



GEOGRAFIA E ATUALIDADES

com **Heitor Salvador**

**Questão urbana e problemas urbanos reforma
urbana, transporte, especulação imobiliária
e gentrificação**

QUESTÃO URBANA E PROBLEMAS URBANOS

REFORMA URBANA, TRANSPORTE, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E GENTRIFICAÇÃO

A urbanização no Brasil intensificou-se a partir da década de 1950 devido a fatores como o êxodo rural, motivado pela modernização do campo e pela maior oferta de trabalho nas cidades, além da industrialização. Esse processo, entretanto, ocorreu sem planejamento adequado, acarretando consequências para a população, o tecido urbano e o ordenamento territorial. Dentre essas consequências, podemos destacar as seguintes:



Ocupação urbana em área de morro na Região Metropolitana do Recife.

Fonte: Heitor Salvador

- Desigualdades e segregação socioespacial;
- Macrocefalia urbana;
- Déficit habitacional;
- Moradias Precárias;
- Violência Urbana;
- Especulação imobiliária;
- Saneamento ambiental;
- Resíduos sólidos;
- Poluição atmosférica;
- Impermeabilização dos solo

Macrocefalia urbana é um fenômeno que se manifesta na desigual distribuição populacional entre os centros urbanos, refletindo uma rede urbana desequilibrada. Nesse contexto, algumas cidades se destacam pela concentração significativa de habitantes, enquanto outras, especialmente as de médio porte, são menos numerosas. Esse desequilíbrio muitas vezes é resultado da rápida urbanização, que favorece a formação de poucas grandes cidades em detrimento de uma rede urbana mais diversificada. Um exemplo é Montevidéu, no Uruguai, onde metade da população do país está concentrada, ilustrando a macrocefalia urbana na região.

Déficit habitacional significa um determinado número de famílias sem moradia ou que vivem em condições de moradia precárias em uma região. Além disso, também entra nesse cálculo os domicílios em coabitação e com elevado custo de aluguel.

O Brasil possui um déficit habitacional de 5.876.699 de residências, segundo dados do levantamento realizado pela Fundação João Pinheiro.

O déficit habitacional, resultante da falta de moradias adequadas e acessíveis, é influenciado por diversos fatores, incluindo:

- Crescimento populacional, que aumenta a demanda por habitação;
- Urbanização desordenada, levando à ocupação de áreas precárias;
- Pobreza e desigualdade, limitando o acesso à moradia;
- Falta de políticas habitacionais eficazes, agravando o problema;
- Especulação imobiliária, que inflaciona os preços sem melhorar a oferta habitacional;
- Conflitos e desastres socioambientais, que destroem moradias e deslocam pessoas.

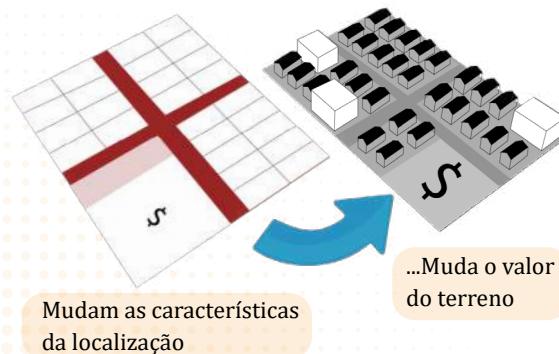
► **Observação:** No Brasil, o déficit habitacional não se limita à escassez de moradias, mas também à falta de acesso a habitações de qualidade e seguras. A especulação imobiliária é um fator significativo nesse cenário.

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Especulação imobiliária consiste na formação de estoques de bens imóveis na expectativa de que seu valor de mercado aumente no futuro. Ela aposta na obtenção de maiores lucros presumindo uma elevação dos preços dos imóveis. Isso inflaciona os preços sem necessariamente melhorar a oferta habitacional, dificultando o acesso a moradias para muitas pessoas.

O imóvel, seja urbano ou rural, quando mantido sem uso deixa de cumprir sua função social, tornando-se apenas uma reserva de valor, já que não é utilizado para fins habitacionais nem produtivos. No Brasil, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) regulamenta os artigos da Constituição de 1988 sobre a função social da propriedade e da cidade, impondo limites à especulação imobiliária e condicionando o direito de propriedade ao interesse coletivo, concebendo a cidade como uma produção social.

A especulação imobiliária também pode ser entendida como o processo em que os custos de melhorias em uma área específica são compartilhados por todos, enquanto os lucros resultantes dessas melhorias são apropriados por investidores privados.



Alguns bairros e áreas urbanas são considerados locais privilegiados para a elite residir, mesmo que possuam menos infraestrutura urbana. Isso ocorre porque no mercado imobiliário, você paga essencialmente pela localização e não apenas pela edificação. Essas áreas são mais valorizadas em comparação com outras regiões que oferecem melhor infraestrutura, mas são vistas como áreas populares.

Certos bairros, como os localizados em áreas verdes ou à beira-mar, exemplificam essa lógica, onde a valorização é impulsionada pela localização privilegiada, mesmo que possam ter menos infraestrutura em comparação com outras áreas urbanas.

O SOLO URBANO TEM VALOR E UM PREÇO

O solo urbano desempenha um papel crucial na reprodução do capital e da sociedade, embora não seja considerado um meio de produção como na agricultura. Na economia capitalista, seu uso é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço dessa mercadoria "sui generis", que é o acesso à utilização do espaço, seja através da compra de direitos de propriedade ou do pagamento de aluguel periódico.

A cidade, por sua vez, surge como resultado da produção material humana, impulsionada pelo desenvolvimento técnico e pela busca pelo progresso territorial. No entanto, na sociedade capitalista, ela é moldada pelas relações de troca de mercadorias, perpetuando uma notável desigualdade social. Refletindo o caráter contraditório do capitalismo, a cidade é tanto produto do trabalho quanto da divisão técnica e social.

Apesar de serem os trabalhadores os principais agentes na produção do espaço urbano, muitas vezes não percebem a dimensão social do produto final - a cidade -, que assume uma entidade própria e autônoma em relação aos seus criadores.

► Quem planeja ou produz a cidade?

Segundo o professor Roberto Lobato Correia, são:

- Os proprietários dos meios de produção, sobretudo as grandes indústrias;
- Os proprietários fundiários;
- Os promotores imobiliários;
- O estado;
- Os grupos sociais excluídos.

A REFORMA URBANA

A Reforma Urbana é um conjunto de políticas públicas e ações destinadas a reorganizar as cidades visando ao melhor ordenamento do espaço urbano, com o objetivo de democratizar suas estruturas e garantir acesso às camadas economicamente inferiores da sociedade. Essa abordagem busca melhorar o funcionamento das cidades, fornecer infraestrutura básica em áreas periféricas, revitalizar espaços subutilizados e promover políticas de mobilidade urbana mais abrangentes. No Brasil, essa iniciativa surge como resposta aos problemas urbanos acumulados devido à falta de políticas integradas para resolvê-los.

A REFORMA URBANA:

- Não se limita apenas à remodelação do espaço físico;
- É uma reforma social estrutural;
- Promove o desenvolvimento socioespacial das cidades.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DA REFORMA URBANA:

- Coibir a especulação imobiliária;
- Reduzir o nível de disparidade socioeconômica e espacial intraurbana;
- Democratizar ao máximo possível o planejamento e a gestão do espaço urbano.
- Exemplos de Políticas Nacionais:
 - Estatuto da Cidade;
 - Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), Política Nacional de Desenvolvimento Regional e a Política Nacional de Ordenamento Territorial.
- Exemplos de Políticas Locais:
 - Plano diretor;
 - Lei de uso e ocupação do solo (LOUS);
 - Lei da ortoga onerosa, IPTU progressivo, usucapião, concessão do direito real de uso;
 - Zoneamentos (zoneamentos ambientais, socioeconômicos e patrimônio histórico);

EXEMPLOS DE ZONEAMENTOS URBANOS



Terreno abandonado notificado/IPTU Progressivo.

(ZEIS) Zona Especial de Interesse Social.

Casas tombadas, patrimônio histórico e cultural

PLANEJAMENTO E DESIGUALDADE

O planejamento urbano influencia significativamente nossa mobilidade na cidade, afetando tanto o tempo quanto o custo de nossos deslocamentos. Exemplo dos longos deslocamentos pendulares nas regiões metropolitanas.

A centralização de serviços em bairros centrais pode gerar desigualdades de acesso e dificultar a segurança urbana.

Observação importante: Considere como áreas centrais não apenas aquelas que estão geograficamente localizadas no centro das cidades, mas também aquelas que são os principais pontos de atividade econômica e dinamismo urbano.

Além disso, o planejamento urbano influencia diretamente a equidade no acesso à moradia, influenciando os valores dos imóveis e a especulação imobiliária. Por fim, é crucial para a prevenção e resposta a eventos extremos, como mudanças climáticas e fenômenos naturais, destacando a importância de um planejamento urbano eficiente e sustentável.



Mais sobre o assunto assista:
Eventos extremos e desastres socioambientais em ambientes urbanos

A **gentrificação** refere-se aos processos de transformação das paisagens urbanas, dos usos e significados de áreas antigas e/ou populares das cidades que apresentam sinais de degradação física, atraindo moradores de rendas mais elevadas.

Os “gentrificadores” (gentrifiers) mudam-se gradualmente para esses locais, atraídos por algumas de suas características, como a arquitetura das construções, diversidade dos modos de vida, infraestrutura, oferta de equipamentos culturais e históricos, localização central ou privilegiada, e baixo custo em relação a outros bairros, passando a demandar e consumir outros tipos de estabelecimentos e serviços inéditos.



Leitura complementar:
A questão é urbana, estúpido!



Anote aqui



Estamos juntos nessa!



TODOS OS DIREITOS RESERVADOS.