



Eixo: Questão agrária, urbana, ambiental e serviço social.
Sub-eixo: Ênfase na questão urbana.

“POR QUE O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NÃO RESOLVEU O DÉFICIT HABITACIONAL?”: REFLEXÕES SOBRE A QUESTÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

RAPHAEL MARTINS DE MARTINS¹
CAROLINE MAGALHÃES LIMA²

Resumo: Tomando como base o fato de que um programa como o Minha Casa Minha Vida não conseguiu reduzir efetivamente o déficit habitacional, buscou-se apreender os condicionantes da questão da habitação no Brasil. Partindo de uma pesquisa bibliográfica e documental, revelou-se que tal programa se configurou como medida anticrise, atendendo prioritariamente necessidades do capital, ainda que sob o discurso de enfrentamento ao déficit habitacional, fenômeno que só pode ser compreendido ao se analisar as determinações do modo de produção capitalista na produção do espaço.

Palavras-chave: política social de habitação; segregação socioespacial; renda da terra.

Abstract: Taking as base the fact that an program as the Programa Minha Casa Minha Vida couldn't solve the housing deficit, sought to analyze the determinants of the housing issue in Brazil. Based on a bibliographical and documentary research, it was revealed that such a program was configured as an anticrisis measure, taking priority attention to the needs of capital, although under the discourse of the housing deficit, a phenomenon that can only be understood when analyzing the determinations of capitalist mode of production in space production.

Keywords: social housing policy; socio-spatial segregation; income of the land.

1 INTRODUÇÃO

Sob o modo de produção capitalista, as necessidades sociais são capturadas pelas necessidades do capital (MAGRI, 1975), de forma a constituir-se uma contradição paradoxal: atende-se a demandas postas pela classe trabalhadora em luta, conciliando-as às demandas de frações burguesas. Exemplo histórico disso é a política social de habitação que, ao se estabelecer um recorte cronológico no período recente, podemos identificar no

¹ Estudante de Graduação. Universidade Estadual do Ceará. E-mail: <raphaeltel@yahoo.com.br>

² Professor com formação em Serviço Social. Universidade Estadual do Ceará.

Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) o projeto de conciliação de classes que serviu de base à democracia de cooptação³ petista.

Sob o signo da chamada “crise urbana”, políticas sociais são pensadas em direção ao enfrentamento de expressões desse fenômeno, como é o caso do déficit habitacional⁴, representação estatística de uma dimensão real da “questão social”: a questão da habitação. Utilizando-se do discurso de enfrentamento ao déficit habitacional, o Estado intervém subsidiando a produção de habitação para camadas pauperizadas da classe trabalhadora, que historicamente lutou por moradia, organizada em movimentos sociais.

Após realização de pesquisa bibliográfica e documental, chegou-se à conclusão de que as políticas públicas voltadas à habitação, implementadas em período recente, se revelam inócuas quando se objetiva solucionar o problema do déficit habitacional no país, não se tratando exclusivamente de um problema de financiamento. Foi justamente o retorno de políticas públicas de construção de habitação em massa (como o PMCMV), infraestrutura e saneamento, via implementação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que acarretou na explosão dos preços da terra urbana e dos imóveis⁵. Ou seja, o problema do déficit habitacional não pode ser solucionado se se ignora os fundamentos da questão da habitação, quais sejam: as relações sociais de produção capitalistas (LEFEBVRE, 1973), o processo de exploração do trabalho para a extração de mais valia e sua incorporação à terra, e a distribuição do valor sob a forma de renda da terra.

³ A democracia de cooptação pode ser entendida como a busca de adesão das camadas proletárias e das massas urbanas e rurais à ordem burguesa. Sob os governos petistas, a conciliação se deu mediada pela pactuação de classes que abarcava frações da burguesia financeira, da burguesia industrial (notadamente, da Indústria da Construção), da burguesia agrária, da burguesia comercial, da pequena burguesia política e de camadas do proletariado (IASI, 2014).

⁴ Considera-se como componente do déficit habitacional: 1) habitações precárias, ou seja, domicílios rústicos e improvisados; 2) coabitação familiar, famílias que habitam um só cômodo ou famílias conviventes secundárias que desejam outro domicílio; 3) ônus excessivo com aluguel urbano, ou seja, cujo aluguel comprometa mais de 30% da renda de famílias que ganham até três salários mínimos; e 4) adensamento excessivo em domicílios alugados, que correspondem aos domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

⁵ Não se pode esquecer também a importância dos chamados “megaeventos” para tal explosão. Contudo, o aumento dos preços dos imóveis e dos aluguéis, testemunhados em todo o país, não tem num suposto aumento da procura sua causa principal, como veremos ao longo deste artigo.

2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A CAPTURA DE UMA NECESSIDADE SOCIAL PELA NECESSIDADE DO CAPITAL

O PMCMV, lançado em 25 de março de 2009, destinou-se a impulsionar a produção e o financiamento de habitação, ignorando a Política Nacional de Habitação que havia sido construída com a participação de movimentos sociais. O esvaziamento dessa política pode ser entendido a partir da correlação de forças vigente, em que o processo de conciliação de classes servia à legitimação da democracia de cooptação.

O que se verifica, após a análise sobre a implementação deste programa, é que o Estado – sob a hegemonia de frações da burguesia que constituíam um *bloco no poder* – capturou uma necessidade social, de habitação, e conciliou-a a uma necessidade do capital, reproduzir-se, garantindo o “equilíbrio” de sua taxa de lucros no contexto de crise econômica mundial⁶. O PMCMV surge não como uma política social voltada à habitação, já existente, mas como um programa econômico (AMORE, 2015), desvinculado

⁶ O PMCMV foi concebido a partir da ameaça de falência de grandes construtoras brasileiras, após a malsucedida abertura de seus capitais na Bolsa de Valores, no período que antecedeu a crise, como nos narra a professora Raquel Rolnik: “[...] as sete grandes construtoras abriram o capital, veio a crise e iam falir. Tinham imobilizado capital, estavam com lançamentos prontos, iam dançar, mas vão bater na porta do Ministério da Fazenda e do governo federal. Junto com isso, nas medidas elaboradas no Ministério da Fazenda, pensando em medida anticíclica keynesiana típica: ‘Não vamos deixar a crise chegar no Brasil. O que fazer para gerar rapidamente emprego? Construção civil’. Então, juntando as duas questões se lança um programa onde o governo, com o orçamento do governo, joga um subsídio muito grande para que as pessoas possam comprar os produtos que essas empresas já estavam prontas para lançar. Só que essas empresas tinham umas 250 mil casas e o governo fala: ‘1 milhão’. Muito mais do que elas tinham. O governo ampliou isso numa outra escala, salva as empresas construtoras com o nosso dinheiro, do orçamento, faz um modelo que permite que setores, isso faz parte da estratégia de inclusão do mercado. Eu entendo perfeitamente a linha de raciocínio do sindicalista Lula com o seu ministro da Fazenda, o Guido, e sua equipe: ‘Vamos ampliar a capacidade de consumo dos trabalhadores e vamos fazer com que esses trabalhadores possam comprar casas, entrar dentro do mercado formal com subsídio público’. As empresas construtoras vão adaptar esse produto para poder chegar em setores que antes não se chegava via financiamento: 4 salários mínimos de renda familiar mensal, 5 salários mínimos, que o mercado privado não atingia. Então, lança-se Minha Casa, Minha Vida com essa perspectiva” (ROLNIK apud MENGARDO *et al.*, 2011, p. 14-5). Não obstante, Ermínia Maricato afirma que foram em número de 11 as empresas que participaram da formulação do programa: “O governo federal formulou a proposta em parceria com as 11 maiores empresas – construtoras e incorporadoras – promotoras de moradias” (MARICATO, 2011, p. 68). Uma vez conhecedores desses fatos, não devemos nos assustar com a informação de que as empresas do segmento de construção (construtoras, incorporadoras, empresas de engenharia e empreendimentos imobiliários) foram responsáveis por 55,3% (R\$ 416 milhões) do montante de R\$ 751,8 milhões de reais recebidos por 27 partidos no ano eleitoral de 2012 (OLIVEIRA; PASSARINHO, 2013).

da pauta dos movimentos sociais de luta por moradia, do Plano Nacional de Habitação e da proposta do Conselho Nacional das Cidades, de 2008.

O pacote habitacional que dá origem ao PMCMV é apresentado ao então presidente Lula, ainda em 2008, por representantes da construção civil e é por ele “politizado”, a partir de pressões de movimentos sociais urbanos⁷, propondo-se um maior alcance, contemplando a necessidade social de parcelas populacionais consideradas de baixa renda (ROLNIK, 2015). Somente 40% das unidades previstas (400 mil) eram destinadas, naquele primeiro momento, à faixa que constituía 90% do déficit habitacional no país, a saber, de 0 a 3 salários mínimos (MARICATO, 2011, p. 72).

Isso mostra que o programa atendia à pequena parcela da classe trabalhadora, reforçando a ideologia da “casa própria” (ROLNIK, 2015). Porém, o modelo proposto pelo programa impunha uma padronização do produto “habitação” a partir de parâmetros nacionais postos pela Caixa Econômica Federal (CEF), que também reforçava, principalmente ao se tratar das unidades habitacionais voltadas à população de baixa renda, a segregação socioespacial, uma vez que as moradias foram majoritariamente construídas nas chamadas “franjas urbanas”, em terrenos apontados pelas construtoras, com materiais de baixo custo e qualidade, apresentando muito cedo problemas hidráulicos, elétricos e estruturais. Além disso, houve a ampliação do processo de “estigmatização” da população residente em conjuntos voltados à população da faixa de 0 a 03 salários mínimos, muitos dos quais dominados pelo tráfico de drogas, facções criminosas e milícias (ROLNIK, 2015).

⁷ “Entre o fim de 2008 e o início de 2009, enfraquecidos com o desmonte do Ministério das Cidades e com o esvaziamento do Conselho das Cidades e preocupados com os rumores sobre o lançamento do pacote habitacional elaborado sem sua participação, os movimentos de moradia e o Fórum Nacional de Reforma Urbana realizaram diversas atividades de mobilização. As ocupações e manifestações organizadas em diversos estados resultaram em audiências com o presidente Lula e com a então ministra da Casa Civil, Dilma Rousseff. Essas audiências aconteceram no início de 2009, quando foram apresentadas pelos movimentos propostas a serem incluídas no “pacote” habitacional. Na pauta estavam a destinação de uma parcela das “1 milhão de casas” para construção por autogestão, além de propostas de melhorias nas formas de financiamento, viabilização de terrenos, entre outras. Dessa negociação resultou o compromisso de que o programa incluiria uma modalidade – o Minha Casa Minha Vida Entidades – que receberia inicialmente 500 milhões de reais, do total de 34 bilhões de reais em subsídios, para serem destinados à produção de moradias por associações e cooperativas autogestionadas” (ROLNIK, 2015, p. 303).

A então presidenta, Dilma Rousseff (PT), anuncia em 04 de dezembro de 2012, que havia sido atingido o cumprimento da meta, lançada em 2009, de entrega de um milhão de moradias financiadas pelo programa, ainda em sua primeira fase. Reiterando o compromisso petista de realização do pacto de conciliação - nem sempre explícito ou assumido -, aliando interesses de frações da classe trabalhadora a interesses de frações da burguesia e, no caso, com a Indústria da Construção, o governo Dilma deu continuidade ao programa, porém, sob fortes críticas e pressão de movimentos sociais para uma maior produção de habitação de interesse social.

Para a segunda etapa do PMCMV, segundo o 11º balanço do PAC, foram contratadas 2,8 milhões de unidades habitacionais, o que representou mais 449,7 bilhões de reais em investimentos (BRASIL, 2014, p. 02). Deste total, 60% se destinavam à contratação de habitação para famílias que recebiam até R\$ 1.600,00 (BRASIL, 2014), reivindicação direta de movimentos sociais urbanos.

No Brasil, no período de implementação do PMCMV, a Indústria da Construção obteve uma significativa alta na composição do PIB nacional. Exemplo disso aconteceu em 2013, em que o setor foi responsável por cerca de 13% do PIB. Em 2003, correspondia a apenas 4% (SILVA, 2014). Com o PMCMV, os mercados de materiais e serviços voltados à construção se ampliaram na média anual de R\$ 13,6 bilhões (BRASIL, 2013). Segundo David Silva (2014), tal crescimento se deu não apenas pelos incentivos públicos, mas também pelo “aquecimento econômico global do setor” e seu impulsionamento nos países periféricos, pelo avanço das forças produtivas, pelo crescimento especulativo dos valores imobiliários, que desde 2008 teve um aumento médio de quase 50%, superando a inflação medida pelo IPCA, de 40% etc. (SILVA, 2014).

Nas duas primeiras fases do PMCMV (2009-2014), foram contratados 4,9 milhões de imóveis (BRASIL, 2016), o equivalente a 80% das unidades habitacionais que o BNH financiou em mais de 20 anos. Desse total, apenas 1,6 milhões eram voltados às famílias com faixa de renda inferior a R\$ 1.600,00. Ainda assim, de 2009 a 2014, foram entregues apenas cerca de 50%

do volume de contratações (AMORE, 2015), um total de 2,6 milhões de unidades habitacionais, segundo o governo federal (BRASIL, 2016).

A nota técnica divulgada pela Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais do IPEA revelou que o déficit habitacional no país diminuiu “no período entre 2007 e 2011 em termos absolutos e relativos, passando de quase 5,6 milhões em 2007 para cerca de 5,4 milhões em 2011, com queda relativa da presença de déficit habitacional de 10% dos domicílios totais em 2007 para 8,8% em 2011” (IPEA, 2013, s/p). Atualmente, no entanto, o que se verifica é um aumento no déficit habitacional que, segundo dados da Fundação João Pinheiro, em 2014, alcançava 6,068 milhões, ampliando-se para 6,355 milhões em 2015 (2018). Ou seja, mesmo com o alto investimento na produção de habitação e no PMCMV, o déficit habitacional se ampliou.

Sem fazer frente aos mecanismos que promovem a valorização do espaço (o que está intrinsecamente ligado à renda da terra e, conseqüentemente, à propriedade da terra), as políticas sociais que objetivam atenuar o quadro de segregação socioespacial existente no Brasil, implicam no seu contrário, a saber: reforçam os mecanismos que resultam na própria segregação socioespacial. Sendo assim, uma política urbana conseqüente não pode se furtar de enfrentar a questão do valor incorporado à terra, ela é central na constituição do espaço urbano. Ermínia Maricato aponta esse como sendo o principal vício do Programa Minha Casa, Minha Vida:

O que nós tivemos com o retorno das políticas de habitação e saneamento, principalmente com o Programa Minha Casa, Minha Vida, foi uma explosão nos preços da terra urbana e dos imóveis. Isso era exatamente o fulcro do conceito de reforma urbana. Nós não conseguimos que a questão da terra fosse o centro de uma mudança que traria outra condição de vida, e outra condição de legalidade nas cidades. Então enquanto não houver mudança da terra, da renda, da apropriação da renda da terra, dessa coisa forte de especulação imobiliária, nós não vamos ter uma diminuição no crescimento das favelas, e uma diminuição na cidade ilegal (MARICATO apud ZINET, 2012, p. 29).

O PMCMV não enfrenta a questão da renda da terra ou as demais determinações próprias ao modo de produção capitalista, razão pela qual, não resolve efetivamente à necessidade social de habitação. Esta foi capturada pelo capital. O Estado assume a responsabilidade de conciliar o atendimento a essa necessidade à provisão da necessidade do capital de reproduzir-se. A

Indústria da Construção foi tão, e até mais, beneficiária do PMCMV do que a população contemplada. Com o PMCMV, a produção de habitação toma uma escala industrial de produção (AMORE, 2015), com utilização de pré-moldados, técnicas de construção que visavam agilidade e economia, muitas vezes resultando em obras mal-acabadas e com diversos problemas físicos.

Surgem dificuldades de custeio para a população, que tem de arcar com o pagamento dos 5% de contrapartida dos subsidiários à CEF, em alguns casos, pagar taxas condominiais, contas de luz e água (que antes eram obtidas via ligações clandestinas), aumento de gasto com transporte, uma vez que os conjuntos habitacionais são distantes de suas áreas de origem e trabalho, o que somado, é um custo alto, tendo em vista que parte dos beneficiários sobrevive apenas do Programa Bolsa Família ou de salários informais e inconstantes, tornando-se “alternativa” para muitos a venda/locação da unidade habitacional e o retorno às ocupações urbanas e “áreas de risco” (ROLNIK, 2015).

Esses fatores expressam a realidade de uma política social de habitação formulada a uma grande distância da realidade de vida de seus usuários, bem como sua desvinculação às demais políticas sociais, uma vez que se constata que a entrega de uma unidade habitacional demandada socialmente, não garante o direito de morar.

A elevação do déficit habitacional revela e denuncia a segregação socioespacial, própria à lógica de produção capitalista da cidade (LEFEBVRE, 2006), *impossível de ser solucionada pela via meramente institucional, legalista das políticas sociais voltadas à habitação*. Ora, o déficit habitacional é apenas um índice, um fator social que retrata apenas a aparência de um fenômeno, qual seja, a questão da habitação, sem penetrar sua superfície, sem revelar suas causalidades.

Para que não se perca durante o processo de apreensão dos fenômenos sociais, é preciso não substituir a análise pela descrição. É imperioso não se perder na imediatez da aparência. A análise rigorosa da realidade de forma alguma deve confundir-se com a realização de um inventário. O rigor teórico exige que se descrevam as relações econômicas e sociais tal como são e como se desenvolvem. Nas palavras de Friedrich Engels: “toda descrição

verdadeira de um objeto é, ao mesmo tempo, [...] a sua explicação” (ENGELS, 1976, p. 103). Ora, sabemos que sem a superação do modo de produção capitalista (e das relações sociais que lhe são intrínsecas), as conquistas da classe trabalhadora acabam por serem apropriadas pelo próprio capitalismo⁸. Trata-se, portanto, de compreender as relações determinantes que condicionam o processo de produção capitalista da cidade, por conseguinte, de produção também da habitação.

3 “POR QUE O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NÃO RESOLVEU O PROBLEMA DO DÉFICIT HABITACIONAL?”

É oportuno desvendar porque as políticas públicas de construção de unidades habitacionais se revelam, em última instância, inócuas quando se objetiva solucionar o problema de déficit habitacional do país. É preciso buscar as determinações e os fundamentos que explicam o porquê de o déficit habitacional não ter sido solucionado com as políticas e programas implementados no último decênio.

Ao nos distanciarmos do que aparentemente determina o valor de uma mercadoria e passarmos a uma análise crítica, percebemos que um suposto desequilíbrio na “lei da oferta e da procura” não pode ser tido como causa do problema habitacional no país, afinal, dados divulgados pela Fundação João Pinheiro (tomando como fonte a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD/IBGE, 2015) revelam que a existência de um injustificável montante de imóveis vagos não leva à adequação do seu preço de venda ou de aluguel ao nível de renda da grande parcela dos que compõem o enorme contingente do déficit habitacional no Brasil (JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 31).

⁸ David Harvey mostra os resultados da “concessão do direito de propriedade” realizada por aquela que se tornou o símbolo da implementação de medidas neoliberais, Margaret Thatcher: “A perda de habitações a preços acessíveis levou ao surgimento de cidadãos sem-teto e da anomia social em muitos ambientes urbanos” (HARVEY, 2013, p. 131). Ao privatizar o estoque de habitações sociais, Thatcher colocou a distribuição desse estoque sob os imperativos das relações sociais capitalistas, resultando na formação de um contingente de sem-teto ou no adensamento das áreas periféricas. Desse modo, ressignificou esta política social britânica que buscava verdadeiramente atender as necessidades sociais dos trabalhadores pobres.

Como, portanto, trata-se de um déficit de 6,355 milhões de habitações e de 6,893 milhões de imóveis vagos “com potencial para serem habitados” (JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 37), abstraída a localização dos imóveis, se a “lei da oferta e da procura” fosse o determinante principal no que diz respeito ao preço de um imóvel ou de seu aluguel não haveria déficit habitacional no Brasil, uma vez que o excesso de oferta forçaria a redução dos preços, adequando-os à capacidade financeira das camadas mais pauperizadas da população. Isto é, seguindo-se essa lógica, não se afirma aqui que os imóveis vagos seriam ocupados exatamente pelas famílias que compõem o déficit habitacional, mas que todas as famílias detentoras de alguma renda teriam acesso a uma moradia, pois haveria uma baixa geral dos preços, o que acabaria por contemplá-las.

No Brasil, a questão da habitação não pode ser enfrentada simplesmente com o estímulo, por parte do Estado, na produção de imóveis, como foi o PMCMV. Não se trata de déficit de imóveis construídos. Também não se deve atribuir o problema à atividade da especulação imobiliária. Tal atividade agrava o problema⁹, mas não pode ser responsável por sua geração. Há uma relação social que impossibilita que as pessoas possam ter acesso a uma habitação.

Ora, justamente a partir de 2011, três anos após o lançamento do PAC e dois após o PMCMV, o déficit habitacional passou a ter como componente de maior peso o *ônus excessivo com aluguel urbano*¹⁰ (JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 41). Em 2015, este componente alcançou a incrível marca de 50% do total do déficit. São 3,177 milhões de famílias urbanas que integram o déficit no país porque gastam mais de 30% de seus rendimentos com o pagamento de aluguel (JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 41).

Uma análise que vá além da reprodução fetichizada do movimento aparente deve adotar como ponto de partida a produção do espaço e o

⁹ O preço da terra pode até se elevar em relação à renda anual porque o proprietário especula com a possibilidade de se desfazer da propriedade mais cedo ou mais tarde; com a possibilidade de valorização por haver melhoramentos na área do imóvel; ou com a possibilidade de uma valorização extraordinária devido à proximidade de um grande empreendimento (MARX, 2002, p. 765).

¹⁰ Famílias que pagam um preço excessivo pelo aluguel, ou seja, famílias que ganham até três salários mínimos e despendem com ele mais de 30% de sua renda familiar (JOÃO PINHEIRO, 2018, p. 23).

processo real de valorização da terra. Faz-se necessário observar as condições econômicas reais, concretas em que se desenvolve um fenômeno econômico: “o primeiro passo para abordar as relações concretas determinadas da sociedade consiste, contudo, em inteirar-se delas, em analisar suas verdadeiras conexões econômicas” (ENGELS, 1976, p. 115). É nesse processo que o Estado participa de forma a conciliar necessidades contraditórias, como a necessidade social de habitação e a necessidade de reprodução do capital pela Indústria da Construção.

Procuraremos agora desvelar as determinações para o processo que levou à produção em massa de habitação pelo Estado, em parceria com frações da burguesia nacional, e, ao mesmo tempo, elevou o déficit habitacional no Brasil. Partimos da análise sobre a propriedade fundiária e a valorização do solo, distribuído sob a forma de renda da terra, para tentarmos entender as determinações que respondem à pergunta de partida deste trabalho, e que explicam porque mesmo com a produção de novas unidades habitacionais, o déficit continua elevado, devido à alta nos preços dos aluguéis (JOÃO PINHEIRO, 2018). Somente a análise de determinadas condições econômicas pode explicar porque um imóvel rende, por exemplo, dez vezes o valor do custo de produção inicial em forma de aluguéis ao cabo de cinquenta anos.

Passemos, então, à análise abstrata da composição dos preços dos aluguéis. Engels (1976) decompõe o preço do aluguel em: 1) amortização do capital investido originariamente na construção do imóvel (já incluso o lucro do responsável pela obra) proporcional à deterioração da casa; 2) lucro dado por esse capital; 3) despesas correntes de reparação e da média das dívidas insolventes (dos aluguéis não pagos) e das perdas ocasionadas com as habitações momentaneamente vagas; 4) juros correspondentes ao capital e ao lucro gradualmente amortizados; 5) renda da terra.

O primeiro e o terceiro componentes são autoexplicativos. O segundo é elementar: o detentor de capital não o investiria num imóvel se obtivesse ao final o mesmo valor originariamente investido, daí cobrar uma compensação na forma de lucro. Já o quarto e o quinto exigem uma explicação. Primeiramente abordaremos o quarto elemento.

A casa é uma mercadoria como outra qualquer, no entanto, apresenta uma especificidade, a saber, sua inutilização exige um longo tempo. Sendo assim, seu valor de uso pode ser vendido na forma de parcelas. O aluguel, por conseguinte, nada mais é do que tal venda por partes, a realização do valor de troca pouco a pouco (ENGELS, 1976, p. 101). Ora, o que levaria o proprietário de um imóvel a alugá-lo, ao invés de vendê-lo, e assim imediatamente recuperar seu capital acrescido do lucro correspondente? Receber uma compensação na forma de juros. Juros referentes não só ao capital inicial investido, mas também ao lucro correspondente ao capital inicialmente investido. Esses juros referem-se, portanto, à renúncia ao reembolso imediato do capital adiantado e do lucro correspondente (ENGELS, 1976, p. 101). Engels, no entanto, afirma que estes elementos não propiciam um retorno substantivo em relação ao investimento realizado (ENGELS, 1976, p. 102).

Como então explicar que a prática da locação permita ao proprietário obter um valor final exponencialmente superior ao capital inicialmente investido? A resposta está no quinto elemento a ser analisado: a renda da terra. Afirma Engels (1976, p. 102) que isso “se deve exclusivamente a um aumento da renda do solo”. Não se pode explicar o alto valor dos aluguéis se não se levar em consideração a renda correspondente ao aumento do valor do terreno sobre o qual o imóvel foi erguido. Uma parte considerável dos aluguéis está relacionada à renda da terra. Esse elemento tem sido olvidado em diversas análises sobre o PMCMV e a elevação do preço da terra urbana. Por isso, faz-se premente seu estudo.

A renda da terra deve ser entendida como parcela da mais valia que cabe ao proprietário da terra, ou seja, parcela recebida por este como compensação por ter cedido sua propriedade. Situa-se, por conseguinte, no momento da distribuição. O momento da distribuição, sucedido no final do processo de circulação, tem também como base real e determinante a produção, no caso, a produção do espaço. O processo de circulação não promove a valorização do capital: “À medida que ocorre intercâmbio, isto é,

intercâmbio de objetos, não há mudança de valor”¹¹ (MARX, 1984, p. 260). Por conseguinte, o direito de dispor livremente de determinado *quantum* de capital, investindo-o na compra de um imóvel, não pode explicar o retorno obtido por seu proprietário na forma de renda da terra.

A renda fundiária advém da mais valia formada no processo de produção, sendo assim, corresponde à parcela do produto do trabalho excedente, da exploração do trabalho vivo¹². O único elemento capaz de criar valor e de valorizar o capital é a força de trabalho. O trabalho necessário cria valor; o trabalho excedente valoriza o capital (NETTO; BRAZ, 2011, p. 121). Porém, a valorização da propriedade fundiária não está limitada à incorporação de trabalho nela própria. O valor da terra é resultado da totalidade do *trabalho social*, e não do desenvolvimento do trabalho nela mesma. Não obstante, trabalho social é comum “a todos os ramos da produção” capitalista (MARX, 1985, p. 139).

O que é peculiar à renda da terra não é o fato de seu proprietário se beneficiar do trabalho social, mas de ser beneficiado pelo processo de valorização mesmo que não contribua para isso, mesmo que não se desenvolva em sua terra nenhuma atividade. O mero desenvolvimento do trabalho social na área em que está situado o imóvel ou a mera indicação de que sua terra é propícia para o desenvolvimento de atividade lucrativa o beneficia: não lhe atribui nenhuma renda efetiva, mas valoriza sua propriedade, aumenta sua renda em potência. Não à toa, os terrenos não edificadas têm nos edificadas um referencial para o cálculo de seus preços. A especulação com o preço de terras tem nessa relação sua base: quanto se pode obter em renda fazendo o melhor uso de certo terreno, ou seja, desenvolvendo nele atividade que se possa obter o máximo de lucro?

A terra em si não produz valor algum, contudo oferece valor de uso. É a atividade da força de trabalho que produz o valor de um determinado produto. Valor que nada mais é do que certo *quantum* de “trabalho social materializado” (MARX apud RAUTA RAMOS, 2013, p. 10). Mas o trabalho incorporado à terra,

¹¹ Contudo, a chamada “lei da oferta e da procura” interfere sim na dinâmica capitalista, mais exatamente, no mercado, ou seja, no “preço efetivo pelo qual elas são vendidas” (NETTO; BRAZ, 2011, p. 160).

¹² “Toda renda fundiária é mais-valia, produto do trabalho excedente” (MARX, 2008, p. 846).

nela materializado, também aumenta sua renda. Em verdade, o valor da renda da terra está diretamente relacionado à quantidade de valor que o processo de trabalho nela desenvolvido pode gerar. Afinal, terra é meio de produção, mais exatamente, “meio universal de trabalho” (NETTO; BRAZ, 2011, p. 68).

Tratando-se do modo de produção capitalista, o pressuposto fundamental para a existência da renda da terra é a propriedade fundiária, isto é, que certos indivíduos possuam “determinadas parcelas do globo terrestre” como propriedades suas (MARX, 2008, p. 845). A renda da terra é tão antiga quanto à própria divisão da sociedade em proprietários e não proprietários, ou seja, em classes sociais. Trata-se, portanto, de uma forma de renda anterior ao capitalismo. Contudo, não se podem olvidar as diferenças entre as diversas “formas da renda fundiária” manifestadas no devenir dos modos de produção (MARX, 2008, p. 845).

No capitalismo, o capital está livre para valorizar-se por meio do desenvolvimento do processo de produção na terra. Contudo, a renda não é a mesma, “ela se diferencia segundo as condições do terreno” (RAUTA RAMOS, 2013, p. 20). O sobrelucro do proprietário, assim como o lucro do capitalista industrial, tem na produção seu *locus* de formação. Eis a base da qual parte qualquer atividade de especulação imobiliária. A negociação em torno da venda ou aluguel de um imóvel tem em seu valor de uso (ou seja, o *quantum* de lucro ou sobrelucro que pode propiciar) o centro dessa contenda.

Lamentavelmente, Marx dedica poucas linhas à renda diferencial¹³ advinda de melhores condições de localização, no entanto, oferece-nos ricas indicações: as terras mais bem situadas são aquelas que gozam de melhor acesso a mercados, “meios de comunicação e de transporte” (MARX, 1985, p. 148).

Contudo, esse processo não é linear, suas rendas não podem aumentar eternamente. Elas gozam, em longo prazo, da mesma sorte dos investimentos

¹³ A renda concernente a qualquer terreno não agrícola é baseada na renda agrícola propriamente dita, as leis que determinam sua formação e seu *quantum* são as mesmas, não importando se em terras agrícolas ou não: “Onde quer que exista renda, a renda diferencial aparece por toda parte e por toda parte obedece às mesmas leis que a renda diferencial agrícola. [...]. No que tange aos terrenos para construção, Adam Smith explicou como renda destes, da mesma forma que a de todas as terras não agrícolas, é regulada pela renda agrícola propriamente dita” (MARX, 1985, p. 237).

em suas terras: se estas deixarem de dar lucros, tornar-se-ão igualmente irrentáveis para seus proprietários. Não obstante, até mesmo o pior solo pode gerar renda. Ora, o preço de produção de certo setor pode se elevar ao *quantum* que permite o desenvolvimento de um processo de produção neste solo, que anteriormente não era rentável (portanto, estava inutilizado), tornando-o apto a produzir valor de uso para o arrendatário (ou seja, mais-valia) (MARX, 1985). No entanto, o proprietário não lhe cederá gratuitamente sua propriedade. Se a demanda exigir um aumento de produção, o preço geral de produção irá ascender para que lhe seja paga uma renda. Não se trata de renda diferencial, muito menos de sua negação, mas de *renda fundiária absoluta*, ou seja, da renda que se constitui como condição para que o solo com condições inferiores seja utilizado, do contrário, seu proprietário não o cederia, e o solo imediatamente acima seria o regulador (MARX, 1985, p. 225).

Aqui se faz necessária uma explicação: a renda fundiária absoluta não é o ponto de partida para que dele se derive a renda diferencial, mas antes o contrário. Pôr a renda absoluta como ponto de partida significaria admitir uma renda para todos os solos (sem que se possa relacioná-la a uma base material, real) e, em seguida, estabelecer a renda do solo imediatamente superior. Ora, a coisa se dá justamente ao contrário: é a renda diferencial que se constitui como determinante da absoluta; a partir daquela essa é estabelecida como compensação pelo uso de terra alheia.

Porém, pode-se questionar: o que permite que certo produto seja vendido acima de seu preço de produção? O valor¹⁴ do produto, afirma Marx. A composição do capital nessa esfera de produção deve ser inferior ao capital social médio, ou seja, há mais dispêndio com pagamento de força de trabalho do que no nível médio. Há menos capital constante. Com isso, a mais valia gerada é maior, posto que haja mais “trabalho vivo” (MARX, 1985, p. 227).

A renda fundiária, por conseguinte, é tão-somente parte da mais valia interceptada pela propriedade fundiária. Em vez de ser revertida para o capitalista, compondo assim a taxa geral de lucro, a renda fundiária é captada pela propriedade da terra, apropriada pelo proprietário fundiário, ainda que o

¹⁴ Valor de uma mercadoria corresponde à quantidade de trabalho socialmente necessário para produzi-la (NETTO; BRAZ, 2011, p. 98).

quantum de mais valia da qual este se apropria dependa da diferença de composição do capital de determinado ramo em relação aos demais, mais exatamente da menor quantidade de capital fixo naquele (MARX, 1985).

Especificamente em relação aos terrenos para construção, a *localização* exerce uma influência preponderante sobre o cálculo da renda diferencial, principalmente nos “terrenos destinados à construção nas grandes cidades” (MARX, 1985, p. 237). Há, no que diz respeito ao cálculo da renda diferencial, o predomínio do “preço de monopólio” (MARX, 1985, p. 237), que não tem exclusivamente como principais fatores de determinação o preço de produção e o valor das mercadorias, mas também a necessidade e a capacidade de “pagar dos compradores” (MARX, 1985, p. 229). Certamente, o processo em si de produção do imóvel não é o único determinante, neste caso, em relação ao seu preço.

Há, porém, outro tipo de monopólio. Aquele, anteriormente caracterizado, como sendo fruto do fato “de determinadas porções do globo terrestre” (MARX, 2008, p. 824) se constituírem como esferas privativas da “vontade particular, com exclusão de todas as demais vontades” (MARX, 2008, p. 824-5). A existência desse monopólio manifesta toda sua crueldade na inaceitável dramaticidade levada à vida dos trabalhadores pobres nas grandes cidades: o monopólio da propriedade fundiária urbana se constitui, para os proprietários de terra, em fonte para a “exploração desavergonhada da miséria” (MARX, 1985, p. 237). O fato de centenas de milhares de pessoas serem obrigadas a morar em grandes centros urbanos sem que se extinga tal monopólio permite que seus proprietários obtenham vultosos lucros, em forma de renda fundiária, simplesmente exigindo dos trabalhadores “um tributo pelo direito de habitar a Terra” (MARX, 1985, p. 237).

Sendo assim, o aumento populacional, a crescente necessidade de habitações e o desenvolvimento de capital incorporado à terra (edifícios industriais, ferrovias, comércios, fábricas etc.) resultam necessariamente no aumento da renda fundiária. Essa relação leva Marx (e Engels) a afirmar que a renda da terra constitui o elemento fundamental do preço do aluguel e que o objeto principal da especulação imobiliária “não é o imóvel, mas a renda fundiária” (MARX, 1985, p. 238). Eis a relação social que se constitui como a

principal fonte dos males propriamente urbanos, assim como uma breve exposição abstrata do funcionamento de sua dinâmica social.

Mas é preciso não perder de vista que a propriedade fundiária, sob a forma de título jurídico (cuja regulação é mediada pelo Estado), apenas capacita os proprietários de terra a se apropriarem de “parte do mais-trabalho da sociedade” (MARX, 1985, p. 239). Tal relação estabelecida na realidade é encoberta em seu movimento “pela circunstância de a renda capitalizada, portanto exatamente esse tributo capitalizado, aparecer como preço do solo e, por isso, este pode ser vendido como qualquer outro artigo comercial” (MARX, 1985, p. 239). Contudo tal título jurídico não é fruto da venda, ela apenas o transfere: “o que efetivamente o gerou foram as relações de produção” (MARX, 1985, p. 239).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O discurso do déficit habitacional mascara fenômenos próprios à contradição das relações sociais de produção capitalistas no processo de produção do espaço urbano, como o é a segregação socioespacial. Para que se possa analisar as políticas e programas sociais voltados ao enfrentamento do déficit habitacional - principal mote para implementação destes pelos governos na regência do Estado brasileiro nos últimos anos, como é o caso do PMCMV - é preciso que se compreenda a determinação da renda da terra e que se relacionem tais medidas governamentais à dinâmica do modo de produção capitalista, suas contradições e à própria luta de classes (e intraclasses), determinantes para o processo de captura e conversão de medidas que buscariam atender a necessidades sociais em medidas de atendimento a necessidades do capital, através da disputa pelo fundo público e pela hegemonia na implementação de programas e políticas, como vimos.

A propriedade fundiária moderna é uma relação social somente compreensível se a inserirmos na análise das relações sociais de produção capitalistas. Se se quer analisar a causa determinante da segregação socioespacial em nossas cidades, assim como seus traçados e organizações, é

necessário que se desvele a própria produção espacial da cidade, concebida e realizada sob os imperativos das relações sociais de produção capitalistas. A propriedade da terra, o valor de troca, a produção de mais valia – a renda da terra, em consequência – exercem papel primordial e determinante. Sem que tais relações sejam enfrentadas não é possível a realização do *direito à cidade* (LEFEBVRE, 2008).

O conceito de renda da terra se revela, desse modo, atual. Afinal, o grande risco a que estão submetidas as cidades é o de sua quase completa periferização, que se manifesta no crescimento exponencial das favelas, dos subúrbios, das cidades-dormitórios e das regiões metropolitanas (como lugar da produção industrial e da habitação da força de trabalho). Nesses locais “desprivilegiados” se verifica um menor valor da terra, justamente por ter menos trabalho incorporado se comparados às centralidades urbanas. Contudo, ainda que a terra não possa gerar renda alguma para seu proprietário, o trabalhador (a menos que a ocupe, rompendo momentaneamente o império da legalidade) terá que pagar um valor se nela quiser morar.

Por outro lado, o que se verificou foi a inocuidade de uma política habitacional do porte do PMCMV em combater o déficit habitacional, uma vez que as relações sociais de produção capitalistas não foram enfrentadas de nenhum modo no processo de produção do espaço urbano. Ora, ao investir massivo recurso na produção do espaço, promoveu-se sua valorização (o que, como vimos, dá-se pela incorporação de trabalho à terra). Tal valorização levou ao aumento dos aluguéis. Este aumento resultou no crescimento do número de famílias (que recebem até três salários mínimos) que passaram a despender mais de 30% de seus recursos com o pagamento do aluguel, elevando, desse modo, o déficit habitacional. Sem fazer frente às relações sociais de produção capitalistas não é possível combater eficazmente esta expressão da “questão social”, a questão da habitação, como demonstrou Friedrich Engels (1976) há mais de um século.

REFERÊNCIAS

AMORE, Caio Santo. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, Caio Santo; Shimbo, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz C. **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1º ed. Rio de Janeiro: L. Capital, 2015. p. 11-28.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **2º Balanço do PAC 2015-2018**. 2016. Disponível em: <http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/23216159149151fbfbcedb1d57dff510.pdf>. Acesso em: 16 de abril de 2018.

_____. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **11º Balanço Completo do PAC 2 - 4 anos (2011-2014)**. 2014. Disponível em: <http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/f9d3db229b483b35923b338906b022ce.pdf>. Acesso em: 16 de abril de 2018.

_____. Secretaria Nacional de Habitação. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília, DF, 2013.

ENGELS, Friedrich. Contribuição ao problema da Habitação. In: MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Textos**, v. II. São Paulo: Sociais, 1976.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. Série Estatística & Informações, n. 6. Belo Horizonte: FJP/Diretoria de Estatística e Informações, 2018. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos/1/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>. Acesso em: 04 de julho de 2018.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. 7. ed. São Paulo: Loyola, 2013.

IASI, Mauro Luís. As manifestações de massa e a dimensão estratégica. In: ABRAMIDES, Maria Beatriz; DURIGUETO, Maria Lúcia. (Orgs.). **Movimentos Sociais e Serviço Social: uma relação necessária**. São Paulo: Cortez, 2014. p. 50-67.

IPEA. Nota Técnica: estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Brasília, 2013. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/130517_notat_ecnica_dirur01.pdf. Acesso em: 3 ago. 2013.

LEFEBVRE, Henri. **A re-produção das relações de produção**. Porto: Escorpião, 1973.

_____. **A Produção do Espaço**. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. Belo Horizonte, 2006. (mimeo).

_____. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

MAGRI, Susanna. Besoin Sociaux et politique du logement de L'État. In: CENTRE D'ETUDES ET DE RECHERCHES MARXISTES. **La Pensée**. n° 180, mar-abri, Paris: CERM, 1975. p. 88-104.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARX, Karl. **O Capital**: Crítica da Economia Política. Livro Terceiro: O Processo Global da Produção Capitalista, Volume III, Tomo 1. São Paulo: A. Cultural, 1984.

_____. **O Capital**: Crítica da Economia Política. Livro Terceiro: O Processo Global da Produção Capitalista, Volume III, Tomo 2. São Paulo: A. Cultural, 1985.

_____. **O Capital**: Crítica da Economia Política, Livro Primeiro: o Processo de Produção do Capital, Volume II. Rio de Janeiro: C. Brasileira, 2002.

_____. **O Capital**: Crítica da Economia Política, Livro Terceiro: O Processo Global de Produção Capitalista, Volume VI. Rio de Janeiro: C. Brasileira, 2008.

MENGARDO, Bárbara et al. Especulação da terra inviabiliza moradia popular. **Caros Amigos**, São Paulo, n. 158, p. 13-6, maio 2010.

NETTO, José Paulo; BRAZ, Marcelo. **Economia política**: uma introdução crítica. 7. ed. São Paulo: Cortez, 2011.

OLIVEIRA, Mariana; PASSARINHO, Nathalia. Construtoras são fonte de 55% das doações a partidos em 2012. 02 set. 2013. PORTAL G1. Disponível em: <<http://g1.globo.com/politica/noticia/2013/09/construtoras-sao-fonte-de-55-das-doacoes-partidos-em-2012.html>>. Acesso em: 05 set. 2013.

RAUTA RAMOS, Maria Helena. **Renda Fundiária Urbana**: sua lógica explicativa. Anchieta, ES, 2013. (Trabalho não publicado).

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SILVA, David Wallace Cavalcante da. **O capital da construção civil no contexto do neodesenvolvimentismo e as teias de relações perigosas na estratégia do novo bloco de poder hegemônico no Brasil**. 2014. Tese (Doutorado em Serviço Social). - Programa de Pós Graduação em Serviço Social, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.