

Artigo

Lineamentos introdutórios acerca da gentrificação

Introductory guidelines on gentrification

Anny Caroline Sloboda Anese¹

¹Doutoranda em Ciências Jurídicas pela Universidad do Museo Social Argentino, Buenos Aires. Tabeliã e Registradora Titular da Serventia de Santa Rita do Trivelato, Santa Rita do Trivelato, Mato Grosso. ORCID: 0000-0001-6080-3209. E-mail: annyanese@gmail.com.

Submetido em: 02/10/2025, revisado em: 05/10/2025 e aceito para publicação em: 18/10/2025.

RESUMO: Este artigo analisa a gentrificação como um complexo fenômeno urbano global que reconfigura o espaço em mercadoria, impulsionado pelo capitalismo contemporâneo. A problemática central reside na tensão entre a lógica de mercado, que promove a transformação de bairros sob o discurso de "revitalização", e suas graves consequências sociais, como a expulsão de populações vulneráveis e a violação do direito à cidade e à moradia. O objetivo do estudo é investigar as origens conceituais, as dimensões estruturais e os impactos do processo. Partindo da definição de Ruth Glass e da teoria do "rent gap" de Neil Smith, o texto demonstra que a gentrificação é um movimento dirigido pelo capital, facilitado por políticas estatais neoliberais e pela financeirização global. Suas principais consequências são o deslocamento compulsório dos moradores originais, a homogeneização social e a perda da identidade cultural dos bairros. A conclusão reitera que o fenômeno colide com direitos fundamentais, como a função social da propriedade e o direito à moradia, subvertendo o projeto de uma cidade inclusiva. O trabalho cumpre seus objetivos ao oferecer um panorama crítico e integrado, destacando a necessidade de estudos futuros para subsidiar a construção de políticas urbanas mais justas.

PALAVRAS-CHAVES: Gentrificação; Direito à Moradia; Função Social da Propriedade.

ABSTRACT: This article analyzes gentrification as a complex global urban phenomenon that reconfigures commodity space, driven by contemporary capitalism. The central problem lies in the tension between the logic of the market, which promotes the transformation of neighborhoods under the discourse of "revitalization", and its serious social consequences, such as the expulsion of vulnerable populations and the violation of the right to the city and housing. The objective of the study is to investigate the conceptual origins, structural dimensions and impacts of the process. Based on Ruth Glass's definition and Neil Smith's "rent gap" theory, the text demonstrates that gentrification is a movement driven by capital, facilitated by neoliberal state policies and global financialization. Its main consequences are the compulsory displacement of the original residents, social homogenization and the loss of the cultural identity of the neighborhoods. The conclusion reiterates that the phenomenon collides with fundamental rights, such as the social function of property and the right to housing, subverting the project of an inclusive city. The work fulfills its objectives by offering a critical and integrated overview, highlighting the need for future studies to support the construction of fairer urban policies.

KEYWORDS: Gentrification; Right to Housing; Social Function of Property.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esta pesquisa aborda a gentrificação como um fenômeno urbano global e uma das facetas mais visíveis do capitalismo contemporâneo, que reconfigura o espaço urbano em mercadoria e instrumento de acumulação financeira.

O problema central que emerge desse cenário, impulsionado por fluxos de capital transnacional e políticas neoliberais, é a profunda transformação das relações sociais e econômicas, resultando na expulsão sistemática de populações vulneráveis e na violação de direitos fundamentais.

A problemática da investigação reside na tensão entre a lógica de mercado, que legitima o processo sob o discurso de "revitalização" e "modernização" urbana, e a realidade de exclusão social, deslocamento forçado e precarização da vida que contradiz diretamente o direito à cidade e à moradia digna.

Diante disso, o objetivo geral do estudo é analisar a gentrificação como um processo estruturante e multifacetado, investigando suas origens, características e impactos sobre o direito fundamental à moradia. Especificamente, busca-se resgatar a evolução teórica do

conceito, identificar suas dimensões estruturais, examinar suas articulações com a financeirização global e analisar a tensão jurídica que provoca com o princípio da função social da propriedade.

Para tal, adota-se uma metodologia de caráter exploratório, com abordagem qualitativa e método dedutivo, partindo de teorias consolidadas para analisar o fenômeno. A execução se dá por meio de uma revisão sistemática da literatura, com o emprego de técnicas de pesquisa documental e bibliográfica para fundamentar a análise crítica do tema.

2 GENTRIFICAÇÃO: CONCEITOS, ORIGENS E PROCESSOS ESTRUTURANTES

2.1 APROXIMAÇÕES CONCEITUAIS SOBRE GENTRIFICAÇÃO: GÊNESE TERMINOLÓGICA E EVOLUÇÃO TEÓRICA

A palavra "gentrificação" possui uma carga semântica densa e ampla, cujo emprego ultrapassa o simples deslocamento de populações de baixa renda e envolve, na realidade, uma complexa reconfiguração das relações sociais, econômicas e simbólicas no espaço urbano.

A origem etimológica do termo encontra-se no substantivo inglês *gentry*, designação histórica que se referia à pequena nobreza rural inglesa, caracterizada por deter certa distinção social, embora não integrasse a alta aristocracia. Tal designação revela, desde sua gênese, um traço de elitização e distinção de classe, que posteriormente se traduziria em dinâmicas urbanas profundamente excludentes (Alcântara, 2018).

Foi no ambiente da cidade de Londres, no início da década de 1960, que Ruth Glass cunhou o termo *gentrification*, ao observar influxos de reocupação de bairros operários degradados por camadas sociais mais abastadas, em busca de maior proximidade com os centros urbanos e de espaços historicamente valorizados (Glass, 1964).

Em sua análise seminal, ela destacou que o fenômeno não é apenas renovação física das habitações, mas implicava um profundo deslocamento populacional e uma metamorfose nas dinâmicas de poder que regem o uso e a apropriação do solo urbano e enfatizou que tal substituição populacional promovia a expulsão silenciosa de famílias economicamente fragilizadas, que, desprovidas de recursos para suportar a valorização imobiliária, eram compelidas a buscar alternativas habitacionais periféricas (Glass, 1964).

Ruth Glass, em sua obra inaugural *London: Aspects of Change* (1964), cunha o termo “gentrificação” designando um processo de transformação urbana profundamente complexo, que ultrapassa a mera substituição demográfica. Segundo Johnson-Schlee (2024), o trabalho de Glass não se circunscreve à criação de uma nova palavra, mas inaugura uma análise refinada sobre as dinâmicas socioespaciais em Londres, evidenciando as tensões entre as forças de mercado, a intervenção estatal e as estruturas sociais preexistentes.

Ao explorar os bairros londrinos, a autora observa a chegada gradual de classes médias em áreas anteriormente populares e operárias, implicando não apenas mudanças físicas nas edificações, mas também uma verdadeira metamorfose no tecido social e simbólico desses locais.

Tal dinâmica revela, segundo Johnson-Schlee (2024), uma tensão latente entre o direito à cidade e a lógica de valorização econômica, antecipando discussões que hoje permanecem centrais nas ciências urbanas. Glass salienta a importância de observar não apenas a aparência física da cidade, mas também as suas contradições internas, destacando a coexistência de forças conservadoras e progressistas no remodelamento urbano.

Destaca-se, ademais, o caráter interdisciplinar da obra de Glass (1964), que articula sociologia, planejamento urbano e estudos demográficos em um mesmo corpus analítico. Sua introdução em *Aspects of Change* é considerada provocativa e visionária, ao chamar atenção para a complexidade de Londres como organismo vivo, “demasiado vasto e contraditório para ser completamente compreendido”.

Johnson-Schlee (2024) destaca que a cidade é um espaço de disputa simbólica e material, onde a especulação imobiliária e os interesses privados frequentemente se sobrepõem às necessidades sociais coletivas. A contribuição também se inscreve em um contexto mais

amplo de crítica à modernidade urbana, rejeitando leituras puramente funcionalistas ou tecnocráticas do desenvolvimento da cidade.

Ao invés de enxergar a transformação apenas como progresso ou revitalização, Glass identifica a gentrificação como um sintoma de desigualdades estruturais, um reflexo de políticas públicas ambíguas e de um mercado imobiliário cada vez mais voraz. O legado de Glass, conforme observa Johnson-Schlee (2024), excede uma definição técnica: sua obra permanece como um convite à reflexão crítica sobre o futuro das cidades, propondo a necessidade de abordagens mais inclusivas e socialmente sensíveis.

Dessa forma, a análise de Glass é singular para aclarar as tensões que persistem nas metrópoles contemporâneas. Sua compreensão da gentrificação como fenômeno diversificado e profundamente político confere à sua obra um lugar de destaque no pensamento urbanístico global, consolidando-se como referência imprescindível para aqueles que buscam compreender as contradições e os desafios das transformações urbanas no século XXI.

Ao longo das décadas seguintes, a gentrificação foi ganhando contornos cada vez mais complexos, sendo apropriada por diversos campos do saber, notadamente a sociologia urbana, a geografia crítica e o urbanismo, cada qual agregando novas camadas interpretativas ao conceito.

Neil Smith (1979; 1996) foi fundamental para consolidar uma leitura crítica e estrutural do fenômeno, destacando que a gentrificação não deveria ser entendida meramente como uma “volta à cidade” de indivíduos isolados, mas, antes, como um movimento dirigido pelo capital, em um esforço sistemático de revalorização dos espaços centrais. Segundo Smith (1996), tal movimento se inscreve na lógica especulativa da produção capitalista do espaço, em que o diferencial de renda fundiária se torna o principal vetor de atração para investimentos e intervenções urbanísticas.

David Harvey (2005; 2014) amplia essa leitura ao afirmar que o espaço urbano é produzido socialmente, configurando-se como uma mercadoria que reflete as contradições intrínsecas do modo de produção capitalista. A gentrificação é, pois, expressão da tendência incessante do capital de buscar novos nichos de valorização, no mesmo instante em que engendra uma profunda segregação espacial e reforça as desigualdades socioeconômicas.

Harvey (2014) destaca que, nesse sentido, as intervenções urbanas passam a ser moldadas por interesses mercadológicos, resultando em uma homogeneização cultural que desconsidera os modos de vida preexistentes e as necessidades reais das populações locais.

Henri Lefebvre (2006; 2009), por sua vez, ao tratar da produção do espaço e do direito à cidade, oferece uma lente analítica fundamental para a compreensão da gentrificação como fenômeno que atinge o cerne da cidadania urbana. Para ele, a cidade não deve ser vista apenas como um artefato físico, mas como um espaço vivido, resultado de múltiplas relações sociais.

A gentrificação transformar radicalmente a morfologia social dos bairros e, com isso, viola o direito coletivo ao usufruto pleno e democrático do espaço urbano, direito este que deveria ser assegurado como expressão concreta da dignidade humana (Lefebvre, 2006; 2009).

Catherine Bidou-Zachariassen (2006) complementa esse debate ao demonstrar como, em diferentes condições, os processos de gentrificação são legitimados por discursos oficiais de “revitalização” ou “renovação” urbana. Tais discursos, ao exaltarem a modernização estética e o incremento do valor simbólico dos bairros, ocultam as consequências sociais nefastas, como o deslocamento forçado e a precarização da vida das classes populares.

O texto adverte que a gentrificação, sob o manto de políticas de revitalização, converte-se em instrumento eficaz de exclusão social, favorecendo elites econômicas em detrimento do interesse coletivo (Bidou-Zachariassen; 2006).

No cenário latino-americano, a reflexão de Pereira (2014) sobre a hipótese do diferencial de renda evidencia que a gentrificação não se apresenta de maneira homogênea. Ao contrário, assume feições particulares em razão das desigualdades estruturais, do histórico de informalidade urbana e das especificidades políticas de cada país.

Pereira (2014) pontua que, embora o diferencial de renda seja um elemento central, ele não é suficiente, por si só, para explicar a complexidade do fenômeno em cenários marcados por forte segregação socioespacial, como os grandes centros metropolitanos brasileiros.

Na mesma linha, Ribeiro (2018) salienta que, no Brasil, a gentrificação se manifesta frequentemente como instrumento de “limpeza social”, promovendo a expulsão de populações de baixa renda em favor de empreendimentos imobiliários de alto padrão ou de uso turístico.

A prática afronta diretamente o direito à moradia adequada, direito este consagrado constitucionalmente e indissociável da função social da propriedade. Ademais, destaca o papel do Estado enquanto agente indutor desse mecanismo, seja por meio de políticas públicas omissas, seja mediante estímulos diretos à especulação imobiliária (Ribeiro, 2018).

Rangel (2015) reforça a crítica ao que denomina “esvaziamento” do conceito de gentrificação, advertindo para o uso indiscriminado e banalizado do termo, que pode obscurecer sua dimensão política e sua função como instrumento de análise crítica. Ao se dissociar do contexto de violência simbólica e material que acompanha o deslocamento das populações vulneráveis, a gentrificação perde seu potencial explicativo e, em última instância, transforma-se em mera retórica urbanística.

O estudo de Loïc Wacquant (2010) também coopera para a compreensão mais adensada do fenômeno ao ressituar a gentrificação na perspectiva mais ampla das estratégias estatais de reconfiguração urbana e defende que a gentrificação não decorre unicamente de dinâmicas espontâneas de mercado, mas resulta de uma confluência de políticas públicas que visam redefinir o espaço urbano conforme os interesses das classes dominantes.

Tais políticas envolvem desde incentivos fiscais a grandes investidores até ações repressivas de segurança urbana, todas convergindo para o fortalecimento de uma cidade segregada e disciplinada (Wacquant; 2010).

Alcântara (2018), sob *lúmen* antropológico, ressalta que a gentrificação deve ser interpretada como um processo de desterritorialização simbólica, que tanto expulsa fisicamente os habitantes originários, como promove o apagamento de suas memórias, práticas culturais e redes de sociabilidade. A gentrificação redesenha as paisagens urbanas e engendra novas identidades espaciais que privilegiam a estética consumista e a homogeneidade social, em detrimento da diversidade cultural e da pluralidade de usos do espaço.

A obra de Sharon Zukin (1982) lança luz sobre a relação intrínseca entre cultura e capital no fenômeno de transformação urbana. Em sua análise sobre o *loft living*, demonstra como a reapropriação de espaços industriais abandonados por artistas e profissionais criativos, inicialmente movida por demandas alternativas, acaba sendo cooptada pelo mercado imobiliário, convertendo-se em vetor de valorização e exclusão.

Zukin (1982) argumenta que a cultura, sob o capitalismo contemporâneo, é instrumentalizada como ferramenta de especulação, consolidando uma nova estética urbana que reforça as hierarquias sociais.

Neil Smith (1979), profundamente influenciado pelos estudos de David Harvey (1994), desenvolve análises extensas sobre a gentrificação. Sua interpretação central fundamenta-se na teoria do *rent gap*, proposta em 1979 e amplamente debatida desde então.

Essa teoria sustenta que o capital imobiliário, em razão da ausência de investimentos em manutenção, sofre progressiva depreciação, o que reduz seu valor de mercado. Com o tempo, à medida que a área urbana se degrada, o potencial de renda do solo aumenta historicamente, criando um diferencial entre o valor atual do imóvel e o valor potencial, o chamado *rent gap* (Smith, 1979).

A gentrificação acontece quando a lacuna, ou seja, a diferença entre o valor do imóvel desvalorizado e o valor do terreno não desvalorizado, permite que os empreendedores adquiram as carcaças de construções, prédios, casas, casarões a preços módicos e invistam em revitalizações para, enfim, comercializar o produto final por um preço de venda altamente lucrativo. Assim, a área é “reciclada” e inicia-se um novo ciclo de uso (Gevehr; Berti, 2017, p. 89).

De acordo com essa teoria, a diferença entre o valor potencial de um imóvel (caso fosse plenamente explorado em termos de mercado) e seu valor atual cria um incentivo irresistível para os investidores, motivando dinâmicas de renovação e expulsão, o que, longe de ser um fenômeno casual ou espontâneo, reflete uma racionalidade intrínseca ao capital, que visa maximizar rendimentos a despeito dos impactos sociais (Gevehr; Berti, 2017).

Smith (2007) explica que o surgimento desse diferencial está ligado ao fenômeno da suburbanização, isto é, à expansão urbana para áreas periféricas mais baratas, que leva à queda de preços nas zonas centrais. Assim, os investimentos em conservação e recuperação de imóveis no centro tornam-se economicamente pouco atrativos, intensificando o *rent gap*.

Para Smith (2007), a suburbanização constitui o primeiro de cinco processos fundamentais para compreender a reestruturação urbana e a gentrificação. Ele busca situar a gentrificação dentro de um quadro maior de desenvolvimento desigual característico do capitalismo, destacando a interconexão entre diferentes escalas territoriais, transformações sociais e ciclos econômicos.

O segundo processo abrange a desindustrialização e o fortalecimento do setor de serviços. A mudança estrutural na economia resultou em um aumento de empregos no setor terciário, fenômeno que ajuda a explicar os tipos de edificações e usos do solo nas áreas que experimentam reinvestimento (Smith, 2007).

Smith adverte, entretanto, que o *rent gap* não explica completamente a gentrificação, pois persiste a dúvida quanto à razão da concentração de serviços nas áreas centrais. Enquanto o *rent gap* justifica o potencial reinvestimento, a presença expressiva do setor de serviços indica as atividades que tendem a se consolidar nessas áreas, mas não esclarece a motivação última da centralidade (Gevehr; Berti, 2017).

Outro ponto abordado é a combinação entre centralização espacial e descentralização do capital como vetor importante na reconfiguração urbana. Por fim, Smith (2007) observa que o momento específico em que ocorrem as reestruturações espaciais relaciona-se diretamente às crises econômicas, que atuam como catalisadoras de transformações urbanas.

Em seus primeiros estudos nos anos 1970, Smith diferenciava a gentrificação, entendida como reabilitação de edifícios existentes, do redesenvolvimento, relativo a novas construções. Contudo, posteriormente (Smith, 1996), o autor considera essa distinção superada, pois correspondia a um contexto em que a renovação urbana não era tão difundida.

Hoje, a gentrificação aparece como resultado de estratégias deliberadas, sistemáticas e integradas a programas estatais e privados, deixando de ser um acaso do mercado para se tornar um fenômeno planejado e institucionalizado (Smith, 2006).

A análise conjunta dessas contribuições evidencia que a gentrificação é fenômeno historicamente situado e estruturalmente determinado, que não pode ser reduzido à mera substituição de moradores ou à melhoria pontual de bairros. Trata-se de um procedimento complexo e contraditório, que articula múltiplas escalas, local, nacional e global, e mobiliza forças econômicas, políticas e culturais em uma sinergia que redefine profundamente o direito à cidade e o significado da propriedade urbana.

Importante notar que a difusão global da gentrificação se dá em estreita consonância com os movimentos de financeirização e neoliberalização do espaço urbano. A partir dos anos 1980, com a consolidação de políticas neoliberais em várias partes do mundo, observa-se uma intensificação do protagonismo do mercado imobiliário como agente estruturante das cidades.

Sob esse paradigma, o espaço urbano deixa de ser concebido como um bem coletivo ou direito fundamental, para ser transformado em ativo financeiro, objeto de mercantilização e especulação (Harvey, 2014).

Em países da América Latina, essa lógica se manifesta de maneira particularmente violenta, dada a

histórica fragilidade institucional, as desigualdades socioeconômicas profundas e a ausência de políticas urbanas inclusivas e redistributivas. A conjugação entre capital transnacional, políticas estatais e empreendimentos privados resulta em cenários de expulsão em massa, precarização habitacional e marginalização de amplos segmentos da população (Ribeiro, 2018; Pereira, 2014).

Na Europa, embora as realidades variem de acordo com o âmbito nacional, verifica-se uma tendência similar de conversão dos centros urbanos em vitrines globais, voltadas ao consumo turístico e à atração de investimentos internacionais. As grandes cidades europeias, ao promoverem políticas de “revitalização” e eventos internacionais, acabam fomentando ciclos especulativos que agravam a segregação social e comprometem o acesso das populações tradicionais ao espaço central (Bidou-Zachariasen, 2006).

Diante desse quadro, resta claro que a gentrificação não é fenômeno isolado ou episódico, mas uma das faces mais visíveis do capitalismo contemporâneo, que se apropria do espaço urbano para a reprodução ampliada do capital. Concomitantemente, sua análise convida à reflexão crítica sobre o papel do Estado, da iniciativa privada e da sociedade civil na construção de cidades mais justas, inclusivas e democraticamente acessíveis.

Nessa acepção, a investigação das origens conceituais e teóricas da gentrificação expõe um campo rico e policonceitual, que oferece desde diagnósticos sobre as transformações urbanas, até importantes subsídios para a formulação de políticas públicas comprometidas com o direito à moradia e a função social da propriedade.

Esta seção ilumina as múltiplas dimensões do fenômeno, inaugurando, dessa forma, o caminho analítico que se propõe a seguir, em que articula as realidades latino-americanas e europeias em um diálogo crítico e comparativo, com vistas à compreensão integral dos impactos globais e econômicos sobre o direito à moradia e a propriedade local.

2.2 CARACTERÍSTICAS ESSENCIAIS E DIMENSÕES ESTRUTURAIS DO PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO

A gentrificação, enquanto fenomenologia urbana complexa, manifesta-se por meio de um conjunto articulado de características que transcendem a renovação física de edificações ou a requalificação paisagística de bairros (Glass, 1964).

Trata-se, em verdade, de uma dinâmica abrangente que opera de modo simultâneo em diversas esferas, econômica, social, cultural, arquitetônica e simbólica, promovendo transformações profundas na morfologia urbana e, sobretudo, nas dinâmicas sociais que configuram a vida coletiva nas cidades.

Sob a perspectiva econômica, a gentrificação encontra na valorização imobiliária um de seus vetores centrais. Conforme salienta Neil Smith (1979), o diferencial de renda, *rent gap*, constitui o motor primordial que incentiva o capital a investir em áreas urbanas antes depreciadas. Essa lacuna entre o valor potencial do solo urbano e seu valor efetivamente explorado cria uma

oportunidade para agentes econômicos, que vislumbram lucros elevados ao promover a reabilitação dos imóveis e a subsequente elevação de preços.

Tal dinâmica engendra um ciclo de expulsão gradual, no qual as populações originárias, incapazes de arcar com os novos custos, são compelidas a abandonar seus locais de moradia, cedendo espaço a novos moradores pertencentes a estratos socioeconômicos mais elevados (Smith, 1979).

Alcântara (2018) aprofunda essa análise ao observar que a valorização imobiliária não opera de maneira isolada, mas em estreita articulação com estratégias simbólicas que reconfiguram o imaginário coletivo acerca de determinadas áreas urbanas.

Ao revestir bairros populares com uma aura de “autenticidade” ou “sofisticação cultural”, cria-se um novo valor de uso e de troca para tais territórios, atraindo investidores, turistas e consumidores em busca de experiências urbanas diferenciadas. Esse fenômeno expõe um movimento de desterritorialização simbólica, no qual os significados originais atribuídos aos espaços são apagados ou ressignificados para atender às demandas do mercado (Alcântara, 2018).

O deslocamento compulsório, por conseguinte, nasce como consequência direta e inevitável dessa valorização. Para Catherine Bidou-Zachariassen (2006), a expulsão das populações vulneráveis configura uma das marcas mais perversas da gentrificação, pois compromete o direito à moradia e a manutenção de redes de sociabilidade, solidariedade e pertencimento comunitário. Tais populações, frequentemente já marginalizadas, são relegadas a zonas periféricas desprovidas de infraestrutura adequada, intensificando sua condição de vulnerabilidade social e econômica.

No que concerne à dimensão social, a gentrificação se caracteriza pela homogeneização da composição demográfica dos bairros afetados. Como assinala Rangel (2015), esse fenômeno promove a substituição paulatina de moradores de baixa renda por segmentos da classe média e alta, resultando em um ambiente social cada vez mais uniforme e excludente.

A homogeneização não se restringe ao perfil econômico, mas abarca também aspectos culturais e comportamentais, na medida em que se instauram padrões de consumo, lazer e estética alinhados ao capital simbólico dominante. A diversidade sociocultural, elemento essencial para a vitalidade urbana, é assim gradativamente obliterada em favor de uma lógica de mercado que privilegia a rentabilidade sobre a pluralidade (Rangel, 2015).

Na esfera arquitetônica, a gentrificação se manifesta por meio de intervenções que alteram substancialmente a paisagem urbana. O restauro de fachadas históricas, a conversão de edifícios industriais em *lofts* luxuosos e a instalação de equipamentos urbanos destinados ao consumo cultural são algumas das estratégias amplamente empregadas para atrair novos públicos.

Neil Smith (1996), ao discorrer sobre a fronteira urbana, observa que essas transformações arquitetônicas são instrumentos de uma “revanche urbana”, na qual o espaço é reconquistado pelas elites econômicas em detrimento das classes populares. Essa estetização do

espaço público, longe de ser neutra, representa uma forma de violência simbólica que exclui modos de habitar que não se ajustem ao ideal hegemônico de cidade.

Sob o prisma cultural, a gentrificação promove um reordenamento simbólico dos espaços urbanos, operando uma verdadeira “limpeza cultural”. Wacquant (2010) destaca que a gentrificação é, em grande medida, impulsionada por políticas públicas que promovem a estetização e mercantilização do espaço urbano, legitimadas pelo discurso de revitalização.

Essa narrativa, ao enfatizar a modernização e a segurança, oculta o caráter excludente e violento do processo, convertendo bairros tradicionais em produtos consumíveis e globalizados. O apagamento das manifestações culturais locais, das festas populares, das expressões artísticas espontâneas e dos modos de sociabilidade comunitária são apenas alguns dos efeitos desse reordenamento, que reflete uma tentativa de subordinar a cultura local à lógica de valorização mercadológica (Wacquant, 2010).

A análise de Pereira (2014) sobre a hipótese do diferencial de renda reforça a ideia de que a gentrificação se constrói como uma estratégia de maximização de lucros, ancorada na exploração das potencialidades latentes dos territórios urbanos.

O autor adverte, contudo, para os limites explicativos dessa hipótese, especialmente em panoramas latinoamericanos, onde a informalidade urbana e a fragilidade das políticas de regulação fundiária conferem especificidades ao fenômeno. No Brasil, por exemplo, a gentrificação ocorre frequentemente em zonas historicamente ocupadas por populações negras e periféricas, configurando uma continuidade das dinâmicas de segregação e exclusão racial (Pereira, 2014).

No âmbito jurídico, Ribeiro (2018) observa que a gentrificação desafia diretamente o direito à cidade e à moradia, direitos fundamentais consagrados em documentos constitucionais e em tratados internacionais de direitos humanos. A expulsão silenciosa das populações vulneráveis, mesmo que não formalmente coercitiva, representa uma forma indireta de violação de direitos, pois impede o exercício pleno da cidadania urbana e compromete o princípio da função social da propriedade.

A autora enfatiza que, ao privilegiar a lógica mercadológica sobre os interesses coletivos, o poder público contribui para a reprodução de injustiças socioespaciais e para o aprofundamento das desigualdades (Ribeiro, 2018).

A homogeneização social promovida pela gentrificação interfere no direito à cidade tal como concebido por Henri Lefebvre (2006), que o entende como o direito de todos os habitantes de participar da construção e da gestão do espaço urbano. Com a exclusão de segmentos populacionais inteiros dos espaços centrais, a gentrificação nega a esses indivíduos a possibilidade de se apropriar do espaço urbano de maneira plena e significativa, reduzindo-os à condição de meros espectadores de uma cidade que já não lhes pertence.

De Marco, Santos e Möller (2020) oferecem uma leitura decolonial do fenômeno, ao argumentar que a gentrificação, no contexto latino-americano, pode ser

compreendida como expressão contemporânea do colonialismo urbano. Segundo os autores, a lógica de expulsão e revalorização territorial reproduz hierarquias coloniais que historicamente subalternizaram corpos racializados e territórios periféricos.

O direito à cidade, nessa perspectiva, aparece como proposta decolonizadora, reivindicando o reconhecimento dos modos de vida e das formas de organização social próprias das populações historicamente marginalizadas (Marco; Santos; Möller, 2020).

Bataller corrobora essa visão ao destacar que a gentrificação não é apenas um fenômeno de deslocamento físico, mas também de (re)estruturação do espaço simbólico e político e sublinha que a intervenção do Estado desempenha papel decisivo na viabilização das dinâmicas gentrificatórias, seja por meio de incentivos fiscais, flexibilização de normas urbanísticas ou por políticas de segurança que visam tornar os territórios mais atrativos ao capital. O alinhamento entre Estado e mercado evidencia o caráter estrutural e sistêmico do fenômeno, que se apresenta como instrumento de reorganização neoliberal das cidades.

No caso específico da Europa, o estudo de Furtado (2014) sobre a gentrificação turística em Lisboa explicita como a financeirização e o urbanismo austeritário, acentuados após a crise capitalista de 2008-2009, impulsionaram situações de expulsão em massa.

A reconfiguração de bairros históricos em zonas turísticas, aliada à proliferação de alojamentos temporários, não apenas elevou o custo da moradia, mas também destruiu comunidades locais, substituindo-as por fluxos efêmeros de turistas. Essa dinâmica reforça a tendência global de subordinação do espaço urbano aos imperativos do capital transnacional, fragilizando direitos fundamentais e agravando a precarização habitacional (Furtado, 2014).

Nesse entrelaçamento de dimensões, a gentrificação revela-se como fenômeno de densidade política e social, que não se limita a uma lógica de mercado isolada, mas constitui expressão material das contradições do capitalismo tardio. Ao transformar espaços de vida em mercadorias, a gentrificação converte o direito à moradia e à cidade em bens de luxo, acessíveis apenas àqueles dotados de capital econômico e simbólico suficientes para se inserir no novo ordenamento urbano.

Sob tal perspectiva, torna-se patente a necessidade de repensar as políticas públicas e os instrumentos jurídicos que orientam a produção do espaço urbano. A efetivação do direito à moradia digna, enquanto expressão maior da dignidade da pessoa humana, demanda uma abordagem que reconheça e combata as múltiplas facetas do fenômeno gentrificatório.

Isso implica não apenas medidas de proteção contra deslocamentos forçados, mas também a promoção de modelos urbanos inclusivos e participativos, que valorizem a diversidade cultural, a solidariedade comunitária e a justiça socioespacial.

Quando se observam as diversas dimensões estruturais e características essenciais da gentrificação, compreende-se que o fenômeno se apresenta como um campo privilegiado para a análise crítica das cidades contemporâneas. A sua complexidade desafia tanto a teoria

quanto a prática urbanística e jurídica, exigindo soluções que transcendam o paradigma estritamente economicista e que se orientem por valores de equidade, solidariedade e respeito aos direitos fundamentais.

Destarte, a gentrificação aponta as fissuras do modelo urbano vigente, o que também convoca a sociedade a refletir sobre os rumos do desenvolvimento urbano e sobre o papel do direito na construção de cidades verdadeiramente inclusivas.

2.3 ARTICULAÇÕES ECONÔMICAS E DINÂMICAS TRANSNACIONAIS DA GENTRIFICAÇÃO NO PANORAMA GLOBAL

A gentrificação, enquanto acontecimento urbano contemporâneo, não se encerra nas fronteiras de uma única localidade nem pode ser compreendida de maneira isolada dos fluxos globais de capital e das transformações estruturais que perpassam o mundo na moldura da globalização econômica.

Ao contrário, o influxo gentrificatório, em sua complexidade, expressa de forma eloquente a lógica neoliberal que reordena as cidades em escala planetária, convertendo o espaço urbano em mercadoria e instrumento de acumulação financeira.

Nesse cenário, torna-se mister compreender a gentrificação como um vetor articulado aos movimentos transnacionais de capital especulativo, ao avanço das políticas neoliberais e à reconfiguração das dinâmicas de turismo global, todos elementos que compõem o pano de fundo das mudanças urbanas recentes.

David Harvey (2005), tratando sobre a acumulação por espoliação, salienta que a reestruturação urbana contemporânea se dá sob a égide de uma racionalidade mercantil que transforma a cidade em ativo financeiro, subordinando sua função social ao imperativo da rentabilidade. A gentrificação, nesse prisma, é mecanismo privilegiado para atrair investimentos e ampliar a base fiscal municipal, legitimando-se, muitas vezes, por meio de narrativas de revitalização e modernização.

A financeirização do espaço urbano, fenômeno caracterizado pela preeminência das lógicas financeiras na organização e valorização dos territórios, constitui uma das principais engrenagens que impulsionam a gentrificação em escala global. Como argumenta Aalbers (2016), os mercados financeiros globais passaram a incorporar o setor imobiliário como uma fração significativa de suas carteiras, de modo que o solo urbano e as edificações se converteram em ativos de alta liquidez e rentabilidade.

Nesse ambiente, fundos de investimento, grandes corporações e conglomerados imobiliários operam como agentes transnacionais que adquirem, requalificam e comercializam imóveis, impondo uma dinâmica excludente que eleva os preços e restringe o acesso à moradia para segmentos economicamente vulneráveis (Aalbers, 2016).

No campo das políticas públicas, observa-se uma ampla difusão de medidas neoliberais que privilegiam a liberalização do mercado, a flexibilização da legislação urbanística e a concessão de incentivos fiscais a investidores privados. Tais políticas, conforme destaca Smith (1996), são fundamentais para a consolidação do

"novo fronte urbano", onde a expulsão das populações empobrecidas torna-se uma estratégia deliberada de revalorização do solo urbano.

Ao enfraquecer os instrumentos de regulação estatal e reduzir a presença de políticas de proteção social, o Estado passa a desempenhar um papel facilitador do capital, contribuindo para a intensificação das desigualdades socioespaciais.

O turismo internacional é tido como outro vetor potente de indução da gentrificação em cenários globais. A conversão de bairros históricos e populares em zonas turísticas, a proliferação de acomodações temporárias e o incentivo a eventos culturais e esportivos de grande escala operam como catalisadores da transformação urbana (Smith, 1996).

Janoschka e Sequera (2016) evidenciam que o turismo, longe de ser um fenômeno neutro, atua como força estrutural que promove a expulsão de residentes originais, aumenta a pressão sobre o mercado imobiliário e fomenta a homogeneização cultural. Em cidades como Barcelona, Lisboa e Veneza, o turismo de massa foi responsável por profundas alterações na paisagem urbana, impondo um modelo de cidade espetáculo voltado ao consumo global e à maximização do lucro.

O caso de Lisboa, estudado Furtado (2014), ilustra de forma paradigmática os efeitos do turismo aliado à financeirização. Após a crise econômica de 2008-2009, a capital portuguesa passou a adotar uma série de políticas austeritárias que, ao favorecer a entrada de capital estrangeiro e estimular o mercado de alojamentos turísticos, resultaram na elevação vertiginosa dos preços imobiliários e no deslocamento em massa das populações locais.

O fenômeno conhecido como "gentrificação turística" tornou-se um símbolo das contradições entre o direito à moradia e os interesses do capital global, evidenciando o caráter excluyente das políticas urbanas neoliberais (Furtado, 2014).

Em perspectiva comparativa, a América Latina apresenta especificidades que potencializam a violência social do processo gentrificatório. Segundo De Marco, Santos e Möller (2020), a gentrificação nos contextos latino-americanos se insere em uma longa história de desigualdades estruturais, segregação socioespacial e exclusão racial.

Diferentemente do que ocorre em algumas metrópoles europeias, onde a proteção social e os instrumentos de regulação urbanística atenuam, ainda que parcialmente, os efeitos mais deletérios da gentrificação, nas cidades latino-americanas observa-se uma tendência à intensificação do fenômeno. A ausência de políticas habitacionais inclusivas, a precariedade dos serviços públicos e a fragilidade do direito à moradia resultam em deslocamentos massivos, frequentemente acompanhados de violência simbólica e material.

A gentrificação em cidades como Rio de Janeiro, São Paulo, Buenos Aires e Cidade do México manifesta-se como verdadeira "colonização interna", na qual territórios historicamente ocupados por populações negras, indígenas e periféricas são reapropriados em nome da modernização e do desenvolvimento urbano.

Nesse prisma, De Marco, Santos e Möller (2020) propõem uma leitura decolonial da gentrificação, evidenciando que o fenômeno reproduz dinâmicas coloniais de expropriação e subordinação, legitimadas por discursos de progresso e revitalização.

Além das questões financeiras e turísticas, a globalização cultural também exerce papel fundamental na expansão do fenômeno gentrificatório. Zukin (1995) observa que a cultura, ao ser instrumentalizada como ativo de mercado, torna-se um elemento central na produção de espaços gentrificados.

Festivais de arte, intervenções urbanísticas "criativas" e eventos culturais são frequentemente utilizados como pretextos para atrair públicos específicos, ao mesmo tempo em que promovem a exclusão dos antigos moradores. Essa "economia simbólica" serve como estratégia de marketing urbano, convertendo bairros em vitrines cosmopolitas para consumo de massa (Zukin, 1995).

Na análise de Lees, Slater e Wyly (2008), a difusão global da gentrificação denota uma convergência de modelos urbanos pautados na competitividade internacional. As cidades, na busca incessante por atrair investimentos, turistas e talentos criativos, adotam políticas que intensificam a mercantilização do espaço, desconsiderando as necessidades das populações locais.

Esse feito, denominado pelos autores de "gentrificação planetária", demonstra que a competição entre cidades globais fomenta a homogeneização de paisagens urbanas e a universalização de padrões estéticos e funcionais, em detrimento das singularidades históricas e culturais de cada território (Lees; Slater; Wyly, 2008).

Por sua vez, Wacquant (2010) consigna o papel do Estado como agente promotor da gentrificação globalizada. Ao invés de atuar como garantidor de direitos, o Estado frequentemente age como corretor imobiliário, facilitando transações, concedendo incentivos e implementando políticas de segurança que visam "limpar" os espaços urbanos de indesejáveis. Essa reconfiguração da função estatal reforça o paradigma neoliberal, no qual o espaço urbano se converte em arena de acumulação privada, sob a égide da racionalidade econômica.

Na Europa, o fenômeno da gentrificação se articula ainda à crise do Estado de bem-estar social e à crescente pressão por austeridade fiscal. A retração de investimentos em políticas habitacionais, combinada à liberalização dos mercados imobiliários, abriu caminho para a consolidação de dinâmicas gentrificatórias em cidades como Londres, Berlim e Amsterdã (Wacquant, 2010).

Em Londres, por exemplo, a venda de imóveis públicos a investidores privados, justificada por políticas de redução de gastos públicos, resultou na drástica diminuição de moradias populares, intensificando a exclusão social (Lees, 2014).

Apresenta-se, a seguir, um quadro conceitual que reúne os elementos centrais abordados., com vistas a sintetizar os argumentos essenciais discutidos no capítulo e visualizar de modo articulado as interfaces entre as dinâmicas econômicas, sociais e jurídicas sobre os impactos do fenômeno nas cidades contemporâneas.

Quadro 1 – Panorama conceitual sobre gentrificação

Conceito / Categoria	Principais Elementos e Argumentos
Gentrificação	Fenômeno urbano multifacetado, relacionado à valorização imobiliária, deslocamento de populações vulneráveis, homogeneização social, reordenação simbólica e financeirização do espaço.
Valorização imobiliária	Principal motor econômico; incentivo à especulação e transformação de áreas populares em zonas de alto valor de mercado, fomentando deslocamentos forçados.
Deslocamento compulsório	Expulsão indireta ou silenciosa de moradores originais; perda de redes de solidariedade e identidade cultural; intensificação das desigualdades sociais.
Homogeneização social e cultural	Substituição de populações e práticas culturais diversas por estéticas e consumos padronizados; eliminação da pluralidade urbana.
Financeirização e globalização	Incorporação do solo urbano ao capital financeiro global; influência de dinâmicas transnacionais e turismo de massa; reforço da lógica neoliberal.
Direito à moradia	Direito fundamental ameaçado pela gentrificação; inclui permanência digna, segurança, redes sociais e identidade comunitária.
Função social da propriedade	Princípio constitucional tensionado; propriedade deve atender ao interesse coletivo e ao direito à cidade, não apenas à lógica de mercado.
Papel do Estado	Facilitador da gentrificação por políticas neoliberais; necessidade de políticas públicas robustas, regulação fundiária e proteção de populações vulneráveis.

Fonte: elaborado pela autora (2025).

O quadro conceitual ora apresentado condensa, de maneira sistemática, os principais eixos teóricos e analíticos que conformam a discussão sobre a gentrificação no plano contemporâneo. Ao organizar os conceitos centrais e os argumentos decorrentes, busca-se evidenciar as múltiplas dimensões que estruturam o fenômeno, suas articulações econômicas, políticas e socioculturais, bem como seus impactos sobre direitos fundamentais.

A gentrificação se manifesta como um processo urbano complexo, articulado à lógica global de financeirização e mercantilização do espaço, configurando não apenas uma transformação física, mas sobretudo uma reconfiguração simbólica e social dos territórios. O deslocamento compulsório surge como a expressão mais visível e violenta desse fenômeno, promovendo a exclusão de populações historicamente marginalizadas e comprometendo o direito à permanência, à memória e à identidade cultural.

A homogeneização social e cultural evidencia a perda da diversidade urbana, transformando bairros antes marcados pela pluralidade em espaços padronizados, direcionados ao consumo e à rentabilidade. Tais mudanças não ocorrem de forma espontânea, mas resultam de estratégias estruturadas, nas quais o capital especulativo, o turismo internacional e as políticas públicas neoliberais desempenham papéis centrais. Nesse cenário, o direito à

moradia, alçado ao *status* de direito fundamental e social, encontra-se profundamente ameaçado.

A gentrificação revela-se como força contrária à função social da propriedade, subvertendo seu papel de assegurar o bem-estar coletivo e promovendo, em seu lugar, a acumulação de lucros privados. O princípio da dignidade da pessoa humana, que deveria nortear toda a organização social e urbana, é frontalmente desrespeitado quando o espaço urbano é transformado em mera mercadoria.

Destaca-se, assim, a urgência de se fortalecer políticas públicas inclusivas, instrumentos de regulação fundiária e mecanismos jurídicos que garantam a permanência das populações vulneráveis nos centros urbanos. A atuação estatal, longe de se limitar a um papel de facilitador do mercado, deve priorizar a proteção dos direitos coletivos e a promoção de um urbanismo socialmente justo.

Infere-se, pois, que a gentrificação global revela-se como manifestação contemporânea das desigualdades históricas e estruturais, reatualizadas no plano da financeirização e da globalização econômica. Sua materialização nas cidades é expressão de um modelo de desenvolvimento urbano que privilegia a maximização de lucros em detrimento dos direitos sociais, especialmente o direito à moradia.

O deslocamento forçado, a homogeneização social e a destruição de comunidades tradicionais configuram violações pontuais, sendo verdadeiros sintomas de um projeto urbano excludente e profundamente antidemocrático.

Essa dinâmica globalizada impõe desafios urgentes à reflexão jurídica e urbanística, exigindo a formulação de políticas públicas que confrontem a lógica mercantil do espaço e reafirmem o compromisso com a dignidade humana e a função social da propriedade.

A promoção de instrumentos de regulação fundiária, o fortalecimento do controle social sobre o planejamento urbano e a implementação de medidas efetivas de proteção à moradia popular emergem como condições indispensáveis para a construção de cidades mais inclusivas e justas.

Tal abordagem permite compreender o fenômeno em sua totalidade, reconhecendo-o não apenas como resultado de escolhas locais, mas como parte de um sistema global que perpetua desigualdades, subordina territórios e redefine as relações de poder sobre o espaço urbano.

Ao iluminar tais articulações, esta seção reforça a urgência de repensar os rumos do urbanismo contemporâneo, orientando-o pela centralidade dos direitos humanos e pela justiça socioespacial.

2.4 GENTRIFICAÇÃO, DIREITO À MORADIA E PROPRIEDADE PRIVADA

Ao se chegar à análise das interfaces entre a gentrificação, o direito à moradia e a propriedade privada, adentra-se um campo de tensões profundas, que revela a complexa relação entre os interesses individuais e coletivos na ordenação do espaço urbano.

Tal reflexão encontra guarida no cerne das discussões jurídicas contemporâneas, especialmente no que concerne à concepção da propriedade como direito fundamental submetido a uma função social, tal como no reconhecimento da moradia digna como expressão concreta da dignidade da pessoa humana.

A concepção clássica de propriedade privada, historicamente vinculada à ideia de direito absoluto e inalienável, passou por relevantes transformações ao longo do século XX, em consonância com o advento dos Estados constitucionais e sociais de direito.

Nas constituições latino-americanas e europeias, a propriedade foi progressivamente ressignificada, deixando de ser concebida exclusivamente sob a ótica patrimonialista, para assumir contornos mais solidários e coletivos (Paschoal, 2017).

O princípio da função social da propriedade, consagrado em diversos ordenamentos, como o artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição brasileira de 1988, impõe ao titular um dever de compatibilizar o uso do bem com os interesses da coletividade, sobretudo no que tange à promoção da justiça social e à preservação do meio ambiente urbano.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a

inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (Brasil, 1988).

Entretanto, no panorama da gentrificação, essa perspectiva social da propriedade é frequentemente tensionada, senão subvertida, pela lógica de mercado que norteia a dinâmica urbana contemporânea.

A valorização acelerada dos imóveis em áreas centrais e a conversão de bairros populares em zonas de alto valor imobiliário refletem a apropriação do espaço urbano como mercadoria, desvinculando-o de sua dimensão coletiva e solidária. Em tal cenário, a propriedade deixa de ser instrumento de realização da dignidade humana para se converter em veículo de especulação financeira e segregação socioespacial.

A moradia, enquanto direito fundamental, encontra-se particularmente vulnerável diante dessa lógica. A Constituição brasileira, em seu artigo 6º, eleva a moradia ao patamar de direito social, reafirmando o compromisso estatal com a promoção de condições mínimas para uma vida digna.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015) Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária (Incluído pela Emenda Constitucional nº 114, de 2021) (Vide Lei nº 14.601, de 2023) (Grifo da autora).

Similarmente, documentos internacionais, como o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), ratificado pelo Brasil, estabelecem a moradia como componente essencial para o pleno gozo de todos os direitos humanos (ONU, 1996). Entretanto, a efetivação desse direito encontra óbices estruturais, notadamente em face da expansão desmedida da lógica neoliberal e da mercantilização do solo urbano.

Na dinâmica gentrificatória, o deslocamento compulsório das populações originárias, ainda que dissimulado sob a aparência de renovação urbana ou revitalização, configura grave violação ao direito à moradia. O aumento abrupto dos valores de aluguel, a elevação de impostos e a introdução de serviços e empreendimentos voltados às classes médias e altas tornam insustentável a permanência das populações vulneráveis em seus territórios históricos.

Esse fenômeno, descrito por Ribeiro (2018) como "expulsão silenciosa", compromete a estabilidade

comunitária, desarticula redes de solidariedade e perpetua ciclos de exclusão social. A partir dessa constatação, urge refletir sobre a responsabilidade do Estado e a imprescindibilidade de políticas públicas robustas para conter e reverter tais dinâmicas.

O direito à moradia, ao contrário do que frequentemente se supõe, não se limita ao fornecimento de abrigo físico, todavia compreende a garantia de acesso seguro, permanente e em condições dignas ao espaço habitacional, associado à possibilidade de fruição de serviços básicos, à manutenção das redes sociais e ao respeito à identidade cultural.

Essa concepção alargada de moradia, defendida por autores como Fernandes (2011), implica uma abordagem integral das políticas habitacionais, que vá além da simples produção de unidades residenciais e abarque também a preservação do tecido social e o combate à segregação. No contexto europeu, observa-se igualmente uma fragilização do direito à moradia em razão dos processos gentrificatórios.

A retórica oficial de revitalização e requalificação, frequentemente acompanhada de grandes projetos arquitetônicos e culturais, oculta a realidade de exclusão e precarização vivida pelas populações deslocadas. A experiência berlinense, por exemplo, evidencia a dificuldade de se compatibilizar o direito de propriedade com as demandas sociais, mesmo em um enquadramento de forte tradição social-democrata (Holm, 2016).

Na América Latina, as repercussões são ainda mais dramáticas. As profundas desigualdades históricas e a fragilidade das políticas de proteção social potencializam os impactos da gentrificação, configurando verdadeiras violações massivas ao direito à cidade. A expulsão de comunidades inteiras de regiões centrais para periferias desprovidas de infraestrutura reforça o ciclo de marginalização e violência urbana (Gevehr; Berti, 2017).

De acordo com De Marco, Santos e Möller (2020), a gentrificação na América Latina não apenas expropria a moradia, mas também nega o direito à permanência cultural e histórica nos territórios, configurando uma forma contemporânea de colonialidade urbana.

No confronto da gentrificação com o princípio da função social da propriedade, nota-se a prevalência de um modelo de cidade pautado na lógica do lucro, em detrimento dos valores constitucionais e democráticos. A função social, na teoria, subordina o exercício do direito de propriedade ao atendimento das necessidades coletivas, em especial a de assegurar a todos o acesso equitativo aos bens fundamentais.

Na prática, entretanto, a aplicação desse princípio encontra resistência, seja pela leniência do poder público, seja pela força política e econômica dos agentes do mercado imobiliário. O deslocamento forçado e a descaracterização dos territórios originários implicam não apenas a perda da habitação física, mas também o comprometimento de identidades coletivas, modos de vida e memórias compartilhadas.

Em termos jurídicos, essa realidade demanda a construção de instrumentos normativos eficazes, capazes de assegurar a realização plena do direito à moradia e a proteção contra as formas indiretas de desapropriação. Instrumentos como a usucapião coletiva, a concessão de

uso especial para fins de moradia e as zonas especiais de interesse social (ZEIS) soam como mecanismos possíveis para garantir a permanência de populações vulneráveis em áreas centrais, resistindo à voracidade especulativa.

No plano internacional, a Organização das Nações Unidas (ONU), por meio de suas relatorias especiais sobre o direito à moradia, tem reiteradamente advertido os Estados sobre a necessidade de adotar medidas concretas para prevenir os despejos forçados e proteger os direitos das comunidades ameaçadas pela gentrificação.

Em relatórios recentes, destaca-se a importância de assegurar participação comunitária efetiva nos processos de planejamento urbano, fortalecer a função social da propriedade e implementar regulamentações rígidas sobre o mercado imobiliário e de aluguel (Farha, 2017).

Outra questão sensível que surge nessa interface é a tensão entre os interesses individuais dos proprietários e os direitos coletivos das comunidades. O direito de dispor livremente de um bem imóvel, embora legítimo, não pode ser exercido de forma a subverter o direito fundamental de outros indivíduos à moradia digna e segura.

Essas condições revelam a necessidade de reequilibrar o regime jurídico da propriedade, aproximando-o de uma perspectiva solidária e inclusiva. Como assinala Sarlet (2007), a dignidade da pessoa humana deve constituir o valor axial de todo o ordenamento jurídico, orientando a interpretação e a aplicação dos demais direitos fundamentais, inclusive o direito de propriedade.

A dignidade da pessoa humana, princípio estruturante dos Estados democráticos de direito, projeta-se como vetor hermenêutico que exige a realização concreta dos direitos sociais, dentre os quais a moradia ocupa lugar central (Brasil, 1988). O espaço urbano, concebido como bem comum, deve ser organizado de forma a permitir a inclusão de todos os cidadãos, independentemente de sua condição econômica ou social.

A excludente lógica de mercado, que transforma bairros em *commodities* e populações em externalidades indesejáveis, afronta frontalmente tal princípio e impõe ao poder público o dever de intervir para garantir o interesse público sobre o privado.

Nesse sentido, a promoção de políticas públicas habitacionais integradas e a adoção de instrumentos de gestão democrática do território são medidas indispensáveis para enfrentar os desafios postos pela gentrificação. Tais políticas devem contemplar, de modo articulado, medidas preventivas e reparatórias, assegurando o acesso à moradia e a permanência territorial, bem como fomentando a diversidade sociocultural e a coesão comunitária.

A experiência de Barcelona, que criou zonas de contenção à gentrificação e regulamentou rigorosamente os aluguéis turísticos, oferece um exemplo emblemático de intervenção pública em defesa do direito à cidade. A cidade, ao longo das últimas décadas, tem vivenciado transformações urbanas profundas, nas quais o fenômeno da gentrificação se revela como elemento central de reorganização socioespacial, sobretudo em bairros historicamente populares e dotados de significativo valor patrimonial.

Nesse contexto, o bairro de Poblenu é um claro exemplo daquilo que a literatura recente denomina turistificação, ou seja, a transformação urbana induzida por fluxos turísticos e investimentos privados direcionados ao setor de hospitalidade, os quais alteram substancialmente a composição social, econômica e cultural do território (Simas; Oliveira; Cano-Hila, 2021).

A gentrificação turística, segundo os autores supracitados, não se limita à valorização imobiliária per se, mas envolve a substituição gradual de moradores de baixa renda por indivíduos temporários ou de maior poder aquisitivo, atraídos pelas oportunidades de consumo e pelos serviços sofisticados disponibilizados no bairro.

Tal dinâmica não apenas redefine o perfil demográfico, mas também provoca a desarticulação de laços comunitários históricos, afetando práticas culturais, cotidianos e relações interpessoais, o que configura uma forma de exclusão tanto simbólica quanto material (Simas; Oliveira; Cano-Hila, 2021).

Em Poblenu, tradicionalmente marcado por sua vocação industrial e por uma população coesa, o influxo de turistas internacionais e a instalação de empreendimentos turísticos de larga escala produziram uma valorização imobiliária significativa, gerando elevação dos preços de aluguel e imóveis.

Para muitos moradores originais, essa valorização traduziu-se em inviabilidade financeira de permanência em suas residências, forçando deslocamentos para áreas periféricas ou menos centrais. Conseqüentemente, a turistificação implica não apenas um fenômeno econômico, mas uma reconfiguração social que afeta diretamente o direito à moradia e a preservação da coesão comunitária (Simas; Oliveira; Cano-Hila, 2021).

O efeito da gentrificação turística transcende a esfera econômica, repercutindo também na organização espacial e na identidade cultural do bairro. O espaço urbano, antes caracterizado por pequenos comércios locais e serviços comunitários, passou a abrigar estabelecimentos voltados majoritariamente ao turismo, hotéis, hostels, bares e restaurantes destinados ao consumo efêmero de visitantes.

Simas, Oliveira e Cano-Hila (2021) destacam que tal transformação contribui para a homogeneização urbana e para a diluição das marcas culturais e históricas do bairro, subordinando o território às lógicas de mercado, em detrimento do bem-estar e da permanência da população residente.

Ademais, a turistificação apresenta uma dimensão simbólica e afetiva relevante. Ao alterar o modo de vida e as práticas culturais, o fenômeno provoca a apropriação de espaços comunitários e manifestações culturais para fins de consumo turístico, configurando um processo de alienação do pertencimento original.

Assim, Poblenu aponta como o avanço das forças econômicas e a lógica de mercado podem penetrar de maneira profunda na vida social, impactando não apenas o direito à moradia, mas também a manutenção da identidade cultural e da memória coletiva (Simas, Oliveira e Cano-Hila, 2021). Tudo isso evidencia a necessidade premente de políticas públicas que conciliem desenvolvimento econômico com a proteção dos direitos dos moradores.

A adoção de medidas regulatórias, como controle de aluguéis, políticas de habitação social e programas de preservação cultural, é basilar para equilibrar interesses diversos e assegurar a permanência da população local, garantindo a efetividade dos direitos urbanos e o acesso equitativo à cidade. Simas, Oliveira e Cano-Hila (2021) salientam que a ausência de mecanismos institucionais adequados intensifica o processo de turistificação e aprofunda as desigualdades urbanas.

O caso de Poblenu demonstra que a gentrificação turística, embora frequentemente associada a ganhos econômicos e à revitalização urbana, impõe impactos significativos sobre a moradia, a coesão social e a preservação cultural. A perspectiva analisada por Simas, Oliveira e Cano-Hila (2021) permite compreender que o fenômeno deve ser abordado não apenas sob o prisma da valorização imobiliária, mas como um processo multidimensional, que entrelaça economia, urbanismo, cultura e direitos humanos.

Ainda no campo jurídico, é fundamental repensar os instrumentos urbanísticos tradicionais, ampliando sua capacidade de assegurar o cumprimento da função social da propriedade. A imposição de IPTU progressivo no tempo, as desapropriações-sanção e a destinação compulsória de imóveis ociosos para fins habitacionais populares constituem medidas com potencial de desincentivar a especulação e promover a utilização socialmente justa da terra urbana.

Tais medidas, previstas no Estatuto da Cidade, (Lei nº 10.257/2001), permanecem, porém, subutilizadas, carecendo de vontade política e de mecanismos eficientes de implantação (Brasil, 2001).

Do ponto de vista sociológico, a gentrificação implica também uma reflexão sobre o pertencimento e o direito à memória. O espaço urbano não é apenas suporte físico para edificações, mas território simbólico carregado de sentidos, narrativas e afetos.

O deslocamento compulsório desestrutura esses laços simbólicos, criando uma espécie de "exílio interno", no qual o sujeito, embora permanecendo na mesma cidade, torna-se estrangeiro em relação ao seu próprio passado. Esse aspecto reforça a compreensão da moradia como direito multifacetado, que vai muito além do abrigo material, abarcando dimensões identitárias e comunitárias imprescindíveis à vida digna.

Efetivamente, a gentrificação tensiona o direito à moradia e o regime jurídico da propriedade privada, o que evidencia os limites de um urbanismo orientado pelo mercado e as contradições profundas entre o projeto constitucional de cidade inclusiva e as práticas excludentes fomentadas pelo capital.

A realização do direito à moradia digna e da função social da propriedade requer não apenas a revisão de marcos normativos, mas uma mudança paradigmática no modo de conceber e governar as cidades. É imperativo avançar para um modelo de desenvolvimento urbano centrado na pessoa humana, na solidariedade e na justiça socioespacial, capaz de conjugar o direito individual de propriedade com os interesses coletivos, garantindo a todos o direito de permanecer, pertencer e florescer no território urbano.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desta pesquisa, a gentrificação foi analisada como um processo urbano complexo e multifacetado, cujas dinâmicas redefinem profundamente as cidades contemporâneas. A problemática central, que norteou todo o estudo, residiu na tensão fundamental entre a lógica de mercado — que promove a reconfiguração de bairros sob o discurso de "revitalização" e progresso — e as graves consequências sociais que dela decorrem, notadamente a violação do direito à moradia e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais. O trabalho partiu do objetivo de investigar as origens conceituais, as dimensões estruturais e as articulações transnacionais do fenômeno, a fim de compreender criticamente seus impactos sobre os direitos fundamentais.

Os objetivos propostos foram plenamente alcançados. A revisão teórica sistemática permitiu resgatar a evolução do conceito, desde a sua cunhagem por Ruth Glass até as contribuições críticas de Neil Smith e David Harvey, que o situaram como um movimento dirigido pelo capital. A análise das características essenciais do processo demonstrou que a valorização imobiliária, o deslocamento compulsório e a homogeneização cultural são seus vetores centrais. Ademais, foi possível evidenciar como a gentrificação se articula a dinâmicas globais de financeirização e turismo, consolidando um modelo de cidade excludente em escala planetária. A principal contribuição desta pesquisa reside na articulação dessas múltiplas dimensões, oferecendo um panorama integrado que expõe a gentrificação não como um fenômeno isolado, mas como uma expressão material da lógica neoliberal de produção do espaço.

Ao confrontar essa realidade com os preceitos jurídicos da função social da propriedade e do direito à moradia, o estudo confirmou a profunda contradição entre o modelo de desenvolvimento urbano vigente e os princípios de dignidade humana que deveriam nortear a organização social. Fica claro que a transformação de espaços de vida em mercadorias subverte o projeto constitucional de uma cidade inclusiva e democrática.

Contudo, reconhece-se que esta análise, de natureza teórica, representa um ponto de partida. Torna-se imperativo que estudos futuros avancem na investigação empírica do fenômeno em diferentes contextos, especialmente no cenário latino-americano. Sugere-se a realização de pesquisas de campo, estudos de caso em cidades brasileiras e análises quantitativas que possam dimensionar os impactos do deslocamento e avaliar a eficácia de políticas públicas de contenção. A continuidade da investigação é fundamental para aprofundar o diagnóstico aqui apresentado e, sobretudo, para subsidiar a construção de alternativas que reafirmem o compromisso com cidades mais justas, solidárias e democraticamente acessíveis a todos.

REFERÊNCIAS

AALBERS, M. B. **The Financialization of Housing: A Political Economy Approach**. New York: Routledge, 2016.

ALCÂNTARA, M. F. de. Gentrificação. In: **Enciclopédia de Antropologia**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018.

BATALLER, M. A. S. O Estudo da Gentrificação. **Revista Intercontinentes**, n. 1, p. 9-37, jul. 2012.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

DE MARCO, C. M.; SANTOS, P. J. T.; MÖLLER, G. S. Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta decolonizadora. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 12, e20190253, 2020.

FARHA, L. **Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living**. [S. l.]: United Nations Human Rights Council, 2017. (A/HRC/34/51). Disponível em: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G17/007/83/PDF/G1700783.pdf?OpenElement>. Acesso em: 24 mar. 2025.

FERNANDES, E. **Direito à Moradia e Segurança da Posse no Estatuto da Cidade**. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

FURTADO, C. R. Intervenção do Estado e (re) estruturação urbana: Um estudo sobre gentrificação. **Cadernos Metrópole**, v. 16, p. 341-364, 2014.

GEVEHR, D. L.; BERTI, F. Gentrificação: uma discussão conceitual. **Revista Políticas Públicas & Cidades**, v. 5, n. 1, 2017.

GLASS, R. Aspects of change. In: GLASS, R. (ed.). **London: Aspects of Change**. London: MacGibbon & Kee, 1964. p. XVIII-XIX.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HOLM, A. Berlin's Gentrification Mainstream. In: LEES, L.; SHIN, H. B.; LÓPEZ-MORALES, E. (org.). **Planetary**

Gentrification. Cambridge: Polity Press, 2016. p. 170-191.

JOHNSON-SCHLEE, S. Gentrification, Ruth Glass, and the legacy of London: Aspects of Change (1964). **The London Journal**, London, v. 49, n. 3, p. 263-271, 2024.

LEES, L. The urban injustices of New Labour's "new urban renewal": the case of the Aylesbury Estate in London. **City**, v. 18, n. 4-5, p. 443-456, 2014.

LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. **Gentrification.** New York: Routledge/Taylor & Francis Group, 2008.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2009.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2006.

PASCHOAL, M. G. L. **Gentrificação: Causas, transformações e particularidades latino-americanas.** Campinas: Universidade Estadual de Campinas, 2017.

PEREIRA, Á. L. dos S. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 307-328, 2014.

RANGEL, N. F. de A. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política. **Cadernos Naui**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 7, p. 39-57, 2015.

RIBEIRO, T. F. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 3, p. 1334-1356, 2018.

SARLET, I. W. **Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988.** 7. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

SMITH, N. A gentrificação generalizada como estratégia urbana global. Tradução de Helena Menna Barreto Silva. *In*: BIDOUC-ZACHARIASEN, C. (org.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006. p. 49-81.

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, n. 21, p. 15-31, 2007.

SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city.** London: Routledge, 1996.

SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, Not People. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, n. 4, p. 538-548, 1979.

WACQUANT, L. Ressituando a gentrificação: a classe popular, a ciência e o Estado na pesquisa urbana recente. **Caderno CRH**, Salvador, v. 23, n. 58, p. 51-58, 2010.

ZUKIN, S. **The cultures of cities.** Oxford: Blackwell, 1995.