

**A RENDA DA TERRA
EM MARX E A
QUESTÃO DA
MORADIA URBANA
EM ENGELS**

***THE RENT OF LAND IN
MARX AND THE
QUESTION OF URBAN
DWELLING IN ENGELS***

***LA RENTE DE LA
TERRE CHEZ MARX ET
LA QUESTION DE
L'HABITATION URBAINE
CHEZ ENGELS***

**MARCIO RUFINO
SILVA**

UNIVERSIDADE DE SÃO
PAULO - DG/FFLCH/USP
marcioru@usp.br

Doutorando em Geografia
Urbana

Resumo: O estudo da renda da terra em Marx conduz a alguns questionamentos importantes no que diz respeito à análise da renda fundiária no meio urbano. Neste texto, o paralelo estabelecido entre o pensamento marxiano, proposto em duas de suas obras – O capital e Manuscritos econômico-filosóficos – e o texto de Engels – Contribuição ao problema da habitação – visa contribuir com o pensamento geográfico acerca do urbano. A renda da terra, ao lado do salário e lucro, dá origem à fórmula trinitária aventada por Marx no livro III d'O Capital: as três formas do capital são inseparáveis e, juntas, são a espinha dorsal da reprodução da sociedade capitalista como um todo. Em relação ao solo urbano, o texto de Engels conduz aos desdobramentos do modo de produção capitalista na questão da moradia e na concepção geral do urbano dentro desse modo de produção.

Palavras-chave: renda da terra, moradia urbana, propriedade privada da terra, segregação urbana, modo de produção capitalista.

Abstract: The study of the rent of land conducts us into some important questions which concerns in the analysis of the rent of land in urban. In this paper, the confrontation established between the marxian thought, proposed in two of his works – The capital and Economic and philosophical manuscripts of 1844 – and the Engels' text – The housing question – aims to contribute with the geographic thought about the urban. The rent of land, beside the salary and profit, originates the trinitarian formule suggested by Marx in the part III of The capital: the three forms of capital are inseparable and they are together the dorsal column in the reproduction of the capitalist society as a whole. In respect to the urban soil, the text of Engels conduct us to the unfolding of the way of capitalist production into the housing question and it also conducts to the general conception of urban inside this way of production.

Key words: rent of land, urban dwelling, private property of land, urban segregation, way of capitalist production.

Résumé: L'étude de la rente de la terre chez Marx nous conduit à quelques questionnements importants à ce qui concerne à l'analyse de la rente de la terre au milieu urbain. Dans ce texte, le parallèle établit entre la pensée marxienne, qui est proposé en deux de ses oeuvres – Le capital et Manuscrits économique-philosophiques – et le texte d'Engels – Contribution au problème de l'habitation – vise contribuer avec la pensée géographique concernant à l'urbain. La rente de la terre, à côté du salaire et du profit, origine la formule trinitaire annoncée par Marx dans le livre III de Le capital: les trois formes du capital sont inséparables et elles sont ensembles l'épine dorsale de la reproduction de la société capitaliste en général. Par rapport au sol urbain, le texte d'Engels nous conduit aux dédoublements de la forme de production capitaliste dans la question de l'habitation urbaine et il conduit aussi à la conception général de l'urbain dans cette forme de production.

Mots-clés: rente de la terre, habitation urbaine, propriété privée de la terre, ségregation urbaine, forme de production capitaliste.

INTRODUÇÃO

A análise da renda da terra tem uma considerável importância no que diz respeito à compreensão dos processos sócio-espaciais como um todo. Tanto no meio rural quanto no meio urbano o pressuposto da existência da propriedade privada da terra coloca, nos termos do modo de produção capitalista, a produção do espaço e, também, de sua raridade. Ocorre, portanto, uma evidente necessidade de encontrarmos os nexos possíveis entre esses processos, tal como sua inerente complexidade.

Neste texto, pretendemos encontrar alguns caminhos possíveis ao entendimento da questão da moradia urbana, tendo um aporte em Karl Marx – *O capital* (MARX, 1972) e *Manuscritos econômico-filosóficos* (2004) – e Friedrich Engels – *Contribuição ao problema da habitação* (ENGELS, 1976). Neste momento, objetivamos encontrar um amparo na relação existente entre a renda da terra, na perspectiva da análise marxiana, e a questão da moradia urbana, em Engels, assim como a produção da cidade e do urbano nos termos da economia política. Ao final, ensaiamos uma tentativa de transposição do exposto pelos autores aos dias atuais no caso das metrópoles brasileiras, de forma a ilustrar a potência crítica do pensamento de ambos os autores na elucidação dos inúmeros processos intrínsecos à produção e reprodução do espaço urbano no seio da economia capitalista.

MARX E A RENDA DA TERRA

A renda da terra, tal como analisada em Marx, une-se à questão do solo urbano e à localização e qualidade das moradias urbanas, em Engels. Aqui, não objetivamos um aprofundamento da discussão a respeito do pensamento teórico de Marx e Engels; visamos, contudo, colocar algumas questões que, ao serem postas em conjunto, potencializam a compreensão das múltiplas facetas da economia política no meio urbano, por intermédio justamente da *crítica* a essa economia política.

Em relação à análise marxiana da Renda da Terra, é necessário salientar que o autor a coloca como uma das *três* formas do capital, tal como está expresso a seguir:

“Capital-lucro (lucro do empresário mais juros); terra-renda do solo; trabalho-salário: *está aqui a fórmula trinitária que engloba todos os segredos do processo social de produção.* [...] Capital-juros, propriedade territorial, propriedade privada sobre o solo e, concretamente, propriedade privada moderna, ajustada ao regime capitalista de produção-renda; trabalho assalariado-salário.” (MARX, 1972, pp. 754-755, grifo e tradução nossos)

Dessa forma, quando Marx indica essas faces enquanto sociais, é possível perceber quão materiais essas formas se apresentam, de acordo com a sua suposta “fórmula trinitária”. Tudo é o capital, tudo está na base do modo de produção capitalista: terra (renda da terra), capital (lucro e juros) e trabalho (a força de trabalho, a que produz a mais-valia). Tal tríade marxiana aponta para a unidade, pois a união dessas categorias demonstra uma totalidade, importante na reprodução dessa economia; a partir desse momento, encontramos também uma alusão ao papel do espaço nessa reprodução: a terra como fonte de renda, ela mesma enquanto materialidade a serviço do processo social de produção. A terra é a base, a pré-condição essencial de qualquer modo de produção; dentro do capitalismo, ela é ao mesmo tempo vendável (uma mercadoria como as demais no mundo das mercadorias) e a renda auferida pela terra é também a pré-condição essencial para a realização do capital enquanto totalidade.

Em relação à renda da terra, especificamente, é preciso colocá-la nos mesmos termos marxianos da análise: a renda da terra se constitui enquanto a *mais pura forma* de remuneração, pois é dada pela simples *propriedade*, pelo *monopólio*, pelo exclusivo do proprietário da terra. Esse exclusivo confere um grande poder ao proprietário fundiário, assim como potencializa a instituição da propriedade privada. Esse monopólio é remunerado em si, sem ter havido, necessariamente, a criação de valor pela extração da mais-valia gerada pelo trabalho alheio.

“A propriedade territorial pressupõe o monopólio de certas pessoas, que lhes dá direito a dispor sobre determinadas porções do planeta como esferas privadas de sua vontade privada, com exclusão de todos os demais.” (1972, p. 574, tradução nossa)

Este exclusivo sobre a terra, sua demarcação enquanto uma esfera privativa, produz um descolamento entre posse e a propriedade, e isto já fora sinalizado por Marx em outro momento. Nos *Manuscritos econômico-filosóficos* (MARX, 2004), a questão da renda da terra é posta num frutífero diálogo com os economistas políticos, sobretudo Adam Smith. Nesse diálogo, outras preposições são aventadas, dentro dos termos da inversão posta no modo de produção capitalista: segundo Marx, as proposições de Smith “[...] demonstram, [...] com toda a clareza, a inversão dos conceitos na economia nacional, que transforma a fertilidade da terra num atributo do possuidor fundiário” (2004, p. 64). Eis a potência da propriedade privada da terra, que confere ao proprietário todo poder sobre a produção social inscrita na economia capitalista. Ao tratar, mais adiante, da relação feudal do senhor com a terra – que aparece como uma relação aristocrática, baronial, condal com a terra (2004, p. 74) – e compará-la com a relação capitalista com a terra, o autor discorre que,

“É necessário que esta aparência seja supra-sumida, que a propriedade fundiária, a raiz da propriedade privada, seja completamente arrastada para dentro do movimento da propriedade privada e se torne mercadoria; que a dominação do proprietário apareça como a pura dominação da propriedade privada, do capital, dissociado de toda coloração política; que a relação entre proprietário e trabalhador se reduza à relação nacional-econômica de explorador e explorado; que toda a relação pessoal do proprietário com sua propriedade termine, e esta se torne, ela mesma, apenas riqueza material coisal; que no lugar do casamento de honra com a terra se instale o casamento por interesse, e a terra, tal como o homem, baixe do mesmo modo a valor de regateio. [...] Finalmente, é necessário que [...] a propriedade fundiária mostre, sob a figura do capital, a sua dominação tanto sobre a classe trabalhadora, quanto sobre os próprios proprietários, na medida em que as leis do movimento do capital os arruinem ou promovam.” (2004, p. 75, grifo do autor)

Este é o domínio de uma outra relação social, de uma relação impessoal, abstrata, distante: a propriedade privada da terra, na representação social geral, torna-se uma instituição de fato. Ela expressa toda a questão envolvida no cerne da reprodução capitalista, ratifica os termos da alienação e das relações contratuais abstratas. Quando a terra está sob o domínio do capital privado, toda a sociedade está dessa forma submetida. Neste momento, no interior do pensamento marxiano, o capital tem todas as condições estabelecidas de total domínio sobre as relações sociais: *ele é o grande sujeito de todo este processo*.

Em relação ao solo urbano, quais seriam os significados desta espécie de “criação” de valor por intermédio da renda da terra? É importante salientar que Marx (1972), nos capítulos d’*O capital* no qual se refere exclusivamente à renda da terra (seção VI do Livro III, capítulos 37 a 47), teve seu principal aporte na análise da renda da terra agrícola: neste ínterim, Marx parece não ter tido uma grande preocupação em desenvolver sua análise a respeito da renda da terra no meio especificamente urbano. Embora Marx não tenha colocado uma cisão entre o rural e o urbano em seu texto, tal como a propomos aqui, reiteramos essa separação, de forma a construirmos a nossa arquitetura analítica em relação ao solo urbano: trata-se de um fim metodológico para análise. Contudo, Marx lança alguns importantes exemplos em relação ao urbano, tal como está a seguir:

“A renda urbana aumenta necessariamente, não somente com o crescimento da população, que conduz implícita a necessidade crescente de moradia, mas também com o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou finca raízes nela, ou descansa sobre ela, como ocorre com todos os edifícios industriais, com as ferrovias, os armazéns, os edifícios fabris etc.” (1972, pp. 717-718, tradução nossa)

A incorporação do capital fixo ao solo é uma importante preocupação em Marx, já que entende a renda da terra enquanto uma forma do capital que, além de ter seu caráter autorremunerável (remuneração pela propriedade pura), tem seu *quantum* de renda (o preço da terra, ou o “valor” a ser restituído) variável de acordo com as leis gerais do mercado (taxa de lucro e de juros). Assim, a terra incorpora a situação geral de desenvolvimento das forças produtivas e constitui-se, ao mesmo tempo, a base da reprodução social total. E é neste ponto

que aparece a importância dos atributos do urbano para a reprodução do capital. O capital fixo é correspondente a todas as formas de construção de infra-estruturas dentro da cidade, voltadas às funções urbanas. Quando nos reportamos à atualidade, por exemplo, verificamos que a cada novo “melhoramento” urbano, a cada avenida construída, a cada implantação de um sistema de transportes etc., uma nova situação de “valorização” espacial está em jogo. Resta elucidar as raízes dessa “valorização” e as conseqüências práticas de tudo isso na vida social urbana como um todo. Como essa “valorização” afeta a vida de todos os habitantes da cidade?

Em relação ao urbano, tal como ocorre no meio rural, melhoramentos de qualquer sorte incorporados pelo solo são a base da regulação do preço da terra. O específico do urbano seria o uso do solo mais voltado para a base física enquanto tal, o chão da reprodução social total; no urbano, o solo não se apresenta enquanto um instrumento direto de trabalho, da forma como ocorre numa produção agrícola ou numa área de mineração, por exemplo; estes últimos são os exemplos mais utilizados por Marx em sua análise quantitativa e qualitativa da renda da terra e seus desdobramentos no processo de reprodução social total nos termos do modo de produção capitalista. Além disso, ocorre a existência de uma imensa densidade espacial no meio urbano: fluxos de pessoas e informações que pontuam o espaço intra-urbano de forma mais intensa pressupõem uma organização espacial muito diferente da organização espacial do meio agrário; no entanto, são costumeiramente apontadas para o meio agrário significativas transformações no que diz respeito aos ritmos espaço-temporais da produção agrícola, basta observar a evolução do meio agrário brasileiro após o paulatino processo de industrialização durante o século XX, bem como a configuração do espaço agrário brasileiro neste início do século XXI. Dentro da sociedade urbano-industrial, a cidade é uma clara amostra da maneira como esta sociedade produz e organiza sua produção e reprodução; o espaço urbano é a expressão dessa forma de organização social, sobremaneira invadida pelos atributos da economia política em sua produção e reprodução física.

Marx coloca, a partir desse momento, a questão da *habitação*, a moradia no espaço urbano enquanto uma problemática importante. O autor aponta para a situação da moradia urbana mesclada à situação geral da cidade de Londres, em meados do século XIX:

A demanda de terrenos para construir faz com que aumente o valor da terra, considerada como espaço e como base, acrescentando ao mesmo tempo a demanda de elementos procedentes da terra e empregados como materiais de construção. [...] nas cidades de rápido desenvolvimento, especialmente naquelas em que, como em Londres, a construção se explora por métodos fabris, não são as casas o verdadeiro objetivo fundamental da especulação urbana. (1972, p. 718, tradução nossa).

Na Londres de 1850, cresce cada vez mais a demanda de terrenos no solo urbano, tanto para instalação de indústrias e casas comerciais quanto para a moradia das classes trabalhadoras. O desenvolvimento da indústria implica em uma necessidade cada vez maior de mão-de-obra, uma população que necessita *estar* próximo da indústria, portanto, na cidade. Habitar a cidade implica na evidente necessidade de maior oferta de meios para a moradia urbana, cuja necessidade quase nunca é sequer parcialmente suprida.

A mudança social e a mobilidade espacial compõem uma nova teia de relações sociais: o modo de produção capitalista está se urbanizando, está ampliando o urbano para uma parcela cada vez maior da humanidade. A partir desse momento, entra em questão o *urbano*, enquanto tal, nos termos da reprodução da sociedade capitalista.

A QUESTÃO DA MORADIA URBANA EM ENGELS

É nesse ponto que Friedrich Engels (1976), no texto intitulado *Contribuição ao problema da habitação*, faz um frutífero diálogo, num primeiro momento, com um autor supostamente proudhoniano, que não havia sequer assinado o artigo ao qual Engels dirige suas violentas críticas. Este autor seria, segundo Engels, adepto de *Pierre-Joseph Proudhon* (1809-1865), com quem Marx teve sérias divergências em relação ao que este autor produziu. Engels se refere a Proudhon, inclusive, como um adepto do “socialismo pequeno-burguês”. Essa controvérsia entre Marx e Proudhon está descrita logo a seguir:

O tema da obra então escrita por Marx, *Miséria da Filosofia* (de 1847), deve ser tomado a sério na dupla direção encoberta no título, só compreensível a partir do seu caráter de obra de combate político. [...] em sentido muito mais direto e acessível, Marx dirigia-se contra a obra de Proudhon muito bem acolhida na França sob o título inverso ao de sua própria obra, *Filosofia da Miséria*. Segundo Marx, os socialistas utópicos teriam querido projetar uma nova sociedade mais justa e equilibrada, sem destruir os fundamentos da velha, isto é, seguindo sua análise mais recente, sem atacar o tema do trabalho alienado. Por isso, opunha-se-lhes com todo seu cinismo, atacando neles, sobretudo, a ingenuidade política. (FLICKINGER, 1986, p. 88, grifos do autor).

Essa contestação de Engels e Marx contra as idéias de Proudhon tem origem nos idos de 1844, quando ocorre o primeiro encontro entre Proudhon e Marx. O primeiro já era um pensador reconhecido na França, enquanto o segundo ainda estava buscando um aporte teórico para construção de sua própria estrutura crítica. Portanto, “a crítica da *Philosophie de la Misère* marcou o fim da preocupação marxiana com um pensador a quem tinha valorizado muito nos anos anteriores.” (1986, p. 178).

O texto de Engels (1976) está dividido em quatro partes: a) *Prefácio à segunda edição*, publicada em 1887, tendo sido a primeira edição publicada em 1872; b) *Como Proudhon resolve o problema da habitação*, onde dialoga com uma série de artigos publicados por um autor anônimo, supostamente seguidor dos ideais de Proudhon, de forma intensamente crítica; c) *Como a burguesia resolve o problema da habitação*, onde disserta sobre a resolução burguesa para a questão da habitação; e, finalmente d) *Suplemento sobre Proudhon e o problema da habitação*, onde dialoga mais uma vez (ainda de forma muito crítica) com o autor dos artigos, que desta vez se identificara como A. Mülberger, no momento em que respondera às críticas de Engels em outro artigo. Todos esses artigos, tanto de Engels quanto de Mülberger, foram publicados no jornal *Volkstaad*, entre 1872 e 1873.

Em todo o corpo de seu texto, Engels apresenta a “questão da habitação” não enquanto algo conjuntural, que poderia ser resolvido com uma solução também conjuntural: era a estrutura da sociedade que deveria ser posta em questão. Era posta em dúvida até mesmo a validade do termo “crise da moradia”: a crise era da sociedade capitalista como um todo, insuperável dentro deste modo de produção vigente.

Nesta sociedade, a crise de moradia não é de modo algum um fenômeno casual; é uma instituição necessária, onde não poderá desaparecer, com suas repercussões sobre a saúde, etc., senão quando toda a ordem social que a faz nascer seja transformada pela raiz. (1976, p. 71).

Portanto, a querela entre uma vertente reformista e uma estritamente revolucionária se coloca diante da perspectiva da questão da moradia no urbano. Faz-se necessário ir além da contingência da situação, da aparência do fato, e ir em direção à estrutura material e social, ao que move toda a reprodução social. Na opinião do autor proudhoniano, a questão da moradia no urbano seria resolvida no momento em que a classe trabalhadora, ao invés de pagar mensalmente o aluguel, pagasse pelo título de propriedade definitiva da casa. Os trabalhadores seriam, portanto, proprietários de sua moradia.

A solução proudhoniana para o problema da habitação, na medida em que encerra um conteúdo racional e aplicável na prática, já está sendo realizada hoje em dia. E, em verdade, não surge do ‘seio de uma idéia revolucionária’, mas da própria grande burguesia. (1976, pp. 60-61)

Engels se apóia na idéia marxiana que a terra, tal como outras mercadorias, possui um preço; no entanto, não tem valor, pois não advém de trabalho humano. Entretanto, a instituição da propriedade privada da terra implica no funcionamento dessa relação que a sociedade capitalista constrói com o solo, e que, neste momento, anseia pela generalização da propriedade privada da terra; essa generalização implica no não-questionamento dessa importante instituição capitalista, mesmo dentro de uma solução aparentemente revolucionária.

Existem outros problemas nessa concepção apontada como proudhoniana por Engels. Em relação à moradia urbana, o aluguel (forma predominante de moradia naqueles tempos em Londres) não contempla apenas o terreno, mas também a casa, sua área construída. Assim, o reembolso advindo de uma venda está pressuposto no aluguel como um valor de uso vendido por partes, tal como se demonstra a seguir:

Para as mercadorias cujo desgaste exige muito tempo, surge a possibilidade de vender o seu valor de uso por partes, cada vez por um período determinado ou, em outras palavras, de *alugá-la*. A venda por partes, desse modo, realiza pouco a pouco o valor de troca: essa renúncia ao reembolso imediato do capital adiantado e do lucro correspondente, importa para o vendedor numa indenização pelo aumento do preço, pelo juro cujo nível é determinado pelas leis da economia política e de nenhum modo arbitrariamente. Ao fim de cem anos, a casa foi consumida, desgastada, tornou-se inabitável. (1976, p. 101, grifo do autor)

A casa, assim como qualquer outra mercadoria, tem uma obsolescência, tem um tempo determinado para uso, antes de depreciar-se e mudar sua qualidade: um amontoado de materiais em lugar de uma casa habitável. É exatamente aqui onde reside a crítica de Engels ao autor proudhoniano: é um grande engano acreditar que a questão da habitação se resolve com a propriedade da terra conferida ao trabalhador, onde o pagamento das “prestações” da casa seria mais útil e menos dispendioso ao trabalhador que o pagamento do aluguel. Mesmo porque o aluguel, que poderia cobrir “cinco ou dez vezes mais o custo da produção da casa”, na verdade está cobrindo, ao largo de um grande período de existência da casa, o aumento da renda do solo e os custos com a própria manutenção da casa. Tanto que, ao final do processo, nem o inquilino e nem o proprietário possuem mais a casa, o que resta é o terreno e os materiais que compunham a casa. (1976, p. 102)

Aqui, temos mais uma questão importante a ser colocada, pois dentro de uma economia capitalista, onde a renda da terra contém um ingrediente no tocante à reprodução dessa economia – bem como no aumento do montante de capital sem a produção de valor, apenas com a remuneração pura da propriedade – ocorre a existência da *especulação*. Em relação à terra urbana, remete-se à especulação imobiliária, já sinalizada por Marx na Londres da década de 1850. Essa especulação tem sua raiz fincada na propriedade privada da terra, esta que vai auferir a renda da terra ao proprietário, o detentor desta porção do planeta enquanto sua instância privativa.

Esta renda da terra assim capitalizada é a que constitui o preço de compra ou o valor da terra, categoria *prima facie* irracional, tão irracional como a do preço do trabalho, toda vez que a terra não é produto do trabalho nem pode, portanto, ter um valor. *Por outra parte, por trás desta forma irracional se esconde uma relação real de produção.* [...] Deve ter-se em conta que o preço de coisas que não têm um valor em si, ou seja, que não são produto do trabalho, como acontece com a terra, ou que, pelo menos, no podem se reproduzir mediante o trabalho, como ocorre com as antiguidades, as obras de arte de determinados mestres etc., podem obedecer a combinações muito fortuitas. Para vender uma coisa, basta que esta coisa seja monopolizável e alienável” (MARX, 1972, pp. 581 e 590, grifo e tradução nossos)

A terra, o solo é a base física da existência social humana. E quais os significados disso em relação à renda da terra? O que significa essa apropriação privada de uma parte do planeta? Como já fora assinalado anteriormente, com a renda da terra aumenta-se o poder, potencializa-se a instituição da propriedade privada, bem como potencializa a obtenção do lucro e dos juros da produção social total, que se assenta sobre o solo.

Agora, partimos para outra sorte de considerações a respeito da renda da terra e a questão da moradia no urbano: não é possível dissociarmos ambas as questões da produção do urbano dentro do modo de produção capitalista. A produção total do urbano inclui o processo de exploração potencializado por uma segregação sócio-espacial, visível nos termos da produção alienada. A alienação, coluna vertebral de todo esse processo, se coloca espacialmente na separação entre o local da produção e local da moradia, além de imprimir uma clara separação e fragmentação da fisionomia sócio-econômica da cidade. Engels, inclusive, qualifica a especulação imobiliária tal como um *engodo comercial*, ou seja, uma espécie de fraude necessária para obtenção de uma fatia adicional da taxa média de lucros. No caso do espaço urbano, o engodo acontece em relação a algumas áreas específicas, como o centro da cidade, por exemplo.

“A extensão das grandes cidades modernas dá aos terrenos, sobretudo nos bairros do centro, um valor artificial, às vezes desmesuradamente elevado; os edifícios construídos sobre esses terrenos, longe de aumentar o seu valor, ao contrário o diminuem, pois já

não correspondem às novas condições, e são derrubados para serem substituídos por novos edifícios.” (ENGELS, 1976. p. 51).

Conclui-se, mais uma vez, que o valor do imóvel não é o determinante no preço da terra: é a localização, no contexto urbano, que influencia o *quantum* da renda da terra, o poder de apropriação do dono da terra da fatia da totalidade da produção social. E é justamente a localização que influencia, em outro patamar, o processo de produção e reprodução da cidade. Deduz-se dessa passagem que não é de nada custoso à classe burguesa, aquela que controla o espaço por possuir este poder, construir e demolir edificações em áreas dadas como “valorizadas”, já que a casa já não se realiza mais enquanto valor, por ser inutilizável ou não condizente, em sua estrutura, ao uso que terá em um momento posterior. O “valor” do terreno implica uma estrutura que suporte as atividades decorrentes desse valor, que as construções sejam condizentes à “valorização” do espaço. Decorrem deste ponto todas as requalificações e remodelamentos urbanos dentro da concepção burguesa, que nada mais fazem do que reproduzir a “crise da moradia” em outros patamares e outros lugares...

O “problema da habitação”, impossível, portanto, de ser “equacionado” dentro do capitalismo é apenas *mitigado*, e ainda muito parcialmente, pela classe burguesa. Engels coloca o cerne da solução burguesa para a questão da habitação:

Em realidade, a burguesia não conhece senão um método para resolver à *sua* maneira o problema da habitação, isto é, para resolvê-lo de tal sorte que a solução crie sempre de novo o problema. Esse método chama-se *Haussmann*. [...] O resultado é o mesmo em toda a parte, qualquer que seja o motivo invocado: as travessas e becos sem saída desaparecem e a burguesia se glorifica com um resultado tão grandioso; mas... travessas e becos sem saída aparecem em outra parte, e com enorme freqüência em lugares muito próximos. [...] Todos esses focos de epidemia [habitações precárias da classe operária], esses buracos e sótãos imundos, nos quais o modo de produção capitalista encerra nossos operários, noite após noite, não são liquidados, mas somente... transferidos. (1976, pp. 93 e 95, grifos do autor)

O “método Haussmann” se refere ao *Barão de Haussmann* (Georges-Eugène Haussmann, 1809-1891), administrador da cidade de Paris na segunda metade do século XIX. Ele foi responsável por uma completa reestruturação urbana nessa cidade: abriu inúmeras e largas avenidas, fazendo derrubar centenas de casas em localidades operárias no centro de Paris. Segundo Engels, “[...] sua finalidade, ao lado da de caráter estratégico visando tornar mais difícil a luta de barricadas, era formar um proletariado da construção especificamente bonapartista [refere-se a Napoleão III] e dependente do governo, assim como transformar Paris numa cidade de luxo.” (ENGELS, 1976, p. 93). Trata-se, portanto, nos termos assinalados por Henri Lefebvre, de uma estratégia de classe, de produção da cidade enquanto um monumento vivo, mas morto para a grande maioria dos seus habitantes. É o espaço da opressão, espaço amnésico, espaço sem sujeitos históricos, onde não há espaço senão para monumentalidade burguesa (LEFEBVRE, 1991, pp. 15-17).

O mais interessante em toda essa concepção burguesa do urbano é constatar que o “método” de Haussmann torna-se um paradigma para o urbanismo em todo o mundo, tendo influências também, por exemplo, no processo de remodelação urbana do centro da cidade do Rio de Janeiro, no início do século XX, à época do prefeito Pereira Passos, assim como nas inúmeras intervenções urbanísticas no centro da cidade São Paulo, no mesmo período; dentre essas intervenções, destacam-se as inúmeras remodelações do Vale do Anhangabaú e Parque Dom Pedro II, assim como o “Plano de Avenidas” do prefeito Prestes Maia, idealizado e executado entre as décadas de 1930 e 1940. Esses dois planos tiveram causas e conseqüências muito semelhantes ao ocorrido na Paris de Haussmann, embora com suas especificidades espaço-temporais locais.

A classe burguesa constrói e reconstrói a cidade à sua maneira, ora como campo estratégico de luta de classes direta (a luta de barricadas, mencionada por Engels), ora como locus de valorização e reprodução do capital, via especulação imobiliária. Dentro desta economia, não há uma solução para a questão da moradia, ocorre apenas uma transferência desta “questão” para outras localidades, longe demais dos olhos das classes dominantes. Além disso, no plano da vida cotidiana, o qualitativo se transforma, a cidade é outra, a apropriação, concepção e percepção do espaço pelos habitantes da cidade se modificam gradativamente. A cidade

se torna, antes de tudo, o local de valorização do capital, muito mais que o lugar do encontro, do fluxo da vida. É nestes termos, da alienação, da separação, do estranhamento, que se coloca a grande cisão do mundo contemporâneo, já muito bem percebida por Engels na análise da Londres do século XIX.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: POSSÍVEIS PARALELOS COM A ATUALIDADE

Como forma de conclusão, resta fazer algumas considerações a respeito do que fora tratado por Marx e Engels nestes dois textos, fazendo um pequeno paralelo à situação das cidades do mundo contemporâneo. Em relação às cidades do chamado terceiro mundo, na atualidade, encontramos também uma “questão da moradia” a ser “equacionada”; e o mais interessante é observar que a “solução” para a questão da moradia se apresenta praticamente nos mesmos moldes que Engels descreve a solução “proudhoniana” (ou pequeno-burguesa) e a solução “burguesa”. Ambas visam estender a propriedade privada da terra a todos os carentes de moradia; não se põe em questão, em momento algum, a própria *existência da propriedade privada da terra*.

Em relação ao Brasil, basta observar a quantidade e a qualidade de políticas públicas promovidas pelo Estado para o “equacionamento do déficit habitacional”. Desde o Governo Vargas, pelo menos, passando pelos governos do chamado “período democrático” de 1946 a 1964, indo pelo período da Ditadura Militar (1964-1985) e chegando até o período atual, de “redemocratização”, houve várias ações, em todos os níveis de governo, no sentido de se resolver a questão habitacional nas cidades brasileiras. Podemos citar a criação do BNH (Banco Nacional de Habitação), em 1965 e sua posterior extinção, em 1986, a criação de Companhias de Habitação em nível estadual (CDHU, entre outras) e municipal, tal como a COHAB-SP (pertencente ao município de São Paulo), etc. Todas essas alternativas, muito estudadas – ora criticadas, ora contra-criticadas – nos seus termos qualitativos e quantitativos, pareceram não ser muito suficientes para suprirem o tão afamado *déficit habitacional* das cidades brasileiras, sobretudo nas maiores; a existência de moradias precárias nas metrópoles brasileiras parece ser uma chaga permanente, de solução quase impossível. No caso de São Paulo, por exemplo, é notável a quantidade de estudos acerca das chamadas “hiper-periferias”, ou seja, o insistente surgimento de loteamentos clandestinos, favelas e demais formas de moradia precária, que a partir da década de 1990, momento de grande desestruturação e desregulamentação da economia brasileira, começaram a surgir de forma mais intensa a mais de 40 quilômetros do centro de São Paulo. Trata-se, nesse caso, de uma urbanização não condicionada diretamente pelos empregos industriais, tal como as análises dos estudiosos de São Paulo da década de 1970 indicavam naquele período o crescimento das periferias urbanas paulistanas; as “hiper-periferias” crescem alheias a qualquer promessa de emprego imediato, são filhas legítimas do desemprego estrutural e de todas as outras mazelas deste período da economia capitalista mundial.

Enquanto o cenário londrino de 1850, indicado por Marx e Engels, aponta para a existência de um forte incremento populacional urbano por conta do advento da industrialização, a São Paulo do início do século XXI – pós-industrial e pós-moderna nos seus ares de cidade mundial e pós-moderna cidade de serviços, expressa nos blocos envidraçados dos “prédios inteligentes” que se erguem na rica porção sudoeste da cidade – conhece um significativo incremento dessas áreas longínquas e precárias, destituídas quase que completamente de qualquer atributo possível do urbano. Muito além das chamadas infra-estruturas básicas – saneamento básico, escolas, hospital e postos de saúde, redes de transporte de massa – o urbano se refere à real possibilidade de apreensão da cidade; trata-se do *direito à cidade*, indicado por Lefebvre (1991), em sua maior amplitude. É a negação do urbano em ato, para os pobres que insistem em viver na cidade dos grandes empreendimentos imobiliários de alto luxo que grassam a todo instante no espaço intra-urbano paulistano: trata-se, portanto, da *urbanização crítica*, pela mais pura expressão do crítico do modo de produção capitalista. Não há possibilidade do urbano para todos, dentro dessa perspectiva.

A propriedade privada da terra, paralela à renda fundiária e todos os seus desdobramentos no espaço urbano e rural, é a mais pura expressão das instituições contidas na “fórmula trinitária” proposta por Marx, nos termos da sua analogia com a instituição cristã da

Santíssima Trindade e de sua inabalável sacralidade. Os termos da cisão, da separação, da alienação, postos no mundo contemporâneo, conhecem sua raiz e sua principal força a partir dessa unidade na tríade marxiana. É neste momento que urge a elaboração de uma crítica que realmente dê conta de todo esse perverso processo para a grande maioria da humanidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ENGELS, Friedrich. *Contribuição ao problema da habitação*. In: MARX, Karl e ENGELS, Friedrich. *Textos: volume II*. São Paulo: Edições Sociais, 1976.

FLICKINGER, Hans-Georg. *Marx e Hegel: o porão de uma filosofia social*. Porto Alegre: L&PM e CNPq, 1986.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Moraes, 1991.

MARX, Karl. *El Capital: Crítica de la Economía Política – Libro III*. Ciudad del México: Fondo de Cultura Económica, 1972.

MARX, Karl. *Manuscritos Económico-Filosóficos*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2004.

Recebido para publicação dia 02 de março de 2009

