ReGeo ISSN: 2177-3246

A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO: TRANSFORMAÇÕES, FINANCEIRIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO NAS CIDADES BRASILEIRAS

CAPITALIST PRODUCTION OF URBAN SPACE: TRANSFORMATIONS, FINANCIALIZATION AND SEGREGATION IN BRAZILIAN CITIES

LA PRODUCCIÓN CAPITALISTA DEL ESPACIO URBANO: TRANSFORMACIONES, FINANCIARIZACIÓN Y SEGREGACIÓN EN LAS CIUDADES BRASILEÑAS

https://doi.org/10.56238/revgeov17n11-120

Data de submissão: 05/10/2026 **Data de publicação:** 19/11/2026

Mariana Fernandes Teixeira
Graduada em Arquitetura e Urbanismo; Mestra em Arquitetura e Urbanismo; Doutora em Desenvolvimento Social
Instituição: Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG); Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Social (PPGDS/Unimontes); Centro Universitário Afya
E-mail: nanafteixeira@gmail.com
Orcid: https://orcid.org/0000-0003-0883-4889
Lattes: http://lattes.cnpq.br/7234404433339937

Ana Paula Fernandes Teixeira
Graduada em Direito; Mestra em Desenvolvimento Social; Doutoranda em Desenvolvimento Social
Instituição: Universidade Estadual de Montes Claros (Unimontes); Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Social (PPGDS/Unimontes)
E-mail: apfernandesteixeira@gmail.com
Orcid: https://orcid.org/0000-0002-1433-9799
Lattes: http://lattes.cnpq.br/9897947198772924

RESUMO

A urbanização moderna está historicamente vinculada ao desenvolvimento do capitalismo industrial, que transformou a organização das cidades e as relações sociais de produção do espaço. Na contemporaneidade, esse processo assume novas configurações com a expansão da lógica neoliberal e a intensificação das relações entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro, que passam a influenciar o planejamento, a gestão e as formas de apropriação do espaço urbano. Nesse contexto, o problema que orienta o estudo consiste em compreender como a urbanização brasileira se articula às transformações das cidades capitalistas contemporâneas e de que maneira essas dinâmicas reproduzem desigualdades socioespaciais. O objetivo é analisar os processos históricos de formação da cidade moderna e as atuais formas de produção do espaço urbano, com ênfase no planejamento, na financeirização da terra e da moradia e nas políticas habitacionais brasileiras. Metodologicamente, desenvolve-se uma pesquisa qualitativa, de caráter bibliográfico e teórico, fundamentada nas contribuições de Castells (1983), Lefebvre (1991) e Harvey (1996), além de autores que discutem a urbanização brasileira, como Santos (2005) e Maricato (2014). Os resultados evidenciam que o planejamento urbano, frequentemente orientado por interesses privados, pode promover a valorização imobiliária, a periferização e a segregação. No campo habitacional, observa-se que, embora o Programa Minha Casa Minha Vida tenha ampliado a oferta de moradias, a localização periférica de muitos empreendimentos e a insuficiência de infraestrutura limitaram a efetivação do direito à cidade. Conclui-se que o enfrentamento dessas desigualdades exige superar a lógica mercantil da produção urbana, fortalecer a função social da propriedade e ampliar a participação popular na gestão das cidades.

Palavras-chave: Urbanização. Produção do Espaço Urbano. Financeirização. Segregação Socioespacial. Direito à Cidade.

ABSTRACT
Modern urbanization is historically linked to the development of industrial capitalism, which transformed the organization of cities and the social relations of space production. In contemporary times, this process assumes new configurations with the expansion of neoliberal logic and the intensification of relations between the State, the real estate market and financial capital, which now influence the planning, management and forms of appropriation of urban space. In this context, the problem that guides the study consists in understanding how Brazilian urbanization articulates with the transformations of contemporary capitalist cities and in what ways these dynamics reproduce socio-spatial inequalities. The objective is to analyze the historical processes of formation of the modern city and the current forms of production of urban space, with emphasis on planning, the financialization of land and housing and Brazilian housing policies. Methodologically, a qualitative research of bibliographic and theoretical character is developed, based on the contributions of Castells (1983), Lefebvre (1991) and Harvey (1996), as well as authors who discuss Brazilian urbanization, such as Santos (2005) and Maricato (2014). The results show that urban planning, often guided by private interests, can promote real estate appreciation, peripheralization and segregation. In the housing field, it is observed that, although the Minha Casa Minha Vida Program expanded the supply of housing, the peripheral location of many developments and the insufficiency of infrastructure limited the realization of the right to the city. It is concluded that addressing these inequalities requires overcoming the mercantile logic of urban production, strengthening the social function of property and expanding popular participation in city management.

Keywords: Urbanization. Production of Urban Space. Financialization. Socio-spatial Segregation. Right to the City.

RESUMEN
La urbanización moderna está históricamente vinculada al desarrollo del capitalismo industrial, que transformó la organización de las ciudades y las relaciones sociales de producción del espacio. En la contemporaneidad, este proceso asume nuevas configuraciones con la expansión de la lógica neoliberal y la intensificación de las relaciones entre el Estado, el mercado inmobiliario y el capital financiero, que ahora influyen en la planificación, la gestión y las formas de apropiación del espacio urbano. En este contexto, el problema que orienta el estudio consiste en comprender cómo la urbanización brasileña se articula con las transformaciones de las ciudades capitalistas contemporáneas y de qué manera estas dinámicas reproducen desigualdades socioespaciales. El objetivo es analizar los procesos históricos de formación de la ciudad moderna y las actuales formas de producción del espacio urbano, con énfasis en la planificación, la financiarización de la tierra y la vivienda y las políticas habitacionales brasileñas. Metodológicamente, se desarrolla una investigación cualitativa, de carácter bibliográfico y teórico, fundamentada en las contribuciones de Castells (1983), Lefebvre (1991) y Harvey (1996), además de autores que discuten la urbanización brasileña, como Santos (2005) y Maricato (2014). Los resultados evidencian que la planificación urbana, frecuentemente orientada por intereses privados, puede promover la valorización inmobiliaria, la periferización y la segregación. En el campo habitacional, se observa que, aunque el Programa Minha Casa Minha Vida amplió la oferta de viviendas, la localización periférica de muchos emprendimientos y la insuficiencia de infraestructura limitaron la efectivización del derecho a la ciudad. Se concluye que el enfrentamiento de estas desigualdades exige superar la lógica mercantil de la producción urbana, fortalecer la función social de la propiedad y ampliar la participación popular en la gestión de las ciudades.

Palabras clave: Urbanización. Producción del Espacio Urbano. Financiarización. Segregación Socioespacial. Derecho a la Ciudad.

1 INTRODUÇÃO

A urbanização constitui um processo histórico diretamente relacionado às transformações econômicas, sociais e políticas que acompanham o desenvolvimento do capitalismo. A partir da industrialização, as cidades passaram por mudanças profundas em sua organização espacial e em suas formas de produção e reprodução da vida social.

Na contemporaneidade, essas transformações são atravessadas pela expansão da lógica neoliberal e pela crescente articulação entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro, que atribuem ao espaço urbano um papel estratégico nos processos de acumulação. Nesse cenário, a cidade deixa de ser compreendida apenas como lugar de concentração populacional e passa a ser também objeto de disputas e interesses econômicos.

Esse processo evidencia uma contradição central: embora a urbanização seja frequentemente associada ao desenvolvimento, à modernização e à melhoria das condições de vida, sua condução sob a lógica capitalista pode aprofundar desigualdades e produzir espaços marcados pela segregação socioespacial. A valorização da terra, a financeirização da moradia, a apropriação privada dos espaços públicos e a atuação do Estado em favor de determinados agentes econômicos colocam em questão a efetivação do direito à cidade.

No Brasil, essas contradições assumem características próprias, especialmente diante da urbanização desigual e das políticas habitacionais que, embora ampliem o acesso à unidade residencial, nem sempre garantem condições adequadas de inserção urbana. Diante desse contexto, o artigo tem como objetivo analisar a urbanização no Brasil e as transformações das cidades capitalistas contemporâneas, considerando os processos históricos que conformaram a cidade moderna e as dinâmicas atuais de produção do espaço urbano. Busca-se compreender como a articulação entre capital, Estado e mercado imobiliário influencia o planejamento e a gestão das cidades, bem como examinar os efeitos dessas relações sobre a moradia, a organização territorial e a reprodução das desigualdades socioespaciais.

Para desenvolver essa análise, adota-se uma abordagem qualitativa, de caráter bibliográfico e teórico, fundamentada em autores que discutem a urbanização, a produção do espaço e as relações entre capitalismo e cidade. As contribuições de Castells (1983), Lefebvre (1991, 1999b) e Harvey (1996, 2012, 2013) orientam a compreensão dos processos de urbanização e das transformações da cidade capitalista. A análise da realidade brasileira mobiliza, entre outros, os estudos de Santos (2005), Souza (2010), Ivo (2012), Maricato (2014) e Rolnik (2015), além de pesquisas sobre políticas habitacionais e seus efeitos na configuração do espaço urbano.

Além desta introdução e das considerações finais, o artigo está organizado em quatro seções. A primeira, intitulada *Os processos de transformação vivenciados pelas cidades*, aborda a relação histórica entre urbanização, industrialização e desenvolvimento capitalista, e inauguram u*m novo paradigma de urbanização*. A segunda, *A escalada do espaço urbano como negócio: a acumulação por despossessão*, analisa a intensificação da apropriação econômica da cidade e a atuação dos agentes envolvidos na produção do espaço. Por fim, a terceira seção, *"Urbanização no Brasil e as transformações das cidades capitalistas contemporâneas"*, examina as particularidades da urbanização brasileira, com ênfase na financeirização da terra e da moradia e nas contradições das políticas habitacionais.

2 OS PROCESSOS DE TRANSFORMAÇÃO VIVENCIADOS PELAS CIDADES: UM NOVO PARADIGMA DE URBANIZAÇÃO

Para abordar a questão urbana, parte-se da história do processo de urbanização, onde se encontra o centro da problemática do desenvolvimento das sociedades, uma vez que o processo de formação das cidades está na base das redes urbanas e condiciona a organização social do espaço, devendo levar em consideração a relação entre as forças produtivas, as classes sociais, as formas culturais e o espaço. Assim, a urbanização pode ser entendida por duas vias, uma ligada à concentração espacial de uma população, com limites de dimensão e densidade, outra ligada à difusão da cultura urbana, enquanto um sistema de valores, atitudes e comportamentos (Castells, 1983).

Lefebvre (1999) caracteriza a urbanização como um duplo processo, por meio do qual a urbanização está atrelada à industrialização, uma vez que há uma correspondência entre um tipo de produção técnica, a industrial, um sistema de valores, o modernismo e a cidade, que se torna a forma de organização do espaço neste contexto, com maior densidade e racionalização, que a difere de outras ocorrências de cidades pré-industriais.

O desenvolvimento do capitalismo industrial representa, então, uma nova cidade que rompe com a cidade anterior, em relação ao seu sistema institucional e social que eram relativamente autônomos. A migração da população para os centros urbanos, para oferecer força de trabalho está atrelada à decomposição prévia das estruturas sociais agrárias. Com efeito, um conjunto de circunstâncias provoca a irrupção desta cidade e da esfera de domínio social da burguesia. São elas: a mercadoria como base do sistema econômico, a divisão técnica e social do trabalho, a diversificação dos interesses econômicos e sociais sobre o espaço e a homogeneização do sistema institucional (Castells, 1983).

Por conseguinte, “a difusão urbana equivale exatamente à perda do particularismo ecológico e cultural da cidade. Por isso os processos de urbanização e autonomia do modelo cultural *urbano* se manifestam como processos paradoxalmente contraditórios” (Castells, 1983, p. 45).

A cidade industrial nasce acompanhada de um otimismo tecnológico, da produção de riquezas e da promessa de transformações, o que acaba por acelerar e orientar o crescimento das cidades. Este duplo processo atua como motor para formação da sociedade moderna e para as relações de interdependência que começam a se estabelecer, seja entre setores da sociedade ou entre diferentes cidades e nações. A cidade como tal cria um novo modo, em que a burguesia substitui uma forma de opressão, característica do período monárquico, por uma forma de exploração, associada ao sistema capitalista.

Assim, o assalto da cidade pela industrialização vem acompanhado de um quadro dramático, percebido em nível global. Ele acontece de maneira acelerada no contexto mundial, mesmo nos países em que o desenvolvimento econômico não acompanhou o crescimento urbano. Neste processo, que não ocorre de forma natural, ou espontânea, atuam forças, classes e grupos que detêm o capital. Além de empregar esse capital em investimentos produtivos, eles moldam uma sociedade inteira, uma vez que parte desse capital é destinado à produção de cultura, arte, conhecimento e, consequentemente, originam uma ideologia dominante. Neste contexto, Lefebvre (1991) se refere a uma *urbanização desurbanizante*, em que o crescimento vem desacompanhado de desenvolvimento, ou melhor, o desenvolvimento ocorre apenas para alguns. Isto porque ele considera que o *desenvolvimento urbano* seria um modelo a se alcançar, com uma produção voltada para atender às necessidades sociais.

Na mesma direção, Castells (1983) afirma que a urbanização está intimamente ligada à problemática do desenvolvimento e que há, intencionalmente, uma confusão na delimitação teórica e ideológica do termo, que leva a crer que as transformações estruturais são um simples movimento de acumulação do recursos técnicos e materiais de determinada sociedade, sem considerar as relações assimétricas que geram as dependências dentro de um sistema geral.

As discussões sobre desenvolvimento usualmente apresentam um viés conservador, atrelados às ideias de desenvolvimento econômico e de modernização da sociedade. Em contraponto, Souza (2010) adota uma noção de desenvolvimento que vai na linha lefebvriana, segundo a qual é preciso haver uma mudança social positiva, não sendo definida à revelia das demandas e expectativas dos grupos sociais, de seus valores culturais e características particulares, histórias e geográficas. Para ele, um *desenvolvimento socioespacial* deve estar acompanhado de uma melhoria na qualidade de vida da população e de uma efetiva justiça social.

Ao descrever os processos de transformação vivenciados pelas cidades, frente a este novo modelo de urbanização, o moderno, Lefebvre (1991) identifica que algumas delas apresentam uma urbanização desacompanhada de industrialização ou com uma fraca industrialização, reproduzindo um circuito que se repete e gera uma rápida extensão de aglomeração, qual seja a especulação com a terra, a criação de capitais e o reinvestimento do capital nas construções. Dentre estas cidades, aponta para as da América do Sul.

Para exemplificar, a população total mundial (em milhões), entre os anos 1920 e 1980 passou de 1.860 para 1275. No entanto, a proporção entre moradores de cidades pequenas ou áreas rurais foi expressiva. Em 1920, enquanto 1.607 viviam em áreas rurais ou pequenas cidades, 253 moravam na área urbana, sendo que 96 se encontravam em grandes cidades. Já em 1980, 667 viviam em áreas rurais ou pequenas cidades, 608 moravam na área urbana, sendo que 374 se encontravam em grandes cidades. No caso da América Latina, os dados também são expressivos. A população total era de 90 em 1920 e passa para 161, em 1980. Enquanto isso, a população residente na área rural e nas pequenas cidades permanece a mesma, de 77, entretanto, a concentração de pessoas na área urbana passa de 13 para 84 e concentração de pessoas nas grandes cidades vai de zero a 65.

Neste circuito, em que a urbanização atuou ativamente com a absorção de capital excedente, criaram-se cidades reinventadas, que apesar de um certo grau de planejamento, já nasceram segregadas e ambíguas, porque se estruturam sobre fenômenos contraditórios. Enquanto ofereciam uma aparente integração, na verdade estavam se desintegrando e se distanciando da noção de sociedade urbana pensada por Lefebvre e Castells.

Este novo paradigma de urbanização pode ser elucidado pela reconfiguração da infraestrutura urbana de Paris, ocorrida a partir de 1853. Diversos autores recorrem a este caso para, em função de sua complexidade do contexto em que aconteceu e da potência dos desdobramentos de sua implantação. Inclusive, ele influenciou algumas cidades brasileiras, dentre elas Rio de Janeiro, Salvador, Recife e Belo Horizonte, não apenas no apelo estético e no traçado urbano, mas na importação do projeto de funcionalidade e da forma de intervenção, que visaram a modernização ancoradas no saneamento e nas mudanças em sua estrutura (Harvey, 2013).

A cidade de Paris, em torno de 1848, vivia um momento de intensa vida urbana, em que a burguesia francesa se encontrava cercada pela classe operária, já que os trabalhadores buscavam se alojar nas proximidades do centro. Esta aproximação leva a burguesia a temer por uma possível tomada do poder e, com isso, buscar uma solução que passa pelo remanejamento da cidade, expulsando a classe operária do centro urbano e, consequentemente, da própria cidade.

Essa dinâmica fez com o centro se esvaziasse da urbanidade e da diversidade, dos espaços de vida e de encontro, mas fez também com que os novos ajuntamentos residenciais buscassem recriá-los em seus novos setores. Ao reproduzir os equipamentos urbanos no subúrbio, como praças, comércios e restaurantes, observou-se uma tentativa de urbanizar o que foi desurbanizado. A cidade de Paris foi destruída e deu lugar a uma nova, agora regida por uma racionalidade estratégica.

Ao propor essas configurações que atribuem lugares específicos para a habitação, inauguraram-se diversas contradições. Houve uma aparente melhoria na qualidade das habitações e dos novos bairros, criados em torno do imaginário acerca de uma cidade ideal e de um modo de vida feliz. Estes bairros atuaram, então, como "pequenas cidades" dentro da cidade, sem que uma dialogasse necessariamente com as demais, determinando grupos fragmentados e segregados, afastados do centro e desestimulados a conviver entre os diferentes. O prejuízo urbanístico, no entanto, foi acompanhado de projetos arquitetônicos e paisagísticos sedutores, que proporcionam cenários coerentes com a nova ideologia do lugar feliz.

Esta reconstrução de Paris cumpriu com a meta de absorver um enorme montante de trabalho e capital, permitindo uma temporária estabilização social, que entraria em nova crise com a quebra do sistema financeiro e da estrutura de crédito extensivo e especulativo, em 1868 (HARVEY, 2013). Ainda assim, o modelo seguiu sendo reproduzido em cidades pelo mundo. Em 1942, por exemplo, Robert Moses resgata seu projeto e o adapta para ser aplicado na reconstrução de Nova York, tentando aprimorá-lo nos aspectos econômicos, mas mantendo as premissas da reconfiguração urbana.

Esta racionalidade estratégica que emerge nada tem a ver com aquela dos filósofos do mundo antigo. Trata-se de uma racionalidade relativa à lógica financeira, que nasce ao nível do Estado e se manifesta por meio da planificação. O urbanismo que se desponta aqui é o urbanismo ligado ao setor público e ao Estado. Ele tende a negligenciar o "fator humano", pois faz uma análise fragmentária da realidade considerada e não hesita em arrasar o que resta da cidade, para dar espaço a um novo sistema de objetos e valores, composto inclusive por carros, novas tecnologias, vigilância e violência.

Nesta direção, Lefebvre (1991, p. 32) afirma que "com ou sem ideologia, o urbanismo torna-se valor de troca" e, por meio dos promotores de venda, os espaços são vendidos como locais privilegiados, "lugar de felicidade numa vida cotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada". Com isso, "faz-se nascer uma nova arte de viver, um novo estilo de vida" que extrapola a cidade de Paris.

Em conjunto, esses projetos que se esboçam configuram o problema central da sociedade urbana, uma vez que são viabilizadas as condições para a efetivação da dominação social, da exploração do trabalhador e, ainda, da transformação das pessoas em produtores, consumidores dos

produtos e consumidores dos espaços, ao mesmo tempo. Sendo assim, a problemática urbana que se desenvolve trata de uma realidade em aberto, em disputa, o que leva à compreensão da urbanização no século XIX como uma estratégia de classe.

Harvey (2012) corrobora o argumento de que a urbanização e o desenvolvimento capitalista fazem parte de um processo com dois aspectos, que podem ser lidos como pares inseparáveis e conflitantes. Industrialização e urbanização; crescimento e desenvolvimento; produção econômica e vida social. Diante disso, o autor amplia a temporalidade deste fenômeno conflitivo, quando elucida que as cidades emergiram, desde o início, da concentração social e geográfica do produto excedente. Ao considerar que o excedente é extraído de alguém e de algum lugar, sob o controle de poucos, pode-se inferir que a urbanização é um fenômeno de classe que persiste sob o capitalismo.

Então,

> Como a urbanização depende da mobilização de excedente, emerge uma conexão estreita entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização. Os capitalistas têm de produzir excedente para obter mais-valia; esta, por sua vez, deve ser reinvestida a fim de ampliar a mais-valia (Harvey, 2012, p. 74).

Nesta direção, o reinvestimento contínuo resulta na expansão da produção de excedentes, a uma taxa composta, de onde se origina a curva dinheiro-produto-população que atrela a acumulação de capital e o crescimento da urbanização.

Cabe ressaltar que nos desdobramentos da urbanização há também a produção e o fortalecimento de diversos setores que são complementares, como, por exemplo, o setor da construção civil, abrangendo os técnicos, arquitetos, urbanistas, engenheiros, mão de obra especializada, comércio de materiais, serviços, bancos, agências financeiras, investidores, imobiliárias e também os políticos envolvidos nas decisões da política urbana, nos âmbitos federal, estadual ou municipal. Isso torna o processo ainda mais complexo, porque há uma grande conjunção de interesses que se beneficia do avanço de uma *urbanização desurbanizante*, em detrimento de um desenvolvimento urbano humanista.

Retomando o caso de Paris, o avanço da industrialização, após sua reestruturação urbana, não aconteceu sem resistência. As lutas reivindicando direitos sociais, fossem por melhores condições de vida, de trabalho ou de moradia, marcaram essa constante disputa e acompanharam sua evolução.

“Demorou mais de cem anos para se completar o aburguesamento do centro de Paris, com as consequências em anos recentes de revolta e desordem naqueles subúrbios isolados que abrigam imigrantes marginalizados, trabalhadores e jovens desempregados” (Harvey, 2012, p. 84). Esta

maneira de “abrir caminho” de forma violenta e arbitrária sobre vizinhanças passou a se repetir por toda a história.

Neste sentido, percebe-se que uma das questões centrais desta análise é a economia política. Lefebvre parte dos pressupostos marxistas e promove um avanço nos estudos urbanos, quando discute as relações de produção, a luta de classes e o ciclo do capital buscando contextualizar a fábrica, o campo, a cidade, as moradias, o cotidiano. Com isso, ele dá ao espaço uma dimensão fundamental e, portanto, define que não há realidade social dissociada do espaço.

Portanto, “é impossível pensar a dimensão social fora do espaço. E não se trata de uma projeção do espaço, trata-se de uma relação ontológica, fundante. A sociedade, por definição, é espacial, e todos os processos sociais são espaciais, geram formas espaciais” (Monte-Mór, 2006, p. 1).

Estes preceitos modernos ficaram engendrados de tal forma, que ainda hoje o planejamento urbano se baseia neles para direcionar a organização socioespacial das cidades, o que impacta de forma decisiva nos modos permitidos ou proibidos de usar e de ocupar o solo urbano, não se restringindo apenas ao aspecto construtivo, mas também às práticas sociais.

3 A ESCALADA DO ESPAÇO URBANO COMO NEGÓCIO: A ACUMULAÇÃO POR DESPOSSESSÃO

Nesta sessão, é preciso articular o avanço da urbanização com as dinâmicas econômico-financeiras que provocaram marcos históricos relevantes para compreender a produção urbana capitalista.

Ao longo da história do capitalismo, a urbanização prosseguiu apresentando um papel decisivo na absorção de capitais excedentes, mas assim como acontece em relação ao sistema financeiro, a resposta a estes fenômenos crescentes tornou-se mais complexa, porque o processo urbano ampliou seu escopo para a escala global.

O período de consolidação dos grandes centros urbanos na Europa e nos Estados Unidos sob a primeira fase do capitalismo, compreendida na primeira metade do século XX carregava a ótima moderna, segundo a qual as cidades eram moldadas para atingir os propósitos do Estado e a ideia do planejamento e do desenvolvimento urbano deveriam centrar-se nos planos de larga escala, com alcance metropolitano.

A Carta de Atenas, elaborada no 4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), em 1933 dispõe sobre a importância do papel do Estado nas definições sobre o solo da cidade, defendendo o uso dos instrumentos de planejamento, zoneamento e setorizações urbanas em prol de um suposto bem coletivo. O avanço deste modelo levou a sérias consequências nos anos seguintes,

que incluíram processos de periferização, esvaziamento e empobrecimento das áreas centrais, degradação ambiental, desemprego, dentre outros, que levaram as governanças urbanas a buscar estratégias para solucionar a crise das cidades.

A partir da década de 1950, emerge um movimento de recuperação dos centros antigos das cidades de países centrais, que haviam sofrido um processo de degradação física em suas áreas centrais, em razão de um esvaziamento populacional e da falta de investimentos econômicos que levaram à deterioração de um patrimônio edificado. As ações que buscam a renovação, reabilitação, revitalização ou outros termos relacionados, dos centros históricos degradados das cidades, atuaram como estratégias para a revaloração de setores, operacionalizada pelas governanças urbanas, com participação do capital financeiro internacional (Costa, 2011).

Este movimento, considerado por alguns autores como pós-modernismo e por outros como uma continuidade do modernismo, trabalha com o tecido urbano de forma fragmentada, tentando solucionar os problemas pontualmente, sem uma integração socioespacial. O pensamento da cidade se dá vinculada aos projetos urbanos isolados, deixando de lado a visão universal do modernismo em direção à concentração de investimentos e esforços em áreas economicamente promissoras. Constatou-se neste período, um forte papel da imagem das cidades associada ao consumo e a criação de uma forte base para o consumo de massas, por meio de reformas dos centros históricos que visavam a atração de turismo e entretenimento.

Harvey (1996) destaca que a gentrificação, a inovação cultural, a renovação física de ambientes, incluindo a guinada dos projetos arquitetônicos e urbanísticos, as atrações de consumo e de entretenimento (teatros, shopping centers, arenas de esportes, locais exóticos de gastronomia, entre outros) tornaram-se elementos fundamentais nas estratégias de regeneração urbana. Isso acontecia associado a discursos de construção da imagem das cidades, vendendo-as como locais seguros, inovadores, criativos e bons para consumo, revelando a importância do controle das mídias e das informações.

Neste sentido, a abordagem mais gerencial dos anos 1960 foi sendo substituída por formas de ação empreendedorísticas, estreitando os elos entre o setor público e o privado, em prol da promoção de áreas locais e visando atrair novos negócios, o que revelou, neste momento, um novo papel do Estado.

Nos anos 1970 e 1980, houve uma reorientação das atitudes das gestões urbanas, nos países capitalistas avançados, que está relacionada com as dificuldades que recaíram sobre as economias capitalistas desde a recessão de 1973. A acumulação de capital desacelerou, o poder da classe capitalista se viu reduzido em relação aos movimentos sociais e dos trabalhadores. Como forma de

contra-ataque, observou-se um movimento de reconstrução do nexo Estado-finanças, que incluiu desregulamentação nacional e internacional das operações financeiras, a liberação do financiamento da dívida, a abertura do mundo para competição internacional, o reposicionamento do Estado em relação à previdência social.

Desta forma, as concepções do mundo foram reformuladas a partir dos princípios neoliberais da liberdade individual, incorporados ao livre mercado e ao livre comércio. Isso implicou em retrocessos no bem-estar social, no sucateamento progressivo do quadro regulatório estabelecido nos anos 1970, como proteção ambiental (Harvey, 1996).

A urbanização nesse período inaugurou novos nichos de consumo e estilos de vida em torno dos espaços recriados como cenários, o que intensificou a fragmentação das cidades e os impactos causados pelas novas relações de consumo na prática do espaço urbano. A promoção de tais espaços muitas vezes foi responsável por camuflar e tirar o foco de problemas mais amplos que afetavam a mesma região.

Nos anos 1980, houve uma guinada em direção ao empreendedorismo na gestão urbana, dando foco no poder local, que apresentava mais autonomia, pela chave da aproximação do Estado com o poder privado na promoção de novos empreendimentos. Nesta forma de articulação público-privada, o uso dos poderes governamentais amplia a atração de fontes externas de investimento e se configura como uma parceria empresarial, precisamente, pois seu projeto e sua execução tem caráter especulativo.

Enquanto o avanço do empreendedorismo urbano agrava as relações capitalistas de desenvolvimento geográfico desigual, o papel do Estado se desloca dos interesses coletivos, nos anos neoliberais. Nesta direção, para compreender as versões contemporâneas do empreendedorismo urbano, é necessário centrar-se nas motivações e nas consequências macroeconômicas e não no foco dado ao espetáculo.

García (1999) alerta para um chamado *novo planejamento urbano*, a partir das mudanças nas políticas urbanas do final do século XX, fundamentada na crescente centralidade das ações que perseguem a promoção da cidade. Somam-se a isto os fenômenos de reconfiguração urbana, tanto em relação às construções, quanto aos usos dos espaços, que se revelam enquanto a cidade vai sendo transformada.

Harvey (2012) explica que o neoliberalismo inaugurou um sistema de governança que assegura, por meio do aparato estatal, as condições para que as classes dominantes sigam moldando o processo urbano. Quando o Estado, os interesses corporativos e o poder financeiro se associam, intensifica-se a força que motiva a captura de terras valiosas ocupadas por populações vulneráveis e trazem a reboque

a realização de ciclos de destruições de bairros e comunidades, desapropriações e expulsões. Ele define esta desobstrução dos bairros pobres como um processo de *acumulação por despossessão*. Por esta via, a acumulação de capital através da atividade imobiliária é incrementada, já que a terra é adquirida a um baixo custo.

Na maior parte das vezes, o enobrecimento de determinadas regiões, seja para fins de habitação, atração turística ou reinvenção para o consumo, ocorre por meio das ferramentas e políticas urbanas municipais. Como exemplos disso, destacam-se Paris e Nova Iorque, que se valeram da disciplina fiscal do município, da especulação imobiliária e da manipulação do uso do solo de forma a extrair o uso mais vantajoso. Em maior ou menor escala, as intervenções urbanas têm se destacado em relação à complexidade, aos interesses escusos e às estratégias adotadas para legitimação junto à população.

Nesta dinâmica, Harvey (2012) analisa que há um aspecto obscuro na absorção de excedente através da transformação urbana, já que a violência é necessária para a construção de um novo mundo urbano sobre os escombros do antigo. Assim, as recorrentes contendas sobre a reestruturação urbana passam pela "destruição criativa" e alcançam frequentemente uma dimensão de classe, uma vez que os marginalizados do poder político são os primeiros a sofrerem com este processo.

A *acumulação por despossessão* é frequentemente acompanhada pelo enobrecimento das áreas afetadas, substituindo o que era popular, por algo mais valioso e há numerosos exemplos em que ambas se verificam. No Brasil, há duas intervenções urbanas que aconteceram por meio de Operações Urbanas Consorciadas, previstas no Estatuto da Cidade, como possibilidade de associação do capital público e privado para realização de empreendimentos, e se tornaram emblemáticas no Brasil.

Desta forma, alguns casos podem ser mais articulados legalmente, dando uma base para que a justiça considere constitucional o que, na prática, é um abuso do domínio público. Logo, o arrastamento de habitações de baixa renda para permitir usos superiores daqueles terrenos pode ser justificado, por exemplo, pela necessidade de abertura de uma nova via, pois a argumentação de que isso acontecerá em prol da melhoria da mobilidade se passa como uma benfeitoria de alcance coletivo, enquadrando a proposta na função social da propriedade.

Portanto, há uma constante necessidade de movimentação construtiva: ou a cidade vai se expandindo horizontalmente, para criar novos empreendimentos e abrir demanda para mais obras de infraestrutura, ou espaços já existentes são renovados, tendo seus usos e usuários substituídos.

4 URBANIZAÇÃO NO BRASIL E AS TRANSFORMAÇÕES DAS CIDADES CAPITALISTAS CONTEMPORÂNEAS

As dinâmicas econômicas recentes impõem desafios às cidades, no sentido de absorver o crescimento, acompanhando as demandas e melhorando as condições de urbanização, porém tais desafios não se resumem a uma expansão da infraestrutura para atender ao crescimento, uma vez que a base do processo de urbanização ampara-se num modelo marcado por disparidades socioespaciais e degradação ambiental.

Os marcos históricos destacados nesta seção impactaram as cidades do Brasil e influenciaram na formação de suas características. Diante disso, dá-se destaque para a caracterização da crise urbana que se agrava nos anos recentes e para o papel do Estado frente aos avanços neoliberais e da participação do capital privado, uma vez que estes aspectos serão aplicados diretamente na análise das transformações das cidades capitalistas contemporâneas.

Ao considerar a situação da população brasileira no ano de 2022, encontram-se os dados de que sua maior parte vive em áreas urbanas, configurando 84,72% do total, enquanto 15,28% vivem em áreas rurais. Na região Sudeste, este número é ainda maior, onde 93,14% da população é urbana (IBGE, 2024). Portanto, é urgente pensar como a transformação de situações históricas que criaram a urbanização consolidaram-se de forma contraditória e violenta, sobretudo se for considerada a condição periférica do Brasil em relação ao desenvolvimento do capitalismo.

Santos (2005) discorre sobre o início da urbanização brasileira, se referindo ao período colonial e às raízes essencialmente agrárias do país, no entanto foi a partir do século XIX que ela atingiu sua maturidade e que os índices de urbanização passaram a crescer de maneira mais expressiva, sendo que ao final do século, a população concentrada nas cidades ultrapassava 1,2 milhões. A partir do século XX, este crescimento acelera ainda mais. Entre os anos 1920 e 1940 a taxa de crescimento da população triplicou e foi acompanhada por uma evolução das tecnologias, do aumento da participação do setor terciário na economia e dos nexos econômicos que se impunham às dinâmicas urbanas.

Cabe ressaltar que, pela amplitude territorial, tais processos ocorreram de forma heterogênea nas regiões do Brasil, e se concentraram mais na região sudeste, que se tornou um polo dinâmico na segunda metade do século XIX, liderada por São Paulo. Até os anos 1930, novas condições políticas e organizacionais fornecem um novo impulso, tanto do Estado, quanto do mercado interno, mas somente a partir dos anos 1940-1950 é que passa a prevalecer a lógica da industrialização, não no sentido estrito, mas no sentido que abrange o processo social complexo, a formação de um mercado nacional, os esforços para a integração do território e a expansão do consumo (Santos, 2005).

No período pós-guerra, enquanto a Europa vivenciou um Estado desenvolvimentista a partir de um sistema de bem-estar social, o Brasil experimentou um modelo desenvolvimentista atrelado ao impulso de modernização que culminou numa rápida industrialização. Esta, por sua vez, não foi acompanhada de melhorias e garantias dos direitos sociais pelo Estado (Santos, 2005).

A noção de desenvolvimento predominante, que costumou-se chamar de *modernização brasileira*, se referia a um regime de acumulação capitalista, baseado na industrialização, no crescimento econômico, no progresso técnico, na modernização das relações produtivas, com o trabalho assalariado, e na melhoria do padrão de vida da população, o que ocorria perante a liderança dos empresários nacionais. Nesta perspectiva, nacional-desenvolvimentista, o Estado desempenhava um papel central e estratégico visando gerar as condições institucionais e de infraestrutura para alavancar a economia, pois articulava o econômico, o político e sustentava uma coalizão entre a burocracia Estatal, as elites empresariais e os trabalhadores assalariados (Ivo, 2012).

Como consequência deste modelo de modernização conservadora, aponta-se para um conjunto de fatores que provocaram a perversa exclusão das famílias dos trabalhadores do "desenvolvimento" do país, configurando um enorme volume da pobreza como fenômeno de massa. Dentre os fatores, encontram-se as marcas do escravismo e do latifundiarismo, a cultura autoritária e patrimonialista da política, o caráter dependente do capitalismo periférico e a limitação da política de seguridade social a poucos, pois era decorrente da baixa inclusão da massa trabalhadora aos empregos protegidos, deixando-a excluída de um sistema de proteção e de direitos sociais (Ivo, 2012).

O período desenvolvimentista no Brasil se caracteriza pela interrupção do regime democrático, após 1945, por uma ditadura militar que se estendeu de 1964 a 1985. A ditadura comprometeu os avanços sociais e resultou na consolidação de uma forte desigualdade, em que a população e as cidades cresciam sem ter suas necessidades básicas atendidas, fazendo com o acesso à moradia se tornasse um dos principais problemas do país. Em decorrência disso, observa-se crescer um modelo de urbanização que estimula o espraiamento das cidades, com criação de assentamentos autoconstruídos, afastados dos centros e em desacordo com os planejamentos de uso do solo.

Na década de 1960, a população residente em áreas urbanas supera a residente em áreas rurais, quando a concentração fundiária, associada ao latifundiarismo limita as condições de vida do camponês, estimulando-o à migração para a cidade. Outros fatores que contribuíram para este fenômeno foram a mecanização do trabalho agrícola, as limitadas condições de sobrevivência, que diziam respeito ao modo de produção, ao empobrecimento da classe e à expropriação de seus direitos. Neste sentido, o perfil do trabalhador que chega às cidades, em busca de emprego e moradia, para falar do mínimo, amplia a massa constituinte dos bolsões de miséria e pobreza extrema no país. Então, as

desigualdades sociais encontradas no campo, são reproduzidas na cidade, levando alguns destes trabalhadores a se envolverem na luta pela terra e pela no Brasil.

Nesse ínterim, emergiam os movimentos sociais e outros grupos organizados, revelando as demandas populares como o direito à moradia e o direito à cidade. Então, na década de 1980, quando o regime militar e seu modelo autoritário davam sinais de fraqueza, retoma-se a democracia que culmina na promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Formulada com base na pressão dos movimentos por melhores condições sociais, a Constituição representou um grande avanço jurídico na luta contra as desigualdades. No âmbito da política urbana, a função social da propriedade passa a ser adotada como princípio norteador para uma possível reforma urbana, favorecendo os valores coletivos em detrimento dos individuais. Apesar disso, a Constituição permaneceu como um plano não executado, uma vez que os governos nacionais caminharam na direção oposta aos seus fundamentos progressistas. O que se observou foi uma ascensão neoliberal e a consequente retração dos investimentos públicos em prol dos direitos sociais. Assim, ficaram evidentes as forças que lutavam por projetos opostos. Numa extremidade, os partidos e líderes relacionados às grandes oligarquias e, na outra, os grupos provenientes do movimento social e sindical (Maricato, 2014).

Enquanto os partidos conservadores permaneceram no governo federal de 1990 a 2002, diversas lideranças de esquerda foram conquistando espaços institucionais pelas cidades do país, resgatando e reforçando uma agenda de reforma urbana, contrária à especulação imobiliária, favorável à participação popular nos processos decisórios. Daí, emergiram políticas inovadoras, como por exemplo a eleição de conselhos e câmaras populares, orçamento participativo, mutirões, dentre outras, que serviram de base para a elaboração do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257), outro importante marco das políticas urbanas.

Em contrapartida, Rolnik (2015) avalia que, neste momento, os gastos públicos foram redirecionados para a criação de ambientes favoráveis ao mercado e as práticas de um *empreendedorismo urbano*. Com isso, "o argumento da eficiência dos empreendedores privados tornou-se uma das pedras de toque da economia política hegemônica do período e a linguagem dos direitos sociais e da cidadania foi progressivamente substituída pela linguagem da inclusão pelo consumo" (Rolnik, 2015, p. 271). Aqui, forma-se uma espécie de paradoxo, no qual se verifica um aprofundamento crise urbana, coletiva, ao mesmo tempo em que há um aumento nas condições de compra, nas condições de vida privada.

Neste momento, Maricato (2014) também identifica uma série de impasses na política urbana, em função do *fim de um ciclo* que ela define como "o fim de um período caracterizado pelo movimento

social iniciado na luta contra a ditadura, que genericamente podemos denominar de Reforma Urbana, e que culminou com a criação do Ministério das Cidades, no Governo Lula" (Maricato, 2014, p. 08). Neste contexto, ela aponta para o enfraquecimento dos movimentos sociais e sindicais, para o esgotamento de algumas experiências mais democráticas e participativas e sobretudo para a piora das condições de vida nas cidades.

Este novo ciclo se inicia diante de um cenário de intensa crise urbana, em que se podem identificar quatro pilares, a mobilidade, a persistência da violência, a habitação e degradação ambiental. Eles se tornam elementos centrais e de grande complexidade, porque ao mesmo tempo são consequência do modelo excludente de cidade e também geradores de mais segregação. Por falta de um transporte pública de qualidade, a cidade se torna excludente, porque concentra as oportunidades no centro, se fazendo acessível apenas para quem pode se locomover por automóveis particulares ou que reside nas centralidades. Com o agravamento da crise, observa-se uma precarização do trabalho, o aumento no desemprego, da favelização e a consequência imediata é o aumento da violência e da pobreza.

Com isso, cresce a estigmatização de diversas áreas, periféricas ou centrais, levando ao surgimento de novas formas de segregação, os enclaves fortificados. Por sua vez, essa fragmentação das cidades estimula as ações de repressão violentas, de controle e vigilância dos espaços. Por fim, o avanço desenfreado das construções, a redução das áreas verdes permeáveis, a poluição produzida pelos automóveis, a ocupação de áreas de preservação e áreas de risco pela população (de baixa ou alta renda) e o desequilíbrio ambiental fecham o cenário do terror urbano.

No campo da moradia, observava-se o crescimento contínuo das favelas, o surgimento de ocupações organizadas de terrenos ou edificações ociosas, em muitas cidades brasileiras, com fins de habitação. Muitas delas envolveram disputas violentas, execuções de despejo. Neste âmbito, cabe destacar os impactos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), um programa econômico que afetou a dinâmica urbana de diversas cidades. Conforme apontaram os estudos de Brito (2016), Silva e Mees (2016) e França e Barbosa (2019).

A partir de 2008, com os reflexos da crise econômica mundial impactando a política urbana brasileira, foi instituído o PMCMV pelo governo federal, com o objetivo de estimular a criação de empregos e investimentos no setor da construção, bem como de atuar como política social para a redução do déficit habitacional brasileiro voltada para o atendimento de famílias com renda de até 10 salários mínimos. O programa dinamizou o setor da construção civil, dando origem a uma proliferação de novos bairros em todo o Brasil, no entanto grande parte dos empreendimentos foi instalada em

regiões distantes e sem infraestrutura para uma moradia adequada, de modo que a quantidade de unidades foi mais importante que a qualidade (SILVA; MEES, 2016).

Embora tenha contribuído para a redução do déficit habitacional em diversas cidades, a geração de habitações populares por meio deste programa acarretou uma série de problemas. França e Barbosa (2019) destacam que o processo ocasionou a expansão horizontal, o que contribui para a existência de vazios urbanos, pois eleva o preço do solo urbano e requer novos equipamentos de infraestrutura. Além disso, a localização espraiada dos empreendimentos demanda investimentos nos transportes coletivos, na construção e manutenção de vias de acesso para atender aos novos bairros.

Dessa forma, nos anos de crescimento econômico que ocorreram sob condução do Partido dos Trabalhadores de 2002 até 2016, observaram-se também contradições. Com um *boom* nos preços dos imóveis, subindo mais que o dobro da inflação, o quadro favoreceu uma concentração de patrimônio, que tendeu a agravar a situação dos trabalhadores pela exclusão socioespacial e pela valorização especulativa da terra.

Rolnik, (2015) destaca que, em meio a uma crise financeira mundial, o Brasil vivenciou uma conjunção de elementos que agravaram seus conflitos. Para ela,

> No caso brasileiro, o aumento exponencial da disponibilidade de crédito – inclusive de crédito imobiliário, uma das medidas centrais do modelo econômico desenvolvimentista – incidiu de forma intensa sobre o preço dos imóveis. Isso se deu particularmente em 2009, quando já vigorava a crise financeira internacional detonada pela derrocada do crédito subprime no mercado hipotecário norte-americano. Nesse contexto, um programa de estímulo à produção de casas – O Minha Casa Minha Vida- lançou 100 bilhões de reais em crédito imobiliário residencial em dois anos, articulado a um programa de subsídios para a compra de 1 milhão de unidades residenciais produzidas pelo mercado privado. Essa mesma conjuntura coincide com a preparação de doze cidades brasileiras para recepcionar a Copa do Mundo de 2014, e, no caso do Rio de Janeiro, também as Olimpíadas de 2016, potencializando a expansão do complexo imobiliário-financeiro no Brasil e agudizando a financeirização da terra urbana e da moradia (Rolnik, 2015, p. 279).

Parte da contradição percebida nesta situação é que o então governo, que se constituiu resistindo aos valores do neoliberalismo, acaba por promover o avanço da financeirização da terra e da moradia no país. Nesta direção, Souza e Hoff (2019) elaboram a hipótese de que o governo de Michel Temer (PMDB – 2016 a 2019), decorrente do *impeachment* da presidenta Dilma Rousseff em 2016, consolida uma nova transição de regime econômico, reaproximando o Brasil do neoliberalismo adotado nos anos 1990 por Fernando Henrique Cardoso (FHC).

Por meio desta hipótese, as autoras apontam para um desafio ao desenvolvimento brasileiro, que apresentou consequências diretas nas políticas sociais, dentre elas a habitação popular. Segundo as autoras, entre outras medidas, a extinção da modalidade Entidades do PMCMV acabou por retirar

direitos das camadas mais pobres da população, que há anos lutavam pelo acesso à moradia e pela casa própria e encontraram-se desamparadas (Souza; Hoff, 2019).

Seguindo ainda a linha de análise focada nas políticas habitacionais, o Governo de Jair Bolsonaro (PSL/PL – 2019 a 2022) põe em prática uma estratégia que pressupões o endividamento da população de baixa renda, por meio da mobilização da propriedade como garantia de empréstimos e outras diversas formas de captar clientes para realizarem empréstimos. Desta maneira, o projeto inicial é reforçado, já que as famílias prioritárias são excluídas do acesso à moradia e a maneira que encontram de alcançar esta cidadania é por meio do endividamento abusivo, via crédito hipotecário.

Neste ponto, vale destacar o papel desempenhado pelo Estado em relação ao capital privado. Enquanto as políticas que deveriam prezar pela garantia dos direitos coletivos, como o direito à moradia adequada, forem reduzidas a políticas de reprodução do capital privado, ditadas pelos agentes do setor financeiro, o Estado brasileiro contribui para o aprofundamento das desigualdades socioespaciais. Nessa conjuntura, é relevante avaliar a ação do Estado no mercado de moradia, já que este interfere significativamente na produção do espaço urbano.

Pode-se dizer que o PMCMV não teve como objetivo central a transformação dos problemas da cidade, pois apresentou uma visão isolada dos aspectos relativos à qualidade de um habitat urbano. Enquanto o "morar" foi resumido à "unidade habitacional", desconsiderando as relações urbanísticas fundamentais para a composição do espaço da vida cotidiana, o Estado acabou por colaborar com a propagação de vários problemas da urbanização brasileira. Além disso, foi evidenciada a dificuldade dos municípios para controlar e regular esses processos de expansão urbana, considerando os projetos arquitetônicos e urbanísticos oferecidos, a valorização do solo urbano, a influência do capital especulativo e das ações imobiliárias. (SILVA; MEES, 2016)

Em 2022, Lula vence as eleições presidenciais e assume o poder em 2023. Neste contexto, apresenta uma postura de acolhimento às vozes populares e aos setores especializados. Desta forma, diante das diversas críticas realizadas sobre os programas habitacionais dos governos anteriores, o novo PMCMV, que foi recém lançado pelo governo federal apresenta uma responsabilidade de, ao menos, amenizar os problemas identificados. Para fomentar uma nova forma de produção urbana, foram elaboradas diversas propostas para que o programa não recaia nos mesmos erros e termine por piorar a crise urbana, já insustentável. Uma das ações neste sentido foi promovida pelos integrantes do *Br Cidades*, que reuniu diversos profissionais, ativistas e teóricos dos estudos urbanos, contando com a colaboração popular, e elaborou uma carta, demonstrando as graves consequências das edições anteriores do PMCMV e sugestões de melhoria.

Desta vez, as propostas feitas pelos profissionais especialistas foram no sentido de encontrar saídas para construir os empreendimentos dentro de bairros cuja urbanização já esteja consolidada, evitando o afastamento das populações de baixa renda para áreas desamparadas pelo município e pelos serviços básicos demandados na vida diária. Celso Carvalho, ex-diretor do Ministérios das Cidades (2005 a 2014) e colaborador da rede *Br Cidades*, escreveu uma matéria para a Carta Capital (2023) propondo a articulação de algumas estratégias.

As duas propostas pressupõem que as habitações sejam construídas em terrenos centrais, ou seja, terrenos valiosos. A primeira consiste na utilização de terrenos ou imóveis públicos que estejam ociosos ou subutilizados, que poderiam ser obtidos pelo recurso de desapropriação com vistas a cumprir a função social da propriedade. A segunda seria uma nova modalidade no programa, que permite a moradia de famílias, mas não permite a venda. Nela, as gestões sociais e de condomínio seriam feitas pela prefeitura ou por meio de fomento envolvendo a prefeitura e organizações sem fins lucrativos, configurando uma espécie de parceria público popular, conforme tem sido reivindicado por movimentos de moradia em área central, na cidade de São Paulo (Carvalho, 2023).

Estas propostas se revelam como uma tentativa de amenizar os impactos negativos que foram constatados depois da construção dos empreendimentos por todo o país e dos exemplos fracassados. Ainda não é possível afirmar sobre a condução do governo federal a respeito destas políticas, mas é possível afirmar que o atual governo Lula alimenta uma expectativa pela retomada das pautas de reforma urbana, de um gerenciamento das cidades pautado na democratização do espaço urbano.

Desse modo, ao s analisar os processos urbanos que ocorreram e os que ainda estão em curso no Brasil, considerando algumas de suas facetas, mas focando nas políticas de habitação social, que dinamizam a conformação dos espaços urbanos, pode-se afirmar que “essa prática recorrente nas políticas de habitação social no Brasil tem um papel relevante na configuração do espaço. Sobretudo, pela inobservância dos gestores públicos em garantir o direito à cidade, em sua totalidade, aos moradores desses empreendimentos” (Barbosa, 2019, p. 215).

Portanto, o PMCMV só concretiza o direito à moradia adequada de forma parcial, pois, enquanto apresenta avanço nos elementos como acessibilidade e segurança de posse, ainda requer políticas públicas mais efetivas e incisivas para interromper a reprodução da periferização e da segregação socioespacial.

Esta análise esclarece quais são os agentes que tensionam a produção do espaço urbano. Neste sentido, pode-se afirmar que as cidades contemporâneas brasileiras, são submetidas às dinâmicas de expansão mencionadas, visto que o fluxo dos capitais continua sendo impactado pela lógica da financeirização e está impulsionando as estratégias territoriais, por meio do circuito imobiliário.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida permite compreender que a urbanização não constitui um processo neutro ou resultado espontâneo do crescimento das cidades. Sua conformação está vinculada às relações sociais e econômicas que organizam a produção do espaço, especialmente às exigências de reprodução do capital.

Nesse sentido, a problematização que orientou este trabalho, no sentido de compreender como a urbanização no Brasil se articula às transformações das cidades capitalistas contemporâneas, evidencia uma contradição fundamental: enquanto a cidade é produzida como espaço de realização da vida coletiva, sua organização é frequentemente subordinada a interesses privados, aprofundando desigualdades e restringindo o acesso aos seus benefícios.

As transformações urbanas examinadas demonstram que projetos apresentados sob os ideais de modernização, funcionalidade e desenvolvimento podem operar também como instrumentos de seleção e exclusão. A experiência de Paris e sua influência sobre intervenções em cidades brasileiras revelam que a reorganização do espaço não se limita à melhoria da infraestrutura e pode deslocar populações, fragmentar a vida urbana e reforçar a segregação.

Na contemporaneidade, essas dinâmicas assumem novas formas por meio do planejamento orientado pela competitividade, das parcerias entre Estado e agentes privados e da valorização imobiliária, convertendo o espaço urbano em ativo econômico e submetendo as necessidades coletivas à lógica de mercado.

No Brasil, a urbanização acelerada e associada à industrialização ocorreu sem a universalização das condições de acesso à moradia, à infraestrutura e aos serviços urbanos. A periferização, a autoconstrução e a permanência de déficits sociais expressam os limites de um desenvolvimento que amplia a produção e a valorização da cidade, mas distribui seus custos de maneira desigual.

A trajetória das políticas habitacionais, em particular, evidencia essa ambivalência, pois, embora iniciativas como o Minha Casa Minha Vida tenham ampliado a oferta de unidades e dinamizado a construção civil, a localização periférica de muitos empreendimentos e a insuficiente articulação com a infraestrutura urbana mostram que a entrega da casa, isoladamente, não assegura o direito à cidade. A financeirização da terra e da moradia, por sua vez, reforça a necessidade de questionar a atuação do Estado quando políticas sociais passam a favorecer a reprodução do capital imobiliário.

Diante disso, o desafio não consiste apenas em aperfeiçoar instrumentos de planejamento ou ampliar quantitativamente a produção habitacional, mas em disputar os fundamentos que orientam a produção do espaço urbano. Isso exige fortalecer a função social da propriedade, priorizar áreas

consolidadas e bem servidas por infraestrutura, ampliar a participação popular e tratar a moradia como parte de um conjunto de condições necessárias à vida urbana.

As propostas discutidas no trabalho apontam possibilidades, mas sua efetivação depende de enfrentamento dos interesses que sustentam a dominação. Assim, permanece como questão central saber em que medida as cidades brasileiras poderão deixar de ser organizadas prioritariamente como negócio e se constituir como espaços de apropriação coletiva e justiça socioespacial.

REFERÊNCIAS

BRITO, Marcelo. Direito à moradia e política habitacional: uma análise do Programa Minha Casa, Minha Vida para as famílias de baixa renda. 2016. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Social) - Universidade Estadual de Montes Claros, UNIMONTES, Montes Claros, 2016. Disponível em: https://www.posgraduacao.unimontes.br/uploads/sites/20/2019/05/Marcelo-Brito.pdf. Acesso em: 13 mai. 2023.

CARVALHO, Celso. Minha Casa Minha Vida tem nova chance para solucionar a crise urbana – BrCidades – CartaCapital. In: Carta Capital. Disponível em: https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/minha-casa-minha-vida-tem-nova-chance-para-solucionar-a-crise-urbana/. Acesso em: 23 mar. 2023.

CASTELLS, Manuel. A questão urbana. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CIAM. Portal do IPHAN. Carta de Atenas. Atenas: CIAM, 1933. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233. Acesso em: 16 de abr. 2023.

COSTA, Evaristo Batista da. Intervenções em centros urbanos no período da globalização. Cidades, v. 9, n.16. 2011. Disponível em: https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/ cidades/article/view/12029. Acesso em 14 jan 2023.

FRANÇA, Iara Soares de; BARBOSA, Roméria Soares. Expansão de habitação de interesse social: o Programa Minha Casa Minha Vida em Montes Claros/MG. Revista de Geografia, Pernambuco, V. 36, No. 3, 2019. Disponível em: https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistageografia/article/view /236436. Acesso em: 09 mai 2023.

GARCÍA, Fernanda Sánchez. Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais, (1), 115, 1999. Disponível em: https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/13. Acesso em: 21 mar. 2023.

GUERREIRO, Isadora de Andrade; SANTORO, Paula Freire; ROLNIK, Raquel. Projeto habitacional do governo Bolsonaro: sem casa, sem emprego e com dívida! In: Labcidade. 2022. Disponível em: http://www.labcidade.fau.usp.br/projeto-habitacional-do-governo-bolsonaro-sem-casa-sem-emprego-e-com-divida/. Acesso em: 24 mar. 2023.

HARVEY, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. Espaço & Debates, n. 39, 1996, p. 48-64.

HARVEY, David. O direito à cidade. In: Lutas sociais, São Paulo, n. 29, 2012, p.73-89.

HARVEY, David. Os sentidos do mundo: testos essenciais. São Paulo, Boitempo, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico 2022: população e domicílios por situação do domicílio. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022. Acesso em: 14 nov. 2026.

IVO, Anete Brito Leal. O Paradigma do Desenvolvimento: do mito fundador ao novo desenvolvimento. Caderno CRH, Salvador, n. 65, p. 187-210, 2012.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

MARICATO, Ermínia. Impasse da política urbana no Brasil. 3. ed. Petrópolis: Vozes. 2014

MONTE-MÓR, Roberto Luis de Melo. O Cotidiano e a Produção do Espaço. Transcrição: Felipe Gontijo. Revisão: Silke Kapp. III Colóquio Pesquisas em Habitação. Disponível em: http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/02_eventos/coloquio2006/palestras/monte-mor.htm. Acesso em: 19 fev. 2023. Belo Horizonte. 2006.

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

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. 5. ed. São Paulo: Universidade de São Paulo (EDUSP), 2005.

SILVA, Rodrigo Arlindo dos Santos Silva; MEES, Mariana Barreto. Reflexos da Política Habitacional Brasileira na dinâmica Espacial de Montes Claros. V Congresso em Desenvolvimento Social, Estado, Meio Ambiente e Desenvolvimento. 2016. Disponível em: https://congressods.com.br/quinto/anais/gt_02/REFLEXOS%20DA%20POLITICA%20HABITACIONAL%20BRASILEIRA%20NA%20DINAMICA.pdf Acesso em: 17 mai. 2023.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

SOUZA, Mariana Barbosa de; HOFF, Tuize Silva Rovere. O governo Temer e a volta do neoliberalismo no Brasil: possíveis consequências na habitação popular. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana. Paraná, n. 11, 2019. Disponível em: https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180023. Acesso em: 19 mar. 2023.