

# Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação

Ermínia Manicato

## Resumo

O texto constata que a maior parte das pesquisas sobre habitação se dão no contexto da esfera do consumo, dimensionando-o e qualificando-o. O Estado e as políticas públicas ocupam um papel central no conjunto desses trabalhos. Embora eles forneçam um quadro importante sobre a carência de moradias, a segregação territorial, a exclusão social e as políticas institucionais ignoram, frequentemente, a centralidade da produção na determinação do ambiente construído. Em especial, chamam a atenção a produção acadêmica sobre arquitetura e urbanismo que ignora a construção e a produção sobre tecnologia que ignora o trabalho. Essas características estão nas raízes da formação da sociedade brasileira – desprezo pelo trabalho, distanciamento entre discurso e prática. É preciso reorientar o enfoque teórico da pesquisa sobre habitação.

**Palavras-chave:** habitação; teoria; construção; trabalho.

## Abstract

*This paper shows that most studies on housing are carried out in the context of consumption, by dimensioning and qualifying it. The State and public policies play a central role in these studies. Although they provide an important picture of the lack of housing, territorial segregation, social exclusion, and institutional policies, they often ignore the central role played by production in defining the constructed environment. In particular, attention is drawn to the academic production on architecture and urbanism that ignores construction and the technology production that ignores labor. These features are at the very roots of Brazilian society – disdain for work, and a gap between discourse and practice. It is imperative to change the theoretical framework of housing research.*

**Keywords:** housing; theory; construction; work.

## Teoria aos pedaços: a ausência das determinações gerais<sup>1</sup>

No início deste trabalho, queremos chamar a atenção para uma questão de ordem teórico-metodológica: o estreitamento do campo das pesquisas e da produção acadêmica sobre o tema da habitação no Brasil, dominadas principalmente pelas abordagens do consumo – déficit, carência, má qualidade, tipologia, formas de ocupação do domicílio e do espaço – e da política habitacional praticada pelo Estado.

Deve-se reconhecer que tal produção intelectual contribuiu para o conhecimento da situação de precariedade habitacional existente e dos desvios nas políticas públicas, que se revelaram incapazes de sanar a carência das camadas mais pobres da população. No entanto, ela não contribuiu para desvendar uma leitura mais ampla sobre a produção da habitação ou mais propriamente da estrutura de provisão de habitação, dos interesses e dos agentes envolvidos.<sup>2</sup> A relação de estudos e autores utilizados para representar essas tendências dominantes na produção técnica e acadêmica não pretende ser exaustiva mas apontar alguns pioneiros nos temas abordados.<sup>3</sup> Não se pretende ainda fazer uma crítica a essa produção intelectual que compõe os autores citados na relação inicial (ao contrário, reconhecemos a importância desses estudos), mas sim destacar a predominância da esfera do consumo e do Estado como temas dessa produção acadêmica e a ausência de abordagens histórico-estruturais que permitam reconhecer a permanência ou a inovação nas determinações dessa parcela do ambiente construído.

De fato, o foco nas carências habitacionais e nos déficits de moradia tem sido a forma predominante dos órgãos públicos tratarem a questão da habitação, por meio de consultores contratados, como um problema quantitativo e mais recentemente, nos anos 90, também qualitativo.<sup>4</sup> Os levantamentos promovidos pela Finep, em "Inventário da ação governamental no campo da habitação popular", finalizado em 1979, e a posterior publicação de *Habitação popular: inventário da ação governamental* (Finep, 1985), constituem um importante cadastro de documentos e bibliografia que comprovam o que afirmamos aqui.

Carência habitacional, periferização, segregação urbana são temas recorrentes que têm sido bem desenvolvidos, tanto nas análises dos planos urbanísticos que têm início com as "reformas urbanas" implementadas no começo do século XX quanto nas análises da moradia e condições de vida da classe trabalhadora no Brasil industrial, incluindo ainda a abordagem das dramáticas e generalizadas condições de periferização, "guetização", ilegalidade e favelização característicos da chamada era da globalização.

As reformas urbanas que pretenderam dar às cidades brasileiras, na República recém-proclamada, a imagem de progresso e modernidade visavam afastar o fantasma da presença da escravidão recente, deslocando populações pobres de áreas centrais, e recuperar espaços para o mercado imobiliário. Estudos com esse sentido foram desenvolvidos, dentre outros autores, por Sevckenko (1984), Andrade (1992), Leme e outros (1999).

Os cortiços, como forma prioritária (e privada) de moradia da massa trabalhadora pobre no início do século XX, foram

analisados por PMSP-Sebes (1975), Vaz (1986), Villaça (1986 e 1999), Ribeiro (1991), Reis Filho (1994), Bonduki (1994), Piccini (1999), Kohara e Caricari (2006), entre outros.

Importantes estudos sobre a reprodução da classe operária ou proletariado urbano que incluíram a formação da periferia com a predominância do transporte sobre rodas, a autoconstrução, os loteamentos ilegais, a partir dos anos 1930 e 1940, foram feitos por Sampaio (1972), Ferro (1972), Lemos e Sampaio (1976), Maricato (1976 e 1979), Bonduki e Rolnik (1979), Valladares (1980), Santos (1980), Bogus (1981), Mautner (1991) e Souza (1999). A terra tem sido reconhecida como elemento central do processo de exclusão e segregação urbana, mas também tem sido frequentemente abordada segundo o enfoque da carência e fortemente relacionada à legislação.<sup>5</sup>

As favelas, uma forma variante daquela referida acima, mereceram atenção especial dos pesquisadores cujas cidades convivem com o fenômeno há mais tempo. Talvez o pioneiro e paradigmático estudo sobre favela seja o clássico *Sobrados e mocambos*, de Gilberto Freyre; no entanto, a produção de autores cariocas destaca-se pela abundância. Desde meados do século XX, os estudiosos da cidade do Rio de Janeiro dedicam importantes estudos às favelas cariocas, como mostra Lícia do Prado Valladares em seu livro *Repensando a habitação no Brasil* (Valladares, 1982). Ver ainda a síntese feita por Suzana Pasternak em sua tese *Favelas e cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas* (Pasternak, 1993).

Estudos mais recentes abordam novas formas de segregação socioespacial da população. Eles se referem tanto aos crescen-

tes núcleos de pobreza nas áreas centrais abandonadas pelo capital imobiliário, e que são objeto de planos oficiais de “renovação”, “reforma” ou “reabilitação” (ver Silva, 2000 e 2007) quanto à heterogeneidade trazida à periferia ampliada por uma nova forma de ocupação do solo, pelos condomínios fechados de alta renda (ver, por exemplo, Caldeira, 2000; Marques e Torres, 2005).

O impacto da reestruturação produtiva capitalista e das políticas neoliberais é reconhecido como determinante desse espraiamento que “dilui” a cidade ou a metrópole na região, mas esse impacto pode ser visto também como determinante do aumento da precariedade habitacional e urbana pelos autores Observatório das Metrópoles (2005) e Davis (2006).

As análises das políticas públicas de habitação engendradas pelo Estado permitiram o desvendamento do seu caráter de agente ativo do processo de segregação territorial, estruturação e consolidação do mercado imobiliário privado, aprofundamento da concentração da renda e, portanto, da desigualdade social. Tais análises foram desenvolvidas por Bollafi (1975), Serran (1976), Azevedo e Andrade (1982), Maricato (1987), Arretche (1994), Draibe (1994), entre outros. Na extensa produção de livros, documentos e relatórios contratados pelo Ministério das Cidades, a partir de sua criação em 2003, é possível encontrar dados atualizados sobre todos esses assuntos, incluindo o tema recém-adotado na esfera governamental federal: regularização fundiária de habitação de interesse social.

Apesar do número significativo de estudos críticos sobre o assunto, é notável o desconhecimento do quadro geral da produção e distribuição da habitação, que estamos

aqui denominando provisão da habitação, formado pelas diversas tipologias resultantes de diferentes arranjos entre: o financiamento, a construção, a promoção, a comercialização, a participação da força de trabalho e o lugar ocupado pela propriedade da terra no contexto da regulação instituída (e praticada de forma discriminatória no Brasil e em toda América Latina) pela legislação de uso e ocupação do solo. O arranjo resultante do encontro desses agentes envolve, evidentemente, muitos conflitos. Como conflito básico, podemos citar o interesse daqueles que precisam de uma moradia para viver e aqueles que lucram com sua provisão. Mas outros conflitos internos e externos a esse arranjo ou a esses agentes podem aparecer. Por exemplo: conflitos entre promotores e construtores, conflitos entre a força de trabalho e os construtores, conflitos entre todos os agentes que compõem o capital imobiliário e a política macroeconômica. Enfim, estamos tratando de antagonismos que podem acontecer ou não, dependendo de uma dada correlação de forças definida historicamente e dos arranjos que podem ocorrer entre esses agentes (Harvey, 1982).<sup>6</sup>

Num dos poucos momentos em que constatamos a mobilização dos trabalhadores da construção civil contra os baixos salários e as péssimas condições de trabalho, em diversas capitais brasileiras, o que aconteceu no final dos anos 70 e início dos 80 (quando a construção civil estava a todo o vapor), foi possível acompanhar as mudanças significativas na organização do trabalho no canteiro de obras, além do atendimento das reivindicações (Valladares, 1982). Infelizmente, esse movimento de mudança não se sustentou devido ao drástico recuo nos investimentos públicos a partir de 1983.

Iniciava-se um longo período de ajuste fiscal e corte nos gastos públicos com aumento do desemprego (Maricato, 1988).

Toda família precisa de uma moradia. Todos moram em algum lugar, ainda que seja numa mansão em condomínio fechado ou num barraco sob um viaduto. O estoque de moradias é resultante dos diferentes arranjos existentes no interior do conjunto formado pelo mercado privado, pela promoção pública e pela promoção informal (o que inclui ainda arranjos mistos) em diferentes situações históricas de uma dada sociedade. A estrutura de provisão de moradias se refere à construção, manutenção e distribuição de um estoque, que se forma a partir de diversas formas de provisão de habitação: promoção privada de casas, apartamentos ou loteamentos, promoção pública de casas ou apartamentos, autoconstrução no lote irregular ou na favela, autopromoção da casa unifamiliar de classe média ou média alta, loteamento irregular, entre outros. Apenas essa abordagem ampla, que toma a moradia como um produto social e histórico, pode explicar o desaparecimento de certas formas de provisão em algumas cidades. É o caso das vilas populares ou carreiras de pequenos sobrados resultantes da ação de um pequeno promotor, nas primeiras décadas do século XX, nas cidades de Rio de Janeiro e São Paulo, que desapareceriam na segunda metade do século (Ribeiro, 1996).

Produtos semelhantes podem resultar de diferentes formas de provisão da moradia. Uma casa de alvenaria em uma favela pode parecer idêntica, visualmente, a uma casa de alvenaria em um loteamento regular, mas a participação do componente terra é, em geral, muito diferente: num caso, a terra

é invadida (embora a partir dessa primeira ação ela possa ser vendida informalmente) e no outro ela é comprada, sendo objeto de um contrato de compra e venda registrado em cartório. A condição jurídica é diferente, embora possa apresentar muitas variantes, dependendo da condição de propriedade da terra que é vendida ou invadida.

As diversas formas de provisão da moradia (o que inclui a moradia de aluguel, obviamente) constituem um conjunto contínuo e interdependente: se o mercado é muito restrito às camadas de mais altas rendas, como acontece no Brasil, e o investimento público é escasso, a produção informal fatalmente se amplia, pois, como já foi destacado, todos moram em algum lugar. A abordagem da promoção pública ou das políticas públicas, isoladamente, como é tradição em nosso meio acadêmico, impede a compreensão sobre sua inserção nessa estrutura geral de provisão das moradias, prejudicando o entendimento da realidade e a formulação de propostas. Não há como responder às demandas de moradia da população de baixa renda (ainda que hipoteticamente exista interesse governamental) se o mercado não responde às necessidades da classe média.<sup>7</sup> No Brasil, a classe média não tem sido atendida pelo mercado privado, especialmente a partir do recuo dos investimentos do Sistema Financeiro da Habitação, a partir de 1980. A consequência da falta de resposta à necessidade de moradia da classe média, a partir dessa data, é o acirramento da disputa com as camadas de baixa renda pelo acesso aos subsídios públicos. Considerando-se que esses subsídios tiveram uma queda drástica, tornou-se lugar comum encontrar domicílios com famílias de classe média em favelas.

## Tecnologia que ignora o trabalho, arquitetura e urbanismo que ignoram a construção

A precariedade das pesquisas na área de habitação não se esgota nessa ausência de uma visão de conjunto; na medida em que ignoram a provisão (produção e distribuição), ainda que de uma forma específica de moradia, incorrem também em equívocos. Vamos lembrar algumas ausências no escopo de trabalhos que terminam por comprometer sua cientificidade.

O estudo da técnica e da tecnologia da construção frequentemente ignora a organização e o processo de trabalho, como se estes fossem irrelevantes para o nível de produtividade. Nos estudos sobre tecnologia da construção ignora-se, frequentemente, o papel da terra e da renda fundiária na determinação do atraso na construção civil.

Faz parte do senso comum a ideia mistificada, também presente em grande parte da produção acadêmica, de que materiais de construção “milagrosos” tornarão a construção de casas muito mais barata e eficiente. Nilton Vargas tem desenvolvido experimentos paradigmáticos em canteiro de obras desde início dos anos 80, reafirmando a centralidade do processo de trabalho e da condição urbana ou mais propriamente da renda fundiária e do acesso a um pedaço de terra urbanizada, para definir os patamares da produtividade na construção.<sup>8</sup> É de 1983 a primeira formulação dessas ideias publicadas em livro (Vargas, 1983). Porém, como se constata em grande parte dos estudos financiados pela Finep sobre tecnologia de construção, esse autor permanece bastante

ignorado. As forças produtivas não incluem apenas máquinas, equipamentos, novas fontes de energia, novos materiais, novos processos químicos ou eletrônicos, mas também a organização do trabalho. Apenas para dar um exemplo, o taylorismo promoveu um avanço significativo na produtividade industrial americana a partir da reorganização do processo de trabalho baseado no estudo de “tempos e movimentos”. A especialização que permitiu avanços significativos na indústria manufatureira se baseou na divisão do trabalho. Lembremos que boa parte dos canteiros de obras ignoram, no Brasil e no princípio do século XXI, grande parte dessas conquistas que datam do início do século XX.

A tradição marxista explica como a produção material da vida parece ser orientada – por meio da ideologia – pela esfera do consumo, das necessidades, das ideias. Um universo de símbolos cumpre a função de mascarar as relações sociais baseadas na exploração e apropriação do excedente de riqueza criado na produção. Mas, no Brasil, é preciso reconhecer algumas especificidades que tornam essa constatação ainda mais radical. A tradição escravista que marca a história do país, e de profundo desrespeito com o trabalho manual, também explica por que o ensino e as pesquisas na área de engenharia abstraem as relações de trabalho dos estudos sobre tecnologia. Há muito de ideológico e pouco de científico em boa parte dessa produção acadêmica marcada pelo preconceito. Não raramente, o canteiro de obras, com todos os desencontros e as tensões decorrentes das relações de trabalho (cujo paradigma está na parceria mestre de obras e engenheiro), é pouco conhecido por pesquisadores que escrevem sobre tecnologia de construção habitacional.

Além disso, os estudos que têm como objeto o urbano, a habitação, o financiamento e a terra, raramente incorporam o tema da construção em seu escopo. É muito comum, nos estudos sobre o urbano, ignorar-se a construção, abstraindo-se assim as relações entre capital (fixo e variável) e o processo de trabalho. A desconsideração da construção como eixo da realização da arquitetura e da cidade foi criticada por diversos estudiosos no Projeto de Pesquisa “*A crise na produção da habitação popular – tendências de rearticulação do processo produtivo*”.<sup>9</sup> Essa também foi a polêmica que alimentou a interlocução de Sérgio Ferro<sup>10</sup> em relação ao texto de Vilanova Artigas, “O Desenho”.<sup>11</sup> Portanto, a crítica materialista, de inspiração marxista, à abordagem da arquitetura como produto de ideias ou do desenho não é nova entre nós. Embora ambos os textos sejam bastante festejados, a centralidade da polêmica é bastante ignorada pela produção acadêmica e profissional. O papel ideológico do projeto como ferramenta para a exploração e a dominação desse modo de produção, e sua capacidade de encobrir essas relações de classe são destacados por Ferro, que vai ao canteiro de obras para encontrar a lógica do processo – do produto e de sua distribuição – e também, portanto, do projeto ou desenho.

Outro equívoco digno de figurar nessa lista, pela constância com que é repetido, refere-se aos estudos ou à prática do planejamento urbano que tem a pretensão de controlar as cidades pela regulação legal, ignorando as determinações presentes na produção social ou material do espaço e na disputa pelos lucros, juros, rendas e salários que ela engendra. A prática do urbanismo é profundamente ideológica – e vale dizer, pouco científica e mistificadora

da realidade – e frequentemente ignora os conflitos presentes na produção da cidade, tomando-a como um palco ou arena que apenas dá suporte às relações sociais, ainda que elas possam ser tomadas como conflituosas (Arantes et al., 2000).

A dispersão do conhecimento já produzido no Brasil, constantemente suplantado por supervalorizadas referências estrangeiras, já foi constatada por conhecidos estudiosos da sociedade brasileira, como Celso Furtado, Florestan Fernandes e Roberto Schwarz, entre outros. Somos estrangeiros em nossa própria pátria e frequentemente nos vemos diante de uma história virtual. Estamos sempre recomeçando.

Para resumir, é realmente surpreendente que um setor que absorve historicamente 6% da PEA e que é responsável por 13,5% do PIB nacional (relativo ao setor de construbusiness, sendo 8% da construção propriamente dita) esteja ausente da maior parte dos trabalhos sobre o urbano e a habitação. Em particular, é notável a ausência do tema do trabalho, nos estudos sobre tecnologia, como já foi mencionado.<sup>12</sup>

## O lugar da construção nas pesquisas sobre moradia

A ideia de que novos materiais ou novos métodos construtivos possam resolver ou constituir a principal alavanca para a solução de problemas habitacionais é dominante há décadas, tanto nas instituições promotoras de políticas públicas quanto nas pesquisas sobre a construção civil ligada à produção de moradias. Essa ideia é dominante também

na mídia, que de tempos em tempos apresenta experiências de casas construídas com materiais reciclados, como garrafas de plástico, ou renováveis, como bambu, que prometem um barateamento definitivo e sustentabilidade.

Não se pretende negar a importância das pesquisas com novos materiais ou novos usos para velhos materiais, especialmente em se tratando da reutilização de rejeitos industriais, fundamental para diminuir seu descarte e os impactos sobre o meio ambiente. A Antac – Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – tem se detido nesse tema. O que se critica aqui, entretanto, é a ignorância dos demais fatores que são determinantes na produção da carência habitacional.

Por diversas vezes o Banco Nacional de Habitação (BNH) promoveu a construção de canteiros de obras com protótipos de edifícios destinados à habitação apresentando novos materiais de construção, novas tecnologias, novos equipamentos ou novas máquinas. O primeiro grande seminário que apresentou uma extensa mostra de protótipos se deu em Salvador, em 1978, que levou o título de “Simpósio sobre o Barateamento da Construção Habitacional”. O Brasil estava no momento de maior investimento em habitação de toda sua história e era notável a pressão das empresas de construção pesada e das empresas estrangeiras, detentoras de patentes sobre novas tecnologias e processos construtivos, para entrar no setor de edificação residencial nacional de promoção pública.<sup>13</sup> Vale lembrar que os anos 70 ficaram conhecidos como do “milagre brasileiro”, em que as altas taxas de crescimento do PIB contribuíram muito com a manutenção do Regime Militar, fortemente apoiado pela

classe média. Entre 1968 e 1973, o PIB cresceu 11,5 % ao ano impulsionado principalmente pela construção civil (Maricato, 1987).

Outros dois seminários, acompanhados da apresentação de protótipos subsidiados pelo BNH, deram-se na cidade de São Paulo: um no Jardim São Paulo (1985) e o outro em Heliópolis (1987). Após 1980, entretanto, com o impacto do ajuste fiscal sobre a economia nacional, os contratos do BNH para o financiamento de moradias têm uma queda drástica. Até 1983, constata-se um movimento de construção de moradias sob promoção pública ainda significativo graças aos contratos assinados em anos anteriores. A maior parte dessa produção seguiu modelos muito criticados em trabalhos acadêmicos: a localização sempre distante das áreas já urbanizadas alimentou um mercado fundiário desorganizador do uso sustentável do solo urbano e as construções frequentemente deixaram a desejar do ponto de vista de conforto ambiental.

Durante vários anos, portanto, o paradigma de avanço tecnológico esteve relacionado a novos processos, novos materiais ou novos componentes. Foram fomentadas tentativas de industrialização de componentes, experiências de moldagem de concreto armado *in loco*, propostas de utilização de novos materiais como solo cimento, madeira mineralizada, palha de arroz prensada, resíduos de processos industriais, estrutura metálica, entre outros.

Segundo Vargas, após todas essas experiências, podemos afirmar que, entre nós, a alvenaria armada tem se mostrado ainda como tecnologia construtiva de melhor desempenho – no que se refere a custo, qualidade e produtividade – e que, portanto,

as barreiras ao aumento de produtividade, diminuição de custos e ampliação de acesso não estariam aí.<sup>14</sup> Além de apontar as dificuldades que persistem no planejamento e gestão do processo de trabalho e nos demais fatores que disputam a renda fundiária urbana, Vargas lembra que a indústria da construção tem características específicas em relação às demais indústrias e nela a imponderabilidade é muito alta.

Em seu mestrado, desenvolvido na Coppe/UFRJ em 1979, e depois reeditado como capítulo de livro já citado, Nilton Vargas explicita, em primeiro lugar, as características específicas da indústria da construção, que a diferenciam das demais indústrias: é manufatura, mas também tem máquinas pesadas características da grande indústria. Além disso, os lucros da atividade de construção ligada à indústria imobiliária não são apropriados apenas pelo capital produtivo, mas também por outros capitais, em especial os financiadores, os promotores imobiliários e os proprietários da terra ou imóveis. Na medida em que os lucros não provêm apenas das atividades produtivas, mas também de atividades fortemente especulativas, a produtividade no processo de produção passa a não ser central para ampliar os ganhos. A partir dessas considerações e tendo em vista características que embasam o poder na sociedade brasileira, como o patrimonialismo e a captação de rendas imobiliárias, conclui-se facilmente o porquê de o mercado privado no Brasil ser tão elitista e restrito ao produto de luxo (Instituto Cidadania, 2000).

Agregando às argumentações expostas algumas formulações de outros autores, podemos, muito resumidamente, definir essa tese da seguinte forma:<sup>15</sup>



1) A indústria da construção tem características diferenciadas do conjunto das indústrias.

- Cada projeto é único (mesmo quando padronizado) porque cada terreno é único, o que dificulta a reprodutibilidade.

- O processo de produção é marcado pela sucessão e não pela simultaneidade. A cada obra, as equipes que se sucedem são desmontadas. Há dificuldade para a capacitação contínua do trabalhador e a rotatividade no emprego é alta.

- No fim de cada empreendimento, a unidade de produção é desmontada ou, na melhor das hipóteses, deslocada.

- O processo de produção depende das condições climáticas. As chuvas, por exemplo, podem paralisar a produção.

- Em que pese o avanço das análises geotécnicas, o subsolo pode apresentar ocorrências inesperadas, exigindo a interrupção da produção e representando despesas não previstas.

2) Os ganhos não são provenientes apenas da atividade produtiva, portanto, não existe um apelo para a racionalidade industrial.

- Na provisão habitacional, o capital produtivo não ocupa o lugar central, como no restante das indústrias. A moradia é uma mercadoria especial. Além do capital de construção, o processo produtivo inclui um financiamento ao consumo (habitação é um dos bens mais caros de consumo privado e como uma mercadoria especial exige um financiamento específico), um capital de incorporação e um agente especial – o proprietário de terra – de quem depende uma condição básica para produção. Cada novo

empreendimento exige que uma nova parcela de terreno seja assegurada.

Os proprietários têm uma espécie de monopólio sobre a terra e a liberam para a construção após cobrar um preço para isso, e esse preço depende da localização. A legislação urbanística também influi no preço da terra.

- A propriedade fundiária e imobiliária constitui um objeto de valorização. Fortunas podem ser amealhadas sem que, necessariamente, haja envolvimento de um capital produtivo no terreno objeto de valorização. Uma malha de expedientes jurídicos e de registros cerca a propriedade da terra, que pode, dessa forma, funcionar como objeto de disputa de rendas, oferecendo obstáculo à produtividade na construção. O acesso à terra urbana é profundamente excludente a grande parte da sociedade e constitui freio ao aumento da produção.<sup>16</sup>

- Outra barreira à provisão de moradias está na legislação urbanística excessivamente detalhista e na legislação ambiental, que tornam lentos os processos de aprovação dos projetos, característica reforçada pela fragmentação presente na gestão urbana e pelas características cartoriais do patrimonialismo brasileiro.

## Habitação, conflitos e Estado

Ainda que reconhecendo as carências apontadas anteriormente, é notória a centralidade do papel do Estado no processo de produção e distribuição da moradia, e é nele que se concentra a maior parte dos estudos

e pesquisas. O Estado pode participar diretamente na produção, como também pode financiar e contratar a construção. Ele é ainda, em geral, o agente regulador da terra, das relações trabalhistas, das regras do financiamento privado, além de poder promover a implantação da infraestrutura e abrir novos espaços para o investimento imobiliário privado em acordo com proprietários de terra. A construção de novas centralidades urbanas, como resultado de um pacto entre o capital imobiliário e a aplicação dos fundos públicos, tem também sua face simbólica, marcada pelo luxo e distinção, e ocorre em praticamente todas as grandes cidades.

A atuação do Estado responde ao nível dos conflitos entre os diversos interesses em jogo na disputa pelos ganhos já citados: salários, rendas, juros e lucros. De tal disputa participam inclusive os usuários de classe média ou até de baixa renda, enquanto proprietários privados que também se apropriam de alguma renda com a valorização de seus imóveis. Essas lutas e conflitos definirão as mudanças ou não na estrutura de provisão da habitação.<sup>17</sup>

Além de Michael Ball (1978, 1981 e 1986), outro autor que adota uma visão menos determinista e economicista sobre a produção do espaço, ao enfatizar a esfera da política, é David Harvey, para quem a produção do espaço é consequência de fortes conflitos e do confronto de tendências, resultantes de tensões e contradições inerentes ao sistema (Harvey, 1982). Para o autor, os principais conflitos que emergem nesse processo envolvem:

[...] 1) uma facção do capital que procura a apropriação da renda, quer diretamente (como os proprietários de

terra, as empresas imobiliárias, etc.) ou indiretamente (como os intermediários financeiros ou outros que investem em propriedades simplesmente visando uma taxa de retorno); 2) uma facção do capital procurando juros e lucro através da construção de novos elementos no meio construído (os interesses da construção); 3) o capital "em geral" que encara o ambiente construído como um dreno para o capital excedente e como pacote de valores de uso e com vistas ao estímulo da produção e acumulação de capital; 4) a força de trabalho que se utiliza do ambiente construído como um meio de consumo e como meio de sua própria reprodução. (Harvey, 1982, p. 6)<sup>18</sup>

## Modernização conservadora: a informalidade como ardil

No Brasil, como nos demais países periféricos, os conflitos em torno da provisão da moradia foram relativamente esvaziados graças a um ardil responsável por grande impacto social e territorial: a provisão informal da moradia. A maior parte da população urbana "se vira" para garantir moradia e um pedaço de cidade, combinando o loteamento irregular ou a pura e simples invasão de terra, com a autoconstrução.<sup>19</sup> Essa forma ilegal e pré-moderna de provisão da moradia esvaziou o conflito e contribuiu para o barateamento da força de trabalho, especialmente durante o período de maior crescimento industrial. Sabemos todos as consequências predatórias dessa produção de grande parte do espaço urbano, seja para essa população,

para o meio ambiente, ou para a cidade como um todo. O exemplo mais dramático e gigantesco de ocupação pobre, ilegal e ambiental/socialmente predatória, está na ocupação das áreas de preservação dos mananciais ao sul da maior metrópole paulista, onde aproximadamente 1 milhão e 700 mil de pessoas vivem nas bacias dos reservatórios de água Billings e Guarapiranga. Mas os governos, e seus diversos órgãos com poder de polícia sobre o uso e a ocupação do solo, simplesmente ignoraram esse processo durante muitos anos.

O conflito sobre a provisão da moradia foi, portanto, deslocado: a cidade hegemônica continua sendo construída sob regras do urbanismo e do mercado modernos, para uma população restrita. Resta para grande parte da população o deslocamento para fora da cidade (legal ou formal), a ocupação de áreas inadequadas, e, frequentemente, ambientalmente frágeis.

Não são apenas as leis de uso e ocupação do solo ou os planos urbanísticos que não são observados nos bairros ilegais. Nenhuma legislação aí é aplicada e a resolução de conflitos obedece à “lei” do mais forte. A presença do Estado pode se restringir à troca de favores pontuais com finalidade eleitoral. De um modo geral, o Estado está ausente e esse vazio é ocupado por um poder paralelo (Maricato, 1996).

Mesmo contando com um mercado privado excludente, por meio do qual a mercadoria moradia é acessível a apenas 30% da população, é preciso reconhecer sua significativa dimensão, equivalente à população da Itália (aproximadamente 56 milhões de pessoas). O significativo crescimento econômico (7% ao ano entre 1940 e 1979) e a industrialização do país, sem distribuição de

renda, durante décadas de intensa migração para as cidades, geraram vários paradoxos, como a imposição do consumo de bens modernos antes que as necessidades básicas (alimentação, saúde, higiene, educação, habitação) fossem atendidas.<sup>20</sup>

A urbanização em países periféricos como o Brasil, que acompanha o processo de industrialização com baixos salários, apresenta várias características que a diferencia da urbanização nos países capitalistas centrais. Francisco de Oliveira considera o terciário extensivo e descapitalizado, que muitos autores entenderam como “inchado” na comparação com o chamado primeiro mundo, uma parte intrínseca desse processo de acumulação que combina o arcaico com o moderno (Oliveira, 1972).

A evolução da provisão da habitação popular desde o final do século XIX, com a emergência do trabalhador livre, mostra a tendência de eliminar dos salários a parcela referente ao pagamento da moradia. É evidente que essa condição é predatória à força de trabalho. A construção da casa nos fins de semana durante horário de descanso, o longo tempo despendido nos transportes deficientes (que está relacionado à ocupação precária da periferia) e a ausência de serviços urbanos fundamentais contribuem para desgastar a força de trabalho. A queda do crescimento econômico, verificada a partir dos anos 80, o aumento do desemprego, o recuo das políticas públicas, foram alguns dos fatores que radicalizaram o quadro aqui descrito, como veremos adiante.

A importância da propriedade fundiária numa sociedade patrimonialista como a nossa explica, em boa parte, essa gigantesca exclusão territorial ou segregação. Como é sabido, há uma estreita relação

entre propriedade patrimonial e poder econômico, político e social na história do Brasil. A elite brasileira se apropriou de vastas áreas de terras devolutas por todo território nacional, recorrendo a um sem número de ardis relacionados a fraudes nos registros de terra (Costa Neto, 2006). Além disso, essa mesma elite cercou-se de uma imensa teia de organismos e burocracia (além da ajuda do judiciário) para impedir que a maior parte da população, especialmente os trabalhadores pobres, tivesse acesso à propriedade fundiária. O latifúndio permanece intocável durante todo o período de modernização e industrialização do país, apesar das polêmicas alimentadas pela proposta liberal de substituição dos escravos pela colonização branca durante o século XIX. A privatização de terras devolutas ainda é uma prática vigente em pleno início do século XXI.

Como aconteceu em outros momentos da história do país, o Brasil conta, a partir da promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, com uma legislação bastante avançada, que regulamenta a função social da cidade e da propriedade. O Estatuto da Cidade restringe, objetivamente, o direito de propriedade. Pode-se dizer que o direito à moradia é absoluto, já que previsto na Constituição Federal, e o direito à propriedade não o é. No entanto, a implementação da lei está enfrentando muita dificuldade, reafirmando uma característica da sociedade brasileira: de que a lei se aplica de acordo com as circunstâncias (Maricato, 1996).

Aqui também constatamos nossas diferenças em relação ao capitalismo central, em que as reformas sobre a terra urbana foram feitas no final do século XIX ou começo do século XX para fortalecer a atividade

produtiva de construção, em detrimento dos ganhos rentistas.

## O impacto da globalização na provisão de moradias

Com o fim do *welfare state* houve um recuo generalizado dos investimentos em habitação, revelando um colapso no volume de moradias produzidas. Nos países capitalistas centrais, o espetacular movimento de construção que se seguiu à segunda guerra mundial minimizou fortemente a carência habitacional. Apesar das características específicas desse processo em cada país, alguns aspectos podem ser generalizados:<sup>21</sup>

### Período pós-guerra – produção Fordista:

- produção em massa, grande volume de unidades habitacionais;
- investimento público garante mercado solvável, com forte subsídios;
- investimento em infraestrutura, grandes projetos de renovação urbana ou construção de cidades novas;
- Estado intervém no mercado de terras ou cria uma agência de terra;
- promoção da habitação de aluguel social;
- modernização da produção – pré-fabricação, investimentos em capital fixo, grandes canteiros;
- grandes sindicatos conferem poder à força de trabalho nos conflitos;
- queda na especialização da força de trabalho, imigração visando o barateamento.

Com a reestruturação produtiva e o início das políticas de cunho neoliberal, a produção subsidiada de moradias pelo Estado teve uma queda drástica. O patrimônio público formado por extensos conjuntos habitacionais foi transformado com a venda em patrimônio privado. E novas regras, mais adaptadas a uma solução de mercado, foram impostas. Apesar dos movimentos sindicais, que com prolongadas greves tentaram se opor aos ganhos conquistados com o Welfare State, as reformas foram implementadas, atingindo inclusive o mundo do trabalho e com isso enfraquecendo o poder sindical. Um resumo das características que provisão de moradias assumiu na Europa e nos Estados Unidos com a reestruturação produtiva já pode ser diagnosticado nos anos 70:

### Período pós-1970 – reestruturação capitalista global:

- queda nos investimentos públicos, queda no volume de construção;
- dificuldades com financiamentos, dificuldades com terra;
  - aumento da taxa de juros;
  - flexibilização na produção, terceirização, queda no investimento de capital fixo, fortalecimento do planejamento do canteiro, gerenciamento de fluxos e controle contábil;
  - ênfase nos componentes leves para montagem;
    - enfraquecimento do poder sindical, desemprego, contrato por tarefas;
    - projetos de menor porte, perdas da economia de escala;

- flexibilização na provisão – diversidade de tipologias, fragmentação da demanda e da localização, ênfase nos aspectos especulativos;

- novos mercados priorizam reformas, renovação e manutenção;
- fortalecimento da casa própria ;
- flexibilização do trabalho, formas indiretas de emprego.

No Brasil, como nos demais países do capitalismo periférico, com seus diversos graus ou características de evolução ou involução, o recuo nas políticas públicas e o baixo crescimento econômico, a partir dos anos 80, tiveram consequências dramáticas devido à herança histórica de desigualdade e informalidade. Apesar de não contarmos com estudos sobre o impacto detalhado da globalização na produção do ambiente construído, podemos afirmar que o aumento de favelas cresceu radicalmente a partir da queda do financiamento habitacional, por volta de 1981. O IBGE mostra que enquanto a população brasileira cresceu 1,9% ao ano entre 1980 e 1991, e 1,6% ao ano entre 1991 e 2000, a população moradora de favelas cresceu, respectivamente, 7,65% e 4,18%. O município de São Paulo tinha apenas 1,2% da população morando em favelas em 1970. Em 2005, São Paulo registra 11% da população em favelas, ambos dados da Prefeitura Municipal. Com a *débâcle* do BNH e aumento do desemprego, o mercado privado formal também apresentou queda significativa (Castro, 1999).

Além da constatação do impacto negativo da chamada globalização e das políticas neoliberais na piora na qualidade da moradia urbana no Brasil, pouco podemos avançar no detalhamento sobre suas

consequências nos processos produtivos, como mostra o estudo de Ball e outros (1988) para a Europa e Estados Unidos. Esse exemplo mostra como a orientação adequada da pesquisa acadêmica pode nos conduzir para uma compreensão mais ampla e científica da realidade. Não dispomos de conhecimento que permita caracterizar as mudanças na estrutura de provisão da moradia, sua evolução e adaptação à nova (des)ordem internacional. Esse desconhecimento fragiliza o esforço na definição de políticas para o enfrentamento de problemas tão graves como, por exemplo, os que as nossas metrópoles apresentam.

Se insistimos em fazer essa abordagem teórica e metodológica, é para incentivar os pesquisadores brasileiros a esse desafio. E, apesar de parte da reflexão aqui feita ter se inspirado em autores que pensaram o capitalismo central, nossa convicção é de que as assimetrias entre os países centrais e periféricos são essenciais, acentuaram-se com a globalização e não podem ser ignoradas

quando se buscam alternativas de solução para a nossa realidade.

Por fim, um alerta necessário. A partir de 2005, os investimentos na área de habitação foram ampliados, tanto para o mercado privado quanto para a promoção pública. Com o PAC – Plano de Aceleração do Crescimento –, lançado pelo Governo Federal em 2007, essa tendência será reforçada pela previsão de investimento de R\$106 bilhões. Considerando-se que as principais fontes de recursos são onerosas – aliás, as mesmas que alimentaram o Sistema Financeiro da Habitação: SBPE e FGTS – e que os recursos para subsídios são diminutos, é previsível que as camadas de mais baixa renda dificilmente sejam atendidas na proporção necessária. Entretanto, o movimento na produção de moradias tende a aumentar, o que já é visível, na segunda metade da década iniciada em 2000, com repercussões na estrutura de provisão de moradias. Esse é mais um motivo para adotar um novo enfoque na pesquisa sobre habitação no Brasil.

### **Erminia Maricato**

Arquiteta e Urbanista pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Professora Titular da área de Planejamento Urbano do Departamento de Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Coordenadora da Comissão de Pesquisa e Membro do Conselho de Pesquisa da Universidade de São Paulo (São Paulo, Brasil).

erminia@usp.br

## Notas

- (1) Este trabalho foi inspirado no texto de Michael Ball, *Housing analysis: time for a theoretical refocus*. Apesar do lapso de tempo que nos separa da redação do artigo citado, que é de 1986, sua crítica à produção acadêmica sobre o tema da habitação ganhou mais importância com o passar do tempo.
- (2) "A estrutura de provisão de habitação descreve um processo histórico dado destinado a prover e reproduzir a entidade física casa, focalizando os agentes sociais essenciais a esse processo e a relação entre eles" (Ball, 1986, p. 158).
- (3) Para uma bibliografia extensiva dos pioneiros no estudo da habitação no Brasil urbanizado, ver Valladares, 1982.
- (4) Os conceitos de Déficit Habitacional Quantitativo e Déficit Habitacional Qualitativo envolveram vários pesquisadores durante a década de 1990. Tais definições estão explicitadas nos estudos sobre o *Déficit Habitacional no Brasil* elaborados pela Fundação João Pinheiro, a pedido do governo Federal, a partir de 1995 (Fundação João Pinheiro, 2004).
- (5) Do Congresso do IAB de 1963, quando a proposta de Reforma Urbana foi aprovada no documento final, até o Estatuto da Cidade em 2001 e a Campanha de Planos Diretores Participativos, promovida pelo Ministério das Cidades em 2006, o tema da terra tem sido recorrente e a bibliografia por demais extensa para ser tratada aqui. Dentre os pioneiros que relacionaram a terra com a esfera da produção e do mercado ver Brandão (1980) e Lefèvre (1979). Uma parte da produção do Lincoln Institute of Land Policy também segue essa orientação.
- (6) Não trataremos aqui do tema dos movimentos sociais urbanos e de sua bibliografia, pois nos interessa concentrar a atenção nos conflitos presentes na esfera da produção *stricto sensu*. Não se desconhece a relação entre a "práxis espacial", conceito *lefevrino*, e a produção da cidade em seu conjunto, mas entendemos que esses conflitos têm sido mais constantemente abordados do que aqueles que queremos destacar aqui.
- (7) Vamos convencionar como classe média as famílias cujos rendimentos mensais estão situados entre 5 e 12 salários mínimos. O déficit habitacional está concentrado fortemente entre 0 e menos de 5 s.m., perfazendo um total de 92% (Fundação João Pinheiro, 2004).
- (8) Até mesmo a endêmica corrupção presente nas obras públicas, fato ligado especialmente ao financiamento de campanhas eleitorais, não pode ser aspecto desprezado nas pesquisas acadêmicas no Brasil quando se estudam produtividade e custo da habitação. Essa observação foi feita por Vargas em encontro internacional da BISS – Bartlett International Summer School – na cidade do México em 1987.
- (9) O projeto citado foi apresentado ao BNH em 1986, exatamente no ano de sua mal explicada extinção, que o inviabilizou. Participaram dele os professores Jorge Oseki, Nilton Vargas, Paulo César Xavier Pereira, Suzana Pasternak, Yvonne Mautner sob a coordenação de Ermínia Maricato.
- (10) Iniciado entre 1968 e 1969, "O canteiro e o desenho" seria concluído em 1975 e finalmente publicado em 1979.
- (11) O texto citado (Artigas, 1975), publicado originalmente pelo GFAU, foi apresentado pelo professor em março de 1967 como Aula Inaugural da FAU-USP.

- (12) O processo de trabalho, grande ausente na produção intelectual brasileira sobre habitação, tem sido considerado como elemento-chave para a compreensão da produção do ambiente construído pela BISS – Bartlett International Summer School – sediada na University College London. Ver a respeito seus *Proceedings*.
- (13) Na primeira metade dos anos 70, os recursos do BNH destinados a obras de infraestrutura urbana foram ampliados, enquanto que a construção de moradias perdeu espaço no orçamento. Esse movimento deveu-se, provavelmente, ao poder de influência das empresas de construção pesada. A partir de 1976, o movimento se inverte. Ver a respeito Maricato (1987).
- (14) Palestra proferida na FAU-USP, dia 29/3/2007.
- (15) Os autores consultados para a construção desse quadro, além de Nilton Vargas, foram Lojkine (1977), Topalov (1974), Lipietz (1988), Harvey (1982), Ball (1986), Ball e outros (1988). Dentre os autores nacionais que abordaram a produção e ou a provisão da moradia levando em consideração a construção, além de Vargas, estão: Ferro (1972), Oseki (1982), Maricato (1984), Pereira (1984), Tavares (1989), Mautner (1991), Ribeiro (1996) e Castro (1999). O professor Celso M. Lamparelli introduziu essa abordagem teórica no Curso de Pós-Graduação da Escola de Engenharia de São Carlos ainda na década de 70.
- (16) Não podemos esquecer que mesmo atuando como freio ao aumento da produção devido à disputa por rendas imobiliárias a propriedade da terra não constitui uma irracionalidade ao modo de produção capitalista como argumentaram alguns autores. É ela que permite a apropriação dos lucros na produção da moradia assim como a propriedade dos meios de produção permitem a apropriação dos lucros industriais (Martins, 1983).
- (17) Segundo Ball, a predominância de um agente sobre os outros no processo de produção somente será identificada a partir de análises específicas sobre realidades concretas. Nesse sentido, Ball discorda das teses defendidas por intelectuais franceses, como Topalov (1974) e Lojkine (1977), sobre a supremacia determinante do promotor imobiliário ou do capital financeiro sobre a provisão das edificações (moradias, comércios, serviços). No Brasil, o papel dos ganhos rentistas fundiários e imobiliários (proprietários de terra e incorporadores) têm uma predominância significativa, como veremos adiante.
- (18) No mesmo texto Harvey lembra que a propriedade da moradia pode dividir e opor trabalhadores, pois aqueles que a possuem interessam-se pela valorização do seu imóvel e os que não a possuem interessam-se pelo seu barateamento.
- (19) Não temos os dados rigorosos sobre a produção informal da moradia (favelas, loteamentos ilegais e cortiços) nas cidades brasileiras e sabemos que o IBGE subdimensiona a medição da moradia “subnormal”. Alguns estudos, entretanto, permitem afirmar que estamos diante da maioria ou de aproximadamente metade dos domicílios nas grandes cidades: Andrade (1998); Castro e Silva (1997), Souza (1999).
- (20) Maricato e Pamplona, 1977
- (21) Ver a respeito Ball et al. (1988).



## Referências

- ANDRADE, C. F. de S. L. (1998). *Parâmetros urbanísticos de loteamentos irregulares e clandestinos na Zona Oeste do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, FAUFRJ.
- ANDRADE, C. R. M. de (1992). *Peste e plano: o urbanismo sanitário do engenheiro Saturnino de Brito*. São Paulo, FAUUSP.
- ARANTES, O. B. F. e outros (2000). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ, Vozes.
- ARRETCHE, M. T. da S. (1994). *Políticas de habitação para a população de baixa renda e saneamento básico*. Campinas, NEPP/Unicamp.
- ARTIGAS, J. B. V. (1975). "O desenho". In: *Sobre o desenho*. São Paulo, GFAU.
- AZEVEDO, S. de e ANDRADE, L. A. G. de (1982). *Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação*. Rio de Janeiro, Zahar.
- BALL, M. (1978). British housing policy and building industry. *Capital and Class* n. 4. London, Conference of Socialists Economists.
- \_\_\_\_\_ (1981). The Development of Capitalism in Housing Provision in International. *Journal of Urban Regional Research*. London, pp. 145-176.
- \_\_\_\_\_ (1986). Housing analysis: time for a theoretical refocus. *Housing studies*. London, v. 1, i. 3, pp. 147-166.
- BALL, M.; HARLOE, M. e MARTENS, M. (1988). *Housing and social change in Europe and U.S.A.* London/ New York, Routledge.
- BÓGUS, L. M. M. (1981). *Vila do encontro: a cidade chega à periferia; notas sobre relações entre política urbana, família e reprodução*. São Paulo, FAU-USP.
- BOLAFFI, G. (1975). *Aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação*. São Paulo, FAU-USP.
- BONDUKI, N. G. (1994). *Origens da habitação social no Brasil (1930-1945): o caso de São Paulo*. Tese de doutorado. São Paulo, FAU-USP.
- BONDUKI, N. G. e ROLNIK, R. (1979). *Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho*. São Paulo, FAU-USP.
- BRANDÃO, M. de A. (1980). "O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador". In: VALLADARES, L. do P. (org). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro, Zahar.
- CALDEIRA, T. P. do R. (2000). *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/Edusp.
- CARDOSO, A. L. (2001/2002). Política Habitacional: a descentralização perversa. Planejamento e Território, Ensaios sobre a Desigualdade/*Cadernos IPPUR*, n. 1. Rio de Janeiro, Editora DP&A, pp. 105-121.
- CASTRO, C. M. P. de (1999). *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. Tese de doutorado, São Paulo, FAU-USP.
- CASTRO, C. M. P. de e SILVA, H. M. B. (1997). *Legislação e mercado residencial em São Paulo*. São Paulo, LabHab /FAU-USP.

- COSTA NETO, J. de B. (2006). *A questão fundiária nos Parques e Estações Ecológicas do Estado de São Paulo: origens e efeitos da indisciplina da documentação e do registro imobiliário*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP.
- DAVIS, M. (2006). *Planeta Favela*. São Paulo, Boitempo.
- DRAIBE, S. M. (1994). "As políticas sociais do regime militar brasileiro". In: SOARES, G. D. e D'ARAÚJO, C. (orgs.). *25 anos de regime militar*. Rio de Janeiro, FGV.
- FERRO, S. (1972). *A casa popular*. São Paulo, GFAU.
- FINEP – Financiadora de Estudos e Projetos (1985). *Habitação Popular: Inventário da Ação Governamental*. Rio de Janeiro, FINEP e Projeto Editores Associados.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. (2004). *Déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte, Ministério das Cidades/FJP.
- HARVEY, D. (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Revista Espaço e Debates*. São Paulo, Cortez, n. 6, jun./set.
- \_\_\_\_\_ (2005). *A produção capitalista do espaço*. São Paulo, Annablume.
- INSTITUTO CIDADANIA (2000). *Projeto moradia*. São Paulo, Instituto Cidadania.
- KOHARA, L. T. e CARICARI, A. M. (orgs) (2006). *Cortiços em São Paulo: soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção à moradia*. Fórum de estudos sobre atuação em cortiços. São Paulo/Salvador, Mídia Alternativa/CESE.
- LEFÈVRE, R. B. (1979). "Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo". In: MARICATO, E. T. M. (org.). *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial*. São Paulo, Alfa Ômega.
- LEME, M. C. da S. (coord.) et al. (1999). *Urbanismo no Brasil 1895-1965*. São Paulo, Fupam/Studio Nobel.
- LEMOS, C. A. C. e SAMPAIO, M. R. A. de (1976). *Evolução formal da casa popular paulistana*. São Paulo, FAU-USP.
- LIPIETZ, A. G. (1988). *O capital e seu espaço*. São Paulo, Nobel.
- LOJKINE, J. (1977). *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo, Martins Fontes.
- MARICATO, E. T. M. (1976). *Fim de semana. Filme documentário (pesquisa e produção) e texto – Autoconstrução a arquitetura possível*. Brasília, 28ª Reunião Nacional da SBPC.
- \_\_\_\_\_ (org.) (1979). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo, Alfa Ômega.
- \_\_\_\_\_ (1984). *Indústria da construção e política habitacional*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP.
- \_\_\_\_\_ (1987). *A política habitacional do regime militar*. Petrópolis, Vozes.
- \_\_\_\_\_ (1988). "The urban crisis in Brazil and the popular movement for urban reform". In: *Proceedings of the 10th Bartlett International Summer School*. London, University College London.
- \_\_\_\_\_ (1996). *Metrópole na periferia do capitalismo: desigualdade, ilegalidade e violência*. São Paulo, Hucitec.

- MARICATO, E. T. M. e PAMPLONA, T. L. (1977). *Penetração dos bens "modernos" na habitação proletária*. São Paulo, FAU-USP.
- MARQUES, E. C. L. e TORRES, H. da G. (orgs) (2005). *São Paulo: segregação, pobreza urbana e desigualdade social*. São Paulo, Editora do Senac.
- MARTINS, J. de S. (1983). *O cativo da terra*. São Paulo, Ciências Humanas.
- MAUTNER, Y. M. M. (1991). *Periphery as a frontier for the expansion of capital*. Tese de Doutorado. Londres, Bartlett School of Architecture & Planning.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES e FASE (2005). *Análise das Regiões Metropolitanas do Brasil/Análise sócio-urbana das metrópoles/Metrodata – Base de dados intrametropolitana*. Trabalhos Técnicos apresentados à 2ª Conferência Nacional das Cidades. Brasília, Ministério das Cidades.
- OLIVEIRA, F. M. C. de (1972). A economia brasileira: crítica à razão dualista. *Cadernos Cebrap*. São Paulo, Brasiliense, n. 2.
- \_\_\_\_\_ (1981). *A economia brasileira: crítica à razão dualista*. Rio de Janeiro, Vozes.
- OSEKI, J. H. (1982). *Algumas tendências da construção civil no Brasil*. São Paulo, FAU-USP.
- PASTERNAK, S. (1993). *Favelas e cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas*. São Paulo, FAU-USP.
- PEREIRA, P. C. X. (1984). *Espaço, técnica e construção. Apropriação e produção do espaço: as implicações no desenvolvimento da indústria da construção*. São Paulo, FFLCH-USP.
- PMSP/SEBES (1975). *Diagnóstico sobre o fenômeno cortiço no Município de São Paulo*. São Paulo, SEBES (Secretaria de Bem Estar Social).
- PICCINI, A. (1999). *Cortiços na cidade*. São Paulo, Annablume.
- REIS FILHO, N. G. (1994). Habitação popular no Brasil: 1880-1920. *Cadernos de Pesquisa do LAP*. São Paulo, FAU-USP.
- RIBEIRO, L. C. de Q. (1996). *Dos cortiços aos condomínios de luxo*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira.
- \_\_\_\_\_ (1991). *Da propriedade fundiária ao capital incorporador: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Tese de Doutorado, São Paulo, FAU-USP.
- SAMPAIO, M. R. A. de (1972). *Metropolização: um estudo da habitação popular paulistana*. Tese de Doutorado, São Paulo, FAU-USP.
- SANTOS, C. N. F. dos (1980). "Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros". In: VALLADARES, L. do P. *Habitação em questão*. Rio de Janeiro, Zahar.
- \_\_\_\_\_ (1982). "Quebra-quebras na construção civil: o caso dos operários do metrô do Rio de Janeiro". In: MOISÉS, J. A. *Cidade, povo e poder*. São Paulo, Cedec/Paz e Terra.
- SERRAN, J. R. (1976). *O IAB e a política habitacional*. São Paulo, Schema.
- SEVCENKO, N. (1984). *A revolta da vacina: mentes insanas em corpos rebeldes*. São Paulo, Brasiliense.
- SILVA, H. M. M. B. (2000). *Habitação no centro de São Paulo: como viabilizar essa idéia?* São Paulo, LABHAB/FAU-USP/Caixa.
- \_\_\_\_\_ (2007). *Observatório do uso do solo e da gestão fundiária no centro de São Paulo*. São Paulo, LABHAB/LILP.

- SOUZA, A. M. G. (1999). *Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX*. Tese de Doutorado, São Paulo, FAU-USP.
- TAVARES, M. S. (1989). *O processo de trabalho na produção de habitação popular*. São Carlos, EESC-USP.
- TOPALOV, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris, Mouton.
- VALENÇA, M. M. (2001). *Globabitacão. Sistemas habitacionais no Brasil, Grã-Bretanha e Portugal*. São Paulo, Terceira Margem.
- VALLADARES, L. do P. (org.) (1980). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro, Zahar.
- \_\_\_\_\_ (1982). "Estudos recentes sobre habitação no Brasil: resenha da literatura". In: VALLADARES, L. do P. (org.). *Repensando a habitação no Brasil*. Rio de Janeiro, Zahar.
- VARGAS, N. (1983). "Racionalidade e não racionalização: o caso da construção habitacional". In: FLEURY, A. C. C. e VARGAS, N. *Organização do trabalho: uma abordagem interdisciplinar, setes casos brasileiros para estudo*. São Paulo, Atlas.
- \_\_\_\_\_ (1981). Construção habitacional: um 'artesanato de luxo'. *Revista Brasileira de Tecnologia*. São Paulo, v. 12, n. 1, jan/mar.
- VAZ, L. F. (1986). Notas sobre o Cabeça de Porco. *Revista Rio de Janeiro*. Niterói, 1, 2, pp. 29-35.
- \_\_\_\_\_ (1994). *Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP.
- VILLAÇA, F. J. M. (1986). *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo, Global.
- \_\_\_\_\_ (1999). "Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil". In: SCHIFFER, S. T. R. e DEÁK, C. (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo, Fupam/Edusp.

Recebido em dez/2008  
Aprovado em mar/2009