

# A INSERÇÃO DA HABITAÇÃO NO MODO DE PRODUÇÃO CAPITALISTA: UM BEM ESPECIAL E SEUS DESAFIOS SOCIAIS

Eduardo Nunes Guimarães \*

## RESUMO

*Trata-se de uma reflexão teórica acerca do papel e das condições de inserção do objeto habitacional no modo de produção capitalista. O ponto de partida é a análise das circunstâncias objetivas em que a habitação é assumida dialeticamente como um bem de consumo imprescindível, passando pela sua dupla função de mercadoria e não-mercadoria. O corolário desta discussão é a apreensão da mesma como uma mercadoria especial, dada não pelas suas características, mas pela sua função de reserva de valor intertemporal. Conclui-se com uma análise da atipicidade do mercado imobiliário, mostrando-o incompreensível pelo prisma das leis de oferta e procura.*

O objetivo básico deste trabalho é o de destacar a importância de apreender a problemática habitacional no bojo da dinâmica de funcionamento do modo de produção capitalista e sua consequente emergência sob a forma de uma questão social. Como se sabe, a unidade habitacional encerra uma série de peculiaridades como produto, seja pelas características de sua composição, seja pela sua interação público-privado, como elemento espacial de usufruto privativo, seja pelas próprias características do produto final, incluindo o processo construtivo, a heterogeneidade do bem, sua durabilidade e outros. Tendo ciência da complexidade multidisciplinar que envolve a temática habitacional, o desafio deste texto é resgatar estas peculiaridades no contexto das relações sociais de produção capitalista e formação do espaço construído, considerando sua respectiva institucionalização política: a atuação dos poderes públicos constituídos.

A preocupação é mostrar como a particularidade da inserção habitacional deve ser pensada como importante elo de referência na interface entre os planos econômico, dos determinantes do produto e consequente distribuição de renda, e o plano social da definição política das necessidades sociais básicas (qualidade de vida) e redistribuição

---

\* Professor do Departamento de Economia da UFU

dos benefícios do produto social. Assim, as propostas de compreensão da temática habitacional devem expressar preocupação tanto com o lado econômico da sua inserção no sistema de mercado, quanto com seu lado social no que tange à materialização das necessidades e dos desejos humanos.

A unidade habitacional, enquanto objeto de estudo, representa um processo decisório final, o qual pressupõe tanto a produção e distribuição social das infra-estruturas e exterioridades, quanto as relações sociais gerais de uso e apropriação do solo. O ponto de partida para entender as relações sociais de produção no espaço e do espaço passa necessariamente pela compreensão das condições sociais de reprodução econômica, cuja dinâmica é dada pela sua forte ênfase no futuro. Sua variável objetiva, o lucro, que molda as decisões presentes de investimento, encontra-se projetada no tempo futuro, como rendimento esperado. Com isso, uma mercadoria especial, o dinheiro, assume um papel imprescindível como elo de sociabilidade entre o passado, o presente e o futuro.<sup>1</sup> Os demais bens e mercadorias, incluindo o solo e a própria moradia, passam a desempenhar uma função relativa a esta mercadoria especial, considerando-se suas peculiaridades.

Poderia ser desnecessário ocupar um estudo habitacional com reflexões gerais acerca do funcionamento do modo de produção. Mas considerando que a habitação não é um bem qualquer e que o entendimento de seu papel no modo de produção não pode prescindir das condições capitalistas de formação e apropriação do espaço construído, não se chega à compreensão funcional do objeto sem passar pelo entendimento do ambiente no qual encontra-se inserido.

O ponto de partida para refletir sobre a dinâmica de funcionamento do capitalismo reside em reter sua relação intertemporal. O cerne da dinâmica de ação dos agentes econômicos encontra-se na necessidade imperativa de atingir o futuro através das decisões presentes.<sup>2</sup> Ou seja, sob o sistema de valores basilares do modo de produção capitalista não existe a opção de uma posição estacionária, pois a riqueza e os valores do passado e do presente não necessariamente serão sancionados pelo futuro. O que significa dizer que mesmo quando os agentes optam por uma posição conservadora

---

<sup>1</sup> . Para uma discussão do tempo futuro e do papel do dinheiro estamos nos reportando às contribuições de KEYNES, J.M e dos pós-Keynesianos, já citados, que deram o devido tratamento ao papel do dinheiro na economia mercantil capitalista.

<sup>2</sup> . Segundo Keynes, 1936, as ações humanas de incessante labuta reprodutiva seriam creditadas a um intrínseco componente sentimental, denominado de "animal spirits".

de busca pela proteção ou reserva da sua condição histórica, implica em uma certa tomada de decisão (teoricamente de menor risco) acerca dos ativos presentes<sup>3</sup> que servirão de veículo para a possível reserva dos valores no futuro. Assim, diante da incerteza quanto à situação futura e, portanto, sob a necessidade constante de revalidar o aceite social, apresenta-se aos agentes, em geral, um leque de alternativas para as quais eles procurarão desenvolver estratégias e comportamentos que irão oscilar entre a busca pela proteção e o arrojo da especulação e do risco.

O estudo da questão habitacional traz a tona esta problemática porque não só nos remete às peculiaridades do desenvolvimento e inserção de cada realidade espacial específica, bem como se trata de um produto social de suma importância tanto ao sistema de sustentação de vida - como um bem de consumo imprescindível - quanto ao sistema de mercado - como uma mercadoria especial de alto valor unitário e de reserva de valor entre períodos. Como bem de consumo ao longo de gerações, fixa, não fracionária e heterogênea, a unidade habitacional envolve um tipo particular de risco, associado de um lado à intrínseca informação imperfeita em relação ao próprio objeto de dispêndio e, de outro, à própria incerteza associada às condições imanentes ao bem e sua inserção no plano mais imediato do espaço urbano.

### **HABITAÇÃO: UM BEM DE CONSUMO (IM)PRESCINDÍVEL**

Para podermos entender o papel e a inserção da unidade habitacional na dinâmica econômica consideramos procedente desagregá-la em três funções básicas: um bem de consumo associado às condições de sobrevivência física e social dos seres humanos; uma mercadoria do circuito de reprodução e valorização do capital e; uma unidade espacial dentre os vários interesses de produção e apropriação do espaço. A primeira função diz respeito, na sua forma elementar, às condições vitais, ou seja, necessidades humanas naturais determinadas pelas condições de sobrevivência e, na sua forma mais complexa, às simbologias e necessidades sociais indispensáveis e historicamente determinadas. A segunda função diz respeito a forma particular como a estrutura produtiva reproduz e acumula a riqueza, fundamentalmente determinada pela solvibilidade da demanda. A última, por sua vez, encontra-se relacionada à natureza do próprio bem, na medida em que sua imbricação espacial condiciona suas condições -

---

<sup>3</sup>. Cf. Macedo e Silva (1994), a economia capitalista pode ser definida como um universo de ativos.

fins habitacionais - de ocupação do solo à uma concorrência com os demais interesses manifestos sobre esta fração de espaço construído.

É por este prisma que se busca caracterizar a unidade habitacional no modo de produção capitalista como um bem (im)prescindível. Por um lado, como coloca RODRIGUES (1988:51), *"não se pode viver sem ocupar espaço. Morar é uma das necessidades básicas, assim como comer, vestir, etc. As quantidades de artigos ou de meios de subsistência que é julgada necessária em cada período são determinados historicamente... Mudam as características da moradia, desde o abrigo em cavernas, do chamado processo de hominização, até as diversidade das construções atuais ou as casas do futuro..."* Ou seja, trata-se de uma necessidade básica que sofre transformações históricas na sua forma e, sem perder sua função original de abrigo, proteção, incorpora ao bem outras funções de produção e consumo privadas e sociais como: privacidade, lazer, trabalho, repouso, conforto, etc.<sup>4</sup>

Por outro lado, é um bem de consumo que ao mesmo tempo funciona como uma força motriz para a economia. O que ocorre sob duas circunstâncias. Na primeira, destaca-se o grande impacto econômico que a produção de moradias promove, seja pelo consumo de insumos, seja pela intensa utilização de mão de obra. Na segunda, cabe destacar o impacto econômico oriundo do grande consumo de bens e serviços no interior e no usufruto da própria habitação.

Assim, como foi dito, além de ser um bem de consumo essencial com representativos impactos sobre a base econômica no qual é produzido e consumido, a unidade habitacional também funciona como um valor de troca potencial, no sentido de circular como mercadoria. Mais do que isto, seja na "simples" função de valor de uso, seja na função mercantil de valor de troca, não é possível dissociar a habitação urbana da sua posição relativa no espaço, isto é, por mais que a habitação possa servir em exclusividade a qualquer interesse particular, ela concorre relativamente com os demais interesses pela apropriação do solo e composição do espaço construído. Neste sentido é preciso realizar a distinção entre as seguintes funções básicas da moradia: de um lado sua importância como demanda solvível e, de outro, como necessidade social.<sup>5</sup> O emprego deste termo limitar-se-á a diferenciar três manifestações da necessidade: a que é atendida pelo mercado através da sua satisfação como mercadoria; a que demanda

<sup>4</sup> . Ver a respeito RYBCZYNSKI (1996).

<sup>5</sup> . O significado do termo "necessidade social" não será discutido no âmbito teórico. Uma discussão das necessidades sociais foi empreendida por TOPALOV (1979:50-61).

reconhecimento social e conseqüentemente torna-se mercadoria através do subsídio público; e finalmente, a que não é atendida pelas formas anteriores e transforma-se em carência objetiva ou é provida por esforços individuais ou qualquer outra forma de apoio extra mercado (terceira via).

Para o capital em geral, a relevância da moradia no que tange à sua reprodução é dada unicamente pela magnitude da demanda que pode pagar pela aquisição dos objetos imobiliários. Isto é, capacidade individual ou coletiva dos agentes econômicos, inseridos no mercado, de pagarem por um bem de consumo que lhes é imprescindível, de forma especial a reprodução da força de trabalho. Ou seja, o que conta são as motivações subjacentes ao investimento e à acumulação de capitais. Neste contexto, se a força de trabalho é essencial para a reprodução do capital e se a habitação coloca-se como elemento imanente da manutenção da mão de obra, a provisão habitacional será no mínimo uma das condições objetivas do processo produtivo. Para além desta relação o consumo habitacional passa a estar sujeito a determinações extra econômicas.

Assim como não é necessário para o processo de reprodução do capital produzir refrigerantes ou automóveis de passeio, embora estas produções sirvam para acumular capitais nos setores de bens de consumo não durável e duráveis, a produção de moradias é apenas uma situação histórica que promove a acumulação de capitais na construção civil e no setor imobiliário, mas não representa uma condição da acumulação. Para o capital em geral, a moradia é apenas mais um bem de consumo durável e, nesse sentido, não reprodutora de capital. Portanto, ao nível do mercado, o que importa não é a função histórica da moradia como necessidade vital, mas somente a parcela desta última que se apresenta como demanda solvível e insumo na reprodução da força de trabalho. Como afirma TOPALOV (1979:44 – trad. nossa), *“existem bens que objetivamente fazem falta, mas que não podem ser socialmente reconhecidos como necessários; portanto, não são mercadorias. Um exemplo típico é a moradia dos trabalhadores.”*

Entretanto, seja como simples bem de uso supridor das necessidades vitais, seja como mercadoria que participa do circuito da reprodução do capital, o fato da unidade habitacional ocupar uma fração do espaço a coloca diretamente subordinada às condições sociais de formação deste respectivo espaço. Ao constituir-se do solo e da localização, a unidade habitacional tem como pressuposto as condições gerais de estruturação do espaço - o modo de produção - e suas condições particulares de reprodução do capital - as formas produtivas. Neste sentido, a parcela prescindível da carência de moradias, aquela que não constitui-se como demanda solvível, não pode ser

equacionada individualmente ou socialmente à revelia dos interesses econômicos manifestos na formação do espaço, pois a consolidação da unidade habitacional urbana é inexoravelmente parte de um produto social.

Ao associar a problemática da moradia com a dinâmica do modo de produção e, consequente, estruturação do espaço, chega-se à seguinte indagação: por que alocar recursos nesse setor e sob quais condições? A resposta a esta pergunta leva a refletir sobre os fatores que impulsionam o investimento habitacional, seja como estímulo econômico, seja como política social. Aqui está a ligação do porque a habitação representa uma problemática, não só pelas suas características peculiares de bem de consumo durável e heterogêneo, mas fundamentalmente pelo seu caráter desnecessário para a acumulação em geral. E, nesse sentido, parte da problemática apresenta-se como uma questão, ou seja, a questão de como a comunidade, através de suas instituições - políticas, religiosas, culturais - procuram enfrentar a carência habitacional. A questão manifesta-se sob a forma pela qual a sociedade afirma o caráter imprescindível da moradia no processo de urbanização e o mercado o equaciona apenas enquanto demanda solvível.

Fica patente o distinto entendimento subjacente às abordagens da carência e da demanda habitacionais. Por um lado, esta última encontra-se relacionada às condições de realização do produto no mercado, ou seja, à adequação das quantidades e qualidades das unidades habitacionais às respectivas capacidades de pagamento por parte dos demandantes. Por outro, a carência encontra-se relacionada à maneira particular com a qual uma sociedade ratifica suas prioridades básicas, em sentido estrito, as necessidades vitais e sociais de moradia. Assim, muito mais do que a simples insuficiência de um abrigo, onde é possível proteger-se das condições ambientais, a qualidade deste abrigo deve abarcar necessidades sociais historicamente indispensáveis. Necessidades sociais estas que podem ser transformadas no sentido de redefinir o próprio conteúdo da moradia ou mesmo a própria moradia como modo de vida. Portanto, a carência refere-se a um conceito mais amplo do que a simples demanda e deve ser compreendida no plano do direito social à moradia e à maneira particular com que a sociedade possibilita o exercício da cidadania por parte de seus componentes.

Desta relação entre demanda econômica e bem de consumo indispensável decorre uma falsa leitura da importância das obras inúteis para o crescimento econômico. Segundo a qual, dado os requisitos de consumo de moradias, dado as forças produtivas da humanidade, dado a dotação de meios de produção e dado que o

investimento nesse setor estimula tanto o mercado de trabalho como gera impactos para a atividade econômica em geral, bastaria uma decisão política para enfrentar um problema econômico conjuntural.<sup>6</sup> Esta é uma falsa solução no âmbito do modo de produção capitalista, pois o que move a produção não se assenta no interesse social. As forças produtivas e os meios de produção disponíveis são eles próprios resultado da acumulação de capitais movida pelo imperativo do gasto com investimento. Pensando, assim, o papel do consumo improdutivo, deve-se indagar acerca do que sustentaria uma estrutura produtiva voltada para a distribuição social? O que permite afirmar que a problemática habitacional, manifesta na sua carência, não é apenas um problema político, mas fundamentalmente um problema social. As obras inúteis e o consumo não solvável não imprimem dinâmica ao modo de produção capitalista, porque este não padece de subconsumismo.<sup>7</sup> Pelo contrário, estes debilitam a própria acumulação na medida que são subtraídos das motivações que impulsionam os investimentos.

Assim, quando a análise não se limita a discutir o potencial da demanda habitacional não satisfeita e passa a enfocar a problemática habitacional sob o prisma da sua carência, traz-se à tona a importância da questão habitacional, haja vista que a estrutura institucional tem que lidar, de um lado, com obstáculos concretos provenientes da complexidade, da durabilidade e da heterogeneidade do bem, etc. e, por outro lado, com as motivações para o investimento em um produto prescindível para a acumulação de capitais e ao mesmo tempo concorrente com os distintos interesses de ocupação e estruturação do espaço. O que está interligado diretamente com o papel e a inserção da unidade habitacional no modo de produção. Ou seja, tratada como demanda, a parcela da carência habitacional que não encontra solução nos mecanismos formais de mercado ou nos subsídios sociais é equacionada pelas formas marginalizadas de resposta às necessidades vitais e sociais de moradia. Assim como no caso estrito da edificação habitacional, parte do valor de uso complexo do espaço construído, que também pode ser considerada na categoria de valores de uso necessários e representa complemento da

---

<sup>6</sup>. Interpretação desenvolvida por BOLAFFI (1982:42-47).

<sup>7</sup>. Esta é uma discussão superada e muito debatida pelos marxistas do final do século XIX. Como subconsumista proeminente destaca-se: LUXEMBURG, Rosa. A acumulação do capital. São Paulo: Nova Cultural, 1985. Este debate pode ser encontrado em: MAZZUCHELLI, Frederico. A contradição em processo: o capitalismo e suas crises. São Paulo: Brasiliense, 1985; SWEEZY, Paul Marlor. Teoria do desenvolvimento Capitalista. São Paulo: Nova Cultural, 1986; COLLETTI, L. El marxismo y el “derrumbe” del capitalismo. Madrid: Siglo Veintiuno, 1978.

unidade habitacional, não é produzida pelo capital produtivo, demandando outras formas de resposta da sociedade, sob pena da sua insuficiência.

Do que foi dito depreende-se uma importante crítica a duas formas básicas de simplificação da problemática habitacional e, conseqüentemente sua questão, a idéia da propriedade privada como principal entrave da carência habitacional e a apreensão do papel da moradia tão somente como necessidade básica. Por um lado, a abolição da propriedade é tomada como a panacéia das complexas características e do referido papel da moradia na economia. Como visto, não é a propriedade privada o grande elemento da carência habitacional, mas fundamentalmente sua prescindibilidade para a acumulação de capitais. Por outro, a simplificação da moradia como necessidade básica encobre uma função fundamental, segundo a qual, esta funciona como uma importante mercadoria espacial de acumulação.<sup>8</sup> Ou seja, a moradia é um bem de consumo, mas como valor de uso e valor de troca ela cumpre a função basilar de poder ser produzida como uma mercadoria de consumo e investimento.

### **A HABITAÇÃO COMO MERCADORIA E NÃO-MERCADORIA**

Como se sabe a moradia representa uma finalidade no universo de interesses basilares da localização e, ao lado das demais formas de ocupação e apropriação do solo, ela deve ser entendida a partir do seu próprio papel nas distintas etapas da evolução social e suas respectivas organizações produtivas. Duas são, em geral, as motivações subjacentes ao processo de tomada de decisão em relação à construção da habitação: consumo e investimento. A unidade habitacional é um bem de consumo por função orgânica e social e um bem de investimento pelo papel que desempenha no modo de produção. A demanda por moradia não se encontra relacionada apenas com a atividade econômica e a distribuição de renda, mas com o ritmo da urbanização, com o movimento da migração, com as alterações na pirâmide etária, que se não provocam a carência habitacional, contribuem para dimensionar o problema. O consumo pode ou não constituir-se elemento da demanda solvível, enquanto o investimento representa uma aplicação de portfólio e encontra-se interligado com as condições e funções do mercado imobiliário.

---

<sup>8</sup>. Conforme já ressaltamos, SMITH, 1971, é um exemplo de argumentação que afunila a problemática habitacional para as características inerentes a mesma, como: durabilidade, heterogeneidade, relação com as externalidades e insubstitutibilidade.



Como bem de consumo a moradia pode ser edificada para o próprio uso, sem caracterizar interesse imediato de troca, ou seja, de realização no mercado. Para tanto, esta pode ser auto-construída pelo respectivo beneficiário, diretamente ou indiretamente através da ajuda mútua, como pode ser produzida através da contratação de mão de obra específica. Tal processo de produção do próprio bem de uso não pode ser, a priori, caracterizado como produtor de mercadoria, pois a moradia resultante será utilizada apenas na sua função de valor de uso. Entretanto, mesmo nesse caso de produção de um autovalor de uso, esta forma de construção da benfeitoria habitacional não se encontra completamente dissociada do mercado.

Primeiro, porque como se trata de um valor de uso de longo prazo, ainda que os interesses imediatos não indiquem a intenção da venda, devemos caracterizá-la como sujeita a uma validação social latente. Ou seja, seu horizonte imprescindível de uso individual e social de longo prazo garantem à moradia a prerrogativa de reserva de valor. Assim, mesmo após ser utilizada como moradia pelo seu construtor, a unidade habitacional não necessariamente perde suas propriedades de uso, cujo horizonte de longo prazo permite sucessivos reaproveitamentos, caracterizando-a como um produto de renovada validação social e, portanto, uma mercadoria em potencial.

Segundo, mesmo quando a moradia é construída para a estrita finalidade de uso próprio, sem nenhum horizonte ou cálculo econômico de realizá-la no mercado, esta não pode prescindir de ocupar uma localização espacial, que por sua vez representa um valor social de reconhecida aceitação no mercado. O elemento espacial da unidade habitacional, a localização, representa uma relação social que antecede à motivação e os interesses particulares (de qualquer natureza) subjacentes à decisão de realizar gastos construtivos. Neste sentido, mesmo que imperem os atributos não mercantis na decisão de produzir uma moradia para o próprio uso, tanto no curto quanto no longo prazo, sua imanente imbricação com a localização espacial já representa elemento suficiente para caracterizar a unidade habitacional urbana (solo - localização - benfeitoria) como um produto sujeito aos determinantes sociais.

Assim, embora a benfeitoria habitacional possa ser concebida para a função estrita de bem de uso, o fato de ocupar um lugar no espaço impõe o imperativo de um locus institucional para a mediação de interesses acerca das condições de acesso à respectiva localização, que não encontra-se contida nem no solo nem na benfeitoria habitacional. Ou seja, a localização representa apenas a condição de acessar o valor de

uso complexo, produto das relações sociais de produção do espaço, mas decididamente não pertencente nem ao solo nem à edificação imobiliária.<sup>9</sup>

Ao dissociar analiticamente a benfeitoria habitacional da sua localização cria-se condições para mostrar que, embora sujeita a referenciais sociais, este lado não-mercadoria da ocupação do solo e, no caso específico, da construção da benfeitoria habitacional, pode expressar irracionalidades econômicas. É que não ocorre uma necessária correlação entre as alterações no processo social de validação das localizações e a respectiva finalidade que ocupa aquela fração do solo e, portanto, o detentor do imóvel usufrui ou não do referido valor de uso complexo. Ou seja, a longevidade e o monopólio de um determinado uso efetivo de uma área, muitas vezes, perpassa vários movimentos da localização, muitas vezes subaproveitando as potencialidades deste produto social. O mesmo pode ser dito da benfeitoria habitacional, pois esta não necessariamente é edificada e conservada unilateralmente pelo seu usuário em conformidade com os atributos da localização efetiva. Enfim, no caso das construções imobiliárias, trata-se de um produto que ao longo do tempo pode assumir tanto sua função mercadoria quanto não-mercadoria, repetidas vezes, perpassando vários ciclos de apreciação e depreciação. Entretanto, na sua forma não-mercadoria pode permanecer um período indefinido sem ser levada efetivamente ao mercado e comparada a outras alternativas de aplicação de portfólio e usufruto da respectiva localização.

Por outro lado, a decisão de produzir uma moradia pode ser motivada por fatores exclusivamente econômicos, considerando-se que a construção da benfeitoria pode fazer parte de um cálculo ex ante de aplicação de portfólio, implicando na imobilização de recursos ativos ou passivos sujeitos às restrições da liquidez e aos objetivos implícitos no investimento. A decisão de investir numa unidade habitacional pode envolver tanto os atributos inerentes à benfeitoria e sua localização, quanto a alternativa de converter a benfeitoria em outra finalidade que não a habitacional. Ou

---

<sup>9</sup>. Para entender o sistema espacial TOPALOV (1979:20) desenvolveu o conceito de valores de uso complexo, procurando designar o efeito cumulativo da articulação no espaço de um conjunto de valores de uso elementares, responsáveis pelo que denominou de “efeitos úteis da aglomeração”. Estes seriam fatores resultantes do emprego histórico das forças produtivas e estariam distribuídos disformemente no solo de acordo com a respectiva materialização espacial dos processos sociais de produção de riqueza e de capital.

seja, como a edificação imobiliária possui formas heterogêneas e modificáveis, uma unidade habitacional pode ser convertida com maiores ou menores custos em outra função imobiliária, dependendo das condições urbanísticas, transformando-se numa unidade comercial, de serviços ou mesmo manufatureira. No longo prazo, a decisão presente de ocupação do solo com uma edificação habitacional não impede a possível conversão do imóvel em outra finalidade, permitindo o aproveitamento futuro das novas condições de localização.

Considerando a longevidade da edificação imobiliária e o fato de ocupar uma localização no espaço, mesmo quando funcionando como um estrito valor de uso, sempre deve ser assumida como uma mercadoria em potencial. O que implica ser portadora de valor de troca, a qualquer tempo realizável, embora sujeita às condições de (i)liquidez do mercado imobiliário. Portanto, mesmo quando no papel de um bem de uso essencial, a unidade habitacional deve ser reconhecida como riqueza acumulada e capital em potencial. Esta situação é peculiar em relação aos demais bens de consumo, dado que o uso da unidade habitacional não implica em aniquilamento ou necessária depreciação do bem. Aliás, independente do uso, esta pode ser objeto tanto de apreciação quanto de depreciação, dependendo de sua inserção como elemento do espaço construído.

Assim como mostrado que a oferta habitacional caracteriza-se pela sua heterogeneidade, através da análise do processo construtivo, também aqui é importante atentar para a complexidade de suas demandas e respectivas quantidades. Como bem de uso indispensável a moradia é demandada seja para o próprio uso, sob a forma primária de mercadoria em potencial, seja para investimento, sob a forma de capital, ou em situação intermediária, representar uma demanda por reposição, melhoramentos ou readaptações às novas exigências sociais. O relevante nesse processo não é especificamente esta diversidade de demandas, mas a formação de um mercado imobiliário que responde pela transformação deste valor de uso em uma mercadoria, imediatamente ou em potencial.

Do ponto de vista quantitativo emerge outra característica, ou seja, a demanda presente não guarda relação direta apenas com a situação presente, mas fundamentalmente com as avaliações prospectivas, considerando-se tanto as projeções das futuras demandas quanto da valorização potencial dos imóveis. Neste sentido, seja como valor de uso e mercadoria em potencial, seja como mercadoria efetiva, a demanda e o estoque de moradias trazem implícito um componente especulativo. Ou seja, dado o

longo prazo de duração do bem e o monopólio implícito para cada localização, os imóveis habitacionais apresentam outra forma de demanda, a especulativa, que cuida de manter os imóveis desocupados no que tange ao uso corrente, tanto do imóvel quanto do valor de uso complexo da sua localização.

Portanto, embora a habitação possa ser considerada um bem de uso básico e universalmente reconhecida como direito de todos, não é correto dissociá-la da sua função de mercadoria em potencial. A construção de uma moradia, mesmo quando para o próprio uso, representa não só custos de manutenção, mas riqueza material e capital em potencial sujeitos a processos de validação social. Neste sentido, a unidade habitacional cumpre a dupla função de bem de uso e riqueza de longo prazo, seja pela durabilidade de suas benfeitorias, seja pelas garantias de acesso ao produto social representado pelo espaço em construção. Os custos de manutenção inerentes à conservação do bem de consumo e associados ao processo de valorização-desvalorização da unidade encontram-se na raiz do conflito entre o trabalhador e o capitalista.

Como bem de uso, o capitalista não depende da habitação para reproduzir-se, esforçando-se o máximo para subordinar o trabalhador e suas necessidades básicas às leis férreas da rentabilidade. Como elemento do espaço social construído e, assim, capital em potencial, a propriedade da habitação representa um acréscimo potencial do portfólio do trabalhador, descaracterizando a sua posição social de despossuído. Enfim, do ponto de vista da reprodução do capital, as condições habitacionais só importam na medida em que afetam diretamente as condições da produtividade do trabalho e da respectiva valorização do capital. Do ponto de vista do demandante, a garantia da moradia representa uma salvaguarda existencial diante das vulnerabilidades de inserção no mercado e uma proteção hereditária do grupo familiar diante da instabilidade do aluguel. Esta dupla referência da moradia a coloca diante das leis de funcionamento do mercado. De um lado, como mercadoria e exigência de demanda solvível, de outro, como valor de uso de longo prazo que ocupa um lugar no solo e detém condições monopólicas de acesso ao espaço construído (valor de uso complexo), portanto, mercadoria em potencial. E mais, pelas suas características e pelo seu papel, a unidade habitacional não é uma mercadoria qualquer.

## **HABITAÇÃO: UMA MERCADORIA ESPECIAL**

Na sua função de mercadoria, o que precisa ficar claro é que as particularidades da unidade habitacional não se resumem ao caráter de essencialidade do seu uso mas, principalmente, envolvem sua capacidade de transpor períodos, tanto como benfeitoria, quanto como localização, seja como valor de uso, seja como valor de troca para seu possuidor. Não são, especificamente, suas múltiplas características que fazem da moradia uma mercadoria especial mas, particularmente, a aceitação social destas características como reserva de valor na dinâmica intertemporal. Ou seja, é pela sua função de reserva de valor entre o presente e o futuro que a moradia, assim como o solo, cumpre o papel de mercadoria especial. Assim, o fundamental não é ater-se às características, mas como estas conferem à unidade habitacional uma função especial no processo de tomada decisões econômicas.

Este ponto é importante porque tanto neoclássicos como não neoclássicos vulgarizam a moradia como uma mercadoria especial, tomando como referência apenas suas distintas características e sua alocação como necessidade básica, sem dizer em que sentido isto a torna especial e não apenas diferente. Ou seja, o caráter especial decorre da reserva de valor intertemporal, cuja função conceptual é cumprida em primeiro plano pelo dinheiro; isto é, o dinheiro, enquanto conceito, possui como atributo fundamental baixa elasticidade de produção e substituição. Mas os neoclássicos sequer consideram o dinheiro uma mercadoria especial.

Portanto, partindo-se da observação de que a unidade habitacional preenche as funções de um bem com ampla inserção nas relações mercantis, vários autores têm empreendido esforços para demonstrar que não se trata de uma mercadoria qualquer, mas uma mercadoria detentora de características particulares e funções especiais.<sup>10</sup> Entretanto, estas análises apresentam uma séria lacuna, qual seja, não relacionam estas características aos processos sociais que corporificam o modo de produção. Por exemplo, HARVEY (1973:cap. V) que se propôs a discutir esta especificidade, foi direto à mesma sem estabelecer um prévio reconhecimento de que esta representa a unidade de componentes distintos e que só se justificam num determinado contexto social. Com isso, este autor privilegiou os atributos de uso e de troca da mercadoria, ancorando nos fundamentos marxistas do processo social da troca, sem se dar conta de

---

<sup>10</sup>. Na literatura internacional poderíamos citar os exemplos de Castells, 1972; Lojkin, 1973 e Harvey, 1973. Na literatura nacional encontramos a mesma idéia nos trabalhos de Maricato, 1987; Peruzzo, 1984; Ribeiro, 1982. Uma exceção deve ser feita a Singer, 1982, que no afã de caracterizar a habitação como uma mercadoria, afirmou se tratar de uma mercadoria qualquer.

que para o mercado não importa as idiossincrasias do valor de uso individual, mas tão somente a relação social de validação, ou seja, o tempo de trabalho socialmente necessário. Para furtar-se a este lapso e, com isso, manter a fidelidade aos conceitos marxistas, Harvey deveria ter desagregado a especificidade da unidade habitacional, primeiro em termos de benfeitoria e localização, e depois nas suas respectivas dinâmicas sociais de funcionamento, enquanto mercadoria (valor, valor de uso e de troca sociais) e não-mercadoria (valor de uso privado).

A hipótese aqui proposta é a de que ao proceder metodologicamente a desagregação dos elementos componentes da unidade habitacional, torna-se mais clara a explicitação de suas características e, assim, permite reconstruir sua estrutura de funcionamento tendo por base: as motivações privadas e sociais subjacentes à procura por moradia; seus obstáculos estruturais; e a composição dos agentes e interesses envolvidos. O ponto de partida é tomar a moradia como uma unidade indissolúvel, mas passível de uma desagregação metodológica, como forma de interpretar suas complexas funções. Para tanto proceder-se-á uma análise focalizada dos seus conteúdos internos e externos.

No plano interno, destacam-se os atributos materiais da moradia, como suas qualidades naturais e construídas, suas formas, seu tamanho, sua solidez, etc. São valores heterogêneos quando tomados sob o prisma da subjetividade individual que determina, de forma privada, seus atributos particulares de uso. Mas, em função de uma certa padronização das relações sociais, seja pelo desenvolvimento de comportamentos convencionais, oriundos da tirania das leis de mercado, seja pela expressão dos hábitos culturais, dos estilos de vida, etc., as características internas de uma moradia tornam-se intercambiáveis através dos processos sociais. Assim, enquanto o primeiro ponto explica porque um indivíduo prefere uma moradia à outra, sob as mesmas condições de validação social, o segundo ponto explica porque uma moradia é considerada equivalente em termos de preço a qualquer outro bem transacionado no mercado, incluindo mercadorias, títulos ou qualquer outra moradia. Para o mercado importa as razões sociais de validação dos atributos internos de uma moradia.

No plano externo residem os atributos mais complexos para o entendimento da unidade habitacional. Trata-se da relação da benfeitoria com a sua localização, isto é, com o conjunto de atributos sociais externos (desagregados em infra-estrutura e externalidades) que complementam e dão vida à moradia. Como no caso interno, também no plano externo existe um espaço para a manifestação das idiossincrasias

individuais ou grupais, que valorizam de forma heterogênea os atributos da localização. Entretanto, o princípio de determinação do preço das externalidades é sem dúvida social e decorre da valorização do espaço construído. Destarte, quando uma determinada fração fixa do solo é ocupada por uma benfeitoria, seu proprietário reserva-se o direito de usufruir dos benefícios da localização. Mas, embora o monopólio sobre o solo represente um direito não reprodutível de ocupação do espaço, não implica em condição suficiente para a apropriação da localização. Pois, ainda que o solo seja fixo, a localização é um processo social cambiante, não está no lugar, é apenas uma condição de usufruto do espaço construído tendo por base o lugar no solo.

Esta distinção é fundamental, dado que em geral as análises da questão habitacional concentraram seus enfoques contra a propriedade privada do solo, quando a princípio demandavam demonstrar seu repúdio à apropriação privada desigual de um produto social - a localização (definida como condição de acesso ao espaço construído) - para o qual pouco ou nada contribuíram. É sobre a apropriação privada do espaço construído, através das condições localizacionais que se deve concentrar os esforços para atingir uma caracterização da unidade habitacional no modo de produção capitalista, fundada na interação entre seus atributos internos e externos.

A desagregação destes dois lados possibilita melhor caracterizar as motivações e obstáculos inerentes à decisão de demandar uma unidade habitacional. Por exemplo, como já ressaltado, SINGER (1982:33), chama atenção para a obsolescência "moral" das construções que, em contraste com a grande durabilidade de suas benfeitorias, sua adequação às necessidades dos usuários é relativamente menos duradoura, devido às frequentes alterações do modo de vida e dos gostos e preferências que o progresso técnico e a sucessão nada casual de modas acarretam. De nada adianta, portanto, caracterizar a edificação da benfeitoria como um investimento vultoso de longo prazo, sem que seja ressalvada sua estrita dependência da relação social de validação da benfeitoria e da sua localização. Assim, um indivíduo satisfeito com a sua benfeitoria tanto pode ser levado a abandoná-la, em função da necessidade de trocar de localização, quanto pode reverter sua unidade habitacional (solo + benfeitoria + localização) em simples localização, em função de uma apreciação ou depreciação imobiliária.

## **O SETOR HABITACIONAL: UM MERCADO ATÍPICO**

Mostrou-se, na análise precedente, que a dependência da moradia, em relação aos processos sociais que determinam a localização, faz com que a decisão de edificar e preservar uma benfeitoria habitacional esteja condicionada às demais alternativas de ocupação do solo, ou à simples retenção especulativa do mesmo, em estado ocioso. Aliás, esta tem sido uma das dificuldades estruturais para se suprir o setor habitacional das necessidades sociais, estabelecendo condições de produção e realização do capital investido na construção de moradias. Esta apropriação privada das condições localizacionais não representa uma vantagem apenas da instituição da propriedade privada, mas também, uma vantagem preferencial de informações sobre a utilização em potencial dos terrenos, vantagens mercantis derivadas das relações preferenciais entre agentes privados e o poder constituído. Aqui situam as figuras dos gestores de obras públicas e planejadores urbanos, que monopolizam informações acerca da evolução das externalidades, direcionando a localização dos objetos imobiliários e interferindo na combinação dos processos formadores do valor de uso complexo.

Como já foi referido, não é possível caracterizar o funcionamento do mercado imobiliário com base nas relações econômicas de oferta e procura. Trata-se de um setor sujeito a restrições de oferta e procura, associados seja aos custos implícitos de aglomeração, seja às limitações institucionais e/ou informações imperfeitas acerca do próprio produto final e da complexidade da sua demanda global. Portanto, se de um lado a oferta não atende os requisitos da demanda social, mas sob algumas condições - inelásticas no curto prazo - apenas a demanda solvível, por outro, como bem de consumo básico não sujeito à substitutibilidade, o setor habitacional, em específico, e o uso do solo urbano, em geral, apresentam as condições para a prática monopolista. O que, somado à imobilidade do bem e a sua heterogeneidade, por um lado, condicionam a iliquidez do ativo, mas por outro, somado à sua longevidade exclusiva, possibilitam seu funcionamento como reserva de valor. Segundo CUNHA & SMOLKA (1979:41) *“investimentos no ambiente construído se distinguem por serem fixos, imóveis e de longa duração, uma vez que incorporam mercadorias que não são inteiramente consumidas em um único período de produção...e, mais, caracterizam-se por serem consumidas no local de sua produção...seu funcionamento envolve somas volumosas e longos períodos de amortização.”*

Como decorrência da complexidade do funcionamento do mercado imobiliário e, por conseguinte, dos obstáculos econômicos e sociais inerentes à obtenção de moradias adequadas, conforme MARICATO (1987:27), os referidos obstáculos não são



percebidos diretamente pela comunidade, senão através de seu representante, o Estado, que termina, em geral, por ser alvo das lutas reivindicatórias urbanas. O que decorre da própria delegação ao mesmo da função basilar de gestão das condições localizacionais, compostas pelo chamado valor de uso complexo, cujo papel é decisivo na validação social da unidade habitacional.

Outra importante característica deste mercado é a relação entre a prática especulativa e a baixa produtividade do processo de edificação habitacional. Como já identificado na literatura,<sup>11</sup> a parcela principal do lucro no setor de construção imobiliária não é apropriada diretamente no canteiro de obras mas, principalmente, nos segmentos de incorporação, financeiro e comercial. Esta subordinação do capital construtor está associada aos efeitos do monopólio de uso do solo e da produção da localização sobre os custos da moradia. Este processo de extração de parcelas do lucro pelos diversos capitais envolvidos no setor imobiliário respondem diretamente pelos desincentivos aos ganhos de produtividade no setor de construção civil dado, nesse caso, sua histórica e estrutural subordinação às demais frações do capital. O que cria obstáculos econômicos concretos à oferta habitacional, tornando-se sintomático, particularmente nos países com maior carência e pior distribuição de renda, o fato de que todos os bens de consumo massificados o foram devido aos avanços tecnológicos, enquanto no campo habitacional as experiências tem voltado-se para a auto-construção e a improvisação. Processos estes nem sempre adequados para enfrentar a carência habitacional e, em geral, associados à degradação do meio ambiente e da própria força de trabalho, ainda que, “*coeteris paribus*”, representem respostas expontâneas da sociedade.<sup>12</sup>

Considerando a configuração de carência estrutural do mercado imobiliário, em particular nos países com pior distribuição de renda, pode-se até inferir que um aumento da renda média, via transferências de recursos dos mais ricos para os de baixo poder aquisitivo, encontra uma resposta positiva tanto na oferta quanto na demanda por habitações. Entretanto, é preciso considerar que, sem nenhuma alteração nas condições de operação deste mercado, significa que a sociedade (contribuinte) paga uma renda de monopólios ou privilégios, em nome de uma política redistributiva. A referida redistribuição de renda representa não só um estímulo na demanda agregada de consumo habitacional, mas também a ratificação de um grupo específico de capitais que

---

<sup>11</sup> . A título de exemplo ver: TOPALOV, 1979.

<sup>12</sup> . Uma crítica das auto-construções pode ser encontrada em MARICATO, 1982.

operam no circuito imobiliário urbano. O que foi dito não representa uma refutação da política redistributiva. Advoga-se apenas que em relação ao setor imobiliário, e habitacional em particular, esta deve ser tomada num enfoque mais amplo do que a simples transferência de renda, devendo compreender a especificidade de funcionamento do mercado e seus respectivos privilégios, intermediários, rigidez e monopólios.

Assim, não deve ser o mecanismo de preço a direção da política habitacional, pois a unidade habitacional é um bem especial e apenas a diminuta parcela de imóveis que encontra-se em negociação serve como referência de preço. Neste sentido, seu planejamento deve ser ao mesmo tempo consoante com as leis de funcionamento do mercado e o atendimento das necessidades sociais. O que representa um redirecionamento dos referidos mecanismos de mercado. Levando-se em consideração que a demanda por unidades habitacionais envolve decisões de portfólio e não apenas a imediata relação de oferta e procura, mediadas pelas necessidades imediatas de consumo.

Outra forma de abordar o mercado imobiliário e a política redistributiva é através da forma de estruturação e implementação da base tributária, pois está já denota claramente as variações na ação pública. Considerando que o mercado e as decisões que são tomadas nesse não se comportam alheias à ação do setor público, destacam-se duas condicionantes básicas. Primeiro, que a forma de arrecadação deve levar em consideração as condicionantes da acumulação de capitais, dado que aquela depende do funcionamento desta. Segundo, o gasto redistributivo é um corolário de uma política arrecadatória não regressiva. Portanto, não basta gastar com obras direcionadas ao enfrentamento da carência habitacional pois, dependendo da origem dos recursos, os agentes que operam nesse mercado específico poderão tanto capitalizar estes recursos quanto contra-arrestar os projetados efeitos redistributivos. Como ressalta HARVEY (1983:19) “*o ambiente construído exige controle e administração coletivos; portanto, é quase certo que ele se torne um campo importante na disputa entre o capital e o trabalho, em torno do que é bom para a acumulação e do que é bom para as pessoas.*”

O caso do zoneamento urbano é um caso típico em que a intervenção dos poderes públicos provocam efeitos opostos. Em geral o zoneamento urbano cumpre a função de delimitar o espaço para uso potencial. Como dizem CUNHA & SMOLKA (1979:46) “*supostamente, sua finalidade é a de proteger os usuários, aumentar a eficiência da planta urbana ou aproveitar melhor (discriminadamente) as áreas com*

*maior dotação de infra-estrutura.*” Entretanto, embora o princípio geral seja criar condições para o planejamento urbano, considerando que o solo e suas edificações podem servir a diversos usos alternativos, o zoneamento pode criar limites para um melhor aproveitamento das transmutações da localização. Além do mais, o zoneamento, com frequência, gera uma escassez artificial de terras para certos usos. Assim, um instrumento de planejamento de longo prazo pode converter-se tanto num empecilho ao melhor aproveitamento do espaço construído quanto favorecer o uso especulativo de áreas destinadas a usos determinados.

A dinâmica e a regularidade do espaço urbano concretizam-se nesta atipicidade do mercado imobiliário (e fundiário), sujeito tanto às intervenções do poder público quanto a uma formação de preços correlacionada ao ambiente construído. O mercado imobiliário, como os demais mercados, não resume-se a operação de distintos agentes e suas especializações, como os usuários dos imóveis, os proprietários, os inquilinos, os corretores, os incorporadores, as instituições financeiras, os especuladores, os loteadores, mas principalmente, pela inerente participação das instituições governamentais, que provocam estímulos e restrições institucionais ao mercado, seja na ação direta ou indireta. Distinto dos demais mercados, o mercado imobiliário trabalha com uma mercadoria cujo valor de uso e o próprio preço encontram substância não só no próprio produto, mas na relação do produto com o ambiente construído em que este se insere. Especificidade esta que encontra-se na raiz da própria diversidade de agentes operantes nesse mercado e pela própria subordinação do processo de produção propriamente dito da estrutura física do imóvel.

Esta imbricação entre bem de consumo essencial e reserva de valor no longo prazo, associado à imobilidade e à ausência de bens substitutos fazem do produto habitacional e do seu mercado uma realidade incompreensível a partir das relações básicas de oferta e procura. O que leva a problemática da carência habitacional a concretizar-se numa questão social.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CASTELLS, Manuel. A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- DÉAK, Csaba. O mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. In: Espaço & Debates, nº 28, São Paulo: NERU, 1989.
- ENGELS, Frederic. (2ª ed. 1887). Para a questão da habitação. Lisboa: Avante, 1984.
- GOTTDIENER, Mark. A produção social do espaço urbano. São Paulo: Edusp, 1997. 2ª ed.

- HARVEY, David. (1973) A justiça social e a cidade. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- \_\_\_\_\_. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. In: Espaço e Debates, São Paulo: Neru, nº 8, 1983.
- KEYNES, John Maynard. A teoria geral do emprego, do juro e da moeda. 2ª ed., São Paulo: Nova Cultural, 1985.
- LEFEBVRE, Henri. La revolucion urbana. Madrid: Alianza Editorial, 3ª ed., 1980.
- LIPIETZ, Alain. O capital e seu espaço. São Paulo: Nobel, 1988.
- LOJKINE, Jean. O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- MACEDO e SILVA, Antônio Carlos. Macroeconomia sem equilíbrio: dois ensaios e um livro-texto. Tese de doutorado apresentada ao IE/UNICAMP, Campinas, 1994.
- MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, E. (org), A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 2ª ed., 1982.
- \_\_\_\_\_. Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987.
- PERUZZO, Dilvo. Habitação: controle e espoliação. São Paulo: Cortez, 1984.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. M. da (org). Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra. Série: debates urbanos, nº 1, Rio de Janeiro: Zahar, 1982.
- RYBCZYNSKI, Witold. Casa: pequena história de uma idéia. Rio de Janeiro: Record, 1996.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. Na procura do lugar o encontro da identidade: um estudo do processo de ocupação coletiva de terra para moradia - Osasco. São Paulo: USP, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Departamento de Geografia, 1988. 402p. (Tese, doutorado)
- \_\_\_\_\_. (1988) Moradia nas cidades brasileiras. São Paulo: Contexto, 5ª ed., 1994.
- SACHS, Céline. São Paulo: politiques publiques et habitat populaire. Paris, Ed. de la Maison des sciences de l'homme, 1990.
- SILVA, Ricardo Toledo. Habitação, infra-estrutura urbana e regulação pública: limites da privatização. Tese de doutoramento/ FAU-USP, São Paulo, 1991.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org), A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo, 2ª ed., Ed. Alfa-Omega, 1982.
- SMITH, Neil. (1984) Desenvolvimento desigual. Rio de Janeiro, Ed. Bertrand Brasil S/A, 1988.
- SMITH, Wallace. Housin: the social and economic elements. Los Angeles: University of California Press, 1971.
- SMOLKA, Martim O. O espaço do espaço na teoria econômica. Rio de Janeiro: Publicações PUR, série Estudos e Debates nº 6/dez, 1982.
- \_\_\_\_\_. Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço: elementos para uma discussão da cidade na teoria econômica. s/l, PNPE, série Fae-Simile, nº 13, 1983.
- TOPALOV, Christian. La urbanizacion capitalista: algunos elementos para su análisis. México: Editorial Edicol, 1979.
- \_\_\_\_\_. Do planejamento à ecologia: nascimento de um novo paradigma da ação sobre a cidade e o habitat? In: Cadernos do IPPUR, vol. XI, Rio de Janeiro: UFRJ, 1997.