

## RESUMO EXPANDIDO 19

# POLÍTICAS PÚBLICAS NA PÓS-MODERNIDADE - ZEIS COMO INSTRUMENTO DE COMBATE À SEGREGAÇÃO URBANA

### **Aline Stephany Soares Lopes**

Professora e Mentora da Insigne Acadêmica. Graduada em Direito pelo Centro de Ensino Superior dos Campos Gerais - CESCAGE. Pós-Graduada em Direito e Negócios Imobiliários pela Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP/RS.

📧 Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5400316201131384>.

✉ E-mail: [alinstephany.torre@gmail.com](mailto:alinstephany.torre@gmail.com).

## **1 INTRODUÇÃO**

A segregação urbana nas grandes cidades brasileiras é um reflexo das desigualdades sociais e econômicas que permeiam o país. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), instituídas como parte das políticas públicas urbanas, surgem como instrumentos que não apenas combatem essa segregação, mas também consolidam um direito fundamental garantido pela Constituição Federal do Brasil: o direito à moradia digna e à cidade. No contexto da pós-modernidade, que valoriza a diversidade e a pluralidade, as ZEIS ganham ainda mais relevância por permitirem que populações de baixa renda permaneçam nas áreas urbanas, ao invés de serem deslocadas para regiões periféricas desprovidas de infraestrutura adequada.

Este estudo investiga como as ZEIS têm sido aplicadas como políticas de combate à segregação urbana no Brasil, focando nos desafios e potencialidades desse modelo em promover o desenvolvimento urbano inclusivo. A análise visa compreender até que ponto as ZEIS são eficazes na criação de espaços urbanos mais justos, ao considerar o direito

fundamental à moradia e à permanência das populações vulneráveis em áreas valorizadas. Nesse contexto, as ZEIS são avaliadas quanto à sua capacidade de resistir à especulação imobiliária e garantir a sustentabilidade de seus benefícios.

A pergunta central desta pesquisa é: como as ZEIS contribuem para a redução da segregação urbana no cenário pós-moderno e reforçam o direito à cidade garantido pela Carta Magna brasileira? Essa questão é relevante, pois mesmo com avanços legais e programáticos, as cidades brasileiras ainda enfrentam desafios na implementação de políticas que assegurem uma ocupação justa do espaço urbano e o acesso equitativo aos recursos da cidade para todos os cidadãos.

Este estudo se justifica pela necessidade de examinar os impactos das ZEIS na criação de cidades mais inclusivas e no combate à exclusão social. Ao analisar a eficácia dessas zonas, a pesquisa busca oferecer subsídios para futuras políticas públicas voltadas à urbanização equitativa, respeitando as especificidades culturais e sociais das comunidades envolvidas. Dessa forma, contribui para o aprimoramento de intervenções urbanísticas que respeitem os princípios da pós-modernidade e priorizem a diversidade e a inclusão.

Espera-se que este estudo proporcione insights sobre a aplicação das ZEIS nas cidades brasileiras, identificando boas práticas e limitações. Ao final, pretende-se apresentar recomendações para o desenvolvimento de políticas públicas mais eficazes, que promovam o direito à cidade, a inclusão social e a redução das desigualdades urbanas.

## **2 OBJETIVOS**

O objetivo geral deste estudo é analisar o papel das ZEIS como instrumento de combate à segregação urbana e de consolidação do direito fundamental à moradia, conforme previsto na Constituição Federal.

Os objetivos específicos são: a) Avaliar a eficácia das ZEIS na promoção de uma ocupação mais justa e inclusiva do espaço urbano; b) Investigar como o cenário pós-moderno e suas transformações sociais e culturais influenciam a aplicação e os resultados das ZEIS nas cidades brasileiras; e c) Sugerir diretrizes para futuras políticas públicas que integrem o conceito de ZEIS e promovam a inclusão social, considerando as características do contexto pós-moderno.

## **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

A pesquisa adota uma abordagem aplicada, com o intuito de analisar o impacto das ZEIS na qualidade de vida urbana e na redução da segregação socioespacial no Brasil. De natureza metodológica, o estudo utiliza um método dedutivo, partindo de teorias sobre urbanização inclusiva e direito à cidade, aplicando-as à análise da implementação das ZEIS em casos específicos nas principais cidades brasileiras (Souza; Alves, 2024).

Combinando métodos qualitativos e quantitativos, o estudo permite uma análise abrangente dos aspectos econômicos, sociais e culturais relacionados à implementação das ZEIS, observando indicadores como qualidade da infraestrutura, acesso a serviços e evolução das condições de vida nas áreas de ZEIS. A pesquisa é descritiva e explicativa, buscando mapear os elementos que impactam a eficácia das ZEIS e

compreender como essas zonas contribuem para combater a segregação urbana e consolidar o direito à moradia digna.

Em termos de técnicas, o estudo recorre à análise documental de legislações, planos urbanos e literatura sobre urbanismo e políticas habitacionais. Adicionalmente, são analisados dados de indicadores socioeconômicos, buscando evidenciar as transformações nas áreas de ZEIS ao longo do tempo. A abordagem histórica também é utilizada como ferramenta auxiliar, permitindo compreender a evolução das ZEIS como estratégia de urbanização inclusiva e constitucionalmente respaldada no Brasil (Souza; Alves, 2024).

#### **4 DISCUSSÃO E RESULTADOS**

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) exercem um papel relevante na redução da segregação urbana e na garantia do direito fundamental à cidade para as populações de baixa renda, conforme previsto na Constituição Federal. Essas zonas buscam assegurar que áreas urbanas valorizadas estejam acessíveis a diferentes classes sociais, promovendo um ambiente de diversidade e inclusão social. A manutenção dessas áreas, no entanto, enfrenta desafios, como a especulação imobiliária e a financeirização do mercado urbano, que frequentemente resultam em processos de gentrificação e deslocamento das populações originárias (Fix, 2011). Esse efeito contraria os objetivos das ZEIS e reforça a necessidade de políticas que assegurem a permanência das populações nas áreas designadas (Rolnik, 2015).

A financeirização do mercado imobiliário é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade das ZEIS enquanto instrumento de combate à segregação. Rolnik (2015) observa que o domínio crescente das finanças sobre o setor imobiliário tem transformado a terra em um ativo

financeiro, o que eleva o valor das áreas de ZEIS e encarece os preços da moradia. Para que essas áreas cumpram sua função social, é essencial adotar mecanismos de controle que garantam a acessibilidade e a permanência dos moradores de baixa renda, evitando processos de gentrificação que comprometem a inclusão urbana (Fernandes, 2007).

Maricato (2000) destaca ainda a necessidade de abordagens integradas que considerem as realidades sociais e culturais das áreas de ZEIS. Para serem eficazes, as políticas públicas não devem se limitar ao acesso à moradia; é importante incluir ações de saúde, educação, cultura e geração de emprego para promover uma ocupação urbana mais justa e sustentável. Segundo Santos (2006), a implementação de ZEIS possibilita a criação de áreas onde a infraestrutura e os serviços urbanos são acessíveis, promovendo um desenvolvimento mais equilibrado do espaço urbano.

No contexto da pós-modernidade, o conceito de ZEIS exige um olhar mais amplo sobre o direito à cidade. Harvey (2012) defende que o direito à cidade é central para a construção de uma sociedade urbana justa e inclusiva, pois permite que as ZEIS atuem como espaços de resistência à exclusão social e promovam um ambiente de diversidade. Por sua vez, Alvez (2000) observa que a segregação urbana afeta diretamente a cidadania dos moradores de favelas e periferias, ressaltando que as ZEIS representam uma ferramenta para integrar socialmente essas populações e promover uma ocupação mais equitativa dos espaços urbanos.

Outrossim, a análise das ZEIS reforça a importância da participação comunitária no planejamento urbano. Fernandes (2007) afirma que, para que as ZEIS cumpram seu papel de promoção do direito à cidade, a implementação dessas áreas deve incluir as comunidades afetadas. Isso possibilita atender às necessidades reais da população e garante que as ZEIS não se tornem mais um instrumento de segregação. Para resultados duradouros, é fundamental que essas políticas públicas priorizem a

participação ativa das comunidades e incentivem uma urbanização pautada nos valores de equidade e inclusão.

Isto é, as ZEIS desempenham um papel central na promoção de uma ocupação urbana mais justa e inclusiva, embora sua eficácia dependa da superação de desafios como a especulação imobiliária, a sustentabilidade das intervenções e a prevenção da gentrificação. Com uma abordagem integrada e participativa, as ZEIS podem ser fortalecidas como ferramentas para consolidar o direito à cidade e promover uma urbanização mais justa e democrática para todos (Fix, 2011; Rolnik, 2015; Santos, 2006).

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este estudo explorou o impacto das ZEIS como política de combate à segregação urbana e como consolidação de um direito fundamental assegurado pela Constituição Federal. Observou-se que, embora as ZEIS ofereçam uma alternativa viável ao modelo de urbanização excludente, sua eficácia depende de uma abordagem integrada, que considere as especificidades locais e incorpore ações voltadas ao desenvolvimento social e econômico.

A análise revelou que a sustentabilidade das ZEIS é um dos principais desafios a serem enfrentados, especialmente diante da especulação imobiliária e da valorização de áreas urbanas centrais. A preservação do propósito social dessas zonas exige mecanismos que assegurem a permanência dos moradores de baixa renda e evitem a gentrificação.

Para o avanço das ZEIS como ferramenta efetiva de combate à segregação urbana e de consolidação do direito à cidade, é crucial que as políticas públicas promovam a participação ativa das comunidades no processo de decisão e implementação. Somente com uma abordagem

holística e participativa será possível garantir que as ZEIS contribuam para uma urbanização mais justa, respeitando os princípios da pós-modernidade e garantindo o direito à cidade para todos, conforme assegurado pela Carta Magna.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Andréa Moraes. Resenha - Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp. 399 pp., 2000.

**Mana**, v. 8, n. 1, p. 213–215, abr. 2002.

FERNANDES, Edésio. Implementing the Urban Reform Agenda in Brazil: Possibilities, Challenges, and Lessons. **Urban Legal Problems and Perspectives**, v. 23, n. 2, p. 197-221, 2007.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e Transformações Recentes no Mercado Imobiliário no Brasil**. Cadernos MetrÓpole, v. 13, n. 25, p. 185-205, 2011.

HARVEY, David. **Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution**. New York: Verso Books, 2012.

MARICATO, Ermínia. As Ideias Fora do Lugar e o Lugar Fora das Ideias: Planejamento Urbano no Brasil. *In*: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos;

MARICATO, Ermínia. (orgs.) **A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo (Edusp), 2006.

SOUSA, Pedro Henrique da Mata Rodrigues; ALVES, Fabrício Germano.  
**Pesquisa científica:** aspectos práticos. Natal: Insigne Acadêmica, 2024.  
(Coleção Arquivos Insigne).

VALLADARES, Licia do Prado. **A Invenção da Favela:** Do Mito de Origem à Favela.com. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005.