

## NOTAS

### A LÓGICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA \*

*Ariovaldo Umbelino de Oliveira \*\**

"As contradições internas das coisas são a causa básica de seu desenvolvimento, enquanto sua interconexão e interação com as outras coisas constituem uma causa secundária de seu desenvolvimento."

(MAO TSÉ-TUNG - *Sobre a Contradição*)

O desenvolvimento deste trabalho e o contexto em que ele se insere remete-nos a três questões que apresentamos a seguir:

Qual é a lógica da especulação imobiliária?

Como a classe trabalhadora resolve o problema da moradia em São Paulo?

O "caos urbano" está na realidade ou na idéia daqueles que procuram ver o ilógico no lógico?

Talvez com algumas investidas na tentativa de encontrar respostas a estas questões possamos contribuir, ainda que modestamente, para os debates desta mesa-redonda: "Caos Urbano: Ideologia e Realidade."

\* Este trabalho foi apresentado na mesa-redonda "Caos Urbano: Ideologia e Realidade", por ocasião da 30<sup>a</sup> Reunião Anual da SBPC, sob o título de "A Lógica da Especulação Imobiliária ou De Como a Solução do Problema da Moradia Virou 'Caos Urbano'". (Síntese de discussões propostas pelos Geógrafos de "Agrupamento de Estudo da Habitação" do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo S.A. - IPT).

\*\* Geógrafo do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo S.A. - IPT.

Tal pergunta remete-nos à tentativa de desvendar o "elefante branco" que consegue, nos dias de hoje, ficar parcialmente isento do "imposto sobre a renda".

Observando o exemplo da metrópole paulistana, verificamos que o desenvolvimento do modo de produção capitalista gerou um processo de concentração e acumulação de capital, que levou à aplicação de grande parte da mais-valia apropriada na aquisição de terras. Na lógica deste modo de produção a mais-valia apropriada deveria ser aplicada na sua produção ou reprodução.

Dessa forma, na tentativa de não ver o lucro acumulado envolvido no processo inflacionário em que se encontra o moeda brasileira, o investimento na terra constituiu o caminho seguro para a preservação do capital acumulado e conseqüentemente para a ampliação do capital-dinheiro através da apropriação da renda fundiária. Não é demais, neste momento, lembrar Kautsky:

"... a terra sem nenhuma aplicação de capital, a terra inteiramente inculta, tem também um preço quando a produção capitalista está suficientemente desenvolvida. É esta a segunda diferença entre o solo e o capital. O valor efetivo de um capital-dinheiro mede-se, no mercado de capital, pelo juro que ele realmente dá. O preço de um pedaço de terra mede-se pela renda fundiária que pode dar. Há ainda uma terceira diferença: os meios de produção criados pelo trabalho humano se desgastam (física e moralmente; moralmente, desgastam-se por novas descobertas) e cedo ou tarde deixam de existir. Precisam ser constantemente renovados. O solo, ao contrário, é indestrutível e eterno - ao menos em relação à sociedade humana.

As duas últimas razões far-nos-iam considerar insensato o proprietário de uma empresa industrial que, em lugar de explorá-la, a deixasse imobilizar-se. Quanto aos proprietários territoriais, não seria insensato esse comportamento no momento em que sobe a renda fundiária (isto é, principalmente nas cidades). Para eles, é freqüentemente muito vantajoso não entregar um terreno ao cultivo" (Kautsky, 1968: 97-98).

Lembra-nos Kautsky, ainda, que todas estas diferenças entre o solo e o capital anulam-se quando se procura definir o solo como um capital; e, citando Rodbertus, mostra-nos os equívocos que este comete ao confundir solo com capital:

"Embora a superfície que esse edifício (urbano) ocupa se já uma dívida da natureza monopolizada ... O solo é hoje, pois, um capital. Sem dúvida ele se distingue de outros capitais por ser uma dívida da natureza monopolizada e por ter a sua quantidade limitada. Mas isto ocorre não apenas com o solo cultivado, mas também com o solo coberto de prédios, ou utilizado por explorações industriais".

Entretanto, Kautsky refuta categoricamente a posição de Rodbertus, afirmando:

"O alegado, naturalmente não prova que o solo seja capital, mas prova que o terreno das cidades, as quedas de águas e as minas dão também renda fundiária" (Kautsky, 1968:98).

Assim, chegamos à essência da especulação imobiliária, ou seja, ao processo de apropriação da renda fundiária.

Numa rápida visão do processo que envolve os loteamentos na cidade de São Paulo, observamos que, não é de todo comum os grandes investidores do mercado imobiliário (de terras) estarem à frente dos loteamentos. Via de regra, opta-se por uma empresa imobiliária que "administra o loteamento". Seja qual for o processo de gerenciamento dos negócios, direto, por empresa ou mesmo por "testas de ferro", a lógica a ser trilhada é a mesma.

O primeiro passo é superar os trâmites burocráticos da aprovação da planta do loteamento da gleba e satisfazer às posturas municipais (onde todos os meios são válidos, desde a corrupção pura e simples até a fuga à legislação - por exemplo, considerar melhoria no loteamento a extensão da energia elétrica pela LIGHT ou os planos de extensão da rede de água e/ou esgotos da SABESP, quando por lei, tais benfeitorias deveriam ser produto de investimentos do loteador). Não é demais lembrar que, a aplicação do dinheiro público para possibilitar a ampliação da apropriação da renda fundiária não é exclusividade do setor, pois não é de hoje que os empresários "ma

mam nas tetas" do Estado.

O segundo passo é colocar apenas parte da gleba loteada à venda (a oferta de lotes deve ser, sempre que possível, inferior à procura). Esta primeira parte frequentemente coincide com as "piores" áreas em termos de localização dentro da gleba. E não há dúvida de que são sempre as baixadas, sujeitas a toda sorte de inundações, ou as encostas íngremes, onde a planta bidimensional esconde as medidas e a situação real do lote na realidade, as primeiras áreas colocadas à venda.

Uma vez efetivada não só a venda como a ocupação dos lotes, saem os loteadores ou seus "testas-de-ferro" na defesa dos trabalhadores aí residentes, ajudando-os a formar comissões ou associações de bairros com a finalidade de reivindicarem junto ao poder público toda sorte de infra-estrutura e serviços.

Seria importante lembrar que mesmo dentro das áreas vendidas são reservados lotes estrategicamente localizados, que aguardarão a procura dos pequenos ou médios comerciantes na ânsia de conquistar o "mercado de consumo" que se consolida.

Instalados os serviços básicos (padaria, farmácia, boteco, mercearias, linhas de ônibus, etc.), é chegada a hora de colocar novas áreas à venda, obviamente por um preço superior às primeiras, a "melhoria" da localização permitindo dessa vez, aumentar a renda diferencial e, conseqüentemente, aumentar a renda fundiária auferida pelo proprietário do solo. E assim vai até o final das últimas áreas ou lotes, levando à evolução dos preços das áreas melhor localizadas, numa espiral que sobe vertiginosamente.

Convém esclarecer que, o mesmo processo é empregado nos loteamentos destinados às camadas mais abastadas da sociedade, processo que fica envolto pelos "pré-pré-lançamentos", "pré-lançamentos" e "lançamentos dos loteamentos", ou quando o Verde da Serra da Cantareira serve de combustível aos ganhos dos proprietários dos loteamentos dos "Alpes das Cantareiras da Vida".

Não é demais, aqui, citar Marx:

"Em toda parte onde há renda (*rent*) a renda diferencial aparece e segue as mesmas leis da renda diferencial a

grícola. Onde quer que os recursos naturais possam ser objeto de monopólio e assegurar ao industrial que os explora um lucro suplementar - trate-se de quedas de águas, minas de ricos veios, águas piscosas ou terrenos para construir bem situados - apodera-se desse lucro suplementar, na forma de renda, subtraindo-o do capital ativo, aquele que detém o privilégio de dono desses recursos em virtude do título de propriedade sobre uma parcela do globo terrestre".

E Marx emenda de forma extremamente objetiva:

"No tocante aos terrenos para construção, A. Smith já mostrou que as respectivas rendas, como a de todos os terrenos não-agrícolas, se baseiam na renda agrícola propriamente dita (BOOK 1, capítulo XI, 2 e 3). Caracteriza-se: 1) pela influência decisiva da localização sobre a renda diferencial (muito importante, por exemplo, para vinhataria e para os terrenos de construções nas grandes cidades); 2) por evidenciar a passividade total do proprietário, que se limita (especialmente na mineração) a explorar o progresso do desenvolvimento social para o qual em nada contribui e no qual nada arrisca, ao contrário do que faz o capitalista industrial; 3) pelo predomínio do preço de monopólio em muitos casos, sobretudo na exploração mais imprudente da miséria (para proprietários de imóveis, a miséria é a mais rentável do que jamais o foram, para a Espanha, as minas de Potosi)".

Mas Marx vai além nestas questões, ao lembrar o que ocorre quando da simbiose entre o capitalista e o proprietário de terras:

"E o poder imenso que deriva dessa propriedade fundiária, quando na mesma mão se junta o capital industrial, capacita este a impedir praticamente de residirem neste planeta os trabalhadores na luta pelo salário. Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a terra, pois, de modo geral, na propriedade fundiária inclui-se o direito do proprietário de explorar o solo, as entranhas da terra, o ar e por conseguinte o que serve para conservar e desenvolver a vida".

Lembra-nos ainda Marx:

"Concorrem para elevar necessariamente a renda fundiária relativa a construção: o aumento da população, a necessidade crescente de habitações daí resultante e o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou nela lança raízes ou sobre ela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, armazéns, estabelecimentos fabris, docas, etc.. Aí não é possível reduzir o aluguel, que representa juro e amortização do capital empregado na construção, à renda correspondente apenas ao terreno, mesmo com a boa vontade de Carey, sobretudo quando o proprietário da terra e o especulador em construção são pessoas diferentes, como na Inglaterra. Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios. A procura de terrenos para construir aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção".

Mas todas estas colocações de Marx não nos permitem esquecer que são os direitos de propriedade que possibilitam este processo de apropriação da renda fundiária:

"Apenas os direitos de propriedade sobre o globo terrestre, detidos por certo número de pessoas, capacitam-nas a se apropriarem, tributando, de parte do trabalho social excedente, o qual se torna cada vez maior com o desenvolvimento da produção. Essa realidade é dissimulada pela circunstância de a renda capitalizada, isto é, esse tributo capitalizado, aparecer na forma de preço da terra e esta poder ser vendida como qualquer outro artigo do comércio. Assim, ao comprador não parece que a renda lhe chegue às mãos gratuitamente, sem o trabalho, o risco e o espírito de empreendimento do capital, e sim que tenha sido paga por um equivalente. Conforme vimos antes, a renda parece-lhe ser juro do capital com que compra a terra e por conseguinte o direito à renda ... mas não é a venda que cria esse direito, apenas o transfere. É necessário que o direito exista antes de poder tornar-se objeto de venda: uma venda não pode produzi-lo, nem uma série dessas vendas, continuamente repetidas. Geraram esse direito as relações de produção".

E prenuncia:

"Quando chegam (as relações de produção) a um ponto em que a mudança é inevitável, a fonte material desse direito, econômica e historicamente legitimada, oriunda do processo de formação da vida social, desaparece junto com todas as transações que ele justifica. Quando a sociedade atingir uma formação econômica superior, a propriedade privada de certos indivíduos sobre parcelas do globo terrestre parecerá tão monstruosa como a propriedade privada de um ser humano sobre outro. Mesmo uma sociedade inteira não é proprietária da terra, nem uma nação, nem todas as sociedades de uma época reunidas. São apenas possuidoras, usufrutuárias dela, e, como *bonipatres familias* (bons pais de família), têm de legá-las, melhoradas, às gerações vindouras."\*

Assim, para melhor compreendermos a lógica da especulação imobiliária, devemos verificar que esta pode estar ligada ou à produção ou ao consumo. No primeiro caso, a renda diferencial refere-se à diferença de custos de produção entre os investimentos de capitais em situações diferentes, ou seja, quando a localização dificultada pelos acessos, principalmente ao mercado, permite uma circulação mais lenta do capital, tornando assim o lucro das operações menores. Caso inverso ocorre quando o investimento é feito em uma área bem situada, ou seja, haverá nesse caso uma maior rapidez na circulação do capital, havendo pois um lucro extraordinário sobre o lucro médio. Este fato faz com que o aluguel em uma ou outra área seja diferente, quando parte da mais-valia apropriada, sob a forma de lucro extraordinário, é transferida para os proprietários sob a forma de renda da terra.

Poder-se-ia aplicar o mesmo exemplo às indústrias que têm seus custos de circulação (para permitir a realização da mais-valia produzida) aumentados quando se encontram em uma localização pouco estratégica. De qualquer forma, o preço do solo é sempre renda capitalizada, ou, por outra, o aluguel recebido corresponde à taxa de juro média do mercado financeiro e a operação aritmética realizada a partir dessa informação permite-nos chegar ao preço vendável do terreno. Assim, insistimos: nesses casos o solo não é capital, mas sim uma condição para a produção.

\* *O Capital*, livro 3, vol. 6, pp. 887-891.

A outra ligação da renda da terra nas cidades refere-se ao consumo, entendido como individual ou coletivo. O consumo individual refere-se principalmente à moradia quando a renda diferencial vem sob a forma do pagamento de aluguel, e nesse caso, a renda (diferencial) é proporcionada principalmente pela distância em relação ao acesso aos serviços. Já com relação ao consumo coletivo (vias públicas asfaltadas, parques, jardins, água, esgoto, telefone, metrô, comércio, etc.), a renda diferencial surge em decorrência do preço aumentado, em função da escassez provocada pela demanda reprimida. Tal fato se prende ao mecanismo gerado pela procura dessas áreas pela classe burguesa ou por alguns de seus segmentos, na ânsia de ter acesso aos serviços públicos essenciais - como todos sabem, escassos na cidade de São Paulo.

#### COMO A CLASSE TRABALHADORA RESOLVE O PROBLEMA DA MORADIA EM SÃO PAULO?

A discussão desta questão, parece-nos, deve ser compreendida dentro de uma perspectiva histórica, o que nos leva fatalmente a ter que compreender, obrigatoriamente, o processo de metropolização a que, nossas capitais, principalmente, estão sujeitas.

Fruto de uma opção de desenvolvimento consentânea com o desenvolvimento capitalista, o chamado "modelo brasileiro" gerou na última década aglomerados metropolitanos, nem sempre síntese do processo, mas, muitas vezes, a antítese desse mesmo processo. Pois, toda preocupação de "*dotar o país de um setor industrial forte*", no sentido de uma economia capaz de fazer frente, em termos competitivos, às mais sólidas economias internacionais, gerou um processo de concentração dos investimentos, que por sua vez, teve como consequência o aparecimento de pólos de crescimento e atração desenfreada de fluxos migratórios.

Esse processo de atração dos trabalhadores de praticamente todo o país, gerou nas regiões metropolitanas, particularmente em São Paulo, um déficit crescente de moradias, somado, é óbvio, aos não menores déficits de outros componentes das necessidades humanas mínimas (água, esgoto, condução, etc.).

Quer-nos parecer que se faz necessário realizar uma di

gressão sobre como essa massa de trabalhadores, comprimida numa parcela extremamente reduzida do espaço nacional, resolveu o problema da moradia. A análise dessa questão só pode ter em conta tal premissa, pois os organismos criados para solucionar o problema não apresentaram, até hoje, números condizentes que demonstrem a eficácia real de suas diretrizes políticas, no que são plenamente coerentes, pois não perseguem este objetivo.

Se atentarmos para o crescimento da região metropolitana de São Paulo, veremos que dois processos, na aparência, comandaram a violenta expansão da área urbanizada: os "loteamentos periféricos" e a produção maciça de moradias através da "autoconstrução", entendida como processo de produção de moradias, geralmente em fins de semana ou feriados, pelos proprietários dos lotes, família e/ou amigos.

O primeiro processo, o dos "loteamentos periféricos", teve peculiaridades históricas interessantes. Com a economia inflacionada e com o preço fixo dos terrenos, as prestações mensais tinham uma participação relativa menor, ano após ano, no orçamento familiar.

Esse orçamento também "crescia", forçado pela inserção da mulher e dos filhos menores no mercado de trabalho, função óbvia' do processo de perda do poder aquisitivo do salário do chefe de família, sob o signo do achatamento salarial. Isto permitiu à massa assalariada, na fuga dos aluguéis cada vez mais elevados (função do déficit de moradias na cidade), partir para aquisição de lotes na periferia. Esse processo passa a diminuir de intensidade a partir do momento em que, embora proibida, a adoção da correção monetária passa a ser empregada pelos loteadores, camuflada no preço exorbitante por m<sup>2</sup> e no parcelamento crescente das prestações. Convém mencionar também o elevado número de loteamentos clandestinos que fugiam "magicamente" das rotinas burocráticas mínimas impostas pelo poder municipal, e que, via de regra, causam mais tarde problemas sérios aos moradores. Cabe lembrar que cerca de 60% da construção de habitações em São Paulo são clandestinas, ou melhor, a verdadeira cidade de São Paulo é uma cidade clandestina.

Assim, de uma forma ou de outra, esta camada da população chegou à propriedade de um terreno. A questão que se seguiu foi a de como construir, pois o custo da construção tam

bem acompanhava o ritmo crescente dos aumentos, particularmente na parcela que tange à remuneração da mão-de-obra. A saída foi autoconstruir, utilizando para isso o prolongamento da jornada de trabalho. Passa-se assim a autoconstruir nos fins de semana e nos feriados, com a ajuda mútua dos membros da família, parentes ou amigos, gerando o chamado processo de autoajuda.

Outro resultado desse processo de auto-ajuda é a união das populações desses loteamentos periféricos na tentativa de solução dos problemas comuns, tais como: construção de sedes das "Sociedades Amigos do Bairro", de salões religiosos, encaminhamento de reivindicações junto à Prefeitura para implantação de infra-estrutura urbana (escolas, guias e sarjetas, asfalto, água, etc.).

Solucionada a questão da mão-de-obra na construção com o aumento da jornada de trabalho, o problema a ser enfrentado passava a ser o da aquisição dos materiais de construção. A pulverização dos chamados "depósitos" levou tais materiais para próximo desses loteamentos periféricos, e ao mesmo tempo encareceu-os exageradamente, quer pela elevação abusiva de seus preços, quer pela implantação de crediários para sua aquisição, onde os juros cobrados não obedecem a limite algum.

A "saída" encontrada pelos trabalhadores foi, mais uma vez, interessante. Simplesmente passava-se, ou a "burlar" a legislação trabalhista, onde a retirada do FGTS podia significar quantia indispensável na compra dos materiais de construção, ou a continuidade no aumento da jornada de trabalho através do trabalho em período de férias, realização de "biscates", etc..

O processo de autoconstruir generalizou-se, alcançando em alguns municípios da Grande São Paulo (Embu, por exemplo), 95% dos alvarás expedidos para construção (a média da região metropolitana oscila entre 50 e 60%), constituindo-se assim na fórmula "natural", "espontânea", que a população trabalhadora encontrou para a solução do problema da moradia. Também os índices de aumento das favelas cresceram, sobretudo nos últimos anos (300 a 400%), colocando em xeque, hoje, até a possibilidade de autoconstruir.

A questão parece agora, necessariamente, convergir para a essência, pois o que colocamos anteriormente foi a aparença

cia do problema. Se o número de favelados cresce e amaina o ritmo da autoconstrução, tudo indica que momentaneamente está esgotada a possibilidade de alternativas para a solução do problema da moradia. Assim chegamos, na prática, à consequência do processo de achatamento salarial que não consegue cobrir, nem com as "mágicas" que a população aprendeu a fazer, as necessidades humanas mínimas, uma das quais, a moradia.

Mas, enquanto o desenvolvimento das contradições nas relações de produção se desencadeiam gerando movimentos reivindicatórios no sentido de tentar evitar a dilapidação cada vez maior da força de trabalho, os trabalhadores vão-se amontoando nas favelas e nas "casinhas" (um cômodo ou quarto-e-cozinha) que vão surgindo no fundo dos quintais nos poucos metros quadrados de áreas livres que existem nos "compridos" lotes da periferia.

E é óbvio que o produto desse processo é consequência das condições que têm os trabalhadores para solucionar, sob o signo de um regime autoritário, o problema da moradia, perfeitamente conectado e coerente com o próprio processo de desenvolvimento do modo de produção capitalista vigente.

É essa a cidade de São Paulo, a cidade dos trabalhadores, uma cidade clandestina em que a "anistia" concedida pelos administradores municipais só tem por objetivo aumentar a "burra" de arrecadação dos impostos sem que estes retornem às áreas de onde são arrecadados.

Não é demais lembrar que todas as conquistas dos trabalhadores em termos de infra-estrutura (asfalto, por exemplo) têm que ser pagas. Logo, o dinheiro proveniente de seus impostos deve estar sendo investido nos "minhocões", "cebolões" e outros "ões" que permitiram uma maior circulação das mercadorias e consequentemente maior rapidez na colocação dos produtos no mercado para que ocorra a realização da mais-valia, permitindo assim um ciclo mais rápido de reprodução do capital.

Neste momento faz-se mister lembrar Marx:

"Uma organização social nunca desaparece antes que se desenvolvam todas as forças produtivas que ela é capaz de conter; nunca relações de produção novas e superiores se lhe substituem antes que as condições materiais de

existência destas relações de produção se produzam no próprio seio da velha sociedade. É por isso que a humanidade só levanta os problemas que é capaz de resolver, e assim, numa observação atenta, descobrir-se-á que o próprio problema só surgiu quando as condições materiais para o resolver já existiam ou estavam, pelo menos, em vias de aparecer" (MARX, 1974 b:29).

O "CAOS URBANO" ESTÁ NA REALIDADE OU NA IDÉIA DAQUELES QUE PROCURAM VER O ILÓGICO NO LÓGICO?

A questão do "caos urbano", tema central desta mesa-redonda, deve ser encarada como produto da ideologia burguesa produzida por cientistas igualmente burgueses, conscientes ou inconscientes, não importa, pois não é a consciência dos homens que determina o seu ser, mas sim o seu ser social que, inversamente, determina a sua consciência.

Esta posição que envolve a ideologia faz-nos pensar na função dos aparelhos ideológicos do Estado, onde a escola tem por objetivo formar nos trabalhadores, a visão de mundo consentânea com a necessária submissão destes às regras que regem a sua colocação no mercado de trabalho como trabalhador nu, despojado de tudo.

Esta posição nos leva também a refletir sobre a questão do modo capitalista de pensar, como bem ressaltou José de Souza Martins:

"O modo capitalista de pensar, enquanto modo de produção de idéias, marca tanto o senso comum quanto o conhecimento científico. Define a produção das diferentes modalidades de idéias necessárias à produção das mercadorias nas condições da exploração capitalista, da coisificação das relações sociais e da desumanização do homem. Não se refere estritamente ao modo como pensa o capitalista, mas ao modo de pensar necessário à reprodução do capitalismo, à reelaboração das suas bases de sustentação - ideológicas e sociais" (MARTINS, 1978:XI).

Tal questão nos remete diretamente a Marx:

"A produção das idéias, das representações e da consciência

cia está em primeiro lugar direta e intimamente ligada à atividade material e ao comércio material dos homens; é a linguagem da vida real. As representações, o pensamento, o comércio intelectual dos homens surge aqui como emanação direta do seu comportamento material. O mesmo acontece com a produção intelectual quando esta se apresenta na linguagem das leis, política, moral, religião, metafísica, etc., de um povo; são os homens que produzem as suas representações, as suas idéias, etc., mas os homens reais atuantes e tais como foram condicionados por um determinado desenvolvimento das suas forças produtivas e do modo de relações que lhe corresponde, incluindo até as formas mais amplas que estas possam tomar" (MARX & ENGELS, 1974:25).

Dessa forma, a idéia de "caos urbano" está comprometida ideologicamente, pois, como vemos, é produto do modo de pensar capitalista. Pensando na sociedade como um todo, onde os tecnocratas, advogados do "caos", propõem soluções tais como o investimento maciço de capitais para resolvê-lo. Tal postura, invariavelmente, está - como já afirmamos, consciente ou inconscientemente - coerente com a lógica da especulação imobiliária, que também, por sua vez, está coerente com o modo de produção capitalista.

Basta lembrarmos que um maior investimento público na solução do "caos" leva a privilegiar uma área em relação a outra do ponto de vista da localização, e isto basta para, antes mesmo desse investimento se realizar, a renda da terra ser cobrada de forma a dilapidar ainda mais os minguados recursos da riqueza nacional a que os trabalhadores têm acesso. Como exemplo, pode-se verificar o que está significando a implantação do metrô na zona leste, onde o preço do m<sup>2</sup> de terreno já se assemelha aos bairros burgueses da cidade. Ou o que acontece em Itaquera, onde já se vende a possibilidade de construção do estádio do Corinthians no m<sup>2</sup> dos terrenos do bairro. Ou até, o que já ocorre nas cercanias do Parque do Carmo, onde nem mesmo o Morumbi viu tamanha velocidade de elevação de preço do m<sup>2</sup>.

Tudo isto é lógico, pois não é da classe burguesa que a burguesia apropria mais-valia ou renda fundiária, mas sim da classe trabalhadora.

Outra questão que envolve este assunto é a do monopólio

das informações por parte das classes dominantes, que têm a seu serviço os "técnicos", que colocam à sua disposição as formações "técnicas" que permitem a aquisição prévia (por parte das classes dominantes) das terras a receberem investimentos públicos. Basta para tal, verificar quem adquiriu as terras circundantes ao plano viário da cidade de Jundiaí e quem fez este mesmo plano. Ou, por outra, basta lembrar a insistência com que determinados governantes se debatem para levar o dinheiro público para próximo de suas terras e/ou de sua família, da mulher, por exemplo, e como os "Institutos de Engenharia da Vida" saem imediatamente na defesa de tais investimentos.

Dessa maneira, tudo faz crer que o "caos urbano" está na idéia daqueles que procuram ver o ilógico no lógico e não na realidade. O que talvez salte aos olhos "criteriosos" dos técnicos são antes as diferenças sociais, das classes ou segmentos, expressas nas formas que a cidade assume. Não é de mais lembrar que a forma é a estrutura, a organização do conteúdo, e não algo externo em relação ao conteúdo, mas intrinsicamente inerente a ele; todavia, é importante sublinhar que é o conteúdo que determina a forma.

Aquí, não é demais citar novamente José de Souza Martins:

"Hoje, o saber do capitalismo é produzido, regulado e consumido basicamente pela pequena burguesia, às vezes até mesmo quando assume posições ditas avançadas. A sociologia é uma modalidade de saber que está hoje marcada por essa situação. Por omissão ou ação dos sociólogos, vai-se transformando num cacoete da pequena burguesia, numa ciência adesiva. O pequeno-burguês, constrangido pela esterilidade de sua condição de classe indefinida, mergulhado no mundo em que tudo se compra e tudo se vende, já não consegue entender as coisas banais da vida sem o socorro do sociólogo, do antropólogo, do psicólogo, do cientista político, do historiador, do economista, ou de quem mais seja. A sociologia vai-se constituindo numa das formas por excelência do conhecimento que a pequena burguesia pode produzir e assimilar sobre o mundo que a rodeia. Temo que, com isso, ela venha a se transformar plenamente no filtro protetor do nariz pequeno-burguês contra o cheiro da vida. Os sociólogos, também eles, via de regra, pequeno-burgueses, vão-se deixando encantar por essa solicitação tão próxima,

confortável, recompensada - embora restrita e castrado ra. Para isso, precisam ter sempre à mão um esquema e uma explicação, razão por que se conformam, com indisfarçável prazer, à masturbação dos exercícios meramente teóricos (há os que preferem dedicar a vida à dissecação de um conceito, de uma "instância", como o de modo de produção, ao invés de utilizarem o aparato teórico ou de o fazerem progredir para entender e transformar a realidade, transformando com isso a própria teoria e a si próprios). Para esse tipo de sociólogo, a prática se reduz ao preenchimento de papéis nas oligarquias acadêmicas, ao exercício ilusório, mas nem por isso menos nocivo, da "ditadura interna" nos departamentos, institutos universitários, comissões universitárias. No outro lado está o empirista vulgar, o sujeito firmemente convencido de que, colocando "rótulos sociológicos" sobre a realidade fétida, estará dando condições para que esta penetre na mente asséptica do pequeno-burguês sem causar-lhe danos" (MARTINS, 1978:XII-XIII).

Perguntamos agora: com os geógrafos ou outras categorias profissionais é diferente? Acreditamos que não, nem um mícron, diferente. Mas é óbvio que, da mesma forma como José de Souza Martins é justo na crítica ao "status quo científico", também aponta para o futuro, afirmando:

"O modo capitalista de pensar também está minado, não obstante, pelas contradições do capitalismo, fato que se reflete nas suas ambigüidades e dilemas. É o que leva para o conhecimento do senso comum e para o conhecimento científico as tensões do capitalismo, expressas nas diferenciações ideológicas e de tendências dentro da mesma formação social. É o que leva, enfim, o capitalismo para o pensamento de outras classes, como a pequena burguesia, o proletariado, os proprietários de terras. O modo capitalista de pensar é a mediação necessária na produção e reprodução em crise da alienação que subjuga quem não é capitalista, invertendo o sentido do mundo e dando uma direção conservadora e reacionária à ação que deveria construir a sociedade transformada, desvinculando e contrapondo entre si o saber e a prática... O exercício teórico tem sentido e é necessário quando se submete o conhecimento a uma crítica fecunda. E só a História tem condições de fecundá-lo. Só o compromisso com a transformação da sociedade pode revolucionar o co

nhcimento..." (MARTINS, 1978:XII-XIII).

Urge incorporarmos de vez aquela praxis libertadora de que tanto fala Milton Santos.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- KAUTSKY, K. (1968) - *A Questão Agrária*. Rio de Janeiro, Gráfica Editora Laemmert. 328 p.
- MARTINS, J. (1978) - *Sobre o Modo Capitalista de Pensar*. São Paulo, Editora HUCITEC. 82 p.
- MAO TSE-TUNG (s/d) - *Sobre a Contradição*. Série Textos Fundamentais nº 1. 33 p.
- MARX, K. (1971) - *O Capital (Crítica da Economia Política)*. Rio de Janeiro, Editora Civilização Brasileira.
- (1974a) - *O Capital (Crítica da Economia Política)*. Rio de Janeiro, Editora Civilização Brasileira.
- (1974b) - *Contribuição para a Crítica da Economia Política*. 3a. edição. Lisboa, Editorial Estampa.
- MARX, K. & ENGELS, F. (1974) - *A Ideologia Alemã*. Portugal Brasil, Editorial Presença/Livraria Martins Fontes.

## RESUMO

Este trabalho procura desvendar a ideologia que move a idéia de "Caos Urbano", através da compreensão da lógica da especulação imobiliária.

O desenvolvimento do trabalho está ligado à tentativa de resposta a três questões:

- Qual é a lógica da especulação imobiliária?
- Como a classe trabalhadora resolve o problema da moradia em São Paulo?
- O "Caos Urbano" está na realidade ou na idéia daqueles que procuram ver o ilógico no lógico?

Chega-se à conclusão de que a idéia de "Caos Urbano" é produto do modo de pensar capitalista. O que ocorre realmente em cidades como São Paulo é a lógica da especulação imobiliária que comanda a solução do problema da moradia nas formações sociais sob o modo de produção capitalista.

## SUMMARY

This work tries to reveal the ideology that moves the idea of "Urban Chaos", through the comprehension of the Real Estate speculation logic.

The development of this work is connected to the attempt of answering three questions:

- What is the logic of the Real Estate speculation?
- Which working class resolves the problem of dwelling in São Paulo?
- Does the "Urban Chaos" lie on the idea of those who intend to see the illogical in the logical?

One arrives at the conclusion that the idea of "Urban Chaos" results from the capitalist way of thinking. What actually takes place in cities like São Paulo is the Real Estate speculation logic, which commands the solution of the swelling problem in the social problem under the capitalist way of production.

## RÉSUMÉ

Ce travail a pour but éclairer l'idéologie qui est derrière l'idée de "Chaos Urbain", à travers la compréhension de la logique de la spéculation immobilière.

Le développement du travail est lié à la tentative de donner réponse à trois questions:

- Quelle est la logique de la spéculation immobilière?
- Comment la classe travailleuse a résolu le problème du logement à São Paulo?
- Le "Chaos Urbain" fait partie de la réalité ou bien existe-t-il seulement dans l'idée de ceux qui cherchent à voir l'illogique dans le logique?

On arrive à la conclusion selon laquelle l'idée de "Chaos Urbain" est un produit du mode de penser capitaliste. En réalité ce qui arrive dans les villes telles comme São Paulo c'est la logique de la spéculation immobilière qui commande la solution du problème du logement, dans les formations sociales où predomine le mode de production capitaliste.