

## FALTA DE ARTICULAÇÃO OU DE INTERESSE? A RELAÇÃO ENTRE O PAPEL DO ESTADO E OS INTERESSES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## LACK OF COORDINATION OR LACK OF INTEREST? THE RELATIONSHIP BETWEEN THE STATE ACTION AND THE INTERESTS OF THE REAL ESTATE MARKET

João Manoel de Vasconcelos Bezerra<sup>1</sup>  
Flávio Antonio Miranda de Souza<sup>2</sup>  
Ana Cláudia Rocha Cavalcanti<sup>3</sup>

### RESUMO

Este ensaio aborda a relação entre o Estado e o mercado imobiliário no contexto urbano, destacando como a subordinação do Estado aos interesses privados é intensificada pela lógica de acumulação do capital e pela apropriação da mais-valia fundiária. Discute-se, ainda, de que modo essa relação impacta a sociedade na regulação do solo urbano e aprofunda as desigualdades no acesso à habitação digna. Traçando um paralelo com Agamben (2007), a cidade é compreendida como um espaço retirado do uso comum e submetido ao culto da mercadoria e à valorização fundiária. Diante disso, o presente trabalho busca compreender como essa relação afeta as populações mais pobres, especialmente em relação aos preços de mercado e ao discurso pós-moderno de apropriação capitalista. Como ilustração, destacam-se as pesquisas recentes sobre o preço dos aluguéis no biênio 2024–2025, o valor do metro quadrado dos imóveis e os investimentos em plataformas digitais de locação de curta duração. Assim, propõe-se a necessidade de repensar o papel do Estado, de modo a priorizar uma distribuição mais justa e contribuir para a construção de novos caminhos menos desiguais para a população excluída do acesso a esse mercado.

**Palavras-chave:** estado; mercado imobiliário; sociedade; desigualdade urbana.

### ABSTRACT

<sup>1</sup>Mestre em Direitos Humanos. Universidade Federal de Pernambuco. Recife. Pernambuco. Brasil. E-mail: joao.vasconcelos@ufpe.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8043-9296>.

<sup>2</sup> PhD em Planejamento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco. Recife. Pernambuco. Brasil. E-mail: flavio.desouza@ufpe.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6119-7423>.

<sup>3</sup>Doutora em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco. Recife. Pernambuco. Brasil. E-mail: ana.rcavalcanti@ufpe.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7203-0397>.

This essay examines the relationship between the State and the real estate market in the urban context, highlighting how the subordination of the State to private interests is intensified by the logic of capital accumulation and the appropriation of land surplus value. It also discusses how this relationship affects society in the regulation of urban land and exacerbates inequalities in access to adequate housing. Drawing a parallel with Agamben (2007), the city can be understood as a space withdrawn from common use and subjected to the cult of the commodity and land valorization. In this context, the present work seeks to understand how this relationship impacts poorer populations, particularly regarding market prices and the postmodern discourse of capitalist appropriation. As an illustration, we highlight recent research published on rental prices in the 2024–2025 biennium, the cost per square meter of real estate, and investments in short-term digital rental platforms. In light of this, the paper proposes the need to reconsider the role of the State in order to prioritize a fairer distribution and to contribute to new, less unequal pathways for populations excluded from access to this market.

**Keywords:** state; real estate market; society; urban inequality.

**Artigo recebido em:** 01/07/2025

**Artigo aprovado em:** 06/11/2025

**Artigo publicado em:** 16/12/2025

Doi: <https://doi.org/10.24302/prof.v12.6000>

## 1 INTRODUÇÃO

A relação entre o Estado e o mercado imobiliário na contemporaneidade suscita reflexões sobre a capacidade regulatória estatal e a efetividade das políticas urbanas em um contexto de crescente financeirização e subordinação aos interesses privados (Diniz, 2015). No Brasil, o acesso ao solo urbano e à moradia digna tem sido historicamente limitado às populações de baixa renda (Maricato, 2013; Ribeiro, 2015), refletindo um processo persistente de exclusão e fragmentação espacial das cidades (Abramo, 1995), intensificado pela lógica de acumulação capitalista (Harvey, 2014).

Essa relação de dependência consolidou-se à medida que o Estado delegou ao mercado a condução do desenvolvimento habitacional, sob o argumento do avanço da modernidade (Ribeiro, 2015; Harvey, 2016). O planejamento urbano brasileiro só ganhou forma a partir da década de 1970, com políticas desenvolvimentistas (IPEA,

2010; de Souza, 2023). Com a redemocratização, observou-se uma trajetória marcada por avanços e retrocessos nas políticas habitacionais, que, em vez de reduzir desigualdades, acabaram por fortalecer o mercado imobiliário e ampliar os assentamentos informais e a periferização urbana (Fernandes, 2007; Maricato, 2013).

A ausência de mecanismos eficazes de controle estatal sobre o mercado imobiliário reforça a discussão acerca da (in)eficiência do Estado em promover o desenvolvimento e a integração social (Carnoy, 1988; Abramo, 2007). O resultado é a valorização da propriedade fundiária em detrimento do direito à cidade e à moradia (Fernandes, 2007; Ribeiro, 2015).

Diante desse cenário, este ensaio teórico busca responder: como o Estado, enquanto agente regulador, tem se posicionado frente aos interesses do mercado imobiliário, e em que medida essa relação aprofunda as desigualdades no acesso ao solo urbano e à habitação digna?

O estudo analisa essa relação por meio de exemplos como a elevação dos preços do metro quadrado, conforme o índice *FipeZap* (2024–2025), e o impacto das locações de curta duração em plataformas digitais, como o *Airbnb*, na dinâmica de exclusão e valorização do espaço urbano. À luz de Agamben (2007), argumenta-se que o espaço urbano foi deslocado de sua esfera de uso comum para o domínio da acumulação privada e do espetáculo, transformando a cidade em objeto de culto do mercado.

No tocante à abordagem metodológica, este trabalho baseia-se no formato de ensaio teórico. Conforme definido por Adorno, Hullot-Kentor e Will (1984, pp. 169–170): o ensaio não parte de princípios dedutivos nem chega a conclusões fixas; ele coordena elementos em vez de subordiná-los, e sua essência, mais que sua forma, é que pode ser avaliada por critérios lógicos. O presente trabalho configura-se mais como uma experiência intelectual subjetiva, sem pretensão de esgotar o tema aqui discutido. O que se busca, antes de tudo, é explorar e confrontar limites e possibilidades, articulando livremente as contribuições de Agamben (2007) e outros autores para refletir de modo aberto e provocador sobre o fenômeno estudado.

Assim, o presente ensaio configura-se como uma experiência intelectual subjetiva, sem pretensão de esgotar o tema. Busca, antes, explorar e confrontar limites e possibilidades, articulando livremente contribuições de diferentes autores para refletir de modo aberto e provocador sobre o fenômeno estudado.

Embora haja ampla literatura sobre fragmentação e exclusão socioespacial, ainda são escassas as análises que examinam a subordinação do Estado aos interesses do mercado imobiliário. Assim, o ensaio propõe uma reflexão crítica sobre essa relação, buscando contribuir para o debate acerca da capacidade estatal de regular o uso do solo urbano em um contexto de intensa financeirização. Ao fazê-lo, pretende-se evidenciar como as ações do Estado, muitas vezes, reforçam a especulação e perpetuam desigualdades socioespaciais, destacando a urgência de políticas urbanas orientadas pelo interesse público e pelo direito à cidade.

## 2 DESENVOLVIMENTO/REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 O PAPEL DO ESTADO E A SUBORDINAÇÃO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

O papel do Estado na regulação e organização do espaço urbano está profundamente enraizado no processo de construção dos Estados modernos, que se consolidaram sob a influência das transformações trazidas pela modernidade. Com o advento da Revolução Industrial e a ascensão do capitalismo, o Estado passou a desempenhar um papel central no controle e na distribuição do excedente da produção econômica (Bresser-Pereira, 2020).

Nesse contexto, o Estado assumiu a função de regulador, buscando garantir a estabilidade econômica e social por meio da gestão do território e da implementação de políticas voltadas para o desenvolvimento urbano e a promoção do bem-estar coletivo (Evans, 1993). Durante a primeira metade do séc. XX, especialmente sob o

regime fordista<sup>4</sup>, o Estado adotou uma postura intervencionista, utilizando o planejamento urbano como uma ferramenta para moldar o crescimento das cidades e responder aos anseios da classe média para consumo do excedente de produção dos novos bens duráveis (Abramo, 1995; Harvey, 2016).

Foi cada vez mais necessária a presença do Estado por meio de políticas desenvolvimentistas de infraestrutura urbana, em consonância com o crescimento das cidades e do atendimento dos anseios da classe média<sup>5</sup> (Abramo, 1995). Assim, sob a justificativa do desenvolvimento, as políticas de urbanização, habitação e infraestrutura foram amplamente direcionadas para acomodar as necessidades de uma economia em expansão. Nesse cenário, a atuação do mercado auxiliou na construção da “materialidade urbana” (Abramo, 2007), com o controle do uso do solo e assegurando que o excedente da produção econômica fosse redistribuído de maneira a sustentar o ideal desenvolvimentista (Harvey, 2016).

No entanto, com o passar do tempo e pelas mudanças nas estruturas econômicas globais, o papel do Estado foi gradualmente se transformando, especialmente pelas constantes crises do séc. XX e pelos indícios do regime de acumulação flexível (Harvey, 2016). Esperava-se que o Estado fosse capaz de desempenhar um papel na modernização e infraestrutura urbana, o que não ocorreu nos países latino-americanos. O que se verificou foi a passagem do papel do Estado, de um agente regulador e distribuidor do excedente, para um facilitador dos interesses do mercado, especialmente com a crescente influência do capital financeiro no planejamento e na gestão das cidades (Evans, 1993).

---

<sup>4</sup> O regime fordista se apropriou da mais-valia relativa, por meio do emprego de inovações tecnológicas para otimizar a produção em massa. O sucesso desse regime urbano se deu pela utilização pela classe média, da utilização do excedente de produção em massa dos novos bens duráveis: a moradia e o automóvel (Abramo, 1995). Além disso, seus impactos foram além da produção e consumo de massa, pois se estabeleceu uma nova estética social, racional e modernista com impactos para o cenário urbano (Harvey, 2016).

<sup>5</sup> O economista francês Thomas Piketty (2014) entendeu que a classe média patrimonial correspondeu a maior inovação do séc. XX, contribuindo com a transformação estrutural da distribuição de riquezas nos países desenvolvidos.

As teorias desenvolvimentistas, até as que entendem a força do mercado enquanto instituição, reconhecem o papel do Estado como essencial ao desenvolvimento econômico (Bresser-Pereira, 1995). Mas, o ideal liberal e mais tarde, neoliberal, justifica que o Estado essencial era um Estado mínimo que limitava e regulamentava as outras instituições: Mercado e Sociedade (Evans, 1993). Em vista disso, com o fim dos 30 anos gloriosos do regime fordista e com a crise mundial nos anos 1970, estavam formulados os sinais dos problemas para o Estado do bem-estar social (Harvey, 2016) e da realidade de redução da esfera estatal, do controle burocrático e a substituição pelo mercado (Evans, 1993).

Todas essas questões presentes no cenário pós-crise dos anos 1970 e 1980, amparadas com o discurso neoliberal implicaram na redução do papel do Estado, e repercutiram no entender de Barreto (2000) em uma polaridade do Estado x Mercado. O esgotamento do modelo estadista se deu após o desenvolvimento acelerado entre os anos 1930 e 1970 e, diferente do que ocorreu nos países do norte global, as experiências dos chamados países subdesenvolvidos, em especial os da América Latina, foram de muita efervescência, especialmente pelas políticas incrementais e a transição dos regimes ditoriais e democráticos.

Historicamente no Brasil, o controle do Estado pelas oligarquias é substituído pelo Estado Democrático, que se apoia nas massas urbanas populares e nos setores industriais (Barreto, 2000). É nesse contexto, até a primeira metade do séc. XX, que a urbanização acelerada e a industrialização eclodem na maioria das cidades brasileiras (Maricato, 2013). E, em decorrência disso, é que se refletem a maioria das dinâmicas estruturais e a fragmentação das cidades (Fernandes, 2007).

No período compreendido entre os anos 1930 e 1960, as políticas urbanas e habitacionais estiveram amparadas com o discurso do desenvolvimento acelerado, se resumindo na expulsão dos pobres urbanos para longe das áreas centrais, fomentando ainda mais a segregação socioespacial (Maricato, 2023; de Souza, 2023). Foi a época das ideias e políticas desenvolvimentistas (Fiori, 2020). Entre os anos de 1960-70, ainda na

vigência da ditadura militar no Brasil, é que são implementadas políticas desenvolvimentistas através de uma estrutura burocrático-autoritária através do Banco Nacional de Habitação (BNH)<sup>6</sup> e, mais particularmente, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), sendo o BNH, o maior responsável pelo desenvolvimento e pela promoção da atividade imobiliária até os anos 1980 (Lacerda, 2006).

A partir dos anos 1980, as políticas desenvolvimentistas entraram em declínio, implicando em uma dívida sem precedentes para o Estado, aliado ao contexto internacional de crise. Neste período, houve um predomínio de menor intervenção estatal e da hegemonia neoliberal, com privilégio à ação dos mercados (Fiori, 2020). Nos anos que se seguiram<sup>7</sup>, uma série de políticas e ações foram adotadas, porém, em um cenário cada vez mais descentralizado e instável, por meio de um processo de continuidade e descontinuidade, no qual os interesses do mercado estiveram cada vez mais presentes, em razão dessa lógica de dominação e acumulação capitalista (Barreto, 2000).

Já as políticas estatais das décadas anteriores revelaram a incapacidade do Estado de manter institucionalmente, uma certa efetividade e desenvolvimento (Barreto, 2000). Diante disso, o papel da centralidade do Estado passou a ser questionado e, cada vez mais, o Mercado ganha força por ser o ente capaz de impulsionar as ações daquele (Evans, 1993). E, seria até um equívoco, pensar no mercado como alheio ao Estado, especialmente por contribuir com o desenvolvimento e o crescimento econômico (Sen, 2023).

Contudo, para se falar em gestão estatal eficiente, é preciso que os demais entes sejam bem articulados e presentes no cenário nacional, capazes de proporcionar o

---

<sup>6</sup> Foram instaurados circuitos financeiros especializados e o BNH contava com o suporte do Tempo de Serviço (FGTS), destinado a produção e comercialização de habitações para as classes de baixa renda, e a Sociedade Brasileira de Poupança e Empréstimo (SBPE), destinada a atender a demanda por habitação da classe média (Lacerda, 2006).

<sup>7</sup> No capítulo “*Pride and Shame: The History of Slums in Recife, Brazil*”, de Souza (2023) faz uma contextualização precisa sobre as políticas habitacionais que se seguiram entre os anos 1990 a 2010, apresentando alguns exemplos tais como: a criação do Ministério das Cidades (2003), o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007 e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2009.

desenvolvimento econômico esperado pelo Estado (Evans, 1993). Carnoy (1988) destaca que o Estado pode deter a chave para o desenvolvimento e para o desenvolvimento social. Para o autor (1988) a questão do papel do Estado é complexa e, no caso das cidades brasileiras, o problema está enraizado em matrizes muito bem estruturadas que dependem de outras variáveis institucionais que implicam no fortalecimento de outros agentes, neste caso, do mercado.

A cidade, nada mais é do que um espaço capturado pelo capital imobiliário e pela financeirização, tornando-se inacessível ou “sagrada” ao mercado imobiliário— sua apropriação se dá por meio do culto à valorização, à renda fundiária e à lógica do investimento. A locação de imóveis, sobretudo nas modalidades mais rentáveis, nada mais é do que um reforço a transformação do espaço em um ativo a ser explorado, e não em um direito a ser usufruído.

É nesse cenário que o advento da descentralização política e econômica justificou que a ação estatal fosse mínima e ampliou a autonomia da ação do mercado (Evans, 1993; Nunes, 2003). O que se avançou, nos anos seguintes, foi o ideal de menos Estado e mais Mercado (Leal, 2017). No caso deste ensaio, é tratada a ação do mercado imobiliário como agente regulador e controlador de um oligopólio para favorecer uma elite em detrimento da população mais pobre, que na maioria das vezes não consegue acessar a habitação enquanto mercadoria (Diniz, 2015).

A força do mercado (imobiliário) é resultado de um processo complexo. Além disso, é hegemônico (Abramo, 2007). Decorre de um arcabouço institucional que justifica a sua ação predatória e excludente, amparada pelo próprio Estado (Nunes, 2003). Essa lógica é também fruto da apropriação da mais-valia com implicações não apenas de ordem econômica, mas também social. Tudo isso leva a implicações para a sociedade, conforme veremos a seguir.

## 2.2 A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA, A FRAGMENTAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO E OS IMPACTOS NA SOCIEDADE

No tópico anterior, buscou-se estabelecer uma relação (ainda que de subordinação) entre o papel do Estado e fortalecimento da atuação do mercado. Quando se pensa na relação entre Estado x Mercado, não se pode analisar individualmente esse binômio, sem considerar também a sociedade que, na grande maioria das situações, sofre implicações no campo prático. Essa relação decorre de um aparato institucional e social que moldou a forma de agir desses atores em diversas áreas, em especial, impactando a sociedade na configuração do espaço urbano hierarquizado.

Essa configuração é fruto de um processo de urbanização acelerado e desigual, que reforçou a existência de desigualdades sociais e que impediram a maioria da população brasileira de acessarem adequadamente o solo urbano. A própria estrutura política nos últimos anos orientou a atuação mais predominante do mercado, que implicou em um espaço urbano marcado pelo viés capitalista de dominação e exclusão.

A cidade, enquanto valor de uso complexo, se tornou uma força produtiva espacialmente (Abramo, 2007). Sua utilização, em certa medida, aumenta a produtividade do trabalho, pois como vimos, há uma relação histórica entre a apropriação da mais-valia e a relação do trabalho com a cidade (Ribeiro, 2015). Resta evidente, portanto, que nesse processo predominantemente desigual há uma tendência para concentração dos elementos que garantem esse valor de uso (Castells, 2020).

O que se verifica é que a maioria das empresas do mercado se estabelecem em pontos específicos e atrativos, para apropriação do espaço urbano e se beneficiarem das condições de lucro da localização privilegiada. Lembremos que a terra é uma matéria-prima que não se reproduz (Ribeiro, 2015) e, diante de um cenário de ocupação do solo urbano desigual, houve um maior privilégio à uma classe dominante

em detrimento da população mais pobre (Pires, 2011). Nessa disputa, não há vencedores e nem vencidos, mas quem não consegue acessar esse mercado (Lacerda, 2006).

Harvey (2014) entende que a urbanização foi crucial para a acumulação do capital. Em paralelo, as forças do capital também configuraram o espaço urbano. Castells (2020) vai além e salienta que a urbanização nas cidades brasileiras foi dependente<sup>8</sup>. Dependente de uma série de fatores, em especial do capitalismo comercial, financeiro e industrial. Essa dependência, portanto, justifica uma articulação que implica em uma relação de poder e, na dinâmica social de urbanização, é a dominação do modo de produção capitalista (Castells, 2020).

No processo de produção do espaço urbano há uma subordinação ao capitalismo na tentativa (e alcance) de se obter os investimentos necessários dos capitais. O capital é um processo e não uma coisa (Harvey, 2016). E a partir dessa premissa, incentiva não apenas o sobre lucro para os grandes empresários como também desperta o interesse de se obter o excedente produzido e, no caso do espaço urbano, das habitações.

Essa aquisição, em grande medida, é feita pela classe média. Esse processo não é novo, já vimos. Há exemplos notórios na História, especialmente se se considerar o fordismo e o surgimento da classe média que consumia esse excedente: habitação e automóvel (Abramo, 1995). Ocorre que esse contexto de aquisições é para apenas uma parcela da sociedade, isto é, a classe média. Contudo, uma grande parcela desta mesma sociedade não consegue acessar o mercado formal de habitações, pois a atuação do capital é central e excludente no ambiente urbano construído (IPEA, 2010; Souza, 2017).

---

<sup>8</sup> As cidades das sociedades dependentes são o resultado também do outro polo na dinâmica do desenvolvimento desigual. Isto é, são expressões espaciais da concentração de meios de produção [...] e da força de trabalho necessária, assim como de distribuição de mercadorias solicitadas pelo mercado que se desenvolve a partir desse processo de acumulação capitalista (Castells, 2020, p. 19).

Isso ocorre porque a lógica da acumulação capitalista, que permeia a produção do espaço urbano (Mattos, 2010; Leal, 2017), exerce um papel determinante na configuração das cidades contemporâneas e, implica em um processo de fragmentação e segregação socioespacial cada vez mais acentuado (Harvey, 2014). Essa lógica se manifesta pela busca incessante de mais-valia, onde o solo urbano é tratado como uma mercadoria cuja valorização se torna o principal objetivo dos atores envolvidos, especialmente do mercado imobiliário que transforma as áreas urbanas em territórios exclusivos para aqueles que detêm maior poder econômico (Pires, 2011; Ribeiro, 2015).

Além disso, a fragmentação do espaço urbano, intensificada por essa lógica especulativa e pela falta de regulação efetiva, cria uma cidade segmentada, onde as oportunidades de acesso às habitações dignas são distribuídas de maneira desigual (Maricato, 2013). Enquanto áreas valorizadas atraem investimentos, gerando uma concentração de riqueza e infraestrutura, as periferias urbanas, habitadas majoritariamente por populações de baixa renda, permanecem desprovidas de serviços básicos e oportunidades econômicas.

Como entendeu Bourdieu (2013), o espaço urbano é também o espaço social diferenciado<sup>9</sup>. Diferenciado pela sua capacidade de se apropriar dos recursos nele presentes. Entretanto, essa apropriação é hierárquica, pois revela uma cidade desigual. Desigual na apropriação dos recursos e estruturas, especialmente pelo mercado imobiliário que, na ânsia de se obter lucro em excesso, impactam o acesso diferenciado ao solo urbano pelas diversas esferas da sociedade.

Os exemplos de regulação urbana (DESE, tributo diferencial endógeno e exógeno) não são suficientes para contrariar a lógica do mercado imobiliário, ao contrário, pois como bem entendeu Abramo (1995) há uma subversão às leis do mercado na tentativa de reduzir a incerteza urbana futura. Assim, se o próprio Estado,

---

<sup>9</sup> A estrutura do espaço social se manifesta assim, nos mais diversos contextos, sob a forma de oposições espaciais, o espaço habitado (ou apropriado) funcionando como uma espécie de metáfora espontânea do espaço social. Em uma sociedade hierarquizada, não existe espaço que não seja hierarquizado e que não exprima as hierarquias e as diferenças sociais (Bourdieu, 2013, p. 134).

na tentativa de ter mais autonomia, se vale do Mercado na questão habitacional, o interesse econômico se sobrepõe<sup>10</sup> e perpetuam os ciclos de desigualdade e exclusão, no qual apenas alguns conseguem acessar o mercado formal de habitações.

Assim, a lógica de acumulação capitalista não só fragmenta a cidade em termos espaciais, mas também promove uma fragmentação social, onde as dinâmicas do mercado (com amparo do Estado) ditam quem pode ou não permanecer em determinadas áreas (Mattos, 2010). E, mais além, ditam quem pode acessá-las, pois os meios urbano e social são transformados pelos agentes econômicos (Leal, 2017). E essa dinâmica cria um ciclo vicioso, onde a busca por mais-valia leva à constante reestruturação do espaço urbano, aprofundando as disparidades sociais e espaciais e tornam a cidade um espelho das desigualdades do sistema capitalista.

### **3 A MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E OS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS: A APROPRIAÇÃO DA MAIS-VALIA FUNDIÁRIA**

No Brasil, um dos debates sobre a questão urbana tem como centro também a política fundiária, na qual se discute o papel do Estado (cada vez menos interventor) e a ação do mercado imobiliário. Ribeiro (2015) aponta que essa discussão implica no reconhecimento de que o mercado (imobiliário) tem sido o principal gerador de problemas urbanos, tais como a hiperconcentração de riquezas e o alto custo das habitações para uma pequena parcela da sociedade que pode acessar esses imóveis.

A atuação do mercado decorre de um sistema imperfeito e, consequentemente, pela ação do oligopólio que controla a ação e gera mais desigualdade, especialmente pelo fato de que nesse setor o que mais importa é a localização do espaço urbano como diferenciador do valor de uso da mercadoria (Ribeiro, 2015). Consequentemente,

---

<sup>10</sup> Os interesses econômicos, voltados para a disputa pelos investimentos dos mercados imobiliário e financeiro articulados entre si na nova ordem mundial, têm o Estado como forte mediador que atua oferecendo as condições requeridas à sustentação da acumulação urbana capitalista e, em paralelo, instaurando canais de participação voltados para o atendimento pontual de demandas de caráter emergencial dos segmentos populares (Leal, 2017, p. 538).

relembramos o que Lacerda (2006) afirma que, nesse processo, não há vencedores e nem vencidos, apenas quem não consegue acessar esse mercado.

As habitações ao entrarem no mercado se tornam mercadorias e essa realidade evidencia o anseio pela obtenção de renda fundiária e lucro<sup>11</sup> de quem investe nesse mercado (Ribeiro, 2015). Enquanto mercadoria, a habitação é influenciada pelo capitalismo e pós-modernidade (Harvey, 2016) e passa a se tornar objeto de consumo da sociedade. Isto é histórico e institucional na sociedade, especialmente pela classe média. Um dos projetos de realização social do indivíduo neoliberal é ter sua casa própria e seu automóvel, especialmente em sociedades em desenvolvimento.

Não pretendo esgotar as influências da ação deste mercado nos problemas fundiários, mas elucidar, a título de ilustração, como a ação desse mercado na sociedade implica em ações capitalistas rentáveis e excludentes (Ribeiro, 2015). Tomemos duas situações que têm sido cada vez mais frequentes nas cidades brasileiras: o mercado de aluguéis de imóveis e de locações por temporada em plataformas digitais.

Durante muito tempo, o investimento do mercado imobiliário em habitações tinha como alvo a aquisição desses imóveis, nas áreas mais bem localizadas da cidade, para uma classe média consumidora que conseguia ter acesso a créditos para adquiri-las. Contudo, como a ação do mercado trata-se de um ciclo dinâmico (Magalhães; Tonucci Filho; Silva, 2011) e as configurações sociais e econômicas mudam o perfil do mercado, há implicações nos objetivos de quem adquire um imóvel, sendo cada vez mais evidentes as buscas por imóveis para alugar ao invés de comprá-los (Mendonça; Costa, 2011).

---

<sup>11</sup> A renda fundiária corresponde assim ao sobre lucro espacial apropriado pelos proprietários de terra: quanto mais férteis, mais bem localizados, mais bem dotados de infraestrutura, enfim, mais diferenciados e exclusivos forem os terrenos e imóveis, maior é a renda fundiária que pode ser auferida pelos seus proprietários (Magalhães; Tonucci Filho; Silva, 2011, p. 19).

Como ilustração para a apropriação da mais-valia, destacamos que em 2024, foi divulgado o estudo do índice Fipezap<sup>12</sup>, que mediu o preço dos imóveis para locação em 25 cidades e em 11 capitais brasileiras. Foi divulgado que, por influência da alta nos juros, o preço dos imóveis para aluguel acumulou alta de 16,16% no ano de 2023. O índice apontou uma valorização no preço das locações em todas as cidades avaliadas. Logo, o entendimento foi de que, em decorrência das alterações econômicas e da crise frequente, os potenciais compradores tendem a preferir a locação. E isso implica em maior rentabilidade<sup>13</sup> a quem investe neste tipo de setor.

Se levarmos em consideração o preço do metro quadrado (preço médio de R\$ 42,53 /m<sup>2</sup>) dos imóveis nas áreas do estudo, este preço é valorizado em mais da metade do valor em relação ao reajuste do salário-mínimo que, em 2024 foi de R\$ 92,00 (somando o importe de R\$ 1.412,00). Assim, um trabalhador formal médio (não consideremos nem os informais), que receba o valor de um salário-mínimo, já se vê impedido de acessar o crédito imobiliário, por meio da alta de juros e, principalmente dos aluguéis decorrentes dos grandes empreendimentos. Por meio de uma conta aritmética simples exemplificamos essa exclusão na prática. Um imóvel de 50m<sup>2</sup>, considerando o preço médio de R\$42,53 resulta em um aluguel mensal de R\$2.126,50, superior 66% ao valor do salário-mínimo.

Já em 2025, os dados mais recentes do mesmo índice indicaram uma desaceleração no ritmo de valorização dos aluguéis. Em maio de 2025, foi registrada uma alta de 0,59% no valor médio dos aluguéis residenciais, o que representa uma desaceleração em relação aos meses anteriores. Ainda assim, essa variação se mantém acima dos principais índices de inflação — tanto o IPCA quanto o IGP-M —, evidenciando que a valorização dos aluguéis segue descolada da evolução da renda

---

<sup>12</sup> O índice Fipezap é o primeiro índice a nível nacional que analisa preços de imóveis residenciais e comerciais. As variações são medidas tomando como base amostras os anúncios dos sites de locação dos imóveis. Mais informações no sítio eletrônico: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#divulgacoes-mensais>.

<sup>13</sup> Sugerimos a notícia veiculada ao portal G1, que tratou a pesquisa do índice Fipezap nas cidades brasileiros e aumento dos valores: disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/01/16/preco-do-aluguel-residencial-sobe-16percent-em-2023-tres-vezes-mais-que-a-inflacao-mostra-fipezap.ghtml>

média dos trabalhadores. No acumulado dos cinco primeiros meses de 2025, o FipeZap aponta um aumento de 5,13% nos aluguéis residenciais. Apartamentos de um dormitório apresentaram a maior alta (0,85% em maio/2025), evidenciando o interesse do mercado em unidades voltadas para locação individualizada ou voltadas ao turismo e à classe média urbana. Já os imóveis de quatro ou mais quartos apresentaram ligeira retração (-0,01%), indicando menor atratividade ou maior saturação para esse perfil.

Diante do exposto, mesmo com o reajuste do salário-mínimo nacional para R\$ 1.518,00, observa-se que os valores médios de aluguel continuam inacessíveis para a maior parte da população brasileira. Considerando o valor médio de R\$ 44,72/m<sup>2</sup>, resultante do reajuste acumulado de 5,13% medido pelo índice FipeZap, o aluguel de um imóvel de 50 m<sup>2</sup> alcança aproximadamente R\$ 2.236,00 mensais — valor cerca de 47% superior ao salário-mínimo. Ainda que haja uma melhora nominal na renda, ela não acompanha o encarecimento da habitação, conforme se observa na Tabela 1 a seguir:

Tabela 1 – Evolução do salário-mínimo vs. valor médio do aluguel (50 m<sup>2</sup>): 2024-2025

Ano	Salário-Mínimo (R\$)	Preço médio do m <sup>2</sup> (R\$)	Aluguel de 50 m <sup>2</sup> (R\$)	% do aluguel sobre o salário
2024	1.412,00	42,53	2.126,50	150,5%
2025	1.518,00	44,72	2.236,00	147,3%

Fonte: Cálculo com base nos dados do índice FipeZap (2025).

O que se observa, portanto, é uma consolidação da lógica de valorização contínua, mesmo quando há uma desaceleração relativa. A recuperação do valor real dos aluguéis, segundo analistas, já foi alcançada após a pandemia, e os atuais reajustes refletem uma combinação entre estabilidade do mercado de trabalho e atratividade da renda obtida com aluguéis em detrimento da venda. Isso confirma o argumento de que o mercado imobiliário continua se apropriando da mais-valia fundiária,

ajustando-se conforme os ciclos econômicos, mas mantendo sempre a lógica da rentabilidade e da exclusão social.

Além desses índices, ressaltamos também o caso das plataformas on-line de locação de curta duração, que têm sido também mais frequentes na busca de alugueis por temporada. Além desse aumento, há um intenso impacto nas relações comerciais e na sociedade. Cada vez mais têm sido frequentes a transformação de imóveis nas cidades brasileiras para atender esse perfil de imóvel, que funciona como um meio termo entre a hospedagem de um hotel, mas os contratos são mais curtos em comparação a locação de imóveis residenciais.

Não é o objetivo deste ensaio adentrar na controvérsia da (não)regulação desse tipo de locação, mas apenas exemplificar o aumento de investimentos nesta modalidade e da busca pela classe média consumidora. O que se pretende, é demonstrar que as locações de curta duração das plataformas digitais implicam em um possível retorno<sup>14</sup> entre 0,60% e 0,70% ao proprietário. Este exemplo representa, como mencionado nos tópicos anteriores, uma hierarquia social reproduzida na diferenciação do desejo de escolha na locação residencial (seja ela de curta ou de longa temporada).

Diante dessas ilustrações, é preciso trazer de volta o discurso da pós-modernidade, que se vale do capitalismo que incentiva a aquisição de novos produtos e das tecnologias (Ribeiro, 2015), ao explorar não apenas os desejos humanos (em especial da classe média consumidora) como também a capacidade de trabalho (Harvey, 2016). Assim, é inegável que este ciclo de valorização e desvalorização privilegia apenas uma parcela da população em detrimento da classe trabalhadora, que não consegue acessar esse tipo de “novidade” pós-moderna (alugueis, de longa ou curta temporada).

---

<sup>14</sup> Em 2023, o jornal Estadão publicou uma reportagem indicando os índices de retorno das locações para os proprietários em plataformas digitais como o Airbnb: <https://einvestidor.estadao.com.br/investimentos/aluguel-airbnb-qual-paga-mais/>.

As mudanças estruturais também impactam e configuram um novo perfil de mercado no Brasil, definindo os espaços de desejo na escolha dos imóveis e no estabelecimento da localização das moradias (Mendonça; Costa, 2011). Assim, os critérios de acesso a crédito se tornam cada vez mais restritos, seja pelas oscilações políticas e econômicas dos últimos anos, mas a oferta depende do ritmo das novas construções e da expansão do estoque (especialmente porque a terra urbana não se reproduz). Mas o que de fato chama a atenção é a grande parte da população brasileira que ainda permanece à margem deste processo.

O ideal utópico, amparado pelos princípios da reforma urbana, a exemplo do instrumento do Estatuto da Cidade, poderia servir como mecanismo específico para impedir a captura da mais-valia fundiária. Mas, a propriedade imobiliária é uma mercadoria valiosa (Ribeiro, 2015). Nesse sentido, as formas distintas e alternativas para tratar eventuais questões ligadas à habitação, não são suficientes para facilitar o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, pois não pressionam os preços do mercado imobiliário e nem reproduzem a inclusão da população mais pobre as formas de acesso a moradia (Magalhães; Tonucci Filho; Silva, 2011).

É por meio de perpetuações de estruturas “sacralizadas” pelo mercado imobiliário, como a dos alugueis, que a cidade se fragmenta e os instrumentos da política urbana de luta contra a valorização imobiliária se tornam menos eficazes, ante o movimento cíclico do mercado imobiliário de valorização, amparado pelo próprio Estado. Diante disso, a discussão sobre os níveis predatórios da ação dos preços praticados reforça a dinâmica da exclusão social urbana para a população mais pobre, que se vê cada vez mais impedida de se contrapor a forças tão fortalecidas institucionalmente.

Como propõe Agamben (2007), o ato de sacralizar algo implica retirá-lo do uso comum, destinando-o a um domínio separado e intocável — como o religioso, o jurídico ou, no caso do espaço urbano, o econômico-financeiro. O mercado imobiliário atua nesse sentido ao transformar o solo urbano em mercadoria, retirando-o da esfera

pública e submetendo-o à lógica de valorização privada. Nesse contexto, não é só repensar a estrutura do mercado na cidade, é também pensar a possibilidade de profanação — isto é, devolver o espaço urbano ao uso coletivo, cotidiano e popular. A luta pelo direito à cidade torna-se, não só refletir os modos de assim, uma prática profanadora que rompe com a lógica da exclusão, restituindo à cidade seu valor de uso e sua dimensão comum.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As discussões decorrentes deste ensaio evidenciam a complexidade da relação entre o Estado e o mercado imobiliário no contexto urbano, particularmente no que tange ao agravamento das desigualdades no acesso ao solo urbano e à habitação. Destaca-se que a falta de articulação entre as políticas públicas e os interesses do mercado imobiliário não é meramente uma questão de ausência de coordenação, mas, em muitos casos, revela uma profunda confluência de interesses que favorece a manutenção do status vigente.

Desse modo, o Estado, muitas vezes capturado por interesses privados, desempenha um papel ambíguo que pode tanto promover quanto dificultar a efetivação de direitos fundamentais, como o acesso à moradia digna. Assim, é preciso refletir que a lógica de mercado, aplicada à gestão urbana, tende a priorizar a rentabilidade do solo em detrimento das demandas sociais, resultando em uma urbanização excludente e hierarquizada, a exemplo das novas formas de apropriação, a exemplo dos preços dos alugueis e das locações de curto prazo.

A fragmentação do espaço urbano pelos interesses capitalistas imobiliários e dos investidores, dificulta o atingimento da função social da propriedade, e contribui para a exclusão social urbana e na dificuldade de acesso a esse mercado pela população mais pobre. Tratam-se, pois, de estruturas sacralizadas e que perpetuam as desigualdades da urbanização brasileira. Esse processo questiona e faz refletir sobre o

papel do Estado, Mercado e Sociedade nas questões centrais para tratar as raízes estruturais do problema.

O direito ao acesso ao solo urbano deve ir além de um ideal utópico, especialmente quando há instrumentos aptos para tentar combater a força do mercado e não apenas privilegiar quem possui mais poder econômico. Se revela urgente pensar a governança urbana e os próprios interesses dos demais atores envolvidos. E é por meio do fortalecimento institucional, que contemple a pluralidade de interesses e que promova a justiça social, que pode ser possível pensar na reversão desse quadro atual de desigualdade.

É preciso reverter a separação entre o urbano e o social, rompendo com o culto à mercadoria que transformou a cidade em bem exclusivo e inacessível. A “profanação” (Agamben, 2007) se revela como um chamado à reintegração da cidade à vida comum e ao trabalhador médio — um gesto de ruptura simbólica e política com a sacralização moderna do espaço urbano pelo mercado. Profanar, neste contexto, é um ato de justiça social.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reproduzibilidade e o capital. *Ensaios FEE*, v.16, n. 2, 1995, p. 510-555. Disponível em: <https://revistas.fee.tche.br/index.php/ensaios/article/view/1790>. Acesso em: 12 ago. 2024.

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25, 2007. DOI: 10.22296/2317-1529.2007v9n2p25. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/181>. Acesso em: 12 ago. 2024.

ADORNO, Theodor W.; HULLOT-KENTOR, Bob; WILL, Frederic. The essay as form. *New german critique*, n. 32, p. 151-171, 1984. Disponível em: <http://artsites.ucsc.edu/faculty/Gustafson/film%20223/Adorno-The%20Essay%20As%20Form.pdf>. Acesso em: 22 out. 2025.

AGAMBEN, Giorgio. **Profanações**. Trad. Selvino Assmann. São Paulo: Boitempo, 2007.

BARRETO, Helena Motta Salles. **Crise e Reforma no Estado Brasileiro**. Juiz de Fora: Editora UFJF, 2000.

BRESSER PEREIRA, Luiz Carlos. Estado, sociedade civil e legitimidade democrática. **Lua Nova: Revista de Cultura e Política**, n. 36, p. 85–104, 1995. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0102-64451995000200006>. Acesso em: 13 ago. 2024.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. Formação do estado-nação e Revolução Capitalista. **Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas**, São Paulo, mar. 2020. Disponível em: <https://www.bresserpereira.org.br/papers/2020/358-Formacao-do-estado-nacao-Revolucao-Capitalista.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2024.

BOURDIEU, Pierre. Espaço físico, espaço social e espaço físico apropriado. **Estudos Avançados**, v. 27, n. 79, p. 133–144, 2013. Doi: <https://doi.org/10.1590/S0103-40142013000300010>.

CARNOY, Martin. **Estado e teoria política**. Campinas: Papirus, 1988.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 7.ed. São Paulo: Paz e Terra, 2020.

MATOS, Carlos A. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. **Revista de Geografía Norte Grande**, 47: 81-104, 2010. Doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>.

SOUZA, Flávio Antonio Miranda. Pride and Shame: The History of the Slums in Recife, Brazil. In: MAYNE, Alan (ed.). **The Oxford Handbook of the Modern Slum**. Oxford: Oxford Academic, 2023. Doi: <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780190879457.013.7>.

DINIZ, Eli. Governabilidade, governance e reforma do Estado: considerações sobre o novo paradigma. **Revista do Serviço Público**, v. 47, n. 2, p. 05 - 22, 2015. Doi: [10.21874/rsp.v47i2.693](https://doi.org/10.21874/rsp.v47i2.693).

EVANS, Peter. O Estado como problema e solução. **Lua Nova: Revista de Cultura e Política**, 28-29, 1993: p.107-156. Doi: <https://doi.org/10.1590/S0102-64451993000100006>.

FERNANDES, Edesio. Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel et al. (Org.). **Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. p. 18-33.

FIORI, José Luís. Estado e desenvolvimento na América Latina. **Revista de Economia Contemporânea**, v. 24, n. 1, p. e202416, 2020. Doi: <https://doi.org/10.1590/198055272416>.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola, 2006.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**. Do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IPEA. **Infraestrutura social e urbana no Brasil**: subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Brasília: IPEA, 2010.

LACERDA, Norma. A produção social dos interesses fundiários e imobiliários - O CASO DE RECIFE. **Caderno CRH**, v. 9, n. 24, 2006. Doi: 10.9771/ccrh.v9i24.18657.

LEAL, Suely Ribeiro. A retração da acumulação urbana nas cidades brasileiras: a crise do Estado diante da crise do mercado. **Cadernos Metrópole**, v. 19, n. 39, p. 537–555, maio 2017. Doi: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3908>.

MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho; TONUCCI FILH, João Bosco Moura; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Dinâmica imobiliária e a formação de um “obscuro objeto de desejo”: localização residencial e representação. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. 7<sup>a</sup> ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.

NUNES, Edson. **A gramática política do Brasil**: Clientelismo e insulamento burocrático. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.

PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Intrínsica, 2014.

PIRES, Maria Conceição Silverio. Mercado imobiliário e a expansão urbana pós-1990 na região metropolitana de Campinas. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura (org.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 2.ed. Rio de Janeiro, Letra Capital: 2015.

SEN, Amartya. **Desenvolvimento como liberdade.** São Paulo: Companhia das Letras, 2023.