



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

## A CIDADE-PRODUTO: MERCANTILIZAÇÃO URBANA, DINÂMICAS DE CRESCIMENTO E CONFLITOS URBANOS EM JOÃO PESSOA-PB

Geovana Rodrigues de Almeida<sup>1</sup>  
Carlos Henrique Ribeiro Salviano<sup>2</sup>

### 1 INTRODUÇÃO

Ao se discutir os impactos dos processos de mercantilização do espaço urbano na apreensão e apropriação da cidade, é possível, a princípio, estabelecer paralelos entre o contexto em questão e aquele que marcou a formação inicial das cidades no Brasil: Como aponta Holanda (1936) em *Raízes do Brasil*, para muitas nações colonizadoras, a fundação de cidades em territórios considerados conquistados representou um dos mais eficazes instrumentos de dominação.

Esse Brasil importado, portanto, foi construído sobre desigualdades de renda, classes sociais e hierarquias, com o mercado ocupando o papel central como agente mobilizador, colocando os interesses econômicos acima de todos os demais. Esse cenário alicerçou um processo de modernização que viria a ocorrer orientado pelo consumo, no qual a cidade passa a se configurar como uma “cidade de consumidores”, deslocando os indivíduos e interesses conforme as forças e atratividades do mercado. Padua (2024), acrescenta:

[...] no modo de produção capitalista há uma tendência a tornar tudo mercadoria e, neste momento histórico preciso, o espaço da cidade é demandado pelas estratégias de acumulação/valorização do capital financeiro hegemônico. (Padua, 2024)

1 Acadêmica em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, Estudante. email: geovana.allmeida@gmail.com

2 Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba, Estudante. email: carlos.salviano@academico.ufpb.br



Logo, é válido destacar que não apenas os interesses comerciais e mercadológicos impulsionam tais trâmites. Exemplos como condições de moradia, elementos da paisagem e a presença de grandes equipamentos urbanos também constituem atrativos consideráveis. Dessa forma, aos grupos a quem interessa essa movimentação, cabe implementar discursos que “vendam” o local em questão — discursos que visam atrair novos indivíduos, seja de forma transitória ou permanente. Além disso, Beck (2018), ao discutir a comodificação da natureza e os luxos verdes na publicidade imobiliária, sugere que pode ocorrer a apropriação dos significados simbólicos de elementos naturais locais para a construção desses discursos:

A crescente apropriação privada de elementos materiais da natureza se soma à comodificação de seus simbolismos, que aparece em ações corporativas pseudo engajadas e em estratégias de maquiagem verde, que tem como objetivo primeiro o aumento dos lucros capitalistas. (Beck, 2018)

Nessa lógica, o que se percebe é que as cidades sofrem constantemente com os impactos dessa lógica capitalista, através da “financeirização da vida”, uma vez que os interesses mercadológicos do mercado imobiliário e as políticas urbanas neoliberais tornam-se, a cada dia, algo naturalizado. Dessa forma, promovem-se grandes obras, de iniciativa público-privadas, que podem gerar grandes transformações e problemáticas na esfera urbana, contrapondo-se a uma perspectiva de promoção de políticas públicas, e corroborando assim, para a intensificação de desigualdades. Para Brenner (2018), “O urbanismo neoliberal não se trata de uma formação unificada e homogênea de governança urbana, mas representa uma síndrome ampla de instituições, políticas e estratégias regulatórias de mercado.” (BRENNER, 2018, p.211 *apud* BRENNER *et al.*, 2012).

## 2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

Com a estagnação do crescimento demográfico de cidades como Recife-PE, a cidade de João Pessoa-PB passa a ser considerada como o município com o maior crescimento da população em 15,3% relativo a 2010, sendo também a cidade nordestina com maior crescimento populacional segundo o Censo do IBGE em 2022. Ao mesmo tempo, esse crescimento acelerado também o desatrelam as regiões mais suburbanas - a metropolitana de João Pessoa torna-se a mais desigual do País segundo o Gini com 0,729 entre 2020 e 2021, à frente de Recife (PE) e Rio de Janeiro (RJ) ambas com 0,687. Também reforçando um



discurso ambientalista que, por interesse dos capitalistas que se dizem zelar pelo bem-estar e qualidade de vida, está constantemente em debate no que tange ao alargamento de praias de João Pessoa pelo Estado, ao mesmo tempo em que “João Pessoa Sustentável”, conta com os recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) tornando a apropriação do discurso sustentável vazio pela prática neoliberal da produção do espaço.

A cidade de João Pessoa vivencia atualmente um constante processo de verticalização, em que a paisagem é incessantemente alterada, e a produção de novos empreendimentos é ascendente por parte do mercado imobiliário e da iniciativa privada. Para além disso, os condomínios fechados (horizontais e verticais) emergem e se consolidam como um modelo de morar contemporâneo, abrangendo principalmente a classe média e alta, mas também classes sociais menos abastadas - com residências unifamiliares e/ou multifamiliares, diversas áreas comuns voltadas para o lazer, além de comércios e serviços (ANDRADE; VIDAL, 2012). Nessa perspectiva, existe a tentativa de reconstituir micro-cidades dentro da cidade, gerando uma coletividade seletiva rigorosamente controlada, além de uma “bolha social” cercada por altos muros e grades (ANDRADE; VIDAL, 2012). Assim como coloca Carlos (2017):

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da "mão invisível do mercado", nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais, é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (p.43).

É notório que discursos e estratégias de marketing apresentam a cidade de João Pessoa como um “local ideal”, evidenciando belezas naturais e equipamentos urbanos associados a uma elevada qualidade de vida, como coloca Padua (2024):

Na cidade de João Pessoa, que vem sendo vendida nacionalmente como uma cidade com "qualidade de vida" e um lugar de turismo em ascensão, o mercado imobiliário é o setor econômico que está na vanguarda de toda essa transformação. [...] À medida que a cidade é tomada como campo de estratégias econômicas de agentes hegemônicos que dominam o campo das decisões políticas, a reprodução da vida das pessoas que nela habitam, assim como do espaço onde se vive, está atrelada ao processo de reprodução econômica. (Padua, 2024)



Desta forma, tomam lugar os cuidados que devem ser tomados devido aos efeitos do aumento populacional oriundo dos processos de especulação e valorização urbana. Um dos efeitos mais importantes da crescente especulação imobiliária em áreas que já são socialmente segregadas é o aumento das desigualdades socioespaciais, que intensificam a distância social existente entre as pessoas, e também dificultam o exercício do direito à cidade de forma integral. Além da questão da habitação, é possível perceber também os impactos relacionados à apropriação dos espaços públicos, a mobilidade urbana, a possibilidade da cidade de atender às novas demandas e as novas necessidades, evidenciando assim as diversas consequências que a mercantilização do território traz e que, por ventura, passam longe das propagandas feitas sobre a cidade. A dinâmica urbana da cidade é cada vez mais moldada pelos agentes do capital que levam à intensificação da mercantilização do espaço urbano e forçam a redefinição da vida dos habitantes que, ao longo do tempo, construíram vínculos afetivos e identitários com o território. Esse processo desencadeia embates profundos — políticos, econômicos e, sobretudo, sociais — à medida que a produção e a especulação do espaço urbano se materializam em projetos, como por exemplo o Polo Turístico do Cabo Branco.

Sob o pretexto de geração de renda e “desenvolvimento”, tais empreendimentos visam, na prática, à lucratividade, transformando uma área de Mata Atlântica em um complexo turístico restrito a um público seletivo, capaz de pagar para usufruir de seus serviços. Assim, a cidade, vendida por sua qualidade de vida e abundância de áreas verdes, é progressivamente modificada e destruída. A contradição do discurso oficial se evidencia em um cenário cada vez mais marcado pelo desmatamento e pela desvalorização ambiental, fomentado por flexibilizações legislativas como a Lei Complementar nº 164/2024 (Plano Diretor do Município de João Pessoa – PDMJP) e a Lei Complementar nº 166/2024 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), que favorecem diretamente a apropriação privada, seja por capital nacional ou internacional. Como coloca Carlos (2017):

No capitalismo, a produção expande-se espacial e socialmente (no sentido de que penetra toda a sociedade), incorporando todas as atividades do homem e redefinindo-se sob a lógica do processo de valorização do capital — o espaço tornado mercadoria sob a lógica do capital fez com que o uso (acesso necessário à realização da vida) fosse redefinido pelo valor de troca. A produção do espaço insere-se na lógica de produção capitalista, que transforma toda a produção em mercadoria.



As problemáticas evidenciadas são múltiplas, entre elas destacam-se o trânsito intenso e a falta de infraestrutura para acomodar o crescente fluxo de veículos nas ruas, o que piora a situação dos engarrafamentos e aumenta a insatisfação tanto de motoristas quanto de habitantes que dependem de um transporte público negligenciado em suas funcionalidades e inadequado à demanda da população. Do mesmo modo, quanto ao transporte ativo, os ciclistas da cidade enfrentam problemas relacionados à fragmentação das ciclovias que são interrompidas de forma abrupta, com interconexões incompletas, tornando um deslocamento seguro ou eficiente impossível na maioria das vezes. Neste sentido, fica evidenciada a contradição entre a sustentabilidade e a qualidade de vida vendida pela mídia e a dura realidade urbana que nos cerca, evidenciando que há a necessidade urgente de um planejamento crítico em relação ao planejamento urbano, às crises climáticas e a real efetividade das propostas de “desenvolvimento sustentável”.

### **3 CONCLUSÃO OU CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Dessa forma, ao elencar tais problemáticas, evidencia-se a preocupação de que o poder público permaneça inerte diante das transformações urbanas, sem desenvolver mecanismos eficazes para mitigar os impactos do acelerado crescimento populacional — ou, pior, acabe por contribuir com o agravamento desses efeitos. A recente atualização do Plano Diretor Municipal, por exemplo, promove flexibilizações em setores estratégicos, favorecendo a verticalização e o adensamento justamente em áreas marcadas pela forte especulação imobiliária. Esse movimento atua como catalisador da mercantilização do espaço urbano, ampliando desigualdades e agravando os desafios de uma cidade cujo território não dispõe de suporte adequado para absorver tal expansão. Dessa forma, tecer caminhos possíveis é um desafio urgente, mas existe potencial em intervenções como a ampliação da participação popular, a adoção de instrumentos eficazes de regulação fundiária e o incentivo à construção de uma infraestrutura urbana que seja, ao mesmo tempo, integrada, resiliente e sustentável.

### **REFERÊNCIAS**

**ANDRADE**, Patrícia Alonso de; **VIDAL**, Wynna. Realidade urbana e legislação municipal: Expansão de condomínios residenciais fechados em João Pessoa. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 140.04, Vitruvius, jan. 2012. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.140/4156>. Acesso em: 6 jun. 2025.



**BECK, C. G.** Muros invisíveis: a comodificação da natureza e os luxos verdes na publicidade imobiliária. 2018. 298 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Centro de Humanidades, Universidade Federal de Campina Grande, Paraíba, Brasil, 2018). Disponível em: <http://dspace.sti.ufcg.edu.br:8080/jspui/handle/riufcg/2189>

**BRENNER, Neil.** Espaços da urbanização: o urbano a partir da teoria crítica / Neil Brenner.- 1. ed.- Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2018.

**CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão.** A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2017.

**OLIVEIRA, A. U. de.** A lógica da especulação imobiliária. Boletim Paulista De Geografia, (55), 75–92, 2017. Recuperado de <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1054>

**PADUA, Rafael Faleiros de.** João Pessoa: a destruição da cidade e a produção do espaço contraditório. Brasil de Fato, 17 maio 2024. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/colunista/lutas-urbanas/2024/05/17/joao-pessoa-a-destruicao-da-cidade-e-a-producao-do-espaco-contraditorio/>. Acesso em: 28 maio 2025.

**VIEIRA, Alexandre Bergamin.** Poder Público e mercado imobiliário: os promotores da exclusão social em cidades médias. In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 12., 2009, Montevideu. Anais [...]. Montevideu: EGAL, 2009.