



GT 03 | Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade

## **DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DIREITO À MORADIA NA REGIÃO NORDESTE: TENSÕES E DESAFIOS SOB UMA PERSPECTIVA GEOGRÁFICA**

Maria Clara Alexandre de Araújo<sup>1</sup>  
Lautemyr Xavier Cavalcanti Canel<sup>2</sup>

### **1 INTRODUÇÃO**

Este trabalho busca compreender a relação entre crescimento econômico e condições de moradia no Brasil, com foco na região Nordeste. A partir dos dados do Censo Demográfico de 2022 e da PNAD Contínua, são analisadas tipologias habitacionais como domicílios coletivos, improvisados, vagos e permanentes, considerando suas implicações para a distribuição populacional e a organização do território. Os dados foram acessados via Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA), permitindo uma leitura regional detalhada.

A investigação discute como indicadores econômicos se articulam à qualidade de vida, evidenciando desigualdades na produção e no acesso à moradia. Essa análise territorial permite identificar áreas prioritárias para políticas públicas voltadas à efetivação do direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal e reafirmado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Com base em autores como Santos (2007) e Benko (2000), o território é compreendido como construção social e dinâmica, o que exige abordagens integradas. A partir disso, a leitura geográfica com o uso de dados quantitativos e qualitativos, articulado ao Censo Demográfico e ferramentas de geoinformação, permite uma visão mais acessível e participativa do território, contribuindo para o fortalecimento da democracia urbana e para a superação de um modelo de cidade ainda fortemente subordinado à lógica de mercado. Como destaca Kahil (2012), a grande contribuição da Geografia está em falar das questões brasileiras pelo território.

### **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

---

<sup>1</sup> Graduanda em Geografia pela Universidade Federal de Pernambuco – UFPE. Bolsista PIBIC/CNPq. E-mail: [clara.alexandre@ufpe.br](mailto:clara.alexandre@ufpe.br)

<sup>2</sup> Economista na Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE. Servidor Público. E-mail: [lautemyr@hotmail.com](mailto:lautemyr@hotmail.com)



A análise fundamenta-se na concepção de território como construção social, política e econômica (SANTOS, 2002), marcada por relações de poder e desigualdades. Samira Kahil (2012) reforça esse entendimento ao definir o território como espaço de disputas por reconhecimento, redistribuição e justiça social, fundamentos esses do direito à moradia como direito coletivo.

A distinção entre crescimento e desenvolvimento (BRESSER-PEREIRA, 2011; DINIZ, 2009) é central para compreender por que o avanço de indicadores macroeconômicos não se traduz necessariamente na efetivação de direitos sociais, como a moradia digna e o direito à cidade, previstos no marco legal urbanístico brasileiro.

A formação territorial do Nordeste evidencia uma estrutura marcada por centralização econômica, desigualdade fundiária e seletividade espacial. Como apontam Guimarães Neto (1997) e Bacelar (1997), ainda que haja respostas criativas da região, ela permanece subordinada a um modelo rentista e patrimonialista (TAVARES, 2000), que perpetua padrões excludentes de urbanização e limita a função social da propriedade.

Kahil (2012) também destaca que a dissociação entre povo e nação revela a ausência de um projeto político-territorial integrador, dificultando a superação dos desequilíbrios regionais e a implementação de políticas estruturantes.

A seletividade na apropriação do território, conforme Santos (2002), fragmenta os espaços e aprofunda as desigualdades. Sob o chamado “efeito modernizante”, o Nordeste é muitas vezes tratado como recurso estratégico para interesses externos, inviabilizando o cumprimento da função social da cidade.

Por fim, normas de mercado moldam normas públicas, afetando o planejamento urbano (MOYSÉS, 2018) e a aplicação dos instrumentos previstos na política urbana, como ATHIS, ZEIS e a regularização fundiária. A vulnerabilidade habitacional expressa nos dados do Censo traduz um modelo urbano financeirizado, que exige respostas estruturais frequentemente bloqueadas por entraves institucionais.

## **ANÁLISE E DISCUSSÃO**

O crescimento econômico recente em estados nordestinos, como a instalação da Ford em Camaçari (BA) e da Jeep em Goiana (PE), não se traduziu em desenvolvimento urbano equitativo. Embora o PIB dessas regiões tenha aumentado, os benefícios concentraram-se em setores específicos e não resultaram em melhorias habitacionais significativas. Em Salvador (maior PIB do Nordeste), mais de meio milhão de pessoas vivem em favelas (IBGE,



2022), revelando a persistência da precariedade mesmo em cidades com forte atividade econômica.

Dados do Censo 2022 indicam aumento expressivo de domicílios não ocupados nas capitais nordestinas, o que evidencia a especulação imobiliária como força estruturante do espaço urbano. A gentrificação de áreas centrais contribui para a expulsão de populações vulneráveis, aprofundando a segregação e a lógica excludente das cidades.

A Tabela 1, que apresenta dados sobre domicílios ocupados, vagos, improvisados e assentamentos precários nas capitais nordestinas, revela altas taxas de exclusão habitacional em Salvador, Recife e Fortaleza. A predominância de moradias vagas ou precárias em áreas centrais demonstra a dissociação entre a expansão do mercado imobiliário e o acesso à moradia digna.

**Tabela 1 – Quantidade dos tipos de domicílios nas capitais do Nordeste**

Capitais/Estados	Tipos de Domicílios (2023)			
	Ocupados	Não-ocupados	Improvisados (Por UF)	Favelas e Comunidades Urbanas
Salvador/BA	958.575	252.284	13.654	514.978
Fortaleza/CE	860.139	173.399	4.007	234.227
Recife/PE	547.461	95.560	6.088	151.979
São Luís/MA	348.724	57.721	4.486	134.368
Maceió/AL	335.771	66.731	4.293	63.052
João Pessoa/PB	296.249	80.761	3.263	46.150
Teresina/PI	279.882	75.100	1.719	72.891
Natal/RN	270.045	66.148	3.050	62.730
Aracaju/SE	218.513	48.085	2.449	43.900

Fonte: IBGE<sup>2</sup>

Além disso, mais da metade dos domicílios nordestinos não possui rede de esgoto, e aproximadamente 15% estão vagos. Essa precariedade, somada à concentração fundiária e ao uso especulativo da terra, compromete a função social da propriedade urbana.

Instrumentos como ZEIS, ATHIS e Outorga Onerosa, previstos no Estatuto da Cidade, permanecem subutilizados ou são aplicados de forma distorcida. O aumento de domicílios vagos em zonas de valorização reforça a lógica de cidade-mercadoria, em contraste com os princípios redistributivos da política urbana.

2 INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **SIDRA IBGE**: Tabela 4712 - Domicílios particulares permanentes ocupados, Moradores em domicílios particulares permanentes ocupados e Média de moradores em domicílios particulares permanentes ocupados. IBGE, 2023.



A ideia de que o crescimento viria antes da redistribuição, como propôs Delfim Netto durante o regime militar, mostrou-se ineficaz. Sem políticas públicas eficazes e integradas, o crescimento econômico reforça desigualdades em vez de superá-las.

Tais processos revelam a desconexão entre o planejamento urbano formal e a realidade social do território. A análise geográfica permite tornar visíveis essas contradições e subsidiar alternativas orientadas à justiça territorial, com fortalecimento dos instrumentos urbanísticos e foco na função social da propriedade.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Os casos analisados reforçam a distinção entre crescimento econômico e desenvolvimento. Enquanto o primeiro se mede pelo aumento do PIB, o segundo exige melhorias concretas nas condições de vida, como acesso à saúde, educação e moradia. Apesar do avanço econômico em alguns estados nordestinos, o déficit habitacional persiste, com alta incidência de moradias precárias. Essa realidade evidencia a urgência de políticas públicas integradas, capazes de transformar crescimento em desenvolvimento efetivo. A leitura territorial das desigualdades, a partir do Censo 2022, oferece subsídios fundamentais para orientar ações políticas.

A análise geográfica das condições habitacionais torna-se ferramenta estratégica para identificar áreas prioritárias de intervenção e promover justiça territorial. Embora programas como o Minha Casa Minha Vida e os sistemas de financiamento habitacional representem avanços, ainda operam de forma limitada frente à demanda crescente e às distorções de um modelo urbano excludente dentro de um sistema marcado estruturalmente por contradições, tensões e conflitos (Harvey, 2017).

### **REFERÊNCIAS**

ARAÚJO, Tânia Bacelar de. Herança de diferenciação e futuro de fragmentação. **Estudos Avançados**, v. 11, p. 7-36, 1997.

BENKO, Georges. **Mundialização da economia e metropolização do mundo**. 2000.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. **Crescimento e desenvolvimento econômico**. Notas para uso em curso de desenvolvimento econômico na Escola de Economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas. Versão de junho de 2008.

CONCEIÇÃO TAVARES, Maria da. Subdesenvolvimento, dominação e luta de classes. In: **CELSO FURTADO e o Brasil**. 2000. p. 129.



DINIZ, Clélio Campolina. Celso Furtado e o desenvolvimento regional. **Nova Economia**, v. 19, p. 227-249, 2009.

GUIMARÃES NETO, Leonardo. Trajetória econômica de uma região periférica. **Estudos Avançados**, v. 11, p. 37-54, 1997.

HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. Boitempo Editorial, 2017.

KAHIL, Samira Peduti. Usos do território: uma questão política. **Estudos Geográficos: Revista Eletrônica de Geografia**, v. 10, n. 2, p. 26-36, 2012.

MOYSÉS, Mauricio. Território usado e economia política: Dinâmicas do ordenamento espacial. **Anais das Semanas de Geografia da Unicamp**, p. 146-155, 2018.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. Edusp, 2002.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. Edusp, 2007.

IBGE. **Censo Demográfico 2022: Primeiros resultados – População e domicílios**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/primeiros-resultados-populacao-e-domicilios>. Acesso em: 10 jun. 2024.