

# A lógica do comum urbano: caminhos para renovação do planejamento territorial no Brasil



João Tonucci\*

**Resumo:** O artigo examina o planejamento urbano no Brasil, para além da regulação estatal e da lógica do mercado, frente a desafios como a desigualdade socioespacial, a especulação imobiliária e a crise ecológica. Propõe a perspectiva do comum, que defende a desmercantilização e a gestão coletiva dos recursos, incluindo terra, moradia e mobilidade. Exemplos como ocupações por moradia, cooperativas habitacionais e parcerias público-comunitárias ilustram essa abordagem. O artigo sugere que o comum oferece alternativas colaborativas para a produção do espaço urbano, promovendo o direito à cidade.

O planejamento territorial no Brasil tem, historicamente, oscilado entre a lógica do mercado e a regulação estatal. Entretanto, diante dos desafios contemporâneos – como a desigualdade socioespacial, a especulação imobiliária e a crise ecológica – torna-se urgente repensar essas formas mais arraigadas e convencionais de gestão do território. A perspectiva da Reforma Urbana, consolidada na Constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade, trouxe avanços importantes, como o reconhecimento da função social da propriedade e a criação de instrumentos de controle do uso do solo. No entanto, o modelo regulado pelo Estado mostrou limitações ao não conseguir impedir a captura do planejamento urbano por interesses privados e a manutenção da lógica de mercantilização da cidade (Arantes, 2013). A burocracia, a falta de recursos e a pressão do capital dificultam a implementação de políticas públicas radicalmente inclusivas, democráticas e ecológicas.

Uma perspectiva que tem ganhado relevância, embora ainda esteja longe de ser plenamente incorporada, é a do comum, que propõe uma lógica de desmercantilização do espaço urbano. Esse enfoque visa a construção de formas de produção e gestão dos recursos que não dependem exclusivamente do Estado ou do mercado, mas que são organizadas coletiva por atores sociais e comunitários (Tonucci; Cruz, 2019)

\*Professor de Planejamento Regional da UFMG.

**Palavras-chave:** planejamento; reforma urbana; comum urbano; direito à cidade.

A questão fundiária é um dos principais pilares do planejamento territorial. No Brasil, o acesso à terra nas cidades tem sido mediado, em grande parte, pela propriedade privada e pelas políticas estatais, o que historicamente favorece a concentração fundiária e a exclusão de grande parte da população. A perspectiva do comum questiona essa estrutura de poder, propondo formas coletivas de gestão fundiária, onde a terra é gerida como um bem compartilhado, e não como uma mercadoria. Destacam-se experiências como os *Community Land Trusts*, em que o solo permanece fora da especulação imobiliária e a comunidade decide seu uso em função do bem-estar coletivo (Ribeiro, 2020).

A moradia também tem sido tratada como casa-própria individual, acessível apenas aos que podem pagar ou que se enquadram em programas estatais específicos. O movimento das ocupações urbanas por moradia é um exemplo emblemático de como populações vulneráveis têm se organizado coletivamente para reivindicar o direito à moradia digna e o cumprimento da função social da propriedade, desafiando a lógica de especulação imobiliária. Assim como as ocupações, experiências de cooperativas habitacionais e mutirões autogeridos também criam formas de gestão coletiva da moradia (Lima, 2023).

O comum no contexto urbano reflete-se ainda na gestão cooperativa de espaços públicos, como praças e parques, onde as comunidades atuam como gestoras desses recursos de forma inclusiva. Parcerias público-comunitárias são fundamentais para que o Estado e a sociedade civil colaborem na gestão territorial, permitindo que moradores participem ativamente na execução de projetos. Exemplos incluem hortas comunitárias e quintais compartilhados, que promovem a agroecologia e segurança alimentar, além de programas de regularização fundiária participativa, visando urbanização plena e segurança de posse coletiva. A desmercantilização também pode abranger a mobilidade urbana, com iniciativas como modos compartilhados de mobilidade ativa e o transporte público gratuito. A economia popular e solidária, por sua vez, valoriza formas de trabalho coletivo, autogestão e cooperação, rompendo com a lógica excludente do mercado.

A incorporação da perspectiva do comum no planejamento territorial brasileiro deve ser vista como uma agenda propositiva, que vai além da simples crítica ao modelo atual. Trata-se de construir novos horizontes para a gestão fundiária e a produção do espaço urbano, nos quais a comunidade não é apenas consultada, mas protagonista. Esse modelo não rejeita completamente o papel do Estado ou do mercado, mas propõe formas híbridas e colaborativas, onde o foco é o bem comum e o fortalecimento de laços comunitários. Ao olhar para o comum como uma alternativa viável, começamos a desenhar cidades que não são apenas reguladas pelo poder centralizado do Estado ou controladas pela lógica especulativa do mercado, mas que se constroem a partir da cooperação e da gestão coletiva. É um convite para repensar nosso modelo de urbanização excludente e destrutivo e, sobretudo, para imaginar um futuro em que o direito a uma cidade de todos se realize.

## Referências

ARANTES, P. F. Da (Anti)Reforma Urbana brasileira a um novo ciclo de lutas nas cidades. **Correio da Cidadania**, 2013.

LIMA, P. H. B. M. **Um inventário de experiências urbanas de moradia em propriedade coletiva e autogestão na América Latina hoje**. Anais do XX Enanpur. **Anais...**Belém: Anpur, 2023.

RIBEIRO, T. F. Os “Community Land Trusts”: potencialidades e desafios de sua implementação nas cidades brasileiras. **Revista de Direito da Cidade**, v. 12, n. 1, 2020.

TONUCCI, J.; CRUZ, M. D. M. O comum urbano em debate: dos comuns na cidade à cidade como comum? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 21, n. 3, p. 487, 19 jul. 2019.

