



## TÓPICOS AVANÇADOS EM PLANEJAMENTO E GESTÃO DINÂMICAS HABITACIONAIS

**Proponente:** Iana Ludermir Bernardino  
**Periodicidade:** Semanal, 10 encontros de 3 horas  
**Horário:** Quintas-feiras, 14-17h (**início em 12 de março de 2026**)  
**Carga horária:** 30 horas  
**Créditos:** 2 créditos

### Ementa

A dinâmica habitacional configura-se como tema transversal para a compreensão dos processos de produção, reestruturação e ressemantização do espaço urbano brasileiro, sendo analisada à luz de referenciais teóricos dos campos do urbanismo, da arquitetura, da economia e da sociologia.

### Objetivo

Compreender, em perspectiva histórica e no contexto atual, as relações entre as dinâmicas habitacionais e os processos de produção do espaço. A disciplina discutirá como a temática da moradia é articuladora de questões sociais, econômicas e políticas, construindo um panorama desde a gênese excludente do mercado imobiliário e fundiário brasileiro (Lei de Terras, 1850) até os dias atuais (inacessibilidade à moradia, novas características do déficit habitacional e erosão de direitos). A disciplina está organizada em dois módulos, sendo o primeiro responsável por apresentar a habitação em perspectiva histórica, e o segundo tratando das dinâmicas contemporâneas e suas repercussões sobre as cidades. No

todo, a disciplina discutirá a moradia como direito social e como mercadoria, os fundamentos das políticas habitacionais e formas de provisão residencial (propriedade e aluguel), assim como a hierarquização socioespacial que decorre de processos de valorização, desvalorização e obsolescência imobiliária nas cidades. Analisa ainda os “diversos sonhos da casa própria” e as transformações recentes do mercado habitacional, incluindo inovações imobiliárias, novas espacialidades residenciais e a reconfiguração do morar contemporâneo, que visa atender às demandas de consumidores com anseios em constante transformação.

### Metodologia

A disciplina contará com aulas expositivas bem como com a apresentação de seminários por grupos, os quais devem ser elaborados com base nos textos para discussão.

### Avaliação

Apresentação de **seminário** baseado nas leituras sugeridas durante os debates; assiduidade e participação e discussões sobre os textos sugeridos.

Elaboração de **artigo** curto sobre alguma das temáticas desenvolvidas durante a disciplina, preferencialmente associado à exploração empírica.

## PROGRAMAÇÃO

12/03/26	Apresentação da disciplina seguida de debate.	Apresentação de Plano de Ensino e contextualização dos módulos, sendo o Módulo 1 – <b>Habitação em perspectiva na compreensão do processo de produção do espaço urbano no Brasil</b> ; e o Módulo 2 – <b>Novas espacialidades residenciais e transformações urbanas decorrentes</b>
<b>MÓDULO 1 – HABITAÇÃO EM PERSPECTIVA PARA A COMPREENSÃO DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL</b>		
12/03/26	Gênese da inacessibilidade à terra e à moradia no Brasil e suas consequências	Da gênese de um mercado imobiliário e fundiário excludente, que remonta à Lei de Terras, famílias estão conjuntamente submetidas à precariedade habitacional.
19/03/26	Moradia como articuladora de questões sociais e econômicas	A necessidade habitacional mobiliza esforços individuais, poupanças familiares e ações políticas de planejamento urbano em contextos orientados pelas mais diversas ideologias. A aula discute como são organizadas as estratégias de promoção habitacional por meio da articulação de questões sociais e econômicas no Brasil.
26/03/26	Propriedade imobiliária e aluguel como paradigmas de provisão habitacional	A aula busca subsidiar os fundamentos da "fabricação" do anseio pela propriedade imobiliária, assim como suas repercussões
09/04/26	Os diversos "sonhos da casa própria"	A aula recupera referências para discutir como as perspectivas racializadas e de gênero se incorporam ao debate do acesso à moradia.
16/04/26	Moradia: "direito social" ou "mercadoria"	A aula tem como objetivo recuperar, no âmbito dos acordos internacionais e da constituição brasileira vigente, os aspectos legais que atribuem à moradia o caráter de direito social. Trata de distinguir como, dentre os tantos direitos sociais, o direito à moradia é realizado em uma edificação de uso privativo familiar, o que propicia a sua conversão em mercadoria.
<b>MÓDULO 2 – NOVAS ESPACIALIDADES RESIDENCIAIS E TRANSFORMAÇÕES URBANAS DECORRENTES</b>		
23/04/26	A hierarquização dos espaços urbanos	Reflexões teóricas sobre a correlação entre a produção residencial e a constante hierarquização e rehierarquização dos espaços urbanos, abordando a "criação" de novas "localizações privilegiadas" e a desvalorização de antigas vizinhanças. Reflexos sobre os centros históricos.
30/04/26	Inovações Imobiliárias	Discute a produção capitalista da casa e da cidade e a "necessária" produção de inovações imobiliárias e da destruição criativa. Sob a perspectiva de inovações de localização, de produtos, de processos e da emergência de novos atores urbano, discute e caracteriza a inovação imobiliária.
07/05/26	Manifestações contemporâneas de inovações imobiliárias. Reflexões teóricas	Localizações criadas e redescobertas; Moradias efêmeras e o nomadismo contemporâneo; Desburocratização e desintermediação dos contratos – plataformas virtuais Casas "mínimas"
14/05/26	Reflexões teóricas e exploração empírica para a elaboração de artigo.	Apresentação, por parte dos alunos, de casos empíricos a serem analisados a partir (também) de referências discutidas na disciplina, de modo a subsidiar a elaboração do artigo.
21/05/26		

## LEITURAS E REFERÊNCIAS SUGERIDAS POR MÓDULOS (PODE PASSAR POR ALTERAÇÕES)

### MÓDULO 1 – HABITAÇÃO EM PERSPECTIVA PARA A COMPREENSÃO DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL

- 12/03/26** Gênese da inacessibilidade à terra e à moradia no Brasil e suas consequências
- 19/03/26** Moradia como articuladora de questões sociais e econômicas
- 26/03/26** Propriedade imobiliária e aluguel como paradigmas de provisão habitacional
- 09/04/26** Os diversos "sonhos da casa própria"
- 16/04/26** Moradia: "direito social" ou "mercadoria"

### REFERÊNCIAS

- BLANCO, A. G., Cibils, V. F., & Muñoz, A. F. (2014). *Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe*. Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 7ª ed. São Paulo. Estação Liberdade: Fapesp, 2017.
- CartaCapital. (2019). Terra urbana: quem são os especuladores? CartaCapital. <https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/terra-urbana-quem-sao-os-especuladores/>
- FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de doutorado apresentada ao Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas. 2011
- Fundação João Pinheiro. (2022). Déficit habitacional no Brasil. <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>
- KOPPER, M. "Minha Casa, Minha Vida": experts, sentidos de classe e a invenção do "mercado" da casa própria no Brasil contemporâneo. *Horizontes Antropológicos*, Porto Alegre, ano 22, n. 45, p. 185-215, jan./jun. 2016
- MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014
- MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979
- MELLO, Fernanda. 2007. *A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial*. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu
- RIBEIRO, Luiz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.
- ROYER, Luciana de Oliveira. O FGTS e o mercado de títulos de base imobiliária: relações e tendências. *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 18, n. 35, pp. 33-51, abr 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3502>
- ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2013.
- VAZ, Lilian. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro, séculos XIX e XX*. Editora 7 letras. Rio de Janeiro, 2002

## MÓDULO 2 – NOVAS ESPACIALIDADES RESIDENCIAIS E TRANSFORMAÇÕES URBANAS DECORRENTES

**23/04/26** A hierarquização dos espaços urbanos

**30/04/26** Inovações Imobiliárias

**07/05/26** Manifestações contemporâneas de inovações imobiliárias. Reflexões teóricas

### REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. A cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

BATES, Lisa K. A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: theoretical Considerations and Empirical Justification. Tese de doutoramento da University of North Carolina no programapara obtenção do grau de Doctor of Philosophy in the Department of City and Regional Planning. Chapel Hill. 2006

BAUDRILLARD, Jean. Contribuição à crítica à economia política do signo. Edições 70. Lisboa. 1972

Bernardino, I. (2023). Inovações imobiliárias residenciais ressignificando áreas centrais brasileiras. Bitácora Urbano Territorial, 33(3).

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n3.109570>

Bernardino, I. (2025) Aluguel via plataformas digitais em áreas centrais: hibridização entre moradia e hospedagem. Cad. Metropole 27 (64) <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2025-6469710-pt>

Deloitte. (2019). Comportamento do consumidor de imóveis em 2040. Deloitte Brasil; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc).

<https://pesquisas.lp.deloittecomunicacao.com.br/abrainc>

HARVEY, David. A Produção Capitalista do Espaço. 2ª edição. São Paulo: Annablume, 2006.

JARAMILLO, S. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. Territórios, Bogotá, n. 2, p. 107-129, jul. 1999.

LIPIETZ, Alain. Le tribut foncier urbain: circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti. François Maspero. Paris. 1974

Piketty, T. (2014). *O capital no século XXI* (C. L. Teixeira, Trad.). Intrínseca.

Rolnik, R. (2015). Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo.

SCHUMPETER, Joseph. Teoria do desenvolvimento econômico: um estudo sobre lucro empresarial, capital, crédito, juro e ciclo da conjuntura. 6ª Ed (reimpressão inalterada da 4ª Ed. de 1934). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2012.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global in BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org) De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. 2006.

SMITH, Neil. The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. Taylor & Francis e- Library, 2005. (Publicação original de 1996).

Standing, G. (2014). *O precariado: A nova classe perigosa* (A. M. G. Marques, Trad.). Autêntica.

SWEENEY, James. A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

SWEENEY, James. Housing Unit Maintenance and the mode of tenure. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

VARGAS, Heliana Comin. O fator localização revisitado. In: Vargas, H. C.; Araujo, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Editora Manole, 201

## BIBLIOGRAFIA

ABRAMO, Pedro. **A cidade Caleidoscópica**: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, v.9, n.2, nov. 2007.

ABRAMO, Pedro. A regulação urbana e o regime urbano: a estruturação urbana, sua reprodutibilidade e o capital. 1995 . Ensaio FEE, Porto Alegre, 16(2): 510-555

BATES, Lisa K. A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: theoretical Considerations and Empirical Justification. Tese de doutoramento da University of North Carolina no programapara obtenção do grau de Doctor of Philosophy in the Department of City and Regional Planning. Chapel Hill. 2006

BAUDRILLARD, Jean. Contribuição à crítica à economia política do signo. Edições 70. Lisboa. 1972

BERNARDINO, I. (2023). Inovações imobiliárias residenciais ressignificando áreas centrais brasileiras. *Bitácora Urbano Territorial*, 33(3).  
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n3.109570>

BERNARDINO, I. (2025) Aluguel via plataformas digitais em áreas centrais: hibridização entre moradia e hospedagem. *Cad. Metropole* 27 (64)  
<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2025-6469710-pt>

BERNARDINO, Iana, LACERDA, Norma. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. v. 17, n. 1 (2015).

BLANCO, A. G., Cibils, V. F., & Muñoz, A. F. (2014). *Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe*. Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID.

BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 7ª ed. São Paulo. Estação Liberdade: Fapesp, 2017.

CartaCapital. (2019). Terra urbana: quem são os especuladores? CartaCapital. <https://www.cartacapital.com.br/blogs/br-cidades/terra-urbana-quem-sao-os-especuladores/>

DELOITTE. (2019). Comportamento do consumidor de imóveis em 2040. Deloitte Brasil; Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc).  
<https://pesquisas.lp.deloittecomunicacao.com.br/abrainc>

FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de doutorado apresentada ao Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas. 2011

Fundação João Pinheiro. (2022). Déficit habitacional no Brasil.  
<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. 2ª edição. São Paulo: Annablume, 2006.

JARAMILLO, S. El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. *Territórios*, Bogotá, n. 2, p. 107-129, jul. 1999.

KOPPER, M. “Minha Casa, Minha Vida”: experts, sentidos de classe e a invenção do “mercado” da casa própria no Brasil contemporâneo. *Horizontes Antropológicos*, Porto Alegre, ano 22, n. 45, p. 185-215, jan./jun. 2016

LIPIETZ, Alain. Le tribut foncier urbain: circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti. François Maspero. Paris. 1974

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014

MARX, Karl. Contribuição à economia política. 2ª Ed. Editora Expressão Popular. São Paulo. 2008

MARX, Karl. O Capital. Crítica da Economia Política. Livro primeiro. O processo de produção do capital. Volume 1. 5ª Ed. Editora Civilização Brasileira. Rio de Janeiro. 1980

MELLO, Fernanda. 2007. A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu

NADALÍN, Vanessa. Economia Urbana e mercados de habitação in Economia Regional e Urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil. IPEA. Brasília. 2011. Disponível em [https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro\\_econregional urbanaa.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/livro_econregional urbanaa.pdf)

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Comentário Geral n.4 do Comitê sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU. 1991

PIKETTY, T. (2014). *O capital no século XXI* (C. L. Teixeira, Trad.). Intrínseca.

RIBEIRO, Luiz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

ROLNIK, R. (2015). Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo.

ROYER, Luciana de Oliveira. O FGTS e o mercado de títulos de base imobiliária: relações e tendências. Cad. Metrop., São Paulo, v. 18, n. 35, pp. 33-51, abr 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3502>

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. São Paulo: Annablume, 2013.

SCHUMPETER, Joseph. **Teoria do desenvolvimento econômico**: um estudo sobre lucro empresarial, capital, crédito, juro e ciclo da conjuntura. 6ª Ed (reimpressão inalterada da 4ª Ed. de 1934). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2012.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global in BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org) De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. 2006.

SMITH, Neil. The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. Taylor & Francis e- Library, 2005. (Publicação original de 1996).

Standing, G. (2014). *O precariado: A nova classe perigosa* (A. M. G. Marques, Trad.). Autêntica.

SWEENEY, James. A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

SWEENEY, James. Housing Unit Maintenance and the mode of tenure. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

VARGAS, Heliana Comin. O fator localização revisitado. In: Vargas, H. C.; Araujo, C. P. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Editora Manole, 2014

VAZ, Lilian. Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro, séculos XIX e XX.. Editora 7 letras. Rio de Janeiro, 2002