

Reflexões sobre o urbanismo contemporâneo de áreas centrais nas cidades brasileiras

SESSÃO TEMÁTICA: DIMENSÃO HISTÓRICA E PATRIMONIAL DO PROJETO, DO PLANEJAMENTO E DA GESTÃO DA PAISAGEM

Julia Dallagnol Debarbara da Silva Ferreira
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
E-mail: j.dallagnol@ufms.br

Julio Cesar Botega do Carmo
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
E-mail: julio.botega@ufms.br

RESUMO

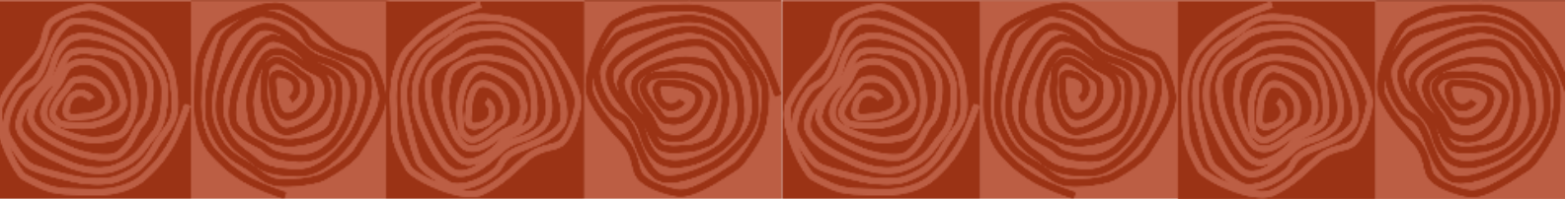
O estudo propõe uma reflexão sobre o urbanismo contemporâneo nas áreas centrais de doze cidades brasileiras das regiões Nordeste, Sul e Sudeste. O intuito é delinear um panorama geral desses centros a partir de oito categorias de análise: revitalização urbana, centralidade, espaço público, preservação e patrimônio, urbanização, morfologia urbana, esvaziamento urbano e clima. A pesquisa fundamenta-se em uma revisão de literatura e no levantamento do estado da arte sobre o tema a partir da seleção, organização e análise de 23 produções acadêmicas, técnicas e institucionais publicadas entre os anos de 2000 e 2025, das quais emergiram as categorias mencionadas. Considerando tratar-se de parte de uma pesquisa maior ainda em desenvolvimento, este artigo privilegia a apresentação de tópicos de análise, reflexão e debate, como primeiros resultados.

PALAVRAS-CHAVE: áreas centrais; centros urbanos; cidade no Brasil; urbanismo contemporâneo.

ABSTRACT

The study proposes a reflection on contemporary urbanism in the central areas of twelve Brazilian cities of the Northeast, South and Southeast regions. The aim is to outline a general panorama of these centers from eight categories of analysis: urban revitalization, centrality, public space, preservation and heritage, urbanization, urban morphology, urban depopulation and climate. The research is based on a literature review and state of the art survey on the subject from the selection, organization and analysis of 23 academic, technical and institutional productions published between 2000 and 2025, from which emerged the categories mentioned. Considering that it is part of a larger research still in development, this article favors the presentation of topics of analysis, reflection and debate, as first results.

KEYWORDS: central areas; urban centers; city in Brazil; contemporary urbanism.



1 INTRODUÇÃO

As áreas centrais, frequentemente conhecidas como "coração da cidade", são o palco primordial da evolução das primeiras aldeias em vilas e, subsequentemente, em cidades. Delas emana a vitalidade que moldou as cidades brasileiras que hoje conhecemos. No entanto, essa vitalidade pode variar ao longo do tempo. Segundo Freitag (2003), os conceitos de "poderes peregrinos" e "representações nômades", são um fenômeno comum na história das cidades brasileiras o abandono de antigos centros urbanos para a criação de novos, os quais assumem as funções dos precedentes. Consequentemente, o núcleo "abandonado" pode entrar em um período de estagnação, que pode culminar no "esquecimento".

Conforme observado por Harvey (2014), o espaço urbano, por sua natureza, é palco para conflitos sociais, econômicos e culturais. Assim, é por meio de suas (trans)formações históricas que se revelam as diversas problemáticas intrínsecas à cidade. Destacam-se as tensões entre políticas formais (que regulam a produção do espaço, determinando quem o faz, como e onde), as práticas espontâneas de ocupação (impulsionadas por grupos específicos ou necessidades sociais) e os investimentos que induzem transformações, seja em áreas específicas, como os centros urbanos, ou em todo o território. Todas essas dinâmicas se desenvolvem em um contexto neoliberal consolidado, que molda o cotidiano das cidades. Nesse cenário, o urbanismo contemporâneo emerge como um campo em constante disputa, buscando oferecer respostas a essas (trans)formações.

Os termos "abandono" e "esquecimento" são frequentemente associados a outras transformações urbanas que marcaram os centros das cidades nas últimas décadas, tais como esvaziamento, degradação, requalificação/revitalização e gentrificação. Esses processos se interligam, configurando um cenário desafiador para as áreas centrais brasileiras. De acordo com Freitag (2003), esse ciclo inicia-se com o esvaziamento de um núcleo urbano, impulsionado por fatores morfológicos, econômicos, sociais, políticos e tecnológicos. Esse esvaziamento pode levar ao abandono completo da região e, consequentemente, ao seu esquecimento pela população e pelo poder público.

Um espaço vazio, abandonado e esquecido tende a se degradar naturalmente, seja pela ausência de manutenção, pela ação do vandalismo ou pelas intempéries. Embora muitas vezes não seja visto como atrativo para ocupação, esse espaço geralmente possui infraestrutura urbana consolidada e pontos estratégicos de mobilidade. Diante desse quadro, surgem os planos de revitalização ou requalificação, que buscam restituir o valor e a atratividade da área, sobretudo para o capital financeiro, cada vez mais dominante nas dinâmicas urbanas contemporâneas, conforme será apresentado.

O debate sobre as (trans)formações urbanas não é recente, mas exige continuidade e atualização constante frente às mudanças temporais, tecnológicas, sociais, ambientais, econômicas e culturais que moldam a cidade. Essas dimensões, intrinsecamente interligadas, produzem impactos diretos de curto, médio e longo prazo, tanto sobre as formas e dinâmicas urbanas quanto sobre a vida cotidiana da população. É nesse contexto que o planejamento urbano deve se afirmar como instrumento de interpretação e



ordenamento do território, comprometido com um processo contínuo de aprimoramento na elaboração e reformulação dos planos urbanos (VILLAÇA, 2001).

Assim, o presente estudo busca refletir criticamente sobre o urbanismo aplicado às áreas centrais em cidades brasileiras, propondo a análise do estado da arte sobre esse tema, além da identificação das principais abordagens, conceitos, tendências, desafios e lacunas na pesquisa e na prática urbanística. Nesse sentido, adotou-se uma metodologia de natureza essencialmente qualitativa, bibliográfica e exploratória, direcionada à seleção, organização e análise crítica das produções acadêmicas e técnicas referentes ao tema, priorizando publicações em periódicos, livros, teses e documentos institucionais no período compreendido entre os anos 2000 e 2025.

Dessa forma, apresenta-se inicialmente, o referencial teórico que orienta este estudo, servindo como fio condutor para a fundamentação conceitual e a exposição dos principais debates pertinentes ao contexto abordado. Na sequência, é desenvolvido o estado da arte, com a apresentação e análise das publicações relacionadas ao tema. Por fim, realiza-se uma discussão crítica que articula as teorias e os estudos revisados, buscando reflexões sobre o urbanismo contemporâneo nas áreas centrais das cidades analisadas.

2 A ABORDAGEM DO URBANISMO CONTEMPORÂNEO

Como dito, o urbanismo contemporâneo surge como campo em disputa na tentativa de entender e responder às (trans)formações urbanas ao refletir e questionar principalmente as relações entre espaço, sociedade e mercado. Entretanto, para entendermos as novas abordagens do urbanismo, precisamos entender o que o difere das abordagens que o precederam: o urbanismo modernista e o pós-modernista.

O urbanismo modernista caracterizou-se por enxergar a cidade como uma máquina funcional com prioridades definidas, como a ordem, a eficiência e a zonificação. Sua base teórica era pautada no racionalismo, funcionalismo e no modernismo pregado principalmente por Le Corbusier e Walter Gropius nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), para os quais o espaço físico da cidade deveria ser produzido por especialistas e a sociedade assumia um papel passivo de acatar o modelo de cidade ideal projetado com geometria racional, separação de funções, estética minimalista e universal, onde o espaço público era destinado apenas para ordenação e circulação, e a relação da cidade com o mercado seria secundária, uma vez que as relações econômicas estariam subordinadas ao planejamento estatal.

Por sua vez, o urbanismo pós-modernista surge como contraponto ao pensamento modernista. Nomes como Henri Lefebvre, Jane Jacobs, Kevin Lynch, despontaram e entenderam a cidade como um espaço simbólico, com sua diversidade, pluralidade e identidade local. Voltada para uma crítica cultural e pluralista, o espaço urbano passou a ser entendido como uma linguagem que transmite significado e estética dentro de seu contexto cultural, e onde a sociedade teria participação ativa e reconhecida como produtora da cidade. A forma urbana deixava de ser geométrica e racional e passava a ser uma mistura formal, com recuperação da rua e do espaço público como local de encontro. A sua relação com o mercado começou a ser mais próxima e o consumo e a imagem urbana ganharam relevância.



Já o urbanismo contemporâneo entende a cidade como um sistema vivo e complexo composto de redes, fluxos e conflitos. Sua base teórica é fundamentada no pensamento pós-estruturalista e teoria crítica e as influências da globalização por autores como Edward Soja e David Harvey. O espaço é entendido como um produto social e econômico, resultado de disputas, fluxos e políticas, e onde a sociedade é protagonista na sua produção, porém inevitavelmente está inserida em redes de poder, mercado e tecnologia. A forma urbana é uma mescla de escalas e funções distintas, onde novos termos começam a despontar, como sustentabilidade e inclusão. O espaço público torna-se explicitamente palco de conflitos, resistência e espetáculo, e a sua relação com o mercado torna-se dominante, uma vez que a cidade passa a ser vista como mercadoria e ambiente propício para disputas financeiras e simbólicas.

Diante desse palco de conflitos, inúmeros debates emergem e se somam com as complexidades urbanas tradicionais e já conhecidas, como mobilidade urbana, zoneamento, moradia, entre outros. Todas essas camadas se sobrepõem e adquirem maior grau de complexidade para o estudo, análise e produção do espaço urbano, quanto mais variáveis mais complexo e extenso se torna o cálculo para uma solução. Dentro dessas camadas, a discussão sobre o direito à cidade, conceito de Lefebvre (2001), reflete sobre a produção do espaço urbano e suas influências na vida em sociedade. Para o autor, todos os cidadãos deveriam ter o direito de usufruir da infraestrutura, da cultura, dos serviços e da tomada de decisões sobre os rumos das cidades. Porém, embora isso seja previsto na legislação brasileira pela Constituição Federal, a realidade urbana acontece de forma distinta: nem toda a sociedade realmente tem acesso e poder de participação na cidade.

Na busca por identificar e compreender as raízes dessa situação, outros autores complementam o pensamento de Lefebvre. Harvey (2004) explica as relações urbanas a partir da lógica da acumulação por espoliação do capitalismo, refletindo sobre como o capital contemporâneo se apropria de ativos urbanos e produz segregação e novas formas de desigualdade. Maricato (2011) analisa a realidade urbana brasileira e desenvolve uma crítica à cidade neoliberal, evidenciando o crescimento desordenado e a exclusão socioespacial com foco na informalidade urbana do país. Já Castells (1996) busca compreender as reações da sociedade em rede diante desses atores de poder na cidade, refletindo sobre como as novas tecnologias transformam as lógicas e formas de resistência social frente às reestruturações urbanas.

Áreas Centrais

Áreas centrais, centros urbanos, centros, são alguns dos termos existentes utilizados para denominar uma região com características e história específicas numa cidade. Para Cutini (2001), as áreas centrais podem ser definidas a partir de uma visão com ênfase historicista de um centro antigo onde a memória comunitária é materializada, como também por uma visão com ênfase em um centro funcional onde existe convergência de fluxos e maior concentração de atividades e serviços.

Nesse sentido, o Ministério das Cidades (Brasil, 2005) define que o “centro” sendo uma das principais áreas da cidade, combina distintas atividades e reúne a população por meio de “valores concretos e simbólicos e não necessariamente apenas o centro tradicional



que muitas vezes está ligado ao centro histórico”. Dessa forma, compreende-se que as áreas centrais nem sempre coincidem com os centros históricos. Essa distinção decorre, em muitos casos, da descaracterização do núcleo original de formação urbana ou da redefinição dos limites que configuram os centros funcionais ao longo do tempo, acompanhando o desenvolvimento e a expansão da cidade. Entretanto, estudo divulgado pelo Ipea (2016), evidencia que nas grandes cidades brasileiras, a área central de referência é formada tanto pela parte mais antiga da cidade, o centro antigo, quanto pelos bairros adjacentes que concentram usos como residencial, comercial e serviços, ou seja, centro funcional.

Mesmo com o retrato traçado pelo Ipea, a grande diversidade territorial e urbana das cidades brasileiras não permite enquadrar todas as realidades em apenas dois conceitos, ainda que esses já sirvam como um norte. Nessa miscelânea de áreas centrais espalhadas pelo Brasil, é possível identificar sintomas e problemas recorrentes que se inter-relacionam, como a degradação, o esvaziamento e a desvalorização, os quais, por sua vez, podem gerar outras questões de ordem social, ambiental e econômica.

Para Villaça (2001) as transformações intraurbanas são geradas a partir da mecânica de disputa sobre o centro devido a convivência de diferentes classes sociais com diferentes interesses e níveis de acesso à cidade. Essas disputas acabam por ser potencializadas devido à memória da localidade central ou seu caráter simbólico enfatizado pelo patrimônio, como também devido à diversidade de usos e funções oferecidos, além de toda a infraestrutura urbana consolidada.

Frúgoli Jr. (2000) também entende o centro não como um fenômeno estático, mas como um campo de conflitos onde as centralidades são redefinidas ao longo do tempo, e ao trabalhar através de recortes analíticos, é possível justamente compreender a complexidade da centralidade metropolitana, a partir do isolamento dos conflitos, atores e variáveis que compõem a cidade.

O conjunto e a variedade de fatores atuantes nas transformações das cidades despertam a reflexão sobre as complexidades das áreas centrais brasileiras, assim, a fim de facilitar o estudo e análise dos cenários atuais dos centros urbanos selecionados, este ensaio propõe-se a discutir as áreas centrais brasileiras em relação às seguintes categorias analíticas: revitalização urbana, centralidade, espaço público, preservação e patrimônio, urbanização, morfologia urbana, esvaziamento urbano e clima, que em determinado momento podem se sobrepor ou não.

3 O ESTUDO DE ÁREAS CENTRAIS NO BRASIL

Tendo em vista que as cidades brasileiras e, conseqüentemente, suas áreas centrais, são originárias de uma história recente em comparação com a formação e desenvolvimento de outras cidades ao redor do globo, como as europeias, as discussões que permeiam as complexidades urbanas no Brasil são recentes. A urbanização brasileira se deu de forma descompassada com o desenvolvimento de infraestruturas e planejamento urbano eficientes e preparados para receber toda a nova população que migrava para as cidades. Segundo Azeredo e Felin (2019), a população urbana no Brasil aumentou de 44% para 85% em apenas seis décadas (1959-2019).

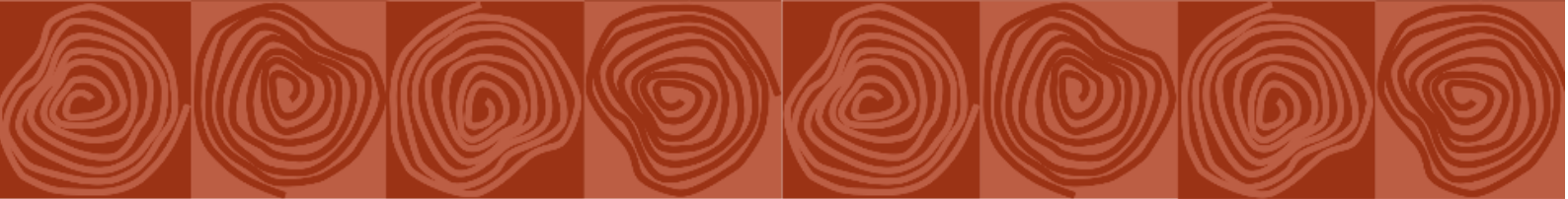


Assim, partindo do reconhecimento dessa acelerada urbanização e das (trans)formações urbanas resultantes nas áreas centrais brasileiras, o estudo, do ponto de vista metodológico, consiste em uma revisão bibliográfica do estado da arte, de caráter qualitativo, com seleção intencional das fontes e orientada pela aderência ao objeto de estudo. A busca foi realizada de forma manual e sistematizada por meio do mecanismo de pesquisa do Google, contemplando publicações em periódicos, livros, teses e documentos institucionais, consultados em repositórios acadêmicos como SciELO, USP, PUC Goiás e de instituições federais, como o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea).

Adotou-se como recorte temporal o período entre 2000 e 2025, que corresponde às transformações mais recentes das áreas centrais brasileiras. O processo de seleção ocorreu em duas etapas: primeiro, foi realizada a triagem por títulos, considerando a pertinência temática e o enquadramento temporal; em seguida, foi realizada a análise dos resumos, sendo excluídos os trabalhos que não abordavam ao menos uma das seguintes categorias: revitalização urbana, centralidade, espaço público, preservação e patrimônio, urbanização, morfologia urbana, esvaziamento urbano e clima. Essas categorias atuaram como critérios para garantir a coerência teórica e a comparabilidade entre os estudos.

Ao final desse processo, foram selecionadas 23 publicações, número que reflete o conjunto de produções que efetivamente atenderam aos critérios temáticos e temporais estabelecidos. Posteriormente, foi organizada uma base de dados com as publicações selecionadas, permitindo a sistematização de informações como recorte espacial, temática principal e incidência territorial dos estudos. Com a análise observou-se uma maior concentração de estudos sobre São Paulo, seguida de outras capitais: Rio de Janeiro, Vitória, Fortaleza, São Luís, Teresina, Curitiba, Salvador e Recife. Além disso, cidades como Pelotas, Santos e Ouro Preto, apesar de serem cidades de menor porte, também foram incluídas na análise, uma vez que abordaram temáticas de especial relevância para as categorias em questão, demonstrando que as dinâmicas investigadas não são restritas aos grandes centros urbanos, mas também são observadas e vividas em diversos contextos urbanos pelo país.

Um fator interessante a ser destacado é o padrão encontrado nos contextos de análise das publicações estudadas, conforme o quadro 1 a seguir:



Quadro 1 - Categorias de análise por cidade estudada

Cidade	Região	Categoria de Análise
São Paulo (SP)	Sudeste	Revitalização Urbana
		Centralidades
		Urbanização
		Clima
Rio de Janeiro (RJ)	Sudeste	Revitalização Urbana
		Centralidades
Vitória (ES)	Sudeste	Revitalização Urbana
		Morfologia Urbana
Santos (SP)	Sudeste	Esvaziamento Urbano
Ouro Preto (MG)	Sudeste	Preservação e Patrimônio
Fortaleza (CE)	Nordeste	Revitalização Urbana
São Luís (MA)	Nordeste	Revitalização Urbana
Teresina (PI)	Nordeste	Espaço Público
Salvador (BA)	Nordeste	Revitalização Urbana
		Centralidades
Recife (PE)	Nordeste	Revitalização Urbana
		Centralidades
Curitiba (PR)	Sul	Revitalização Urbana
		Centralidades
Pelotas (RS)	Sul	Centralidades

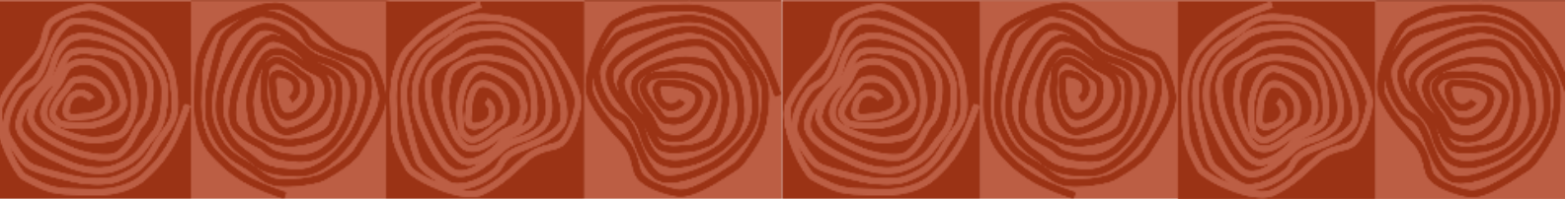
Fonte: elaborado pelos autores, 2025

Entre as publicações analisadas, 26% trataram de casos específicos de revitalização urbana, 21,7% de centralidades, 13% de preservação e patrimônio, 13% de urbanização, 8,7% de espaço público, 8,7% de morfologia urbana, 4,3% de esvaziamento urbano e 4,3% de mudanças climáticas.

Diante desse panorama, é possível perceber que o tema revitalização urbana é predominante e aparece como foco central entre as publicações, o que sugere forte interesse acadêmico em intervenções em áreas centrais consolidadas. Os temas relacionados às centralidades, preservação e patrimônio indicam que as discussões sobre as preocupações com a memória material e cultural, principalmente dos centros históricos, também são predominantes.

As temáticas acerca da urbanização, do espaço público e da morfologia urbana, embora menos proeminentes na coleção estudada, mostram que há atenção voltada para a qualidade dos espaços coletivos das áreas centrais, assim como para a importância das influências das formas urbanas em escala mais ampla dentro de um contexto de escala mais reduzida nos centros. Já os debates mais específicos como as questões que permeiam o esvaziamento urbano e as consequências das mudanças climáticas nas áreas centrais brasileiras mostraram-se incipientes e pouco explorados pelo interesse acadêmico, mesmo com a sua relevância crescente no cenário mundial.

O conceito de revitalização urbana emerge na ideia de recuperar os centros degradados e com infraestrutura subutilizada nas cidades, como São Paulo, as quais vivenciaram um processo de descentralização das atividades econômicas, que em conjunto com o deslocamento das elites urbanas para novas localidades, a expansão do uso do transporte



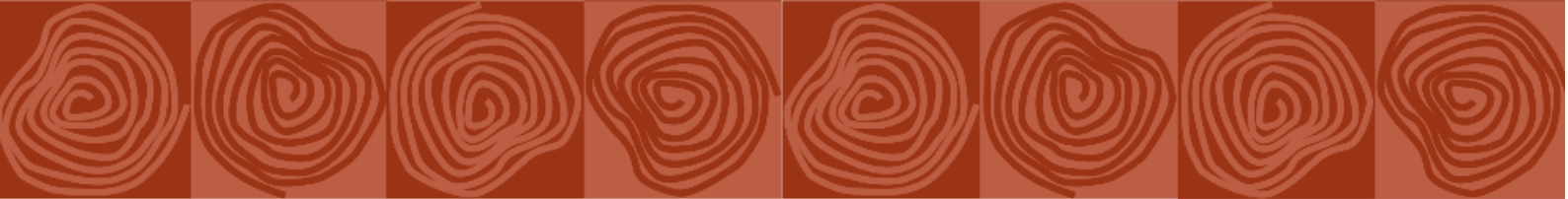
individual e a especulação imobiliária conduziram ao abandono gradativo dos centros urbanos tradicionais. O resultado desse abandono é a degradação física dos edifícios e espaço público, que posteriormente foi transformada numa narrativa de “decadência” naturalizada. E recentemente, essa narrativa agravada pelo cenário pandêmico protagonizado pela COVID-19, que potencializou o teletrabalho e consequentemente o esvaziamento dos ambientes de convívio urbano, intensificou o debate sobre a revitalização desses espaços.

É importante destacar que além da segurança pública, o dilema da gentrificação foi um dos principais conflitos sociais identificados nos estudos. Além disso, observou-se um consenso no entendimento que a reocupação das áreas centrais possui um conjunto de obstáculos complexos e interligados, desde a viabilidade econômica dos projetos até as intrincadas questões sociais e de patrimônio.

Em relação às temáticas referentes ao espaço público, às centralidades e ao esvaziamento urbano, foi possível observar a articulação de três dimensões que permeiam esses debates: reconfiguração territorial, disputas pelo espaço e alternativas de resistência e apropriação. Segundo o Ipea (2016), os centros urbanos brasileiros não estão em declínio, porém em processo de reconfiguração. Esse entendimento reverte a narrativa de “abandono” para uma compreensão de transformação ativa do espaço, como é o exemplo da cidade de Santos (BARROS; CARRIÇO, 2019), onde o esvaziamento e as transformações das áreas centrais são resultados de um processo multifatorial envolvendo atores políticos, econômicos e sociais em disputa pelo espaço. Um complemento a esse caso foi observado em Curitiba: diante de um cenário de tensão entre as políticas institucionais de revitalização, que oscilam entre o combate ao esvaziamento e o risco da gentrificação, a população local, através da apropriação coletiva e temporária dos espaços com intervenções efêmeras e de baixo custo, como eventos festivos, feiras e cortejos populares, demonstrou um caminho complementar e mais inclusivo para a reativação de áreas ociosas da cidade (KRUCHELSKI, 2025).

O cerne do debate sobre preservação e patrimônio mostrou relação com o dilema da revitalização, principalmente das áreas centrais históricas brasileiras, alertando para o risco que a estratégia traz ao apresentar potencial de descaracterização dos espaços históricos e culturais, e consequente gentrificação, ao aplicar investimentos públicos e privados voltados ao turismo e à espetacularização dessas cidades. Nesses “cenários artificiais”, o espaço urbano se transforma em palco de performance com recursos voltados para turistas, ao mesmo tempo em que a população local é marginalizada, como os casos das cidades de Salvador, Recife e Ouro Preto (COSTA, 2021).

Ao analisar as questões de urbanização e morfologia urbana constatou-se que ambas estão intimamente relacionadas e que a forma contemporânea das cidades é orientada pela racionalidade do capital, que promove diversos modos de segregação urbana não por acidente, mas por possuir uma lógica funcional excludente para controle social, seja no uso e ocupação do solo, na mobilidade ou infraestrutura urbana (OLIVEIRA et al., 2024). Inserido nesse quadro, foi possível observar a importância dos estudos de morfologia urbana no contexto das áreas centrais, sendo uma ferramenta para entender as estratégias de poder produzidas pela forma urbana e assim pensar e desenvolver novas possibilidades para os centros e as cidades brasileiras, como a experiência do centro de Vitória, onde os pesquisadores conseguiram extrair lições generalizáveis para outras áreas centrais sobre demandas sociais prementes, como o déficit habitacional no Brasil.



Abordar discussões voltadas para as mudanças climáticas e a sustentabilidade tem se tornado cada vez mais necessário no cenário mundial, logo os estudos específicos das cidades sob essa lente também são urgentes. Mesmo a produção acadêmica sobre a cidade e o clima sendo incipiente, observou-se um viés de análise importante: tomando a cidade de São Paulo como laboratório, Lima e Travassos (2025) apontaram sobre o risco das políticas aprovadas ao vocabulário global de combate à crise climática também promoverem desigualdades urbanas se forem desenvolvidas sob a visão do mercado, e sobre a necessidade da inclusão social em conjunto com a participação democrática e uma regulação forte para a construção de um “urbanismo climático” pautado nos pilares do desenvolvimento sustentável: ambiental, social e econômico.

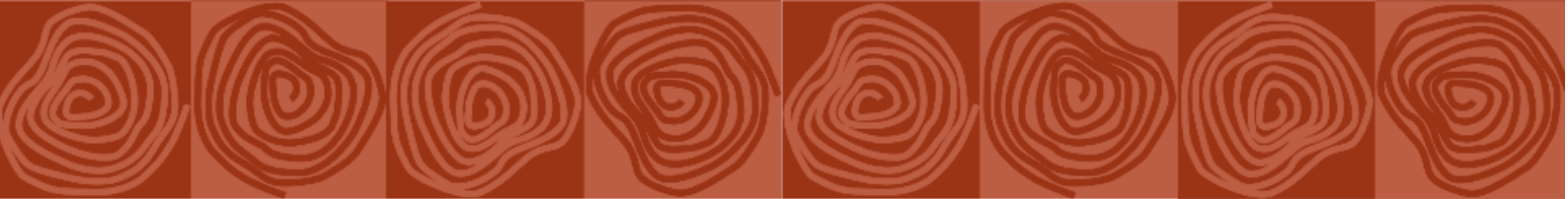
4 RECUPERAÇÃO PARA O MERCADO OU PARA A CIDADANIA?

As análises realizadas, embora incidam sobre diferentes áreas centrais, revelam convergências importantes na forma como esses espaços são interpretados. Observa-se o uso recorrente de termos como tensões, conflitos, batalhas no reconhecimento dos centros urbanos como espaços de disputa simbólica e material. Essa compreensão dialoga com a perspectiva do urbanismo contemporâneo e aproxima-se da concepção de espacialidade formulada por Edward Soja, que entende o urbano como resultado de uma articulação entre dimensões materiais, representacionais e vividas, nas quais se expressam relações de poder, resistências e imaginários em constante tensão (SOJA, 1996).

A narrativa da “decadência” dos centros aliada com políticas ineficazes do poder público, desde ações impermanentes de zeladoria do espaço público até resoluções insuficientes de planejamento urbano, mais as ações predatórias do capital financeiro e imobiliário contribuem para o tensionamento desses conflitos no “coração da cidade” e o agravamento de problemas sociais relacionados ao esvaziamento desses locais, associados principalmente ao déficit habitacional e à segurança pública.

Esses fatores são capazes de diluir o valor de uso (a vivência dos centros) em detrimento do valor de troca (áreas centrais como mercadoria) na percepção do espaço pela população (LEFEBVRE, 2001), contribuindo para a desvalorização de uma parcela considerável da cidade em benefício de interesses privados. Outro ponto em comum observado foi a crítica a esses interesses que promovem a financeirização das cidades e das áreas centrais ao mesmo tempo que pregam a importância de projetos de revitalização e requalificação urbana. Nesse sentido Harvey (2008) contribui para o entendimento de como o urbanismo contemporâneo, quando orientado prioritariamente pelos interesses do mercado, reforça a relação de domínio do capital sobre as questões urbanas.

É compreensível a necessidade de recuperação das áreas centrais pelo Brasil, porém para restaurar o valor de uso dos espaços, como defendido por Lefebvre, é necessário ocupá-los novamente de forma constante. É preciso enxergar os centros também como área de permanência e não apenas de passagem, como também entender que o fomento para um centro habitável é essencial para a mudança da narrativa de “decadência” como consequência do esvaziamento.



Dessa forma, a constante reflexão sobre para quem, de fato, se direcionam as transformações geradas nas áreas centrais, e consequentemente nas cidades, bem como sobre quem são os responsáveis pelas tomadas de decisões e os motivos para tais escolhas, se faz necessária. Esses questionamentos surgem como parte essencial na reformulação da forma de pensar as necessidades urbanas e das áreas centrais e conduzem à novas reflexões críticas ao urbanismo contemporâneo: este está mais alinhado aos interesses do mercado ou à cidadania?

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da investigação desenvolvida sobre o urbanismo contemporâneo das áreas centrais, foi possível verificar que, apesar da diversidade de contextos urbanos no Brasil, existem similaridades entre as desigualdades socioespaciais e as preocupações relativas ao futuro das áreas centrais brasileiras.

Questões relativas à revitalização dos centros urbanos são proeminentes entre as publicações analisadas, o que revela grande interesse acadêmico e institucional no estudo sobre o tema, já que esse também se revela como grande oportunidade para investimentos do capital financeiro e imobiliário. Foi possível constatar a importância do desenvolvimento dos estudos sobre planejamento e morfologia urbana, centralidades e espaço público para o levantamento de questões e fatores implícitos em grandes projetos de revitalização, como os riscos de gentrificação, o agravamento de conflitos sociais, segurança pública, mobilidade e habitação.

Entretanto, observou-se também a pouca atenção dos estudos voltados para as cidades de médio porte e do interior do Brasil. A prevalência dos estudos é concentrada no entendimento das complexidades das capitais e metrópoles, fator que pode contribuir para a perpetuação de problemas urbanos nos municípios que não possuem relevância econômica comparável com as grandes cidades do país. Além disso, outras lacunas foram detectadas, principalmente em relação aos temas relacionados à sustentabilidade nas cidades e às consequências das crises e mudanças climáticas.

Assim, o presente ensaio, através das análises realizadas para a formulação do estado da arte sobre as áreas centrais brasileiras, propôs uma reflexão crítica sobre o debate acerca do urbanismo contemporâneo e os desafios que os centros urbanos têm enfrentado. Nesse contexto, vislumbra-se a possibilidade de traçar novos caminhos a partir do desenvolvimento de pesquisas futuras sobre o urbanismo contemporâneo, em diálogo interdisciplinar com campos como a antropologia, a economia e a ecologia. Tal perspectiva busca aprofundar a compreensão das dinâmicas urbanas brasileiras e promover o debate sobre formas mais eficazes de revitalização e planejamento urbano, voltados para a recuperação das áreas centrais com enfoque em soluções mais democráticas, participativas e sustentáveis, com o objetivo de devolver a vitalidade dos “corações” centrais das cidades do Brasil.

REFERÊNCIAS

AZEREDO, Laura; FELIN, Bruno. **A história da urbanização brasileira**. WRI Brasil, 27 maio 2019. Disponível em: <https://www.wribrasil.org.br/noticias/historia-da-urbanizacao-brasileira>. Acesso em: 6 nov. 2025.

BARROS, Marina; CARRIÇO, José Marques. **Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas**. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 11, 2019. DOI: 10.1590/2175-3369.011.e20180100.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Reabilitação de centros urbanos: programa de reabilitação de áreas centrais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

CASTELLS, Manuel. **The rise of the network society: The information age: economy, society and culture**. Vol. 1. Cambridge, MA; Oxford, UK: Blackwell Publishers, 1996. ISBN 978-1-55786-616-5.

COSTA, Raíssa de Keller e.; SOUZA, Vanessa Taveira de. **Cidades brasileiras: entre valores e narrativas do urbanismo**. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 13, e20200413, 2021. DOI: 10.1590/2175-3369.013.e20200413.

CUTINI, Valerio. **Centrality and Land Use: Three Case Studies on the Configurational Hypothesis**. Cybergeo, 26 mar. 2001. Disponível em: <https://journals.openedition.org/cybergeo/3936#quotation>. Acesso em: 8 out. 2025.

FREITAG, Bárbara. **A Revitalização dos Centros Históricos das Cidades Brasileiras**. Caderno CRH, [S. l.], v. 16, n. 38, 2006. DOI: 10.9771/ccrh.v16i38.18617. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/crh/article/view/18617>. Acesso em: 12 nov. 2025.

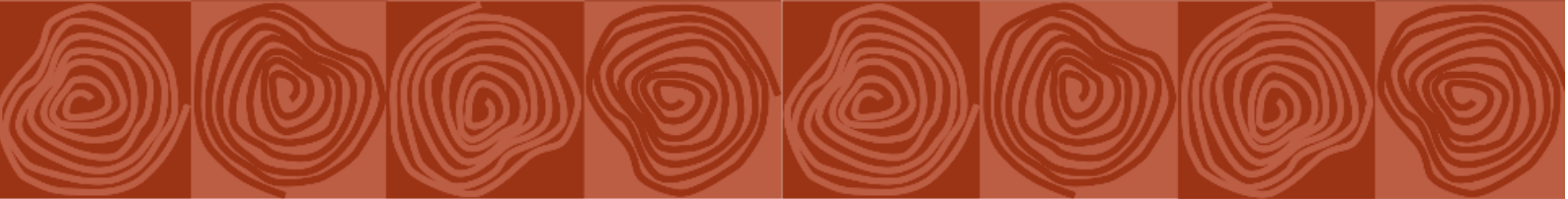
FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez; EDUSP, 2000

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

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Revista New Left Review, n. 53, 2008.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2004. ISBN 978-85-150-2971-6.

IPEA. **Retrato das áreas centrais do Brasil**. Brasília: Ipea, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstreams/64f64924-d215-45a6-a2c0-f6142c4d4aac/download>. Acesso em: 10 out. 2025



KRUCHELSKI, Ilana. **Transformações dos centros urbanos e usos temporários no espaço: estudo de caso em Curitiba, PR.** Anais do XXI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Campina Grande: Realize Editora, 2025. Disponível em: <<https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/122643>>. Acesso em: 12 nov. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. ISBN 978-85-88208-97-1.

LIMA, Bruno Avellar Alves de; TRAVASSOS, Luciana Rodrigues Fagnori Costa. **Políticas de adensamento urbano promovem adaptação climática justa em cidades do Sul Global?** Reflexões a partir do caso de São Paulo. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 11, n. 20, p. 293–319, 2025. DOI: 10.52028/RBDU.v11.i20.ART11.SP. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/1068>. Acesso em: 12 nov. 2025.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2011. ISBN 978-85-326-4147-2.

OLIVEIRA, Lina Yule Queiroz de; FERREIRA, João Sette Whitaker.; MATTOS, Fernanda Cavalcante. **A produção do espaço urbano na sociedade brasileira: disputas e alternativas.** Interações, Campo Grande, v. 26, p. e26024547, 2025. DOI: 10.20435/inter.v26i1.4547.

SOJA, Edward W. **Thirdspace: journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places.** Cambridge: Blackwell Publishers, 1996.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.