Casa, moradia, habitação

Peter José Schweizer*
Wilson Pizza Junior**

"A casa, certamente, era o símbolo da minha personalidade e do seu campo consciente de interesses; a ala desconhecida da residência representava a antecipação de um novo campo de interesse e pesquisa de que, na época, a minha consciência não se apercebera."
Jung[1]

1. Introdução

A palavra casa nos leva a uma idéia de estrutura física, de uma construção material, à visão de paredes e teto. A moradia, no entanto, indica a realização de uma função humana, o ato de morar. Finalmente, a palavra habitação conduz a uma visão mais dinâmica no uso da casa ou da moradia; indica a ação de habitar. Os três conceitos são complementares e se referem à necessidade fundamental do ser humano de possuir um abrigo para nele realizar um conjunto de atividades que variam em função de cada cultura e do contexto social e ambiental nas quais se inserem.

No Brasil essas palavras têm sido sistematicamente empregadas como sinônimas e representando tão-somente as edificações capazes de delimitar um espaço para abrigo. No caso da chamada "habitação popular", casas destinadas às famílias mais pobres, tal abrigo humano chegou a dimensões tão reduzidas que não permitem a realização de forma satisfatória, pelas pessoas que as utilizam, das funções mais elementares por elas requeridas.

Se vivêssemos em uma sociedade centrada na natureza, entendido isto no âmbito de uma cultura holística, as edificações destinadas à habitação seriam concebidas para determinadas funções que viessem a permitir a plena realização humana em harmonia com seu meio ambiente. Todavia, em nossa sociedade centrada nos condicionantes financeiros e no mercado, as demandas humanas e ambientais se tornam meros fatores de conveniência. Dessa forma, a habitação se reduz a uma simples necessidade do mercado sempre que existam menos casas para vender do que famílias, com recursos próprios ou oriundos de financiamento, em condições de comprá-las.

* Arquiteto pela Faculdade Nacional de Arquitetura da Universidade do Brasil.
** Bacharel em administração pela EBAP/FGV.

---

[1] Jung, C. G. *O homem e seus símbolos*. 10 ed. Rio de Janeiro, Nova Fronteira.

A intenção deste artigo é provocar reflexões diversas sobre a questão habitacional brasileira a partir do exame da nossa realidade atual e recente. Todavia, pretendemos fazê-lo de forma diversa da que tradicionalmente tem sido realizada entre nós, de modo a poder servir de base conceitual para a pesquisa acadêmica e futuras políticas governamentais nesse campo.

Em 1964 foi edificado, no Brasil, um imenso mecanismo institucional de governo para fomentar a construção de casas e gerar empregos temporários, fomentando, simultaneamente, a formação de um oligopólio no setor da construção. Conhecido pela sigla BNH, tal mecanismo satisfez aos objetivos do governo autoritário e chegou a acumular uma razoável experiência. No entanto, em 1986 o sistema foi demolido sem que se buscasse aproveitar o que de positivo havia sido feito, além da construção de um grande número de casas por todo o país. A experiência do BNH teria assegurado, hoje, que se pudesse avaliar as realizações de 30 anos, propiciando uma reformulação nas políticas oficiais no campo da habitação, de forma a corrigir e agregar os elementos que faltavam. Tal procedimento permitiria, finalmente, a eliminação dos aspectos negativos que tivessem sido identificados.

Cremos que uma das características marcantes da cultura da classe dirigente brasileira tem sido a da política de "reinvenção da roda". No campo habitacional ou, melhor dito, no campo da construção de casas, principalmente para os mais pobres, isso tem sido uma constante. A cada 20 ou até 30 anos é desenvolvida uma experiência no Brasil, isto é, se "inventa a roda", para depois abandonar tudo, como recentemente ocorreu com o BNH. A questão habitacional é esquecida por uma década para, então, ante os reclamos da população, ser reiniciado um novo ciclo de "invenção" do que já havia sido experimentado no passado.

2. Fundamentos

A sociedade pós-industrial é multicêntrica, ou melhor, deverá ser, ou melhor ainda, deveria ser. A constatação de que a sociedade industrial moderna gira em torno de apenas um centro, o mercado auto-regulado, reduz a vida humana individual e associada, bem como os padrões de convivência, a esquemas econométricos subordinados a um sistema de preços. Como conseqüência, todas as atividades humanas são transformadas em mercadorias, como também é a casa, a moradia, a habitação. Mesmo "produtos" intangíveis, como sentimentos e emoções, sucumbem e se submetem a imperativos mercadológicos. Desse processo sinistro de captura e aprisionamento não foge a formulação de políticas públicas e o delineamento das ações de governo.

A liberação do mercado dos seus controles políticos certamente gerou resultados positivos para as amenidades da vida moderna, em termos de conforto pessoal e controle de doenças, para só citar duas delas. Também expandiu o processo de produção a níveis impensáveis, por exemplo, no final do século XVIII.

Transformou, contudo, as relações sociais e individuais (inclusive do indivíduo consigo próprio) em moeda de troca, regulada e mensurada através do acú-

mulo de bens. Assim, a habitação deixa de ser uma necessidade humana e não mais simboliza a identificação do homem com seu tempo e ambiente, para se transformar em mercadoria homogeneizada de uso temporário. Verifica-se que deixa de haver lugar, em uma sociedade centrada no mercado, para atividades que não obedeçam ao imperativo da produção em massa e do consumo conspícuo.

A condição de paradigma assumida pela sociedade moderna, em grande parte graças à fundamentação conceitual perseguida por um tipo de ciência social comprometida com padrões ideológicos,[2] tira do centro de discussões a noção de que as características dos tempos em que vivemos possuem raízes históricas relativamente recentes. Em outras palavras, vale perguntar que acontecimentos acabaram por elevar o mercado como o sistema social por excelência, e que papel coube a ele antes do advento da sociedade moderna, circunstâncias que a ciência social em voga não questiona.

Práticas especulativas, voltadas para ganhos financeiros e acumulação indiscriminada de bens, consideradas normais no âmbito do mercado e até valorizadas com ênfase, nunca foram vistas como adequadas ao convívio social e dignas de propagação antes do advento da sociedade centrada no mercado. Como ilustração, vejamos relato apresentado por Aristóteles (1985:30): "Houve alguém na Sicília que usou uma importância em dinheiro de que era depositário para comprar todo o ferro nas fundições locais. Depois, quando os distribuidores vieram dos centros consumidores, ele era o único vendedor, e embora não elevasse demasiadamente o preço, obteve um lucro de cem talentos com o investimento de cinqüenta. Quando Dionísios teve conhecimento da operação, ordenou ao homem que saísse imediatamente de Siracusa, pois ele estava inventando modalidades de lucro nocivas aos interesses do próprio tirano".

O surgimento da sociedade centrada no mercado é resultado de uma série de acontecimentos que têm origem na interpretação da natureza como um bem de uso, e na prevalência de iniciativas pessoais dirigidas para a acumulação indiscriminada de riqueza, em detrimento de regras cívicas e de convivência. Nesse tipo de sociedade, o fenômeno econômico, que historicamente sempre foi politicamente regulado, ou seja, delimitado por um padrão cívico de vida em comum (conforme ilustrado pelo exemplo relatado por Aristóteles) passa a ser dominador, invertendo relações sociais: o econômico determina o político. Historicamente essa mudança é representada pela obra de Descartes e Hobbes, e segue uma tendência de interpretação da razão humana como uma condição adquirida ("pelo esforço", segundo Hobbes),[3] criando as bases para o surgimento de um tipo de sociedade até então jamais existente.

Essa transformação, ou melhor, a maneira como ocorre nas relações econômicas essa "grande transformação", é analisada por Polanyi (1980:72) em sua obra

---

[2] A condição ideológica da moderna ciência social (os "ismos", que tudo explicam) pode ser vista em Arendt (1989).

[3] "E que o habilita a exercer o cálculo utilitário de conseqüências" (Guerreiro Ramos, 1989:3).

clássica de antropologia econômica, da qual transcrevemos o seguinte trecho como ilustração: "o padrão de mercado relaciona-se a um motivo peculiar próprio, o motivo da barganha ou da permuta, é capaz de criar uma instituição específica, a saber, o mercado. Em última instância, é por isso que o controle do sistema econômico pelo mercado é de conseqüência econômica fundamental para toda organização da sociedade: significa, nada menos, dirigir a sociedade como se fosse um acessório do mercado. Ao invés da economia estar embutida nas relações sociais, são as relações sociais que estão embutidas no sistema econômico. A importância vital do fator econômico para a existência da sociedade antecede qualquer outro resultado. Desta vez, o sistema econômico é organizado em instituições separadas, baseado em motivos específicos e concedendo um *status* especial. A sociedade tem que ser modelada de maneira tal a permitir que o sistema funcione de acordo com as suas próprias leis. Este é o significado da afirmação familiar de que uma economia de mercado só pode funcionar em uma sociedade de mercado".

A construção de uma sociedade pós-industrial multicêntrica, onde o mercado seja apenas um entre vários outros sistemas produtivos, um enclave e não um paradigma — como aliás já ocorreu, evidentemente em outras condições —, ou pelo menos onde indivíduos e instituições possam dispor de alternativas, parece tornar-se tarefa emergente nas próximas décadas. O esgotamento de fontes convencionais de energia, o equilíbrio (ou será desequilíbrio?) termodinâmico do planeta, as condições de vida cada vez mais precárias pela degradação dos serviços e pelo agravamento das condições ambientais, o vazio existencial que insiste em acompanhar indivíduos e comunidades materialmente pujantes são sintomas claros da urgência dessa tarefa. É fundamental que se procure delinear os rumos que possam direcionar os esforços da construção dessa proposta multicêntrica, discutindo seus contornos conceituais e as condições de colocá-la em ação.

A delimitação do mercado e o conseqüente projeto de um tipo de sociedade multicêntrica foram propostos por Alberto Guerreiro Ramos em *A nova ciência das organizações, uma reconceituação da riqueza das nações,*[4] obra crítica das condições vigentes na sociedade moderna. Propugna um novo modelo, substantivo, de padrões de entendimento entre indivíduos e organizações, em todos os níveis de convivência. A base da construção desse tipo de sociedade é apresentada no

[4] Quando do lançamento do livro *A nova ciência das organizações, uma reconceituação da riqueza das nações*, em 1981, a editora da Fundação Getulio Vargas e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal promoveram um seminário com a presença do autor, Alberto Guerreiro Ramos, então em visita ao Brasil. Durante os debates, o prof. Benedicto Silva teve a oportunidade de fazer uma intervenção em que classificava a teoria da delimitação dos sistemas sociais, presente na obra, de "planetária", isto é, uma proposta que não se restringia a contextos ou disciplinas específicas. Este artigo, escrito em conjunto por um arquiteto com formação em planejamento urbano e um administrador, é uma prova da abrangência da proposta guerreiriana, e também uma evidência de que o sentido de "organização" nela contido transcende os estreitos limites da teoria administrativa convencional. É, ao mesmo tempo, um convite e um desafio no sentido de mobilizar outros profissionais a encontrarem os múltiplos desdobramentos que a teoria da delimitação dos sistemas sociais pode assumir.

capítulo 8, "A lei dos requisitos adequados e o desenho de sistemas sociais. (Guerreiro Ramos, 1989:155-76). Na verdade a delimitação a que se refere o mencionado autor não se restringe ao mercado, mas abrange todos os sistemas que devem compor um tipo de sociedade multicêntrica; a ênfase conferida à delimitação do mercado deve ser tributada, de forma coerente com as características da sociedade industrial moderna, à sua prevalência sobre os demais.

Assim, a delimitação "advoga uma variedade de cenários diferenciados como imperativo vital de sadia vida humana associada, isto é, envolve o conceito de que a atualização dos indivíduos é bloqueada quando eles são coagidos a se ajustar a uma sociedade antecipadamente dominada pelo mercado, ou qualquer outro tipo de enclave social" (Guerreiro Ramos, 1989:156). Nesse sentido, Guerreiro Ramos examina algumas dimensões principais dos sistemas sociais, que identifica: tecnologia, tamanho, espaço, cognição, tempo. Para efeitos deste artigo, cabe atenção especial a uma dessas dimensões que é o espaço (onde se realizam as funções habitacionais).

Todo indivíduo, toda comunidade, necessita de um espaço que lhe seja próprio e adequado para viver, seja no isolamento da intimidade pessoal, seja nas atividades políticas, produtivas e sociais que caracterizam a interligação com diferenciados grupos e instituições. A chamada Revolução Industrial, culminação de um processo que acabou por colocar o mercado em posição de prevalência, redefine os espaços urbanos e de concentração de pessoas empregadas em atividades laborativas, reduzindo a arquitetura das cidades e as unidades de moradia a meras exigências de mercado. O nível de especialização necessário ao pleno êxito da Revolução Industrial e da sua irmã siamesa, a sociedade centrada no mercado, faz surgir uma série de profissionais voltados para a definição de espaços públicos e individuais, retirando das comunidades e pessoas envolvidas, usuárias desses espaços, o caráter de agentes ativos para o de meros ocupantes.

Não é de estranhar que a criação, definição e ocupação de espaços construídos se transformem em uma questão de ação governamental e/ou interesse do mercado. "O espaço tem sido cuidadosamente examinado pelos especialistas de organização, sobretudo como uma dimensão do processo de produção e distribuição de bens e de prestação de serviços. Tem, porém, numerosas implicações, que vão muito além desses propósitos econômicos, as quais muitas vezes escapam à percepção do leigo e mesmo daqueles que, como os arquitetos e os especialistas de organização, supostamente deveriam compreendê-las em sua plenitude. O espaço afeta e, em certa medida, chega a moldar a vida das pessoas" (Guerreiro Ramos, 1989:162). A verdade é que a ênfase predominantemente econômica sobre o espaço transforma a construção de casas, edifícios, praças, bairros e vias de circulação e acesso em negócios lucrativos. Com isso se obscurecem todas as demais características envolvidas nesse tipo de atividade. À medida que o mercado avança, o espaço diminui.

Observe-se, por exemplo, a construção de um conjunto habitacional ou um edifício de apartamentos. Não importa a cultura, o nível de renda das pessoas, o

tamanho das famílias que irão ocupá-los. O produto é sempre impessoal, padronizado, restando aos de maiores condições financeiras contratar profissionais para a arquitetura de interiores visando a diferençar o "seu" espaço do das demais unidades físicas, e, ao mesmo tempo, promover uma identificação mútua. Esse, na verdade, é um ponto crucial, embora quase sempre ignorado pelos que concebem as políticas habitacionais e mesmo pelos que elaboram os projetos para a construção. Vale a pena lembrar Pirandello quando afirma que o resultado são "casas feitas para os outros, visando ao papel que queremos representar na sociedade; casas de aparência, onde os móveis em redor podem até mesmo nos envergonhar, se por acaso num certo momento nos surpreendermos num hábito ou atitude não condizente com esta aparência e fora do papel que temos de representar" (Pirandello, 1990:158).

Antes de tornar-se o sistema social prevalecente nas sociedades modernas, o mercado era apenas um local de socialização, de transações comerciais, mas regulado por imperativos de natureza política: "o mercado é, efetivamente, uma forma promocional de alocação de recursos. É promocional no sentido de que pode servir para melhorar as condições de vida de uma população. O que a Revolução Industrial representou de avanço histórico foi precisamente a liberação do mercado de certas prescrições institucionais" (Guerreiro Ramos, 1979). A expansão incontrolada do mercado, subordinando toda a sociedade às suas prescrições, é que o transforma em um agente deformativo e deculturativo da vida humana individual e associada.

3. A casa como símbolo

Embora ainda não se tenha feito um tipo de estudo que identifique as causas de eleição da questão habitacional como preocupação de governo, e mesmo que alegações impressionistas apontem para interesses de grupos financeiros e empresariais antes que para o efetivo interesse público, não será talvez fora de propósito registrar que a casa, melhor dizendo, a casa própria, possui fundamentos que se confundem com as condições objetivas da formação histórica do Brasil. Bens de raiz são a tônica desde o descobrimento e colonização do país (distribuição de terras entre ocupantes, prepostos da Coroa e representantes da Igreja), mas, ao contrário, por exemplo, do que ocorreu com a ocupação do território norte-americano, e possivelmente graças à tradição das formas de intervenção praticadas por Portugal, desenvolveu-se no Brasil enorme valorização da propriedade do local de moradia.

Em termos de ação de governo e, ao que parece, como ressonância de aspirações coletivas mais ou menos representadas, deixou-se de entender a locação de imóveis como uma solução, e tratou-se de tentar disciplinar — e permitir — a obtenção da casa como propriedade, mesmo para famílias de baixa renda. Assim, já em 1946 era criada a Fundação da Casa Popular (Decreto-lei nº 9.218, de 1º de maio de 1946), substituída em 21 de agosto de 1964 pelo Banco Nacional da Ha-

bitação (Lei nº 4.380), por sua vez incorporado pela Caixa Econômica Federal através do Decreto-lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986. Entretanto, mesmo antes da criação da Fundação da Casa Popular, os institutos de aposentadorias e pensões (os diversos "IAPs") e as caixas econômicas, nos estados, construíam e financiavam imóveis para associados e adquirentes com níveis de renda compatíveis. A criação do BNH, coerente com o esforço modernizante promovido pelo regime militar, e que iria redundar no "milagre brasileiro", apenas aguçou as regras próprias do mercado para o setor habitacional, mas manteve as linhas gerais de valorizar a casa própria como padrão de consumo e traço cultural.

Os sucessivos esforços governamentais no sentido de conferir ao país um conjunto de medidas destinado à construção de casas, sob a forma de um sistema financeiro que permita garantir recursos a partir de seu funcionamento, é ilustrativo de como a casa se traduz em um negócio. Isso é coerente, aliás, com as características de uma sociedade centrada no mercado.

Mas, afinal, qual a razão da crítica? O que há de mau na construção — e ocupação — em massa de unidades físicas destinadas à moradia, se há pessoas que delas necessitam e podem habilitar-se a adquiri-las?

Parece claro que as cidades modernas, de certa forma e de maneira geral, são o que são em decorrência do fenômeno da industrialização. Este fenômeno, direta ou indiretamente, acaba por atingi-las. Nesse sentido, não há reparo a fazer, e o significado dos empreendimentos da "indústria" da construção de casas é perfeitamente compatível com as características do tipo de vida que levam os cidadãos. Todavia, há um aspecto que, embora importante, sequer é considerado, e que consiste em responder, em toda sua extensão e profundidade, a uma pergunta singela e inicial: mas afinal o que é mesmo a casa?

Os dicionários definem casa como sendo o "edifício destinado à habitação" (Nascentes, 1988), destinada ao ato de habitar. No entanto, domicílio, habitação, lar, morada, moradia, residência são apresentados como sinônimos, uma definição remetendo à outra. A idéia comum é a de uma unidade física onde as pessoas podem ser encontradas (merece aqui ser salientado de que ter um endereço é fundamental para o exercício da cidadania) e onde passam boa parte do tempo, com maior freqüência à noite, quando não estão trabalhando. A divisão interna da casa indica as diferentes funções: asseio, alimentação, convívio e educação, repouso e, algumas vezes, produção. Os móveis e objetos revelam traços peculiares dos habitantes, além, é claro, da condição financeira de adquiri-los e da necessidade de uso.

"Como a cidade, como o templo, a casa está no centro do mundo, ela é a imagem do universo. (...) A casa significa o ser interior, segundo Bachelard; seus andares, seu porão e sótão simbolizam diversos estados da alma. O porão corresponde ao inconsciente, o sótão, à elevação espiritual. (...) A casa é também um símbolo feminino, com o sentido de refúgio, de mãe, de proteção, de seio maternal" (Chevalier & Gheerbrant, 1988). Há todo um significado simbólico na casa, e esse é o sentido freqüentemente deixado de lado por planejadores, projetistas,

financistas, construtores e ocupantes. É dentro da casa que as pessoas se desnudam, se mostram, se tornam evidentes no mais profundo da intimidade, se aliviam da representação de papéis sociais para assumir outros papéis, mais próximos da individualidade de cada um e menos sujeitos aos controles externos. O espaço existencial é tão presente na representação da casa que o homem moderno, ao "habitar" uma sala ou mesmo ocupar uma mesa de trabalho, busca com freqüência particular seu espaço através de objetos com lembranças da sua vida privada ou das suas expectativas individuais.

Como símbolo, a casa é principalmente projeção de vida, como bem sabem os estudiosos do inconsciente. Sonhar com a casa — e com suas partes, cada uma delas com significação própria — é claro indício de ocorrência de fatos importantes na vida do sonhador, e a compreensão do seu conteúdo pode ser precioso auxiliar na condução de rumos existenciais.[5]

A visão moderna, coerente com as propostas de mercado, deixa de levar em conta esses aspectos para valorizar apenas o objeto, isto é, a parte "exterior" da casa. Assim, o julgamento do que seja uma casa onde os moradores se sintam felizes — como é dito nas sessões de treinamento e nos *stands* de venda de moradias, o que é mais ou menos a mesma coisa — recai sobre equipamentos e bugingangas, os quais na verdade representam prestígio ou conforto, além da área construída propriamente. Não é nunca dito que, uma vez concluída a obra, como não existe cômodo destinado a milagres, o feliz proprietário terá de conviver com sua prisão. Se for suficientemente provido de recursos financeiros, poderá construir outra casa maior e com mais sofisticação.

Nos múltiplos significados assumidos pelo espaço habitado, a casa não pode ocupar um lugar único, na medida em que está assentada sobre um território físico e relacionado com o seu ambiente. Há, portanto, um plano restrito e outro de integração, evidenciando, na separação entre o que é público e o que é privado, os aspectos individual e o de participação coletiva.

Em outras palavras: a relação entre o indivíduo e a casa é complementada por um poder ordenador do espaço que estabelece condições e critérios de ocupação, e a casa também passa a ser a rua, o bairro, a comunidade, a praça, os serviços e os equipamentos. "Arquitetos e planejadores vêm há longo tempo assinalando que o espaço pode ser um fator de deformação humana. Diz-se, por exemplo, que Frank L. Wright afirmava que 'podia planejar uma casa em que, depois de seis meses, qualquer casamento desmoronaria' (...)" (Guerreiro Ramos, 1989:164). No que se refere aos espaços públicos a situação pode ser considerada igualmente crítica quando o mercado se expande.

Vejamos, agora, outro depoimento apresentado por Guerreiro Ramos (1989:162): "o (...) espaço que os ingleses dispunham, quando surgiu a indústria, (está) perdido. Ingleses e americanos pagam por isso todos os dias. No entanto, em todo lugar em que

---

[5] O rompimento de Jung com a proposta reducionista de Freud de análise do inconsciente teve início com um sonho em que a casa era o motivo central.

um jardim público é inaugurado, o fato é envergonhadamente saudado como o triunfo de um bom governo ou da filantropia e, de qualquer forma, do progresso. A recuperação parcial do espaço perdido passa a constituir um progresso (de Grazia, 1964:328-9).

A recuperação do espaço urbano para a vida comunitária e pessoal deveria constituir, agora, uma meta prioritária da cidadania e de governos, pela exigência de adequada delimitação do sistema de mercado".

A satisfação de morar não decorre do tamanho da casa, que pode ser modesta e pequena e contentar plenamente seus moradores. Tampouco é a sofisticação dos equipamentos que a casa possui que vai determinar o grau de satisfação dos moradores. Se esse fato aparentemente desimportante é verdadeiro, e ao mesmo tempo é negligenciado nos programas habitacionais, como pode ser compatibilizado com a velocidade requerida pela construção em massa e, também, com a crescente demanda das populações necessitadas de moradia? Não há necessariamente conflito entre esses fatores. A recente experiência habitacional brasileira promovida pelo BNH demonstra que iniciativas simples podem contribuir para um mínimo de atenção aos aspectos não-mercadológicos da casa, desde que haja intenção nesse sentido e vontade de romper os moldes da padronização. Vejamos um exemplo.

A criação e o funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação, de abrangência nacional, determinou a existência de uma série de entidades complementares de apoio, designadas de "agentes promotores (e/ou) financeiros". De uma forma geral, as empresas públicas responsáveis pela produção e comercialização de casas destinadas a famílias com os níveis de renda mais baixos eram as companhias (estaduais, na sua maioria) de habitação popular, que se tornaram mais conhecidas pela sigla Cohab. Toda a forma de produção, comercialização e cobrança das denominadas "unidades habitacionais", incluindo os padrões construtivos, obedeciam a um mesmo modelo; as casas, depois de prontas, eram financiadas a uma clientela, inscrita previamente ou atendida por prioridades políticas, selecionada mediante alguns critérios.

Usando apenas de imaginação e de criatividade, o presidente de uma dessas entidades[6] passou a adotar o seguinte procedimento: cadastrava e selecionava os interessados antes de dar início às obras. Assim podia cada comprador identificar previamente qual seria a sua casa. A Cohab também apresentava a planta-base da casa aos futuros moradores, as respectivas medidas e divisões, comprometendo-se a providenciar alterações dentro das especificações estabelecidas; como as ca-

---

[6] Lauro Duarte Filho, na Cohab-RN. Outras experiências importantes de consulta às pessoas de limitados recursos, adquirentes das casas, ocorreram em distintos momentos nas Cohab-PA, Cohab-PR, Cohab-CE e outras. Todavia, na maioria dos casos e das experiências registradas, a providência de consultar o comprador da casa não era tomada, pois o "modelo BNH tinha que ser seguido". A maioria dos exemplos remete ao desconhecimento de práticas consagradas regional e localmente. Em algumas zonas das regiões Sul e Nordeste do Brasil, por exemplo, a parte mais concorrida da casa sempre foi a cozinha. No entanto, nessas regiões eram construídas casas seguindo um mesmo modelo, o que fazia com que a família, após o recebimento do imóvel, fosse obrigada a derrubar paredes internas para proceder à ampliação requerida pela cozinha.

sas eram todas entregues pintadas em tinta branca, facultava a escolha de outra cor; financiava à parte, para os que dispusessem de condições financeiras, alterações e acréscimos na casa (envolvendo, para tanto, profissionais da Cohab), já que a companhia passara a dispor de uma central de materiais de construção.

Levando em conta apenas os resultados técnicos (de arquitetura, engenharia, construção e de participação ativa dos moradores na produção da casa e na formação das futuras comunidades), muitas vantagens foram obtidas pela experiência da Cohab-RN. Uma delas foi a redução a praticamente zero das despesas com fiscalização das obras. No entanto, um dos resultados mais importantes sequer foi considerado: o sentimento de uma vida sendo construída (sob o ponto de vista individual e familiar), definida junto com a marcha da obra.

O exame dos resultados dos programas habitacionais realizados no Brasil revela um espetacular esforço direcionado para os aspectos financeiro e de engenharia, por vezes ingênuo e pretensioso. Esse esforço foi marcado pela característica do planejamento central, se assim pode ser chamado, e da visão unidimensional dos regimes de exceção. O país, para efeitos dessa tarefa, tornou-se linear, homogêneo, e nivelado em todos os seus matizes, inclusive culturais. Tal missão, do ponto de vista institucional, foi atribuída ao Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964 e extinto inexplicavelmente em 1986. Os resultados da ação do BNH são conhecidos, inclusive os erros e distorções cometidos.

Merece ser registrado que, durante o funcionamento do BNH, existia uma preocupação potencial, em parte dos dirigentes, administradores e outros profissionais da instituição, com a identificação da questão habitacional em um cenário de multiplicidade de atores. Tal cenário, algumas vezes comandado por interesses imediatos ou manipulações políticas, prejudicou o enfoque interdisciplinar que se buscava emprestar à condução do assunto e impregnar nos programas operacionais. Desse ponto de vista, a incorporação do BNH pela Caixa Econômica Federal (CEF) revelou-se, na prática, desastrosa. Trata-se do exemplo típico de remédio mais danoso que a doença; a CEF, como era de prever-se, manteve o seu foco de preocupações limitado aos aspectos escriturais e hipotecários, deixando de lado qualquer iniciativa que pudesse estar dissociada dos interesses tipicamente bancários.

4. Mercado habitacional

Como assinalou o geógrafo Milton Santos (1983:119-20), "Mercado e espaço, forças modeladoras da sociedade como um todo, são conjuntos de pontos que asseguram e enquadram diferenciações desigualizadoras, porque ambos são criadores de raridade. E como 'o mercado é cego, para os fins intrínsecos das coisas' igualmente um espaço cego para os fins intrínsecos dos homens". O planejamento da questão habitacional não se pode concentrar em apenas um ou outro dos seus aspectos (que são, basicamente, o econômico, o financeiro, o social, o comunitário, o físico-territorial, o construtivo, o administrativo e o institucional). Dessa

forma, o planejamento habitacional não pode ser nem será tarefa restrita a este ou àquele profissional. Questões ambientais do bairro e da cidade, questões antropológicas relativas às famílias de uma localidade, questões psicológicas do morador, questões sociais dentro de uma determinada conformação comunitária, questões políticas na hora de decidir o como e por quanto fazer as casas, questões econômicas, questões relativas à sistemática de financiamento, e muitas outras, todas elas devem somar-se para dar aos problemas uma solução integral, isto é, de caráter holístico. A casa, moradia, habitação e suas representações são a vida das pessoas e de uma cidade (ou um bairro, ou uma região, ou uma nação), que, a propósito do ponto de vista quantitativo, pode ser vista como a soma das "casas" existentes no seu território. Todavia, observadas somente como casas, representam bem menos se não forem consideradas em conjunto com as pessoas que as habitam, examinada essa inter-relação em toda a sua complexidade.

A expansão do mercado transformou a casa em uma mercadoria, um bem de consumo, um negócio a ser explorado. É certo que o ritmo de produção industrial determina, em grande parte, a velocidade de funcionamento dos sistemas sociais. Na medida em que a família deixa de ser uma unidade econômica, e as pessoas necessitam sair para trabalhar, o papel econômico e social da casa sofre uma transformação. Por suposto, o mesmo também ocorre com seus habitantes.

A adoção do mercado como paradigma deforma e inibe, e às vezes extingue, outras formas importantes de produção, como a que uma população é capaz de realizar por esforço próprio e em condições adversas. Isso ocorre, por exemplo, na construção de um bairro ilegal, fruto de uma invasão, edificando uma favela ou algo similar através de processos de autogestão e autoconstrução. Outro exemplo comum no passado era o caso do aposentado, do empreiteiro, ou do operário de limitados recursos, que reunia suas poupanças e as empregava na construção de uma casa. Primeiro para sua família e depois, a construção de outras, para alugar.

A pequena empresa de construção, no Brasil anterior a 1964, antes da oligopolização da construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), atuava caso a caso, negociando obra a obra. Cada construção problemática era problema do construtor e não do morador, pois uma obra deficiente eliminava o construtor de futuras obras. A qualidade da construção era a única garantia de continuidade, isto é, uma boa construção recomendava seu construtor para novas obras.

Com o advento do SFH, a construção problemática deixou de ser responsabilidade do construtor para ser do adquirente da casa e dos organismos de financiamento. O importante para a construtora e para a empreiteira deixou de ser a qualidade de suas obras e passou a ser o *lobby*, isto é, a capacidade de participar do restrito grupo que dominava as licitações que pretendiam atender ao chamado "mercado habitacional".

Observa-se, portanto, que a casa como complemento de uma pessoa, de uma família ou de um grupo social, a manifestação física da cidadania, quando é transformada em uma mercadoria, passa a ser sujeita às regras do mercado. Dessa forma é criada, nos centros urbanos, uma dinâmica perversa da qual resultam cidades

com uma de suas partes, dita "formal" (aquela sujeita a algum planejamento ou ordenamento urbano e às leis para edificações editadas pelo poder público) convivendo com outras, equivocadamente denominadas de "informais".[7]

Excede os limites deste artigo analisar os motivos pelos quais é equivocada a designação de "informal" para um tipo de organização espacial e de economia desvinculada dos esquemas oficiais de produção. Na verdade — que os econometristas convencionais resistem a admitir —, a chamada "economia informal" nada mais é do que um tipo milenar de sistema alocativo que sempre se fez presente nas relações de produção. A incompreensão sistemática desse fato e dos seus desdobramentos na formulação de políticas econômicas só é menor do que a perplexidade de constatar que esse setor, dito "informal" da economia, responde hoje por cerca de 50% da riqueza gerada no país. Boa pergunta a ser feita aos econometristas convencionais: chamar-se-á, ainda, "informal", esse sistema alocativo quando o percentual chegar aos 90%?

O tecido urbano criado, tratado como sendo de natureza "informal", é o que se convencionou denominar favelas, alagados, mocambos e toda espécie de invasões feitas por uma população que buscou na cidade um lugar não de recreação, porém de produção e subsistência. Isso porque nas demais partes do país, ou da mesma região, ou ainda da mesma cidade, a vida humana se tornou impossível ou inviável, obrigando as pessoas a criarem novos assentamentos, sob a forma de bairros não-convencionais e não-reconhecidos oficialmente.

Todavia, até mesmo nas favelas, na medida em que elas foram sendo consolidadas e aceitas como fenômeno irreversível pela sociedade legal, nem sempre as forças do mercado atuaram para favorecer o ser humano. Algumas pessoas passaram a ganhar dinheiro com a compra e venda dos imóveis nas favelas, e famílias foram novamente forçadas a deixar sua moradia, conseguida com enormes dificuldades, por outra localizada na periferia e em condições ainda mais desfavoráveis. Desfavoráveis em termos da distância em relação aos locais de trabalho com possibilidades de remuneração, da disponibilidade de serviços, de acesso a escolas, de possibilidades para o atendimento hospitalar, de oferta dos transportes urbanos e de infra-estrutura (água, esgoto e coleta de lixo).

Contudo, ainda que a perda de raízes do homem moderno tenha transformado a casa em mero bem de consumo, simples obra de engenharia, em apenas uma construção física, seu conteúdo simbólico, inconsciente, transcendental, não pode ser apagado da memória por apelos de natureza econométrica ou mercadológica. Desconhecer esse fato é abrigar nas moradias construídas e financiadas, não importa suas características e condições, seres humanos para os quais suas próprias casas serão corpos estranhos, incompatíveis com os requisitos mínimos de cada pessoa.

---

[7] Vide, na obra de Guerreiro Ramos, o papel atribuído a isonomias e fenonomias como sistemas de produção não abrangidos pelo mercado (Guerreiro Ramos, 1989, cap. 7, "Teoria da delimitação dos sistemas sociais: apresentação de um paradigma").

5. A humanização do "admirável mundo novo"

Certamente a questão da casa, da moradia, da habitação, merece ser repensada. Há um longo caminho a percorrer, e o essencial é não perder de vista a experiência que possa ser colhida no passado. Voltamos a repetir que a extinção do BNH foi a iniciativa mais perversa que poderia ter sido tomada, a pior de todas as opções. Isso fez com que o Brasil voltasse à estaca zero no campo das políticas governamentais para fazer frente às necessidades atuais e futuras do nosso processo ainda acelerado de urbanização. Até chegarmos a uma situação de equilíbrio entre populações que optam por viver na cidade e as que decidem pela vida no campo, admitindo que sejam criadas possibilidades reais para tanto (através das reformas agrária e urbana), haverá ainda uma imensa necessidade de construção de novas casas e de infra-estrutura para famílias que já estão na cidade ou para aquelas que ainda irão migrar.

O primeiro passo a ser tomado, de imediato, se é que se deseja promover uma mudança qualitativa nas políticas oficiais no campo da habitação, para solucionar o grave problema existente, está em eliminar o oligopólio da construção de casas, surgido e mantido graças ao sistema financeiro da habitação, mesmo atuando hoje precariamente. Para tanto, todas as possibilidades de financiamento governamental visando à construção e/ou ao melhoramento de casas devem estar orientadas diretamente para as pessoas de menores recursos. Isso representa, de imediato, a eliminação de qualquer tipo de financiamento, subsidiado ou não, de recursos públicos para a produção de novas moradias através de empreiteiros e construtores.

As empresas privadas poderão e deverão buscar junto aos bancos privados novos recursos para financiar a construção de casas ou edifícios para famílias de renda média e alta, como é praticado no chamado modelo chileno, sempre tão elogiado pelas classes empresariais e dirigentes do país. Todavia, às famílias de baixa renda deve ser oferecido um crédito subsidiado para a compra do terreno e da moradia, em qualquer lugar da cidade, seja o imóvel novo ou usado. Com isso também será estimulada a construção nos vazios urbanos (terrenos disponíveis dentro da cidade, com infra-estrutura já instalada), que são expressivos na maior parte das cidades brasileiras. O financiamento direto às pessoas necessitadas de moradia permitirá que cada família compre um terreno e construa, por mutirão ou outras formas associativas, a sua casa. Assim foram até hoje edificadas as favelas, que chegam a ser verdadeiras cidades, através do esforço das pessoas e de suas comunidades. Por que não orientar esse potencial humano para soluções regularizadas desde o princípio e que não necessitem ser estigmatizadas como favelas?

O segundo passo a ser dado corresponde à reorganização institucional do governo, buscando recriar condições para a formulação de políticas urbanas e habitacionais que permitam, progressivamente, corrigir as deformações acumuladas nas últimas décadas na maioria das cidades brasileiras. O foco de operação da política urbana e habitacional deve ser o governo municipal, a quem devem ser dadas todas as condições, não apenas financeiras, mas também de suporte técnico e

profissional, para levar adiante programas locais para a geração de novas oportunidades de construção ou de melhoramento das moradias já existentes.

Uma nova questão que deverá ser examinada nas futuras políticas urbanas é a da função da casa. Do lugar somente de abrigo e serviços para a família, a casa também se está transformando, cada vez mais, em um local de produção. Com o advento da informática e o desenvolvimento dos meios de comunicação (fax, Internet etc.), tornou-se possível que muitas das atividades antes só realizadas "no centro da cidade" viessem a ser executadas em qualquer lugar, dentro ou fora da cidade.

Comparativamente a períodos anteriores à Revolução Industrial, em que a família constituía um núcleo de produção e as pessoas saíam da casa para o mercado (um local físico, com horário e regras de funcionamento, apenas para vender ou trocar o excedente da produção doméstica), o constatado retorno da casa à função econômica ocorre modernamente de maneira inversa: o mercado, como instituição, é trazido para dentro da casa.

A população pobre também necessitará da casa para, além do uso próprio como moradia, prestar serviços (casa-serviços), comercializar (casa-comércio), ou produzir bens (casa-indústria), que permitam criar e/ou aumentar a renda familiar. Dessa forma, a casa deverá ser repensada a partir de sua função social e econômica, sua arquitetura, sua construção e suas limitações legais. Conseqüentemente, também é necessário repensar a cidade para atender às exigências de uma nova realidade, tanto local quanto mundial, que se aproxima juntamente com o fim deste século.

Os passos subseqüentes que necessitam ser dados dizem respeito à colocação do mercado no lugar que lhe corresponde. Uma nova sociedade brasileira, atualmente em formação, deverá ser centrada no ser humano, visando a poder contribuir para restituir à casa o valor simbólico que sempre esteve presente na história da humanidade. De construção com valor comercial que representa hoje, passará a ser novamente um espaço de complementação e realização dos indivíduos, lugar de criação e recreação, de busca daquela felicidade que não pode ser nem adquirida nem comercializada.

Também devemos de imediato passar a admitir ou reconhecer, na formulação da política habitacional, uma máxima que diz que "ninguém compra melhor para você do que você mesmo" (sempre que o cidadão gasta aquilo que foi ganho com seu próprio esforço e trabalho). Permitir que cada pessoa interessada tenha acesso ao financiamento e procure a solução que melhor lhe convenha (em tamanho, custo, localização etc.) promoverá um saudável aumento na competição entre produtores de casas ou apartamentos, gerando uma não menos saudável redução nos preços dessas unidades. Ainda será a casa, nessa primeira fase de mudança que ora recomendamos, reduzida a uma mercadoria. Todavia, já seriam acrescentados novos ingredientes nessa fórmula, que são o da livre escolha do comprador e o da promoção de iniciativas individuais e comunitárias para a construção da casa a baixo custo, por autoconstrução (esforço próprio, mutirão e autogestão).

6. Conclusão

O título deste artigo, "Casa, moradia, habitação", é propositadamente genérico e abrangente. Tratado por especialistas, o tema assume tintas específicas, de acordo com a ênfase ou o interesse de cada disciplina: construtivo, financeiro, ação de governo, espacial, ordenamento social, existencial, jurídico. Mas a casa, a moradia, a habitação é tudo isso, e, certamente, muito mais, e infelizmente não é analisada sob esse enfoque múltiplo.

A Revolução Industrial liberou o mercado das suas restrições institucionais, mas o mercado cresce tanto que toma conta de toda a sociedade e impõe restrições políticas ao convívio e à realização existencial. Alguns autores, por razões compreensíveis muito pouco divulgadas, perceberam os riscos da expansão incontrolada do mercado e trataram de denunciar seus efeitos perversos. Dentro dos limites deste artigo, entendemos que a sociedade centrada no mercado faz do espaço uma mercadoria, e os efeitos sinistros dessa prática podem ser sentidos tanto no plano social quanto no individual. Vejamos, como ilustração, uma situação extrema.

Em consagrado trabalho, Émile Durkheim (1982:204) aponta três tipos de suicídios: egoísta ("os homens não mais percebem a razão de existirem"), altruísta ("essa razão parece estar além da própria vida") e anômico (de anomia, "sem normas"), o qual "decorre de que as atividades dos homens estão desregradas e que isso os faz sofrerem". Estados anômicos representam condições sociais propiciadoras da perda de raízes, e tanto podem caracterizar o imigrante com dificuldades de adaptação como atores sociais cujo padrão de referência venha subitamente a faltar.

O que propicia essas condições?

Durkheim aponta explicitamente para a sociedade centrada no mercado: "essa liberação dos desejos (de ganhos ilimitados) foi mais agravada ainda pelo próprio desenvolvimento da indústria e a ampliação quase ilimitada pelo mercado" (1982:202), a qual, entre outras conseqüências, torna o poder governamental, de regulador da vida econômica, a apenas um "instrumento e servidor dela" (1982:201). Ora, tais resultados não podem deixar de manifestar-se nas relações sociais e de convivência, e na psiquê das pessoas, coletivamente reguladas pelo imperativo do ganho ilimitado e do consumo conspícuo, que, como é lícito concluir, criam e fundamentam suas próprias regras e sua própria ética. Assim, segundo Durkheim (1982:203), "cabe inclusive indagar se não será sobretudo esse estado moral que torna hoje tão fecundas em suicídios as catástrofes econômicas".

As condições do mundo moderno são cada vez mais propícias a apontar para as gerações futuras no rumo de, concretamente, desligarem-se do "dogma do materialismo econômico" (Durkheim, 1982:121). Entender a proposta da casa, do abrigo, em todos os seus aspectos, é valorizar a vida de forma substantiva, é permitir ao indivíduo constituir-se e construir-se (ou preservar-se) junto com a casa. Se os mais hábeis, em um tempo remoto onde a família constituía um núcleo eco-

nômico, eram os responsáveis pela construção da unidade de convívio, ganhou o homem moderno com o especialista, surgido com o fracionamento do conhecimento em campos aplicados, mas certamente perdeu com o afastamento de si próprio e de suas projeções existenciais no ordenamento do espaço pessoal.

A casa é uma posição no mundo, ou melhor, é a construção do mundo. Nessa tarefa há lugar para todos, profissionais ou não, planejadores, especialistas em políticas públicas, fabricantes, financistas ou moradores, que se disponham a enfrentá-la. Ao fim e ao cabo, pelas características da sociedade moderna, a casa não deixará de ser uma mercadoria, mas é preciso que deixe de ser apenas uma peça de mercado e volte a representar o que sempre foi, um abrigo carregado de significado existencial.

Referências bibliográficas

Arendt, Hanna. *Origens do totalitarismo*. São Paulo, Companhia das Letras, 1989.

Aristóteles. *Política*. Brasília, UnB, 1985.

Chevalier, Jean & Gheerbrant, Alain. *Dicionário de símbolos*. Rio de Janeiro, José Olympio, 1988.

Durkheim, Émile. *O suicídio*. Rio de Janeiro, Zahar, 1982.

Guerreiro Ramos, Alberto. O milagre e a sociedade. *Jornal do Brasil*, 13-5-1979.

———. *A nova ciência das organizações: uma reconceituação da riqueza das nações*. 2 ed. Rio de Janeiro, FGV, 1989.

Jung, C. G. *O homem e seus símbolos*. 10 ed. Rio de Janeiro, Nova Fronteira.

Nascentes, Antenor. *Dicionário da língua portuguesa da Academia Brasileira de Letras*. Rio de Janeiro, Bloch, 1988.

Pirandello, Luigi. *Cadernos de Serafino Gubbio operador*. Petrópolis, Vozes, 1990.

Polanyi, Karl. *Transformação. As origens da nossa época*. Rio de Janeiro, Campus, 1980.

Santos, Milton. Simpósio Guerreiro Ramos: Resgatando uma Obra. Quarto painel — A Teoria da Delimitação dos Sistemas Sociais. *Revista de Administração Pública*. Rio de Janeiro, FGV, abr./jun. 1983.