

CONSIDERAÇÕES ACERCA DA MERCADORIA MORADIA: a questão habitacional

Lilian Aparecida de Souza¹
souzaa.lilian@yahoo.com.br

Resumo: Este trabalho apresenta breves considerações que possibilitam situar a moradia dentro da dupla acepção da mercadoria capitalista. Isso é possível porque estudando os marcos teóricos da questão habitacional percebe-se que ela é fruto do mesmo processo de desenvolvimento que origina todas as demais mercadorias. Assim, para entender essa problemática tão presente e visível no espaço urbano das cidades contemporâneas, deve-se considerar a moradia como portadora de valor de uso e valor de troca. Porém, o que se nota é que a dimensão da troca que orienta e define os usos e suas possibilidades. Nesse sentido, a questão habitacional só é problema para a classe trabalhadora, já que para os sujeitos dominantes ela é garantia de lucro.

Palavras-chave: Capitalismo. Habitação. Mercadoria.

COMMENTS ABOUT HOUSING AS A COMMODITY: the question

Abstract: This work presents brief considerations that enable the understanding of housing questions from the commodity capitalism's double-meaning. This is possible, because, while studying the housing question's historical landmarks, it is noticed that this subject is one of the capitalism development process' outcomes, and the origin of all other commodities. Therefore, in order to understand this problematic so present and noticeable in our contemporaneous urban space, it is important to consider not only the housing's use value, but also its exchange value. However, it is noticed that the exchange dimension is what determine and guide the housing in unequal cities.

Keywords: Capitalism. Housing. Commodities.

1 Introdução

O presente trabalho é parte de um capítulo da dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal de Juiz de Fora. Tem como objetivo realizar uma abordagem teórica acerca da questão habitacional no modo de produção capitalista, apresentando a moradia² como uma mercadoria especial, situando-a em seu valor de uso e valor de troca. Essa dupla acepção permite entender quais razões fazem o ato de morar ser vivenciado de forma diferente por cada grupo social, embora seja uma necessidade comum a todos.

Basta observar qualquer cidade para verificar que há uma grande diferenciação entre as localizações, construções, acabamentos e infraestruturas das moradias. Entretanto, na maioria das vezes esta distinção não está relacionada com as modificações ao longo dos

¹ Mestre em Geografia pela Universidade Federal de Juiz de Fora. Integrante do Núcleo de Pesquisa Geografia Espaço e Ação (NuGea).

² Mesmo reconhecendo a importância do debate, não é o objetivo deste trabalho adentrar na discussão teórica acerca das diferenças entre habitação e moradia. Por isso, ao longo do textos, ambas serão utilizadas com a mesma compreensão.

tempos históricos e sim com uma variação no mesmo tempo e espaço, refletindo as desigualdades na apropriação da riqueza produzida.

Então, para pensar a problemática habitacional deve-se remeter ao debate sobre a sociedade de classes, que diferencia o acesso à vida urbana a partir do lugar que se ocupa na produção dentro do processo de reprodução do capitalismo. Esse é o primeiro passo deste trabalho, que tem como metodologia a revisão bibliográfica.

Através do diálogo teórico entre os autores que se dedicaram a analisar a questão habitacional, este trabalho se inicia com um resgate histórico sobre as raízes dessa problemática, utilizando como referência principal os escritos de Marx (1996) e Engels (1987; 2010). Os autores observam que quando até o trabalho se mercantiliza, todos os outros aspectos da vida entram também nos circuitos do capital, sendo passíveis de serem comprados e vendidos no mercado. Nesse processo, que é por demais complexo, a habitação adentra no mundo da mercadoria.

Para entender como isso se manifesta no real, partiu-se para a compreensão da categoria mercadoria em sua dupla acepção, valor de uso e valor de troca. Esse entendimento contribuiu na organização do trabalho, que foi dividido seguindo essa distinção, aqui ilustrada com as significações de viver e lucrar. Em cada um desses tópicos, buscou-se construir marcos teóricos que possibilitem situar a questão habitacional dentro da dinâmica desigual do atual modo de produção.

Levando em conta esta distinção entre a moradia como valor de uso e de troca, tem-se a habitação como um ponto que estabelece relações conflituosas entre os sujeitos. Isso é fruto de um processo histórico inerente ao desenvolvimento do capitalismo. Sobre isso será discutido a seguir.

2 Processo histórico de mercantilização da habitação

A moradia é uma necessidade básica para a humanidade, envolvendo em seu contexto uma série de elementos que possibilitam os indivíduos desenvolverem suas capacidades e se inserirem na sociedade. Dentro de casa, os homens encontram abrigo, dormem, comem, cuidam de sua higiene pessoal e têm privacidade. Além disso, trabalham, pois é preciso lavar, cozinhar, cuidar de sua manutenção ou, até mesmo, realizar alguma atividade produtiva.

Embora morar seja necessário, uma grande parte dos indivíduos não consegue uma habitação razoável, precisando se submeter a péssimas condições de vida. Isso acontece porque, segundo Villaça (1986), a questão habitacional, tal como a concebemos hoje, só pode ser apreendida à luz do desenvolvimento capitalista, que materializa no espaço a divisão de

classes. Essa problemática surge junto com os homens livres e com as características engendradas pelo presente modo de produção.

Marx, no capítulo XXIII do primeiro livro de *O Capital* (MARX, 1996), apresenta a relação capital – produção do espaço – habitação, quando escreve sobre o ciclo ascendente do desenvolvimento capitalista após 1848. O autor afirma que quanto mais se desenvolve a acumulação, mais a situação dos trabalhadores tende a piorar.

A problemática habitacional pode então ser compreendida como a projeção espacial do processo de estruturação de classes. Suas origens são debatidas no *A assim chamada acumulação primitiva*, capítulo XXIV do mesmo livro (MARX, 1996), que apresenta o processo histórico de mercantilização do trabalho. A expulsão dos trabalhadores de suas terras, casas e ofícios, foi justificada pela ideia de liberdade. Os homens, liberados de suas obrigações com a terra, agora são livres para vender sua força de trabalho e, assim, criar um mais valor³ apropriado pelo capitalista na busca da acumulação ampliada. Nesse contexto, a moradia e as diversas necessidades humanas são incorporadas aos processos de produção de mercadorias, deixando de ser apenas sobrevivência.

A questão da habitação tem sua gênese atrelada às raízes do capitalismo, estando na estrutura desse modo de produção, ou seja, em articulação direta com a forma com que esse sistema vai se reproduzindo. Essa afirmativa se justifica com o processo da acumulação primitiva, que além de conformar duas classes antagônicas, colocou o dilema da moradia aos trabalhadores. Esse é um dos momentos em que se observa o crescimento das cidades na história e, junto com elas, os problemas urbanos.

Engels (2010) observou isso quando estudou sobre a situação da classe trabalhadora na Inglaterra durante o período de surgimento da indústria. Para o autor, o mercado passou a determinar as condições de vida dos trabalhadores, visto que estes recebem um salário pela venda de sua força de trabalho, que deve garantir as condições para sua reprodução. No entanto, isso não acontece porque o valor do salário é sempre mais baixo do que o necessário para a sobrevivência, impossibilitando os trabalhadores de comprar todas as mercadorias que precisam. Sendo a moradia uma mercadoria, a situação das casas dos trabalhadores são as piores possíveis: mal localizadas, pequenas e insalubres.

No contexto histórico do ciclo ascendente do desenvolvimento capitalista industrial observado por Marx (1996) e Engels (2010), os trabalhadores viviam em bairros densamente

³ A noção de mais valor, ou mais valia, foi estabelecida por Marx (1996) para designar o valor criado pelo trabalhador, que é maior do que ele recebe pela venda de sua força de trabalho, e do qual o capitalista se apropria gratuitamente. Dessa maneira, a mais-valia é o resultado do trabalho não pago ao trabalhador, sendo a base do lucro no sistema capitalista.

habitados e desprovidos de qualquer infraestrutura, morando em casas precárias. Mas, em contrapartida, seu processo de politização era favorecido por conta de sua concentração no mesmo lugar.

Segundo Pinto (2005), tanto as doenças quanto a organização da classe trabalhadora foram consideradas ameaças para a nascente acumulação de capital, e isso estimulou uma reação da burguesia. A classe dominante agiu junto ao Estado através de uma reestruturação urbana que despejou os trabalhadores, forneceu melhores condições para o desenvolvimento da indústria e criou condições para a especulação imobiliária. Cabe ressaltar que as ações conjuntas do Estado com a burguesia, desde o processo da acumulação primitiva, vão no sentido de estabelecer legislações para respaldar a expropriação das terras dos trabalhadores.

Essa renovação urbana trouxe a modernização para as cidades através de melhorias adequadas às necessidades de acumulação da riqueza. As ações foram no sentido de construir avenidas, infraestruturas, estruturas para bancos e comércios, além disso, houve a introdução de linhas de bondes. No que diz respeito às habitações dos trabalhadores, a precariedade permaneceu e a realidade da classe até piorou. Essa situação pode ser considerada a primeira crise da moradia, visto que se caracterizou pela destruição do estoque em um momento de crescente demanda (ENGELS, 2010; MARX, 1996).

De acordo com Engels (1987, p. 48) “uma sociedade não pode existir sem crise de habitação, quando a grande massa dos trabalhadores dispõe apenas do seu salário, quer dizer, da soma de meios indispensáveis à sua reprodução”. O autor (1987) explica ainda que essa crise nunca terá fim, pois a classe dominante não soluciona o problema da moradia, apenas o muda de lugar na tentativa de esconder a miséria dos trabalhadores. Isso porque a mesma necessidade que os fizera nascer em um lugar, os reproduz mais adiante, pois enquanto existir capitalismo o problema da habitação não será resolvido.

Assim, pensar a questão habitacional é pensar as relações de produção capitalistas e o desenvolvimento das cidades. Para Pinto (2005), a cidade passa a ser um *lócus* importante para a materialização do capital e precisa estar preparada para desempenhar suas novas funções, contando com infraestrutura urbana para acomodar o número crescente de pessoas e as demandas da produção, circulação e comércio. Nesse sentido, a urbanização foi e é uma necessidade para a consolidação e expansão do sistema capitalista, sendo a habitação uma mercadoria extremamente valorizada e com acesso restrito aos que podem pagar.

Diante disso, Engels (1987, p. 17) afirma que a problemática habitacional “é um dos inúmeros males menores, secundários, que resultam do modo de produção capitalista”. Secundário porque não advém diretamente da exploração do trabalhador pelo burguês, porém

está intrinsecamente ligado às relações de produção sendo mediada pelos mercados de terra e imobiliário. Isso porque a moradia é uma mercadoria inserida nos circuitos do capital, seguindo o ordenamento territorial baseado nas necessidades da divisão social do trabalho.

As configurações da habitação refletem as relações da sociedade capitalista. Nesse processo que é por demais complexo, a moradia deixa de ser apenas uma necessidade fundamental para a reprodução da vida, entrando também nos circuitos de troca, se tornando uma mercadoria das mais concorridas e valorizadas. Assim, para compreender a forma com que a questão habitacional se configura hoje, é necessário entender a moradia dentro de sua dupla acepção: valor de uso e valor de troca. Essa unidade, que é a marca de todas as mercadorias produzidas no capitalismo, foi sintetizada por Marx (1996).

O autor (MARX, 1996) afirma que a riqueza da sociedade burguesa está diretamente ligada à acumulação de mercadorias, que num primeiro momento pode ser definida como “um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas propriedades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie” (MARX, 1996, p. 165).

Em sua relação com a natureza, os homens produzem necessidades e também os bens que vão supri-las. Essa utilidade e os múltiplos modos de usar as coisas são definidos ao longo do tempo histórico e constituem o valor de uso, que pode ser definido como qualquer produto que tenha a capacidade de satisfazer os anseios humanos, seja de forma direta (meio de subsistência) ou indireta (meio de produção).

O valor de uso não expressa nenhuma relação de produção, embora seja objeto das necessidades sociais produzidas em determinado contexto. No entanto, é base material onde se apresenta uma relação econômica: o valor de troca, propriedade que permite os bens serem trocados, ou seja, serem comprados e vendidos mediados pelas regras do mercado (MARX, 1996).

Uma mercadoria é um valor de uso na medida em que sua utilidade está vinculada às necessidades humanas, servindo para a reprodução social. Porém, um produto só pode ser considerado mercadoria na medida em que é produzido para a troca, sendo o valor de troca uma relação quantitativa, determinada pela proporção pela qual se podem trocar valores de uso. Vale ressaltar que a mesma relação de troca entre mercadorias pode variar de acordo com as exigências do modo de produção, mudando constantemente no tempo e no espaço (MARX, 1996).

A produção das mercadorias se dá sempre visando o mercado, nesse sentido, um produto já seria concebido como valor de troca a partir do momento que ele é planejado pelo dono do meio de produção (MARX, 1996). Assim, os bens necessários para atender as

necessidades humanas, quer venham do “estômago ou da fantasia” (MARX, 1996, p. 165) vão se configurando em mercadorias.

Uma marca interessante desse processo é a mercadoria ser uma unidade de contrários. Valor de uso e de troca formam uma contradição, pois nunca se manifestam ao mesmo tempo. Quando uma mercadoria tem valor de uso para alguém, ela não tem valor de troca para essa pessoa, porque ela a usa para se reproduzir socialmente. Ao contrário, quando o possuidor concebe a mercadoria como troca, ela não tem valor de uso para o mesmo, pois seu objetivo é apenas negociá-la. Em consequência disso é que Marx (1996, p.167) afirma que “como valores de uso, as mercadorias são, antes de mais nada, de diferente qualidade, como valores de troca só podem ser de quantidade diferente, não contendo, portanto, nenhum átomo de valor de uso”.

Segundo Marx (1996), a mercadoria pode ser sintetizada como uma riqueza dúplice, que ao mesmo tempo é composta de valor de uso e valor de troca, e tem na divisão social do trabalho e na propriedade privada as condições fundamentais para sua existência. Ela é produto do trabalho humano encoberto pelo caráter fetichista, que mascara as relações sociais que a produzem. O valor de uso é ocultado pela alienação no processo de produção e, assim, a relação entre homens vai se transformando numa relação entre coisas passíveis de serem compradas e vendidas. Esse processo está na estrutura da sociedade capitalista e toma todos os aspectos da vida, sendo a moradia uma mercadoria como qualquer outra, que tem para uns valor de uso e para outros, valor de troca.

Se tratando da habitação, a distinção entre valor de uso e de troca pode ser ilustrada com as significações de viver e lucrar, por isso que para entender a configuração atual da problemática habitacional, a forma de análise escolhida foi tratar a questão dentro dessa sua dupla acepção. Como no sistema capitalista as relações mercantis são a prioridade, iniciar-se-á a discussão apresentando a habitação sob a perspectiva da acumulação, ou seja, do lucro.

3 A habitação na perspectiva da acumulação

A habitação é, no ângulo dos capitalistas, uma mercadoria que se compra e vende no mercado imobiliário. Porém, ela não é um valor de troca como qualquer outro, porque tem características especiais que influenciam a forma como ocorrem a sua produção, distribuição e consumo.

A moradia é uma mercadoria diferenciada, pois seu preço é muito maior do que a média dos salários, sendo a mais cara dentre as de consumo privado. Seu alto valor se justifica em alguns determinantes, um deles é que sua produção envolve um grande número de

operações, componentes e insumos. Também exige muita força de trabalho com diferentes qualificações (BOTELHO, 2007; RODRIGUES, 1990).

A construção da mercadoria habitação envolve um grande número de sujeitos que se relacionam com interesses distintos. Harvey (1980) no livro *“A justiça social e a cidade”*, elenca cada um deles: usuários, corretores de imóveis, incorporadores, indústria da construção, proprietários e instituições governamentais e financeiras. Esses sujeitos se desdobram em construtoras, produtores de materiais e componentes, cartórios, bancos, seguradoras, investidores, prestadoras de serviços, profissionais liberais. Com a participação de tantas pessoas, empresas e instituições, o tempo de produção da moradia fica demasiadamente longo (VALENÇA, 2003).

Outro fator que influencia o preço da habitação é o montante de capital necessário para sua produção e comercialização. A construção de um imóvel por um empresário tem por objetivo o lucro. Porém, o retorno dessa mercadoria demora, pois ela exige investimento prévio que fica imobilizado por um tempo relativamente longo, visto a natureza da moradia e a tecnologia desenvolvida para produzi-la, o que pode significar perda ou resposta fora do prazo esperado. Essa característica faz o setor imobiliário⁴ dependente das fontes de financiamento, visto que a entrada de recursos abrevia o tempo de giro do capital na produção (VALENÇA, 2003).

Assim, a natureza da produção e comercialização da moradia fica sensível às mudanças na economia e na política. As oscilações do mercado, a distribuição de renda da sociedade, o posicionamento político dos Estados provocam condições para o acesso ou não a habitação, além da sua valorização ou desvalorização (BOTELHO, 2007).

Devido ao seu alto valor agregado, a habitação tem baixa liquidez, ou seja, ela muda de mãos com pouca frequência, o que influencia nos seus preços. Além disso, sua natureza a faz uma mercadoria de consumo indivisível. Não se pode morar num dia e no outro não, porque a moradia não é fracionável⁵ em partes que podem ser vendidas separadamente. Esse é um aspecto importante da habitação. Para acessá-la é necessário pagar integralmente por esta mercadoria, cujo preço compreende a edificação e os condicionantes de valor advindos da

⁴ De acordo com Botelho (2007), o setor imobiliário é composto pelos donos da indústria da construção civil, pelos produtores de materiais de construção e pelos empresários que realizam atividades imobiliárias

⁵ No atual momento de articulação cada vez mais profunda entre o capital financeiro com o imobiliário, o Brasil realizou inovações no financiamento de imóveis com a criação de instrumentos de securitização imobiliária. A Lei 9.514, de 1997, estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário e legitimou a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários que podem ser vendidos fracionadamente, como os Fundos de Investimento Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (BOTELHO, 2007).

localização. Além disso, necessita de terra urbana, pois a habitação é um bem imóvel, ou seja, tem fixidez geográfica estando vinculada ao solo.

Nas palavras de Villaça (1986, p.7), a moradia está “amarrada” ao solo, e isso tem implicações que influenciam diretamente na produção e consumo dessa mercadoria.

O solo é um bem natural que não pode ser reproduzido, ou seja, não é fruto do trabalho. Os homens trabalham na terra para produzir bens ou edificações e não terra. Mesmo trabalhada, fracionada, ela continua como terra, com sua localização fixa, não podendo ser deslocada e nem ocupada por diversos usos ao mesmo tempo (RODRIGUES, 1990).

Imóvel e irreproduzível, o solo é um componente natural inserido nos processos históricos de produção da humanidade. Em cada modo de produção ele é uma base física utilizada de formas distintas de acordo com as necessidades sociais que transformam suas frações em um conteúdo espacial. Assim, através das relações sociais, este deixa de ser considerado apenas por sua existência natural passando a ser fruto dos processos sociais que se apropriam das paisagens e geram formas e configurações espaciais.

No capitalismo, o solo assume a configuração de mercadoria mesmo não sendo fruto do trabalho. Isso acontece porque ele é o componente físico do espaço, mercantilizado em consequência do regime capitalista. O espaço como um produto social pode ser considerado trabalho materializado, visto que “nasce do processo de construção material da sociedade” (CARLOS, 1994, p. 169). Então o solo, como uma parcela do espaço, passa a ser concebido enquanto valor de troca e seu uso será orientado para a reprodução sempre ampliada de capital.

Tanto a terra quanto a habitação são componentes do espaço produzido. O primeiro é sua base fixa e natural e o segundo um objeto concreto que determina usos e formas variáveis de estruturação do espaço, sendo dependente do solo. Assim, para entender a mercantilização da moradia é necessário desagregar dois elementos que se referem ao solo: a propriedade privada e a localização, que abrange os investimentos imobilizados em determinadas parcelas de terra.

O solo representa um campo de disputas entre diversos interesses no espaço. Os diferentes sujeitos capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades vão ocupando suas frações para garantir a produção e realização da mais-valia. Entretanto, essa apropriação não se dá sem conflitos. Estes ocorrem entre os grupos interessados no uso daquela fração do solo e os burgueses com seus interesses privados, mas, na maioria das vezes, as disputas são intercapitalistas em torno da propriedade privada.

É a propriedade privada da terra uma das grandes chaves para a compreensão do capitalismo e também da história do homem. Isso porque em cada momento histórico ela apresentou um determinado grau de desenvolvimento. Contudo, a forma como se concebe hoje é o estágio avançado de uma herança vinda do feudalismo. A estrutura econômica da sociedade capitalista proveio da estrutura econômica feudal e a decomposição desta liberou os elementos para aquela. O trabalhador deixou de estar vinculado à gleba e de ser servo, se convertendo em força de trabalho, e a terra passou a ser apropriada pela nascente classe dominante que a tomou como meio de produção.

Sem a instituição da propriedade privada não haveriam homens necessitados de vender sua força de trabalho para sobreviver e, assim, não seria possível a alienação do trabalho, a produção de mais-valia e, conseqüentemente, a reprodução ampliada de capital. É por isso que no capitalismo a propriedade privada dos meios de produção e da terra é naturalizada em sua forma jurídica através de um contrato social que determina quem é o dono da propriedade. O certificado de propriedade da terra é potencialmente uma forma de capital, um título jurídico que dá direito a seu detentor de se apropriar de uma parte da riqueza social.

Nesse sentido, quem possui a propriedade privada do solo têm privilégios de monopólio, podendo determinar os usos daquela fração, cumprindo um papel importante no que se refere à acumulação de capital. Nas palavras de Carlos (1994, p.167), “o direito de propriedade sobre determinadas parcelas do planeta confere a seu proprietário o direito de dispor da terra apropriando-se de um lucro excedente, sob a forma de renda”.

É através da renda que os proprietários fundiários impõem sua vontade com relação aos usos de determinada fração do espaço. O monopólio sobre uma grande área os permite utilizá-la, arrendá-la ou mantê-la inativa, apenas especulando. Isso porque a terra enquanto valor de troca pode ser comprada e vendida, visando diversos fins, quer em função de sua utilidade como meio de vida, quer da perspectiva da valorização. Esse processo mediado pelas leis de mercado, só faz sentido quando compreendido a partir de sua relação com o espaço mais amplo, ou seja, a cidade.

Isso significa dizer que o monopólio de determinados sujeitos sobre a propriedade do solo dá-lhes o direito de dispor das parcelas do espaço como esferas privadas, estabelecendo a área e a classe que a utilizará. O processo de exclusão dos que não podem pagar se expressará na desigualdade socioespacial que, segundo Lojkin (1997), é produzida a partir dos mecanismos de formação dos preços do solo.

Para Carlos (1994), a formação do preço da terra nas cidades se dá na inter-relação entre o desenvolvimento urbano e os processos que ocorrem nas diversas escalas, indo desde

aspectos da conjuntura nacional, processos mundiais, até aspectos políticos e sociais específicos de determinada localidade. A evolução do valor agregado de certa área também tem a ver com a localização do terreno, ao qual se relacionam a acessibilidade aos lugares dotados de equipamentos e serviços, as infraestruturas existentes, a privacidade, e os fatores naturais, tais como: relevo.

Com relação à valorização do solo advinda dos atributos da localização, esta só pode ser entendida dentro do contexto urbano, no que se refere ao modo pelo qual se desenvolve a produção das relações gerais de reprodução, frente às exigências do ciclo de acumulação. Isso porque a localização é fruto do processo de apropriação e transformação histórica de cada lugar. Pode ser entendida como um conjunto de benfeitorias desmedidamente produzidas e dispostas para a utilização no espaço (GUIMARÃES, 1997).

A localização abrange uma combinação complexa de fatores naturais e sociais, e como produto social, foge ao controle privado. Transgride os limites da propriedade privada, sendo o interesse e o preço de determinada parcela do solo influenciado por seus atributos. Segundo Guimarães (1997, p. 260) o preço da terra é majoritariamente determinado pela sua localização, derivando dos custos do usufruto das benfeitorias presentes próximas ao terreno. Assim, os possíveis lucros dos proprietários fundiários não advêm apenas do uso de sua propriedade, mas também da apropriação de todos os benefícios sociais intrínsecos à localização dela. Com relação aos usuários da moradia acontece o mesmo, pois eles captam os benefícios da localização de sua unidade habitacional.

Dentre os atributos da localização estão as infraestruturas, que abrangem todos os equipamentos de uso coletivo que estão à disposição para utilização, tais como redes de água, vias de transporte, escolas, etc. A maioria são produtos de longa duração que exigem grandes investimentos de capital. Geralmente são feitas e geridas pelo Estado, mas também podem ser da iniciativa privada e, por serem reproduzíveis, poderiam ser construídas e colocadas à disposição em todas as localidades que as necessitassem. Porém, suas construções são resultantes de decisões oriundas da correlação de forças entre os sujeitos, envolvendo interesses e obstáculos concretos para sua construção, manutenção e modernização.

Visto isso, as infraestruturas devem ser consideradas a partir dos condicionantes da dinâmica socioeconômica. Os investimentos de capital estatal atendem a interesses de determinados sujeitos. Usualmente, segue as vontades da classe dominante que tem na urbanização a possibilidade de reprodução ampliada, sendo por isso que é comum encontrar pelos cantos das cidades áreas densamente ocupadas e carentes de infraestruturas e locais beneficiados com poucos moradores.

O sucesso da implantação de infraestruturas, tanto pelo Estado quanto pelos empresários, se interliga a outro componente da localização denominado externalidade. Por ela, entende-se o conjunto do ambiente social, composto pelas dinâmicas de mercado, condições de segurança, de trabalho, acesso a entretenimento. Ou seja, é uma situação social fruto do ambiente político, cultural e econômico, cuja concretização não depende de decisões e ações públicas ou privadas (GUIMARÃES, 1997).

As externalidades estão ligadas aos fluxos socioeconômicos oriundos da estruturação espacial. Essa compreensão explica o porquê de algumas construções e iniciativas não atingirem o objetivo esperado, visto que o importante não é a estrutura em si e sim sua capacidade de engendrar fluxos sociais e econômicos. Assim, pode-se entender que elas representam uma situação social, que junto com as infraestruturas formam a substância da localização, que deve ser apreendida a partir dessa combinação e com suas respectivas importâncias socioeconômicas (GUIMARÃES, 1997).

A diferenciação entre as localizações resultam do processo de produção do espaço, relacionando-se com as transformações tecnológicas e organizacionais, mudanças no mundo do trabalho e no mercado e a ampliação das exigências com segurança e qualidade de vida. Isso tudo tem diversas implicações para os usos do solo e, principalmente, para a problemática habitacional, que de acordo com Guimarães (1997, p. 271) tem suas raízes nos processos de ocupação do solo e na estruturação do ambiente construído. Para o autor,

mesmo antes da unidade habitacional consolidar-se como produto acabado, sua problemática já aflora como manifestação concreta de interesses específicos no âmbito mais geral do modo de produção e, conseqüentemente, disputa pelo produto social e suas respectivas localizações espaciais. (GUIMARÃES, 1997, p. 271).

A apropriação privada de uma fração do solo e o conseqüente acesso a uma localização representa o direito ao usufruto de uma situação social. E a habitação não pode ser entendida fora dessa relação, visto que encontra-se inserida no mercado como uma fração de solo ocupante de uma determinada localização. A presença de vias de transporte, energia elétrica, redes de água e esgoto, áreas de lazer, proximidade de equipamentos e serviços compõe os predicados da moradia que, encarada desta maneira, materializa a desigualdade de acesso à vida urbana.

Nos lugares bem dotados de infraestruturas e externalidades, moram a classe dominante e os trabalhadores mais bem pagos, já a classe trabalhadora mais empobrecida está na fração do espaço carente de tais atributos. Isso porque no capitalismo, os ricos têm o

direito de eleger sua habitação. E o fazem levando em conta os benefícios que se somam a ela através da localização. Já os trabalhadores mais pobres, quando conseguem acessar o mercado de moradias, precisam enfrentar a voracidade do setor imobiliário e os proprietários fundiários. À parcela da classe trabalhadora ausente de escolhas, cabe depender das políticas públicas, também alvo das posições monopolísticas dos envolvidos no mercado da habitação.

Historicamente, a distribuição e localização das moradias sinalizam condições desiguais da produção do espaço e refletem o conflito de classes. Se no fordismo os projetos habitacionais estavam próximos às indústrias para facilitar a reprodução da força de trabalho, atualmente eles objetivam atender as demandas do mercado imobiliário e do setor de serviços por meio da incorporação de novas áreas ou modificação dos usos das já adensadas. Isso significa que as mudanças na configuração espacial das moradias não são independentes de outros projetos de uso do solo. Um exemplo muito comum são as pressões especulativas que áreas de moradias deterioradas sofrem em nome da renovação urbana (HARVEY, 1980).

O processo de valorização real ou potencial de cada parcela do solo esbarra na contradição entre a urbanização, como condição para a reprodução ampliada, e a impossibilidade de se ocupar novas áreas para a expansão do tecido urbano. Ao longo do tempo, o solo é fragmentado a partir do desmembramento de áreas agrícolas e de florestas para ser incorporado às cidades. À medida que aumenta a demanda por terras, se agregam novas parcelas de solo e, assim, ocorre a ampliação da mancha urbana. Entretanto, o acesso a essas frações é cada vez mais difícil, visto a irreprodutibilidade do solo, o que torna o valor da cada área ainda maior dependendo de suas condições de “raridade” (CARLOS, 2015, p. 29).

Entende-se que a raridade é produto do processo de produção do espaço e, ao mesmo tempo, sua limitação. Isso porque as possibilidades de produzir espaço redefinem-se em função da abundância de terras passíveis de serem incorporadas ao mercado imobiliário, diante das necessidades de realização do ciclo do capital. Nesse sentido, a propriedade privada passou a ser um limite para expansão econômica capitalista. Ou seja, diante das necessidades impostas pela reprodução do capital, o espaço produzido socialmente - e tornado mercadoria durante o processo histórico - é apropriado privadamente, criando limites à reprodução.

Segundo Carlos (2015), a condição de raridade do espaço se manifesta em lugares específicos das cidades, concentrando três elementos: a propriedade privada, a centralidade do capital e das novas atividades econômicas e o grau de ocupação do solo. A escassez do espaço em determinadas áreas, aliada à necessidade de expansão das atividades econômicas, implicam na liberação de parcelas visando a criação de uma área livre para os investimentos.

As pressões permanentes para libertar a terra para a circulação de capital implicam na supressão dos direitos conferidos aos proprietários fundiários urbanos pela existência do estatuto jurídico da propriedade. Nesse contexto, para que o desenvolvimento do ciclo do capital continue, a burguesia precisa associar-se ao poder político, na medida em que só ele institui regras capazes liberar as áreas ocupadas para novas atividades. É claro que as ações vão no sentido de minimizar a situação que transforma o espaço em raridade, mas sem prejudicar os proprietários ou sua apropriação privada.

Mais especificamente sobre a relação entre terra urbana e habitação, a quantidade de casas construídas implica na densidade da ocupação do solo. Quanto mais moradias disponíveis no mercado, maior a escassez do solo, o que torna o seu preço ainda mais alto. Isso acontece porque a terra é uma mercadoria cara e fundamental para a materialização do produto casa. Assim, o acesso ao solo é um obstáculo para a construção de habitações, visto que ele é monopolizável por ser objeto da propriedade privada. Além disso, em algumas áreas da cidade, eles não estão mais disponíveis, sendo uma raridade (CARLOS, 2015).

Essa característica demonstra que talvez a tendência geral da *Lei da Oferta e da Procura* seja ao contrário quando se diz respeito à habitação. Isso porque para toda produção de moradias precisa-se de um terreno e a cada nova obra é necessário uma nova parcela de solo. Entretanto, algumas ações são adotadas para atenuar os impactos dessa condição de raridade, sendo o processo de verticalização uma das alternativas encontrada. Em contrapartida, deve-se considerar também que o aumento do número de habitações disponíveis pode contribuir para a que seus preços abaxem. Essa contradição demonstra a complexidade do debate acerca da questão habitacional.

Também existem as situações em que os ganhos fundiários são maiores do que os lucros que poderiam vir da construção de moradias, o que dificulta o acesso ao solo e facilita a ação dos especuladores imobiliários, sendo mais uma vez a propriedade da terra um obstáculo à habitação, visto que ela é um monopólio sobre uma mercadoria escassa, cujo acesso é controlado pelo proprietário através do mercado (VALENÇA, 2003).

O lucrativo mercado de terras faz com que o solo seja loteado e seu acesso se dê apenas em pequenas parcelas. Essa divisão em terrenos impede a produção em larga escala, induzindo a produção individualizada ou em pequenos números da habitação, o que aumenta seus custos para o produtor (VALENÇA, 2003).

Por fim, não é qualquer tipo de solo que serve para a habitação como mercadoria. Ele deve estar bem localizado e possuir atributos que possibilitem as pessoas que compram a moradia a viver com conforto. Aliás, é apenas o viver que deveria importar quando se trata da

habitação, visto que morar é uma necessidade fundamental da humanidade. Sobre essa perspectiva do uso da mercadoria moradia que será tratado a seguir.

4 O viver como valor de uso da habitação

A palavra de ordem "Moradia não é mercadoria" é muito repetida nas mobilizações e no dia-a-dia das pessoas envolvidas na luta. Esse grito apresenta outra forma de conceber a habitação, que não é a mesma dos sujeitos capitalistas que a querem como valor de troca. A moradia, na perspectiva de quem precisa dela para viver, não é uma mercadoria. Ela é um valor de uso imprescindível desde os tempos remotos.

No momento em que a humanidade deixa de ser nômade e começa a abrigar-se em sítios específicos, a habitação passa a ser um elemento fundamental na constituição da vida, pois supre uma necessidade humana real e concreta, sendo um bem fundamental para a reprodução dos indivíduos. Com o desenvolvimento das relações sociais, novos significados foram incorporados à moradia, permitindo a compreensão dos processos de produção do espaço urbano. Isso porque as configurações da habitação vão se modificando ao longo do tempo o, em uma dada sociedade. Assim, o valor de uso assumido pela moradia é fruto dos processos socioespaciais, de tal forma que se diferencia em distintos locais do mundo.

No capitalismo, independente de qual classe social se pertença, a habitação é imprescindível. Entretanto, as condições do morar permitem visualizar as desigualdades desse modo de produção a partir das diferenças da apropriação do espaço para a moradia, que refletem o acesso a riqueza produzida.

Desde sempre uma necessidade da qual muitos trabalhadores são privados, a habitação só passou a se construir como um direito após a Segunda Guerra Mundial, quando alguns países do mundo estavam arrasados com milhões de mortos e outros tantos sem moradia e passando fome. Foi em 1948, que a Declaração Universal dos Direitos Humanos produzida pela Organização das Nações Unidas, passou a vigorar estabelecendo em seu artigo 25 que “todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação” (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS, 1998, p. 5).

Depois da Declaração, vários outros tratados internacionais reconheceram explicitamente o direito à moradia como dever dos Estados. Apesar disso, o número de

peças sem casa aumenta a cada ano em todo o planeta. No Brasil⁶, a habitação aparece pela primeira vez na legislação no artigo 6º da Constituição de 1988, que estabelece como direitos sociais “[...] a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados [...]” (BRASIL, 1988).

O reconhecimento do tamanho das carências urbanas, dentre elas a necessidade de habitação, o montante de recursos necessários para enfrentá-las e as mobilizações incessantes dos movimentos sociais exigiu resposta do Estado e o resultado foi a criação do Estatuto da Cidade – Lei n. 257, de 10 de julho de 2001 (BRASIL, 2001). O Estatuto é o grande marco regulatório da organização do espaço urbano no Brasil, e tem como objetivo o desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes.

O direito à moradia aparece nessa lei através de seus instrumentos, sendo o mais relevante o Plano Diretor, cuja atribuição é estabelecer e fiscalizar o atendimento da função social da propriedade e da cidade, da igualdade e justiça. Assim, o Plano Diretor poderia servir para a promoção da moradia na medida em que tem o objetivo de fazer com que a função social da propriedade, assegurada no artigo 39º do Estatuto da Cidade:

Art. 39. a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (BRASIL, 2001, p. 4).

Em síntese, o Estatuto da Cidade pretende orientar e regular a propriedade urbana de modo a garantir o direito à moradia para a maior parte da população, visando, com isso, combater a desigualdade socioespacial. Porém, passados mais de 15 anos de sua implementação, pouco se avançou nesse sentido. O que já era esperado, pois na sociedade capitalista o direito a propriedade privada é soberano e rege todos os outros.

Ao longo de todo esse processo histórico de luta por moradia, a burguesia tenta desqualificar e criminalizar quem se mobiliza nesse sentido. Age difundindo a ideologia dominante de que o direito de morar é o direito de ser proprietário, mascarando o valor de uso da habitação enquanto reforça seu valor de troca. Além disso, mais que do um direito negado à maioria dos trabalhadores, a moradia tem outra dimensão que vai além da acomodação de

⁶ O debate sobre a questão habitacional no Brasil tem uma longa história, sendo a Lei de Terras de 1850, o marco da mercantilização das terras do país. Desde então, existem ocupações, resistências e mobilizações em torno dessa pauta.

cada família numa unidade habitacional. Ela é um valor de uso fundamental para a vida, pois é no interior da residência que a maior parte das necessidades humanas são satisfeitas.

Todos os homens e mulheres carecem de abrigo, proteção e privacidade para desenvolver sua vida individual, familiar e social. Precisam de um lugar para se alimentar, dormir, descansar, cuidar da saúde e da higiene pessoal, da educação, do lazer e também, para consumir mercadorias. A habitação é tudo isso e mais. É o lugar do conforto, aconchego e segurança. Trata-se do espaço concreto dos gestos, do corpo, da construção da memória e das identidades que se criam em seu interior. É onde a vida se realiza, o espaço privilegiado do cotidiano, sendo a partir dela que os indivíduos se percebem no mundo e estabelecem relações socioespaciais. Nesse sentido, o morar não se reduz aos espaços privados, abrangendo a mediação com o outro e com as dimensões espaciais, como a rua, o bairro e a cidade (CARLOS, 2001).

O habitar envolve o corpo, no sentido que cada indivíduo tem presença real e concreta, e envolve um lugar, que tem determinada localização e distância de outros locais. Nas palavras de Carlos (2001, p. 231), a casa é o marco pelo qual se vê, se desloca e se vive na cidade. É dela que se “constituem as tramas espaciais, e [...] que se tecem os caminhos a partir dos quais se urdem as relações com o bairro e com a cidade.”

Assim, a habitação é mais que um abrigo ou simples endereço. Ela é o lugar onde se estabelece a vida, a referência de onde o indivíduo se vê na cidade e no mundo. É onde ele constrói sua participação nos espaços privados e públicos, as relações com os indivíduos, com o meio natural, com a vizinhança, com as centralidades e redes urbanas e assim por diante.

É a partir da casa que cada pessoa cria sua história particular, que é parte de uma história coletiva. Isso porque a moradia, como espaço social definido pelo cotidiano, tem aspectos da sociedade inteira. Tanto os acontecimentos mais gerais (como os atuais movimentos globais do capitalismo) quanto as especificidades de cada formação socioespacial, em conjunto, denotam o mundo em que se vive e, assim, a história individual e coletiva, sendo essa a razão de uma mesma casa poder representar significações e valores de uso diversos (CARLOS, 2001).

É a partir da sua moradia que cada indivíduo experimenta a cidade e se depara com as desigualdades socioespaciais. Elas exprimem outra forma de conceber o espaço e a habitação, sendo um valor de troca lucrativo aos sujeitos interessados na acumulação capitalista. Essa diferença na perspectiva de olhar a moradia é produto das contradições do atual modo de produção, que busca atrelar as necessidades de uso do espaço em favor da sua mercantilização. Em contrapartida, as desigualdades obrigam os trabalhadores a se

reinventarem, sendo também através da habitação que a parcela *sem-teto* da classe vai encontrar a possibilidade de luta para acessar a vida urbana.

5 Considerações finais

Este trabalho teórico buscou situar a questão habitacional como uma expressão das contradições inerentes à relação capital x trabalho. Para tal, tomou-se como ponto de partida o entendimento de que a moradia é um bem fundamental para a reprodução social, mas que no capitalismo assumiu também a configuração como valor de troca.

Como uma mercadoria, dotada de valor de uso e de troca, a habitação entrou nos circuitos da acumulação, sendo vendida e comprada. Porém, uma grande parcela dos trabalhadores é privada de acessá-la porque seu salário não garante o acesso a uma mercadoria especial extremamente valorizada, dando origem ao que se chama de problemática habitacional. Essa questão, como foi demonstrado ao longo do texto, só é problema para a classe trabalhadora, já que para os sujeitos dominantes ela é garantia de lucro.

REFERÊNCIAS

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007.

BRASIL. **Constituição Federal (1988)**. Constituição da Republica Federativa do Brasil. Senado Federal: Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 14 nov. 2015.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Seção 1, p. 1.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, A. F. A. **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução B. A. Schumann. São Paulo: Boitempo, 2010.

ENGELS, F. **Para a questão da habitação**. Editorial Avante! 1987. Disponível em: <http://resistir.info/livros/engels_q_habitacao.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2015.

GUIMARÃES, E. N. Solo e localização: elementos espaciais do estudo habitacional. Habitação: notas sobre a natureza. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 7., 1997,

Recife. **Anais...** Recife: ANPUR, 1997. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/1686>>. Acesso em: 12 nov. 2015.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARX; K. **O Capital: Livro 1 – processo de produção do capital**. São Paulo: Nova Cultural, 1996.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA A EDUCAÇÃO, A CIÊNCIA E A CULTURA. **Declaração universal dos direitos humanos**. Brasília: Representação da Unesco no Brasil, 1998. (Adotada e proclamada pela resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948). Disponível em: <<http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001394/139423por.pdf>>. Acesso em: 10 maio 2015.

PINTO, M. B. A questão habitacional como expressão da questão social na sociedade brasileira. **Libertas**, Juiz de Fora, v. 4/ 5, jan./dez. 2005. Número especial. Disponível em: <<http://www.ufjf.br/nugea/files/2010/09/Artigo-Marina.pdf>>. Acesso em: 20 de abr. 2015.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 3. ed. São Paulo: Contexto, 1990.

VALENÇA, M. M. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos metrópole**, São Paulo, n. 9, p. 165-171, 1.sem. 2013. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9209>>. Acesso em: 28 nov. 2015.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão deve saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/cidadao_habita.pdf>. Acesso em: 17 abr. 2015.