é o mesmo para todas as mercadorias da mesma espécie, por mais que variem as condições de produção dos produtores individuais. Os preços de mercado não fazem mais que expressar a quantidade social média de trabalho que, nas condições médias de produção, é necessária para abastecer o mercado com determinada quantidade de um certo artigo... havendo, por outra parte, as oscilações dos preços do mercado, que uma vez excedem o valor, ou preço natural, e outras vezes ficam abaixo dele, dependendo das flutuações da oferta e da procura" (Marx, 1974: 84).

No mercado imobiliário, a propriedade da terra e a do edifício se sobrepõem como privatização de espaços enquanto propriedades imobiliárias, imbricando-se como mercadorias imóveis e equivalentes através dos preços de mercado. Embora sejam, do ponto de vista do valor, mercadorias absolutamente desiguais, encontram no valor representado no mercado a regulação de seus preços. O preço, medida e representação monetária do valor, parece representar

a si mesmo. A existência do representante (preço) permite pressupor a existência do representado (valor).

Pela teoria do valor trabalho, o valor constitui-se no ponto em torno do qual flutuam os preços de um determinado produto no mercado. O custo de produção da mercadoria indica o preço mínimo de comercialização, a partir do qual ela gera um valor excedente. Esse preço não permanece muito tempo acima do valor da mercadoria, porque essa diferença acaba estimulando um aumento da sua produção e com isso a redução do preço da mercadoria. Através desse mecanismo o valor tende a regular a produção e a circulação da mercadoria pela formação de um preço de produção. O preço de produção consiste no custo de produção, acrescido de um lucro médio, sendo formado no remoinho dos preços das mercadorias no mercado. O movimento dos preços é coordenado pelo deslocamento do capital e do trabalho na produção social, movimento esse que conduz à equalização do valor das mercadorias.

Com relação à propriedade da terra, uma mercadoria que não resulta de trabalho, o valor suposto é determinado pela pressuposição de um valor de troca estabelecido na relação com outras mercadorias através de um preço. Por não ser produto de trabalho, a propriedade da terra não estabelece um preço de produção e nem forma um preço regulador de mercado. A presença de um pagamento pelo uso da terra no preço das várias mercadorias pode ser uma constante, mas não ocorre com igual significado. O próprio preço com que a propriedade da terra é remunerada resulta da capitalização da renda gerada pela mercadoria cuja produção nela se localiza.

A apropriação capitalista da terra transforma a propriedade imóvel num poder econômico e também numa base para a estruturação das relações de produção e consumo, à medida que exclui os trabalhadores da posse dos meios de produção e da moradia.

A transformação da terra em poder econômico tem implicações tanto do ponto de vista lógico como do histórico e abre a possibilidade da distinção entre posse e propriedade dos meios de produção como condição de apropriação para realização do trabalho. Essa distinção torna-se significativa porque tem repercussões nas transformações históricas do processo produtivo e nas condições de captação do valor.



O relevante para o nosso estudo é que o poder econômico da propriedade da terra se exerce na formação de uma condição particular de reprodução do valor representado pelo capital-dinheiro aplicado à construção. Esta condição particular de reprodução do valor-capital aplicado à construção cria a aparência de que neste ramo de produção "o preço de venda não tem qualquer vinculação com o preço de custo. Ele é o que o mercado pode pagar. Nesta equação, o preço de terreno é condicionante fundamental do preço de venda. E o preço é o que o mercado paga para imóvel pronto, menos o custo da construção. Não há nenhuma relação com o que de fato custa um terreno (...). Os preços não têm qualquer lógica. Por exemplo, no Rio de Janeiro, onde o custo de construção é praticamente o mesmo na Zona Sul e na Zona Norte (cerca de 3 500 cruzeiros o metro quadrado na Vieira Souto, 6 000 na Tijuca e 4 000 no Meyer)".

Essa aparência resulta do encravamento do mercado de terras e do mercado de edifícios no mercado imobiliário, que funde, num único mercado, a propriedade da terra e a propriedade de edifícios, que se sintetizam como mercadorias através da valorização imobiliária. O valor designado sob a forma de dinheiro (preço) constitui-se na representação monetária do trabalho incorporado na produção da mercadoria. Sendo assim, "não só admite a possibilidade de divergência quantitativa entre magnitude de valor e preço, isto é, entre magnitude de valor e sua própria expressão de dinheiro, mas também pode esconder uma *contradição qualitativa*, de modo que o preço deixa de ser a expressão do valor, embora dinheiro seja apenas a forma do valor das mercadorias". (Grifo nosso.) (Marx, Livro I, 115.)

Aparentemente, esse processo de demarcação de preços parece romper com a lógica do capital no sentido de que o montante do valor do capital-dinheiro aplicado deixa de regular o preço de produção da mercadoria produzida, inclusive por exigir um montante cada vez maior de capital aplicado "improdutivamente" na aquisição do terreno. Mas, por isso mesmo, sem desviar-se da lei do valor trabalho como reguladora da produção, abre a possibilidade

(1) Entrevista de Maurício Schulman, na época presidente do BNH, publicada pela revista *Negócios em Exame*, de 11 de agosto de 1976, p. 13.

de converter a construção num ramo com capacidade de absorção de trabalhadores e o torna historicamente um "depósito" do mercado de trabalho.

Esse processo de demarcação de preços permite gerar um sobrelucro que se torna mais que eventual, com um efeito duradouro que diferencia o ramo da construção no conjunto da produção social. Diferença que ocorre porque esse sobrelucro se faz permanente sob a forma de renda absoluta. Nesse processo abre-se a possibilidade de converter a atividade de construção num ramo que, historicamente, serve de caixa de descarga na distribuição do trabalho pelos diversos ramos da produção.

A contradição qualitativa entre preço e valor torna-se central na particularização da reprodução do capital vinculado à produção imobiliária. À medida que a produção imobiliária capitalista passa a ser cada vez mais de mercado — visando, portanto, à lucratividade —, mais terá uma forma diferenciada de realização nas relações de competição intercapitalista. O preço de produção da construção não regulará o preço de mercado do imóvel, porque neste se sobrepõe o preço da terra como renda capitalizada.

O preço do edifício no mercado é uma função da capitalização de seus aluguéis. Uma parte do preço desses aluguéis corresponde ao pagamento de uma renda da terra em que se encontra o edifício, enquanto as outras partes correspondem a juros do capital aplicado no trabalho de construção, acrescidos das despesas de manutenção do imóvel. A capitalização da renda atua como se tivesse rompido com a lógica de regulação dos preços de mercado pelo valor, porque permite ao ramo da construção começar a funcionar como um ramo depositário da reserva de trabalhadores. Neste sentido, manifesta, ao contrário do que pode parecer, o cumprimento da tendência das mercadorias serem trocadas pelo valor e a reprodução do capital ser regulada por ele.

Através da competição intercapitalista entre os diferentes ramos de produção formam-se os preços de produção constituídos no redemoinho dos preços de mercado regulados pelo valor. A possibilidade do produto imobiliário representar um valor de troca maior que aquele que seria normal em relação às condições históricas da produção social do valor permite na construção a reprodução

do capital desprezar a tendência capitalista de competir pela redução do tempo de reprodução social. Nessa contratendência à redução do tempo de trabalho socialmente necessário, o ramo de construção passa a incorporar cada vez mais um maior número de trabalhadores, de modo a poder combinar, simultaneamente, uma proporção relativamente grande da massa de mais-valia produzida pelo conjunto da sociedade aliada a um tempo de rotação do capital dos mais longos.

A complexidade da questão torna-se maior quando não se ignora a existência de uma discussão sobre a transformação do valor em preço. Questão teórica que não se pretende exaurir, percebendo-se que a particularidade histórica da produção imobiliária não é uma modificação das condições da transformação do valor em preço, mas sim que procura verificar como a particularização histórica da reprodução do capital na produção imobiliária se instala justamente na aplicação capitalista das condições de transformação do valor em preço no ramo da construção.

Contraditoriamente, mesmo quando se aceita a dificuldade da correspondência da relação entre o preço de custo de produção da construção e o preço de venda no mercado imobiliário, estranha-se que produtos imobiliários de mesmo custo possam expressar-se com preços de mercado diferentes. Conforme apontamos, a impressão geral é de que, aparentemente, no mercado imobiliário, "os preços não têm qualquer lógica". É significativo que esse estranhamento não acontece quando o imóvel ainda não é construído e os diferentes preços da terra sem trabalho incorporado, portanto não contendo valor, não são considerados ilógicos, uma irracionalidade do capital. Na aparência do mercado percebe-se a divergência quantitativa entre os preços, mas nunca a contradição qualitativa entre valor e preço. Na produção e apropriação imobiliária, esses dois níveis da contradição estão presentes e acentuados qualitativamente pelo encravamento do mercado de terras com o de edifícios no mercado imobiliário.

O aguçamento da contradição qualitativa na produção imobiliária urbana ressalta a diferença quantitativa dos preços no mercado como se fosse uma particularidade do ramo da construção, devido a sua fixação num determinado local. No entanto, é facilmente reconhecido que a alteração da localização de qualquer

mercadoria afeta a existência espacial do produto e concorre com isso para uma alteração no seu preço de mercado. Apesar disso, toma-se a diferenciação espacial dos preços dos imóveis como se fossem especiais. Na verdade, o que ocorre é que, no ramo da construção, a contradição qualitativa entre valor e preço tende a se tornar mais aguda à medida que avança a produção industrial e urbana, mas só é percebida quantitativamente a cada novo processo e tende a tornar maior a parcela da mais-valia do trabalho de construção, que tem que se transformar em renda capitalizada, o que dificulta a contínua reprodução do capital na construção.

A possibilidade dessa contradição qualitativa torna central as particularidades da produção imobiliária capitalista, pois à medida que essa produção volta-se cada vez mais para o mercado — seguindo, portanto, a lucratividade —, mais terá uma forma diferenciada de realização nas relações de competição intercapitalista, porque o preço de mercado do produto imobiliário não resulta só de seu preço de produção. Abre-se a possibilidade lógica de seu preço de mercado descolar-se do seu valor e de, historicamente, converter o ramo da construção num depósito de trabalhadores.

Como já dissemos, a competição intercapitalista nos diferentes ramos forma os preços de produção constituídos como resultantes dos preços de mercado regulados pelo valor. No mercado, a possibilidade do produto imobiliário representar um valor de troca maior que o normal abre a possibilidade deste ramo desprezar a tendência de reduzir o tempo social de produção e, ao invés de economizar trabalho, incorporar, cada vez mais, um maior número de trabalhadores.

A negação da tendência de formação do lucro médio, embora possa ser considerada mera aparência, não pode desprezar suas implicações práticas. O aparente desequilíbrio dos preços da propriedade imobiliária não se restringe ao mercado, penetrando a própria produção de edifícios, através das condições diferenciadas de desenvolvimento da produtividade do trabalho na construção. Permite, pela diferenciação, que o processo de valorização imobiliária se realize no mercado como se fosse preço médio da produção, dada a necessidade de se remunerar todo capital-dinheiro aplicado na atividade imobiliária, fragmentando, então, a mais-valia em lucro médio e em renda capitalizada.



O preço de mercado do edifício é um preço flutuante, permanentemente superior ao de produção, em função da necessidade de se pagar a renda capitalizada que a propriedade imobiliária proporciona<sup>2</sup>. O preço de produção do edifício resulta dos custos com a produção, acrescidos de um lucro médio do capital aplicado para construí-lo. No caso da produção imobiliária, o valor não funciona, em toda a sua amplitude, como regulador de preço, mas apenas como um limite mínimo na demarcação do preço de mercado, podendo resolver assim a contradição qualitativa da fragmentação da mais-valia em lucro e renda capitalizada. O valor no mercado imobiliário é condicionado pela condição espacial de suas mercadorias (terras e edifícios).

O processo de trabalho na construção, ao ser dominado pelo capital, apresenta certas peculiaridades. O desenvolvimento da produtividade do trabalho resulta de um conjunto de contradições no movimento do capital que, apossando-se inicialmente das condições de trabalho, sem transformar a natureza geral do processo, e posteriormente tendendo a desqualificar o trabalho manual pelo desenvolvimento técnico de uma forma geral, funciona como uma revolução através do estabelecimento de mecanismos de homogeneização social do trabalho.

A questão é que o aumento da produtividade do trabalho obtido pelo desenvolvimento dos meios de produção (máquinas) apresenta diferenças do ponto de vista da quantidade de produtos. No caso da produção imobiliária, se houver um aumento da quantidade produzida sem nenhuma variação no valor produzido, essa redução de valor por unidade produzida será apropriada pelo capitalista como lucro extraordinário, muito embora o proprietário da terra possa querer disputar com o capitalista a fragmentação dessa mais-valia, engendrando, então, uma subsequente diferença de va-

(2) Estamos aqui supondo a inexistência da renda diferencial, exatamente para admitirmos a variação da renda absoluta. A renda diferencial e as variações de renda absoluta decorrem da diferença de preços diversos. De um lado, ou seja, a renda absoluta provém da diferença entre o preço regulador de mercado e o preço de produção social e, de outro, a renda diferencial decorre da diferença entre preço de produção social e o preço de produção individual. Ambas, manifestas no preço do imóvel como rendas capitalizadas, são indistintas. No momento, o importante a assinalar é que a capitalização da renda varia independentemente do preço de produção do edifício.

lor para todos os produtos imobiliários, à medida que a produção imobiliária de mercado não pode prescindir do pagamento do preço da terra.

O nosso ponto de vista fundamenta-se na hipótese da existência e necessidade de um excedente de valor para o ramo da construção com relação aos outros ramos da produção. Excedente esse engendrado, historicamente, que subsiste como uma contradição qualitativa na transformação do valor em preço do produto imobiliário, mesmo que não haja diferença quantitativa entre preço e valor do produto da construção. Como isso é possível? Transformando-se o ramo da construção em um "refúgio" do trabalho, ou seja, um ramo depositário de trabalhadores, que emprega a maior quantidade de trabalho no conjunto da produção social. Haverá, assim, um excesso na quantidade de valor produzido na construção em relação aos demais ramos de produção. Esse excesso de valor, um sobre-lucro setorial, viabiliza uma acomodação interna ao ramo da construção entre a propriedade da terra e o capital. Decorre daí uma "associação" entre proprietários e capitalistas na produção imobiliária, que dão pouca importância ao aumento da produtividade (aumento da quantidade produzida *com* redução do valor individual) do trabalho na construção, mas abusam da exploração extensiva do trabalho (aumento da quantidade produzida *sem* redução do valor individual) pela utilização de um número cada vez maior de trabalhadores com reduzida qualificação. A consequência é que o processo de trabalho na construção se particulariza no processo de valorização, por ser potenciado pela valorização imobiliária e não concorrer para a redução do tempo de trabalho social.

O processo de valorização do capital vinculado à produção do espaço é potenciado pela valorização imobiliária, não como resultado de lances de ocasião no mercado, mas pela produção da cidade como um todo. A expansão da cidade, tanto pelo crescimento horizontal como vertical, aumenta, cada um a seu modo, o valor pressuposto na propriedade imobiliária. Essa valorização do capital imobiliário é formada:

- pelo trabalho diretamente incorporado ao terreno através da produção imediata da construção;

• pelo desenvolvimento das condições gerais, quer como mudança na estruturação do espaço, quer como relação entre mercadorias na função de reserva de valor, que resulta em elevação de preço no mercado imobiliário.

O processo de valorização do capital na produção imobiliária enraíza-se no trabalho de construção, e o desenvolvimento das condições gerais só faz potencializar esse processo de trabalho do ponto de vista do valor produzido. O trabalho na construção, embora não procure aumentar sua produtividade material, é potenciado no processo de valorização do capital, porque, na competição pelo acesso à propriedade imobiliária estabelecem-se preços de monopólio que passam a orientar o mercado imobiliário.

O predomínio do preço de monopólio privilegia as razões políticas no mercado imobiliário, e atenua a racionalidade econômica de aumentar a produtividade material da produção com a preocupação em economizar trabalho. Através da produção imobiliária de mercado, o preço da terra pode se elevar a ponto de dificultar a própria continuidade da reprodução do capital vinculado à construção. Essa dificuldade cria, por um lado, a ilusão de que é o preço da terra que eleva os preços dos edifícios no mercado e, de outro, a necessidade real da procura de soluções alternativas para uma massa de assalariados poder morar na cidade. A atuação do Estado torna-se essencial, porque administra e perpetua o interesse dominante que controla a produção e o acesso à propriedade imobiliária. Fraciona o construir e o morar como se a sociedade tivesse que optar entre o emprego e a moradia.

## 2. A moradia criando a cidade

### A APROPRIAÇÃO DA TERRA E AS CONSTRUÇÕES DE BARRO

Nos primórdios da colonização paulista, o predomínio da taipa como processo construtivo — quer de raízes eminentemente portuguesas ou não — é um fato histórico. As esparsas documentações deste período apontam a preferência por construções de barro em São Paulo. José de Anchieta, dirigindo-se ao Pe. Inácio de Loyola, em 1.º de setembro de 1554, descreve as casas de então: "... desde janeiro até o presente, estivemos às vezes mais de vinte numa casa pobrezinha, feita de barro e paus, e coberta de palha, de 14 passos de comprimento e 10 de largura, que é ao mesmo tempo escola, enfermaria, dormitório, refeitório, cozinha e despensa... Esta casa construíram-na os próprios índios para nosso uso, mas agora paramo-nos para fazer outra um pouco maior, de que nós seremos operários com suor de nosso rosto e o auxílio dos índios". (Leite, 1956: 110) Incorporava-se, desde então, o trabalho indígena no processo construtivo do espaço paulista.

Em São Paulo, a utilização do escravo africano não foi significativa, e o uso contínuo dos chamados "negros da terra" foi sempre o predominante, oscilando entre formas diversas de trabalho compulsório, até o pagamento de "mesquinhos salários". Isto certamente era devido ao fato da produção colonial paulista ser secundariamente subordinada à metrópole, a qual contava, como fundamental, com a produção açucareira do Nordeste. No sistema implan-



23 25  
tado, a produção de exportação colonial significava produzir para acelerar a acumulação primitiva de capital que dominava todo o processo de colonização moderno.

A particular subordinação de São Paulo fazia com que a produção paulista não pudesse arcar com os custos de uma escravaria africana, adaptando-se, portanto, ao trabalho indígena. De um lado, instalada sob condições piores de fertilidade e de localização para fornecimento ao consumidor europeu, a economia colonial bandeirante ocupava uma faixa marginal no mercado açucareiro, assentada numa produção tecnicamente inferior. De outro, embutida numa sociedade senhorial-escravista, com alto grau de concentração de renda, com um comércio interno restrito àqueles produtos que não eram importados da metrópole e apoiada numa produção de subsistência restrita a operações comerciais internas, que não se auto-estimulava. A economia colonial funcionava com o fim exclusivo de fornecer produtos de exportação. As demais atividades não passavam de afazeres acessórios.

Deste processo de colonização depreende-se que a formação das instituições sociais, políticas e econômicas se dá enquanto expressão do desenvolvimento do capitalismo mercantil, manifestando-se aqui sob a forma de grandes propriedades monocultoras baseadas no trabalho escravo. Por esse motivo é que o enquadramento paulista na ordem capitalista mundial tem raízes profundas na divisão internacional do trabalho e na estruturação regional da produção. A exploração colonial exigia um setor de exportação com grandes unidades produtivas à base do trabalho escravo dirigidas para o mercado europeu<sup>1</sup>.

A organização da economia colonial viabilizava o desenvolvimento do capitalismo industrial europeu e embotava a divisão do trabalho na Colônia ao permitir aqui uma acumulação de riquezas mas não de capital. Ela tornava possível o incremento do montante

(1) Fernando Novais comenta que "escravismo, tráfico negroiro, formas várias de servidão, formam, portanto, o eixo em torno do qual se estrutura a vida econômica e social do mundo ultramarino valorizado para o mercantilismo europeu. A estrutura agrária fundada no latifúndio se vincula ao escravismo e, através dele, as linhas gerais do sistema; as grandes inversões exigidas pela produção só encontram rentabilidade, efetivamente, se organizadas em grandes empresas. Daí decorre também o atraso tecnológico, o caráter predatório, o 'cíclico' no espaço e no tempo, que assumem economia colonial". (Novais, 1974: 62)

ZE < a b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z  
de capital-dinheiro sem que isso significasse uma alteração na forma básica da produção colonial fundada no trabalho escravo. Nos centros metropolitanos, do ponto de vista do capital mercantil em expansão, o controle monopolista da produção colonial identificava-se com o processo de separação do trabalho e da propriedade que lá estava ocorrendo, ambos voltados para a acumulação primitiva de capital.

Referindo-se ao processo de ocupação do nosso território pela economia açucareira do Nordeste, Celso Furtado afirma que "a introdução do trabalho africano não constitui modificação fundamental, pois apenas veio substituir outro escravo eficiente e de recrutamento mais incerto". (Furtado, 1964: 62) Embora tanto o trabalhador indígena como o trabalhador africano estivessem sujeitos ao colonizador, a integração de ambos na economia colonial aconteceu de forma diferenciada. Por isso, equivocou-se o autor, atendo-se apenas ao caráter aparente da sujeição do índio e do negro. Enquanto os ganhos com o apresamento dos indígenas ficava na Colônia, os referentes ao tráfico dos negros constituíam-se num importante setor do comércio colonial, apontando a integração diferenciada do comércio colonial e a diferença fundamental entre utilização do trabalho compulsório do índio e do negro. Esta diferença particulariza a região paulista no contexto da Colônia.

23 25  
A terra sem escravos pouco valia. O valor representado pela propriedade imobiliária, fosse ela fazenda ou edifício urbano, era muito pequeno. Segundo Taunay, "em meados do século XVIII, valia um par de escarpins de seda para senhora mais que uma casinha do Triângulo, cujo aluguel se cotava por quatro vinténs mensais". O valor da terra se amesquinha, em comparação com o dos artigos manufaturados, sobretudo os provenientes da importação". (Silva, 1958: 34) Devido a isso, nesta capitania eram desconhecidas desavenças a respeito de terras.

A vila de São Paulo, por muito tempo, não passava de um traçado triangular, numa pequena colina protegida por desníveis, com pequenos cursos d'água. Essa pequena aglomeração indicava a necessidade de um "arrumador de todas as terras", que já se preocupava com o fato de que nenhuma pessoa edificasse casa nova ou abrisse quintal sem que fosse através dos "oficiais", objetivando, assim, trazer a vila "bem arrumada". É neste contexto que a Câ-

mara reitera as condições representadas pela vila na economia colonial, acentuando sua presença muito mais nas reformas dos muros da vila e na fiscalização do transporte dos produtos da terra do que na regulamentação da distribuição das "Cartas de Datas do Chão"<sup>2</sup>.

A disponibilidade de terras era oscilante. A Câmara vacilava entre proposições em nome do bem comum dos moradores e posições voltadas ao interesse particular de cada morador da vila. Numa situação de recursos precários, esta oscilação significava a sobrevivência da vila. Em 1633, a Câmara discutia o apossamento dos campos realengos (terras de uso comum) por pessoas que os alugavam e instituiu uma pena de 6 mil-réis a quem com isso prejudicasse os outros moradores<sup>3</sup>.

A vila de São Paulo, enquanto sede de representação da Coroa, buscava uma fidalguia. Era preocupação da Câmara construir, porque "era nobreza da terra fazerem-se casas". Daí, procurar valorizar-se pelas construções<sup>4</sup>.

Com a aglomeração das primeiras construções, o *saber construir* impunha-se como referência para a formação da ordem. A Câmara procurava estabelecer critérios para a construção das moradias, buscando preservar as casas de incêndios, devido às suas coberturas de palha, e também procurava enobrecer a vila com melhores construções. Nesse sentido, obrigava os moradores a utilizarem telhas e a pagá-las, se não em dinheiro, pelo menos em produtos da terra, quer fossem mantimentos, gado, porco, couro etc.<sup>5</sup>.

O enobrecimento da vila exercia um importante papel colonizador, pois a sua organização preservava a figura da Metrópole quanto à cobrança de forais e à obrigatoriedade de conservação de pontes e caminhos<sup>6</sup>. Neste sentido a vila de São Paulo materializava as condições gerais inerentes ao processo colonizador, através da construção do edifício da Câmara, das obras religiosas voltadas

(2) Cf. Atas da Câmara, vol. I, 1590: 410; vol. IV, 1636: 306; vol. IV, 1639; vol. IV, 1640: 18.

(3) Cf. Atas da Câmara, vol. I, 1583: 212; vol. IV, 1631: 158.

(4) Cf. Atas da Câmara, vol. IV, 1633: 158; vol. VI, 1640: 18.

(5) Cf. Atas da Câmara, vol. I, 1575: 67.

(6) O foro é o pagamento de um tributo à Câmara, sendo bastante diversificada a determinação do seu montante.

para a catequese dos índios e das construções defensivas dos ataques indígenas. Estruturavam-se ao mesmo tempo novas relações sociais, que asseguravam a dominação colonial num cenário de modestíssimas habitações de taipa cobertas de palha. Só no final do século XVI é que a coberta de palha cedeu lugar às telhas. A vila, nas palavras de Morgado de Mateus, não passava de uma "cidade de barro".

Quanto aos arredores da vila, espalhavam-se dentro de um perímetro não muito extenso as propriedades rurais. Predominantemente, sua estrutura fundiária compunha-se de pequenas e médias propriedades, originárias de concessões reais ou aforamentos. Esses aforamentos diziam respeito às Cartas de Datas de Terra, os quais eram pagos em espécie (produtos) ou em dinheiro. As sesmarias dificilmente conseguiram manter sua integridade territorial, dada a não-viabilização econômica da ocupação, o que, muitas vezes, resultava em retalhamento da propriedade. Fossem sesmarias ou Cartas de Datas de Terra, as transgressões nos seus regimentos territoriais eram devidas também ao desconhecimento de suas respectivas legislações e às arbitrariedades dos oficiais da Câmara.

Em São Paulo, os limites das propriedades puderam ficar indefinidos por muito tempo. Durante todo o período colonial não era problema apropriar-se de terras, sobreviver era mais do que possuir propriedades. Numa cidade alheia à grande produção exportadora, a propriedade imóvel pouco valia e nos seus arrabaldes "avia muitos chãos por aproveitar". A principal fonte de renda era a fiscalização das mercadorias, daí a vantagem de deixar campos livres que viabilizavam a engorda de gado, cujo transporte precisava "que a Câmara lhe desse licença"<sup>7</sup>.

A consolidação da vila significava uma paisagem de casario estreitado no topo da colina, entrecortada pelos rios Anhangabaú e Tamanduaté, que se mesclava às roças e criações dos arrabaldes. Construída a igreja paroquial, o colégio dos jesuítas e os conventos dos beneditinos e das carmelitas, concentravam-se aí as autoridades eclesásticas e também as civis.

Em certa medida era a concentração dessas autoridades que tornava a vila distinta de seus arredores, e não sua paisagem, que,

(7) Cf. Atas da Câmara, vol. IV, 1640: 18; vol. IV, 1633: 158 e vol. I, 1583: 212.



no início, nem mesmo contava com uma casa destinada ao Conselho Municipal. Hortas eram plantadas e "os campos das redondezas começavam a ser cultivados e inúmeros rebanhos de vacas pastavam nas campinas", conforme descrição de José de Anchieta<sup>8</sup>. O trato da terra era praticamente indistinto na vila e nos seus arredores. Alguns agricultores construíam também nela, mas dada a dispersão espacial do trabalho agrícola, essas casas permaneciam abandonadas durante toda a semana. Os agricultores das redondezas afluíam à vila nos dias de festas e aos domingos para o culto da missa, deixando, após os atos religiosos, uma vila quase deserta.

Conforme descrição em *A casa colonial paulista*, "o complexo habitacional exigia quintais privados nos fundos das construções. Na frente, o terreno social, às vezes também cercado, como na chácara de Água Branca, que Saint-Hilaire descreve, nos arredores de São Paulo. Atrás, o quintal, onde a família se movimentava à vontade, e resguardada por muros, valos ou paliçadas. Quintais amplos, cheios de árvores e criação. Em 1599, Gonçalo da Costa cultívava 'um quintal cercado de marmeleiros'. Vilante Cardoso, em 1620, era dona de 'quintal cercado de taipa cheio de mantimentos de raiz', isto é, tinha um mandioccal anexo à casa. E assim por diante, pois é grande a lista de possuidores de vinhedos, laranjais (a laranjeira era sempre chamada de 'árvore de espinho'), bananais etc. E, ao lado, os ranchos e teçupares dos índios, construções rústicas, e, portanto, de pouca duração — motivo pelo qual deles mais nada resta nas proximidades dos nossos soberbos remanescentes de taipa de pilão. As moradias dos 'negros' — nome dado aos índios — raramente são mencionadas nos inventários e demais documentos da época. Nada valiam. Somente no auto de inventário de Henrique da Cunha, de 1624, é que encontramos referências àqueles alojamentos. Lá vemos: 'Foi avaliado o sítio, a saber, casa e quintal, contadas as árvores que têm em si, afora a casa dos negros, em vinte mil-réis'. Quer dizer: a senzala não foi avaliada, por não ter valor. Em 1742, encontramos nova referência, em escritura de venda, que fez Tomás Garcês Cavalcanti ao capitalista Jerônimo de Castro Guimarães, de um sítio em Pinheiros, que era 'cercado por valos, com

(8) Cf. Saint-Hilaire, 1976: 124.

casas de telhas, de três lanços, paredes francesas, com portas, janelas e suas senzalas". (Lemos, 1974: 97)

A propriedade imobiliária, devido ao seu pequeno valor, pouco é mencionada na documentação da época; os inventários, muitas vezes, são omissos e as escrituras só são mencionadas com frequência na segunda metade do século XVIII. A terra como propriedade imóvel pouco valia, nem mesmo precisava ser bem demarcada em seus limites, tanto que eram distribuídas propriedades a quem as solicitasse.

O indígena administrado significava mais que a propriedade imóvel, não havendo em São Paulo, como já apontamos, lugar para "aqueles litígios sem fim... por causa de terras". Devido ao atrófilamento da divisão do trabalho e à desvalorização da propriedade imobiliária, permitia-se uma situação "onde a todos se dava de graça mais terras do que lhes era necessário e quanta os moradores pedião; ninguém teria necessidade de lavrar prédios alheios". (Madre de Deus, 1797: 60)

A vila não passava de uma sede representativa da Coroa. Uma sede simbólica do poder metropolitano, onde a Câmara, apesar de ser a mais importante instituição local, nem possuía edifício para suas reuniões e a cadeia mantinha-se como uma obra inacabada. Local de passagem obrigatória, onde se mesclavam diversas atividades, tornava-se o marco civilizatório indicador do avanço da produção social. No entanto, não era o local dessa produção.

Há uma controvérsia quanto ao local daqueles processos de trabalho que compreendiam uma dada elaboração de produtos elementares. Luís Saia aponta que "os locais de trabalho eram igualmente instalados fora da morada, repetindo certa preferência que os povos mediterrâneos sempre manifestaram pelas soluções fechadas". (Saia, 1972: 144). Taunay, no entanto, coloca que é "muito possível também que essa casa servisse de sede para as indústrias agrícolas, como da fiação e tecido de algodão e de lã, bem como fabrico de açúcar nos muitos tachos que constituem o arsenal rural paulista; segundo se vê dos arrolamentos, pois nestes não se encontram outras edificações onde se pudesse colocar a feitura desses mistérios"<sup>9</sup>.

(9) Cf. Amaral, 1981: 48.

Discutindo a questão, Araci Amaral diz que "é difícil aceitar a hipótese da morada paulista puramente residencial em região cuja produção de algodão... se transforma em tecido em teares domésticos das fazendas dos arredores da vila". (Amaral, 1981: 48) A autora lembra que, mesmo na Europa, a especialização no uso do espaço se deu lentamente.

A diferenciação do espaço interno da moradia e da cidade ocorre em conexão com o desenvolvimento da divisão social do trabalho. Em São Paulo, onde a especialização das atividades era típicamente, sendo insuficiente para demarcar uma dicotomia campo-cidade, até mesmo o trabalho voltado para o mercado se viu confundido com o trabalho doméstico. No entanto, algumas atividades diferenciadas, como a eclesiástica e a dos viajantes, faziam-se representar distintamente no espaço. Caminhos, pontes e trilhas cortavam a vila, igrejas marcavam a paisagem e, nas casas, se faziam presentes os cômodos da capela e do quarto de hóspedes. A vida do paulista transfigurava-se no ato de habitar. Acima de tudo, realitava-se aquilo que Bachelard chama *por habitar*, significando "todas as dialéticas da vida, ao modo como nos enraizamos, dia após dia, em algum canto do mundo". (Bettanini, 1982: 20)

As descrições em detalhe da arquitetura paulista revelam que as necessidades do espírito deixaram no espaço marcas profundas, maiores do que as relacionadas com a finalidade de produção. Igualmente nos fica a indagação de "quais os laços que uniam entre si aqueles seres... cujas casas de morada tão simples na aparência... tinham escondidas dentro desta singeleza formal talvez complicadas justificativas de planejamento". (Lemos, 1974: 81)

As ações bandeirantes, nas suas caminhadas em busca de ouro e apreendendo índios nos sertões, trouxeram uma nova percepção das distâncias, do longe e do perto. Nos arraiais mineiros deixaram as marcas de suas construções de taipa, que foram enriquecidas pelo ouro, ficando ali o conforto e o luxo; enquanto na vila de São Paulo continuavam a modéstia e a pobreza da vida material, persistindo as construções de barro.

## O TRABALHO DE CONSTRUÇÃO E A ECONOMIA COLONIAL

A diversidade das construções coloniais não se fazia presente no planalto de Piratininga. A preferência e o predomínio da taipa em São Paulo modelavam uma cidade de barro.

Montada para atender à acumulação originária do capital, a colonização produzia espaços que, embora parecessem isolados, estavam todos de uma maneira ou de outra atrelados aos mecanismos específicos de funcionamento do sistema colonial. Neste sentido é que a imposição do trabalho escravo africano na produção colonial da mercadoria principal, que interessava ao mercado metropolitano, dizia respeito a toda a Colônia e às demais mercadorias, determinando as diferentes condições de subordinação à Metrópole. Impunha-se o trabalho compulsório, porque, se assim não o fosse, haveria possibilidade do produtor direto apropriar-se de uma porção de terra despovoada e tornar-se um produtor independente dos mecanismos do sistema colonial. Também, se lhe fosse possível o assalariamento, poderia manter um tal nível de preço de venda de sua força de trabalho — dada a alternativa sempre presente de tornar-se um produtor independente — que reduziria a lucratividade do empreendimento colonial. Numa terra livre, impunha-se o trabalho cativo, e a propriedade de escravo, ele mesmo uma mercadoria, era expressão de riqueza.

Numa capitania em que, conforme já apontamos, era possível obter mais terras do que se poderia cultivar, pagando-se apenas um foro à Câmara, não parece ter havido dificuldade, para os interessados se tornarem proprietários de terra, embora muitos deles nem se ocupassem de suas propriedades. A dificuldade decisiva era a propriedade de escravos e não a posse de terras.

Os limites do estímulo à produção eram dados pelos preços dos produtos, que devido ao monopólio colonial, podiam ser deprimidos tangencialmente aos custos de produção. A relação entre o preço do produto e seu custo, por fluir no tempo e no espaço, é que tornava viável ou inviável a empresa colonial em alguns momentos e em alguns lugares.

Em São Paulo, as desvantagens do maior custo de produção dos produtos coloniais, dadas as piores condições de fertilidade do



solo e de localização, como já apontamos, tornavam o trabalho relativamente caro. Embora houvesse ainda disponibilidade de se adentrar terras indígenas, a falta de braços deixava claro aos moradores a inviabilidade do projeto de colonização nessas terras. Um documento da Câmara, em 1585, relata que São Paulo estava prestes a se despovar se não tomasse medidas para solucionar o problema da falta de mão-de-obra. Os moradores estavam no limiar de sobrevivência, indicando como solução a guerra aos índios carijós, já que os moradores de São Paulo não podiam se "sostentar sê escrava" <sup>10</sup>.

É através desta disputa pela propriedade do trabalho que o morador de São Paulo, como agente colonizador, submete o índio e toma suas terras. O sentido da exploração colonial impunha a simultaneidade da apropriação da terra e a utilização do trabalho cativo.

Esta imposição na economia paulista caracterizava-se pela importância primordial que assumia a apropriação do trabalho indígena em relação à apropriação da terra. Esta apropriação tornava possível ao morador até alegar na Câmara de São Paulo a possibilidade de receber maior quantidade de terras. Essas terras, para terem algum significado, tinham que, além de ser férteis, estar numa localização favorável à comercialização dos seus produtos e, principalmente, ser trabalhadas. A propriedade da terra, como propriedade imóvel, ou seja, como condição prévia de produção, não tinha significado econômico, salvo quando a essa condição se sobrepuja a de elemento de produção de uma atividade econômica exportadora, fazendo com que seu significado fosse expresso pelo valor prospectivo do produto que iria ser produzido; desta forma, o lucro obtido na terra cultivada com o principal produto colonial tendia a regular a disputa pela posse das terras.

O preço do escravo, do ponto de vista do comprador, significava um investimento em capital-dinheiro, que deveria proporcionar uma renda ao seu proprietário. O cálculo antecipado dessa renda é que dava o parâmetro do preço da compra do escravo para quem ia adquiri-lo. Do ponto de vista do traficante, o preço de

(10) Cf. Atas da Câmara, vol. I, 1585: 257.

venda do escravo significava o custo do aprisionamento, do transporte e mais um lucro. Interessava a ele, no entanto, vender a quem pudesse pagar o maior preço, ou seja, ao proprietário da unidade produtiva, onde o trabalho escravo produzisse mercadoria de preço mais elevado para o comércio colonial. Em outras palavras, àquele que pudesse inserir o trabalho escravo na maior produção de excedente; quase sempre o proprietário situado em regiões da colônia que estivessem mais bem articuladas ao capital mercantil em expansão.

O investimento na compra do escravo significava um custo fixo para seu proprietário. Por outro lado, trabalhasse ou não, os custos de sua manutenção tinham que ser despendidos. Por isso, no intervalo das atividades produtivas ligadas diretamente à exportação, o trabalho do escravo era utilizado em outras atividades, tais como na abertura de novas terras para exploração, nas obras de construções e em diversos melhoramentos na propriedade. Esse trabalho acumulado à margem do trabalho produtivo para economia agroexportadora, embora significasse um aumento da riqueza do senhor, não constituía um fluxo de renda monetária.

Na verdade, como afirma José de Souza Martins, estamos frente à necessidade de distinguir as coisas e as formas que estas assumem, no caso, as relações de produção, como categoria de análise das relações entre o senhor e o escravo: "A escravidão colonial define-se ... como uma modalidade de exploração da força de trabalho, baseada direta e previamente na sujeição do trabalho, através do trabalhador, ao capital comercial... Mas, do mesmo modo que na renda territorial capitalizada, o proprietário espera extrair do seu escravo um rendimento econômico que é medido pelo lucro médio, que deve ao menos equivaler ao rendimento que seu dinheiro lhe daria se fosse aplicado em outro negócio. A exploração do escravo no processo produtivo já está, pois, precedida de parâmetros e relações comerciais que a determinam. Essa exploração não abrange apenas o lucro médio, mas também a conversão do capital em renda capitalizada, a parcela do excedente que o escravo pode produzir e que é antecipadamente paga ao mercado de escravos..." (Grifo nosso.) (Martins, 1979: 16)

Tanto o investimento na compra do escravo quanto o dispêndio na sua manutenção assumem nas relações de produção

uma aparência que permite identificá-los como capital. O pragmatismo permite identificar a propriedade de escravos como se fosse de máquinas. Por isso, equivocadamente, é possível identificar aqueles gastos com capital constante fixo ou capital variável circulante. A inversão de capital-dinheiro na compra de mão-de-obra escrava distingue-se do capital fixo, pois não funciona como capital. Os dispêndios com a manutenção da escravidão — embora se assemelhem à manutenção e conservação de uma máquina ou, também, possam ser considerados como manutenção do fator trabalho — não se constituem em capital produtivo, mas são gastos necessários à sobrevivência do capital-dinheiro investido na compra do trabalhador escravizado. Mas, por se referirem à compra da pessoa do trabalhador e não da força de trabalho, não se constituem em capital variável.

Queremos com essa discussão apontar, mesmo sem resolver, que os cuidados comuns à análise do trabalho escravo são também necessários ao estudo dos demais elementos da economia colonial. O significado dos dispêndios de capital-dinheiro se diferencia conforme as funções econômicas que desempenham nas relações de produção e, conseqüentemente, no processo de trabalho, como criação do valor. No caso das construções coloniais nos engenhos de açúcar, a casa-grande (como local de residência do proprietário) funciona como parte do fundo de consumo individual para o senhor de engenho, a senzala (como local de abrigo dos escravos) funciona como fundo de reparação da mão-de-obra e o engenho (como local de fabricação do produto) funciona como elemento do capital produtivo do empreendimento colonial e, por isso, aparentemente, pode ser identificado como parte do capital constante fixo. "Trata-se aí de saber como determinado valor empregado no processo de produção da mercadoria, seja salário, preço da matéria-prima ou preço dos meios de trabalho, transfere-se ao produto, circula como produto e, mediante a venda deste, volta ao ponto de partida ou é repostado. Toda diferença está no *como*, no modo particular de transferência, e, por conseguinte, de circulação desse valor". (Marx, Livro II; 236)

Nas construções coloniais, a casa-grande e a senzala dos engenhos de açúcar não podem ser consideradas como capital fixo, mas apenas o engenho (a fábrica de açúcar). Este faz parte do ca-

pital produtivo e, portanto, só os investimentos aplicados nessa construção podem ser identificados (corretamente) como capital fixo, enquanto os demais investimentos em construção (casa-grande e senzala) não são nem capital fixo, nem capital circulante. A diferença de fixo ou circulante "só aparece quando o dinheiro adiantado se transforma nos elementos do capital produtivo" (Marx, Livro II; 199). O caráter de capital produtivo ou não de investimento representado pelos edifícios coloniais se refletiu diretamente nas condições de sua construção.

O momento crucial que a expansão capitalista estava vivendo exigia dos proprietários a transformação do dinheiro em capital, em valor-capital que se valoriza. Como já apontamos, a adoção do escravismo e do tráfico negro era o eixo de valorização dos produtos coloniais. O atraso técnico, o caráter predatório, o "cíclico", no espaço e no tempo, decorriam do modo direto e prévio de sujeição do trabalho ao capital comercial, pela escravização do próprio trabalhador. Daí que na economia colonial o abrigo do trabalhador escravo não funcionava como parte do fundo de consumo (como a moradia do trabalhador assalariado na produção organizada diretamente pelo capital produtivo), fazendo parte, então, do fundo de reposição, por ser simples necessidade de reaparelamento do antigo valor-capital, aplicado na compra do escravo. Certamente, a disposição do empresário colonial para custear construções com significados tão diferentes não poderia ser a mesma.

É certamente a partir disso que podemos entender a diversidade dos edifícios no engenho. "A casa do proprietário, a casa-grande... reconhecereis facilmente pela sobrelevação do seu primeiro andar... bem como também pelos seus muros caiados e suas janelas e portas envidraçadas... Quanto ao comprido telheiro que se prende à casa... sua multiplicidade de portas baixas e estreitas, as paredes de barro, desmoronando-se aqui e acolá, trapos dependentes aos esteios que sustentam o telhado e formam, na frente da construção, uma pequena galeria coberta, negrinhos pulando ao sol, uma ou outra cabeça encarpinhada que se mostra por instantes à sombra de uma porta, tudo vos dirá claramente que estas são as habitações dos escravos... Será preciso igualmente que vos diga qual é essa outra parte do edifício, essa vasta cobertura sustentada por pilstras de tijolos e fechada somente até a altura de um ho-



mem? Tereis decerto reconhecido logo a parte principal do estabelecimento, a usina propriamente dita." (Grifo nosso.) (Vauthier, 1975: 79)

Na casa-grande eram utilizados até materiais importados para algum conforto e beleza. Nas fábricas usava-se aquilo que fosse mais eficiente e, na senzala, o que havia de mais barato. Isto, de certa forma, refletia uma estratificação do investimento pelo montante de trabalho aplicado na construção, o que correspondia à hierarquia econômica e social do engenho representada nos edifícios<sup>11</sup>.

Além da diversidade dos edifícios nos engenhos de açúcar, o francês Vauthier aponta as diferenças regionais na utilização do recurso natural. A disponibilidade regional de recursos (minerais ou vegetais), tomada no seu sentido absoluto, seria insuficiente para explicar o predomínio de sua utilização na construção. A aplicação de um determinado material depende do trabalho necessário para sua utilização (extração e transporte), que daria o seu custo relativo às outras alternativas de aplicação de trabalho na Colônia. É a partir do parâmetro proporcionado pelo preço relativo do trabalho que se pode compreender a diversidade de construções na Colônia como a capacidade de cada região de suportar esse custo a partir do preço do produto colonial que a vinculava à Metrópole.

Evidentemente, quando e onde os preços do produto colonial permaneciam reduzidos por longo tempo, a manutenção do trabalho escravo africano inviabilizava-se e, em decorrência, a sustentação de outros gastos, como o ritmo das construções, eram dos primeiros a serem atingidos. Onde nem mesmo escravos havia, as construções só podiam ser de barro.

(11) Em torno do engenho havia ainda os "lavradores e os moradores. Os primeiros... partilham dos lucros com o dono... Esses homens têm habitações acanhadas... A casa, muitas vezes, não passa de uma cabana de pau-a-pique; as janelas não têm sendo postigos sem vidraças; ... o morador ergue a choupana. A floresta lhe fornece a estrutura, os cipós novos servem para amarrar as partes, as folhas de coqueiro ou de palmeira formam o telhado e o barro grosseiramente amassado ou ainda as folhas de coqueiro completam as paredes. É simples como um compartimento de senzala, porém maior". (Grifo nosso.) (Vauthier, 1975: 93) Ambos, lavradores e moradores, tinham residências modestas, que não significavam dispêndio para o proprietário do engenho.

Comparando as casas de residências brasileiras, o engenheiro Vauthier afirma que são "as casas de taipa que caracterizam São Paulo e construções de pau-a-pique de grande diversidade de espécie". Em outras aglomerações desta colônia, como regra geral, indica que, nas "construções comuns, é o próprio tijolo que forma a cercadura das portas e das janelas. Não se emprega a pedra senão para as soleiras e, mesmo aí, a madeira a substitui frequentemente. Mas, nas construções mais cuidadas, a pedra se torna obrigatória para as ombreiras e as vergas das portas e das janelas, bem como para os peitoris destas últimas... É primitivo, como vedes; mas é simples e econômico". (Vauthier, 1975: 48 e 51) A simplicidade e a economia parecem ter dado uma acentuada homogeneidade nas construções civis do período colonial, ocorrendo a heterogeneidade construtiva, principalmente entre as regiões.

E, atento ao material empregado nas construções, Vauthier aponta a disponibilidade natural dos materiais oferecidos pela "riqueza" das florestas e do solo brasileiro. Fala-nos da madeira, da cal, do fabrico dos tijolos e das pedras do reino, "as quais já vieram de lá talhadas e numeradas... Apesar do emprego escasso da pedra, não é o próprio país que fornece toda a que é utilizada. Não é tanto a penúria do solo que se deve atribuir essa falta, e sim à indiferença dos habitantes pela exploração das riquezas que o solo contém". (Vauthier, 1975: 52)

Levando-se em consideração este relato, não se pode dar crédito a uma determinação dada pela disponibilidade ou escassez natural de um certo material de construção que, em si, acabaria por influenciar sistematicamente a adoção de um sistema construtivo. Não parecendo definitiva a afirmação de que "sem a cal e sem pedras os paulistas somente poderiam construir com barro ou terra se não quisessem fazer suas casas inteiramente de madeira, material desaconselhado pelo clima e também de difícil manipulação". (Leiros, 1974: 85)

Embora muito se tenha discutido sobre a preferência paulista pela taipa, o motivo mais invocado é "a ausência de pedra. Razão pouco plausível, se atentarmos para 'o maciço e cristalino' de São Roque, ou para a região de Itu. O motivo mais provável é a insuficiência de capitais a curto prazo e a mão-de-obra barata. Ambos os

motivos, tudo indica, estavam presentes em São Paulo. A circulação de mercadorias deveria ser diminuta na colônia paulista, descrita sempre como muito pobre nos dois primeiros séculos, e a mão-de-obra deveria ser relativamente abundante e barata. Acresce que, excluído o taipal (executado por carpinteiro) e o mestre taapeiro, o resto da técnica consiste em deslocar terra e socá-la, duas operações mecânicas bastante simples e que não requerem grande especialização". (Katinsky, 1972: 87)

A idéia de disponibilidade de mão-de-obra abundante e barata é constantemente negada nos documentos da época. Os índios que aqui viviam não parecem ter significado trabalhadores disponíveis e, mesmo podendo custar menos que os escravos africanos, não foram considerados mão-de-obra barata. As Atas da Câmara relatam as dificuldades em se encontrar oficiais artesãos para "fazerem as taipas" e os pedidos para fazê-las "mais barato"<sup>12</sup>.

Os investimentos da economia paulista traduziam-se em atividades que absorviam pouco trabalho. A disponibilidade de terras desocupadas favorecia a criação de gado, que se criava e se transportava praticamente por si só, exigindo muito pouco trabalho. Plantar para explorar a terra exigia muito trabalho; extrair dela os materiais de construção ou ir buscá-los em locais distantes implicava também um dispêndio significativo de trabalho, que não era compensador apesar da terra representar pouco valor. Ou melhor, exatamente por isso, a propriedade imóvel representando pouco valor se comparada com os manufaturados europeus não tornava compensador fixar trabalho na construção em São Paulo.

Num relato sobre a situação colonial, Frei Gaspar da Madre de Deus conta que: "vive com suma indigência quem não negocia ou carece de escravos; e o mais é que para alguém ser rico não basta possuir muita escravatura, a qual nenhuma conveniência faz a seus senhores, se esses são pouco laboriosos, e não feitorizam pessoalmente os ditos seus escravos". (Madre de Deus, 1797: 61) Como vemos apontando, o acesso à terra não assegurava o enriquecimento do colonizador, pois só com mão-de-obra disponível e adequada tornava-se possível a geração de riqueza, mas mesmo assim

(12) Cf. Atas da Câmara, vol. II, 1598: 42.

não era suficiente para que ela fosse expressiva. Reduzia-se, apesar da disponibilidade, a importância representada pelas forças produtivas naturais encontradas quase que gratuitamente: a terra e o índio. Devido à menor dificuldade com a posse da terra, tornava-se mais significativa a propriedade do trabalho.

O desapreço pela terra ocorria não só pela sua disponibilidade mas principalmente pelas condições da sua utilização. Na Colônia, o aumento do número de escravos implicava o aumento do excedente, enquanto o acréscimo na extensão de terras nem sempre significava aumento no excedente. Na prática, os limites da exploração colonial eram dados pelo número de escravos e pela habilidade em feitorizá-los e não pela quantidade de terras apropriadas.

O fato é que o projeto de colonização, não tendo encontrado de imediato nenhuma riqueza — como o ouro e a prata, no caso da América espanhola —, significou a apropriação imediata da terra, tendo de se plantar para depois colher. Em São Paulo, devido à localização e à qualidade das terras, desenvolveram-se com dificuldade poucos engenhos de açúcar. A compra do escravo africano permaneceu, aí, praticamente inacessível durante todo o período colonial.

Ao contrário das regiões enriquecidas da Colônia, articulada diretamente ao capital mercantil, em São Paulo dificilmente se conseguiu ir muito além de uma economia de subsistência. Quando se fez, foi devido à descoberta de ouro em Minas Gerais, que viabilizou alguns engenhos e tropas de gado para o abastecimento daquele mercado. Decorre daí o caráter tributário da economia paulista e seu fundamento excêntrico no trabalho indígena, marcado pela catequização, que se associava à mobilidade dos bandeirantes à procura de ouro e de mais índios. Neste, somente as novas articulações do final do século XVIII modificaram moderadamente a inserção paulista no sistema colonial, mas a propriedade da terra e de escravos permaneceu relativamente a mesma com um quadro econômico social praticamente estável e ainda homogêneo.

São Paulo apresentava um mercado muito reduzido, com atividades comerciais mínimas, a tendência das construções era muito conservadora e carente de diversificações, e nem mesmo os jesuítas conseguiram praticar o projeto da igreja. "As instruções de Roma



com referência a construções eram, porém, no sentido de se atender à 'perpétuidade — porque, ainda que custem mais, saem mais barato'. Aquelas estruturas provisórias foram, pois, substituídas, logo que as circunstâncias o permitiram, e muitas vezes ainda no primeiro século, por construções já de caráter definitivo, de taipa de pilão ou de pedra e cal, dependendo da preferência dos recursos e das conveniências locais. As duas técnicas eram empregadas contemporaneamente. Onde houvesse bom barro e pedra e cal fossem difíceis de obter, recorria-se à taipa de pilão. Em São Paulo, por exemplo, fora do litoral." (Costa, 1978: 21)

A taipa como técnica construtiva permaneceu em São Paulo por quase todo o período colonial, marcando todas as construções, enquanto em outras regiões se faziam experiências com outros materiais e sistemas construtivos. Combinando o conhecimento de artesãos europeus na direção do trabalho escravo, tais experiências ocorreram em poucas regiões da colônia e somente quando era possível dispensar trabalho escravo de atividades diretamente produtivas. Assim, "se ocorria uma redução ao ritmo da atividade produtiva para exportação, reduziam-se os lucros do empresário, mas, ao mesmo tempo, se criava uma capacidade excedente de trabalho, que podia ser utilizada na expansão da capacidade produtiva. Se não havia interesse em expandir essa capacidade produtiva, o potencial disponível de inversão podia ser canalizado para obras de construção ligadas ao bem-estar da classe proprietária ou a outras de caráter não reprodutivo". (Furtado, 1964: 68) De forma que as construções coloniais só se viabilizavam condicionadas à disponibilidade de mão-de-obra escrava.

Porém, os efeitos da sociedade escravista sobre as profissões artesanais são gerais e conhecidos como o desprezo pelo trabalho manual, a dificuldade de formação de mão-de-obra, o descuido com os instrumentos de trabalho, além de limitações para a incorporação de novos investimentos produtivos. E estes limites que o escravismo impõe à inovação são muito maiores no que tange à forma técnica do trabalho do que ao montante de capital a ser investido. O problema que se coloca é por que faltaram aqui esses profissionais artesãos e também por que quase nunca permaneciam em São Paulo — como no caso dos telheiros, que iam embora. Dentre os que aqui ficaram "nenhum deles trabalhava com rapidez e era ho-

mem de palavra... mal possuíam as ferramentas necessárias ao seu trabalho e quase nunca dispunham do material" (Saint-Hilaire, 1976: 146)

Em São Paulo, dada a condição de sua economia, a necessidade de profissionais artesãos aparece com maior gravidade, pois há um desinteresse generalizado dos oficiais do reino em aqui permanecerem, também devido ao alto preço que alcançavam os escravos treinados nestes ofícios, gerando uma inadequação da quantidade e da qualidade de profissionais artesãos em relação às necessidades da cidade.

A correspondência de Morgado de Mateus salienta a falta de trabalho e o reduzido mercado e que "não há quem sirva ao Estado; exceto muito poucos mulatos que usam seus ofícios, todos os demais são senhores ou escravos que servem àqueles senhores. Estes são obrigados a ter escravos de todos os ofícios, nenhum é perfeito; algum oficial que vem do Reino, passado pouco tempo, logo se mete a senhor: *compra escravos, ensina-os, e passa-lhes o ofício*, fica recolhendo os jornais; estes sobem a preços altos, e ninguém pode fazer obras; eles não têm que fazer, e *está a cidade por edificar... e, se o povo tivesse o que vender, também teria meios para comprar*, e importaria em grossíssimo cabedal o seu *vefúrio*"<sup>13</sup>. (Grifo nosso.)

O mercado colonial atrofiado intimidava o desenvolvimento da divisão do trabalho e a edificação da cidade. Apesar de esmaecidas as figuras do senhor e do escravo, permaneciam como parâmetros para a diferenciação social e profissional, principalmente numa economia tributária da colônia, como era a paulista.

Só ocorreram mudanças quando a presença do café já marcava as alterações na sociedade paulista, criando um espaço novo na forma de pensar a moradia urbana e interferindo na adoção de novas formas de construir. A continuidade dos padrões de construção teria sido assegurada pela manutenção do trabalho escravo e da agricultura de exportação num mercado regional atrofiado. Porém, nos primeiros anos do café, o quadro econômico e social paulista foi muito mais reforçado do que transformado. A persistência

(13) Cf. Simão, 1966: 9 e 10.

da economia de <sup>ex portação</sup> importação com base no trabalho escravo nos ca-  
fezais do vale do Paraíba garantia e dava continuidade às antigas  
formas de produção e apropriação do espaço. "Apenas os casos  
menos numerosos das construções oficiais e das moradias das fa-  
mílias mais ricas apresentaram inovações que pretendiam seguir  
uma orientação neoclássica e aproveitar alguns dos aperfeiçoa-  
mentos das técnicas dos países mais adiantados da Europa." (Reis  
Filho, 1978: 116)

Em São Paulo, nas construções rurais de inúmeros municípios  
(São Luís de Paraitinga, Tietê, Laranjal, Porto Feliz, entre outros),  
persistia a aplicação do sistema construtivo com taipa de pilão. A  
vasta presença destes edifícios indica uma simples continuação do  
padrão construtivo que se enraizou na tradição paulista. Porém re-  
velam vestígios de remodelação impostos pelo uso e pela aparência  
nova, quando da transformação ocorrida na desmontagem da eco-  
nomia colonial.

Ao contrário das outras regiões da Colônia, são as "casas de  
taipa que caracterizam a Província de São Paulo, e construções de  
pau-a-pique de grande diversidade de espécies. Mas, como regra  
geral, na arquitetura urbana propriamente dita, esses sistemas di-  
versos constituem uma exceção. O comum é o tijolo... (Vauthier,  
1975: 45)

A preferência paulista pela taipa de pilão foi tão marcante,  
que, em São Paulo, a exceção se tornou a regra. Neste sentido, é  
que dizemos que o espaço era homogêneo, pela predominância de  
uma única forma de construir do paulista. A taipa predominava na  
técnica construtiva e, sistematicamente, ignorou-se as outras téc-  
nicas conhecidas na Colônia.

## DESFAZENDO AS AMARRAS DO TRABALHO

O projeto de colonização baseado no trabalho escravo não im-  
pediu que se transferissem para cá traços da organização do tra-  
balho corporativo. A escravidão colonial era algo de novo, enquan-  
to as corporações já se desagregavam. No Brasil, essas duas formas

de organização do trabalho, implicando cada uma singular organi-  
zação das relações de trabalho, conviveram lado a lado.

Numa síntese de Sérgio Buarque de Holanda, no Brasil, "a or-  
ganização dos ofícios segundo moldes trazidos do Reino teve seus  
efeitos perturbados pelas condições dominantes: preponderância  
absorvente do trabalho escravo, indústria caseira, capaz de ga-  
rantir relativa independência aos ricos, entretanto, por outro lado,  
o comércio e, finalmente, escassez de artífices livres na maior parte  
das vilas e cidades". (Holanda, 1963:37)

Em São Paulo, a organização dos ofícios, dadas as dificul-  
dades encontradas para viabilizar uma economia colonial exporta-  
dora que tinha seus parâmetros no projeto de colonização com uti-  
lização do trabalho escravo, era ainda mais perturbada.

Sérgio Milliet, em seu diário, contrapõe Cassiano Ricardo a  
Alcântara Machado numa discussão sobre o preço do escravo,  
observando que a "páginas tantas, Cassiano Ricardo, rebatendo a  
opinião de Alcântara Machado de que o negro era caríssimo na co-  
lônia, opõe uma cifra à outra. Alcântara Machado, entretanto, re-  
feria-se a 1607 e estranhava o preço de 250\$000. Cassiano Ricardo  
acha que a quantia não era exagerada, porquanto um século mais  
tarde o escravo valia 400\$000. Consulto Simonsen (tabela do valor  
aquisitivo das moedas em diversas épocas) e obtenho para 1650 o va-  
lor aquisitivo de 278 réis. Quase quatro vezes menos, portanto! E a  
observação de Alcântara Machado continua de pé como significan-  
do a quantia absurda que se exigia do paulista em troca de um es-  
cravo, o que, até certo ponto, não o induzia a abusar da mão-de-  
obra africana. Se o valor aquisitivo de 250\$000 era de 69 contos, em  
1650, como poderia a produção paupérrima do planalto ter escravos  
em quantidade suficiente para fazer deles elemento ponderável na  
bandeira? Já no século XVIII, esse valor aquisitivo corresponde a  
apenas 31 contos e as Minas produzem abundantemente. Então se  
torna possível importar o negro e dirigi-lo para as catas do sertão  
mineiro. Essa política, de resto, é que iria arruinar ainda mais o  
planalto, a ponto de, na segunda metade do setecentismo, depara-  
rem os capitães-generais com uma situação insolúvel a que somente  
o milagre do café iria pôr termo". (Milliet, 1981: 63)

O que importa reter dessa discussão é que o preço de compra do  
escravo africano era praticamente impeditivo para a sua utilização



em São Paulo e só deixou de ser no momento das primeiras plantações de café. Ou seja, o trabalho escravo africano só se viabilizou em São Paulo quando se deu a produção da riqueza representada pelas plantações de café. Ao trabalho livre que havia permeado o trabalho compulsório, desde a colônia, veio se somar o trabalho do imigrante europeu, que não encontrava barreiras para sua atividade de artesão, dada a desagregação avançada das corporações de ofício.

"O café trouxe o imigrante, que trouxe o tijolo, e a partir desse fato é que iremos compreender melhor a nossa cidade toda refeita em alvenaria." (Lemos, 1976: 102) A atividade do artesão europeu aproveitava-se do resultado da imperfeita transferência das organizações corporativas européias para o contexto colonial, que, em São Paulo, foi mais conturbada, dado o processo particular com que essa região se desenvolveu.

A falta de trabalhadores qualificados fazia-se sentir desde os primeiros anos. Às vezes, não havia quem soubesse fazer; em outras ocasiões, não havia trabalhadores em número suficiente, resultando em dificuldades para a realização de algumas obras.

Como apontamos, desde o primeiro momento os paulistas contaram com o trabalho do índio para realizar suas construções, mas essa utilização do trabalho indígena não se dava sem empecilhos, pois era também encarado como "prejudicial ao povo" ensinando algum ofício ao índio<sup>14</sup>.

Devido a essas dificuldades, muitas vezes a Câmara tinha que adaptar suas orientações às circunstâncias, pois "erão poucos homes" para o trabalho. Para assegurar as condições de organização de alguns ofícios, a Câmara procurava regularizar as atividades necessárias para a sobrevivência dos moradores da vila, promovendo a juiz de ofício o "omê que melhor entendia o dito ofício"<sup>15</sup>.

A difícil realidade, porém, se impunha. As condições de sobrevivência dos moradores da vila de São Paulo na empresa colonial não lhes permitia furtarem-se ao emprego do trabalho indígena. A Câmara e a Igreja aliavam-se no tocante à utilização do traba-

(14) Cf. Atas da Câmara, vol. I, 1580: 76.

(15) Cf. Atas da Câmara, vol. I, 1585: 274 e 1587: 321.

lho do índio, dado o benefício advindo de um dispêndio bastante irrisório ou até do não-pagamento do indígena. Neste contexto, os índios permaneceram cativos durante os séculos XVI e XVII, adentrando o século XVIII, quando se notou alguma mudança no trato com o índio<sup>16</sup>.

Em 1734, tendo-se feito uma ponte, persistia a prática de não-pagamento pelo trabalho indígena, muito embora, desde os fins do século XVII, os moradores da vila de São Paulo "tinham ajustado em q̄ os ditos índios fossem forros e q̄ como tais os tratarião e q̄ se servirião delles pagandolhes o seu trabalho"<sup>17</sup>.

O colonizador via, portanto, o índio como um trabalhador que poderia ter seu trabalho pago, embora nem sempre isso precisasse acontecer. O índio era colocado numa situação ambígua de liberdade, o que não lhe garantia, de fato, melhores condições que a do escravo. Porém, sob a condição de receber salário, o índio estava, muitas vezes, sujeito a uma intensa exploração da sua capacidade de trabalho, que o deixava estropiado no momento seguinte. Além disso, não tinha possibilidade de negociar o seu pagamento e nem a retaguarda de moradia, alimentação e vestuário, que, quando lhe eram oferecidos, eram-no com a intenção de escravizá-lo.

A verdade é que o índio, oscilando entre a condição de "administrado" e a de liberto, era colocado numa situação que possibilitasse maiores ganhos aos que se apropriavam de seu trabalho. Em outras palavras: nos aldeamentos, a submissão do índio pode ter sido um elemento que promoveu um aumento da exploração de seu trabalho e uma redução dos custos de sua sobrevivência. O índio poderia ser um trabalhador liberto, mas nunca um homem livre.

O trabalho do homem livre convivía, necessariamente, com o trabalho escravo. O funcionamento da economia colonial assentada

(16) Durante o século XVIII, na administração de Pombal, a expulsão dos jesuítas do Brasil provocou sensíveis alterações na apropriação da terra e na utilização do trabalho indígena. Tais modificações certamente alcançaram a atividade de construção que interessava de perto aos jesuítas, não só pela relação com a terra e com o trabalho, mas, inclusive, porque anteriormente os jesuítas haviam procurado obter da Coroa portuguesa o monopólio dos cipós conhecidos como "pregos do Brasil", que eram utilizados na amarração das construções.

(17) Cf. Atas da Câmara, vol. X, 1734 e vol. VII, 1690: 447.



na escravidão não dispensava o trabalho livre. As singularidades dessas duas categorias de trabalho tornaram-se mais claras quando as exigências impostas pelo desenvolvimento da divisão do trabalho expandiu as atividades livres, sem significar, contudo, incompatibilidade com a manutenção da ordem escravocrata.

O homem livre, com profissão diferenciada (oficial), sempre que lhe era possível, utilizava trabalho escravo. Muitas vezes, não trabalhava diretamente no seu ofício, usando mão-de-obra escrava e vivendo das rendas que esta lhe proporcionava. Essa situação, em certo sentido, limitava muito a força da organização de ofícios no Brasil, e só em relação a poucas regiões é que podemos falar de um certo florescimento dessas corporações.

Na construção de edifícios, a presença do escravo ao lado do homem livre marcava o trabalho artesanal. Alguns oficiais tornaram-se como que apenas capatazes dos negros que treinavam para o trabalho. Houve casos, até mesmo em São Paulo, de traficantes de escravos treinarem alguns negros num determinado ofício para que esses alcançassem melhor preço no mercado. "Não existem aqui chefes de construção ... o que há são pouco mais do que capatazes, possuindo ferramentas, mas não tendo nem oficinas, nem materiais. Tudo é preparado nas propriedades de seus empregadores." (Ewbank, 1976: 147)

As tentativas de regulamentação de alguns ofícios, como anteriormente apontamos, não foram suficientes para manter as tradições das organizações artesanais do trabalho, que, muitas vezes, se procurou instituir. Apenas a ação dos legisladores da Câmara não era suficiente para fazer com que essas tradições sobrevivessem. Neste sentido, a fixação dos preços e o controle da qualidade dos produtos não foram elementos suficientes para o desenvolvimento dessas atividades, nem mesmo para preservar a qualidade do seu trabalho. Apesar dos esforços, não se conseguia fazer florescer o artesanato, nesta capitania, nem pelo número de artesãos, nem pela sua habilitação.<sup>18</sup>

(18) As dificuldades e os esforços de organização das corporações no Brasil são muito diversificados.

Thomas Ewbank, no seu livro *A vida no Brasil*, conta-nos que viu, em meados do século XIX, na cidade do Rio de Janeiro, "escravos trabalhando como carpinteiros, pedreiros, calceteiros, impressores, pintores de cartazes e ornamentos, fabricantes de carruagem e escri-

Há uma relativa dificuldade na discussão sobre os ofícios exercidos e como esses se davam em São Paulo. Dispensaremos a dissertação sobre as imperfeições dos dados existentes para contar aspectos desta história. Os números serão apenas indicadores a partir dos quais procuraremos comentar a transformação na organização do trabalho que estava ocorrendo na cidade de São Paulo.

A quantidade de profissionais de que se tem notícia, no final do século XVI, é bastante restrita, ou seja, apenas nove, distribuídos nos trabalhos de carpintaria, sapataria, ferraria, alfaiataria, olaria e tecelagem. De fato deveriam existir outras pessoas que exerciam essas atividades, como também um maior número de trabalhos diversificados. Num contexto em que o local de trabalho e o local de moradia estão ainda umbilicalmente unidos, indivíduos que haviam aprendido um determinado ofício poderiam dele se ocupar nos intervalos das suas atividades agrárias e criatórias. Devemos lembrar que grande parte da catequese dos índios se dava através do trabalho e, aí, os mais hábeis poderiam aprender algum ofício. Ainda, num documento de Lisboa, de 1646, é citada a vila de São Paulo, "onde há mais de 40.000 índios e os mais delles carpinteiros"<sup>19</sup>. (Amaral, 1981: 21)

Desde fins de século XVII, a descoberta do ouro justificava novas aventuras para continuar a busca do Eldorado e, neste sentido, recolocava empecilhos a uma economia que pudesse se voltar para a produção de uma riqueza local. A procura do ouro havia deixado o paulista dos primeiros tempos com pequenas plantações e limitado ao apresamento do indígena.

A compra de escravos significava uma imobilização de recursos, que não interessava fixar em São Paulo. Cidade feita de

vaninhas e litógrafos... Todas as espécies de ofício são executadas por homens e rapazes negros". (Ewbank, 1976: 152)

Este autor aponta também que o trabalho escravo era utilizado na fabricação de material de construção. Numa visita a uma fazenda, relata que ali "fazem tijolos e telhas em grande quantidade. Sob um telheiro estavam negros jovens e maduros, quase completamente nus, só com uma tanga, e algumas com crianças presas às costas, inclinadas sobre bancos e pondo o barro em moldes, e tendo os braços e as pernas cobertos e as faces marcadas por ele". (Op. cit., 276)

(19) A autora é de opinião que muitos índios trazidos a São Paulo eram originários das reduções do Paraguai, onde aprenderam algum ofício. Considera fora de dúvida que os artesãos eram indígenas, restando saber só como é que eles aprendiam o trabalho.

barro, local de passagem, São Paulo era ainda mal servida de estradas e nas suas terras a lavoura não era rendosa frente às atividades que eram exercidas em outras regiões. Por isso, constantemente redescobria-se que o Eldorado não era no planalto de Piratininga.

Morgado de Mateus identificava bem a questão: sem comércio não haveria trabalho. A intensificação do comércio poderia incrementar a divisão do trabalho, tornando presente uma diversificação maior de profissionais. No final da administração de Morgado de Mateus realizou-se um censo que documenta a existência de um conjunto de atividades mais amplas que as encontradas nos períodos anteriores. O intuito de apoio ao florescimento de algumas atividades, notadamente as dos carpinteiros, sapateiros, ferradores, ferreiros, alfaiates e fundidores, pode ser evidenciado através da preocupação da Câmara em regulamentá-las<sup>20</sup>.

O censo de 1776 coloca em destaque as atividades dos homens livres, onde os alfaiates eram em número de 28 e os sapateiros e as costureiras em número de 23 para cada uma destas categorias de trabalho. Estas três atividades destinadas à produção de objetos de uso pessoal perfaziam 58,7% do total dos profissionais da vila. Por outro lado, nota-se o reduzido número de carpinteiros, apenas treze, e a ausência de oleiros, atividade provavelmente desempenhada por gente da terra. Os marceneiros aparecem representados por um único indivíduo ao lado de seis pintores, cinco seiteiros e quatro tecelões, entre as demais categorias<sup>21</sup>.

No final do governo de Lorena, em 1798, realizou-se um segundo censo, que engloba todas as atividades aqui consideradas numa única categoria, a dos artistas, dizendo respeito aos artífices. O número dos "artistas" triplica nessa vintena de anos, podendo indicar, assim, o fortalecimento de atividades urbanas que iriam ao encontro das informações que já apresentamos para o governo de Lorena, mostrando-o com uma administração bastante empreendedora<sup>22</sup>.

(20) Cf. Atas da Câmara, vol. XIII, 1753:435 e 466; vol. XV, 1767: 255 e segs.; vol. XVII, 1780: 236-250.

(21) Cf. Marcellio, 1973: 130 e 131.

(22) Devemos lembrar que os dados não incluem trabalhadores escravos, apresentando um total de 428 artistas.

O mais conhecido arrolamento do início do século XIX é o de Daniel Pedro Müller, que apresenta para o trabalho dos homens livres um conjunto de atividades bastante significativas, como açougueiros (24), padeiros (27), oleiros (40), seiteiros (16), chapeleiros (40), tecelões (3) ... Uma comparação entre o número de profissões arroladas em 1776 e as de 1836 tem suas limitações, dada a precariedade das estatísticas, mas essa comparação pode indicar que às treze profissões apresentadas para o primeiro ano somaram-se outras dez em 1836. Essa pluralidade de ofícios aliada à quantidade crescente de profissionais, mesmo não permitindo conhecer o volume e o significado econômico dessas atividades, sugere a urbanização que estava em curso<sup>23</sup>.

A comparação dessas atividades no contexto das demais profissões exercidas em São Paulo revela, também, uma estabilidade surpreendente. Tanto para 1798 como para 1836, elas representam 12,3% dentre as demais profissões. Não parece haver, portanto, nenhuma transformação social profunda, mas sim uma rígida estabilidade da conformação social anterior, que, embora estivesse em crescimento, registra um profundo sentido conservador<sup>24</sup>.

No entanto, a estrutura corporativa não se sustentou, "enfraquecendo-se pelas mudanças nos regimentos e face às intervenções políticas, não se excluindo os nepotismos e as "marmeladas". Também os escravos participavam dos ofícios, quando circunscritos a alguns centros, limitados, em geral, aos trabalhos de sapateiros e alfaiates, além de servirem como oficiais licenciados ou não". (Bardi, 1981: 22)

Apesar das corporações terem sido legalmente extintas pelo Imperador, existe uma relação dos profissionais de artes e ofícios mecânicos da província de São Paulo em 1827 estruturados em mestres, oficiais e aprendizes. Nessa lista, encontramos o número de 3533 profissionais para uma população de 326902, ou seja, um por cento da população total, o que talvez não fosse um

(23) Em 1776, tínhamos um total de 123, em 1798, 428 e, em 1836, 775 homens livres nas atividades produtivas. Cf. Marcellio, 1973: 130-132.

(24) Também pode ser evidenciado o crescimento da província de São Paulo através do número crescente de suas vilas, que passaram de 19, em 1765, para 35, em 1806, e 46, em 1836. Cf. Marcellio, 1973: 101.



número desprezível, mas sua importância estaria condicionada à eficácia da estrutura organizacional da atividade: mestres, oficiais e aprendizes. Porém, essa organização do trabalho em outras regiões do país teve raízes mais fortes.<sup>25</sup>

Em São Paulo, a ausência de oficiais para a satisfação das necessidades era permanente. "A caça ao pessoal especializado era uma constante. Até para a construção de estradas. São Paulo, por iniciativa do Brigadeiro Gavião Peixoto, no decênio de 30, mandou engajar na Europa, com contrato de cinco anos, um engenheiro, um primeiro e segundo-mestre de estradas, oito pedreiros, quatro canteiros, seis calçadores, seis ferreiros, três carpinteiros, além de operários. Era a primeira vez que se tomava iniciativas para utilizar as estradas para veículos, substituindo o tráfego das tropas." (Baraldi, 1981: 156)

A entrada maciça de imigrantes europeus implicou alterações no quadro organizacional do trabalho de um modo completamente diferenciado das transformações que até então tinham ocorrido. A organização anterior do trabalho mostrou-se insuficiente para concorrer com as novas formas importadas de uma Europa moderna e que pareciam interessar a todos, pois as antigas organizações já estavam num longo processo de desgaste.

"À medida que se processava a desintegração do acanhado artesanato herdado do período colonial, as ocupações independentes ou rendosas caíam continuamente nas mãos dos imigrantes europeus. É preciso notar que o meio social só começou a comportar a multiplicação de atividades sociais que garantissem relativa segurança e prosperidade econômica, com apoio na aplicação exclusiva de energia pessoal, combinada a reduzidos capitais, num momento em que a escravidão entra em crise e em que a imigração se intensifica. Por isso, as oportunidades criadas pelas tendências de desenvolvimento urbano da economia paulista vão beneficiar os imigrantes europeus e muito pouco os mulatos e negros libertos." (Fernandes, 1955: 42)

(25) Cf. Fonseca, 1962: 309; D. Pedro I, na Constituição de 1824, no artigo 179, item XXV das "Disposições gerais e garantia dos direitos civis e políticos dos cidadãos brasileiros", afirmava: "Ficam abolidas as corporações de ofícios, seus juizes, escrivães e mestres".

Assim, a incorporação do trabalho negro — seja a do liberto ou a do escravo — ficou, em São Paulo, limitada a um número restrito de profissões. De um lado, decorrente da utilização inicial do trabalho do indígena, e, de outro, porque a compra do escravo africano colocava a exigência de proporcionar um equivalente de acordo com seu preço. Isto é, o trabalho do escravo deveria render segundo o seu preço de compra, determinando a geração de um parâmetro mínimo de renda. Por isso, o trabalho escravo ficou limitado às atividades que podiam mais facilmente arcar com o seu custo, e elas eram muito restritas em São Paulo.<sup>26</sup>

Todavia a enrijecida conformação da estrutura social criada pela colonização ia se adaptando às diferentes situações. Segundo Florestan Fernandes, as indicações do censo de 1872 "deixam patente que a incipiente economia urbana de São Paulo não chegara a determinar a elaboração de novas formas de aplicação do trabalho escravo, tendo apenas contribuído para intensificar um pouco mais certas formas tradicionais de exploração do trabalho escravo (ampliação das oportunidades de alugar os escravos, por exemplo, para serviços domésticos ou manuais) nas esferas das profissões manuais ou mecânicas e das outras profissões em que se processava o aproveitamento regular do trabalho escravo, que sofria uma forte competição do trabalhador livre e estava sendo substituído por ele. Assim, tendo-se em vista essas profissões, verifica-se que o escravo compartilhava com o trabalhador livre as funções de agente de trabalho no sistema de serviços e de produção da cidade, de uma maneira que insinua, já em 1872, a eliminação progressiva do primeiro pelo segundo". (Fernandes, 1955: 44 e 45)

Através dos indicadores da tabela organizada a partir do censo de 1872, observamos a realização dessa tendência, mesmo excluindo as profissões exercidas somente por trabalhadores livres. Pois, observando apenas as profissões onde as duas formas de trabalho — livre e a escrava — combinavam-se, percebe-se a maior presença dos trabalhadores livres no conjunto dos trabalhadores urbanos: de cada cinco trabalhadores urbanos, apenas um era escravo, no total

(26) Cf. Florestan Fernandes, é sob esse aspecto que a situação em São Paulo é claramente distinta da do Rio de Janeiro, onde os negros chegaram a monopolizar, em pleno regime servil, uma série de atividades urbanas.



das profissões arroladas. Quanto às profissões relacionadas à construção, no trabalho de edificações temos 25 escravos para um total de 155 trabalhadores e, na atividade de produção de materiais de construção: canteiros, calceteiros e mineiros, apenas um único escravo para um total de 42, o que indica uma incorporação pequena do trabalho escravo em atividades relacionadas à construção<sup>27</sup>.

Tendo em vista esses fatos, poder-se-ia afirmar que a tendência para o predomínio do trabalho livre não era decorrente da simples redução do trabalho escravo. Essa propensão decorria da simultaneidade da adoção de uma abolição progressiva da escravidão, que lentamente libertava alguns escravos, mas que contava pouco em virtude da incorporação crescente de artífices europeus ao processo produtivo. Essa incorporação seria cada vez maior à medida que a chegada de imigrantes se tornava significativa e ocorria o grande incremento de construções para ir atendendo às novas necessidades geradas pela transformação das condições de produção.

Era a própria escravidão que desaparecia, condenada pelas novas condições de existência social. Aziz Simão comenta que, entre "1871 e 1875, instalaram-se com êxito as cinco primeiras fábricas de tecidos de algodão, número que subiu a 13 em 1887". (Simão, 1966: 13) Apesar da presença do trabalhador escravo, a emergência do trabalhador assalariado gestava uma forte tendência à industrialização e à superação do produtor autônomo<sup>28</sup>.

Neste sentido é que se pode entender as propostas, já em 1875, do vereador Capitão José Homem Guedes Portilho, de "promover-se a criação de companhias que, ou edifiquem por si ou adiantem capitais, a preços módicos e prazos largos, a quem quiser edificar prédios na capital... sem inibição para edificações por indivíduos". (Atas da Câmara, vol. LXI, 1875: 41) Estavam sendo cria-

(27) Cf. dados da tabela "Participação do trabalhador livre e do escravo nas profissões urbanas", que arrola apenas profissões onde ocorre o trabalho livre combinado com o escravo, existiam 2117 escravos, 8.478 livres, perfazendo 10595 trabalhadores urbanos em 1872. (Fernandes, 1955: 45)

(28) Cf. Aziz Simão, "os artífices livres, que não ocupavam mão-de-obra servil ou assalariada, podem ser incluídos no sistema de produção autônomo, uma vez que a oferta de serviços não implica uma sujeição a regime de trabalho estabelecido por outrem". (Simão, 1966: 61)

das as novas formas de apropriação e produção da cidade. Criavam-se os primeiros estímulos para a formação de empresas construtoras, procurando-se superar a produção "por indivíduos". Os europeus estavam chegando, predominaria o trabalho assalariado e muitos se ligariam à construção e experimentariam a vida no campo e na cidade.

### 3. A cidade servindo à moradia

#### SÃO PAULO, UM GRANDE DEPÓSITO DE MERCADORIAS

Em 1823, São Paulo obtinha o título de Imperial Cidade, mas Saint-Hilaire a descreve como uma cidade que "não passa de um grande depósito das mercadorias que vêm da Europa e de um local de trânsito dos produtos da região... Há em São Paulo algumas casas realmente faustosas, mas, de um modo geral, as fortunas ali não são consideráveis. A maioria dos proprietários de engenhos luta com dificuldades financeiras". (Saint-Hilaire, 1976: 132)

Durante o século XIX São Paulo abandonou sua longa fase letárgica. Oscilando entre o despovoamento e a estagnação, manifestava sinais de maior concentração das atividades. Embora não estivesse distante dos tempos do seminomadismo bandeirante, a fase da aventura paulista já findara, diminuindo o campo para novos aventureiros. O deslocamento geográfico da riqueza colonial da produção da cana-de-açúcar do Nordeste para o ouro do Sudeste fez do espaço paulista uma retaguarda econômica da atividade aurífera e sobretudo desenvolveu a atividade de tropeiros, que se articulavam com o Sul no fornecimento de gado muar para ser vendido em Minas, onde este era indispensável como meio de transporte.

Na província de São Paulo deu-se pouca atenção à existência dos recursos mineirais. Todo território era fértil, e a extensão das terras, proporcionalmente vastas em relação ao número de habitantes, permitiu selecionar as melhores terras para o cultivo e

criação. Exploravam-se ao máximo as condições naturais da produtividade do trabalho. Ainda no início do século XIX, apenas comecava "o uso do arado em algumas chácaras e engenhos de Assucar; tudo é feito à força de braços de homens com foice; machado e enxada" e, apesar da extensão territorial da província e da disponibilidade de terras, essas já representavam algum valor econômico que, segundo Daniel Pedro Müller, "varia segundo a sua qualidade, extensão e distancia à Villa, ou Parochia, e porto de mar; entra em conta se tem mattas virgens, boas aguadas, cercos naturaes, e posições elevadas livres das geadas. Os terrenos proprios para a cultura da canna de Assucar, e Café, sem benfeitorias, regulão mais ou menos por 1:400\$000 rs. por legoa quadrada". (Müller, 1978: 27 e 28)

No quadro estatístico apresentado pelo autor, nos meados dos anos 30 daquele século, o café, representado por 588 136 arrobas, apenas despontava sobre o açúcar, com uma produção de 562 108 arrobas. Aparecem arrolados os materiais de construção: a cal, as ripas e vigas com uma produção de 2 943 unidades, e as telhas com 92 000 unidades, sendo que a cidade de São Paulo era responsável pela produção de 80 000 dessas telhas.

São Paulo era a capital da província, centralizava o fluxo de mercadorias para Santos e, simultaneamente, era o ponto dispersor das mercadorias para o sertão e viabilizava um pequeno comércio, sobretudo com o Rio de Janeiro. O movimento portuário de Santos com o exterior era, neste início de século, bastante reduzido. Só com a cultura cafeeira paulista é que este quadro sofreu alterações. A produção do café avançava centrada no vale do Paraíba, deixando o movimento de Santos eclipsado pelos portos da costa norte e principalmente pelo porto do Rio de Janeiro<sup>1</sup>.

Inicialmente, o café foi apenas mais uma plantação ao lado das outras. Aos poucos, porém, tornou-se produto predominante. O café surgiu num momento de dificuldade para os produtos agrícolas tradicionais, que sofriam uma depreciação no mercado

(1) Em 1836, no movimento do porto de Santos, "empregaram-se 19 embarcações Nacionais de alto mar, e 39 Extranjeiras, e 182 Brasileiras, costeiras. A Barca de Vapor deu 6 viagens". (Müller, 1978: 246)

internacional. A Corte patrocinou a busca de um produto novo no intuito de recuperar a arrecadação das exportações?

A partir da depreciação dos produtos tradicionais, a procura de um novo produto emerge como um projeto social que se materializou no campo através do estabelecimento agrícola, especialmente dedicado à produção do café. A organização interna do estabelecimento rural sofre sensível alteração, "se diferencia dos estabelecimentos rurais até então conhecidos, inclusive das fazendas mistas, que então produziam também café". Surgem as propriedades rurais especificamente denominadas fazendas de café. (Sala, 1975: 601)

Em 1847, um romance contava a dificuldade da introdução do café, apesar de ser "planta mais preciosa do que as minas de ouro". Prenunciava que o "café há de dar mais lucro do que a cana. Depois de plantado, *dura muito mais do que o pé de cana*; dispensa moendas, carros, bois e caldeiras; dispensa muitas despesas que fazem com o cozimento do açúcar; e dá mais dinheiro uma arroba de café do que uma arroba de açúcar. *O vice-rei manda plantar*, porque se conhece bem que o café há de ser mais a riqueza dos fazendeiros do Brasil do que as outras coisas que se cultivam; além de que bom é ter de tudo; quando uma coisa não dá, dá outra". (Grifo nosso.) (Magalhães, 1939: 353)

A posição privilegiada de São Paulo decorria do fato de ser sede de província e de se localizar no caminho do porto de Santos, tornando-se um ponto de referência para a realização das trocas comerciais. De local de articulação de rotas comerciais relativamente pobres que demandavam para Minas Gerais, Centro-Oeste e Sul do Brasil ao porto de Santos, viu-se transubstanciada pela materialização das novas condições de funcionamento da economia. O deslocamento geográfico da riqueza colonial reduziu o relativo isolacionismo paulista, através da mudança de sua função econômica no contexto regional.

São Paulo era "material e espiritualmente considerada quase a mesma cidade dos entranhados tempos coloniais". Seu perí-

(2) Segundo Celso Furtado, em 1850, "excluindo-se o café, o valor das exportações é inferior ao que provavelmente foi no começo do século". (Furtado, 1964: 130)

metro, em 1822, acanhava-se "no estreito pontal formado pelo curso dos rios Anhangabaú e Tamanduaí, cortando seu dorso acidentado em 38 ruas, 10 travessas, 7 pátios e 6 becos, com 1 366 fogos e 5 925 habitantes". (Freitas, 1978: 91 e 134) Apoiada na economia cafeeira, São Paulo aflorava ao nível das outras capitais como amarração da rede de cidades paulistas que estava se formando.

Na capital federal, a vida cultural sofria o impacto da Academia Imperial de Belas-Artes, os edifícios renovavam-se, sem contudo sofrerem alterações construtivas relevantes. Segundo Nestor Goulart Reis Filho, conservam-se "as condições tecnológicas e as formas de habitar... Usos, moradas e cidades alteravam-se lentamente e seria necessário aguardar... a decadência da escravidão e o desenvolvimento da imigração, para que surgissem modificações de maior importância". (Reis Filho, 1978: 42)

A menção ao Rio de Janeiro é necessária, porque era desta cidade que vinham as primeiras forças para a transformação. Desde as mercadorias européias que ali eram adquiridas, com "um desconto de cerca de vinte e cinco por cento sobre os preços do varejo", até "um estabelecimento bancário com o nome de Banco de São Paulo, que tinha por finalidade principal descontar os títulos de vencimento a longo prazo e fornecer cartas de crédito aos comerciantes. Esse banco... era uma sucursal do Banco do Rio de Janeiro, ou, melhor dizendo, achava-se totalmente subordinado a este". (Saint-Hilaire, 1976: 132) Eram as famílias enriquecidas da cidade que "veriam na corte do Rio de Janeiro, durante o século XIX, o foco de onde se irradiava a civilização pelo Brasil". (Reis Filho, 1978: 141) A procura dos modismos e da sofisticação no modo de vida seria o passo para a difusão de novas idéias do morar, que, aos poucos, iriam transformar as construções coloniais.

Os novos exemplos mais refinados do morar foram deslocando as antigas soluções coloniais. Surgiam os sobrados, janelas envidraçadas, escadarias, enquanto colunas e frontões de pedra comecavam a compor a fachada dos edifícios principais. A Missão Francesa e a Academia Imperial de Belas-Artes influenciavam, notadamente, em dois níveis: um primeiro, dizendo respeito aos "centros maiores do litoral, produzindo exemplos de grande perfeição formal e relativo apuro construtivo", e um segundo "correspondente



à arquitetura urbana mais modesta e às residências das grandes propriedades rurais, nas áreas com maior prosperidade financeira..." (Reis Filho, 1978: 136)

São Paulo sofre esta influência, marcadamente no tocante ao segundo aspecto: a arquitetura modesta se transforma nas residências dos proprietários rurais, enriquecidos pelos primeiros frutos da cafeicultura. É o momento de esplendor nas construções das grandes sedes das fazendas de café. Até meados do século XIX havia poucas residências fastosas na cidade, cuja fisionomia já começava a se diferenciar pelas casas dos médicos-cirurgiões, advogados, letrados, administradores, religiosos e principalmente negociantes, como os de "fazendas secas e molhadas" e ferragens. A trajetória da nova riqueza acompanha o final do século XIX, adentrando o século XX. No espaço paulista, centrou-se no vale do Paraíba, deslocando-se por todo o interior de São Paulo. Em 1836, praticamente quase todo o café produzido na província era proveniente do vale (86,5%). Em 1920, as maiores densidades de cafeeiros localizavam-se, sobretudo, nas áreas Central, Mojiana e Paulista, ficando o vale representado apenas por 3,5% da produção do Estado<sup>3</sup>.

A necessidade de trabalho e meios de transporte para a circulação das mercadorias determinou o grande incremento populacional desse período e o desenvolvimento ferroviário. Tudo girava em torno do "ouro verde", dele tudo emana e a ele tudo se destina: homens, animais, máquinas. A terra cansada que ele abandonou se despovoou, empobrece, definha: a terra virgem que ele deflora logo se emprenha de vida ativa, enriquece, progride. O fenômeno é visível a olho nu". (Milliet, 1982: 11)

Espraíavam-se os trilhos de ferro, que tornavam viáveis as plantações cada vez mais interioranas. No vale, os trilhos sobrepujaram-se aos cafezais que os haviam precedido, traçando uma

(3) Tomamos como referência a divisão zonal elaborada por Sérgio Milliet, cujo agrupamento levou em conta os eixos de circulação ferroviária. A mobilidade apontada ressalta seu significado quando lembramos que o café como planta perene tem um ciclo de maturação médio de quatro anos para poder frutificar. O ciclo do café impunha um tempo de espera e de cuidados até a colheita. Como empreendimento de capital, levava cerca de dez anos para se pagar.

rede irregular rumo ao Rio de Janeiro e desmobilizando os portos secundários do litoral norte (São Sebastião, Ubatuba...), que estavam ligados aos antigos caminhos de tropa. Rumo ao interior de São Paulo os trilhos praticamente acompanhavam a expansão dos cafezais e ramificavam-se a partir da capital, abrindo-se em copa cujo tronco ultrapassava as barreiras da serra em direção ao porto de Santos.

Delineava-se uma nova estruturação social, um novo conjunto de atividades produtivas e de comercialização, fazendo da cidade de São Paulo o centro de gravidade dos deslocamentos provocados pela expansão das plantações de café e a vanguarda de novas formas de organização do trabalho.

Essa posição que São Paulo passou a ocupar dentro da economia regional significou uma alteração no significado econômico de Sorocaba, Itu, Jaú, Campinas... à medida que o papel exercido por essas aglomerações começou a ser eclipsado pela capital. As antigas terras ocupadas pela cana-de-açúcar reconverteram-se em imensos cafezais, e as áreas de antigas matas desbravaram-se para o novo plantio.

A posição da cidade de São Paulo, como resultado da concentração das condições gerais da produção cafeeira paulista, elevou substancialmente sua renda municipal. As rendas das cidades portuárias como São Sebastião, Ilhabela (antiga Vila Bela da Princesa) e Ubatuba decresciam, enquanto a de Santos se multiplicava em mais de quinze vezes, configurando a posição hegemônica deste porto. O binômio São Paulo-Santos consolidava-se no quadro regional da economia cafeeira. Aos poucos esta ligação se tornava o principal eixo de coagmentação da rede urbana paulista como caminho para o embarque das sacas de café que rumavam para o exterior<sup>4</sup>.

Os cafezais paulistas deslocavam-se para o "oeste" e assim se estendia a fronteira agrícola, acompanhada da necessidade constante da ampliação do recrutamento de mão-de-obra. Plantar café

(4) Cf. Ellis Júnior, 1951: 696, a evolução das rendas municipais das cidades portuárias paulistas (São Sebastião, Ilhabela, Ubatuba e Santos), comparada com a renda municipal da cidade de São Paulo durante o século XIX, elucida a importância urbana dos deslocamentos dos cafezais no interior do Estado de São Paulo.

transforma-se num negócio lucrativo. Essa atividade agrícola "se transformou numa indústria de produção de fazendas de café, além de produzir o próprio café... O segredo estava na conversão imediata de renda-em-trabalho em capital, na contínua recriação da necessidade de mais mão-de-obra, pois a necessidade de trabalhadores para a formação do cafezal tinha um efeito multiplicador: cada formador de café implicava um número muito maior de tratadores e colhedores logo depois que o café estivesse formado. Tendo a formação da fazenda se transformado no objetivo econômico dos fazendeiros, a expansão dos cafezais, quanto mais gente absorvia, mais gente necessitava". (Martins, 1979: 74)

A busca de terras férteis foi facilitada pela instalação das estradas de ferro, que tornavam possível o transporte a longas distâncias, com um custo de frete sensivelmente menor do que seria possível pelas trilhas das mulas. A procura de terras mais baratas e mais produtivas associava-se ao reaparelhamento dos portos e à construção das estradas de ferro. As terras ficavam disponíveis, mas tornavam-se inacessíveis, pois, desde a Lei de Terras de 1850, instituíra-se a necessidade da compra para se obter o acesso à terra. A propriedade da terra só podia ser adquirida de forma onerosa, tornando-se equivalente de capital, isto é, renda capitalizada.

Assim, a comercialização das terras impedia o acesso à propriedade imobiliária a quem não tinha capital e tornava possível importar trabalhadores previamente expropriados, os quais seriam imobilizados na fazenda de café. A necessidade de transformar o trabalhador livre em força de trabalho mostrava-se imprescindível — era a única maneira de não esterilizar capitais com a compra de trabalho escravo —, e a adoção de uma política migratória mostrava-se como solução. Mas nem todos os fazendeiros eram favoráveis à imigração, porque a importação de força de trabalho colocava em jogo a própria forma que a riqueza assumia, transitando da propriedade de escravos para a propriedade da fazenda. A fazenda de café, como expressão de riqueza, manifestava essa alteração.

Com a progressiva abolição da escravidão e a instauração da República no Brasil com seus ideais federalistas, configurou-se um quadro em que a questão da mão-de-obra passou a ser atribuição dos Estados. Neste contexto foi possível para São Paulo — devido à ri-

queza representada pelo café — subsidiar um projeto de colonização para a capital.

De uma economia baseada em trabalho escravo complementando-se com os homens livres, nas figuras do agregado e do morador, com senzalas e com casas dos homens livres — essas em torno ou pouco afastadas do solar do fazendeiro —, passou-se a uma economia baseada no trabalho assalariado. De livre o trabalhador só tinha a liberdade de vender sua capacidade de trabalho, ficando a ilusão de receber de fato o produto do seu trabalho. Uma ilusão que, no desenvolvimento das relações capitalistas de trabalho, legitima a venda da força de trabalho e a apropriação da terra como mercadoria. Um fetiche que, colocando como orientação universal a privatização da riqueza, permite ao trabalhador racionalizar a separação de si do produto de seu trabalho, o qual só reencontrará pela mediação do dinheiro.

Os contratos de trabalho eram feitos através dos escritórios de imigração, estipulando-se um salário e um compromisso no trato do cafezal. Em relação aos custos de moradia, muitas vezes os colonos contratados tinham que construir as próprias casas ou, no caso dessas já existirem, pagar aluguel pelo seu uso. Esses contratos eram muito variados, sendo difícil precisar qual a solução tipo para a moradia, já que, muitas vezes, eram determinadas pelas condições materiais da própria fazenda, como a presença de olarias e serrarias próprias. Segundo descrição de Warren Dean, há casos em que "a moradia era gratuita", mas há outros em que se "cobrava um aluguel de 12 mil-réis por família, por uma casa na fazenda... e (segundo o ponto de vista de um fazendeiro) essa quantia representava apenas seis por cento de juro sobre o custo da construção, mas o inventário de sua propriedade, feito dois anos mais tarde..., avaliava os casebres em apenas 30 mil-réis". (Dean, 1977: 162 e 111)

Como força criadora de uma nova paisagem, a economia cafeeira modificava o trabalho e a materialização da riqueza. Confiava-se alguma tipicidade nas construções das fazendas e das cidades do café.

Em relação ao campo, a fazenda de café, embora expresse um novo partido arquitetônico, referindo-se a uma nova reorganização do trabalho, muito se apoiou na experiência dos engenheiros, quer do



engenheiros/proprietários de café

Nordeste, quer da área fluminense. A influência destes é apontada por Saia, tanto para as fazendas do vale do Paraíba, como as do interior paulista. Por outro lado, afirma que a "experiência dos estabelecimentos do planalto paulista ou dos engenhos do litoral norte de São Paulo pouco ou nada contribuiu para a solução do problema da sede da fazenda de café. Talvez por motivo de tradição construtiva: a do planalto, fundada na técnica da taipa de pilão, e a do litoral, que contava, para construções de pedra, com as disponibilidades de cal, de difícil obtenção no planalto. Do ponto de vista programático, estes dois últimos exemplos — do planalto e do litoral — nada apresentavam de aproveitável". (Saia, 1975: 601)

Num primeiro momento, quando da instalação das fazendas do vale do Paraíba, ocorreram basicamente dois tipos de moradia: a residência do proprietário e a senzala. Mais tarde, já no interior de São Paulo, encontramos alterações quanto à ostentação e ao luxo nas residências dos proprietários, comparadas com as casas de fazenda do vale, e a presença das chamadas colônias, que substituíram as senzalas.

A senzala geralmente era uma construção de forma quadrada em torno de um pátio, passando a ser agrupada num lanço corrido, que mais se assemelhava ao partido da moradia nas colônias. "Substancialmente, essa solução é constituída de uma sucessão de cubículos, geralmente bem correados, isto é, alinhados sobre uma plataforma, com telhado corrido, num só nível." (Saia, 1972: 187) A colônia era quase sempre uma construção de tijolos ou madeira, geralmente enfileirada, com alguma divisão interna, embora modesta. Esta alteração na construção denunciava — no tempo e no espaço — as transformações que estavam ocorrendo na economia brasileira. A imigração estava sendo adotada como solução para o problema de mão-de-obra, aumentando os lucros dos fazendeiros, tanto pela exploração do trabalho livre, como pelas novas condições de espoliação do trabalhador, que se expressava na solução de moradia a partir da qual o trabalhador teria que pagar para morar ou construir a própria moradia.

A questão essencial é que os fazendeiros capitalizavam qual-quer gasto com construção ou manutenção de moradias nas suas propriedades. Agora, com a implantação do trabalho livre, a si-

tução se transformava: o trabalhador tinha que arcar com sua própria liberdade e era isto o que realmente o submetia ao capital. A liberdade no mercado de trabalho coincidia com a expropriação e mercantilização dos meios de vida do trabalhador. O fazendeiro proprietário de escravos tinha que arcar com a responsabilidade total pelo alojamento de sua mão-de-obra, arriscando-se a ter prejuízos, mesmo quando o escravo cuidava de sua própria moradia. No contexto da economia mercantilizada, o fazendeiro ganhava quando aplicava dinheiro na construção e manutenção de moradias dos colonos e também quando eram os colonos que "mantinham as casas arrumadas, telhadas e caiadas com as próprias mãos". (Dean, 1977: 114) Num caso, os custos do fazendeiro acabavam resarcidos sob a forma de juros; no outro, os fazendeiros eram beneficiados pela incorporação gratuita de edifícios e melhorias em sua propriedade. A essência da transformação era que a propriedade como poder de enriquecimento se transferia da propriedade de escravos para a propriedade da terra.

### A PROPRIEDADE IMÓVEL E SEMOVENTE: A TERRA E O TRABALHO

O surgimento de novas formas de produção e apropriação do espaço decorria da progressiva superação das condições determinadas pelo uso predominante do trabalho escravo como principal elemento de produção e de expressão da riqueza colonial.

O poder de propriedade sobre o escravo, como poder jurídico e econômico sobre uma pessoa, transformava-o em equivalente de outras coisas que podiam ser possuídas e trocadas. O homem escravizado conformava um preço determinado pelo que ele seria capaz de render ao seu senhor. Na prática, seu preço era dado pela produção provável de rendas que seu trabalho poderia proporcionar a seu dono.

A apropriação do escravo significava diretamente uma forma de riqueza, mas, principalmente, a possibilidade de poder produzi-la, sem ter quem a trabalhasse, a terra pouco significava, Nesse contexto só a posse de escravos poderia viabilizar algum enriquecimento. A alteração do significado econômico da propriedade



de escravos, a que nos propomos discutir, é relacionada com o novo significado que a posse de terra assume através da valorização imobiliária.

O preço do escravo e sua equivalência com o preço da terra tendeu a diminuir com a evolução econômica e social do Brasil. Essa tendência acompanhou alterações na estrutura econômica que modificariam, profundamente, toda a sociedade brasileira. Seria isto o que Sérgio Milliet chamou de "milagre do café", que se anunciou alterando as bases da produção da riqueza. Como foi que isso aconteceu?

Ao nível dos fatos, a substituição das plantações de cana passando pelo algodão até as fazendas de café acompanhava a eliminação progressiva do trabalho indígena em São Paulo. Desde os primeiros momentos da interiorização da economia mercantil, o adensamento das construções apontava uma mudança no ritmo de crescimento da cidade, dada a concentração da aglomeração e da crescente disposição de normas e regulamentos. As posturas municipais em 1831 enfatizavam as normas de locação e mudança de casa. Controlar a moradia já significava controlar os usos e costumes e assegurar a ordem pública. "Ninguém poderá dar pouxada, ou alugar a casa, a pessoa desconhecida neste Município" e "não poderão mudar-se de uma casa para outra sem que participem nos ditos Juizes de Paz, a rua, e o número da casa para onde se mudão, sob pena de quatro mil-réis de condenação". Algumas medidas referentes à organização do uso e da propriedade do espaço na cidade foram promovidas. Havia uma preocupação em se nomear as ruas e também de "ficarem numeradas todas as propriedades de casas da respectiva rua". (Posturas de 1831.)

As casas da cidade forneciam moradias para quase 10 000 pessoas e "cobriam então, *compactamente*, a área que medeava entre

(5) Cf. Nogueira, 1955: 385, o valor médio do escravo, em Itapetininga, passou de 240 alqueires de terra, em 1782, para 126, em 1842-1843, e apenas 34 em 1886-1887. Para esse último período (1845 a 1895), os dados organizados por Mello, 1980: 70, a partir de inventários em São Paulo, são elucidativos desta mesma tendência nos preços dos escravos e dos imóveis.

(6) Cf. Sant'Anna, 1944: 191, entendemos que essa preocupação poderia resultar da necessidade de controle na intenção de cobrar a "décima dos prédios urbanos". Imposto criado nesta cidade, pelo Alvará de 3 de junho de 1809. (Müller, 1978: 211)

\* Fato é mudado como tal pela indústria

os largos do Colégio, da Sé e da Misericórdia, indo pela rua Direita até Santo Antônio, subindo pelos Quatro Cantos, São Francisco e São Gonçalo. Fora desse perímetro, o casarão descia, *escasseado*, entre extensas testadas de taipas ou cercas, pela Tabatinguera, pelas ruas do Rosário, da Boa Vista, do Anhangabaú de Cima, do de Baixo, e outras que, na época, eram ainda quase simples caminhos ou estradas, como as do Pires, rumo de Pinheiros, as de Santo Amaro, da Liberdade, da Glória, do Bráz, do Seminário para Santa Ifigênia e Luz. Eram chácaras distantes as do Bom Retiro, do Campo Redondo, da Glória e do Quebra-Bunda, no futuro bairro do Paraisópolis, onde se acontavam os escravos mandriões ou fugidos". (Griboffo no soço.) (Sant'Anna, 1944: 49)

A concentração da aglomeração trazia novas condições de uso e de construção dos edifícios, na qual a fachada e o alinhamento das construções passavam a ter importância. Na cidade, a valorização imobiliária decorrente dessas transformações, embora não fosse necessariamente maior que a do campo, era, contudo, significativa, posto que se estava num contexto em que se tornava crescente a importância da propriedade imóvel destinada à produção para o mercado.

As novas formas que a organização social do trabalho foi assumindo vieram acompanhadas pela transfiguração do significado da apropriação da terra. A propriedade imobiliária como condição de obtenção de excedente na atividade produtiva começou a significar *em si mesma* uma forma de riqueza.

A utilização do trabalho livre configurava novas relações em que a apropriação do excedente era assegurada pela propriedade da terra e não mais pela propriedade da capacidade de trabalho. Na escravatura, a propriedade da capacidade de trabalho é que assegurava a apropriação do excedente, enquanto que, no surgimento das formas de trabalho livre, a apropriação do excedente se deu pela detenção de novas formas de propriedade. Neste sentido é que o monopólio da propriedade da terra apareceu como um poder econômico novo.

O poder jurídico sobre a terra transformava-se em poder econômico pela possibilidade da terra ser trocada por dinheiro, equivalente geral das mercadorias. Com o desenvolvimento da produção capitalista, a produção de mercadorias e a produção de valor

ampliam concomitantemente a irradiação de mais-valia e de excedentes entesourados. A medida que se amplia esta irradiação, aumenta a capacidade da mercantilização do espaço em se apoderar de valor, em virtude da propriedade da terra como mercadoria ter condições crescentes de apropriação de mais-valia, elevando o montante de sua renda e de seu próprio preço.

A transformação da propriedade da terra em poder econômico tem implicações tanto do ponto de vista lógico como do histórico e expressa a necessidade de se distinguir entre posse e propriedade dos meios de produção como condição de apropriação do trabalho. Essa distinção torna-se importante porque tem sentido amplo nas transformações históricas do processo produtivo e nas condições de apropriação do valor.

Trata-se da interiorização do desenvolvimento das relações sociais de produção capitalista de mercadorias e das condições de mercantilização da propriedade da terra. A primeira, a produção capitalista de mercadorias, interioriza a criação de mais-valia e a segunda, a mercantilização da propriedade da terra, não é mais do que a possibilidade de transferência de um valor já criado, em outra esfera da sociedade, para o proprietário da terra. O preço da terra pago nessa transação mercantil não é uma criação imediata de excedente, mas sim a captação da mais-valia e sua transformação em renda para o proprietário da terra. Essa transformação da mais-valia em renda da terra aparece como elemento externo, incrustado à produção imediata e fora do domínio do capital produtivo. Primeiro, porque é mera alienação de um direito, o de monopólio da propriedade privada da terra. Segundo, porque a transformação da mais-valia em renda é sempre um resultado da produção capitalista em geral, isto é, um produto da relação social através da propriedade de mercadorias.

São as relações de posse e propriedade que definem cada tipo de relação social de produção e, conforme esses termos se articulam, modifica-se o conteúdo dessas relações sociais. Enquanto a posse é constituída pela capacidade de utilizar os meios de produção, a propriedade é constituída pelo poder (que só se realiza quando articulado a uma posse) que, ao penetrar as relações sociais, associa os meios de produção a determinadas utilizações, dispondo de seus produtos.

Com o avanço da legislação territorial que legitima o mercado imobiliário em formação, reconhecendo legalmente a apropriação da terra — quer já efetivada ou não —, só a partir do título de compra encaminhavam-se as modificações nas relações sociais de produção. “A lei de nº 601, de 18 de setembro de 1850, vulgarmente chamada de — lei de terras —, não mudou as condições da propriedade territorial; pelo contrário, legitimou muitos direitos adquiridos; e o decreto regulamentar nº 1318, de 30 de janeiro de 1854, art. 22, firma o princípio de que todo o possuidor de terras que tiver título legítimo de sua aquisição se acha garantido em seu domínio.” (Grifo nosso.) (Almeida Júnior, 1882: 35)

A lei de 1850 visava não tanto à regulamentação da propriedade territorial, mas, principalmente, à interferência na política imigratória, à medida que “alterava fundamentalmente as funções da imigração. Além de transformar a terra em equivalente de mercadoria, condicionava o surgimento de novos proprietários à posse prévia de capital”. (Martins, 1973: 52) A imposição de compra da propriedade como condição de acesso à terra e a definição de terras devolutas estão nos primeiros artigos da lei<sup>7</sup>.

Sobre os antecedentes desta situação de expropriação dos não-proprietários, é ilustrativo o relato de Saint-Hilaire sobre o arriamento dos indígenas que habitavam Pinheiros, que, como último recurso, passaram a ganhar a vida fazendo jornadas de trabalho e as mulheres fabricando vasilhas de barro. O interessante autor conclui que a “nossa sociedade é inteiramente baseada na idéia do futuro, e ninguém poderá sobreviver nela se não levar em conta essa idéia... A idéia de propriedade alheia... é uma das que os índios

(7) “Art. 1º — Ficão proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.

Art. 3º — São terras devolutas:

§1º As que não se acharem applicadas a algum uso público, nacional, provincial ou municipal.

§2º As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do governo geral ou provincial, não incursas em comisso por falta de cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§3º As que não se acharem dadas por sesmarias ou outras concessões do governo, que, apesar de incursas em comisso, forem realizadas por esta lei.

§4º As que não se acharem occupadas por posses que apesar de não se fundarem legitimadas por esta lei.” (Lei nº 601 de 1850)



encontram mais dificuldade em compreender, e não será, evidente, pelo exemplo dado pelos brancos, usurpadores de suas terras, que essa dificuldade poderá ser superada por eles". (Saint-Hilaire, 1976: 161)

As Atas da Câmara documentam muito bem como na sociedade paulista se delineava a generalização da propriedade da terra, revelando como se estruturam estas relações de propriedade assentadas numa complexa história de diferenciação da terra pública da particular, e, sobretudo, quanto às disputas na privatização destas. Por outro lado, uma análise da evolução da legislação territorial nos permitiria colocar várias outras questões, mas esses breves comentários a respeito da Lei de Terras nos permitem remeter ao que pensamos ser essencial: a propriedade da terra como mercadoria, ou seja, a propriedade imobiliária sujeita à compra e venda.

Decretada a subordinação da propriedade da terra ao capital, o acesso à propriedade imóvel terá que ser mediado pelo dinheiro. A Lei de Terras, associada às de extinção do tráfico negroiro, à lei do Ventre Livre e a outras leis referentes à libertação gradativa do escravo, transforma a terra no principal elemento de expressão de riqueza. Nesta trajetória emergia, ao lado da "propriedade semovinte", a importância da propriedade da terra como forma de expressão da riqueza. Essa transformação não foi dada pelo momento de um decreto, mas resulta de um lento crescimento e diversificação da economia.

A emergência do complexo cafeeiro capitalista passava a exigir a reiteração da produção e reprodução do valor no nível interno. Mesmo bloqueada, a produção de mercadorias para consumo interno exacerbava o significado da propriedade imobiliária na apropriação do excedente na forma de valor. A indústria de fazendas no campo correspondia a "febre de loteamento" na cidade. A valorização imobiliária era mais favorecida pelas mudanças gerais na economia — emissões de dinheiro, aprofundamento da divisão do trabalho, produção de infra-estrutura... — do que pelo acréscimo da demanda que poderia significar, por exemplo, o afluxo de imigrantes. A valorização da propriedade da terra pelo desenvolvimento das condições gerais — quer pela mudança na estrutura urbana da cidade, quer pela alteração do preço do imóvel em relação às demais mercadorias — antecipava-se ao processo de valorização

que adviria do trabalho da construção diretamente incorporado na terra.

Essa transformação deu-se num contexto de diversificação da economia em que o significado da propriedade da terra na produção imobiliária e na produção agrícola foi se diferenciando. Embora o pagamento da propriedade da terra, em ambas as produções, possa ser sempre considerado esterilização de capital-dinheiro, por não se transformar em capital produtivo, a propriedade da terra tem papel diferenciado nos seus processos de valorização. A origem dessa diferença de significado da propriedade da terra no processo de valorização pode ser entendida a partir da aparência que esta assume nos preços de mercado dos diferentes produtos. Neste sentido, o preço do produto agrícola forma-se uniformemente nivelado no mercado, caso em que a renda da terra é determinada pela diferente produtividade das várias colheitas ou pelo custo de transporte dos vários locais de produção. Os edifícios, no entanto, parecem não possuir um nivelamento uniforme de seus preços no mercado, até mesmo quando se destinam ao mesmo uso. O preço de venda do edifício parece depender principalmente de sua localização.

Esta diferença na formação dos preços de mercado é apenas uma aparência, pois não há mercadoria com preço uniforme no mercado. Porém, através da regulação capitalista da produção ocorre a possibilidade de uma uniformização de preços de produção proveniente de uma tendência à equalização entre o valor e o preço médio de mercado. Neste sentido, a questão da localização pode ser posta como um elemento de variação nos preços de qualquer mercadoria, não se constituindo, portanto, no apanágio apenas dos preços no mercado imobiliário. No entanto, essa diferença de preços de mercado conforme a localização, apesar de mera aparência, revela algo de real e verdadeiro a respeito do significado da propriedade da terra na produção agrícola e imobiliária.

Na produção agrícola, a propriedade da terra é basicamente um elemento de produção; a própria terra é um elemento que participa do processo de produção do produto agrícola, além de ser uma condição material básica para a realização do processo de trabalho. É também uma condição prévia porque o acesso à propriedade dá à terra uma condição precedente para a realização de qualquer trabalho. Neste sentido, o pagamento da propriedade da terra é, emi-

mente, uma condição social prévia da apropriação capitalista do espaço.

No caso da construção de edifícios, a terra não é um elemento de produção, mas a base material para a realização do processo de trabalho da construção. O acesso à terra é essencialmente uma condição prévia e de base para a realização do trabalho construtivo. É exatamente este o significado da terra para a produção industrial urbana, ou seja, aquele em que a propriedade da terra é estritamente uma condição social prévia de produção, uma condição material precedente à realização do trabalho, não se constituindo — diferentemente da função da terra na produção agrícola — em elemento de produção. Apesar dessa diferença de aspectos no valor de uso da terra na produção imobiliária, com relação à produção agrícola ser da "natureza" da produção, o valor representado pela apropriação da terra é determinado pela geração de rendas que pode proporcionar o seu melhor uso na produção social. Por isso, o preço da terra vai sendo determinado pela renda da terra à medida que se desenvolvem condições capitalistas de produção. A renda da terra capitalizada resulta da relação social entre proprietários de terra e do capital na partilha da mais-valia. É, portanto, o resultado de um processo social e não um resultado "natural" da produção.

O contexto da interiorização do desenvolvimento das relações capitalistas de produção pela utilização do trabalhador assalariado atribuída à propriedade imobiliária uma função no processo de valorização que até então ela nunca tinha realizado. "A renda capitalizada no escravo transformava-se em renda territorial capitalizada; num regime de trabalho livre, a terra tinha que ser cativa." (Martins, 1979: 32) Isso criava a possibilidade de desenvolvimento do mercado imobiliário e o deslocamento do capital-dinheiro gasto pelo fazendeiro na compra do escravo para a compra de terras.

De acordo com as condições do desenvolvimento capitalista, a legislação territorial era posta para regulamentar a apropriação de terras e expressava a transformação das formas de produção e apropriação da riqueza individual mediada pela propriedade da terra, que, nesse momento, passava também à condição material de privatização de riqueza social, por seu caráter de reserva de valor.

Do declínio da participação do escravo na composição da riqueza passava-se à ascensão da propriedade imóvel como elemento de riqueza. Mas não foi apenas a terra que se tornou importante; outras formas de riqueza, como por exemplo as ações, aumentavam sua participação na economia. A renda capitalizada já se configurava no final do século em *imóveis e ações*. Essas novas formas de riqueza representavam uma "medida das transformações que se operaram progressivamente a partir dos anos 70 do século XIX". (Mello, 1981: 73)

Os imóveis (casas, terrenos e terras) em sua valorização encarnavam a própria transformação da produção e apropriação da riqueza no quadro econômico e social paulista. Objetivava-se nesse quadro o conteúdo da circulação internacional de mercadorias, onde cada vez mais se interiorizava a produção de valores para o mercado. A urbanização do cotidiano concretizava-se na polarização das figuras do capitalista e do trabalhador assalariado, que realizavam experiências mais complexas na organização espacial da moradia e, simultaneamente, modificavam as técnicas construtivas.

Pierre Monbeig assim descreveu essas transformações: "Já não era possível levar uma vida permanente no sítio e passar fins de semana na cidade: foi preciso instaurar o regime contrário. Para tratar dos negócios financeiros e comerciais, para administrar as empresas em que aplicavam os capitais, os chefes de movimento pioneiro eram obrigados a residir mais tempo na cidade, junto das repartições públicas e particulares, em contacto com os organismos políticos; as demoras nos domínios rurais começavam a encerrar: a casa rural perdia em austeridade o que ganhava em elegância para estadas confortáveis; mas, ao mesmo tempo, a casa da cidade passava a ser a residência principal, objeto de todos os cuidados, manifestação exterior da riqueza do seu proprietário". (Monbeig, 1954: 144)

As novas experiências na organização do espaço aconteciam tanto no campo como na cidade e eram acompanhadas por mudanças tanto no interior da casa como na sua implantação. A cidade se alterava com a instalação dos equipamentos e serviços coletivos (gás, luz, transporte, água, telefone etc.), modificando-se os esquemas de funcionamento da moradia e multiplicando-se a neces-



sidade de obras. Surgiam moradias urbanas em novas implantações e oficinas em prédios, destinados especificamente ao trabalho, construídas em alvenaria. A valorização da propriedade imobiliária urbana se fazia acompanhar de alterações na técnica de construção e no uso da casa e da cidade. Modificava-se tanto o produto resultante do trabalho como o próprio processo de trabalho na construção. Aprofundava-se a divisão do trabalho de construir, exigindo-se plantas antes de iniciar os trabalhos, que eram fiscalizados pela Prefeitura e, ao mesmo tempo, cada vez mais podia se obter no mercado os materiais para construção. Para levantar as paredes, encomendavam-se os tijolos nas olarias, da mesma maneira como já se fazia há séculos com as telhas, só que agora se utilizavam até máquina a vapor com cilindros de ferro para amassar o barro e moldes que vinham de Marselha.

A cidade era embelezada com jardins e avenidas calçadas com pedras, onde até a vegetação aparecia dominada pela perspectiva e pela distribuição geométrica. A casa era construída em alvenaria e ornamentada com materiais de ferro e vidro importados. Alterava-se não só o processo de trabalho, mas o próprio produto da construção construía-se de uma forma mais eficiente e, também, mais duradoura. A massa de assalariados urbanos acelerava a substituição da construção com taipa e principalmente criava um novo contexto cultural e material para a cidade. Agora, casa e cidade faziam parte do mesmo negócio, a propriedade de uma era a forma de privatização da outra. A propriedade imobiliária, como forma de riqueza, demarcava uma nova condição de produção e apropriação do espaço, na qual o processo de trabalho de construir do ponto de vista do valor produzido passava a ser potencializado pelo desenvolvimento das condições gerais de reprodução do capital.

#### A URBANIZAÇÃO DO MORAR DIFERENCIANDO A CIDADE

Diferentemente do que a trajetória histórica anunciava, prosperidade e fortuna marcaram a senda dos paulistas no século XIX.

O crescimento de São Paulo, foi surpreendente. Com 4 068 fogos na capital em 1836, 9 133 em 1886, chegou-se a 22 656 em

1900. Respetivamente a população passou de 21 933 habitantes para 47 385 e 239 820 na cidade de São Paulo<sup>8</sup>.

Desnecessário é lamentarmos a dificuldade de informações e as falhas dos censos. Estes dados apenas confirmam o que é conhecido como a grande transformação por que passou a cidade de São Paulo, especialmente no final do século XIX.

Ao compararmos a evolução do número de fogos com o da população, detectaremos uma defasagem de crescimento tornada expressiva ao se analisar somente o período de 1886 a 1900, quando o crescimento da população registrou um incremento de 406%, cifra bem maior do que a do crescimento do número de moradias, 148%, permitindo, assim, caracterizar a urbanização durante o século XIX em dois períodos. Os dados indicam até 1886 um crescimento da população (116%) pouco menor do que o do número de moradias (124,5%), o que, comparado ao período posterior, indica uma inflexão na onda urbanizadora que transformou São Paulo. Para o primeiro período, o mais longo, o incremento do número de casas foi um pouco maior do que o da população. Por isso, a situação na capital não era das piores. Em São Paulo, quase que por uma soma de circunstâncias, iam-se acumulando as funções de "porto" comercial, centro administrativo, bancário, intelectual e burocrático de uma economia estritamente agrícola. Em 1886, segundo o Relatório da Comissão Central de Estatística, registrou-se na capital uma densidade de 5,2 indivíduos por fogo, indicador esse menor do que o de outras cidades do Estado. A densidade de habitantes por moradia não era problema particular de São Paulo e, em 1886, não se apresentava em sua forma mais aguda. Mas esta densidade indicava que esse tinha sido um momento crítico na transformação das condições de apropriação do espaço para moradia.

A evolução desses números manifesta as transformações que estavam ocorrendo com a urbanização. A questão de fundo era a transformação pela qual passavam as relações de produção e apropriação do espaço, em que tanto as condições de trabalho pelo assa-

(8) Cf. Relatório da Comissão Central de Estatística de 1886-1888, Anuário Estatístico de 1928 e Daniel Pedro Müller, "Ensaio de um quadro estatístico da Província de São Paulo", São Paulo, GESP, 1978.

lariamento do trabalhador livre começava a ter alguma importância, como as condições de acesso à propriedade imóvel, tornavam-se progressivamente mercantilizadas. O crescimento demográfico não era a causa, ele se somava ao resultado destas transformações fundamentais.

Os salários da população trabalhadora não permitiam muito, ou melhor, quase nada... A solução era a de irem se arranjando em algum lugar, qualquer um. A liberdade do trabalhador pelo assalariamento, permitindo e fazendo necessária a mobilidade do trabalho no mercado, induzia-o a um constante deslocamento territorial. Nas cidades, despojado do acesso à propriedade de moradia, o trabalhador reduzia ao máximo o seu custo de reprodução. Encontrava na solução do cômodo alugado o menor dispêndio com moradia, e este era o mais adequado à sua condição de mero proprietário da força de trabalho.

Alugar ou comprar uma casa, mesmo que se assemelhassem bastante pelo pagamento prolongado de prestações, dava origem a direitos muito diferentes e isso causava indignação em românticos como José de Alencar, que afirmava que a compra da casa "com prestações mensais inteiramente iguais ao aluguel... seria a mesma coisa que a locação; não vos custaria mais um real; não teríeis nem mais nem menos proveito; mas bastava a mudança de nome para vos dar logo um direito real". (Alencar, 1883: 106)

As condições de acesso à propriedade imobiliária em São Paulo já estavam totalmente transformadas. O Relatório de 1886 nos indica que somente 2095 chefes de família eram proprietários de casa que habitavam, enquanto os restantes 6208 (correspondendo a 70%) não o eram, morando de aluguel ou em casa cedida.

Esses dados indicam a separação que estava ocorrendo entre a propriedade imobiliária e a moradia, delineando a direção que tomava a apropriação do espaço para morar e que seria estimulada e aprofundada com o desenvolvimento urbano.

A população crescia e se adensava, tornando-se um fator multiplicador das subequações alternativas que se requeriam para se viver na cidade. Tratava-se de sanear a cidade e de recuperar o meio tornado hostil através da ordenação do espaço e do combate à natureza adoecida. Era a aplicação de que a "medicina visa a civi-

lizar, isto é, a urbanizar o homem". (Machado, 1978: 281) A cidade era vista como um corpo vivo cujo crescimento era preciso organizar e cabia à Câmara a "realização dos melhoramentos materiais"<sup>9</sup>.

No combate à epidemia, onde "ninguém dirá que as ruas das povoações não sejam a principal obra pública municipal", contrapunha-se, no morar, a casa à cidade. A moradia deixava cada vez mais a porta da casa e se estendia pela cidade, onde a casa e a cidade formavam uma unidade crescentemente indissolúvel, mas que, contraditoriamente, revelavam na procura de soluções uma dicotomia entre o individual e o coletivo. "É sabido que, na administração do município, o serviço principal é o das ruas e praças...<sup>10</sup>" Impunha-se a organização do espaço, desde o saneamento urbano — como o combate à febre amarela, tifo, variola, que matavam a população — até os mais diferentes níveis de controle da natureza. Procurava-se dominar a natureza, obtendo-se com as obras de renovação da cidade o credenciamento do real em qualidade de saúde, beleza etc. Desenvolviam-se os aspectos mais "corpóreos" do real —, calçamento, ajardinamento, aterro, canalização de córregos, como forma de pôr o problema das condições de vida de uma maneira mais concreta e realista, pois era o desenvolvimento material que podia ser mais facilmente controlado e calculado. Disciplinava-se a natureza: o homem e a cidade. As árvores ordenavam-se, os jardins eram projetados. A idéia de progresso correspondia a uma certa relação entre a sociedade e a natureza, acelerando o salto na direção do domínio racional da natureza e do acaso. O domínio capitalista do processo de trabalho estendia-se com o desenvolvimento da cidade<sup>11</sup>.

No capitalismo, o trabalhador como proprietário da força de trabalho enfrenta os outros proprietários: o do capital e o da terra. Com base nessas relações de propriedade, do trabalho, do capital e da terra, é que se fundamentam as relações capitalistas de pro-

(9) Cf. Atas da Câmara, vol. LXI, 1875: 102.

(10) Cf. Atas da Câmara, vol. LXIII, 1877: 168.

(11) O Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Ephigenia (1893) é ilustrativo dos cuidados com o morar na cidade naquele tempo.



dução, cabendo a cada classe de proprietários uma forma particular de retribuição em salário, lucro ou renda. Os operários com minguados salários procuravam estar próximos ao seu local de trabalho para não terem que despendar dinheiro com transportes e nem mesmo "perder a hora". O cotidiano já era uma engrenagem da máquina que se montava e se fazia necessário discipliná-lo.

A forma de morar era um fator de educação das novas necessidades da vida urbana. A forma de se obter a moradia também estabelecia a vida mercantil. A moradia de aluguel, como solução, interessava àqueles que recebiam renda proveniente de sua condição de proprietários e àqueles que necessitavam de moradia. Esse duplo interesse constituía a base para uma relação social nova e diferente daquela em que o trabalhador despossuído se defrontava com o seu patrão, embora — proprietários, inquilinos — estivessem posicionados num ato de troca balizado por leis de mercado<sup>12</sup>.

A alternativa de alugar uma casa para moradia tornava-se cada vez mais uma solução de mercado. A propriedade imobiliária, através do desenvolvimento do mercado de locação, fazia crescer a riqueza individual do proprietário ao ser utilizada como fundo de acumulação. Por isso, o desenvolvimento do caráter mercantil da propriedade imobiliária viabilizava a locação, atraindo, de um lado, pela renda, os proprietários e, de outro, os trabalhadores, pelo salário, impondo-se como uma solução econômica.

O mercado imobiliário, até então, predominantemente um mercado de locação dominado pelo mercado de terras, era mais importante do que a produção imobiliária. As terras valorizavam-se em função da produção da cidade; a produção imobiliária deslocava-se de acordo com a conformação social, configurando alguma diversidade entre os bairros. Esta diferenciação na estrutura urbana diversificava os preços do mercado de imóveis, acompanhando a simultaneidade do aumento da riqueza imobiliária.

(12) Estamos "frente a uma troca absolutamente normal de mercadorias entre dois cidadãos. E essa troca se efetua segundo as leis econômicas que regulam a venda das mercadorias em geral e, em particular, a venda da mercadoria 'propriedade do solo'. Os gastos de construção da casa ou de sua parte em questão devem ser levados em conta em primeiro lugar; depois o valor do terreno, condicionado pela localização mais ou menos favorável da casa; finalmente, e isso é o decisivo, a relação entre a oferta e a procura no momento dado". (Grifo nosso.) (Engels, 1976: 53)

O aumento da riqueza imobiliária implicava diretamente um dispêndio maior de capital-dinheiro para a manutenção do mesmo nível de exploração do trabalho. A valorização do espaço resultava da expansão do complexo cafeeiro acompanhada da aglomeração, que permitia ao capital em geral ganhar em espaço o que se perdia em tempo, através do desenvolvimento das condições gerais. Este desenvolvimento, à medida que concentrava os meios de produção e aglomerava os trabalhadores na cidade, diferenciava ainda mais a reposição do capital adiantado na construção. Concentração e aglomeração que, se de um lado, elevavam os limites da exploração da força de trabalho, de outro acarretavam a valorização imobiliária expressa no aumento da renda da terra e, também, do preço da terra. Entre os vários agentes proprietários dos fatores de produção acirravam-se as contradições pela retribuição de suas propriedades.

A questão de fundo era a valorização imobiliária e implicava a necessidade de valorizar a força de trabalho e a necessidade crescente de uma massa maior de mais-valia a ser transformada em renda. Estes processos, embora fossem sinais de aumento da riqueza social, resultavam no empobrecimento do trabalhador e evidenciavam o problema habitacional. Os salários eram pressionados pelos alugueis, que se elevavam, sobretudo, pelo aumento da fração da renda da terra.

No caso da produção e apropriação da habitação, o processo de valorização provoca mudanças fundamentais, porque a compra do monopólio da propriedade privada da terra é, ao mesmo tempo, condição necessária à produção e ao consumo da habitação. A compra do imóvel é uma condição de acesso à localização, portanto um resultado e condição prévia na reprodução imobiliária do capital. O valor da mercadoria-habitação como propriedade imobiliária deixa de ser função apenas das condições de produtividade social do trabalho na construção, sendo também condicionado pela localização. Ou seja, como produto imobiliário, expressa a interconexão do trabalho particular de construir o edifício e do trabalho social representado na privatização do valor imobiliário. Nesta ótica de valorização da produção habitacional conjugam-se duas vertentes de pauperização do trabalhador: uma horizontal, que é a espoliação urbana, e outra vertical, que é a exploração do trabalho. Nestas vertentes, o Estado atua tanto como financiador, regulador, pro-

dutor das condições materiais, como organizador das relações de trabalho na direção estratégica da reprodução.

Da mesma forma que o dinheiro desempregado pelo café procurava a economia urbana, os trabalhadores procuravam a cidade. Ora, quanto mais aquele se fixasse na propriedade imobiliária, mais difícil tornava-se ao trabalhador encontrar um lugar para morar. A necessidade de morar do despossuído era solucionada pela casinha de pequeno aluguel, que simplesmente fazia flutuar nas mãos do assalariado o dinheiro que esse mensalmente conduzia de um proprietário a outro, na forma de aluguel. A compra da moradia era para poucos e difícil para a maioria dos assalariados, que sempre ficavam com a solução precária da locação.

Na cidade, a materialização das condições gerais situa claramente o conflito inerente ao social e ao privado ao colocar desde o primeiro momento a produção do urbano como um produto coletivo cuja privatização tinha por finalidade a apropriação do valor. A urbanização capitalista tornou socializada a produção do espaço da mesma forma que o avanço da divisão técnica e social do trabalho aprofundou a socialização da produção de mercadorias. A forma de apropriação privada do espaço colocou a propriedade imobiliária como instrumento de captação de mais-valia. Ao mesmo tempo o consumo individual foi expulso da esfera de produção, abrindo lugar à mercantilização regulamentada pelo desenvolvimento da relação entre a força de trabalho e o capital.

A organização do trabalho de construção sofria os influxos dessa transformação preliminarmente nas obras públicas. Já em 1836, Daniel Pedro Müller, engenheiro, falava da necessidade de engajar jornalheiros nos trabalhos de construção e engenheiros na direção do trabalho construtivo através de um "método de centralização" para a realização das obras que passava pela figura do empreiteiro<sup>13</sup>.

Propostas de obras, mesmo as mais simples, junto à Câmara de São Paulo, como a do calçamento das ruas, explicitam uma opção por uma técnica modernizadora aliada a novas alternativas financeiras. Em fevereiro de 1865, a proposta de Francisco de Si-

(13) Cf. Müller, *op. cit.*, p. 104.

queira Queiroz, além de criticar a técnica do calçamento utilizado, apresenta à Câmara uma alternativa financeira de pagar em prestações ou se a "Câmara não tiver dinheiro, o empresário aceita letras a seis mezes"<sup>14</sup>.

O clima era de concorrência na produção dos equipamentos coletivos por empreiteiras, fazendo com que surgissem condições vantajosas à Câmara, que dificilmente teriam acontecido num contexto não concorrencial. Algumas vezes, para se obter a concessão, oferecia-se até metade dos lucros a serem obtidos, como no caso de se conceder privilégios na construção de obras públicas — valas, esgotos... — em troca dos construtores cederem metade dos seus lucros aos cofres públicos<sup>15</sup>.

Outras vezes, a Câmara, no intuito de viabilizar determinadas empresas, chegava a requerer o apoio do governo provincial, como foi o caso das obras públicas efetuadas no largo de São Bento pelos cofres provinciais<sup>16</sup>.

O governo ora arcava com os gastos, ora beneficiava-se de parte dos lucros. A organização do processo de construção que estivesse em melhores condições de se articular com a Câmara tendia a obter vantagens nos contratos de obras. As chances pareciam ser maiores para os que assumiam um estilo empresarial, subjugando o trabalho alheio. Aos poucos alijavam-se os profissionais individuais que prestavam serviços à Câmara e que não tinham condições de enfrentar a concorrência frente a empreiteiros capitalistas com capacidade de se autofinanciarem, de conseguirem bons empréstimos e mesmo melhores condições de contrato.

Mais que a existência de recursos, a possibilidade de se conseguir financiamento tornara-se o ponto crítico para a decisão de se realizar uma obra. Para obras de melhoramento da cidade havia possibilidade de emissão de títulos ou venda de terras; para as obras particulares, tinha-se que contar com recursos do próprio consumidor e isso distinguia bastante os dois campos de atuação. As construções particulares se diferenciavam porque tinham que

(14) Cf. Atas da Câmara, vol. LI, 1865: 45.

(15) Cf. Atas da Câmara, vol. LXIII, 1872: 70.

(16) Cf. Atas da Câmara, vol. LIX, 1873: 184.



corresponder a inúmeras e individualizadas adequações dadas pelo cliente sem criar uma demanda contínua para a produção, enquadrando na construção pública, pela possibilidade de articulação das obras com os contratos, à medida que se viabilizasse a penetração do empreiteiro no aparelho administrativo, esse poderia manter uma pressão de mercado criando sua própria demanda<sup>17</sup>.

As obras expandiam a cidade e a acumulação por possibilitarem a realização de lucros e juros do dinheiro nelas aplicado. A necessidade de reorganização do processo de construção combinada com a fiscalização das obras fazia crescer a figura do engenheiro, que ia progressivamente assumindo o controle das construções urbanas. Também se afirmavam os empreiteiros capitalistas em detrimento dos profissionais individuais que prestavam serviços diretamente à Câmara. Esses eram espoliados nos seus contratos de trabalho, ao passo que os empreiteiros recebiam um tratamento que lhes era mais vantajoso. Os próprios empreiteiros negociavam os empréstimos para a Câmara, quando não eram os próprios empreiteiros. Com isso, praticamente nunca faltava dinheiro para a realização das obras. Além disso, a formação de empresas trazia uma organização cooperativa do trabalho, implicando melhores condições de concorrência e pressionando para baixo os preços correntes dos serviços, alijando, assim, o trabalhador individual ou a pequena empreitada, que não tinha condições de concorrer com esses preços.

O governo municipal, como poder local, incorporava a tarefa formativa e construtiva do Estado, fazendo aflorar o fracionamento do poder, onde um grupo pode ter o domínio econômico sem o político ou, mesmo tendo ambos, pode não ter ainda a direção cultural. Nesta tarefa as formas de dominação podem ser eminentemente econômicas ou políticas. O direcionamento dos recursos da Câmara tornava-se inerente às disputas pelos privilégios nos contratos. Neste sentido, o anseio coletivo pode se fundar ou ser penetrado por interesses particularizantes, como indica o debate de 1875 sobre as obras do ano anterior<sup>18</sup>.

(17) As Atas da Câmara são ricas em documentos que mostram a viabilização mais fácil das obras para aqueles empreiteiros que dispunham de financiamento.

(18) Cf. Atas da Câmara, vol. LXIII, 1875: 172.

O calçamento marcava a expansão da cidade e, acompanhado de outros melhoramentos urbanos, constituía-se na obra mais comum e a que primeiro saía da área mais central da cidade. A possibilidade de ganhos com esse tipo de melhoramento era praticamente certa. De um lado, a disponibilidade de trabalhadores não era problemática, porque as exigências de qualificação para o trabalho de calçamento não eram complicadas, podendo-se, então, fazer uso da massa de trabalhadores que se aglomerava na cidade e, de outro, a garantia de juros dada pela Câmara assegurava a lucratividade do empreendimento, além da possibilidade de se poder associar ganhos, sob a forma de renda, pela valorização imobiliária das propriedades beneficiadas pelos melhoramentos.

Essa possibilidade de associar várias formas de ganhos, o lucro, os juros e a renda, permitia uma vasta gama de inserções entre o uso do edifício e a propriedade do terreno e aqueles que começavam a empreender construções em escala ou mesmo em relação aos mestres-de-obras que construíam pequenas casinhas. Porém, a produção imobiliária refletia a instabilidade de sua organização, que não se montava para suprir as necessidades gerais de mercado, reduzindo-se praticamente a organizações que surgiam e se desmontavam conforme as encomendas de construções e as disponibilidades de dinheiro. São Paulo era uma cidade que se deixava construir mais pela força das ondas urbanizadoras do que por um impulso da industrialização. O embelezamento da cidade e as atividades imobiliárias eram ainda campos ocasionais para investimentos de capital, para aplicações de dinheiro que a política do café desempregava.

Os bancos que começaram a se instalar durante a década de 70 tiveram a sua maior euforia na enxurrada de negócios do Encilhamento. O setor bancário estrangeiro aparentemente estava mais ligado à prestação de serviços urbanos, os quais, no geral, eram prestados por empresas de capital estrangeiro que utilizavam equipamentos importados. O setor bancário nacional tinha vínculos mais diversificados com o processo de industrialização, tendo algum contato direto com a área da construção. Por exemplo, o Banco União de São Paulo, fundado em 1890, criou vínculos com a nascente indústria de material de construção. Esses bancos, é claro, além de manterem vínculos com o capital cafeeiro, diversificavam-

os, fomentando a produção em ramos que mostravam possibilidades de expansão. Desse modo, a sua presença na área de investimentos urbanos correspondia às necessidades de mobilidade do capital cafeeiro e às possibilidades que estavam surgindo, dado o crescimento da cidade.

A necessidade de ampliação dos limites do capital cafeeiro feria a idéia de enriquecimento e de progresso rápido. Essa idéia de progresso corporificava-se na produção da base material como movimento de diversificação da economia pela emergência de novas formas de riqueza e de investimento. A tentativa de assegurar níveis futuros dos rendimentos de capital levava à diversificação nas suas inversões. São Paulo tornava-se a capital dos negócios e a cidade, em si mesma, um negócio. Devido à concentração da população e das unidades produtivas, tornava-se cada vez mais necessário que as atividades urbanas pagassem uma renda — sob a forma de aluguel —, levando ao predomínio do mercado de locação.

A atividade imobiliária era, no entanto, dominada pelo mercado de terras. A "febre de loteamentos" resultava da concentração de forças produtivas, que conduzia ao crescimento horizontal e dispersivo da cidade. O parcelamento da terra foi, provavelmente ao lado das moradias de aluguel, a atividade imobiliária mais estimulada graças à disponibilidade de terras incultas no município, como se essas estivessem aguardando algum negócio<sup>19</sup>.

A população que se acotovelava no município era aquela que procurava trabalho nas fábricas que estavam se constituindo. Sua capacidade de pagamento do preço de aluguéis era muito restrita. Isto porque esse pagamento do preço do aluguel ou do preço de uma habitação resulta da diferença entre a renda familiar e o mínimo necessário para a sobrevivência com despesas em alimentação e vestuário. Se essa diferença for muito pequena, o usuário optará por uma habitação fora da produção imobiliária para o mercado. Isto significa dizer que essa opção quase sempre vem apro- fundar o processo de desgaste do trabalhador, porque a condição

(19) Cf. Atas da Câmara, vol. LX, 1874: 83, eram poucos os alqueires cultivados no município de São Paulo. Apenas "um décimo, quando muito, da superfície do município é cultivado..."

de apropriação da moradia fora do mercado flagra a espoliação, evidenciando a insuficiência do pagamento da força de trabalho. As condições de apropriação da moradia no mercado exige, pois, uma certa adequação do preço de aluguel ou do preço de compra da moradia à capacidade de pagamento do morador, embora esses preços estejam sempre condicionados pela maior margem de lucro da atividade que pode ser exercida naquele mesmo local. Nesse sentido, o preço da moradia será tanto mais elevado quanto maior for a demanda ou a necessidade social daquela localização. Nestas condições capitalistas de apropriação da cidade — dentro ou fora do mercado — é que o monopólio da propriedade da terra se torna um condicionante do desenvolvimento técnico da indústria da construção com dupla face; primeira, ao impor novas técnicas e, segunda, ao permitir a diversificação das formas de produção da habitação, criando, assim, uma cidade heterogênea dirigida pelo mesmo movimento: o da reprodução do capital. De um lado, é a reprodução do capital aplicada à produção imobiliária; de outro, é a reprodução dos vários capitais, que, utilizando os produtos da construção, nas mais variadas funções para a reprodução do capital e do trabalho, se confrontam na repartição do valor e do espaço. Neste âmbito é que se configura a origem capitalista do chamado problema habitacional, porque a habitação construída sob a forma capitalista de produção de mercadoria — tendo que reproduzir todo o capital adiantado — terá sempre o preço de sua venda relativamente alto se comparado com o custo de sua construção ou com o poder aquisitivo dos que vivem de salários.

Numa São Paulo em transformação colocava-se como alternativa assegurar a riqueza representada pela terra em detrimento da opção de produzi-la. Neste sentido extensas áreas permaneceram desocupadas ou escassamente ocupadas. Os terrenos desocupados, mais versáteis do que uma mercadoria estocada para uso determinado, poderiam ser destinados a qualquer fim, desde o consumo produtivo até o individual. Em ambos os casos, sempre teriam seus valores representados pela finalidade que atingisse maior preço.

As obras urbanas já despontavam como um regulador da produção e apropriação da cidade. De certo modo, elas foram as catalisadoras dos desejos e da consolidação das novas idéias do morar. No Relatório da Comissão de Saneamento das Várzeas, de 1891,



São Paulo é descrita como uma cidade em permanente renovação e expansão<sup>20</sup>.

Na cidade, vastíssimas terras estavam disponíveis, mas inacessíveis, porque a propriedade territorial, como privatização do espaço, pressupunha uma remuneração para realização da posse para moradia ou para o trabalho. O preço dessas terras desocupadas era regulado pelas ocupadas e, por isso, valorizavam-se acompanhando o ritmo da expansão da economia e da cidade.

Como harmonizar o crescimento da cidade? A Câmara encontrava inúmeros empecilhos, pois esbarrava em dificuldades no tocante ao controle da atividade imobiliária, pela combinação do parcelamento indiscriminado de glebas com os estímulos à construção de casas e obras públicas que se alojavam diferentemente<sup>21</sup>. Estendia-se a área urbanizada e intensificava-se a área construída, fazendo com que se homogeneizasse parte da cidade ao mesmo tempo em que se aprofundavam os contrastes dessa mesma cidade. O crescimento da cidade era um estímulo à atividade imobiliária, mas não à sua produção. Não se fazendo necessário construir, bastava criar a nova propriedade imobiliária pelo fracionamento de grandes glebas disponíveis. Construir imóveis para vender no mercado envolvia riscos desnecessários, dado que o mercado imobiliário estava dando seus primeiros passos. Ocorria, no entanto, construções que não eram destinadas diretamente ao mercado, como a construção de mansões encomendadas por fazendeiros, as obras públicas — edifícios, ruas, aterros, calçamentos... —, ou ainda aquelas de proprietários de lotes com alguns tijolos, que se envolviam numa produção doméstica, assumindo o risco da construção. O preço do imóvel construído dificilmente comportava, na variação entre o seu custo de produção e o seu preço de mercado, uma diferença suficiente para pagar a propriedade da terra e também remunerar o

(20) A Câmara muitas vezes se interessou pela apropriação desses valores criados no mercado imobiliário, embora tivesse que enfrentar inúmeros problemas. Comercializando terras, promoviam-se obras de infra-estrutura. Este foi o caso da canalização do rio Tamanduá, do saneamento e arriamento do Carmo a partir da comercialização de sua várzea. Cf. Atas da Câmara, vol. LXXI, 1885: 115.

(21) Dos 593,9 hectares do perímetro da cidade, 89,5 pertenciam à Cidade Velha, 207,4 à Cidade Nova, 185 ao Brás, 18 à Ponte Grande e 94 ao Pari. Cf. Relatório da Comissão de Saneamento das Várzeas de 1891, p. 4.

capital. Era, ainda, um mercado imobiliário incipiente dominado pelo mercado de terras e não de edifícios com forte predomínio da locação.

Cabe lembrar que na produção imobiliária para o mercado é que está presente a verdadeira renda capitalista da terra. Como na agricultura, o preço da propriedade da terra urbana só é determinado pela renda quando serve à produção capitalista de mercadorias como meio de produção. Mas, quando a propriedade da terra é principalmente uma condição prévia de apropriação, como no caso da moradia, o seu preço pode ultrapassar em muito a renda fundiária capitalizada, e isso, de fato, acontece quando a aglomeração da população e das construções força sua elevação. Essa pressão é tão importante que a terra que parecia estar disponível para agricultura, chamada de terra inculta, acaba se transformando em terra urbana. Essa passagem é marcada pela inversão dos aspectos na polaridade do uso de elementos da terra para o de espaço. Embora pareça a mesma coisa, essa inversão muda a função no uso material da terra e modifica a determinação econômica do preço do imóvel, que, não podendo mais representar só o juro e a amortização do capital empregado na produção da cidade, tem que representar também uma renda imobiliária.

É fundamental explicitar que a produção imobiliária para o mercado considera o preço do aluguel a base das rendas futuras do seu produto e daí seu preço de mercadoria é determinado pela capitalização desse aluguel. O que é negociado é a propriedade imobiliária como condição e meio de se obter renda-aluguel ou como vantagem de se pagá-la antecipadamente. Nessa transação processa-se a transformação da renda imobiliária em renda fundiária, em que o ganho de rendimentos prováveis — na forma de aluguel — passa a fazer parte da formação do preço de mercado do imóvel construído. Ora, o rendimento provável do imóvel construído, em São Paulo, dependia de circunstâncias, mais exatamente do nível de salários da massa de trabalhadores que aqui se aglomerava. O preço do aluguel não podia ser alto se os salários fossem baixos, embora para os trabalhadores significasse muito.

Adquirir ou pagar aluguel de uma propriedade imobiliária exige que o trabalhador se privasse de uma boa parcela de sua remuneração para pagar o preço desse acesso. A partir desse momento,

o morador colocava-se subordinado a um credor. Se optasse pela moradia de aluguel, teria que se haver com o proprietário do imóvel, periodicamente, sendo forçado a procurar o emprego assalariado para pagar o arrendamento. Se adquirisse o imóvel, provavelmente se haveria com o credor, porque certamente no momento da aquisição se vira tentado a obter um imóvel além de sua poupança.

O que interessava ao proprietário imobiliário era o rendimento que poderia obter da propriedade imóvel. Essa propriedade como riqueza entesourada poderia ser sedutora, mas o que interessava era a renda que poderia proporcionar. Tendo as terras, vendê-las era uma possibilidade, construir nelas só interessava se os aluguéis fossem suficientes para justificar esse novo investimento. A primeira opção era puramente comercial, a segunda envolvia investimentos na construção de casas pequenas ou cômodos para o mercado de locação. A transformação da riqueza imobiliária direcionava os proprietários de terras para a venda de meros desenhos de ruas e lotes distantes da cidade ou para a construção de casinhas de aluguel na zona central. Intensificava-se o mercado de locação, mas não a produção imobiliária. Produzia-se a escassez através da elevação do preço da moradia, que começava pela alta dos aluguéis e acabava por se refletir nos preços das terras urbanas, mesmo as mais distantes.

A elevação dos preços dos aluguéis, à medida que significa um aumento provável da renda imobiliária — uma concessão de uso da propriedade da terra, como espaço —, impõe à propriedade do imóvel uma circunstância de valorização que dificulta a redução dos preços de mercado da moradia. O proprietário da terra quer receber previamente na forma de renda fundiária capitalizada a renda imobiliária prevista na determinação do preço do aluguel futuro. Nesse contexto, o de um mercado imobiliário pouco desenvolvido, o proprietário da terra tem melhores condições de impor a sua vontade para não transferir os ganhos imobiliários futuros e, por isso, quando dispõe de algum capital, opta por construir para alugar, obtendo rendas correntes e valorizando a sua propriedade.

A cidade, como espaço, era produzida e disputada pelo conjunto das atividades componentes da divisão do trabalho, expressando uma hierarquia econômica e social de privatização desse espaço. Essa privatização já se dava conforme a necessidade da re-

produção do capital e da força de trabalho, onde os mecanismos de captação do valor pelo monopólio da propriedade privada da terra tornava-se um condicionante da técnica de construção. Contraditoriamente, a transição para as condições capitalistas de apropriação da cidade dava-se dentro e fora do mercado; o monopólio da propriedade privada da terra tornava-se um condicionante histórico do desenvolvimento técnico da indústria da construção com dupla face: primeira, impondo novas formas de apropriação e, segunda, diversificando as formas de produção da moradia.

As subseqüências da moradia muitas coisas tiveram que se adequar. Além de alterar a forma de sua apropriação, modificou-se também a concepção do morar. Conforme retrata Lúcio Costa, a "máquina de morar, ao tempo da colônia e do império, dependia desta mistura de coisa, de bicho e de gente, que era o escravo. Se os *casarões remanescentes do tempo antigo parecem inabitáveis devido ao desconforto, é porque o negro está ausente*. Era ele quem fazia a casa funcionar: havia negro para tudo, desde negrinhos sempre à mão para recados, até a negra velha babá. O negro era esgoto, era interruptor de luz e botão de campainha; o negro tapava poteira e subia vidraça pesada; era lavador automático, abanava que nem ventilador". (Grifo nosso.) (Costa, 1962: 42) Aos poucos, as formas do viver diferenciavam-se, mas perdurava um certo conservadorismo no morar; era necessária ainda a conscientização de outras realidades para ocorrer uma ampla renovação.

Enquanto isso, São Paulo passava a ser construída ao mesmo tempo por muitos e de muitos jeitos. O que os articulavam era uma idéia do espaço da cidade, uma imagem construída coletivamente. O processo de formação dessa imagem era "cego", mas a imagem produzida era perfeitamente visível a todos. Através da obtenção de um consenso sobre a cidade que se queria ter — sem plano e obedecendo aos interesses imediatos de cada um —, era que se construía a cidade. Os bairros surgiam ao acaso, das oportunidades imobiliárias advindas do crescimento urbano, da morte de antigos proprietários, das vantagens topográficas e do loteamento, como uma maneira particular de acumulação. Neste quadro instaurava-se um pacto, onde interesses diversos aceitavam conviver com as diferenças, ou imaginavam que essas fossem transitórias; o calçamento só estava a duas quadras, logo ele chegaria.



Na cidade, a superficialidade e o ecletismo da aplicação de padrões técnicos e materiais importados se constituíram nos meios eficazes de adequação da construção dos edifícios ao gosto dos proprietários. O ecletismo das construções correspondia, neste momento, a uma unidade fragmentada de uma cultura nacional em formação.

O tijolo era amplamente utilizado, mas, apesar da experiência paulista ter sido diferenciada em relação às outras regiões do Brasil colonial, mantinha-se a preferência daqueles tempos pelas construções de pedra, pois só estas seriam monumentais e duradouras<sup>22</sup>.

As paredes, antes construídas com alvenaria de tijolos e cal, passaram a ser também estruturais e de tijolo aparente. "Essa modificação, tão simples, implicava um significativo aumento de precisão: os erros de medida, que com o emprego das técnicas tradicionais poderiam ser avaliados quase sempre em décimos, reduziam-se agora a centímetros. As paredes com largura uniforme permitiam a produção mecanizada de portas e janelas." As modificações ocorriam também nos telhados, onde as "estruturas, utilizando madeira aparelhada, eram armadas em 'tesouras', e sobre as ripas eram assentadas não mais as velhas telhas de capa e canal — produzidas com evidente irregularidade e, portanto, de fixação precária —, mas as telhas de barro ou as lâminas de ardósia, importadas de Marselha". (Reis-Filho, 1978: 159 e 160) As inovações ocorriam por conta dessas alterações de projeto, em que se importavam tanto o material como a técnica, implicando a reorganização do trabalho de construção, desde a sua direção e introdução de novos recursos construtivos até a preparação da força de trabalho capaz de aplicá-los.

A riqueza social aumentava e todos desejavam enriquecer. A cidade crescia, seu traçado era o mais simples possível. São Paulo enchia-se de imigrantes que vieram fazer a América. A idéia comum era a de progredir no trabalho e na cidade, o que implicaria, em ambos os casos, a luta pelo acesso à propriedade dos instrumentos de produção e da terra. A idéia do enriquecimento era a chave para o trabalhador disciplinar-se na submissão do trabalho

(22) Cf. Relatório da Comissão de Saneamento das Várzeas de São Paulo, 1891: 12.

o capital, aceitando a devastação de sua força de trabalho pela combinação de sua exploração no trabalho e de sua espoliação na cidade. No mesmo contexto, e simultaneamente, tornava-se possível ativar a produção de mercadorias sob o trabalho assalariado — as fábricas em formação — e a produção direta dos meios de subsistência através da produção doméstica da habitação. Porém, na maioria das vezes, nem o sobretrabalho na construção da própria casa viabilizava-se. O tempo livre era restrito devido às extensas jornadas de trabalho, exigindo que o trabalhador morasse próximo à fábrica para não perder a hora. O decisivo, do ponto de vista do assalariado, era que lhe ficava realmente mais barato morar de aluguel em casa perto do trabalho do que comprar a terra em locais menos centrais.

O mercado de terras dominava os mecanismos do mercado imobiliário e, com preços inacessíveis na área central ao assalariado, só se viabilizava a construção de moradias em terrenos mais distantes. Desta forma, a inacessibilidade das terras não viabilizava nem a produção doméstica da moradia e — porque se somavam os altos preços dos materiais de construção — nem uma produção imobiliária para o mercado, onde se produziria mais valia com o trabalho do operário da construção. Insistentemente produzia-se a escassez de moradia, um mercado imobiliário dominado pelo mercado de terras. A necessidade de morar na cidade resolvia-se predominantemente através da moradia de aluguel, num contexto em que as terras não mais poderiam ser adquiridas sem ônus. Criava-se uma situação de carência de moradias, cujo aluguel consumia grande parte dos salários dos operários. A gravidade das condições de moradia pode ser apreendida através dos constantes discursos na Câmara que já vinham de muito tempo.

*"É geral o clamor contra o excessivo preço dos aluguéis de casas, e esse mal, que tão de perto affecta às classes mais desfavorecidas da fortuna, tende a assumir maiores proporções com a corrente sempre crescente da imigração para esta Cidade, não só de diversos pontos do Imperio como da Europa, e ultimamente dos estados platinos. É geralmente reconhecido também que as novas edificações não acompanham a marcha ascendente da população e que pouco se pode esperar do esforço individual com o preço extraordinário a que tem chegado os terrenos e materias, exorbitancia dos salarios*

e a falta de operários. Nesta conjuntura a medida a tomar é, no nosso entender, promover-se a criação de Companhias que, ou edifiquem por si, ou adiantem capitais, a juros módicos e prazos largos, à quem quiser edificar prédios na Capital...

Com a perspectiva de lucros certos atrairá a atenção dos grandes capitalistas e os indivíduos de modestas fortunas, procurarão por meio da Associação tornar-se proprietários. Os empregados públicos pensionistas e artistas, mediante um pequeno aluguer e uma módica quota para amortização, passarão de inquilinos à proprietários por um modo quasi insensível. Mas, associações desta ordem entre nós não se organizarão sem a iniciativa e animação dos poderes públicos, do que já temos experiência, como sabe a Câmara. *Convem pois desde já pedir a Assembléa Provincial os favores que della dependem, como sejam, isenção de direitos de transitio para os materiaes que a companhia importar, assim como a do imposto predial, por alguns annos, para os edefícios que ella construir; privilegio por algum tempo, não sendo lícito em quanto durar, organizar-se outra Companhia com o mesmo fim sem importar isto inhição para edeficação por individuos; faculdade para dentro de certo perimetro, desapropriar terrenos incultos, e edefícios arruinados que seus donos não tratarem de reparar no tempo marcado pela Câmara. Outras medidas ou favores enfim, occorrerão a illustrada Corporação a quem nos devemos derigir. O que cumpre-nos é aproveitar a sua reunião. O mal urge e esta Câmara, que sempre se tem mostrado fiel interprete de seus municipios, não pode deixar de acudir a um dos seus mais instantes reclamos — *Senão temesse-mos alongar-nos muito mostraríamos o quanto as medidas que temos de tomar sobre asseio e hygiene dos edefícios, e comodidades de seus habitantes, dependente do augmento do n.º dos prédios. Como impedir a aglomeração de muitos individuos na mesma habitação havendo falta de cazas na cidade?...* (Grifo nosso.) (Atas da Câmara, vol. LXI, 1875: 19)*

Este discurso na Câmara denunciava a direção que a organização do trabalho de construção imobiliária tomaria. Ao propor a organização de uma companhia para edificações, ao mesmo tempo em que delimitava um certo perímetro onde se pudesse construir individualmente, procurava-se resolver o problema da falta de casas na cidade. Através da formação de uma empresa construtora premiada com inúmeros favores e isenções (monopólio, isenção de importações de materiais, de imposto predial e, até mesmo, com

direito à desapropriação de terrenos), procurava-se solucionar a questão da moradia, assegurando lucros certos para a empresa. Projetava-se também a passagem do morador da condição de inquilino a proprietário, aliás uma metamorfose que não se explicava, sendo própria de uma ética de enriquecimento pelo trabalho associada à idéia de não gastar.

A necessidade de aumento do número de edificios comprometeu-se com a urbanização, que rapidamente exigia novas moradias. A ela se respondia com os projetos de casas higiênicas, onde não só se economizavam terrenos, mas também material de construção. As casas de pequeno aluguel eram efetivamente o projeto social para a moradia operária: economizavam terreno e material e permitiam uma redução no aluguel. Viabilizavam-se os cortiços, não porque reduziam os dispêndios com moradia da classe trabalhadora, mas porque aumentavam, de fato, o valor locativo dos edificios ao reduzir custos de construção ou reforma.

A moradia consolidava-se como uma forma de organização do consumo da cidade e, portanto, uma forma de segregação do espaço habitado. Na apropriação do espaço urbano, as diversas formas de morar mostravam-se diferenciadas tanto na realização do valor como segregadas ao nível das práticas concretas de consumo. Contrastavam-se na cidade de São Paulo, na passagem do século XIX para o XX, os loteamentos para construção de "casas para o povo" e aqueles destinados a propiciar "ar puro" aos burgueses, as vilas, para disciplinar os operários, e outras vilas, para o conforto dos fazendeiros; as mansões para os endinheirados e os cortiços para os empobrecidos; os prédios altos e centrais, para as empresas, e os porões, para os trabalhadores que se aquartelavam na cidade.

No entanto, foram as obras de saneamento da cidade — aterros, calçamentos e canalizações — que predominaram no último quartel do século XIX. Efetivamente concorriam opções, não só quanto ao material — ferro, cimento e pedra —, mas também em relação às formas de organização do trabalho, vinculadas aos graus e tipos da instrumentação. Quanto ao trabalho de construção da canalização e do aterro da várzea do Tamanduateí e Tieté, afirmava-se com propriedade que:



"a obra do canal pode ser executada pelo processo simples de picareta e pá, como também com o emprego de dragas do sistema Priemann... Em todo caso para uma obra extensa como esta só com o emprego de meios mecânicos se a poderá effectuar mais eficazmente, quer quanto à economia de mão de obra quer quanto à sua melhor execução". (Relatório da Comissão de Saneamento das Várzeas de São Paulo, 1891: 72.)

É claro que obras desse tipo reafirmavam a força dos empregados capitalistas em detrimento dos profissionais que trabalhavam diretamente para a Câmara. Era nas obras públicas que a organização do trabalho assumia mais rapidamente a forma capitalista, acompanhando um movimento que acontecia na formação de oficinas que empregavam artesãos e introduziam máquinas na produção de material para construção<sup>23</sup>.

Conforme dados da Diretoria de Obras Municipais, havia 22 estabelecimentos de trabalhos com madeira que utilizavam máquina a vapor com uma potência total de 330 cavalos-vapor. Essa força era bastante menor que a dos estabelecimentos têxteis (708), mas praticamente semelhante à das oficinas de linhas férreas (394) e das fábricas de bebidas (385). Havia também duas olarias que utilizavam máquina a vapor. Já igualmente, como nas carpintarias e marcenarias, predominava o trabalho adulto masculino. Os trabalhadores dessas olarias representavam 15% do total de trabalhadores dos estabelecimentos que utilizavam motor a vapor<sup>24</sup>.

O que importa assinalar é que esse processo na construção de obras e na produção de materiais mostrava-se fruto de uma industrialização indecisa da construção num contexto de desenvolvimento capitalista que caminhava a passos largos. A utilização de máquinas na produção dos materiais esbarrava naquelas mercadorias que concorriam com os produtos importados, no que cabe lembrar os exemplos da desativação da Fábrica de Ferro Ypanema e da de Cimento do Cel. Rodvalho. As relações da economia brasileira com o capitalismo mundial criavam limites que não impediram que

(23) Cf. pedido de autorização "para montar uma maquina a vapor, de serrar e aparelhar madeiras destinadas a construções urbanas...". Atas da Câmara, vol. LXIX, 1883: 29.

(24) Cf. Relatório da Associação Comercial de São Paulo, 1896: 13.

essa dependência se constituísse numa força de renovação da paisagem da cidade e de inspiração para os projetos dos edifícios. A introdução de máquinas era estimulada naquelas produções que não concorriam com o produto importado, como os exemplos do simples asfaltamento das ruas ou da extração mecânica de areia do rio Tietê.

O progresso das construções era determinado, também, pela lenta diversificação do capital cafeeiro, que conciliava a emergência da terra como nova forma de riqueza com a necessidade de novos investimentos produtivos. Na utilização de uma organização mais avançada do trabalho de construção, apontamos como pioneira a experiência de Roberto Simonsen. No seu estilo pioneiro de atuação, procurou "criar uma espécie de 'mercado' para as realizações da Companhia Construtora de Santos, onde foram organizados outros empreendimentos subsidiários... Surgiram, desse modo, a Companhia Santista de Habitação Econômica, a Companhia Parque Balneário, a Companhia Brasileira de Calçados, a Companhia Frigorífica de Santos, todas elas por iniciativa da Construtora, ou com sua participação... O princípio norteador 'era' constituído pelas regras estabelecidas por Evans, em seu *Scientific Management*, conforme Relatório da própria Construtora em 1916"<sup>25</sup> (Lima, 1976: 157)

Para a construção imobiliária em São Paulo, talvez o primeiro exemplo significativo de organização mais desenvolvida da construção tenha sido, como veremos mais tarde, o Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo e Villares S. A., responsável por inúmeros edifícios públicos e centenas de obras residenciais, e favorecido que era pelas suas articulações com as várias faces do capital cafeeiro.

Nesta época, projetava-se pouco, construía-se muito. Porém era no projeto que mais se inovava. Construía-se desde moradias

(25) Roberto Simonsen construiu o quartel de Piraquunga em dez meses, e o de Quitaúna praticamente em oito meses, tendo esse custado 516 contos menos do que o preço inicialmente orçado. Consta também ter realizado experiência com a pré-fabricação de casas operárias. Nesses moldes, a construtora de Roberto Simonsen parece ter-se constituído na época numa exceção, até pelo tipo de construções que realizou. Chegou a envolver, durante alguns meses, mais de 15 000 operários na construção de quartéis em nove Estados do Brasil, obras que realizou em tempo bastante reduzido. Porém, parece não ter atuado na cidade de São Paulo.

com jardins a apertados casulos. Surgiam as vilas burguesas e operárias que marcavam a cidade. O espaço vivido e as relações sociais intensificavam-se, desenvolvendo formas simbólicas e representativas das distinções sociais, onde a separação do local de moradia e trabalho acentuava-se. O desenvolvimento dos negócios imobiliários exigia a manutenção e criação dos serviços de obras públicas. Estas obras eram necessárias às atividades comerciais e fabris, ressaltando-se especialmente os transportes. Este desenvolvimento provocava, ao mesmo tempo, o espraiamento da cidade e um adensamento na área central devido à concentração das atividades urbanas.

O problema habitacional e urbano confundia-se à medida que se diluía a separação entre a esfera da produção e o consumo do espaço. O mercado imobiliário se tornava cada vez mais a união do mercado de terras e o de edifícios. A moradia urbana como condição da reprodução da força de trabalho está vinculada à apropriação das condições materiais gerais — água, luz, transporte, escola etc. —, que tendem a aumentar o preço da locação e portanto do custo de reprodução do trabalhador urbano. Nesse quadro, os edifícios centrais como unidades materiais de apropriação de condições urbanas privilegiadas passam a desfrutar um preço de monopólio à medida que são disputados pelo desejo e capacidade de pagamento dos compradores. Assim, apropriam-se das melhores unidades os que puderem pagar mais, e os preços tornam-se maiores quanto maior for a capacidade de pagamento, expulsando, assim, aqueles que não o podem fazer.

A passagem do século é marcada por profundas transformações da sociedade e da cidade, distinguindo-se inconciliavelmente trabalho e moradia, ao mesmo tempo em que os embaralhavam no conjunto da cidade. A configuração espacial diferenciada era parte das condições ideológicas e políticas da subordinação do trabalho livre, que, através da política pública urbana, sob o manto de higienização, patrocinava o surto de crescimento material da cidade.

“Conformava-se, na primeira década do século XX, uma cidade que se dividia em dois grandes blocos separados por um divisor, que aparecia como natural porque era demarcado pela várzea do Tamanduateí. Esses blocos formavam então duas cidades distintas como se fossem duas cidades gêmeas... De um lado, apareciam o

velho centro e os bairros das zonas oeste, sudeste e sul; de outro lado, o Brás e seus prolongamentos no rumo do leste... De um modo geral, a cidade continuava a formar blocos que davam a idéia de várias pequenas cidades sucessivas e sucessivamente agrupadas, dentro de um perímetro constituído por uma periferia instável, dado que se expandia a olhos vistos.” (Petroni, 1958: 115 e 119)

Fundada numa das mais estreitas e escarpadas elevações do planalto, de onde o olhar alcançava os rios Anhangabaú, Tamanduateí e Tietê, numa posição defensiva e segura contra os ataques indígenas, a cidade crescia. São Paulo avançava seus limites num ritmo acelerado, deixando a letargia de seu crescimento para a história dos tempos coloniais.

A natureza que impôs a escolha do sítio urbano já não mais ditava as regras de ocupação. O vale do Tamanduateí aparecia como um rompimento natural do bloco da cidade, como se os impeditivos da natureza fossem ainda tão-somente os responsáveis pela configuração da cidade. Na verdade, a cidade crescia fragmentada em vários segmentos, cuja unidade era dada pela constituição de espaços vazios e ocupados que, como frases, só tomam sentido se entre os sons configuram-se silêncios.