

**Políticas públicas e planejamento habitacional sul-coreano: efeitos históricos refletidos na reestruturação do canal Cheong Gye, em Seul**

*South korean public policy and housing planning: historical effects reflected in the restructuring of the Cheong Gye canal, in Seoul*

**Isabela Minucio Pontes**

Mestranda, PUC CAMPINAS, Brasil  
isabela.mp3@puccampinas.edu.br

**Laura Machado de Mello Bueno**

Professora Doutora, PUC CAMPINAS, Brasil  
laurab@puc-campinas.edu.br

## RESUMO

Este artigo apresenta os resultados de um estudo sobre o Canal Cheonggye em Seul, Coreia do Sul. A partir da revitalização da região, se experimentou um renascimento inovador entre 2003 e 2005, o qual é o objeto foco da dissertação. Inicialmente, buscou-se compreender a história da ocupação de suas margens – assentamentos na década de 1950 e a construção de rodovias na década de 1970. Surpreendeu-nos que não houve a necessidade de remoção de assentados em suas margens no momento da obra, situação comum no Brasil e outros países do Sul Global. Assim, analisamos programas e políticas habitacionais desde a década de 1950, avançando nas políticas atuais no presente artigo, buscando demonstrar a evolução das políticas habitacionais na Coreia do Sul com base em estatísticas e artigos científicos selecionados publicados principalmente a partir de estudos do Korea Institute of Human Settlements. Através da pesquisa procurou-se entender a política habitacional sul-coreana, e suas diferentes formas de provisão como: produção pública, realocação, reurbanização de assentamentos, diferentes tipos de aluguéis sociais e financiamentos, para entender como o déficit habitacional foi substancialmente reduzido. Desde que o problema é muito presente no Brasil, busca-se compreender a dinâmica socioeconômica e a cultura política que possibilitam a aquisição de moradia digna e como se mantém ao longo dos anos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Planejamento Habitacional, Coréia do Sul, Canal Cheong Gye, Água em meio urbano.

## ABSTRACT

*This article presents the results of a study on the Cheonggye Canal in Seoul, South Korea. The area was revitalised and experienced an innovative renaissance between 2003 and 2005, which is the focus of this dissertation. Initially, we sought to understand the history of the occupation of its banks - settlements in the 1950s and the construction of motorways in the 1970s. We were surprised to find that there was no need to remove the settlers on its banks at the time of construction, a common situation in Brazil and other countries in the Global South. We have thus analysed housing programmes and policies since the 1950s, moving on to current policies in this article, seeking to demonstrate the evolution of housing policies in South Korea based on selected statistics and scientific articles published mainly from studies by the Korea Institute of Human Settlements. The research sought to understand South Korean housing policy, and its different forms of provision such as: public production, relocation, redevelopment of settlements, different types of social rentals and financing, in order to understand how the housing deficit has been substantially reduced. Since the problem is so widespread in Brazil, the aim is to understand the socio-economic dynamics and political culture that make it possible to acquire decent housing and how it is maintained over the years.*

**KEYWORDS:** Housing Planning, South Korea, Cheong Gye Canal, Water in the urban environment.

## 1. INTRODUÇÃO

O Canal Cheonggyecheon — estudo de caso da presente dissertação — localiza-se no centro histórico e comercial de Seul, Coreia do Sul. Sua extensão, de 5,6 km, corta diversos distritos importantes da área central cidade, incluindo Jongno e Dongdaemun (os quais apresentam grande relevância econômica). Logo, essa região carrega importância histórica, social e cultural por ter uma dinâmica de interação entre construções clássicas e contemporâneas, além de ser palco de processos históricos expressivos. No entanto, a negligência do poder público e um longo período de invasões e guerras, em meados do século XX, levou o Canal a um estado de contaminação com dejetos domésticos, canalização, utilização de seu espaço como sistema viário e abandono. Essa situação exigia, assim, manutenções de custos exorbitantes, o que impulsionou o governo a implementar as diretrizes de reestruturação da área, em prol de um desenvolvimento urbano integrado e mais sustentável de qualidade. Proporcionou-se uma melhoria significativa frente à situação prévia, pois, além da resolução das questões anteriores, criou-se um espaço ambientalmente sensível em meio a um centro cosmopolita (RYU et al., 2020).

Portanto, o que instiga a necessidade de promover o seguinte debate é: como o planejamento urbano alinhado ao planejamento habitacional possibilitou que a reestruturação acontecesse sem impedimentos ou maiores transtornos. Pois, seu sucesso de execução, em um tempo ínfimo de 27 meses, se comparado a demais projetos de escala urbana, decorreria da prévia resolução de demais pendências que o território solicita. Isso posto, propusermos a realizar uma comparação entre a República da Coreia e a República Federativa do Brasil (em que pesem as diferenças estruturais, e culturais), em relação à provisão de unidades habitacionais integrada a melhorias urbanas. No Brasil há poucos modos de provê-las, enquanto a Coreia do Sul criou diversos modos de oferta e de acesso à moradia digna, como veremos ao decorrer do texto.

O motivo de se criar o debate é se aprofundar na dinâmica de um país, a Coreia do Sul, o qual busca por desenvolvimento urbano integrado e sustentável de qualidade, e, assim, entender como estaria o cenário de nosso território, se o estoque de moradias estivesse sendo, tanto suficiente para a população que abarcamos, quanto estivesse sendo destinado a grupos sociais com menor possibilidade de aquisição. Por isso, esse artigo busca apresentar os programas de habitação sul-coreanos, mediante um olhar crítico que pretende conectar ambas realidades, já que o passado do Canal Cheonggyecheon foi de apropriação por assentamentos precários, e como e quando esse território deixa de ser uma ocupação de desabrigados pós-guerra e passa a ser uma veia arterial da capital Seul. Para isso fez-se necessário o levantamento das políticas habitacionais sul-coreanas, as quais contam com diversas formas de provisão para combater o déficit de moradias (REIS; SILVA, 2016).

A leitura busca guiar o leitor pelas políticas públicas, desenvolvidas, e como a assertividade do público alvo delineado por meio de diagnósticos foi capaz de possibilitar a realocação de habitantes de diversas áreas precárias e sensíveis por todo o país. Lembrando, novamente, que a provisão de unidades habitacionais e o acesso a elas foi o suficientemente estruturado que o déficit hoje é marcado por pequeno contingente populacional, com foco em idosos sem maiores formações profissionais, e não se verificam novas ocupações irregulares

e/ou informais pelo território. Sua efetividade aparece a ponto de, no caso de Seul em 2003, não haver mais esse agravante e ser possível revitalizar a área.

Portanto, pesquisa pautou-se em entender como a Coreia do Sul, país com 51,2 milhões de habitantes, apresenta hoje um dos menores déficits habitacionais do mundo segundo a ONU-Habitat (Nova Agenda Urbana, 2020). Seguiremos a análise, em busca de compreender a introdução dos diferentes programas habitacionais e urbanos, que proporcionaram as condições fulcrais para a iniciativa de melhoria do canal. O primeiro marco temporal é 1953 quando a questão habitacional começou a ser tratada, coincidindo com o pós-guerra das Coreias<sup>1</sup>, e maior fluxo de recursos internos e externos, com programas de reassentamento para auxiliar os desabrigados pela guerra com moradias temporárias [Figura 01] e reconstrução de áreas devastadas pelo conflito.



Figura 01. Habitantes da região em 1970. Fonte:

<https://blog.naver.com/NBlogTop.naver?isHttpsRedirect=true&blogId=flowerbud21&Redirect=Dlog&Qs=/flowerbud21/100188630308>

O próximo marco parte do início dos anos 60, com o crescimento da população urbana, quando o governo implementou políticas de controle de aluguel e incentivou o mercado privado a construir habitações populares para lidar com o rápido crescimento urbano (PARK et al., 2012). Durante esse período, seguindo a política de drenagem urbana e mobilidade tradicionais replicada pelo mundo, houve a canalização do córrego e o início da construção da Cheonggyecheon Elevated Highway [Figura 02], que só foi finalizada por meados de 1976. O governo da Coreia do Sul, entendendo a profundidade e as raízes do problema vislumbrado, não se absteve em incluir na questão do morar, a questão das terras, para isso, juntamente com os programas de construção de unidades e novas cidades, as leis se propuseram em prover um mercado mais regulado de terras e praticar o Land Readjustment, que se traduz como a readequação fundiária, sendo uma ferramenta que pode apoiar a urbanização e

---

<sup>1</sup> A Guerra das Coreias, um conflito travado entre 1950 e 1953 na Península Coreana, estabeleceu um marco de significativa relevância histórica, delineando um cenário de confrontação entre as facções da Coreia do Norte (com apoio da China e União Soviética) e da Coreia do Sul (respaldada pelos Estados Unidos e outros aliados). A intervenção das forças das Nações Unidas (ONU) se deu visando conter a agressão nortista, contudo, a entrada da China no conflito imprimiu uma complexidade adicional. O impasse resultante culminou em um armistício em 1953, promovendo divisão da península sem a formalização de um tratado de paz. Essa divisão continua presente com influência nas dinâmicas políticas globais de hoje. O conflito resultante mantém um ambiente delicado no campo diplomático, ressaltando como as consequências desse evento histórico continuam a afetar as relações atuais entre países. (MASIERO, 2000).

desenvolvimento sustentável, permitindo a urbanização planejada e gerenciada extensão e densificação, também utilizada em outros países asiáticos (ONU HABITAT, 2019).



Figura 02. Sequência comparativa das três fases do projeto: antes, durante e depois. Fonte: <https://www.viveraviagem.com.br/cheonggyecheon/>

Os resultados demonstram que a República da Coréia possui um leque para a provisão do habitar, respondendo ou agindo preventivamente a problemas com os quais nos confrontamos no Brasil, tais como: falta de moradias adequadas, precariedade habitacional, infraestrutura ineficaz e incompleta, retenção especulativa de terras, especulação imobiliária e insegurança fundiária, despejos. Ainda sem medidas efetivas contínuas no nosso país, o planejamento habitacional, ligado ao fornecimento de moradias para a população de baixa renda, é matéria de intensa pesquisa no campo da Arquitetura e Urbanismo (MARICATO, 2009). Até hoje há muito a ser feito para garantir o acesso universal à moradia digna no país e, para isso, as políticas habitacionais precisam concretizar o reconhecimento da informalidade, aplicando diferentes ações para como regularização fundiária, reorganização fundiária urbana e rural, oferta de novas unidades habitacionais conforme perfil socioeconômico, aluguéis sociais e leasing. O planejamento precisa ser tomado de forma macro para que a ação nacional não se reduza a meros consertos, os quais não impedem que os mesmos problemas se repitam (NASCIMENTO et al., 2019).

Esse panorama traz importantes considerações como: no Brasil, primeiramente, a desigualdade de renda apresenta-se muito maior, enquanto, na Coréia a maioria da população passou pelo processo de uma mobilidade social, mesmo que mínima, com ajustes salariais e com baixos índices de desemprego, reduzindo a histórica precariedade, inadimplência e despejo. Ademais, mesmo sendo ambos países do sul global, não se pode ignorar diferenças culturais e sociais, pois o Brasil possui dimensões continentais, com uma população multirracial, miscigenada, com diversos biomas e regionalidades, enquanto a República da Coréia, tem um povo e um clima muito mais homogêneo, ainda mantendo, claro, suas características regionais, como no Brasil. Outro ponto que deve ser considerado ao comparar ambas situações é a estrutura político-administrativa, pois na Coréia do Sul, tem-se uma república unitária, uma vez que os estados, divisões regionais e cidades não possuem tamanha autonomia, no âmbito de que as decisões sobre a produção de moradias são de cunho nacional, reduzindo a resistência

regional ou local a políticas sociais, e facilitando licenciamento e implementação, devido ao apoio legal e constitucional para tais ações (KOCIS, [s.d.]

As referências para a reflexão proposta sobre a produção de moradias e os programas que moldaram esse avanço urbano na Coreia do Sul, período de cerca de 70 anos, são sobretudo documentos oficiais e estudos e pesquisas elaborados por órgãos responsáveis por planos e projetos de desenvolvimento econômico e urbano do país, como o Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS)<sup>2</sup> e artigos de periódicos internacionais e nacionais qualificados. Foi encontrada grande diversidade de soluções para a produção pública e privada, com criação de cidades, remoção e reurbanização de assentamentos, diversos tipos de aluguel social e de financiamento. A análise buscou verificar os diferentes agentes envolvidos na provisão habitacional (BALL, 2003) atuantes nos diferentes programas. O artigo discorre de forma cronológica a criação dos programas, aproximando as vertentes econômica e de planejamento, e como elas influenciam na provisão adequada à moradia dos habitantes do país. Buscou-se aprofundar a complexidade urbana inerente ao território sul-coreano, partindo do entendimento de que nas cidades a lógica do capitalismo produz conflitos da produção e uso do ambiente construído, por interesses de diversos agentes (HARVEY, 1982).

## **2. PROGRAMAS DE PROVISÃO DE MORADIAS SUL-COREANO: DIVERSIDADE HABITACIONAL**

O estabelecimento do Protetorado Japonês em 1905, seguido de completa anexação em 1910, eliminou e criou oportunidades que marcaram profundamente o país (CASTRO, 2006). O período conhecido pela imposição de um sistema de governo colonial e a implementação de políticas que visavam explorar os recursos naturais e a mão de obra coreana, deixou, em meados do século XX, uma Coreia empobrecida e em ruínas, situação agravada devido à Guerra das Coreias<sup>3</sup>, que terminou em 1953, com a divisão do país. No mesmo ano, a questão habitacional introduziu-se nos planos urbanos e passou a receber recursos internos e externos, para programas de reassentamento para os deslocados pela guerra, com moradias temporárias e reconstrução de áreas devastadas pelo conflito (PARK et al., 2012). Esforços foram feitos para reconstruir inclusive a infraestrutura urbana básica.

A partir da década de 1960, a população começa a se expandir e a política econômica nacional volta-se prioritariamente à produção industrial. A modernização da capital promove diversas outras ações, como a remoção das moradias próximas ao córrego Cheong Gye, sua canalização e o início da construção da Cheonggyecheon Elevated Highway, iniciada ainda sob domínio japonês, mas que só foi finalizada por meados de 1976. Porém, essas mudanças ocorriam ainda ao lado de áreas rurais com práticas tradicionais. Para fins de seguimento de um planejamento mais ordenado, concomitantemente se instalou o Plano de Desenvolvimento Econômico, visando não só, mas também, a modernização da infraestrutura e construção de

---

<sup>2</sup> O Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS) é um instituto de pesquisa governamental sediado na Coreia do Sul, especializado em planejamento urbano e regional, desenvolvimento de assentamentos e políticas de habitação. Seu foco abrange questões como crescimento urbano, uso do solo, habitação acessível e mobilidade. Realiza estudos interdisciplinares, coleta de dados e fornece orientações para governos e setor privado, visando melhorar a qualidade de vida e a sustentabilidade dos ambientes construídos. Suas atividades contribuem para o desenvolvimento de cidades mais eficientes, inclusivas e sustentáveis (KRIHS, [s.d.]

moradias (PARK et al., 2012). Externamente, a Coreia do Sul recebeu assistência financeira de várias instituições internacionais e governos estrangeiros (KANG, 2021).

Segundo relatórios do OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development), entre os principais parceiros de financiamento estavam os Estados Unidos, que forneceram apoio econômico substancial para ajudar na industrialização e modernização da Coreia do Sul durante a Guerra Fria (MASIERO, 2000). Além dos Estados Unidos da América (EUA), outros países, como o Japão e a Alemanha Ocidental, também forneceram assistência financeira e tecnológica para impulsionar o desenvolvimento econômico da Coreia do Sul. Instituições financeiras internacionais, como o Banco Mundial e o Fundo Monetário Internacional (FMI), também forneceram empréstimos e assistência técnica.

Desde 1948, quando os EUA ajudaram a fundar o capitalismo na Coreia do Sul e lutaram ao seu lado sob incentivo da ONU, as relações entre Coreia do Sul e EUA se tornaram extremamente estreitas. Durante cerca de 10 anos aquele país investiu fortemente no desenvolvimento industrial e tecnológico da Coreia do Sul, focando em empresas privadas, sendo elas principalmente a Hyundai Engineering and Construction Company e a Samsung Electronics Co., Ltd. (U.S. DEPARTMENT OF STATE, 2020). Em 1962 o governo sul-coreano lança o "Plano de Desenvolvimento Econômico Quinquenal", e novos programas de financiamento habitacional são introduzidos, para estimular o crescimento e desenvolvimento econômico, ligados também à habitação. Posteriormente, um segundo plano de mesma característica é lançado em 1970, adicionando-se metas sociais, como parte integrante dos esforços a favor do desenvolvimento econômico e social em larga escala (PARK, 2016). O projeto era administrado pelo Ministério da Construção (atualmente o Ministério da Terra, Infraestrutura e Transporte (MOLIT)). Novamente, o país teve apoio externo, contando principalmente com o Banco Mundial. Um total de 866.000 unidades foram construídas de 1962 a 1971 [Figura 03], com contribuição de 12,5% do setor público (PARK, 2013).

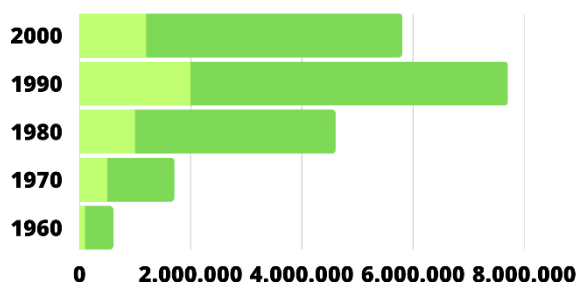


Figura 03. Quantidade de habitações construídas por setor, durante os anos de 1960 e 2000. Gráfico refeito pelas autoras. Fonte: PARK, 2013.

Entre os anos de 1972 e 1981, 1,87 milhão de unidades foram construídas, sendo 1,15 milhão (61% do total) fornecidas pelo setor privado. Durante esse período o governo ampliou seus programas de investimento e financiamento habitacional (PARK, 2013). Para garantir a terra para construção, o governo estabeleceu um plano para construir cinco novas cidades, e o sistema de destinação habitacional foi desenvolvido de acordo com cada classe de renda, buscando controlar a demanda especulativa (PARK, 2013). O setor privado, incluindo empresas de construção e desenvolvedores imobiliários, também participou ativamente da construção de

moradias durante o Segundo Plano Quinquenal. Essas empresas foram responsáveis por diversos conjuntos habitacionais, edifícios residenciais, condomínios e bairros planejados (KANG, 2021). O estoque de moradias [Tabela 01] aumentou 3,4 vezes desde a década de 1970 (PARK, 2013).

ANOS	1970	1980	1990	2000	2005
ESTOQUE DE UNIDADES	4.360	5.319	7.357	11.472	13.223
FAMÍLIAS	5.576	7.470	10.167	11.928	12.491
RATEIO DE PROVISÃO DE UNIDADES	78.2	71.2	72.4	96.2	105,9

Tabela 01. Mudanças no estoque de unidades por ano. Traduzida pelas autoras. Fonte: PARK, 2013.

Em 1980, a área da microbacia do Córrego Cheonggye, já se encontrava urbanizada, com o córrego canalizado e a via expressa finalizada [Figura 01], contudo diversos programas continuavam a ser incentivados, com o governo estabelecendo o "Banco Nacional de Habitação" para fornecer financiamento de longo prazo para moradia e implementar programas de subsídio habitacional para famílias de baixa renda. Em 1990, os programas de financiamento habitacional já existentes se expandem para incluir mais opções de empréstimos e assistência a mutuários (KANG, 2021). Entre 1960 e 1990, o número de domicílios aumentou em 5,9 milhões, ou, 242%, mas apenas 3,7 milhões de domicílios, ou, 207%, foram adicionados ao estoque [Tabela 02]. Como resultado, a taxa de déficit habitacional aumentou de 17,5% em 1960 para 29,6% em 1990, até que o governo lançou o Plano de Dois Milhões de habitação em 1988, encerrado no ano de 1992 (CHUL, 2004).

Em meados da década de 1990 o governo priorizou a estabilização do mercado imobiliário e assim, conter a especulação. No entanto, com a Crise Financeira Asiática em 1997<sup>3</sup>, os preços das moradias e a demanda caíram, a iniciativa foi de afrouxar significativamente o mercado imobiliário ao mesmo tempo que se buscava aumentar [Tabela 02] a demanda (PARK, 2013).

<sup>3</sup> Com desvalorização da moeda tailandesa como resultado de investimentos arriscados e falta de regulamentação levou à Crise Financeira Asiática de 1997. A vulnerabilidade da região aumentou como resultado do endividamento externo e da dependência de capital estrangeiro. A situação ficou ainda pior porque não havia transparência nos setores bancário e financeiro, o que levou investidores a retirar seu capital e resultou em uma crise de confiança. Indonésia, Malásia, Filipinas e Coreia do Sul foram afetadas, com desvalorizações cambiais, colapso dos mercados financeiros e recessão. Resgates financeiros foram fornecidos pelo FMI e outros intervenientes, o que levou a mudanças estruturais. A necessidade de regulamentações e práticas econômicas mais cuidadosas na região emergiu como resultado da crise (MASIERO, 2000).



ANO	2002	2003	2004	2006	2007	2009	2010
NÚMERO							
DE	963	1.004	1.537	2.782	3.255	3.382	4.982
UNIDADES							

Tabela 02. Número de domicílios com aluguel mensal do governo de Seul. Traduzido pelas autoras. Fonte: <https://www.seoulsolution.kr/fr/content/5961>

Segundo análises desenvolvidas debruçando-se sobre estatísticas do KRIHS, graças às políticas apresentadas, o déficit habitacional absoluto foi resolvido no início dos anos 2000 e com isso os valores das unidades começaram a subir gradativamente, e a busca do governo passou a ser pela melhoria do bem-estar social ligado ao habitar (KIM; PARK, 2016). Após a crise financeira asiática, entre 1998 e 1999, o governo concentrou-se na recuperação do mercado imobiliário, pois devido às dificuldades econômicas antes enfrentadas, houve uma quantidade crescente de unidades não vendidas. O governo usou o financiamento da Habitação Nacional para expandir a ajuda financeira ao consumidor, reduzir as taxas de hipoteca e financiar empresas de construção para fornecedores em um esforço para aumentar a demanda (PARK, 2013).

Várias ações foram tomadas para estabilizar o mercado imobiliário, incluindo a construção de 100.000 casas para aluguel por ano, expansão do crédito disponível para compra de moradias para trabalhadores e redução temporária das taxas de aquisição e registro. Muitas das restrições pré-existentes contra a especulação foram abolidas ou afrouxadas (PARK, 2013). As agências envolvidas nos planos desenvolveram políticas, regulamentações e diretrizes para orientar o processo de construção (KANG, 2021). Da mesma forma, empresas estatais desempenharam um papel importante na construção de moradias durante o período do plano.

Por exemplo, a Korea Land and Housing Corporation (LH) foi uma das principais entidades responsáveis pela construção de complexos habitacionais públicos e pela promoção do desenvolvimento habitacional em áreas estratégicas como os complexos industriais e cidades novas (KANG, 2021). A partir de 2010, o governo implementou políticas para estimular o mercado imobiliário e reduzir o ônus habitacional para os cidadãos, incluindo subsídios, isenções fiscais e regulamentações mais rigorosas. Recentemente, em 2019, o Estado anunciou planos para aumentar a oferta de moradias e promover um mercado imobiliário estável, via regulamentações e programas de incentivo (PARK, 2013).

Uma vez, entendendo a dinâmica de alimentação de unidades através do Estado coreano, é importante trazer a ótica brasileira, nesse exemplo trazendo os dois maiores programas do Brasil, o BNH, criado em 1964 e o Minha Casa Minha Vida, criado em 2009. Ambos produziram até hoje cerca de 4 milhões e 500 mil unidades habitacionais (OLIVEIRA, 2014). Porém, em território brasileiro, há hoje por volta de 67 milhões domicílios (IBGE, 2022), o que em contraste com a produção estatal, destoa em quantidade, para não falarmos da condicionante qualidade, o que retoma a relevância da discussão de como o governo da Coreia do Sul tomou a frente e resolveu o problema, investindo vastos recursos.

### 3. DISTRIBUIÇÃO DA RENDA: UMA CHAVE PARA COMPREENDER A CORÉIA DO SUL

Desde o fim da guerra das Coreias, o país passou por ditaduras militares e democratização com reorganização da república. Esses sucessivos governos adotam e dão continuidade ao modelo de desenvolvimento econômico, com uma série de políticas ao longo do tempo para equilibrar os salários, melhorar as condições de trabalho e promover a justiça social (CUMINGS, 2010). Apesar de serem classificados como em desenvolvimento nas análises globais dos anos 1970, o Brasil e a Coreia mostram indicadores atuais bastante diferentes [Tabela 3].

A Coreia do Sul possui um salário mínimo nacional, estabelecido pelo governo juntamente com representantes dos empregadores. O salário é revisado anualmente e varia em cada região do país, a depender do custo de vida. A ideia por trás dessa política tem sido garantir um padrão mínimo [Tabela 03] de vida para os trabalhadores considerando as particularidades de cada região, o que reduziu de concentração de renda, conforme se verifica no índice de Gini (Ministério do Emprego e Trabalho da República da Coreia, 2016).

INDICADORES	BRASIL	CORÉIA DO SUL
População	214.3 milhões (2021)	51.74 milhões (2021)
Habitantes por m <sup>2</sup>	25,3 hab/m <sup>2</sup>	514,5 hab/m <sup>2</sup>
Extensão territorial	8.510.417 km <sup>2</sup>	100.210 km <sup>2</sup>
Remessas pessoais recebidas (% do PIB)	30% (2022)	50% (2022)
Índice de GINI	0,544	0,354
IDH	0,754	0,925
PIB per capita	US\$ 7.500	US\$ 34.770
PIB nominal	US\$ 1,609 trilhão	US\$ 1,799 trilhão

Tabela 03. Elaborada pelas autoras, 2023. Fonte: Dados Mundiais e Mais PB.

O governo tem adotado medidas para combater a disparidade salarial entre trabalhadores de diferentes setores. Do mesmo modo, implementaram-se políticas que promovem a igualdade de gênero e mitigam a diferença salarial (Ministério do Emprego e Trabalho da República da Coreia, 2016). Esse movimento do governo é essencial para o mercado público e privado de moradia, pois garante uma renda mínima e estável, proporcionando solvabilidade. E o motivo de tamanha importância em debater esse tema é destacar que na Coreia do Sul parte da população idosa hoje ainda vive em locais inadequados que não tiveram acesso à educação e a postos de trabalho com maior remuneração (GOZZER, 2020), fenômeno, que se estima cerca de 10 anos, chegará em terras brasileiras.

Além da população, estar envelhecendo, destacando-se que os idosos apresentam redução da produção de riqueza e demandam mais investimentos), a taxa de natalidade sul-coreana despenca vertiginosamente a anos (MAYBIN, 2018), o que indica um futuro com menor quantidade de pessoas economicamente ativas. Com isso, há a necessidade de fomentar formas de apoio e soluções para o morar, hoje em território sul-coreano, e em poucos anos em território brasileiro. O sistema de remuneração está em constante desenvolvimento e está sujeito às alternâncias do poder executivo. Porém, o Ministério do Emprego e Trabalho coreano, que atua hoje como principal órgão governamental responsável pela política de emprego, ainda desempenha um papel fundamental na formulação de políticas públicas relacionadas ao mercado de trabalho.

Em complemento a isso, no meio público há uma comissão de Política Salarial, que se traduz como uma entidade governamental independente, a qual tem a responsabilidade de examinar e recomendar o nível adequado do salário mínimo nacional. A comissão é composta por representantes dos trabalhadores, empregadores e especialistas em diversas áreas. Esses representantes, pertencem à Federação Coreana de Sindicatos (Korean Confederation of Trade Unions - KCTU), e a Federação das Associações de Empregadores da Coreia (Korea Employers Federation - KEF), as principais organizações sindicais da Coreia do Sul, e representam os interesses dos trabalhadores, e participam da negociação coletiva defendendo direitos e benefícios dos trabalhadores.

Segundo dados do World Bank (2021), a renda média mensal na Coreia do Sul é de 2.474 US dólares per capita, no Brasil, é de 557 US dólares. Em 1960, a Coreia do Sul era um dos 25 países mais pobres do mundo. Depois de quase quatro décadas de rápido crescimento, em 1997 o PIB coreano per capita era de aproximadamente \$11.000 (a preços de do mesmo ano). A Coreia é membro da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) e um dos poucos países, mesmo em comparação com países capitalistas avançados, apresenta excelentes indicadores de crescimento econômico e de bem-estar social (PIRIE, 2007).

Juntamente com as políticas sociais, na política econômica houve a criação de incentivos dos grandes conglomerados, conhecidos como chaebols com atuação em química, automotores e construção civil. Os chaebols são grupos empresariais familiares que desempenharam um importante papel no desenvolvimento econômico da Coreia do Sul desde a década de 1960. Esses grupos receberam incentivos e apoio do governo sul-coreano ao longo das décadas, por meio de políticas de industrialização, subsídios ou incentivos fiscais (CASTRO, 2020). Alguns desses conglomerados mais conhecidos são: Samsung, LG e Lotte Chemical no setor químico, Hyundai e Kia Motors no setor automotivo, Samsung C&T e a Hyundai Engineering & Construction no setor de construção civil, tornando-se multinacionais sediadas na Coreia. Esses incentivos do governo geraram também algumas críticas e preocupações que incluem a concentração de poder econômico e a falta de transparência e de concorrência em certos setores (CASTRO, 2020).

#### **4. CONCLUSÕES: DIRETO À CIDADE NA DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E CULTURA POLÍTICA SUL-COREANAS**

A contemplação da ampla gama de estratégias voltadas à provisão de habitação revela a premente compreensão do Estado acerca da essencialidade do acesso ao habitat digno, conferindo-lhe a responsabilidade de configurar o arcabouço normativo para a acessibilidade e permanência dos estratos populacionais mais vulneráveis. Emerge, assim, o notório papel das políticas públicas habitacionais na busca pela equidade no acesso aos serviços urbanos e às amenidades, sendo igualmente digno de nota o reflexo das políticas de remuneração nas bem-sucedidas ações para moradia e qualidade da vida urbana.

O atual panorama nacional assinala um diálogo entre o mercado privado e o setor público, delineando perspectivas dicotômicas quanto ao provimento habitacional, no tocante a quem, onde e de que forma deve ser viabilizado. À luz desse contexto, as práticas meritórias engendradas pela República da Coreia ensejam reflexões pertinentes à realidade brasileira. Notabiliza-se, inicialmente, a diligência na mitigação das disparidades de desigualdade,

refletidas no índice de GINI, de modo concomitante com uma abrangente oferta de soluções habitacionais. Contudo, imperativo é considerar que a temática habitacional não pode prescindir da problemática fundiária, reforçando, assim, o aprendizado a ser extraído do arranjo legislativo voltado ao mercado de terras e à prática de "Land Readjustment".

A resolução requer não somente determinação política, mas também a apreensão criteriosa do fenômeno em sua inteireza. O presente artigo não apenas advoga pela solução concreta da questão habitacional, mas também fomenta a compreensão socioeconômica subjacente, culminando na disponibilização de moradia e nas ações empreendidas para facultar a acessibilidade universal às condições habitacionais essenciais. Nesse escopo, torna-se premente a comparação de indicadores tais como IDH, PIB per capita e PIB nominal, como exposto na Tabela 03, a fim de assimilar que o acesso ao habitat não se somente restringe a uma multiplicidade de opções habitacionais setoriais, mas depende igualmente da sua continuidade, da estabilidade econômica garantida às faixas de menor renda, contribuindo, assim, para a mitigação da pobreza extrema e garantindo o acesso a prerrogativas sociais basilares, como o saneamento.

Urge enfatizar que a consideração do contexto da República da Coreia nos remete a um panorama caracterizado por um sistema estatal mais centralizado e vigoroso, divergindo do caráter federativo inscrito na essência constitucional do Brasil. Ademais, é uma sociedade que, culturalmente, embora abalada por conflitos bélicos, se distingue por sua homogeneidade étnica e coesão social, corroborando para uma relação de confiança, apoio e deferência em relação ao aparato estatal. Esse dinamismo, por sua vez, repercute em uma curva de desigualdade menos acentuada. Nesse sentido, a ausência de um planejamento, inserido nas políticas públicas brasileira, quanto aos mecanismos de provisão habitacional, às políticas salariais e à normatização fundiária representaria a perpetuação de um déficit habitacional mais exacerbado, especialmente diante das projeções demográficas que apontam para uma população crescentemente envelhecida e carente de qualificação, em um contexto onde as nuances sócio-raciais ainda subsistem como elementos estruturantes no Brasil.

A requalificação socioecológica do Canal Cheonggye, na República da Coreia, emerge como exemplar paradigmático da modernização contemporânea do país no contexto mundial. O processo de restauração da qualidade ambiental, tanto nas águas urbanas quanto no âmbito social, há duas décadas, foi conduzido por um projeto sofisticado e integrado, culminando em um êxito notório ao término de um breve lapso de três anos. Situado em uma área densamente povoada, caracterizada por uma prolífica atividade econômica e interligada por sistemas de transporte público de alta capacidade, essa empreitada exitosa se deve, em parte, à prévia resolução das questões habitacionais e à execução prévia de ações de realocação.

## REFERÊNCIAS

CASTRO, B. **O DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA SUL COREANA: A INFLUÊNCIA DOS CHAEBOLS**. Dissertação de Mestrado—UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA: [s.n.].

CASTRO, L. B. DE. **FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO: TEORIA, EXPERIÊNCIA COREANA (1950-80) E REFLEXÕES COMPARATIVAS AO CASO BRASILEIRO**. TESE — UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO RIO DE JANEIRO INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO, AGRICULTURA E SOCIEDADE : [s.n.].

CHUL, K. **Overview of Housing Policies & Programs in Korea**. KRIHS. KRIHS: Korea Housing Institute, 4 out. 2004. Disponível em: <[https://www.krihs.re.kr/data/en\\_academicinfo/PPUDP-5.pdf](https://www.krihs.re.kr/data/en_academicinfo/PPUDP-5.pdf)>. Acesso em: 3 ago. 2023.

**Comparação de países: Coreia do Sul / Brasil**. Disponível em: <[https://www.dadosmundiais.com/comparacao-paises.php?country1=KOR&country2=BRA#google\\_vignette](https://www.dadosmundiais.com/comparacao-paises.php?country1=KOR&country2=BRA#google_vignette)>. Acesso em: 11 ago. 2023.

CUMINGS, B. **The Korean War: A History**. [s.l.] New York Modern Library, 2010.

GALVÃO, P. **MaisPB I Os principais indicadores socioeconômicos do Brasil e da Coreia do Sul na atualidade**. Disponível em: <<https://www.maispb.com.br/634671/os-principais-indicadores-socioeconomicos-do-brasil-e-da-coreia-do-sul-na-atualidade.html>>. Acesso em: 11 ago. 2023.

GOZZER, Stefania. **O lado obscuro da Coreia do Sul, descrita como “modelo” a ser seguido pelo Brasil**. BBC News Mundo, fev. 2020. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/internacional-51450570>>. Acesso em: 19 jul. 2023.

HARVEY, D. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. Espaço e Debates, v. 6, p. 7-14, 1982.

IBGE. **Panorama do Censo 2022**. Disponível em: <[https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/?utm\\_source=ibge&utm\\_medium=home&utm\\_campaign=portal](https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/?utm_source=ibge&utm_medium=home&utm_campaign=portal)>.

KANG, H. S. **A Primer on Korean Planning and Policy: PUBLIC RENTAL HOUSING**. <http://www.krihs.re.kr>, <http://www.gdpc.kr>: KRIHS & GDPC, 2021. v. 1

KIM, K.-H.; PARK, M. **Housing Policy in the Republic of Korea**. SSRN Electronic Journal, 2016.

KOREA, S. **Housing Census | Housing | Survey Outline**. Disponível em: <<https://kostat.go.kr/menu.es?mid=a20207010000>>. Acesso em: 3 ago. 2023.

MARICATO, E. **Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação**. Cadernos MetrÓpole, n. 21, p. 33–52, 1 jan. 2009.

MASIERO, G. **A Economia Coreana: Características Estruturais**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<https://www4.pucsp.br/geap/artigos/art6.PDF>>. Acesso em: 28 jun. 2023.

MAYBIN, S. **Por que as mulheres do país com natalidade mais baixa do mundo não querem ter filhos?** BBC News Brasil, 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/internacional-45242676>. Acesso em: 28 jun. 2023.

MEDEIROS, C. A. DE. **Raízes estruturais da crise financeira asiática e o enquadramento da Coreia**. n. 11, p. 151–72, 1998.

MILTONS, M. M. **EDUCAÇÃO E CRESCIMENTO ECONÔMICO NA CORÉIA DO SUL APÓS 1945**. Dissertação — UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MARINGÁ: PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ECONOMIA

Ministério do Emprego e Trabalho para Amanhã - **O Ministério do Emprego e Trabalho abre um futuro brilhante**. Disponível em: <<https://www.moel.go.kr>>. [Em coreano] Acesso em: 11 jul. 2023.

NASCIMENTO, J. et al. **Perspectiva da ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO em assentamentos precários Caso Sol Nascente – DF**. Dimensões do Intervir em Favelas: desafios e perspectivas, 2019.

OLIVEIRA, V. F. **DO BNH AO MINHA CASA MINHA VIDA: MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS NA POLÍTICA HABITACIONAL**. Caminhos de Geografia, v. 15, n. 50, 13 jun. 2014.

ONU HABITAT. **LAND READJUSTMENT IN THE REPUBLIC OF KOREA: A CASE STUDY FOR LEARNING LESSONS**. 2019. Disponível em: <[https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/lrk\\_layout\\_ha\\_150519\\_0.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/lrk_layout_ha_150519_0.pdf)>. Acesso em: 10 ago. 2023.

ONU HABITAT. **Nova Agenda Urbana**. [2020] Disponível em: <[https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/20221027\\_nova\\_agenda\\_urbana\\_portugues.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/11/20221027_nova_agenda_urbana_portugues.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2023.

PARK, C. et al. **Policy for the Construction and Supply of Affordable Housing in Korea**. KRIHS: Ministry of Strategy and Finance, Republic of Korea, 2012. v. 1

PARK, L. **Payment and Settlement Systems in Korea**. www.bok.or.k. BANK OF KOREA, 2016. Disponível em: <[https://www.bok.or.kr/viewer/skin/doc.html?fn=FILE\\_201803300855021821.pdf&rs=/webview/result/E0001937/201701](https://www.bok.or.kr/viewer/skin/doc.html?fn=FILE_201803300855021821.pdf&rs=/webview/result/E0001937/201701)>. Acesso em: 11 jul. 2023.

PARK, M. **A Primer on Korean Planning and Policy: Housing Policy**. 1. ed. KRIHS: Kyunghwan Kim, 2013.

PIRIE, I. **The Korean Developmental State**. [s.l.] Routledge, 2007.

REIS, L. S. SILVA, R. L. M. **Decadência e renascimento do Córrego Cheong-Gye em Seul, Coreia do Sul: as circunstâncias socioeconômicas de seu abandono e a motivação política por detrás do projeto de restauração**. Revista brasileira de Gestão Urbana, vol. 8, núm. 1, abril, 2016. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/urbe/a/DXMSKLqcxhGc7HCNRxQ8NwN/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em: 23 abr. 2022.

RYU, H., KIM D., PARK, J. 2020. **Characteristics Analysis of Commercial Gentrification in Seoul Focusing on the Vitalization of Streets in Residential Areas**. Sustainability 12, no. 21: 8877. <https://doi.org/10.3390/su12218877>

SANTOS, M. C. N. DOS; PASSOS, R. D. F. DOS. **A GUERRA DA COREIA (1950-1953): UM ESTUDO SOB A ÓTICA DO LEGADO TEÓRICO DE EDWARD HALLET CARR**. Revista de Iniciação Científica da FFC - (Cessada), v. 14, n. 1, 6 out. 2016.

SEOULSOLUTION. **Politique de logement métropolitaine de Séoul**. Disponível em: <<https://www.seoulsolution.kr/fr/content/5961>>. Acesso em: 3 ago. 2023.

SERVICE (KOCIS), K. C. AND I. **Executive, Legislature and the Judiciary: Korea.net: The official website of the Republic of Korea**. Disponível em: <<https://www.korea.net/Government/Constitution-and-Government/Executive-Legislature-Judiciary>>.

U.S. DEPARTMENT OF STATE. U.S. **Relations With the Republic of Korea** - United States Department of State. Disponível em: <<https://www.state.gov/u-s-relations-with-the-republic-of-korea/>>.