

# Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar

Márcio Moraes Valença\*

## Resumo

O artigo discute o período de 1970 a 1980 baseado na definição de habitação, assim como uma perspectiva política econômica da urbanização. O texto compreende a natureza da produção e do consumo da habitação, além da sua importância para a produção do espaço urbano. A importância de definir o conceito de habitação dá-se exatamente pela sua peculiaridade: é uma mercadoria fundamental à vivência e à convivência humana. O autor conclui que é necessária a intervenção do Estado para sistematizar preço, renda e mercado.

*Palavras-chave:* habitação; espaços urbanos.

## Abstract

*The article discusses the period from 1970 to 1980, based on the definition of habitation, as well as an urban political-economic perspective. The text comprehends the nature of production and consumption of habitations, along with their importance to the production of urban spaces. The importance of defining the concept of habitation lays in its peculiarity: it is fundamental merchandise for human resources and living. The author concludes that the intervention of the State is necessary in order to systematise price, income, and market.*

*Key-words:* habitations; urban spaces.

---

\* Unidade Interdisciplinar de Estudos Sobre a Habitação e o Espaço Construído – UFRN. E-mail: marciovalença@uol.com.br.

Este breve ensaio consiste na reaproximação e no resgate de uma discussão que foi bastante rica e prolífera durante os anos 1970 e 1980 e que incluiu autores consagrados como Alain Lipietz, Chris Pickvance, David Harvey, Edmond Preteceille, Erminia Maricato, Henri Lefebvre, Jean Lojkine, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, Manuel Castells, Martin Smolka, Michael Ball, Michael Harloe, Peter Ambrose, Peter Saunders, Ray Pahl, entre outros.

Objetiva empreender esforços para compreender a natureza da produção e do consumo da habitação – ou o sistema de provisão habitacional – e de sua importância para a produção do espaço urbano. É necessário, no entanto, advertir – ou, melhor, ressaltar –, logo de início, que o enfoque aqui empregado é aquele da economia política da urbanização. Início pela necessidade que se impõe de definir o que vem a ser *habitação*, para depois discutir as suas principais características e implicações para a sua produção e o seu consumo.

Habitação é, antes de mais nada, coisa, objeto, produto, bem durável, *mercadoria*, ou seja, algo que se compra e vende no mercado imobiliário. Porém, a habitação não é uma mercadoria qualquer, como ventilador ou sapatos: a habitação não é como as demais mercadorias. É uma mercadoria com características especiais, peculiares e complexas, que têm implicações diversas e profundas sobre a forma como ocorrem a sua produção e o seu consumo, que passo a enumerar e comentar a seguir.

1. A habitação é, primeiro, uma *necessidade básica*, ou seja:

- \* todos dela necessitam sem poder dela prescindir;
- \* é um bem essencial para a reprodução social dos indivíduos (pobres e ricos);
- \* é o espaço privilegiado do cotidiano, no qual a maior parte das necessidades humanas são satisfeitas;
- \* é o local da convivência familiar, com os amigos – ponto de encontro –, onde os indivíduos se alimentam, dormem, descansam, cuidam da saúde e da higiene pessoal, da educação, da recreação, etc.;
- \* é o espaço da intimidade, da vida privada;
- \* é também o espaço privilegiado do consumo de mercadorias;

Em suma, por ser tão fundamental à vivência e à convivência humana, é que todos desejam ter acesso a um teto, a uma moradia digna.

2. A habitação tem *alto valor agregado*, o que se traduz em preço elevado, dado que sua *produção é complexa*, envolvendo grande número de operações, muitos tipos diferentes de trabalhadores especializados mais ou menos qualificados, grande número de componentes e insumos, tanto não-processados, quanto semi-industrializados e industrializados.

Porque sua produção é complexa:

- \* ela atrai e requer a reunião de grande número de interessados/agentes, como: construtoras, produtores de materiais e componentes, cartórios, bancos, financeiras, seguradoras, investidores, agências governamentais reguladoras, financiadoras e prestadoras de serviços, profissionais liberais (arquitetos, engenheiros, advogados, contadores, despachantes, etc.), corretores, proprietários de terra, trabalhadores, consumidores (adquirentes e inquilinos);

- \* o tempo de produção é demasiadamente longo;

- \* a produção é inelástica, sendo a oferta limitada no curto prazo (daí que variações na demanda podem exercer forte efeito sobre os preços);

- \* a natureza da produção é pró-cíclica, o que significa dizer que mudanças bruscas nas condições econômicas e políticas mais gerais podem dificultar a “circulação” (comercialização) da habitação (o que também se aplica ao financiamento habitacional);

- \* tem baixa liquidez, ou seja, dado o seu preço elevado e a natureza de sua utilização (reprodução social de longo prazo dos indivíduos), muda de mãos com pouca frequência;

- \* sendo o seu preço elevado, é o *bem maior* que um indivíduo de renda média pode aspirar possuir durante toda sua vida.

3. O consumo da habitação é *indivisível*, ou seja, não se pode consumir um pedacinho do terraço hoje, da sala amanhã, etc.

4. É um bem imóvel, ou seja, tem fixidez geográfica por requerer terra. Isso tem também implicações profundas:

- \* não é qualquer tipo de terra que serve para a habitação: ela tem que ser edificável, ou seja, além de condições geotécnicas adequadas, a terra deve possuir atributos como vias de acesso, redes de infra-estrutura e serviços essenciais;
- \* a habitação em geral não pode ser deslocada, daí a importância da localização (acessibilidade e proximidade a atributos essenciais e não essenciais);
- \* a produção da habitação está sujeita às adversidades naturais (topografia, condições geotécnicas, clima) e artificiais (tecnologia, leis de parcelamento e uso do solo, leis que regem a propriedade e o mercado de terras, acesso e/ou proximidade à infra-estrutura e aos serviços), que definem as condições gerais de construtibilidade da habitação;
- \* o solo urbano, devido à dinâmica do mercado de terras (renda da terra), é, via-de-regra, subdividido em pequenas parcelas (loteado), o que induz à produção individualizada ou em pequenos números da habitação;
- \* a produção em pequenos números pode favorecer um maior desenvolvimento do produto (*design*) do que dos processos construtivos da habitação; daí ser o setor de construção de habitações de relativa baixa produtividade industrial;
- \* a construção individualizada favorece o pequeno capital (ou mesmo a autoconstrução), que não dispõe de capacidade financeira para mobilizar investimentos visando o aumento de produtividade;
- \* a divisão do solo urbano impede a produção em escala, padronizada e em série, que favoreceria o emprego e o desenvolvimento de tecnologias com o objetivo de reduzir os custos de produção;
- \* a habitação pode ser produzida por qualquer um, já que não exige técnicas nem equipamentos sofisticados, podendo ser utilizado processo manual com emprego de ferramentas rudimentares;
- \* a autoconstrução, possibilitada pela simplicidade dos processos produtivos, é em geral resultado de uma combinação de fatores sociais, econômicos e culturais: significa o emprego do “tempo livre” do trabalhador na produção de sua própria moradia e também o fim do dispêndio de recursos críticos do trabalhador com moradia;
- \* por necessitar de solo – é um bem imóvel –, a habitação tem que ser produzida no local onde ela também será consumida: assim, a “fábrica” deve ir ao local de produção e consumo da habitação;
- \* a “fábrica” é montada no início e é desmontada no término do processo de produção, sendo este mais um entrave ao desenvolvimento tecnológico do setor;

- \* como a “fábrica” vai ao local de produção, não havendo uma continuidade, ou seja, a “fábrica”, ao final da construção, terá que ser transferida (fechada ou descontinuada), isso determina uma grande mobilidade do trabalho;
- \* a sazonalidade do mercado de trabalho no setor de produção habitacional é produto da natureza complexa da produção – do mercado imobiliário, da tecnologia empregada, do clima, etc. –, que utiliza diferentes tipos de trabalho durante a construção;
- \* a necessidade por solo urbano (ou solo edificável) torna o setor dependente do mercado de terras;
- \* a propriedade da terra é um monopólio sobre uma mercadoria escassa, cujo acesso é controlado pelo proprietário através do mercado, condição necessária à produção de habitação; condição essa não facilmente reproduzível, dado que requer expressivos investimentos em infra-estrutura (na constituição dos serviços de redes viárias, eletricidade, iluminação pública, água, esgoto, coleta de águas pluviais, etc.) e de serviços (coleta de lixo, varredura de ruas, vigilância, postos de saúde, estabelecimentos de ensino, transporte público, áreas de lazer e de prática de esportes e outros serviços comunitários);
- \* a propriedade da terra é, dessa forma, obstáculo ao pleno desenvolvimento tecnológico do setor, também porque oportuniza “ganhos fundiários” que são, em muitos casos, maiores do que os “ganhos produtivos”, facilitando a ação dos “especuladores imobiliários”;
- \* dada a sua fixidez geográfica, a comercialização da habitação é também complicada, requerendo a realização de um conjunto de práticas que visam levar o comprador até a casa e vender, antes de tudo, um “estilo de vida” e, em muitos casos, “um bom investimento”.

Com tais características e diante da (ou agravado pela) desigual distribuição de renda, típica do modo de produção capitalista, compatibilizar preço, renda e mercado requer em maior ou menor grau a intervenção do Estado. O Estado pode e deve atuar regulando os mercados (leis e normas urbanísticas, como do parcelamento e uso do solo, códigos de obras, do mercado financeiro, do padrão construtivo, etc.) através de políticas de subsídios que procurem reduzir os custos de produção como também do acesso à moradia; desenvolvendo políticas de controle e concessão de crédito para viabilizar a atividade imobiliária (capital de giro) e o consumo (demanda/financiamento a longo prazo); desenvolvendo

políticas de investimento público no setor para favorecimento dos mais pobres; promovendo o desenvolvimento tecnológico do setor de construção civil e produção de materiais; procurando exercer controle sobre o preço da terra, resgatando parcial ou totalmente a renda da terra, produto do trabalho social, apropriada pelo proprietário (e para isso podem ser utilizados os impostos sobre o terreno e a edificação, sobre a renda, etc.); promovendo o emprego e a renda, incrementando o poder de compra.

Em suma, o Estado pode e deve atuar para promover as condições institucionais e de mercado no sentido de reduzir custos, incrementar e complementar rendas, viabilizando o acesso à moradia, já que, em geral, os salários correntes – mesmo das classes de renda média – não cobrem as necessidades futuras por habitação. Ou seja: dadas as suas características próprias – que dificultam, como já colocado, o seu barateamento –, sem a mediação ou intervenção do Estado, a maioria dos indivíduos não pode tornar-se “consumidora” de habitação, processo que se dá através do mercado de compra e venda de imóveis residenciais e de aluguéis.

## Referências

- AMBROSE, P. (1990). “An alternative land strategy (198-207)”. In: TANER, O. e TRENCH, S. (eds.). *Current issues in planning*. Aldershot, Gower.
- \_\_\_\_\_. (1991). The housing provision chain as a comparative analytical framework. *Scandinavian Housing & Planning Re-search*, n. 8, pp. 91-104.
- BALL, M. (1986). Housing analysis: Time for a theoretical refocus? *Housing Studies*, v.1 n. 3, pp. 147-165.
- BALL, M. e HARLOE, M. (1992). Rhetorical barriers to understanding housing provision: What the ‘provision thesis’ is and is not. *Housing Studies*, v. 7 n. 1, pp. 3-15.
- BALL, M.; BENTIVEGNA, V.; EDWARDS, M. e FOLIN, M. (1985). “Modern capitalism and the theory of urban rent: a review (3-21)”. In: BALL, M.; BENTIVEGNA, V.; EDWARDS, M. e FOLIN, M. (eds.). *Land rent, housing & urban planning*. Beckenham, Croom Helm.

- BARLOW, J. e DUNCAN, S. (1988). The use and abuse of housing tenure. *Housing Studies*, v. 3 n. 4, pp. 219-231.
- CASTELLS, M. (1983). *A questão urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- HAILA, A. (1990). The theory of land rent at the crossroads. *Environment and Planning D: Society and Space*, v. 8, pp. 275-296.
- HARLOE, M. (1981). "The recommodification of housing (17-50)". In: HARLOE, M. e LEBAS, E. (eds.). *City, class and capital: new developments in the political economy of cities and regions*. Londres, Arnold.
- HARVEY, D. (1993) [1973]. *Social justice and the city*. Oxford, Basil Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (1989). *The urban experience*. Oxford, Basil Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (1999) [1982]. *The limits do capital*. Londres, Verso.
- \_\_\_\_\_ (2000). *Spaces of hope*. Edinburgh, Edinburgh University Press.
- KEMENY, J. (1987). Toward a theorised housing studies: A counter-critique of the provision thesis. *Housing Studies*, v. 2 n. 4, pp. 249-260.
- LEFEBVRE, H. (1994) [1974]. *The production of space*. Oxford, Blackwell.
- LIPIETZ, A. (1974). *Le tribut foncier urbain*. Paris, François Maspero.
- MARICATO, E. (1987). *Política habitacional no regime militar. Do milagre brasileiro à crise econômica*. Petrópolis, Vozes.
- MARX, K. (1990). *O Capital*. V. 1. Londres, Penguin.
- PAHL, R. E. (1975). *Whose city? And further essays on urban society*. Harmondsworth, Penguin Books.
- PAHL, R. E.; FLYNN, R. e BUCK, N. H. (1983). *Structures and processes of urban life*. Londres, Longman.
- TOPALOV, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris, Mouton & Co.

Recebido em 5/5/2003

Aprovado em 15/5/2003