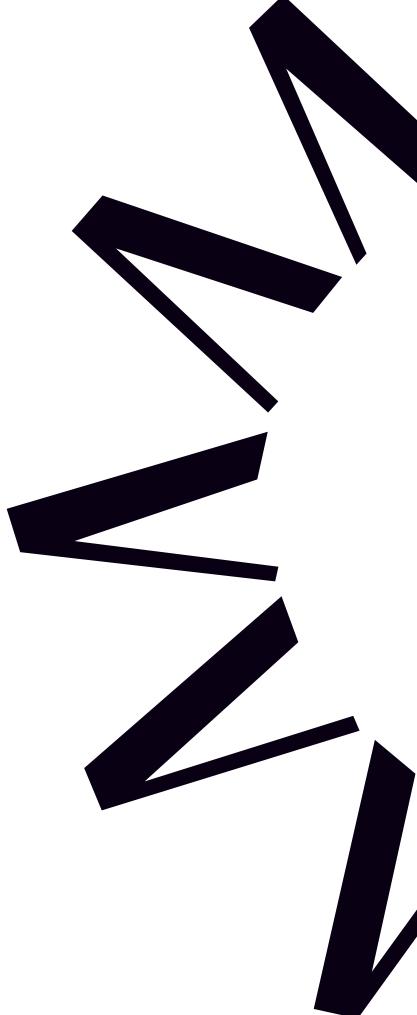


---

# YIMBYs vs NIMBYs: a guerra pelas cidades



---

**Felipe Cavalcante**  
CEO da Matx e fundador da Adit Brasil

## I. Introdução

Em todo o mundo, a rápida urbanização colocou em foco a tensão entre o desenvolvimento e a preservação. Esta tensão se manifesta nos termos “NIMBY” (Not in My Backyard - Não no Meu Quintal) e “YIMBY” (Yes in My Backyard - Sim no Meu Quintal), que encapsulam as atitudes variadas das comunidades em relação ao crescimento e ao desenvolvimento urbanos. Este documento analisa essa dinâmica no contexto do Brasil, onde a rápida urbanização apresenta desafios únicos e oportunidades para avançar em direção a cidades mais inclusivas e sustentáveis.



## II. Definindo NIMBYs e a Emergência de Termos Correlatos

O termo NIMBY é geralmente empregado para indicar uma postura de oposição a projetos de desenvolvimento ou infraestrutura que são percebidos como potencialmente inconvenientes ou prejudiciais. A resistência NIMBY, no entanto, não se limita unicamente a obras de construção de habitação. Ela se estende a qualquer empreendimento que possa ser visto como perturbador ao ambiente imediato, como, por exemplo, um projeto de infraestrutura ou uma proposta industrial.

A emergência dos NIMBYs no cenário sociopolítico ocorreu inicialmente em 1983, conforme registrado por uma revista que documentou a resistência de fazendeiros do Colorado a um projeto de depósito de resíduos perigosos. Esse episódio marca a primeira aparição documentada da terminologia NIMBY na mídia. Algumas evidências sugerem que a referência aos NIMBYs pode ter surgido ainda mais cedo, na década de 1960 ou 1970, no Reino Unido, mas essa suposição é menos concreta. Em 1988, o termo oposto, YIMBY (“Yes in My Backyard” ou “Sim no Meu Quintal”), fez sua estreia documentada, dando início a um fenômeno que ganharia terreno em paralelo ao movimento NIMBY<sup>1</sup>.

Além da tradicional postura NIMBY, surgiram outros acrônimos que descrevem diferentes formas de resistência ao desenvolvimento. Temos o termo CAVE, que significa “Citizens Against Virtually Everything” (Cidadãos Contra Praticamente Tudo), o LULU, que significa “Locally Unwanted Land Use” (Uso de Terra Localmente Indesejado), e o BANANA, que se traduz como “Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anything” (Não Construa

Absolutamente Nada Perto de Qualquer Coisa). Estas são terminologias adotadas para retratar variadas facetas de resistência ao desenvolvimento urbano.

No contexto brasileiro, é notável a tendência de importar e adaptar termos em inglês. Caso fosse realizada uma adaptação linguística para o fenômeno NIMBY, provavelmente surgiriam novas terminologias com significados únicos e específicos. Poderiam ser criadas categorias como “o ativista com agenda oculta escondido atrás de causas nobres”, “a autoridade obstinada, imune a repercussões” - análoga ao Ministério Público brasileiro - e “o funcionário público temeroso de autorizar uma licença”. Outras categorias poderiam englobar “preservacionistas que resistem à renovação de estruturas deterioradas”, “políticos apreensivos sobre suas chances de reeleição” e “clientes ou moradores buscando vantagens em potencial”.

No que se refere aos empreendimentos de grande escala com múltiplas fases, um exemplo emblemático seria “o morador inicial desejoso de restringir o acesso à localidade”. Essa categoria reflete a realidade de que os primeiros compradores frequentemente resistem à implementação das fases subsequentes do projeto. Por outro lado, entidades de classe que contradizem suas próprias doutrinas são notavelmente comuns, especialmente entre organizações de arquitetura que se opõem rotineiramente a qualquer intervenção urbana. Em São Paulo, por exemplo, há uma resistência consistente a projetos de revitalização do centro da cidade.

Finalmente, “o vizinho genuinamente preocupado com o desenvolvimento” e “o político da oposição buscando ganhar apoio” também são considerados categorias distintas de resistência. Portanto, quando nos referimos a NIMBY, é essencial compreender que esse termo engloba uma ampla variedade de interesses e partes interessadas. No contexto brasileiro, faremos uma discussão mais aprofundada sobre alguns dos casos mais conhecidos na seção subsequente.

### **III. Casos Ilustrativos de Resistência ao Desenvolvimento no Brasil**

Existem vários exemplos que ilustram a resistência ao desenvolvimento no Brasil. Um caso proeminente é o movimento “Ocupe Estelita” (2012) em Recife. Essa iniciativa foi desencadeada por uma série de galpões abandonados, adquiridos por construtoras em conformidade com o Plano Diretor local, que se tornaram o ponto focal de um amplo protesto na cidade. Inspirado pelo movimento global Occupy Wall Street, o Ocupe Estelita destacou-se pela sua dimensão e impacto. É fundamental ressaltar a forte politização desses movimentos, que frequentemente se tornam palco para políticos que buscam eleição ou reeleição, utilizando a plataforma de resistência como uma maneira de obter apoio popular.

Em São Paulo, o Projeto de Intervenção Urbana (PIU) da Vila Leopoldina constitui um exemplo particularmente intrigante de resistência ao desenvolvimento. Este plano urbanístico propõe a construção de habitações destinadas a moradores de favelas e pessoas em situação de rua na região

da Vila Leopoldina. Contudo, a iniciativa tem enfrentado uma resistência acirrada tanto da classe média local quanto de empreendimentos próximos. Informações de bastidor indicam que os opositores do projeto chegaram a levantar mais de um milhão de reais em um período de dois anos para lançar uma campanha política e de comunicação intensiva, incluindo a produção profissional de vídeos.

Esse tipo de resistência reflete uma tendência observada também em outros países, como os Estados Unidos, onde grupos NIMBY frequentemente argumentam contra a produção de habitações de mercado, defendendo a construção de habitações sociais. No entanto, quando tais moradias sociais são propostas em suas vizinhanças, a oposição tende a se intensificar. Isso sugere que, por trás da retórica, esses grupos podem ser relutantes em compartilhar seu espaço com pessoas de classes diferentes, particularmente com aquelas pertencentes a classes econômicas mais baixas.

Outro incidente relevante em São Paulo é o caso conhecido como Parque das Flores. Este projeto visava a criação de um espaço público na região da Avenida Paulista, integrando o projeto Cidade Matarazzo, que previa a construção do hotel cinco estrelas Rosewood. No entanto, as associações de moradores das proximidades se opuseram tão veementemente ao projeto que os empreendedores acabaram por desistir, uma vez que o cronograma se tornou inviável devido aos atrasos.

## Parque das flores



Talvez o exemplo mais emblemático de resistência ao desenvolvimento no Brasil tenha ocorrido no bairro de Higienópolis, também em São Paulo. A população local se mobilizou contra a instalação de uma estação de metrô, argumentando que tal infraestrutura atrairia “elementos diferentes” indesejados para o bairro, incluindo indivíduos envolvidos com drogas. Essa mobilização foi bem-sucedida, resultando em uma alteração do projeto governamental e impedindo a implementação da estação de metrô em Higienópolis. O local da estação foi alterado para quatro a cinco quadras mais distante devido à oposição dos NIMBYs locais.

## IV. YIMBYs: O Contraponto ao Movimento NIMBY

O movimento YIMBY (“Yes in My Backyard” ou “Sim no Meu Quintal”) emergiu como uma resposta direta à resistência proporcionada pelo movimento NIMBY. Este movimento ganhou notoriedade principalmente na Califórnia, um estado renomado pela sua forte inclinação política em relação a questões ambientais e de uso do solo. Nos Estados Unidos, e na Califórnia em particular, as comunidades locais desfrutam de um poder

considerável para analisar e potencialmente obstruir projetos de desenvolvimento propostos. Esse poder local acentuado tornou-se um dos principais empecilhos para a produção de habitação no país.

No Brasil, embora exista um processo de consulta comunitária no âmbito do Plano Diretor, a decisão final sobre o que pode ser construído tende a recair primariamente sobre os poderes Legislativo ou

Executivo. Em contrapartida, nos Estados Unidos, esse poder é notavelmente diluído em favor das comunidades locais.

Os YIMBYs são, na sua maioria, jovens ativistas que promovem um intenso ativismo digital. O movimento ganhou tração após a publicação de um artigo de Sonja Trauss<sup>2</sup>, residente de São Francisco, que na época era uma jovem adulta que enfrentava dificuldades para encontrar um apartamento acessível na sua cidade devido à alta dos preços e à escassez de oferta habitacional, resultado da preferência americana por residências unifamiliares. Trauss, agora CEO do YIMBY Action, um grupo que advoga pela produção de moradia nos EUA, conseguiu despertar grande atenção com seu artigo, incitando o surgimento do movimento YIMBY. Muitos jovens se encontram em situações

parecidas, sem acesso a habitações acessíveis em suas comunidades, e a chamada de Trauss para a ação resonou fortemente.

Na Califórnia, devido às suas políticas ambientais e urbanísticas rigorosas, a construção de novas moradias tem sido desafiadora, especialmente aquelas que não são residências unifamiliares. Esta situação levou a um êxodo de empresas de tecnologia e indústria para estados com regras mais flexíveis como Flórida e Texas. A escassez de moradias tem dificultado a vida dos jovens profissionais, que são a força motriz dessas indústrias, e que se debatem para encontrar habitação a preços acessíveis. Este cenário deu origem a um desequilíbrio evidente entre a oferta e a demanda de habitações, um problema que o movimento YIMBY busca abordar e solucionar.

## V. Diferenças entre os dois movimentos

Ao analisar os perfis dos grupos NIMBY e YIMBY, é útil estabelecer algumas comparações. Vale lembrar que, embora úteis para entendimento, tais comparações geralmente se baseiam em estereótipos, resumindo as características mais amplas desses grupos:

**Produção de Moradia:** NIMBYs geralmente se opõem à produção de moradia, enquanto YIMBYs são a favor, especialmente em áreas urbanas densas com infraestrutura bem estabelecida.

**Tipo de Habitação:** NIMBYs tendem a residir em casas ou apartamentos amplos, enquanto os YIMBYs, muitas vezes pertencentes a uma geração mais jovem, preferem apartamentos menores ou compartilhados.

**Mudança Urbana:** NIMBYs são tipicamente contra mudanças urbanas, preferindo que as cidades permaneçam estáticas. Por outro lado, os YIMBYs

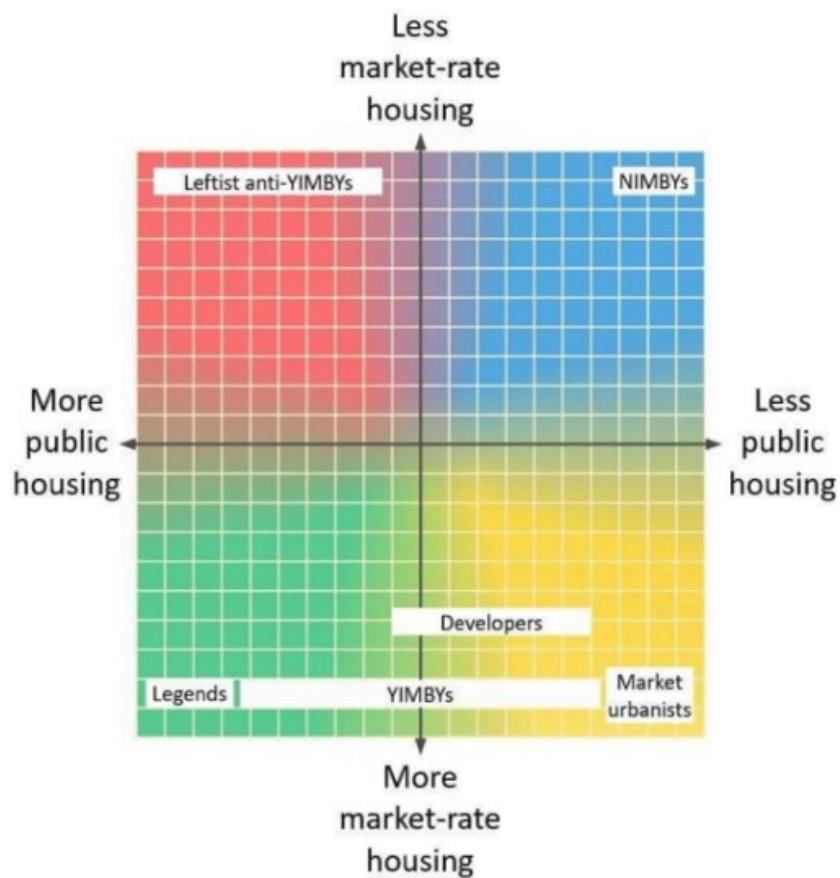
veem as cidades como entidades vivas e dinâmicas, que inevitavelmente mudam e evoluem com o tempo.

**Classe Social e Etnia:** NIMBYs costumam ser de classes mais altas e, especialmente nos EUA, têm maior probabilidade de serem brancos. Em contraste, os YIMBYs geralmente vêm de classes mais baixas e são mais etnicamente diversos.

**Propriedade da Moradia:** NIMBYs são mais propensos a serem proprietários de suas casas, enquanto os YIMBYs, muitas vezes jovens sem recursos para comprar uma casa, são mais propensos a serem inquilinos.

Uma das principais razões pelas quais os NIMBYs se opõem ao aumento da oferta de moradias é a lei de oferta e demanda: uma menor oferta de imóveis tende a elevar o valor de suas próprias propriedades e os aluguéis que podem cobrar. Nos EUA, o

zoneamento, desde o final do século XIX, foi explicitamente projetado para manter e aumentar o valor das propriedades nas cidades e bairros. Em todas as discussões sobre planejamento urbano ou zoneamento nos EUA, uma preocupação central é garantir que o valor dos imóveis existentes não seja depreciado, o que obviamente inclui a oposição ao aumento da oferta de moradias.



A matriz acima proporciona uma visão útil das diferenças e semelhanças entre os grupos NIMBY, YIMBY e outros, com base em suas preferências para a produção de habitação a preço de mercado e habitação econômica e social. NIMBYs não querem nem oferta de moradia a preço de mercado nem habitação econômica e social. “Esquerdistas anti-YIMBY” desejam mais habitação popular, mas se opõem à habitação de mercado. Os “urbanistas de mercado” estão interessados em ambos os tipos de habitação. Já o último grupo, apelidado de “lendas” (um nome bem humorado para se referir ao pequeno grupo de pessoas que estão defendendo o certo, sem se render a grupos de pressão), apoia tanto a habitação a preço de mercado quanto a habitação econômica e social.

Embora muitas pessoas concordem com a necessidade urgente de ampliar a disponibilidade de habitação acessível, escolas bem equipadas e hospitais de qualidade, nem todos desejam que essas infraestruturas sejam construídas nas proximidades de suas residências. Esta reticência pode ser alimentada por diversas preocupações, que abrangem desde a preservação do patrimônio urbano e paisagístico, a manutenção dos valores dos imóveis, até a conservação da qualidade de vida percebida.

Este dilema está no epicentro do debate entre NIMBYs e YIMBYs. Tal discussão revela um conflito inerente entre os interesses individuais e coletivos. Embora seja crucial reconhecer e respeitar as preocupações individuais, os planejadores urbanos e os responsáveis pela formulação de políticas públicas precisam equilibrar esses interesses com a necessidade de fomentar o desenvolvimento sustentável e inclusivo das cidades.

Ao confrontar esses desafios, é primordial que seja incentivado um diálogo aberto, transparente e democrático entre todas as partes envolvidas. É necessário assegurar que as decisões sejam tomadas de uma maneira justa e equitativa, ao mesmo tempo que se trabalha para minimizar qualquer impacto negativo que o desenvolvimento possa ter sobre os habitantes já estabelecidos na região. No entanto, também é crucial reconhecer que a mudança é uma parte inevitável do crescimento urbano e que, a longo prazo, o desenvolvimento pode trazer benefícios abrangentes para todos os cidadãos da cidade.

## A política e a aprovação de projetos

- Aprovação de projeto é uma campanha política
- Políticos querem se manter no poder
- Políticos não aprovarão nada que possa prejudicar ele eleitoralmente, mesmo que seja o melhor para cidade no longo prazo
- Políticos reagirão a quem é uma maior ameaça a sua eleição e não à maioria dos eleitores
- Os inimigos políticos usam o fato e o distorcem
- Apoio comunitário para dar segurança e conforto aos políticos
- O Apagão das canetas e o ganha x perde dos funcionários públicos

O desenvolvimento urbano e o planejamento de cidades são temas intrincados que, frequentemente, envolvem uma mescla complexa de fatores sociais, políticos e econômicos que podem ser difíceis de conciliar. Contudo, essas questões acabam muitas vezes sendo tratadas como meras ferramentas de campanhas políticas, dado que muitos tomadores de decisão têm como objetivo primário a perpetuação do próprio poder. Isso pode resultar em decisões que priorizam interesses eleitorais em detrimento do que é efetivamente benéfico para a cidade como um todo. Para abordar esta questão, é de suma importância

## YIMBYs vs NIMBYs: a guerra pelas cidades

Felipe Cavalcante

criar um ambiente no qual os tomadores de decisão se sintam apoiados para tomar decisões adequadas e tenham acesso a informações precisas e objetivas.

Ainda precisamos considerar o fenômeno chamado de “apagão das canetas”, que se refere à intimidação exercida pelos órgãos de controle sobre os gestores públicos. Este é um aspecto que necessita ser tratado com cuidado. É essencial que os gestores públicos tenham o direito de se defender de alegações, bem como o suporte necessário para executar o seu trabalho. No entanto, é igualmente importante que existam mecanismos eficazes para responsabilizar aqueles gestores que tomam decisões impróprias ou que agem em desacordo com os interesses coletivos.

O desenvolvimento e adensamento urbano frequentemente atraem perspectivas negativas, apesar dos múltiplos benefícios ambientais e sociais que podem ser derivados desses processos. Esta resistência, muitas vezes, nasce de uma falta de compreensão do público sobre os reais benefícios associados ao adensamento e desenvolvimento urbano. Portanto, um dos principais desafios aqui

é disseminar uma maior compreensão através de campanhas educativas e de conscientização. A ênfase deve estar em ilustrar como o adensamento urbano, quando conduzido corretamente, pode contribuir para um desenvolvimento sustentável, trazendo benefícios que se estendem por toda a comunidade.

Infelizmente, no atual cenário socioeconômico, empresários e, em especial, incorporadores imobiliários, são frequentemente vistos sob uma luz negativa. É importante reconhecer que o desenvolvimento urbano não é uma atividade isolada que beneficia apenas um único segmento, mas um processo que pode trazer benefícios abrangentes, desde que seja conduzido de forma responsável e sustentável. Assim, há uma necessidade crítica de fomentar um ambiente que incentive os incorporadores a adotarem práticas responsáveis e éticas, ao mesmo tempo em que são tratados de maneira justa e respeitosa.

Para ilustrar esse ponto, consideremos a figura abaixo, que esclarece como essa questão está se apresentando no presente.

O Dilema do  
bonde e os  
urbanistas



Analizando a complexa dinâmica entre os interesses dos incorporadores imobiliários, as necessidades da população e os objetivos dos políticos e planejadores urbanos, é importante observar que cada grupo tem suas próprias motivações e prioridades. Os incorporadores imobiliários são frequentemente criticados por priorizarem o lucro em detrimento da qualidade de vida ou do bem-estar da comunidade. Esta percepção negativa pode ser alimentada por exemplos de desenvolvimento que parecem não considerar as necessidades ou desejos da comunidade local.

No entanto, é importante também enfatizar que o setor imobiliário desempenha um papel crucial no desenvolvimento urbano, fornecendo habitações, escritórios e outros tipos de espaço necessários para o funcionamento adequado de uma cidade. Além disso, muitos incorporadores estão cientes de seu papel na formação das cidades e buscam implementar práticas de desenvolvimento sustentáveis e socialmente responsáveis. Este é um equilíbrio delicado que precisa ser administrado com cuidado, para garantir que o crescimento das cidades ocorra de forma a beneficiar a todos os residentes, ao invés de um pequeno grupo de interesses.

A dinâmica entre os interesses dos incorporadores imobiliários, as necessidades da população e os objetivos dos políticos e planejadores urbanos apresenta uma matriz de considerações interligadas que complicam o processo de tomada de decisões. Cada um desses grupos tem suas motivações e prioridades próprias, que por vezes podem ser concordantes, mas em muitos casos, também se mostram divergentes ou até mesmo conflitantes.

Os incorporadores imobiliários frequentemente recebem críticas por priorizar o lucro em detrimento da qualidade de vida ou do bem-estar comunitário. Tal percepção negativa é muitas vezes alimentada

por exemplos de desenvolvimentos que parecem negligenciar as necessidades ou desejos da comunidade local. No entanto, esta visão deve ser temperada pelo reconhecimento do papel indispensável que o setor imobiliário desempenha no desenvolvimento urbano. Os incorporadores fornecem habitações, escritórios e outros tipos de espaços cruciais para o funcionamento eficiente de uma cidade. Além disso, muitos deles estão cientes de seu papel na formação das cidades e buscam adotar práticas de desenvolvimento sustentáveis e socialmente responsáveis.

Os políticos e planejadores urbanos, por sua vez, possuem a responsabilidade inalienável de equilibrar as necessidades de várias partes interessadas - incluindo residentes atuais, futuros residentes, empresas e incorporadores - ao tomar decisões sobre o desenvolvimento urbano. As necessidades e os interesses desses grupos podem ser distintos e até mesmo conflitantes, o que pode tornar o processo de tomada de decisão um desafio de magnitude considerável.

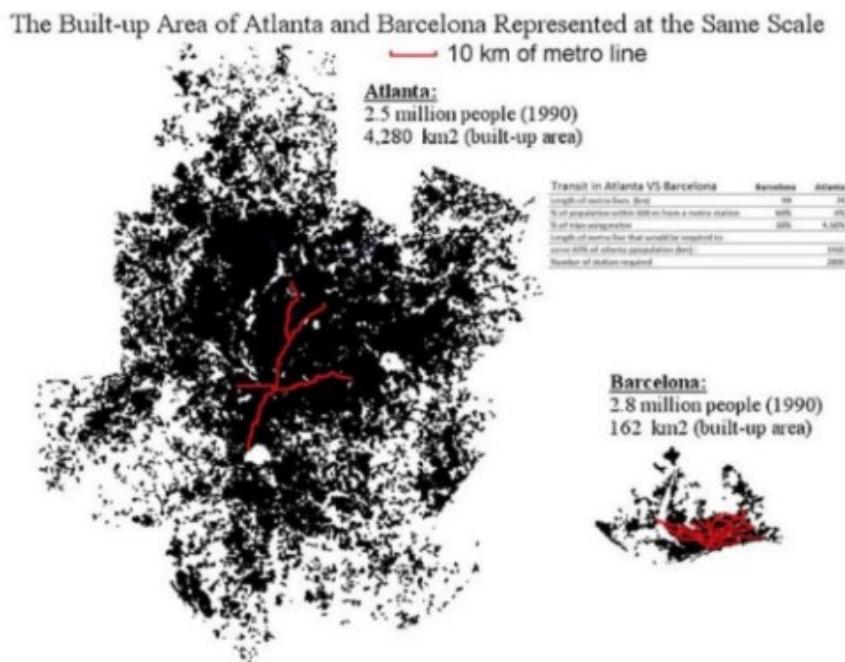
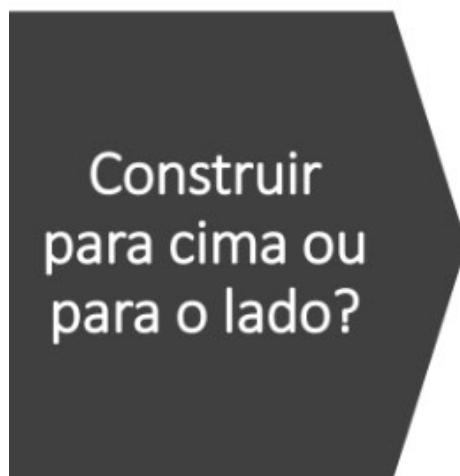
Isso nos leva de volta ao dilema citado anteriormente, onde o planejador urbano é confrontado com a difícil escolha entre permitir um projeto que pode ser benéfico para a cidade, mas que também pode beneficiar predominantemente os incorporadores, ou rejeitar um projeto que pode ser prejudicial para a cidade, mas cuja rejeição também pode causar prejuízos aos incorporadores. Esse tipo de situação destaca a complexidade inerente ao planejamento e ao desenvolvimento urbano.

A população local é outra variável essencial nesta equação. As necessidades e desejos dos residentes são frequentemente o epicentro dos debates sobre o desenvolvimento urbano. Embora a disponibilidade adequada de moradia seja um componente indispensável para uma cidade saudável, muitos moradores podem resistir a

novos desenvolvimentos que percebem como ameaças ao seu estilo de vida ou à qualidade de suas vizinhanças. Esta dinâmica é ainda mais complexa pelo fato de que a escassez de moradia acessível é um problema significativo em muitas cidades, e novos desenvolvimentos podem ser vistos como uma solução potencial para esse desafio.

Em resumo, o desenvolvimento urbano é um processo multifacetado que envolve a ponderação de uma variedade de interesses, e pode ser extremamente desafiador encontrar soluções que satisfaçam a todos os stakeholders. No entanto, uma compreensão profunda dessas dinâmicas e motivações pode oferecer insights valiosos que poderiam informar decisões de planejamento mais eficazes, equitativas e socialmente benéficas.

## VI. Adensamento Urbano: Benefícios e Desafios



A questão sobre o adensamento urbano ser bom ou ruim é, em muitos aspectos, uma questão complexa que engloba múltiplas perspectivas e fatores a serem considerados. A comparação entre Atlanta e Barcelona, cidades com populações comparáveis, mas com diferenças significativas em suas estratégias de planejamento urbano, ilustra de forma eloquente essa complexidade.

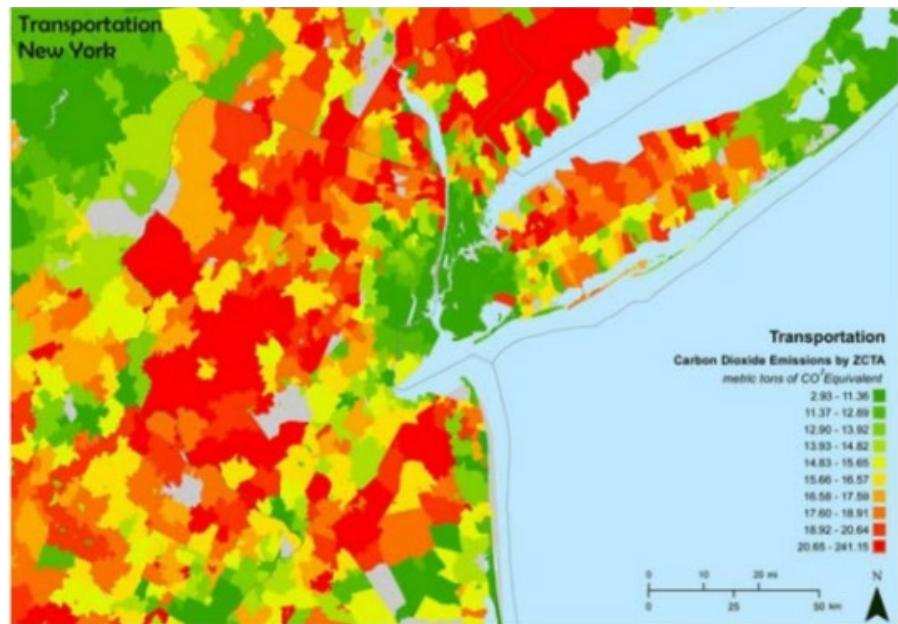
Atlanta, com uma estratégia de desenvolvimento centrada na expansão horizontal, conhecida como espraiamento urbano, tem uma área urbana consideravelmente maior que Barcelona. Esse tipo de abordagem tende a resultar em uma maior dependência de automóveis, uma vez que a distância entre

residências, locais de trabalho, lojas e outras comodidades geralmente se torna demasiado extensa para ser percorrida a pé ou de bicicleta. Além disso, o espraiamento urbano pode levar ao consumo excessivo de terras agrícolas e áreas naturais, contribuindo para a perda de habitats e biodiversidade.

Barcelona, por outro lado, adota uma estratégia focada no adensamento, que implica na construção de cidades para cima, em vez de para fora. Tal estratégia resulta em cidades mais compactas, onde a mobilidade a pé, de bicicleta ou por meio de transporte público é facilitada. O adensamento também pode desempenhar um papel significativo na preservação de áreas naturais e agrícolas, ao concentrar o desenvolvimento em áreas urbanas já existentes.

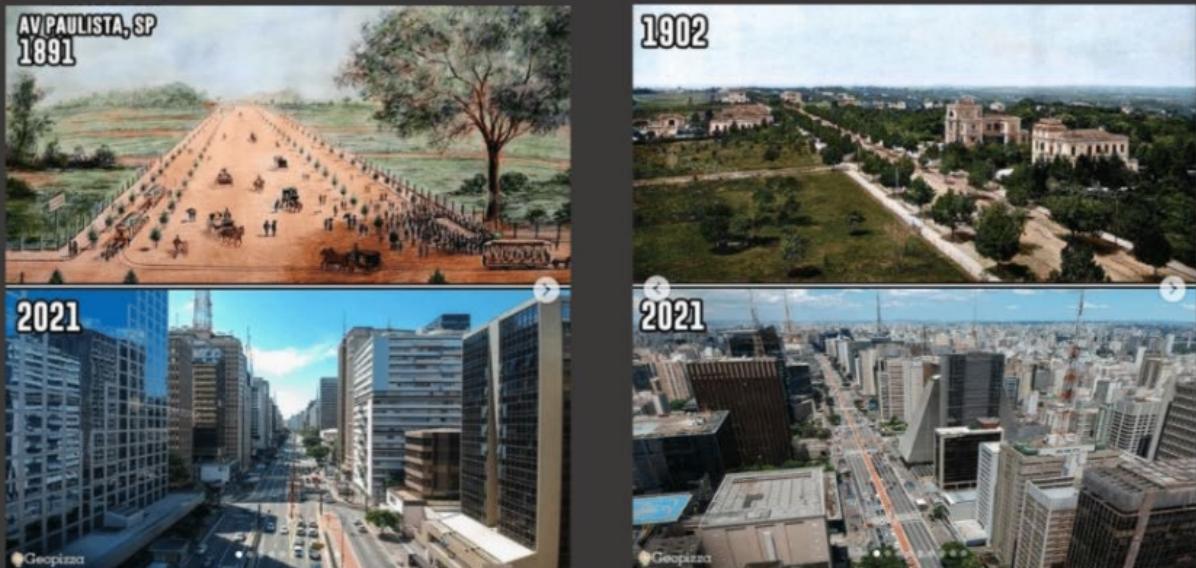
No entanto, mesmo com o reconhecimento dos benefícios ambientais do adensamento, essa estratégia enfrenta resistências devido a percepções negativas associadas a edifícios altos e “sombreados”, tráfego intenso e falta de espaços verdes. Há também fatores socioculturais e econômicos que contribuem para essa resistência.

Construir  
para cima ou  
para o lado?



Outra perspectiva valiosa a ser considerada é a relação entre adensamento urbano e emissões de CO<sub>2</sub>. A imagem que compara as emissões de CO<sub>2</sub> entre áreas densamente urbanizadas de Nova York (Manhattan, Queens e Bronx) e seus subúrbios evidencia essa conexão. Nessas áreas urbanas, observam-se emissões menores de CO<sub>2</sub> por habitante, em virtude da menor dependência de carros e maior eficiência energética, em comparação com áreas suburbanas, dependentes de veículos particulares. Tal dado corrobora o papel significativo do adensamento urbano na mitigação das mudanças climáticas.

## As cidades são estáticas?



“Cidades: Organismos Dinâmicos Confrontando Desafios de Zoneamento e Gentrificação”

### VII. Cidades em Transformação: O Desafio do Zoneamento, Gentrificação<sup>3</sup> e a Dinâmica dos NYMBYs

As cidades, como representações vivas e palpáveis de nossa civilização, são inherentemente dinâmicas, constantemente adaptando-se e evoluindo em resposta às mudanças na sociedade, na economia e na tecnologia. A evolução da Avenida Paulista ao longo das décadas, por exemplo, demonstra claramente esse princípio, evidenciando que as cidades são organismos vivos em constante adaptação e não meras entidades estáticas.

Entretanto, essa adaptação não está livre de desafios significativos. Entre eles, dois fenômenos se destacam: o zoneamento excessivo e a gentrificação. Ambos são formas indiretas de

segregação socioeconômica que podem impactar negativamente a acessibilidade à moradia, principalmente para os residentes de baixa renda.

O zoneamento excessivo, por meio de restrições e regulamentações, pode tornar mais difícil para os residentes mais pobres encontrarem moradias a preços acessíveis em áreas centrais. Da mesma forma, a gentrificação - a transformação de bairros populares em áreas mais afluentes - pode forçar os moradores mais pobres a se deslocarem para regiões mais periféricas, onde, embora o custo de vida seja mais baixo, a acessibilidade a serviços essenciais e transporte eficiente é frequentemente comprometida.

Nesse contexto, as políticas públicas devem reconhecer e abraçar a natureza dinâmica das cidades, adaptando-se a essas mudanças ao invés de resistir a elas. Isso poderia incluir a revisão de políticas de zoneamento e de regulamentações que estabelecem, por exemplo, requisitos mínimos de tamanho de lote, tornando a moradia inacessível para uma parcela significativa da população.

Também é crucial entender a fundo o fenômeno NIMBY (Not In My Back Yard - Não No Meu Quintal), cuja principal dinâmica é alimentada por conflitos. Os NIMBYs frequentemente baseiam suas argumentações mais nas emoções do que em fatos concretos e evidências empíricas, demonstrando uma aptidão para contornar as regras estabelecidas e operar nos limites da legalidade.

A estratégia desses atores centra-se na mobilização das massas, frequentemente explorando o princípio de que “os fins justificam os meios”. Em particular, a desinformação é frequentemente disseminada para inflamar a comunidade. Além disso, os NIMBYs têm uma tendência de apresentar objeções contínuas, criando um ciclo aparentemente interminável de desafios. Tal comportamento sugere que o objetivo dos NIMBYs não é necessariamente encontrar soluções, mas manter a resistência, aumentando a complexidade do cenário de desenvolvimento urbano.

Abordar as complexidades do desenvolvimento urbano requer uma compreensão profunda dos mecanismos dinâmicos das cidades, uma revisão crítica das políticas de zoneamento e a implementação de estratégias eficazes para lidar com fenômenos como a gentrificação e o NIMBY.

Outro aspecto relevante que merece atenção é o fato de que os NYMBYs geralmente residem nas áreas afetadas, permitindo que mobilizem-se com facilidade e possuam identidade e endereço conhecidos. Em contrapartida, os interessados em projetos imobiliários em determinada região são desconhecidos, inclusive para si mesmos, uma vez que não podem prever quem optará por residir nos futuros apartamentos ou edifícios. Como resultado, é consideravelmente mais desafiador mobilizar o apoio desses potenciais moradores, devido à falta de informações a respeito de suas identidades.

É importante ressaltar, mais uma vez, que para os NYMBYs, os fins justificam os meios. Essa mentalidade é alimentada pelo preconceito contra pessoas diferentes e é amplamente aceita dentro da rede de relações existentes entre os NYMBYs, frequentemente representada por associações de moradores, entidades profissionais da área da arquitetura, veículos de mídia e o Ministério Público. Essa aliança informal é particularmente forte e não se limita apenas a São Paulo, estendendo-se por todo o Brasil.

A questão ideológica é o elemento unificador desses atores, cujo objetivo é proteger seus privilégios e manter exclusivamente para si a posse dos locais em questão. Essa é a essência do movimento NYMBY: a demanda por preservar suas vantagens pessoais, rejeitando a ideia de compartilhamento.

No mercado imobiliário, surge uma importante questão: quanto maior for a busca por exclusividade, cada nova habitação se torna um fator negativo. Por outro lado, se o objetivo é promover a comunidade, cada nova moradia é vista como um fator positivo. Os NYMBYs, por sua

vez, buscam manter sua exclusividade e vêm a construção de cada nova moradia como uma diminuição dessa exclusividade. Diante desse cenário, como podemos lidar com os NYMBYs?

A abordagem fundamental consiste em oferecer conforto e segurança política aos agentes públicos envolvidos. Isso pode ser alcançado ao conquistar o apoio da comunidade e de terceiros em relação ao projeto em questão. Por exemplo, durante uma audiência pública, se todas as 100 pessoas presentes forem contrárias ao projeto, isso será amplamente divulgado pela mídia como uma oposição da comunidade. No entanto, se metade dessas pessoas for a favor, com bandeiras e discursos de apoio, o prefeito pode afirmar: “Bem, aquela turma é conhecida por ser contra, por ter interesses pessoais, mas a comunidade também possui interesses”.

## VIII. Como defender uma agenda YIMBY

Atualmente, existem técnicas desenvolvidas para mobilizar a sociedade em favor de projetos específicos, conforme mencionado no início deste trabalho e nos cursos relacionados. Essas técnicas têm como objetivo demonstrar para o poder público que parte da sociedade apoia esses projetos. É importante ressaltar que essa estratégia requer que estejamos dispostos a adotar uma postura similar à dos NYMBYs, que operam de acordo com suas próprias regras. Portanto, compreender como eles jogam esse jogo e aprender a jogá-lo é essencial. Como mencionado anteriormente, tratar esses embates como campanhas políticas é fundamental. De fato, a estrutura organizacional e o engajamento envolvidos são semelhantes aos de uma estrutura política convencional.

Este debate ganhou muita força nos Estados Unidos, onde o movimento YIMBY tem conquistado muitas vitórias, tanto em nível estadual, como no caso da Califórnia, quanto em nível federal.

Recentemente, o governo Biden implementou várias medidas, assim como o Congresso, com o objetivo de limitar o poder local. Isso ocorre porque os governos locais tendem a priorizar seus próprios interesses, em detrimento do bem-estar geral da cidade.

Em muitos casos, certas decisões de planejamento urbano são transferidas dos municípios para os estados ou para os condados, que ocupam uma posição intermediária entre a cidade e o estado. Essa mudança ocorre devido ao grande poder de mobilização e à sensibilidade dos políticos locais em relação às pessoas que lutam contra o desenvolvimento urbano.

No contexto atual, o ativismo digital desempenha um papel importante, e no Brasil, o perfil do Twitter @spyimby tem sido particularmente influente. Houve esforços semelhantes no Rio de Janeiro, Porto Alegre e Florianópolis, mas sem grandes progressos. O humor também pode ser uma ferramenta eficaz.



## IX. O que a agenda Yimby defende?

Para a agenda YIMBY, é necessário adotar uma abordagem com menos planejamento centralizado e mais liberdade no mercado imobiliário. É essencial reconhecer a impossibilidade de qualquer indivíduo ou grupo planejar de forma abrangente os bilhões ou trilhões de interesses e dinâmicas existentes dentro de uma cidade. Nesse sentido, é fundamental deixar que o mercado atue.

No Brasil, os planos diretores e os planejadores urbanos geralmente negligenciam a gestão urbana, demonstrando pouca competência nesse aspecto. Em vez disso, concentram-se excessivamente no planejamento imobiliário, regulamentando o que pode ser construído em propriedades privadas, como a altura de prédios, tamanho de janelas e áreas de quartos. No entanto, essas questões são de natureza mercadológica, e os planejadores urbanos devem se concentrar no planejamento do espaço público e na sua gestão, em vez de se preocuparem com o planejamento imobiliário da cidade.

A agenda YIMBY também propõe uma maior ênfase na economia urbana em detrimento de ideologias inflexíveis. Recentemente, a visita de Alain Beraud, autor de um livro importante sobre o tema, trouxe

à tona a possibilidade de aproximação entre as disciplinas do urbanismo e da economia. No entanto, essa convergência pode ser difícil de alcançar, devido à situação observada nas faculdades brasileiras.

Outro princípio importante é o respeito à lei da oferta e da demanda. Não faz sentido tentar oferecer habitações onde as pessoas não desejam morar ou restringir o acesso a áreas em alta demanda. No Brasil, é necessário promover um choque de oferta de moradias, permitindo a liberação de projetos habitacionais conforme a demanda.

Um exemplo interessante é o caso de Goiânia, onde não há restrições de altura para os edifícios, resultando em preços mais baixos e uma competição acirrada entre os incorporadores, caracterizando uma situação de concorrência perfeita com pouca intervenção do poder público.

Outras diretrizes da agenda YIMBY incluem uma revisão do zoneamento de uso, que historicamente foi implementado por várias razões, como ocorreu

em Brasília e em muitas partes do Brasil. Em vez disso, podem ser explorados outros instrumentos, como o zoneamento hierárquico e o código morfológico.

Um exemplo é a cidade de Houston, nos Estados Unidos, que não possui nenhum tipo de zoneamento e ainda assim prospera. O zoneamento é visto como uma reserva de mercado para grandes empresas, que são as únicas capazes de lidar com a burocracia envolvida devido a seus recursos administrativos.

Além disso, é necessário reduzir os requisitos mínimos, promover moradias médias e pequenas (não apenas casas e grandes edifícios), considerar o adensamento como uma solução aliada ao meio ambiente urbano, simplificar os processos burocráticos, como o licenciamento autodeclaratório em Fortaleza, e abandonar a ideia de que é possível planejar quantas vagas de estacionamento cada pessoa precisa em um determinado mercado, especialmente agora com a popularização de serviços

## X. Perguntas e Respostas

*1) Emanuel Nunes – O movimento YIMBY tem sido eficaz em reduzir os custos de habitação nas cidades em que está ativo? Se sim, poderia citar alguns exemplos específicos?*

**Felipe Cavalcante** - O maior custo que existe numa habitação é o custo do terreno. O resto é igual: entre fazer no subúrbio de São Paulo e fazer um prédio de luxo, o tijolo é o mesmo, talvez com especificação melhor, mas não relevante. Então, a maior economia que se pode ter é você permitir construir mais moradias por unidade de terreno. A mudança que eles têm feito lá nos Estados Unidos é uma coisa impressionante. Nos últimos dois, três anos, está havendo uma série de mudanças legislativas, permitindo um maior adensamento e menor exclusão. Então, para mim, essa seria a grande vantagem da agenda YIMBY.

*2) Jéssica Cristina: Como o movimento YIMBY lida com as preocupações ambientais? Existe algum conflito entre a densificação urbana e a sustentabilidade ecológica?*

**Felipe Cavalcante** - Teve uma organização ambiental muito famosa e poderosa lá nos Estados Unidos, e, pela primeira vez, ela fez uma parceria com o movimento YIMBY, um grupo de advocacy YIMBY, e foi muito interessante. Por quê? Porque antigamente o que era ruim para o meio ambiente era, por exemplo, derrubar uma árvore e fazer um prédio ou uma casa dentro. Hoje em dia, não é isso. Os movimentos de meio ambiente entenderam que não se pode permitir aquela mancha urbana de Atlanta, que a gente viu agora pouco na minha apresentação; os ambientalistas começaram a entender que o adensamento é a solução, que a produção de moradias em áreas centrais é muito melhor; que crescer para cima é melhor para o meio ambiente que crescer para o lado. Então, foi bem simbólica essa parceria, de um ou dois meses atrás. Repercutiu em todo o movimento YIMBY e ambiental americano, mostrando essa virada de página, de chave, e o caminho para essa conversão futura. Então, se existe essa definição de que o adensamento é bom para o meio ambiente, sem sombra de dúvida, em algum momento, parte do movimento ambientalista vai começar também, na prática, a digerir isso aí, defendendo.

*3) Leandro de Assis Silva: O que o futuro pode trazer para esses movimentos? Você vê algum cenário em que NYMBYs e YIMBYs possam encontrar um terreno comum?*

**Felipe Cavalcante** - Eu vejo uma questão estratégica e uma pontual. Pontualmente, se eu tenho uma casa, com vizinhos que eu conheço, uma vida que eu gostei, estou lá há 20 ou 30 anos, eu não sei se vou querer mudar isso. Então, pontualmente, são questões muito específicas e

pontuais. O que se começa a ver é o seguinte: você viu o YIMBY de esquerda, aí tem o NYMBY, aí tem o NYMBY de direita, começam a ter subsegmentos disso que, como nessa questão do ambientalismo, eles começam a achar algum terreno comum. Mas eles são, na minha opinião, caminhos opostos para o que se quer numa cidade.

*4) Diogo Costa - Se você voltasse no tempo e conhecesse um jovem Lúcio Costa aos 22 anos, recém-formado na faculdade, início de carreira, o que você diria para ele?*

**Felipe Cavalcante** - Que ele estava errado, mas que ele infelizmente ele não ia viver para saber disso. O Lúcio Costa é fruto de uma época. A gente não pode criticar, eu acho que muita gente talvez nesta sala, critica pessoas que julgam o passado com base na sua experiência de hoje. Eu não serei uma dessas pessoas. As cidades realmente eram deploráveis, eram cidades em que o adensamento era malfeito, não tinha saúde etc. Foi isso que gerou o Cidade Jardim, isso gerou o movimento modernista. Talvez eu fosse um modernista anos atrás. E, junto com isso, surgiu o automóvel. Era muito moderno isso. Você tem noção de como eram as ruas do mundo, com o estrume do cavalo, o fedor que era, a logística de limpeza disso? Para atravessar uma rua, havia crianças que botavam o pano para as pessoas passarem. Iam limpando para as senhoras passarem de um lado para o outro da calçada, tal a quantidade de estrume de cavalo. Então, dito isso, as pessoas estavam legitimamente acreditando que estavam fazendo algo bom para as cidades, de tudo ser baseado no automóvel. As cidades para as pessoas deixaram de ser construídas como eram por milênios, e passaram a ser para os automóveis. Todo o planejamento urbano do Brasil e do mundo nos últimos 100 anos foi feito para dar maior conforto e velocidade ao automóvel, sair do Ponto A para o Ponto B. E junto com isso, a separação de funções. “Eu não quero ter

indústria perto de mim, como era em Manchester, em Londres etc". Fazia sentido. Mas, todas essas teses que eles fizeram, esqueceram o aprendizado milenar de como construir cidades. O movimento modernista em todas as suas esferas foi contra a beleza clássica e a tradição, em todas as esferas. Infelizmente, no setor urbano, eles estavam redondamente enganados. Hoje, a história provou. Então, o meu problema não é o Lúcio Costa ter projetado Brasília e Barra da Tijuca, mas sim, hoje em dia, haverem outros Lúcio Costa projetando outras Brasílias e outras Barras da Tijuca.

*5) Diogo Costa - Agente está vendendo na Califórnia, onde o movimento YIMBY não apenas deu seus primeiros passos como movimento, mas também começou a ter alguns resultados. Inclusive o Builders Remedy da Califórnia que também coloca o interesse, digamos assim, do Estado, em conflito às vezes com interesse mais municipal, a favor do adensamento, a favor da construção. Você acha que no Brasil, se a gente aumentasse o peso da caneta do Estado em relação ao município, ou talvez até diminuisse, passasse do município para a rua, para o quarteirão, para o bairro, você acha que mudar essa escala da tomada de decisão ajudaria?*

**Felipe Cavalcante** - Ajudaria se aumentar a escala para estado, mas isso é impossível politicamente no Brasil. Não é digerível. Então... o oposto, que seria politicamente digerível, seria um desastre, que seria se aproximar do modelo americano de planejamento urbano, onde é um poder excessivo para a vizinhança local. Apesar de eu achar, e advogar por isso, não consigo ver um ambiente político, pelo menos a nível Brasil, talvez em alguns locais, de repente um governador mais cabeça aberta, que entenda... Porque a gente tem o Estatuto das Cidades, e a gente tem os planos diretores. E quem manda na gestão urbana do

município é o município, a prefeitura. Mas existem políticas, instrumentos de planejamento urbano estaduais para criar regras e diretrizes que podem ser utilizados, como já foi em SC e outros lugares. Então, acho que isso sim, podia ser feito, e já existe instrumento e legislação disponível para tal.

*6) Joel Pinheiro - Me preocupa a ideia de que ser YIMBY vai significar acabar com toda e qualquer restrição à construção. É o caso? Que restrições à construção fazem sentido?*

O YIMBY não é para acabar com todas as restrições. O que ele quer é que aumente a produção de moradia em áreas dotadas de infraestrutura e acabar com essa mentalidade de que não se pode construir onde já tem infraestrutura. Em resumo, é isso. O YIMBY quer aumentar a produção de moradia em lugares desejáveis da cidade que já contam com infraestrutura. Isso não vai ser feito na fé, sem nenhuma regra. Isso é impossível.

## Referências

(1) Apesar de ganhar mais visibilidade e força a partir do post de Sonja, o termo YIMBY já havia sido utilizado em um artigo publicado no New York Times, assim como o NIMBY, na década de 1980, como revelou a escritora Karrie Jacobs em sua coluna no site de design urbano e arquitetura Curbed, da New York Magazine. No artigo A real resposta é ‘talvez’, ela comenta que o jornal apresentou, em 1983, a primeira citação ao “Não no Meu Jardim” em um texto que detalhava a luta de fazendeiros no Colorado (EUA) contra um depósito de lixo perigoso perto de suas terras. Já o YIMBY apareceu em 1988 também em um artigo sobre um empresário do segmento de descarte que propôs que os depósitos de resíduos tóxicos fossem portáteis para que pudessem ser transportados de um lugar para outro em caminhões. “Sua resposta ao NIMBY foi um YIMBY ou um sim, em muitos quintais”, escreveu Karrie.

(2) <https://www.theguardian.com/cities/2017/oct/02/rise-of-the-yimbys-angry-millennials-radical-housing-solution>

(3) Processo de transformação de centros urbanos através da mudança dos grupos sociais ali existentes.