

CENTRO UNIVERSITÁRIO DO ESTADO DO PARÁ
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

ANA LUIZA BENIGNO SANTOS
LUCAS FERREIRA DOS SANTOS

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA FRENTE À CONCRETIZAÇÃO DO
PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA:** Uma análise do direito à moradia e a
garantia dos direitos fundamentais

BELÉM
2024

ANA LUIZA BENIGNO SANTOS
LUCAS FERREIRA DOS SANTOS

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA FRENTE À CONCRETIZAÇÃO
DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA:** uma análise do direito à
moradia e a garantia dos direitos fundamentais

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como requisito parcial para obtenção de grau em
Bacharel em Direito, pelo Centro Universitário
do Estado do Pará.

Orientador: Prof. Dr. Bruno Brasil de Carvalho

BELÉM
2024

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Biblioteca do CESUPA, Belém – PA

S237e Santos, Ana Luiza Benigno.

A especulação imobiliária frente à concretização do princípio da dignidade humana: uma análise do direito à moradia e à garantia dos direitos fundamentais / Ana Luiza Benigno Santos, Lucas Ferreira dos Santos. — Belém, 2024.

24 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Centro Universitário do Estado do Pará, Bacharelado em Direito, Belém, 2024.

Orientadora: Prof. Dr. Bruno Brasil de Carvalho.

1. Direito à moradia. 2. Dignidade humana. I. Santos, Lucas Ferreira. II. Carvalho, Bruno Brasil de (orient.). III. Título.

CDD 341.27

ANA LUIZA BENIGNO SANTOS
LUCAS FERREIRA DOS SANTOS

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA FRENTE À CONCRETIZAÇÃO DO
PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA: Uma análise do direito à moradia e a
garantia dos direitos fundamentais**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como requisito parcial para obtenção de grau em
Bacharel em Direito, pelo Centro Universitário
do Estado do Pará.

Orientador: Prof. Dr. Bruno Brasil de Carvalho

Data de aprovação: ____ / ____ / ____

Conceito:

Banca Examinadora:

Prof. Dr. BRUNO BRASIL DE CARVALHO - Orientador
Centro Universitário do Estado do Pará (CESUPA)

Nome com titulação
Instituição a que pertence

Nome com titulação
Instituição a que pertence

A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA FRENTE À CONCRETIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA: Uma análise do direito à moradia e a garantia dos direitos fundamentais

REAL ESTATE SPECULATION IN THE FACE OF THE IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF HUMAN DIGNITY: An analysis of the right to housing and the guarantee of fundamental rights

Ana Luiza Benigno Santos¹

Lucas Ferreira dos Santos²

Bruno Brasil de Carvalho³

RESUMO

Este artigo tem como objetivo discutir sobre o processo de especulação imobiliária e seu papel na dinâmica urbana, em especial no tocante à concretização do direito à moradia, analisada sobre um viés constitucional que a faz pensar para além de um bem imóvel material. Tem como enfoque demonstrar de que modo a especulação imobiliária é uma das principais causas da crise habitacional vivenciada no Brasil, marcada pelo crescente déficit habitacional; busca também demonstrar como o processo de gentrificação produzido por ela impede que boa parte da população consiga ter acesso à moradia digna. O estudo traçado possui uma base teórica crítica, entendendo a especulação imobiliária como processo produzido na sociedade capitalista em decorrência da necessidade de acumulação de capital da mesma, revertendo o uso do solo em mercadoria. Utilizando-se de estudo bibliográfico e da análise de dados do IBGE e demais fontes estatísticas, pode ser alcançado os seguintes resultados: o número de imóveis vazios supera o déficit habitacional; os dados sobre as habitações inadequadas apresentam recorte de gênero, raça e classe; o ônus excessivo com o aluguel urbano impede o usufruto de demais direitos fundamentais e a quantidade de estabelecimentos que fornecem bens e serviços diversos é inferior em favelas e comunidades urbanas. Depreende-se, portanto, que a exclusão de uma parcela da população da cidade é fato social que encontra na especulação imobiliária uma de suas principais causas.

Palavras-chave: Especulação Imobiliária; Direito à Moradia; Dignidade Humana; Acesso à Cidade; Uso Mercadológico do Solo.

¹ Graduanda do curso de Bacharelado em Direito pelo Centro Universitário do Pará (CESUPA). ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-2934-5459>. E-mail: ana20060194@aluno.cesupa.br.

² Graduando do curso de Bacharelado em Direito pelo Centro Universitário do Pará (CESUPA). ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-8375-566X>. E-mail: lucas20060514@aluno.cesupa.br.

³ Orientador. Mestrado e Doutorado em Direito pela Universidade Federal do Pará (UFPA). Professor de Direito da graduação e coordenador adjunto da Pós Graduação em Direito Civil do Centro Universitário do Estado do Pará (CESUPA). Advogado. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8378493373753040>. ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-7625-2004>.

ABSTRACT

This article aims to discuss the process of real estate speculation and its role in urban dynamics, particularly regarding the realization of the right to housing, analyzed through a constitutional lens that considers it beyond a mere material property. It focuses on demonstrating how real estate speculation is one of the main causes of the housing crisis experienced in Brazil, characterized by a growing housing deficit. It also seeks to show how the gentrification process it produces prevents a significant portion of the population from accessing adequate housing. The study is grounded in critical theoretical frameworks, understanding real estate speculation as a process inherent to capitalist society, driven by the need for capital accumulation, which transforms land use into a commodity. Using bibliographic research and data analysis from IBGE and other statistical sources, the following results can be identified: the number of vacant properties exceeds the housing deficit; data on inadequate housing reveal intersections of gender, race, and class; excessive urban rent burdens hinder the enjoyment of other fundamental rights; and the number of establishments providing diverse goods and services is lower in favelas and urban communities. It can thus be concluded that the exclusion of a segment of the population from urban spaces is a social reality, with real estate speculation being one of its main causes.

Keywords: Real Estate Speculation; Right to Housing; Human Dignity; Access to the City; Market-Driven Land Use.

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como ponto central a discussão sobre o direito fundamental à moradia, elencado no rol de direitos sociais constantes no art. 6 da Constituição Federal/88, e a sua importância para a garantia dos demais direitos fundamentais, bem como apresentar o papel da especulação imobiliária na dinâmica urbana e seus impactos na questão da moradia. Busca-se atribuir ao direito à moradia uma interpretação constitucional de valorização do princípio da dignidade humana, onde será possível percebê-la para além de um bem imóvel material, de modo que permita traçar ao longo do estudo uma análise de como a garantia do referido direito impacta na possibilidade de concretização dos demais direitos garantidos à pessoa humana pela constituição, uma vez considerado o contexto social brasileiro. Além disso, será abordada a especulação imobiliária como sendo uma prática factual presente na realidade concreta das cidades, acabando por produzir efeitos na mesma que incidem no contexto da moradia urbana, efeitos esses que serão apontados ao longo do ensaio.

É fato que o preço dos imóveis e alugueis não acompanha a capacidade econômica da maioria dos brasileiros, que recebem salários baixos enquanto os preços dos imóveis aumentam mais que a inflação. Diante desse cenário, muitas famílias sem casa própria, e todos aqueles que necessitam de moradia e se encontram em situação de vulnerabilidade econômica, sofrem com o constante dilema de ter que escolher entre pagar o aluguel e abdicar das suas demais necessidades ou atendê-las e viver em um estado extremo de insegurança quanto a ter um lugar

para morar. Assim, verifica-se na prática uma exclusão de direitos, onde nem todos são capazes de serem satisfeitos, indo de encontro com o que se deseja alcançar pela previsão constitucional.

Os problemas estruturais presentes no Brasil desde a sua formação tornam-se ainda mais evidentes quando se analisa o contexto urbano e a questão da moradia. Desde a abolição da escravidão, passando pelo processo de industrialização até o presente momento em que se vivencia uma nova forma de organização política do Estado dentro do capitalismo onde o fenômeno da gentrificação se torna latente, é possível averiguar uma série de violações a direitos fundamentais, em que a exclusão de determinados grupos sociais se mostra sempre presente, e o acesso à terra e à moradia se encontram nesse conjunto de direitos historicamente negados, seja de maneira explícita ou não.

Buscar-se-á compreender se a maneira como a dinâmica urbana opera tem ampliando de maneira significativa os problemas estruturais presentes no Brasil com relação à formação das cidades e o processo de exclusão social. Diante disso, questiona-se: em que medida a prática da especulação imobiliária tem influenciado na precificação dos imóveis e na ampliação de problemas sociais no Brasil?

No decorrer da pesquisa será feita uma análise crítica dos objetos traçados sob à luz da Constituição Federal, tendo em conta a dignidade humana como princípio norteador da investigação. Sendo assim, a moradia será percebida como aquela considerada digna e as práticas e fenômenos presentes na dinâmica das cidades não serão analisados de maneira apartada da realidade concreta, de modo que será levado em consideração o contexto histórico, econômico e político em que se inserem, para isso será feito um estudo bibliográfico, documental e estatístico visando, por meio de uma abordagem qualitativa, chegar aos resultados acerca da concretização do direito à moradia e seus empecilhos; bem como a análise de dados, utilizando-se também de uma abordagem quantitativa para precisar os dados acerca da questão da moradia e da configuração da cidade.

2. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: CONCEITO E IMPLICAÇÕES

De início, cumpre dar destaque a questão da habitação na sociedade humana, como sendo um fator de grande importância e um dos elementos fundamentais para a própria sobrevivência da espécie. São nas moradias, de diversas naturezas, características e condições que o indivíduos desenvolvem suas vidas, trata-se de um local destinado ao convívio familiar, ao desenvolvimento de relações, também servindo como base para a segurança, alimentação, conforto, descanso e até mesmo o lazer.

Ainda que a habitação possa ser considerada como fator vital, como bem fundamental, para a manutenção e desenvolvimento da sociedade, sua problemática não está isenta da influência das dinâmicas inerentes à lógica do mercado capitalista, o qual prevalece no cenário nacional atualmente estabelecido, na prática vê-se que a importância de seu acesso é diminuta frente ao interesse pelo lucro potencial, o que finda por restringir o acesso à moradia aos grupos economicamente consolidados e que detém meios para pagar pela mesma.

Nos moldes do exposto, a habitação se configura como um bem fundamental, o qual perpassa por diferentes segmentos da vida humana, afetando o desenvolvimento pessoal, bem como a construção de suas relações interpessoais, portanto, é fundamental a superação da análise pautada tão somente em disparidades culturais e sociais, já que independente disso o indivíduo necessita de um espaço para viver.

Apesar de seu grau de importância enquanto necessidade básica, a habitação, essencialmente, refere-se a um bem, um item ou um produto durável, em termos práticos, trata-se de uma mercadoria que pode ser adquirida e comercializada no mercado imobiliário (Valença, 2003).

Tal mercadoria, no entanto, está diretamente associada à disponibilidade do solo urbano, sendo assim compreendido aquele que possui estrutura suficiente para comportar de maneira adequada uma edificação. Notadamente a propriedade do solo, intrinsecamente arraigada no modelo econômico capitalista, representa em primeira análise o domínio sobre um recurso limitado e de difícil reprodução, visto que o solo urbano exige a concretização de uma infraestrutura a qual permita o acesso a itens básicos como redes de água encanada, esgoto e energia elétrica, bem como de serviços essenciais, tais quais a saúde, educação, transporte público e coleta seletiva (Valença, 2003).

A propriedade do solo urbano, sob essa perspectiva, pode representar um impedimento significativo no que tange ao acesso do indivíduo à moradia. Isso ocorre, em grande parte, devido à possibilidade de se obter lucro com a comercialização da terra. Essa dinâmica cria um ambiente favorável para a atuação de especuladores imobiliários, que frequentemente priorizam a valorização da terra obtida através da infraestrutura fruto de um processo construído de forma coletiva em detrimento do seu uso produtivo. Essa situação evidencia a necessidade de repensar as políticas de uso da terra, a fim de promover um desenvolvimento mais equilibrado e sustentável do ambiente urbano.

De forma objetiva, o processo conhecido como especulação imobiliária tem fundamento na valorização de imóveis, mas não qualquer valorização, o foco está na que se justifica pela implantação de serviços de natureza pública ou mesmo privada, estes que são decorrentes do

desenvolvimento do espaço urbano presente nas cidades, ou seja, trata-se de uma estrutura externa ao próprio patrimônio sobre o qual se especula.

Nesse sentido, a especulação imobiliária pode ser definida como um fenômeno presente na lógica capitalista, por meio do qual os indivíduos que detêm a propriedade sobre espaços urbanos se beneficiam de rendas provenientes de variados setores produtivos da economia, principalmente os que decorrem de investimentos públicos visando o aprimoramento da infraestrutura e serviços públicos locais, os quais são compreendidos como meios coletivos de produção e consumo presentes no espaço urbano (Filho, 1999).

Tal processo de valorização é tido como motivador da ação de agentes atuantes no mercado imobiliário, visando ganhos financeiros a partir do valor de troca agregado aos imóveis pela valorização da área em que estão inseridos, ainda que isto represente o descumprimento com a própria função social da propriedade.

Não raro tem-se a ilusão de que o valor do imóvel está atrelado ao investimento feito em sua estrutura, noção que de certo modo pode ser tomada como verdade, dependendo da localização em que se encontra, da valorização do local. Entretanto, vê-se na prática que em muitos casos a edificação feita pelo proprietário agrega pouco valor de troca frente ao que pode ser agregado pela estrutura do bairro a qual pertence.

Os valores praticados no mercado imobiliário urbano não estão necessariamente relacionados ao custo de aquisição ou produção do patrimônio, mas sim ao valor que potenciais compradores estejam dispostos a pagar. Quando um promotor imobiliário decide incorporar uma determinada área ao espaço urbano, ele está frequentemente de olho em um preço futuro que, muitas vezes, está desconectado do custo imediato da operação. Esse processo de "valorização" antecipada baseia-se na expectativa de mudanças estruturais na área urbana que ainda não ocorreram (Singer, 1978).

Os especuladores imobiliários, cientes desse potencial de valorização, optam por aguardar pacientemente até que as condições propícias se concretizem. Esse período de espera pode ser bastante prolongado e está intrinsecamente ligado ao desenvolvimento urbano e às políticas públicas que afetam a infraestrutura e os serviços urbanos.

A expectativa de valorização é, muitas vezes, alimentada por investimentos públicos em melhorias urbanas, como a construção de novas vias, a instalação de redes de saneamento e a criação de áreas de lazer. Esses investimentos aumentam a atratividade da área, promovendo um incremento no valor dos terrenos e propriedades adjacentes.

A ocupação dos espaços urbanos é uma questão central nas discussões sobre políticas habitacionais e no entendimento das dinâmicas sociais e econômicas das grandes cidades. O

crescimento populacional acelerado e a urbanização desordenada têm levado a uma intensa disputa pelo solo urbano, onde se confrontam, de um lado, grupos de pessoas sem acesso à moradia, que ocupam irregularmente áreas urbanas, e, de outro, os interesses econômicos voltados para a especulação imobiliária.

Nesse contexto, o solo urbano se transforma em um território de sobrevivência para aqueles que buscam alternativas para viver, enquanto se torna um bem valioso para investidores que buscam lucro através da valorização imobiliária. Esse cenário reflete a lógica do capitalismo, que não só molda a produção de mercadorias, mas também influencia a organização social e territorial das cidades, transformando os espaços urbanos em mercadorias e perpetuando desigualdades sociais.

A cidade, desde suas origens na Antiguidade, desempenhou papéis centrais de controle político, militar e econômico. Contudo, ao longo dos séculos e com a transição entre diferentes modos de produção, sua função e sua importância foram se transformando. Na modernidade, com o advento do capitalismo, a cidade adquire novas dinâmicas, principalmente pela relação estreita com o processo de acumulação de capital. A emergência da cidade capitalista é marcada pela apropriação do solo urbano, que, antes utilizado de formas variadas, passa a ser, de maneira crescente e definitiva, um instrumento de lucro e reprodução do capital. O solo urbano, antes espaço de convivência e trocas, se torna, assim, um recurso fundamental para a especulação e a maximização do capital.

Além disso, a organização social nas grandes cidades, em grande parte determinada pela lógica do capital e da propriedade privada, reflete um processo de segmentação e desigualdade. A divisão entre classes sociais se manifesta não apenas na geografia urbana, mas também nas relações interpessoais. A invisibilidade e o isolamento de parcelas significativas da população urbana – como os grupos marginalizados, as periferias e as populações em situação de vulnerabilidade – tornam-se características visíveis dessa estruturação desigual. A cidade capitalista, portanto, se caracteriza por uma forma de organização que, em grande medida, ignora ou torna invisíveis as necessidades e os direitos de parte de seus habitantes, enquanto privilegia os interesses de quem detém o capital.

A situação habitacional reflete a concentração crescente de trabalhadores em áreas centrais, impulsionada pela centralização dos meios de produção. À medida que a acumulação capitalista acelera, as condições de moradia dos trabalhadores pioram. O "progresso" urbano, com melhorias como demolição de bairros precários e construção de grandes edificações para comércio e bancos, acaba por desalojar os pobres, forçando-os a viver em espaços cada vez mais superlotados e degradados (Marx, 1988).

No contexto das relações de poder e interesses, o Estado desempenha um papel fundamental na mediação dos conflitos sociais. Ao contrário de uma entidade externa à sociedade, o Estado é um produto direto do desenvolvimento histórico da sociedade, nascido do reconhecimento das contradições e antagonismos presentes na mesma (Harvey, 2005). Nesse cenário, essa instituição assume papel central e necessário na moderação de tensões e garantia da manutenção da ordem social, estabelecendo limites para os conflitos e procurando preservá-los dentro de um nível aceitável (Harvey, 2005).

Apesar de ser originado da sociedade, o Estado capitalista, ao longo do tempo, se coloca acima dela, assumindo uma posição de autoridade que, paradoxalmente, vai se distanciando dos interesses e das necessidades da população. Esse processo de alienação ocorre à medida que o Estado, em sua busca por manter a ordem e a estabilidade do sistema, se torna cada vez mais autônomo e desvinculado das dinâmicas sociais que inicialmente o criaram.

Esse distanciamento do Estado em relação às necessidades da população se manifesta, de maneira especialmente visível, nas relações que ele estabelece com os grupos que controlam as forças econômicas e políticas. A parceria entre o Estado e seus controladores frequentemente entra em conflito com os interesses daqueles que veem na cidade um valor de uso, e não como um objeto de especulação e lucro (Maricato, 1997). De um lado, estão os cidadãos que buscam da cidade condições para uma vida digna, como moradia, transporte e lazer, tratando-a como valor de uso. Do outro, estão os que veem a cidade como fonte de lucro, tratando-a como valor de troca.

Em vez de ser um reflexo direto das demandas sociais, o Estado passa a agir em função da manutenção dos interesses da classe dominante, reforçando as estruturas de poder e de exploração do capital.

Nesse sentido, a própria política de habitação no Brasil, ao longo da história, tem contribuído para a ocupação das periferias das grandes cidades, deslocando as moradias populares para áreas distantes dos centros urbanos. Esse processo reflete uma lógica de segregação social, na qual as populações de baixa renda são relegadas a regiões afastadas, longe dos serviços e infraestruturas essenciais, como transporte, saúde e educação. Curiosamente, muitas dessas áreas centrais, que poderiam abrigar projetos habitacionais, permanecem vazias ou subutilizadas, aguardando valorização por meio de investimentos públicos.

A mercantilização da terra urbana, ao transformá-la em um capital privado, reflete um modelo de cidade voltado para a lógica do mercado, em detrimento do direito à cidade como um bem social. Neste processo, o solo urbano deixa de ser um espaço destinado à coletividade, ao bem-estar e ao desenvolvimento social, para se tornar uma mercadoria cuja principal função

é gerar lucro para os investidores. O capital imobiliário, que se soma à terra como um bem privado, se sustenta na valorização do preço dessa "mercadoria". Esse aumento de valor não depende apenas da construção de imóveis, mas também da especulação sobre terrenos vazios, que são comprados e vendidos com o objetivo de maximizar o retorno financeiro.

Essa valorização constante do solo urbano, alimentada pela especulação imobiliária, resulta em um ciclo que dificulta o acesso à moradia e aos serviços urbanos para a população de baixa renda. Quando o território se torna um ativo financeiro, ele passa a ser tratado como algo a ser explorado por investidores, enquanto as necessidades habitacionais, sociais e culturais da cidade ficam em segundo plano. O direito à cidade, que deveria garantir o acesso a um ambiente urbano inclusivo e justo para todos, acaba sendo subvertido por uma lógica que prioriza os interesses do capital privado, excluindo parcelas significativas da população da fruição plena da cidade.

A especulação imobiliária é um fator central na criação de uma valorização desigual do solo urbano, o que resulta em espaços urbanos com características e acessibilidade diferentes conforme as camadas sociais. Ao priorizar investimentos e empreendimentos em áreas de maior rentabilidade, contribui-se para a segregação socioespacial, gerando territórios distintos, onde as diferentes classes sociais têm acesso a condições de vida muito diferentes.

Enquanto algumas áreas se valorizam e recebem investimentos em infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos, outras ficam à margem desse processo, sendo negligenciadas e até estigmatizadas. Isso cria um cenário de exclusão e fragmentação social, onde as classes mais pobres são empurradas para espaços periféricos, longe dos centros urbanos e das oportunidades de acesso a serviços básicos, educação, saúde e lazer. A cidade, assim, deixa de ser um espaço integrado e plural, tornando-se um reflexo das desigualdades sociais, onde os direitos e o acesso aos bens urbanos são distribuídos de forma desigual, de acordo com o poder econômico.

A segregação socioespacial é um fenômeno complexo, com diversas dimensões, sendo a segregação socioeconômica a principal delas, na qual as classes sociais se distribuem de maneira desigual pelo espaço urbano das cidades (Negri, 2008).

É característico dos grandes centros urbanos a existência de bairros de má reputação, onde vive a classe trabalhadora de menor poder econômico. Embora a pobreza também exista em meio aos bairros nobres, ela é, em sua maioria, relegada a locais afastados, onde os pobres precisam sobreviver longe da atenção das classes mais privilegiadas (Engels, 1985).

A segregação socioespacial, enquanto fenômeno urbano, pode ser compreendida como um processo complexo que envolve a organização do espaço de maneira a refletir e reforçar

questões sociais, econômicas e políticas. Esse fenômeno se manifesta não apenas pela simples separação das classes sociais em diferentes áreas da cidade, mas também pela construção de um sistema que utiliza o espaço urbano como um meio de controle e exclusão. As características urbanísticas, como a distribuição desigual de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços, são determinantes nesse processo, uma vez que a qualidade do espaço disponível varia conforme a classe social que o ocupa.

A segregação socioespacial é, portanto, um reflexo da hierarquização do espaço, onde as áreas mais valorizadas e com melhores condições de vida são reservadas para as classes de maior poder aquisitivo, enquanto as populações mais vulneráveis se encontram confinadas a locais com infraestrutura precária e menos acessibilidade a serviços essenciais.

Ademais, a fragmentação do espaço urbano, não é apenas um reflexo das desigualdades sociais, mas também um mecanismo político que intensifica essas divisões. Ao concentrar recursos e serviços em áreas específicas, os planejadores urbanos e os gestores públicos contribuem para o aprofundamento das desigualdades, limitando o acesso da população de baixa renda a áreas com maior potencial de valorização. Esse processo de segregação socioespacial, ao dissociar a funcionalidade do espaço de seu valor social e de bem-estar coletivo, subordina o uso do solo a interesses de mercado e exclui segmentos significativos da população do acesso a condições de vida dignas.

A cidade, em sua dimensão social e material, contribui para a criação da pobreza, não apenas pelo modelo socioeconômico que nela se sustenta, mas também pela sua configuração física, que agrava a situação dos moradores das periferias, tornando-os ainda mais vulneráveis economicamente (Santos, 1998).

Este processo de segregação territorial resulta em uma distribuição desigual dos recursos e das riquezas da cidade, refletindo diretamente nas disparidades econômicas e sociais que a marcam. A maneira como o território é desenvolvido e apropriado favorece determinados grupos, enquanto margina outros, especialmente nas periferias. Essa dinâmica cria um cenário de intensa competição pelo espaço urbano, especialmente no que diz respeito à moradia, onde as desigualdades se tornam ainda mais evidentes. Ao final, a cidade, em sua configuração atual, funciona não apenas como um reflexo dessas desigualdades, mas como um elemento que potencializa e agrava essas disparidades, perpetuando um ciclo de exclusão social e econômica.

3. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E VIOLAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

No regime político adotado pelo Estado Brasileiro, a democracia, traçada por Robert Dahl (2001) como o sistema político que garante a concessão de uma série de direitos

fundamentais, diferentemente dos sistemas não democráticos, a dignidade da pessoa humana é princípio basilar para a sua sustentação. O Estado Democrático de Direito reivindica um regime político participativo, onde em tese o governo seria do povo e a política feita para todos, tornar central o respeito à dignidade humana seria a forma do Estado trazer à tona a valorização da vida de seus cidadãos, de modo que esses possam viver em harmonia e construir seus planos individuais de vida a partir da garantia dos seus direitos básicos, e dessa forma viver em sociedade, construindo política.

José Afonso da Silva (2005) aborda sobre o período anterior ao Estado Democrático de Direito tal qual temos hoje, onde havia sido instaurada no Brasil a ditadura militar de 1964, período em que a violação de direitos inerentes à pessoa humana foi institucionalizada, a exemplo do Ato Institucional nº 5, que produziu um estado de repressão absoluta. Com a redemocratização e o período de transição entre regimes, houve a preocupação de evitar com que as violações ocorridas durante o período autoritário viessem a ser reproduzidas novamente, diante disso foram estabelecidos no texto da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 um conjunto de direitos fundamentais a serem garantidos pelo Estado e princípios que devem orientar a interpretação e elaboração das leis, sendo o principal o princípio da dignidade humana.

Estabelecido no artigo 1º, inciso III, da CF/88, o princípio da dignidade humana é base do texto constitucional, lei máxima que rege o Estado e os indivíduos, sendo garantia individual e universal, se constitui ainda como alicerce de todos os direitos constitucionais, uma vez que sem eles não há mínimo existencial a ser garantido, e é a garantia desse conjunto de direitos que concretiza a dignidade inerente a cada indivíduo. Desse modo, os direitos fundamentais individuais, coletivos, sociais e culturais dispostos na Constituição e que devem ser garantidos pelo Estado a fim de alcançar um estado de justiça social tem como fundamento o referido princípio.

Em se tratando do âmbito internacional, a dignidade da pessoa humana também advém de uma reação à história marcada por constantes violações aos Direitos Humanos, especialmente em decorrência da Segunda Guerra Mundial, que gerou a demanda pela universalização desses direitos perante a comunidade internacional. Souto (2019), referenciando Rabenhorst (2008), traça que o termo dignidade se refere a tudo aquilo que merece respeito, constituindo uma categoria moral da condição humana, sendo um conceito construído historicamente a partir de uma consciência humanista sedimentada desde a antiguidade. Assim, a ampliação dos direitos fundamentais tem como base o princípio da

dignidade humana, uma vez que sem eles não é possível conferir humanidade aos seres sociais, ou seja, torná-los dignos.

No que pese essas fundamentações se encontrarem dispostas em um plano formal do direito, a realidade concreta apresenta dinâmicas sociais que se diferenciam do discurso oficial declarado. A prática, marcada pela luta de classes, apresenta uma superestrutura que se ergue em cima da base econômica da sociedade, servindo para manter a infraestrutura, ou seja, o modo de produção vigente. No decorrer do presente capítulo será analisada as contradições presentes no sistema capitalista que possui como regime político a Democracia Burguesa, e como que na prática o direito fundamental à moradia, assentado no princípio da dignidade humana, encontra empecilhos impostos pelos próprios instrumentos do Estado para a sua concretização, uma vez que os interesses de classe envolvidos são opostos entre si.

Antes de partir para a análise do direito à moradia propriamente dito, serão apontadas algumas observações iniciais que devem ser levadas em consideração para o entendimento do estudo que se buscará traçar. Pelo texto constitucional, o direito à moradia deve atender as demandas habitacionais da cidade, e ao aplicar a interpretação constitucional a esse ramo do direito mediante a observação do fenômeno da constitucionalização, definida por Moura (2017), ao tratar de sua aplicação no tocante ao direito à cidade, como sendo a conformação das normas e demais instrumentos legais infraconstitucionais ao vetor axiológico da Constituição Federal, de modo que esta exerça influência na criação, aplicação e interpretação de todo o ordenamento jurídico, pode-se dizer então que a moradia não corresponde apenas ao espaço físico destinado à habitação, uma vez que para haver a concretização do princípio da dignidade humana é necessário que esta seja digna. Dessa maneira, não cabe ao Estado garantir apenas o espaço físico destinado à habitação, é necessário que o local apresente uma estrutura adequada; e para além disso, é preciso que a moradia esteja atrelada ao acesso à cidade, sem isso não há que se falar em moradia digna.

Considerar-se-á a cidade para além de um espaço físico urbano onde se centra a prestação de serviços e bens. A cidade é o local em que habita uma determinada sociedade e, portanto, é onde ocorre a perpetuação cultural, a formação de laços e vínculos afetivos; é o espaço de formação do ser social que desperta um sentimento de pertencimento no indivíduo. Tal perspectiva trará aspectos significativos ao estudo da especulação imobiliária e seus impactos na dinâmica urbana.

Ademais, ao tratar da concretização do direito à moradia e a sua relação com os demais direitos fundamentais, será sustentada a tese de que não apenas estes se constituem como base de sustentação para aquele, como também a garantia do direito à moradia se apresenta como

um pilar para os demais direitos inerentes à pessoa humana, de modo que eles são mais facilmente alcançados mediante a sua garantia. Assim, pode-se dizer que há uma relação mútua entre todos os direitos fundamentais positivados e a concretização de um implica em uma plenitude maior no alcance e expansão dos outros.

Feitas as devidas observações, será por fim analisado o direito à moradia e o papel da especulação imobiliária na dinâmica urbana. O direito fundamental à moradia, positivado no artigo 6º, da Constituição Federal, consta no rol de direitos sociais e foi expressamente previsto pela primeira vez a partir da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, uma vez constante no título “Dos Direitos e Garantias Fundamentais” da CF/88 é cláusula pétrea, e, portanto, não pode ser alterada pelo Poder de 2º Grau. Além disso, no âmbito internacional é possível constatar a existência de pactos internacionais do qual o Brasil é signatário que reconhecem o direito à moradia, como é o caso do Pacto Internacional dos Direitos Sociais, Econômicos e Culturais de 1966. Tem-se, assim, que no âmbito positivo formal a proteção do direito à moradia já fora consagrada, tanto com relação ao direito interno quanto no contexto do direito internacional (Dornelles; Júnior, 2015).

Outro princípio a ser tratado, e que é de extrema importância para a concretização da dignidade humana, é o princípio da função social da propriedade. Cabe ressaltar o que seria a função social de maneira ampla antes de adentrar em sua aplicação na propriedade urbana, que de acordo com a interpretação de Francisco Amaral (2018, p. 140):

“[...] Representa, assim, a função econômico-social, a preocupação com a eficácia social do instituto, e, no caso particular da autonomia privada, significa que o reconhecimento e o exercício desse poder, ao realizar -se na promoção da livre circulação de bens e de prestação de serviços e na autorregulamentação das relações disso decorrentes, condicionam-se aos efeitos sociais que tal circulação possa causar, tendo em vista o bem comum e a igualdade material, ideia que ‘se desenvolve paralelamente à evolução do Estado moderno como ente ou legislador racional’”

Assim, tem-se que com a constitucionalização do direito e a passagem para um Estado de bem-estar social os institutos do direito civil passam a sofrer influência do Estado diante das relações jurídicas estabelecidas em seu âmbito, desse modo, em um plano formal, as obrigações estabelecidas entre os particulares na esfera privada deixam de ser absolutas, uma vez que agora se faz necessário atender à função social que lhe é conferida, é a chamada funcionalização dos institutos jurídicos.

Ao tratar da função social aplicada à propriedade urbana, Letícia Souza (2020) traça que a luta travada pelos movimentos sociais que combatiam a injustiça urbana possibilitou avanços nas políticas territoriais e a criação de leis que regulamentam o acesso à propriedade, dentre

elas a própria Constituição Federal/88 e o Estatuto da Cidade. Contido no art. 5º, XXIII, da CF, bem como no art. 170º, II e III, do mesmo dispositivo ao versar sobre o título Ordem Econômica e Financeira, o direito à propriedade passou a ser considerado uma garantia fundamental, deixando de ser um direito absoluto uma vez que se torna condicionado ao exercício da sua função social.

Concebida a relativização do direito à propriedade e a busca pela erradicação das desigualdades sociais e promoção do bem estar de todos, objetivos fundamentais dispostos na Constituição, é previsto o instrumento legal da desapropriação para os casos em que a função social da propriedade não é cumprida. Maria Neves (2004) estipula que dentre os instrumentos de intervenção do Poder Público na atividade urbana o mais extremo de todos é justamente a desapropriação, uma vez que transfere um bem patrimonial do particular de maneira compulsória para outrem ou para o patrimônio público, sendo a indenização concedida mediante títulos da dívida pública para abarcar o seu caráter sancionatório, conforme previsto no art. 182, parágrafo 4, III, da Constituição Federal, que assim dispõe:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

[...]

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Logo, surge o questionamento dos motivos que levam, mesmo diante da existência de um aparato legal que dispõe acerca da proteção do direito à moradia, a existência de um vazio urbano que faz com que boa parte dos acadêmicos, da sociedade civil e dos movimentos sociais levantem a seguinte pergunta: por que há tanta gente sem casa e tanta casa sem gente?. O presente ensaio tem como objetivo apontar a especulação imobiliária como um dos principais motivos para a ocorrência da problemática suscitada.

4. A REALIDADE HABITACIONAL NO BRASIL: UMA ANÁLISE COM BASE NO CENSO 2022

Neste ponto, tem-se como objetivo oferecer uma análise prática dos fenômenos discutidos nos capítulos anteriores, utilizando dados empíricos para ilustrar e aprofundar as questões conceituais e legislativas abordadas até o momento. A partir de informações estatísticas confiáveis, produzidas sobretudo pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), será possível observar como os temas discutidos se refletem na realidade social, econômica e demográfica do Brasil. Ao apresentar esses dados, buscamos não apenas validar os argumentos anteriormente expostos, mas também proporcionar uma compreensão mais precisa e fundamentada dos fenômenos em questão, permitindo ao leitor uma visão mais concreta e aplicada das temáticas em análise.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) é uma instituição pública responsável pela coleta e divulgação de dados essenciais sobre a sociedade, economia e geografia do Brasil. Criado em 1936, o IBGE realiza censos e pesquisas que fornecem informações fundamentais para a elaboração de políticas públicas, análise social e planejamento econômico. Dentre as principais atividades do IBGE, destaca-se o Censo Demográfico, realizado a cada dez anos, que oferece um retrato detalhado da população brasileira, incluindo aspectos como distribuição, características socioeconômicas, educacionais e de habitação.

A confiabilidade das informações produzidas pelo IBGE é garantida por metodologias rigorosas e pela imparcialidade na coleta e divulgação dos dados. Esses dados são amplamente utilizados por pesquisadores, governos, empresas e organizações para a formulação de políticas públicas e decisões estratégicas. O instituto também realiza pesquisas sobre o Produto Interno Bruto (PIB), emprego, renda, saúde e outras áreas fundamentais para entender a dinâmica do país.

A importância do IBGE vai além de sua função institucional: suas informações são essenciais para a compreensão dos fenômenos sociais e econômicos, permitindo uma análise precisa das desigualdades regionais e das condições de vida da população. Ao fornecer uma base sólida de dados, o IBGE contribui para o desenvolvimento de políticas eficazes, a identificação de prioridades e o planejamento de ações que atendam às necessidades da sociedade.

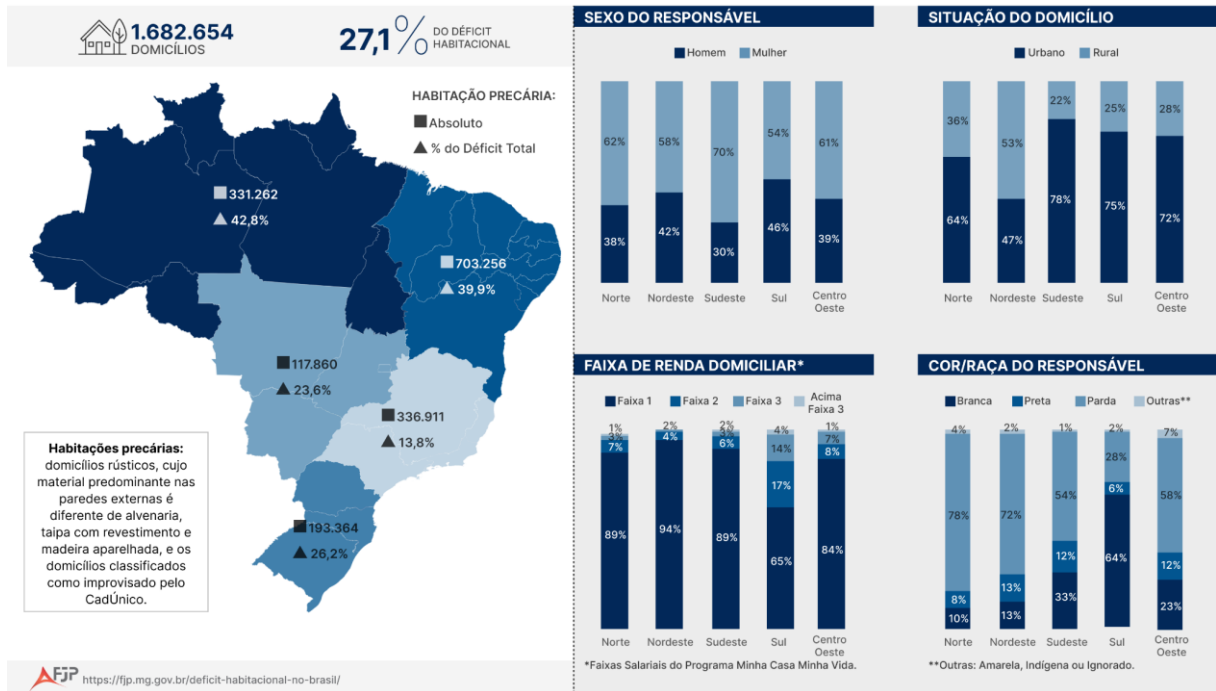
Em resumo, o IBGE desempenha um papel crucial na geração de conhecimento sobre a realidade brasileira, fornecendo dados confiáveis que são essenciais para a análise crítica dos desafios e das oportunidades do país. A utilização dessas informações é indispensável para a formulação de estratégias de desenvolvimento e para a compreensão profunda das questões que impactam o Brasil, tais quais as discutidas no presente artigo, ganhando ainda mais importância em cotejo com outras fontes que serão utilizadas adiante.

Conforme a apuração feita pela Fundação João Pinheiro, instituição responsável por calcular o déficit habitacional no Brasil, em 2022 o déficit habitacional totalizou 6 milhões de domicílios, representando 8,3% do total de habitações ocupadas no país, de acordo com a Agência Brasil (2024). Dentre os fatores responsáveis pelo déficit habitacional se encontram as habitações precárias e o ônus excessivo com o aluguel urbano, sendo assim, o déficit crescente demonstra que cada vez mais a população brasileira tem o direito à moradia digna negado, subsistindo de forma instável.

As habitações precárias constituem domicílios improvisados ou rústicos, estes são definidos pela Fundação João Pinheiro como sendo aqueles em que o material predominante nas paredes externas é diverso da alvenaria, taipa com revestimento e madeira aparelhada; já os domicílios improvisados seguem a classificação do CadÚnico, e são definidos pelo IBGE como sendo os domicílios localizados em unidade não-residencial, a exemplo de lojas ou fábricas, ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, mas que se se encontrava ocupado por morador, tais como barracas e vagões de trem. Estar-se-á, pois, diante de um reflexo urbano extremamente cruel, que retira do indivíduo aquilo que lhe é inerente: a sua humanidade, não à toa serem justamente os grupos sociais mais marginalizados a vivenciarem a realidade mais cruel que o contexto urbano, imerso em uma sociabilidade capitalista, confere aos indivíduos. Dentre os 1.682.654 domicílios em situação de habitação precária, correspondentes a 27,1% do déficit habitacional, a maioria é chefiado por mulheres negras com renda de até dois salários mínimos, conforme o Gráfico 1 a seguir.

Gráfico 1 - Habitação Precária.

HABITAÇÃO PRECÁRIA PnadC 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro - FJP (2024).

Quando se fala em direito à moradia digna e os impactos da especulação imobiliária na sua concretização, o acesso à cidade é primordial para compreender tal sistemática urbana. O contexto precário em que boa parte da população em situação de pobreza se encontra, como visto anteriormente, leva a crer, e os próprios instrumentos ideológicos do Estado reafirmam e propagam a concepção de que o direito à moradia é apenas a garantia de ter um espaço físico adequado para morar. Referida visão limitante exclui aquilo que de fato se caracteriza por ser uma moradia digna, qual seja aquela que é capaz de garantir com que o indivíduo viva dignamente, e isso inclui o acesso à cidade; aos bens e serviços, que hoje se encontram concentrados no centro, devendo eles possuírem a qualidade esperada para os fins aos quais foram propostos; é por meio dessa garantia que os demais direitos fundamentais serão capazes de serem concretizados, uma vez que não é possível exercer o direito ao lazer, por exemplo, enquanto a mobilidade urbana for um problema ainda a ser resolvido. Debate que vêm sendo suscitado sobre isso é acerca da distância entre empregado e emprego que se averigua na cidade e que faz com que as horas perdidas com o tempo gasto na locomoção transforme os trabalhadores em “escravos”, conforme preconiza o urbanista Flávio Fichman em matéria feita pela BBC News Brasil (2019), ao tratar do tempo de deslocamento médio diário na cidade de São Paulo, dessa maneira o tempo do trabalhador residente em área afastada é perdido, não sobrando hora vaga para o lazer e as demais atividades que poderiam estar sendo exercidas em

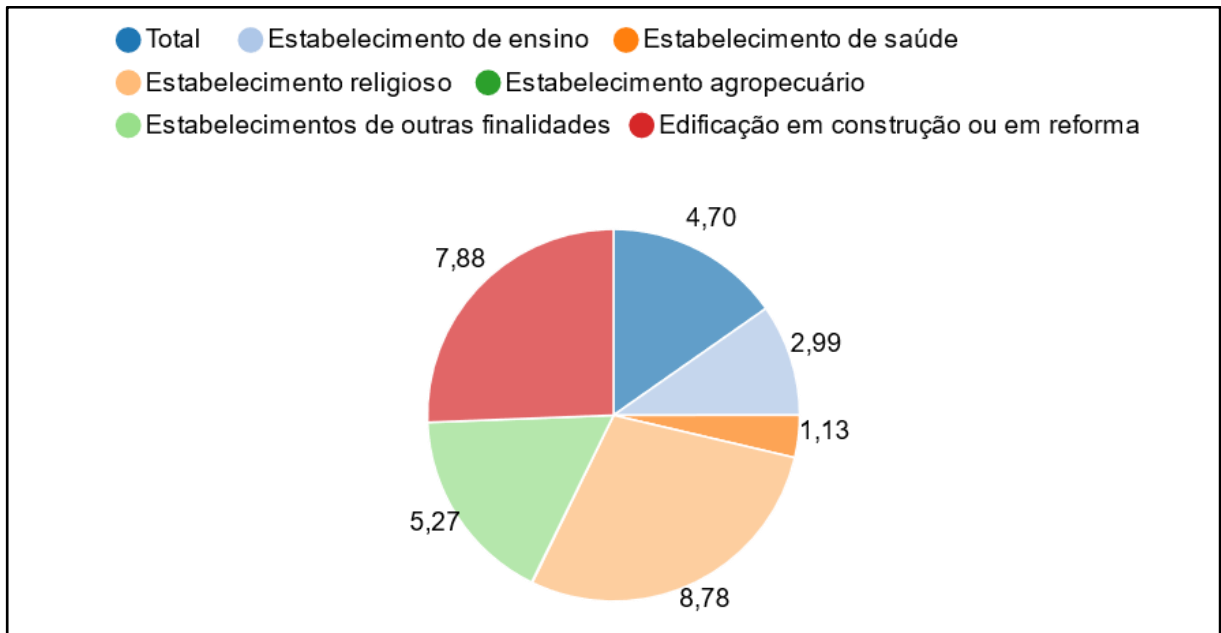
seu âmbito privado de vida. Assim, a especulação imobiliária se mostra tão perversa porque afasta todos aqueles que são indesejados para fora da região onde serão fornecidos os bens e serviços necessários à concretização de diversos direitos, promovendo uma exclusão social ainda maior na sociedade, intensificando as desigualdades existentes entre os ricos e os pobres enquanto promove ao mesmo tempo vazios urbanos à espera de valorização em prol do lucro a ser obtido pelos capitalistas.

Seguindo o que foi dito até aqui e utilizando como base os dados divulgados pelo IBGE referentes ao ano de 2022, será analisado o efeito mais exemplificativo e facilmente observável da especulação imobiliária, que mediante a concentração da oferta de bens e serviços afasta a população do centro de investimentos da cidade e impede ela de usufruir dos mesmos, isso pode ser percebido na quantidade de estabelecimentos encontrados nas regiões fora do eixo central em comparação com as áreas favelizadas.

Há atualmente 12.348 favelas e comunidades urbanas no Brasil, com uma população residente de 16.390.815 pessoas, distribuídas em 6.556.998 domicílios; a densidade demográfica em favelas e comunidades urbanas é alta, uma vez que existe uma grande quantidade de pessoas para a área territorial em que vivem, sendo de 8.028,97 habitantes por quilômetro quadrado. Em locais deixados de lado pelo Poder Público, a alta densidade demográfica é um problema que se acentua, a título de se ter um panorama acerca disso, quanto maior a quantidade de pessoas concentradas em determinado local, maior será a produção de lixo, por exemplo, algo que gera diversos problemas socioambientais. Ao invés de ampliar as zonas periféricas, expandi-las para o centro e distribuir os bens e serviços de maneira que eles possam alcançar a cidade em sua totalidade, o Estado tem corroborado com o movimento contrário, a fim de concretizar o interesse do mercado imobiliário; a gentrificação é fenômeno latente desse processo, e empurra cada vez mais pessoas para os locais marginalizados com grande aglomeração urbana.

Outros dados reveladores trazidos pelo censo para compreender melhor as dinâmicas da cidade é o do número de estabelecimentos por espécie e de edificações em construção ou em reforma. Será analisado o percentual dos dados levantados em favelas e comunidades urbanas no total de estabelecimentos e edificações em construção ou em reforma, observado no Gráfico 2 abaixo.

Gráfico 2 - Número de estabelecimentos e número de edificações em construção ou em reforma (Unidades).



Fonte: IBGE - Censo Demográfico (2022).

Dos 20.398.293 investimentos realizados, apenas 958.51 foram feitos nas áreas marginalizadas da cidade, abrangendo apenas 4.70% do total desses serviços ofertados, percentual irrisório frente as necessidades de investimento público que essas áreas demandam. Além da quantidade ínfima de estabelecimentos, é importante ressaltar que saúde e ensino ficam atrás, somando juntos apenas 4,12% dos investimentos, valor inferior ao número de estabelecimentos religiosos, que representa a maior parcela do número de estabelecimentos em favelas e comunidades urbanas, correspondente a 8,78%. A grande parcela de estabelecimentos religiosos em bairros marginalizados é fato social observado que pode ser explicado pela dinâmica estabelecida na sociedade capitalista, que necessita de um exército de reserva composto por pessoas em situação de pobreza extrema para poder manter o seu lucro dependente da exploração da mão de obra barata da classe trabalhadora necessitada de emprego para conseguir subsistir; a grande quantidade de pessoas pobres concentradas nas áreas marginalizadas da cidade e o descaso do Estado capitalista para com elas, que prioriza os interesses da classe dominante, como foi visto até aqui com o fenômeno da especulação imobiliária, gera uma necessidade material de solidariedade e assistência entre as próprias pessoas que compõem aquela comunidade urbana, os estabelecimentos religiosos são capazes de suprir em certa medida a referida demanda, substituindo o papel que o dito Estado Democrático de Direito reivindica para si. Ao mesmo tempo em que nos estabelecimentos religiosos ocorre a organização do povo para a promoção da ajuda mútua entre as pessoas, há também as pregações e leituras bíblicas, que proporcionam um sentimento de esperança em meio ao caos que é viver no capitalismo periférico, no entanto é preponderante destacar que as

religiões têm sido cada vez mais instrumentalizadas pelo capitalismo, de forma que são cooptadas para se tornarem meio de difusão ideológica que muitas das vezes faz com que a população reproduza ideias que vão de encontro com o seu próprio interesse de classe, mais um efeito perverso, por mais que percebido de maneira indireta, ligado ao estudo aqui traçado.

Outro ponto a ser destacado, que contribui diretamente para o déficit habitacional ora apresentado, é ônus suportado pelas famílias que necessitam recorrer ao aluguel para ter acesso a moradia. Conforme se verifica a partir dos dados disponibilizados no censo demográfico de 2022, obtidos por meio da ferramenta SIDRA IBGE na Pesquisa de Orçamentos Familiares, a nível nacional famílias que recebem renda mensal entre R\$2.862,00 a R\$5.724,00 chegam a destinar em média 17,3% do valor arrecadado ao pagamento de aluguel. Além disso, interessa perceber o movimento que ocorre quando tratamos de faixas de renda menores. No caso das famílias que se encontram na faixa compreendida entre R\$1.908,00 a R\$2.862,00, cerca de 20,5% de sua renda mensal é comprometida com o pagamento de aluguel, porcentagem que se desloca para 21,9% quando se determina a faixa limite de R\$1.908,00 em renda mensal.

Na contramão do exposto do parágrafo anterior, ainda no âmbito dos dados coletados por meio da Pesquisa de Orçamentos Familiares do IBGE, percebe-se que famílias com renda mensal delimitada entre R\$9.540,00 a R\$14.310,00 destinam apenas cerca de 13,6% de sua renda mensal para o pagamento de aluguel, valor que reduz para 12,4% em famílias de renda superior. Logo, percebe-se que em termos percentuais, ainda que não tenham acesso de forma ampla a estrutura urbana, conforme exposto em momento anterior, famílias de baixa renda necessitam comprometer mais de seus ganhos para ter acesso a uma moradia que por vezes sequer lhes permite o desenvolvimento de uma vida digna.

Além disso, mediante os dados divulgados pelo Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania (MDHC), por meio do Relatório “População em situação de rua: diagnóstico com base nos dados e informações disponíveis em registro administrativo e sistemas do Governo Federal”, é possível apontar que em 2022 haviam 236,4 mil pessoas vivendo em situação de rua, ou seja, um em cada mil brasileiros não têm moradia, se apresentando completamente despossuídos de teto para morar.

Enquanto milhões de brasileiros não têm acesso à moradia, cresce o número de imóveis vazios no país. Os dados do censo demográfico de 2022 divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) contabilizaram um total de 11,4 milhões de casas e apartamentos vazios, além desse número de domicílios vagos há 6,7 milhões de imóveis em situação de uso ocasional no país. Diante do quadro de crise habitacional que atinge principalmente a população economicamente vulnerável, agravando ainda mais as desigualdades socioeconômicas

constantes desde o processo de formação histórica do Brasil, faz-se necessário se debruçar sobre as causas que levam a demanda por moradia não estar sendo suprida mesmo diante do cenário em que o número de imóveis vazios ultrapassa o dobro do déficit habitacional.

O número de imóveis vagos que se tem hoje é capaz de suprir o déficit habitacional presente na configuração urbana das cidades, que tem na especulação imobiliária uma de suas principais causas. Porém, é no contexto de valorização do capital que o uso do solo deixa de ser direcionado para atender as necessidades básicas da população e passar a ser convertido em mercadoria, de modo que sirva aos interesses do capital, em um processo que necessita dos vazios urbanos para que ocorra a sua valorização. Nesse sentido, afirmam Oliveira e Barcellos (1987, p. 134) que:

“Se, por um lado, a estocagem de terras representa um meio de valorização do capital, por outro, para a força de trabalho, ela significa um obstáculo na realização das suas necessidades de sobrevivência.

Os vazios urbanos são demonstrativos do caráter perverso que a cidade assume no capitalismo: sendo áreas que podem ser prioritariamente utilizadas para moradia, possuem um valor em grande parte resultante do trabalho social, que as torna, porém, inacessíveis para uma parcela significativa da população.

Observamos, então, que o ônus social advindo da presença de áreas vazias se refere, antes de mais nada, à apropriação privada de ganhos que são permitidos pelo investimento público em benfeitorias e que proporcionam maior valorização ao espaço onde são realizadas.”

É desse modo, portanto, que a especulação imobiliária se faz presente no contexto urbano da cidade capitalista, envolvendo diversos interesses fracionários do capital que vão de encontro com as necessidades da classe trabalhadora, em especial no que diz respeito as suas condições de sobrevivência, como é o caso do direito à moradia, deixado de lado na sociedade capitalista em prol da obtenção de lucro e fazendo com que a maioria populacional não seja capaz de usufruir de uma vida digna.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A especulação imobiliária é processo observado no contexto urbano das cidades capitalistas, para as quais a terra é revertida em mercadoria a partir da destinação que se dá ao uso do solo. Para o capital imobiliário, a valorização se dá mediante a criação de vazios urbanos, gerando a expulsão da população residente na área visada pelo capital, de forma que esse conjunto de pessoas acaba sendo excluído da zona de investimentos da cidade, uma vez que a oferta de bens e serviços, promovidos em grande parte pelo poder público, assume a função de servir aos interesses especulativos do mercado imobiliário ao invés das necessidades básicas da população.

À luz da Constituição Federal de 1988, a República Federativa do Brasil deve promover uma sociedade justa e igualitária; diversos são os direitos fundamentais positivados que constam no plano formal do direito, e buscando-se atender ao Estado de bem-estar social, não basta eles estarem apenas positivados, o Estado deve também garantir a sua concretização mediante a intervenção pública. Dentre o rol de direitos fundamentais, consta o direito social à moradia, objeto do presente artigo.

Diante da contradição existente na dinâmica que se estabelece na cidade, uma vez submersa em uma sociabilidade capitalista marcada pela luta de classes, em que o espaço urbano é reprodutor tanto do capital quando da força de trabalho, o Estado se torna intermediador dos conflitos emergentes, entretanto, o que se observa é que, diferentemente do discurso declarado onde o dito Estado Democrático de Direito é posto como o garantidor dos direitos fundamentais e promotor da dignidade humana, o mesmo se apresenta como uma força atuante em prol dos interesses fracionários do capital, até mesmo por ser o Estado parte da superestrutura que se ergue sobre a base econômica da sociedade, necessário para a manutenção do modo de produção capitalista.

Assim, o direito à moradia digna tem sido reiteradamente negado à população mais economicamente vulnerável, residente principalmente nas áreas marginalizadas da cidade. O acesso a bens e serviços e o usufruto de uma moradia adequada são de alcance das classes mais altas da sociedade; enquanto que o ônus de arcar com o déficit habitacional é da população mais pobre. Isso tem como uma de suas principais causas a especulação imobiliária, que necessita de uma grande quantidade de imóveis vazios para lucrar com os preços altíssimos atribuídos a eles decorrentes da valorização; preços estes que a maior parte da população não tem como arcar, ficando cada vez mais à margem da sociedade.

O déficit habitacional crescente, composto pelas moradias inadequadas e o ônus excessivo com o aluguel; a falta de estabelecimentos que atendam as necessidades das pessoas que vivem em favelas e comunidades urbanas e o grande número de pessoas vivendo nas ruas foram dados analisados ao longo do ensaio e que evidenciam a crise habitacional vivenciada no contexto urbano das cidades brasileiras, advindos não da falta de imóveis capazes de servirem de moradia para a população, haja vista o número de imóveis vazios superarem o dobro do déficit habitacional. A problemática reside na lógica mercadológica que dita os rumos do uso do solo urbano, que se sobrepõe ao interesse humano de viver dignamente, como observado no processo de especulação imobiliária.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito civil: introdução**. 10th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2018. E-book. p.5. ISBN 9788553602100. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553602100/>. Acesso em: 20 nov. 2024.

BELLO, Luiz. **Censo 2022: Brasil tinha 16,4 milhões de pessoas morando em Favelas e Comunidades Urbanas**. Brasília: IBGE, 08 nov. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41797-censo-2022-brasil-tinha-16-4-milhoes-de-pessoas-morando-em-favelas-e-comunidades-urbanas>. Acesso em: 14 nov. 2024.

BRASIL. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/recursos.html?localidade=BR&tema=6>. Acesso em: 14 de nov. 2024.

BRASIL. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Glossário**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/glossario.html#:~:text=Domic%C3%ADlio%20improvisado%20%2D%20%C3%89%20o%20domic%C3%ADlio,tendas%2C%20barracas%2C%20grutas%20etc>. Acesso em: 7 nov. 2024.

BRASIL. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Sidra: **Favelas e Comunidades Urbanas - Resultados do Universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2022/universo-favelas-e-comunidades-urbanas>. Acesso em 15 de nov. 2024.

BRASIL. IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa de Orçamentos Familiares**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/Tabela/6970>. Acesso em 15 de nov. 2024.

BRASIL. Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania. **MDHC lança relatório sobre pessoas em situação de rua no Brasil**; estudo indica que 1 em cada mil brasileiros não tem moradia. Brasília: Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/mdh/pt-br/assuntos/noticias/2023/setembro/mdhc-lanca-relatorio-sobre-pessoas-em-situacao-de-rua-no-brasil-estudo-indica-que-1-em-cada-mil-brasileiros-nao-tem-moradia>. Acesso em: 16 nov. 2024.

CAMPOS, Ana Cristina. Brasil registra déficit habitacional de 6 milhões de domicílios. **Agência Brasil**. Brasília, 2024. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

DAHL, Robert A. **Sobre a democracia**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2001.

DA SILVA, J. A. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 25. ed. [s.l.] Malheiros Editores. Salvador: Editora Juspodivm, 2005.

DORNELLES, D.; JÚNIOR, F. Direito fundamental à moradia: apontamentos sobre a sua eficácia e aplicabilidade. *In: Seminário Internacional de Demandas Sociais e Políticas Públicas na Sociedade Contemporânea*, Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC). Rio Grande do Sul, 2015. 12. Disponível em: <https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidspp/article/view/13215/2326>. Acesso em: 01 out. 2024.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Global, 1985.

FILHO, Cândido Malta Campos. **Cidades brasileiras: Seu controle ou o Caos; O que os cidadãos brasileiros devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 3ª ed. São Paulo: Nobel, 1989.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 1ª ed. São Paulo: Annablume, 2005.

LABOISSIÈRE, Paula. Estudo indica que um em cada mil brasileiros não tem moradia. **Agência Brasil**. Brasília, 2023. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2023-09/estudo-indica-que-um-em-cada-mil-brasileiros-nao-tem-moradia>. Acesso em: 14 de nov. 2024.

MARICATO, Erminia. **Habitação e cidade**. 7ª. ed. São Paulo: Atual, 1997.

MARX, Karl. **O Capital**. 12ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

MOURA, Emerson Affonso da Costa. A constitucionalização do direito da cidade. **Revista do Direito Público**, v. 11, n. 3, p. 243-275, 2016. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/direitopub/article/view/25486>. Acesso em: 14 nov. 2024.

MUNIZ, Bianca. Censo 2022: Brasil tem 11 milhões de casas e apartamentos vagos. **Agência Pública**. 2023. Disponível em: <https://apublica.org/2023/06/censo-2022-brasil-tem-11-milhoes-de-casas-e-apartamentos-vagos/>. Acesso em: 14 de nov. 2024.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação socio-espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**. V. 8, n.º 8, p. 129-153, 2008. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/coletaneas/article/view/108>. Acesso em: 10 de out. de 2024.

NEVES, Maria Carolina Scheidgger. Desapropriação para fins de reforma urbana e o Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001). **Revista da Esmafe**, v. 6, p. 235-268, 2004. Disponível em: <https://revista.trf5.jus.br/index.php/esmafe/article/view/246>. Acesso em: 02 out. 2024.

OLIVEIRA, Naia; DE BARCELLOS, Tanya M. O uso capitalista do solo urbano: notas para discussão. **Ensaio FEE**, v. 8, n. 2, p. 131-136, 1987. Disponível em: <https://revistas.planejamento.rs.gov.br/index.php/ensaios/article/view/1144/1482>. Acesso em 5 de out. 2024.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. 4ª. ed. São Paulo: Nobel, 1998.

SINGER, Paul. O USO DO SOLO URBANO NA ECONOMIA CAPITALISTA. In: MARICATO, Erminia (org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. 2ª. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. Cap. 5, p 21-35.

SOUTO, Ricardo dos Santos. A dignidade da pessoa humana como um valor absoluto no Brasil. **Revista do NUFEN**, v. 11, n. 3, p. 170-186, 2019. Disponível em: https://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?pid=S2175-25912019000300011&script=sci_arttext. Acesso em: 01 out. 2024.

SOUZA, Felipe. Como é a rotina dos trabalhadores que passam quase um terço do dia dentro de ônibus, metrô ou trem. **BBC BRASIL**. São Paulo, 2019. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-46226332>. Acesso em: 7 nov. 2024.

SOUZA, Letícia de Paula. A Função social da propriedade: uma discussão sobre a política urbana e os vazios urbanos. **Revista Eletrônica Leopoldianum**, v. 46, n. 128, p. 14-14, 2020. Disponível em: <https://periodicos.unisantos.br/leopoldianum/article/view/967>. Acesso em: 09 out. 2024.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos da Metrópole**. São Paulo, n.º 9, p. 165-171, 2003. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9209>. Acesso em: 11 de out. de 2024.