

Artigo

Gentrificação, exclusão socioeconômica e acesso à moradia adequada: o caso de Puerto Madero e Kreuzberg

Gentrification, Socioeconomic Exclusion, and Access to Adequate Housing: The Case of Puerto Madero and Kreuzberg

Anny Caroline Sloboda Anese¹ e Paulo Junior Trindade dos Santos²

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

²Advogado, árbitro e professor do PPGD/ Universidade do Oeste de Santa Catarina, Joaçaba, Santa Catarina, com atuação em Direito Privado Contemporâneo, Processo Civil e métodos de solução de conflitos. Pós-doutor pela UNOESC e UNISINOS, pesquisador em direito, tecnologia e inovação, premiado nacional e internacionalmente. ORCID: 0000-0001-9092-3391. E-mail: pjtrindades@hotmail.com.

Submetido em: 02/06/2025, revisado em: 05/04/2025 e aceito para publicação em: 08/04/2025.

RESUMO: Este artigo analisa os efeitos da gentrificação, focando na exclusão socioeconômica, no deslocamento forçado e na restrição ao direito à moradia adequada. A pesquisa aborda a problemática da tensão entre a valorização imobiliária e a garantia de direitos fundamentais, examinando o fenômeno a partir de uma análise comparativa entre a América Latina e a Europa. No contexto latino-americano, exemplificado pelo caso de Puerto Madero (Buenos Aires), a gentrificação é potencializada por desigualdades estruturais e fragilidade institucional, resultando em acentuada segregação socioespacial. Na Europa, o caso de Kreuzberg (Berlim) ilustra como o processo é impulsionado pela financeirização do mercado e pelo desmonte de políticas de bem-estar social, gerando conflitos entre a renovação urbana e a resistência comunitária. Conclui-se que, apesar das especificidades regionais, a gentrificação representa uma força global que subordina a função social da cidade à lógica de mercado, demandando políticas urbanas mais justas para proteger o direito à moradia.

PALAVRAS-CHAVES: Gentrificação; Deslocamento Forçado; Direito à Moradia.

ABSTRACT: This article analyzes the effects of gentrification, focusing on socioeconomic exclusion, forced displacement, and the restriction of the right to adequate housing. The research addresses the problem of the tension between real estate valuation and the guarantee of fundamental rights, examining the phenomenon from a comparative analysis between Latin America and Europe. In the Latin American context, exemplified by the case of Puerto Madero (Buenos Aires), gentrification is potentiated by structural inequalities and institutional fragility, resulting in accentuated socio-spatial segregation. In Europe, the case of Kreuzberg (Berlin) illustrates how the process is driven by the financialization of the market and the dismantling of social welfare policies, generating conflicts between urban renewal and community resistance. It is concluded that, despite the regional specificities, gentrification represents a global force that subordinates the social function of the city to the logic of the market, demanding fairer urban policies to protect the right to housing.

KEYWORDS: Gentrification; Forced Displacement; Right to Housing.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este artigo aborda a gentrificação como um complexo e controverso processo de transformação urbana contemporânea, cujo problema central reside nos seus profundos impactos sobre a estrutura social e econômica das comunidades afetadas.

A problemática da pesquisa foca na tensão entre os interesses econômicos que impulsionam a revalorização imobiliária e a efetividade do direito à moradia adequada, analisando os efeitos da exclusão socioeconômica, do deslocamento forçado e da restrição ao acesso à habitação digna para populações vulnerabilizadas.

O objetivo principal é examinar esses impactos, delineando um quadro conceitual e empírico que primeiro aborda as dimensões estruturais do fenômeno e, em seguida, aprofunda-se nas particularidades de sua manifestação em dois contextos distintos: a América Latina e a Europa. Para tanto, a metodologia consiste em uma pesquisa exploratória, que emprega o método dedutivo com uma revisão sistemática da literatura.

A abordagem é quantitativa, e as técnicas utilizadas são as documentais e as bibliográficas, a fim de compreender como as especificidades regionais influenciam a configuração do processo e seus resultados sobre o direito à cidade.

2 EFEITOS DA GENTRIFICAÇÃO NA EXCLUSÃO SOCIOECONÔMICA, NO DESLOCAMENTO FORÇADO E NO ACESSO À MORADIA ADEQUADA

A gentrificação, enquanto fenômeno amplo e de incidência global, concerne a um dos processos mais complexos e controversos no âmbito das transformações urbanas contemporâneas, expondo implicações que transcendem a estrita reconfiguração física dos espaços e se projetam, de modo contundente, sobre a tessitura social e econômica das comunidades afetadas.

Já outrora caracterizada neste estudo, em termos gerais, pela substituição gradual de populações de menor renda por grupos socioeconômicos mais abastados, essa

dinâmica está associada à elevação dos preços dos imóveis e aluguéis, à revalorização imobiliária e à redefinição de usos e funções dos territórios.

Tal processo, longe de ser homogêneo, manifesta-se de maneira distinta segundo o contexto geográfico, político e cultural em que se desenvolve, produzindo efeitos diferenciados, mas invariavelmente marcados por tensões entre interesses econômicos e a efetividade do direito à moradia adequada.

No cerne dessas transformações, destacam-se três eixos de impacto cuja análise se impõe: a exclusão socioeconômica, o deslocamento forçado e a consequente restrição ao acesso a moradias dignas e compatíveis com as necessidades das populações vulnerabilizadas.

A exclusão socioeconômica decorre da crescente disparidade entre o custo da habitação e a capacidade financeira das comunidades historicamente estabelecidas nas áreas em processo de revalorização, resultando na erosão do tecido social local e na redução das oportunidades de permanência de seus residentes originais.

O deslocamento forçado, por sua vez, materializa-se como a consequência mais visível e dramática da gentrificação, implicando a expulsão de indivíduos e famílias de seus lares e territórios, muitas vezes sem que lhes sejam oferecidas alternativas habitacionais adequadas ou compatíveis com sua rede de apoio comunitário.

A supressão do acesso à moradia adequada desenha-se como efeito estruturante, pois a gentrificação, ao reconfigurar os mercados imobiliários, redefine padrões de acesso e condições de habitabilidade. Este aspecto articula-se tanto com a dimensão material da moradia, como também com elementos imateriais, como o sentido de pertencimento, a preservação da identidade cultural e a manutenção das práticas comunitárias.

A intensificação desse processo, em especial nas grandes metrópoles e nos centros históricos, tem repercussões que se estendem à segregação espacial, à fragmentação do tecido urbano e à ampliação das desigualdades sociais.

A análise que se seguirá abordará, primeiramente, os impactos gerais da gentrificação, com ênfase na compreensão das suas dimensões estruturais e sociais, a fim de delinear um quadro conceitual e empírico que permita compreender a magnitude do fenômeno e suas conexões com dinâmicas econômicas globais e regionais.

A partir desse exame inicial, o estudo se deterá nas particularidades do processo em dois contextos distintos: a América Latina e a Europa, regiões que, embora partilhem desafios comuns no tocante à urbanização e à pressão sobre os mercados imobiliários, apresentam realidades políticas, institucionais e socioeconômicas que condicionam, de forma singular, os modos pelos quais a gentrificação se desenvolve e impacta o direito à moradia.

A América Latina, vergastada por profundas desigualdades históricas, por processos de urbanização acelerada e pela presença significativa de habitações informais, enfrenta a gentrificação em um cenário de vulnerabilidade estrutural, no qual as pressões do capital imobiliário global e as deficiências das políticas públicas se conjugam para ampliar os riscos de deslocamento e exclusão.

Já na Europa, ainda que exista uma tradição mais consolidada de políticas habitacionais e mecanismos de proteção social, a gentrificação assume contornos igualmente preocupantes, impulsionada por dinâmicas de reestruturação urbana, fluxos turísticos intensos e financeirização dos ativos imobiliários, que tensionam os limites da proteção ao direito à moradia.

Dessa forma, se busca identificar e examinar os efeitos da gentrificação nesses dois contextos, pautando-se ainda por compreender de que maneira as especificidades regionais influenciam a configuração de seus impactos, constituindo, destarte, um passo fundamental para o delineamento de estratégias de governança urbana mais justas, inclusivas e capazes de preservar o direito à cidade para todos os cidadãos.

2.1 IMPACTOS ESTRUTURAIS E CONSEQUÊNCIAS SOCIAIS DA GENTRIFICAÇÃO

A gentrificação, compreendida em sua acepção contemporânea, ultrapassa as linhas da mera requalificação física de áreas urbanas para se engendrar como um processo de reestruturação socioespacial vinculado às dinâmicas globais do capital e à reorganização produtiva das cidades.

Desde os estudos pioneiros que identificaram o deslocamento das classes populares para dar lugar a grupos de maior poder aquisitivo (Smith, 1979; Van Weesep, 1994), consolidou-se o entendimento de que se trata de um fenômeno estruturalmente associado às estratégias de valorização imobiliária e à financeirização da cidade, com consequências profundas para a configuração social e para o direito à moradia.

No plano estrutural, a gentrificação manifesta-se como a convergência entre investimentos públicos e privados que visam requalificar determinados territórios urbanos, normalmente centrais ou estratégicos, sob o pretexto de revitalização ou regeneração.

No entanto, como assinala Smith (2006), tal requalificação opera de forma seletiva, privilegiando o interesse de agentes econômicos e relegando à margem os segmentos sociais que não se enquadram no perfil econômico pretendido para o espaço.

Essa seletividade é sustentada por políticas urbanas que, direta ou indiretamente, favorecem a abertura de “novas fronteiras” para o capital imobiliário, impulsionando o chamado *rent gap*, a diferença entre o valor potencial e o valor real de uso do solo (Smith, 1982; Mendes, 2014).

Essa dinâmica impacta diretamente a estrutura social das áreas afetadas. O que se observa é a substituição gradativa das comunidades originais, compostas frequentemente por trabalhadores, imigrantes e populações historicamente vulnerabilizadas, por grupos com maior poder aquisitivo, cujo ingresso é facilitado pela oferta de novos empreendimentos, serviços e equipamentos urbanos voltados a um padrão de consumo elevado (Bataller, 2012; Betancur, 2014).

Ao deslocar o eixo de permanência e apropriação do território, a gentrificação atua como vetor de exclusão

socioeconômica, reforçando desigualdades já enraizadas no tecido urbano.

No campo imobiliário, os efeitos são igualmente significativos. A valorização do solo urbano e dos imóveis, frequentemente acima dos índices de crescimento da renda da população local, resulta na expulsão indireta de moradores antigos, seja pelo aumento dos aluguéis, seja pelo encarecimento dos serviços e da manutenção da vida cotidiana (Van Criekingen, 2006).

A elevação dos preços, embora interpretada por alguns como indicador de desenvolvimento econômico, representa, em verdade, um deslocamento do valor de uso em favor do valor de troca, à luz de Marx (1967), subordinando a função social da propriedade a uma lógica estritamente mercadológica (Rodrigues, 2017).

Essa lógica, como demonstra Castells (1982), insere-se na ampla reestruturação econômica das cidades, em que a dimensão cultural e simbólica dos espaços urbanos é mobilizada como recurso de mercado.

A identidade, a história e o patrimônio arquitetônico tornam-se mercadorias, incorporadas às estratégias de marketing urbano, ao mesmo tempo em que os sujeitos sociais que constituíram tais elementos simbólicos são afastados fisicamente do território.

Logo, a reconfiguração urbana não é apenas física ou estética, todavia envolve um deslocamento cultural e simbólico, cujo resultado é a fragmentação da memória coletiva e a erosão das redes comunitárias (Mendoza, 2016).

Sob enfoque vista social, as repercussões da gentrificação não se limitam ao deslocamento forçado. A exclusão socioeconômica opera também por meio da precarização do direito à cidade, conceito que, conforme Lefebvre, traduz-se na possibilidade de todos os habitantes participarem e usufruírem dos espaços urbanos em igualdade de condições.

Tal precarização ocorre quando o acesso aos bens e serviços urbanos, transporte, lazer, cultura, educação, saúde e moradia, é restringido por barreiras econômicas impostas pela valorização seletiva do território. O resultado é a intensificação da segregação espacial, na qual áreas “revitalizadas” tornam-se enclaves para uma elite urbana, enquanto a população deslocada é empurrada para periferias cada vez mais distantes, com menor infraestrutura e piores condições de vida (Carlos; Volochko; Alvarez, 2015).

O direito à moradia, enquanto direito humano reconhecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (United Nations, 1948) e consagrado constitucionalmente no Brasil (Constituição, 1988), é diretamente afetado por essa lógica.

A moradia adequada, segundo parâmetros internacionais, não se restringe à existência de um abrigo físico, mas envolve segurança da posse, acessibilidade econômica, disponibilidade de serviços, habitabilidade, localização e adequação cultural. A gentrificação, por deslocar populações para áreas com menor oferta de empregos, serviços e equipamentos públicos, compromete tais dimensões e, por conseguinte, a própria efetividade do direito.

No plano jurídico-constitucional brasileiro, o direito à moradia adquiriu *status* expresso de direito social fundamental a partir da Emenda Constitucional nº 26/2000, que o inseriu no rol do art. 6º da Constituição Federal Brasileira, consagrando-o como prerrogativa essencial para a concretização da dignidade da pessoa humana e para a promoção da justiça social (Sarlet, 2015).

Essa positivação não se circunscreve a um reconhecimento formal, mas impõe ao Estado deveres concretos de promoção, proteção e facilitação do acesso à moradia adequada, integrando-se ao conjunto de direitos de segunda dimensão, cujo gozo pressupõe prestações materiais e políticas públicas eficazes (Alexy, 2008; Sarlet, 2015).

Destarte, a moradia é compreendida não somente como um bem econômico, mas como componente inafastável da cidadania e elemento constitutivo do mínimo existencial. Sob a ótica internacional, Sarlet (2015) enfatiza que a proteção do direito à moradia encontra respaldo em instrumentos normativos de grande relevância, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que, no art. 25, estabelece que toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe e a sua família saúde e bem-estar, incluindo a habitação.

Artigo 25

1. Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade.
2. A maternidade e a infância têm direito a ajuda e a assistência especiais. Todas as crianças, nascidas dentro ou fora do matrimônio, gozam da mesma proteção social (ONU, 1948).

Conforme observa Sarlet (2009), o direito à moradia foi reconhecido, de maneira explícita, pela primeira vez no âmbito internacional, por meio da Declaração Universal dos Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas (ONU) de 1948, integrando o rol dos direitos econômicos, sociais e culturais.

A Declaração, aprovada pela Resolução nº 217, a (III) da Assembleia Geral da ONU em 10 de dezembro de 1948, marcou a primeira manifestação expressa do reconhecimento internacional do direito à moradia como um direito humano universal, aceito por todas as nações.

Enquanto referência ética, legal e política para a construção de uma cultura global de respeito aos direitos humanos, a DUDH consagrou um consenso em torno de valores fundamentais, não havendo registro de questionamentos, reservas ou votos contrários às suas disposições.

A universalidade da Declaração reflete processos históricos complexos, culturais e políticos, assegurando

direitos essenciais ao desenvolvimento físico, moral e intelectual do indivíduo. No plano político-institucional, a DUDH estabeleceu um conjunto de responsabilidades para os Estados-Membros, incumbindo-os de adotar medidas progressivas, tanto nacionais quanto internacionais, voltadas à promoção e à proteção dos direitos humanos.

Tais medidas devem ser permeadas por práticas culturais e educacionais, bem como pelo reconhecimento social, ético e legal aplicável a todos os seres humanos, independentemente de sua nacionalidade, raça, religião, sexo ou regime político de origem.

Desde sua adoção, por mais de cinco décadas, a Declaração consolidou-se como parâmetro internacional para a proteção dos direitos humanos, funcionando como um código de padrões éticos de conduta, amplamente aceito por um número significativo de Estados, incluindo o Brasil, servindo inclusive como referência doutrinária e jurisprudencial.

Após a adoção da Declaração Universal dos Direitos Humanos em 1948, iniciou-se um debate acerca das formas mais eficazes de assegurar a proteção e a implementação dos direitos nela previstos, uma vez que, sob uma perspectiva estritamente legalista, a DUDH não possui força vinculativa. Ademais, como mencionado anteriormente, a Declaração carecia de mecanismos técnico-jurídicos que possibilitassem sua aplicação prática.

Nesse contexto, foram elaborados o Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos (PIDCP) e o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), cuja finalidade consistia em “[...] conferir uma dimensão técnico-jurídica à Declaração Universal de 1948, com o primeiro Pacto regulando os artigos 1 a 21 da Declaração e o segundo Pacto abrangendo os artigos 22 a 28”.

É relevante salientar que, embora tenham sido redigidos dois pactos distintos, cada um contemplando uma categoria específica de direitos, a ONU manteve o princípio da indivisibilidade e da unidade dos direitos humanos, reconhecendo sua interdependência, uma vez que os direitos civis e políticos não se realizam plenamente sem os direitos econômicos, sociais e culturais, e vice-versa.

A divisão em dois documentos separados decorreu da compreensão prevalente à época, segundo a qual a implementação dos direitos civis e políticos diferia da dos direitos econômicos, sociais e culturais. Enquanto os primeiros eram considerados autoaplicáveis, vinculados à abstenção estatal, os segundos eram concebidos como normas programáticas, cuja efetivação deveria ocorrer de maneira progressiva. Essa distinção justificou a elaboração de instrumentos separados para cada categoria de direitos.

O Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos (PIDCP) estabelece a obrigação dos Estados-partes de garantir os direitos ali elencados a todos os indivíduos sob sua jurisdição. Essa responsabilidade inclui tanto a proteção contra violações cometidas por agentes privados, quanto a promoção ativa dos direitos por meio de políticas públicas, configurando uma atuação do Estado de forma negativa e positiva. Assim, o PIDCP é considerado autoaplicável, com execução progressiva, garantindo a realização contínua e crescente dos direitos nele consagrados.

O PIDCP é estruturado em 53 artigos distribuídos em seis partes. Inicialmente, estabelece que os Estados-partes devem assegurar os direitos reconhecidos no Pacto a todas as pessoas em seu território e sob sua jurisdição, sem qualquer forma de discriminação.

Como versa o artigo 17 do PIDCP,

Artigo 17

1. Ninguém poderá ser objeto de ingerências arbitrárias ou ilegais em sua vida privada, em sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais à sua honra e reputação.

2. Toda pessoa terá direito à proteção da lei contra essas ingerências ou ofensas (ONU, 1966).

Ademais, os Estados comprometem-se a criar um sistema legal capaz de efetivar os direitos listados, garantindo sua aplicação prática e a proteção dos indivíduos contra possíveis violações.

No mesmo sentido, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), no art. 11, reconhece o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado, incluindo moradia e alimentação adequadas, impondo aos Estados signatários a obrigação de adotar medidas para sua plena realização, de forma progressiva e sem discriminação (ONU, 1966).

Artigo 11

§1. Os Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medida apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.

§2. Os Estados-partes no presente Pacto, reconhecendo o direito fundamental de toda pessoa de estar protegida contra a fome, adotarão, individualmente e mediante cooperação internacional, as medidas, inclusive programas concretos, que se façam necessários para:

1. Melhorar os métodos de produção, conservação e distribuição de gêneros alimentícios pela plena utilização dos conhecimentos técnicos e científicos, pela difusão de princípios de educação nutricional e pelo aperfeiçoamento ou reforma dos regimes agrários, de maneira que se assegurem a exploração e a utilização mais eficazes dos recursos naturais.

2. Assegurar uma repartição equitativa dos recursos alimentícios mundiais em relação às necessidades, levando-se em conta os problemas tanto dos países importadores quanto dos exportadores de gêneros alimentícios (ONU, 1966).

O artigo 11 do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) constitui o

fundamento legal para a afirmação do direito à moradia enquanto direito humano. Sob essa perspectiva, impõe-se aos Estados signatários a responsabilidade de adotar medidas que promovam e resguardem o acesso à moradia.

No âmbito do direito interno, a ordem jurídica nacional assumiu o compromisso de proteger e fomentar a moradia digna, em consonância com o artigo 11 do PIDESC, que assegura a todas as pessoas o direito a um padrão de vida adequado para si e para sua família, abrangendo alimentação, vestuário e habitação apropriada, bem como a progressiva melhoria de suas condições de vida.

Os Estados-partes devem instituir medidas adequadas para garantir a efetivação desse direito, reconhecendo a relevância da cooperação internacional baseada no consentimento livre e mútuo como elemento essencial para sua concretização.

A concepção de moradia adequada envolve um conjunto de condições essenciais para que uma residência possa ser considerada minimamente apropriada a uma vida saudável. Entre esses requisitos, destacam-se a segurança da posse, a disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura, a economicidade, a habitabilidade, a acessibilidade, a localização e a adequação cultural (ONU, 1991).

Tais critérios foram delineados no Comentário nº 4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, e sua interpretação deve ser ampla, considerando que se trata de um direito intimamente vinculado à dignidade da pessoa humana.

Nesse sentido, interpreta-se que a moradia constitui o espaço íntimo de sobrevivência do ser humano, sendo o local privilegiado em que o indivíduo se alimenta, repousa e assegura a perpetuação da espécie. A moradia representa abrigo e proteção para o indivíduo e seus familiares, fundamentando, por conseguinte, o direito à sua inviolabilidade e à proteção constitucional conferida.

O Comentário Geral nº 4 estabelece que o direito à moradia é universal, devendo ser garantido a todos, qual seja sua condição econômica, e enfatiza que sua concepção vai muito além de um simples abrigo ou teto, abrangendo a possibilidade de viver em um espaço que proporcione dignidade, segurança e tranquilidade.

O documento reconhece ainda as diferentes modalidades de posse, como aluguel, arrendamento, cooperativas ou ocupações informais, assegurando que, em qualquer situação, deve existir um nível mínimo de segurança jurídica que proteja contra ameaças, despejos ou remoções forçadas.

O Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) e o Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos (PIDCP), ambos da Organização das Nações Unidas (ONU), foram incorporados ao ordenamento jurídico brasileiro por meio dos Decretos nº 591 e nº 592, de 1992, respectivamente.

Estes instrumentos, juntamente com a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, compõem o que se denomina Carta Internacional de Direitos (*“International Bill of Rights”*), constituindo o marco inicial do sistema global de proteção aos direitos humanos,

posteriormente expandido com a adoção de diversos tratados multilaterais.

Juntamente a esses tratados que integram a Carta de Direitos da ONU, outros instrumentos internacionais, como a Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos (1976), a Agenda 21 (1992), a Declaração de Istambul sobre Assentamentos Humanos (1996), a Agenda Habitat (1996) e a Declaração do Milênio e de Desenvolvimento do Milênio (2000), reiteram compromissos essenciais, incluindo o direito à moradia, que devem ser observados por todos os Estados-membros da ONU, inclusive pelo Brasil.

Sarlet (2015) destaca que a interpretação desses instrumentos deve se dar à luz da jurisprudência das Cortes internacionais, que têm progressivamente reconhecido a moradia como direito autônomo e interdependente com outros direitos, como saúde, trabalho e educação.

No contexto brasileiro, o direito à moradia dialoga diretamente com o princípio da função social da propriedade, inscrito nos arts. 5º, XXIII, e 182 da Constituição. Esse princípio, segundo Sarlet (2015), não apenas limita o exercício do direito de propriedade, mas também o conforma a finalidades de justiça social e uso racional do espaço urbano, sendo a moradia o núcleo essencial de sua concretização.

A perspectiva é reforçada pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que operacionaliza os instrumentos urbanísticos de promoção do acesso à terra urbanizada e à habitação de interesse social, estabelecendo diretrizes para uma política urbana inclusiva e participativa.

Sob o enfoque teórico, Sarlet (2015) resgata a lição de autores como Bonavides (2012), que vê nos direitos sociais um patamar de efetividade sem o qual a democracia se converte em mera formalidade, e Canotilho (2003), para quem o direito à moradia possui dimensão de defesa e de prestação.

Isso significa que, além de exigir a implementação de políticas públicas e investimentos, a moradia impõe ao Estado e aos particulares um dever negativo de não praticar atos que inviabilizem ou dificultem seu acesso, como despejos arbitrários ou a supressão de áreas residenciais populares por empreendimentos excludentes.

Sarlet (2015) sublinha ainda que o conteúdo do direito à moradia, tal como delineado pelo Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU na Observação Geral nº 4, transcende o simples abrigo e envolve múltiplas dimensões: segurança da posse, disponibilidade de serviços, custo acessível, habitabilidade, localização e adequação cultural.

Esses elementos, quando comprometidos por processos de gentrificação, resultam em violação direta ao núcleo essencial do direito, pois afetam a possibilidade de permanência digna das populações em seus territórios de origem.

Na dimensão internacional, Sarlet (2015) menciona a importância de decisões paradigmáticas, como as da Corte Europeia de Direitos Humanos, que têm reconhecido a violação do direito à moradia em contextos de despejo sem realocação adequada, e também de órgãos como a Relatoria Especial da ONU para o Direito à Moradia Adequada, que vêm sistematicamente alertando

para os impactos da especulação imobiliária global sobre a efetividade desse direito.

Em ambos os planos, é ressaltado que a moradia deve ser interpretada como direito indivisível e interdependente com outros direitos humanos, exigindo políticas integradas e abrangentes. O caráter fundamental do direito à moradia implica também o reconhecimento de sua aplicabilidade imediata em aspectos essenciais.

Sarlet (2015), inspirado em Alexy (2008) e na doutrina brasileira, sustenta que, embora a realização plena desse direito possa demandar medidas progressivas e disponibilidade orçamentária, o Estado não pode furtar-se ao cumprimento do seu núcleo mínimo, que inclui assegurar que ninguém seja submetido a condições degradantes ou privadas de abrigo por ação ou omissão arbitrária.

Essa compreensão se projeta no controle de constitucionalidade das políticas urbanas e habitacionais. A inércia estatal, quando resulta em déficit habitacional crítico ou na perpetuação de ocupações subnormais sem infraestrutura, pode configurar omissão inconstitucional, legitimando a atuação do Poder Judiciário para compelir a implementação de medidas emergenciais.

No entanto, o controle judicial deve respeitar o espaço de conformação do legislador e do gestor, intervindo prioritariamente para assegurar o núcleo essencial do direito e prevenir retrocessos sociais.

Na perspectiva comparada, Sarlet (2015) recorda experiências como a da África do Sul, onde a Constituição de 1996 prevê expressamente o direito à moradia e a jurisprudência da Corte Constitucional, notadamente no caso *Government of the Republic of South Africa v. Grootboom* (2000), consolidou a exigência de que políticas habitacionais sejam razoáveis e contemplem as necessidades dos mais vulneráveis.

O caso *Government of the Republic of South Africa v. Grootboom* (2000) representa um marco significativo na jurisprudência sul-africana, especialmente no que tange à efetivação dos direitos socioeconômicos no contexto pós-apartheid. A decisão da Corte Constitucional sul-africana consolidou o direito à moradia como um direito fundamental e estabeleceu parâmetros para a implementação progressiva desse direito, considerando as limitações orçamentárias do Estado (Carvalho; Lunardi; Castro, 2024).

Irene Grootboom e outros moradores da comunidade informal de Wallacedene, na província do Cabo Ocidental, viviam em condições precárias, sem acesso a serviços básicos. Após uma tentativa frustrada de ocupação de terras destinadas à construção de habitação popular, foram despejados pelas autoridades municipais, que destruíram suas moradias.

Diante dessa situação, Grootboom e os demais demandantes recorreram à Corte Constitucional, alegando violação dos direitos à moradia e à proteção contra despejos arbitrários, conforme garantido pela Constituição da África do Sul (seções 26 e 28).

A Corte Constitucional, ao analisar o caso, reconheceu que o direito à moradia é um direito fundamental, mas que sua implementação deve ser progressiva, levando em consideração os recursos disponíveis do Estado. A decisão enfatizou que o Estado

tem a obrigação de adotar medidas legislativas e outras ações razoáveis para alcançar a realização desse direito, dentro de suas possibilidades orçamentárias.

A Corte também destacou que, embora o direito à moradia seja progressivo, isso não significa que o Estado possa negligenciar as necessidades urgentes de grupos em situação de vulnerabilidade. No caso em questão, a ausência de políticas públicas que atendessem às necessidades imediatas dos demandantes foi considerada uma falha do Estado em cumprir suas obrigações constitucionais.

A decisão obtida tem implicações profundas para o constitucionalismo no Sul Global, especialmente em países que enfrentam desafios semelhantes relacionados à pobreza e à exclusão social. Primeiramente, a Corte reafirmou que os direitos socioeconômicos são justiciáveis, ou seja, podem ser exigidos judicialmente. Isso representa um avanço significativo, pois muitos sistemas jurídicos no Sul Global ainda consideram esses direitos como meras diretrizes políticas, sem caráter vinculante (Carvalho; Lunardi; Castro, 2024).

Além disso, a decisão estabeleceu que a aplicação dos direitos socioeconômicos deve ser progressiva, mas com a ressalva de que o Estado deve atender às necessidades urgentes de grupos vulneráveis. Essa abordagem equilibrada oferece um modelo para outros países em desenvolvimento, que podem adaptar os princípios estabelecidos no caso Grootboom às suas realidades locais (Carvalho; Lunardi; Castro, 2024).

O caso ilustra a importância da atuação judicial na efetivação dos direitos fundamentais, especialmente em contextos de desigualdade social. A decisão da Corte Constitucional sul-africana oferece um precedente valioso para outros países do Sul Global, demonstrando que, mesmo diante de limitações orçamentárias, o Estado tem a obrigação de adotar medidas concretas para garantir os direitos fundamentais de todos os cidadãos.

Esse precedente internacional, frequentemente invocado no Brasil, ilustra a possibilidade de interpretação robusta do direito à moradia, associando-o ao dever estatal de ação concreta e planejada. A efetividade do direito à moradia como direito fundamental exige articulação entre marcos jurídicos, políticas públicas e participação social.

O simples reconhecimento formal não é suficiente para alterar as dinâmicas de exclusão e deslocamento, sobretudo em contextos de gentrificação intensificada. É imprescindível que a moradia seja tratada como prioridade transversal nas agendas urbanas, ambientais, econômicas e sociais, integrando ações que vão desde o combate à especulação imobiliária até a promoção de modelos alternativos de propriedade e uso do solo, como cooperativas habitacionais e locação social.

Outrossim, como enfatiza Honneth (2003), o deslocamento forçado decorrente da gentrificação acarreta não apenas perdas materiais, mas também lesões simbólicas e morais, ao romper vínculos de pertencimento e reconhecimento social.

Os moradores expulsos deixam de ter sua identidade vinculada ao espaço que ajudaram a construir, enfrentando a invisibilidade e a estigmatização nos novos territórios para os quais são deslocados. Tais consequências ecoam a análise de Simmel (1977), segundo

a qual a luta pela apropriação e manutenção do espaço é também uma luta por reconhecimento e afirmação de identidade.

Em escala global, Atkinson e Bridge (2005) e Janoschka, Salinas e Sequera (2014) identificam que o fenômeno apresenta padrões semelhantes em diferentes contextos, mas com intensidades e formas de manifestação moldadas por condições políticas e institucionais locais.

Na América Latina, a gentrificação frequentemente se combina com políticas de “revitalização” urbana voltadas ao turismo e a grandes eventos, produzindo deslocamentos em massa e aprofundando desigualdades socioespaciais.

Na Europa, embora o arcabouço institucional de proteção à moradia seja mais robusto, observa-se um processo de financeirização que pressiona o mercado e fragiliza as garantias existentes (Mendes, 2014; Van Criekingen, 2006).

O conjunto desses elementos demonstra que a gentrificação é, antes de tudo, um processo de reestruturação do espaço urbano que reproduz e amplifica as hierarquias sociais. Sua análise não pode se restringir aos indicadores econômicos de crescimento ou ao incremento da estética urbana, pois envolve, em essência, disputas sobre quem tem o direito de permanecer e participar da vida da cidade.

Como argumenta Betancur (2014), qualquer avaliação de políticas públicas voltadas ao enfrentamento desse fenômeno deve considerar não apenas os aspectos materiais da moradia, mas também os impactos sociais, culturais e políticos que dela decorrem.

A compreensão dos impactos estruturais e sociais da gentrificação exige situá-la no entrecruzamento entre as forças do capital, as estratégias de governança urbana e as lutas sociais pelo direito à cidade.

Trata-se de reconhecer que a aparente renovação urbana muitas vezes oculta um processo de exclusão e substituição populacional, cuja reversão depende de políticas urbanas inclusivas, da efetivação de direitos fundamentais e da construção de mecanismos de proteção que impeçam a conversão do espaço urbano em mera mercadoria, desprovida de seu caráter coletivo e social.

2.2 A GENTRIFICAÇÃO E SEUS EFEITOS NA AMÉRICA LATINA

A gentrificação na América Latina manifesta-se em um cenário marcado por profundas desigualdades estruturais, cuja gênese remonta ao legado colonial, à concentração fundiária e à persistente dependência econômica dos países centrais.

Esse pano de fundo histórico, conjugado às dinâmicas contemporâneas de globalização e reestruturação produtiva, produz um campo fértil para a intensificação de processos de revalorização imobiliária que, sob o pretexto de modernização e revitalização urbana, acabam por acentuar mecanismos de exclusão socioespacial e vulnerabilização de comunidades de baixa renda (Betancur, 2014; Janoschka; Salinas; Sequera, 2014).

As cidades latino-americanas, especialmente aquelas que experimentaram acelerados ciclos de urbanização a partir da segunda metade do século XX, vivenciaram um crescimento populacional desproporcional à sua capacidade de prover infraestrutura e serviços adequados.

Como observa Castells (1982), a intervenção administrativa, quando não acompanhada de planejamento inclusivo e de redistribuição efetiva dos benefícios urbanos, tende a favorecer interesses privados, frequentemente alinhados a grandes conglomerados imobiliários e ao capital financeiro transnacional.

Tal tendência revela-se, por exemplo, nas operações urbanas consorciadas e nos programas de “revitalização” que se multiplicaram em capitais como Buenos Aires, Cidade do México, Santiago do Chile, Bogotá e São Paulo desde os anos 1990, convertendo áreas centrais e zonas portuárias em polos de valorização imobiliária direcionados a consumidores de alta renda, enquanto comunidades pré-existentes são deslocadas para áreas periféricas desprovidas de serviços essenciais (Mendoza, 2016; Rodrigues, 2017).

Entre as características que potencializam a exclusão habitacional no contexto latino-americano, destacam-se, primeiramente, a elevada informalidade no mercado de trabalho e na produção habitacional. Em boa parte das metrópoles, a ausência de políticas habitacionais contínuas e robustas fomentou a proliferação de assentamentos informais e favelas, que se tornaram, paradoxalmente, alvo de intervenções de gentrificação “disfarçada” sob programas de urbanização integrada.

Essas intervenções, ainda que tragam melhorias pontuais de infraestrutura, frequentemente desencadeiam processos de valorização fundiária que, no médio prazo, inviabilizam a permanência dos moradores originais (Betancur, 2014; Janoschka, 2002).

A estrutura fundiária altamente concentrada, herança direta do sistema colonial e do modelo agroexportador, constitui outro fator determinante. Marx e Engels ([1848] 1989) já observavam que a propriedade privada da terra e a mercantilização do espaço urbano se inscrevem na lógica de reprodução do capital, que expulsa trabalhadores dos centros de produção de valor, realocando-os em áreas menos vantajosas para a acumulação.

Essa análise, ao ser transposta para o cenário contemporâneo, evidencia que, nas metrópoles latino-americanas, a terra urbana central é tratada como ativo financeiro, sujeita às flutuações do mercado global e aos interesses de investidores que pouco consideram as necessidades sociais de moradia (Smith, 2007; 2006).

Os processos de deslocamento forçado, por sua vez, assumem formas variadas. Há casos explícitos, em que comunidades inteiras são removidas para a implementação de megaempreendimentos, como ocorreu com a renovação da zona portuária de Buenos Aires (Puerto Madero) ou com intervenções em áreas centrais de Bogotá, em preparação para eventos internacionais, e casos mais difusos, caracterizados pela pressão econômica exercida por sucessivos aumentos de aluguéis e taxas de serviços públicos.

O resultado é a substituição gradual da população residente por grupos de maior poder aquisitivo, fenômeno que Van Criekingen (2006) descreve como uma transição não apenas física, mas cultural e simbólica, alterando profundamente o tecido social.

No que se refere às barreiras estruturais e institucionais ao acesso à moradia adequada, estas possuem inúmeras facetas. Uma dimensão relevante é a fragilidade dos marcos regulatórios e a baixa efetividade de dispositivos constitucionais que reconhecem a moradia como direito social, caso, por exemplo, do Brasil, cujo artigo 6º da Constituição de 1988 consagra tal prerrogativa, mas cuja efetividade esbarra em lacunas legislativas, descontinuidade de políticas e prevalência de interesses do mercado (Brasil, 1988; Lima; Guerra Filho, 2011).

Ademais, o *déficit* habitacional crônico, associado à insuficiência de programas públicos voltados às camadas mais vulneráveis, cria um ambiente em que o mercado privado dita as condições de acesso, reforçando a lógica excludente da gentrificação. Essa realidade é agravada pela atuação limitada dos mecanismos de controle de preços e aluguéis, praticamente inexistentes em grande parte das cidades latino-americanas.

Conforme analisa Smith (1979; 1982), a ausência de instrumentos de contenção da especulação imobiliária, combinada à atuação agressiva de incorporadoras e fundos de investimento, intensifica o fenômeno que denomina “*rent gap*”, a diferença entre o valor atual de um imóvel e seu potencial valor de mercado, cuja ampliação estimula a substituição de usos e de ocupantes.

Destaca-se, ademais, a fragmentação das políticas urbanas e habitacionais, frequentemente dissociadas de estratégias de desenvolvimento socioeconômico mais amplas. Atkinson e Bridge (2005) ressaltam que, sem a integração de políticas públicas voltadas ao transporte, emprego, educação e saúde, as ações de requalificação urbana tendem a favorecer unicamente a atratividade para investimentos, em detrimento da coesão social e da justiça espacial.

Dessa forma, a gentrificação na América Latina, longe de se constituir em mero fenômeno localizado ou espontâneo, insere-se em uma lógica sistêmica de reconfiguração do espaço urbano, na qual as forças do

capital globalizado encontram terreno fértil em cidades marcadas pela vulnerabilidade institucional, pela desigualdade histórica e pela ausência de mecanismos eficazes de proteção ao direito à moradia.

O resultado é a intensificação de processos excludentes que, sob o discurso da modernização e da revitalização, perpetuam formas de segregação e deslocamento forçado que remontam às origens estruturais das próprias sociedades latino-americanas.

2.2.1 Caso Puerto Madero (Buenos Aires, Argentina): Transformação urbana, gentrificação e exclusão socioespacial

A área de Puerto Madero, localizada na zona portuária de Buenos Aires, constitui um dos exemplos paradigmáticos e emblemáticos de gentrificação e requalificação urbana na América Latina, sendo frequentemente mencionada em como modelo de conversão de um espaço marginalizado em um enclave residencial e comercial de alto padrão.

O processo que levou à transformação da região é intrinsecamente vinculado às dinâmicas de liberalização econômica, globalização do capital e políticas urbanas neoliberais implementadas na Argentina a partir do final da década de 1980, marcando um divisor de águas na ocupação e uso do solo da capital portenha (Jajamovich, 2018a; Di Virgilio, 2020).

A reconfiguração urbana de Puerto Madero, no coração de Buenos Aires, constitui um exemplo paradigmático de como o planejamento urbano pode ser instrumentalizado como ferramenta de inserção seletiva no mercado global, ancorada em um modelo de desenvolvimento que privilegia a valorização imobiliária e a apropriação simbólica do território em detrimento de políticas inclusivas de habitação e uso social do solo.

A análise realizada por Páez e Lustoza (2014) evidencia que, mais do que um projeto de “revitalização” de uma área portuária obsoleta, o local consolidou-se como uma vitrine da cidade para o capital transnacional, reforçando dinâmicas de gentrificação e segregação socioespacial.

Figura 1 – Puerto Madero nos anos 60



Fonte: Páez e Lustoza (2014).

Originalmente, Puerto Madero configurava-se como uma área portuária em declínio, com infraestrutura obsoleta e subutilizada, refletindo as profundas transformações econômicas e tecnológicas que tornaram suas instalações inadequadas para o comércio marítimo contemporâneo.

Essa condição abriu espaço para a formulação de projetos de revitalização urbana voltados para a incorporação do local ao mercado imobiliário global, seguindo o modelo conhecido internacionalmente como *waterfront redevelopment*, caracterizado pela conversão de antigos cais e armazéns em espaços residenciais, comerciais e culturais destinados a segmentos de renda elevada (Ward, 1993; Jajamovich, 2018b).

O processo foi inaugurado formalmente em 1989, com a criação da *Corporación Antiguo Puerto Madero Sociedad Anónima*, entidade de capital misto resultante da parceria entre o governo nacional e o governo da cidade, responsável por administrar, parcelar, vender e promover os terrenos da antiga zona portuária (Páez; Lustoza, 2014).

Essa configuração institucional, inspirada em modelos de *urban redevelopment* implementados nos Estados Unidos e na Europa, transferiu para um ente de perfil empresarial as atribuições de gestão e alienação de patrimônio público, o que conferiu agilidade à negociação com investidores privados, mas fragilizou os mecanismos de controle social e de transparência sobre o processo decisório.

A partir dessa estrutura, a gestão do projeto passou a operar com lógica de mercado, priorizando a maximização da renda fundiária e a atração de capitais estrangeiros. Páez e Lustoza (2014) destacam que a alienação dos terrenos se deu a valores muito inferiores ao potencial de valorização futura, configurando uma transferência indireta de patrimônio público para agentes privados. A estratégia de comercialização, dirigida a grandes corporações, cadeias hoteleiras internacionais, incorporadoras de luxo e investidores estrangeiros, converteu Puerto Madero em enclave socioeconômico dissociado da malha urbana circundante.

Segundo Jajamovich (2018a), a *Corporación* operou como articuladora entre o governo municipal, investidores privados nacionais e internacionais, e empresas de construção, promovendo um programa que privilegiou a atração de capitais e a construção de uma imagem urbana alinhada com as tendências de modernidade e globalização.

O projeto foi então promovido como uma medida de reabilitação urbana e como uma estratégia para reposicionar Buenos Aires no cenário global, por meio da oferta de imóveis de alto padrão e da criação de uma “nova face” da cidade voltada para o turismo e o consumo elitizado (Jajamovich, 2018b).

Segundo Ciccolella (1999), citado por Páez e Lustoza (2014), o projeto desempenhou papel central na inserção de Buenos Aires como “cidade global”, alinhando-se às exigências do capital financeiro internacional e aos padrões de consumo de elites

transnacionais. Essa orientação provocou uma transformação radical da paisagem urbana, marcada por torres residenciais de alto padrão, sedes corporativas, restaurantes sofisticados e equipamentos culturais destinados prioritariamente à classe alta e ao turismo internacional.

A dinâmica de revalorização imobiliária associada ao projeto produziu efeitos diretos e indiretos sobre a exclusão habitacional. Em primeiro lugar, não foram previstas unidades de habitação social ou políticas compensatórias de reassentamento, resultando na completa substituição social dos grupos populares que anteriormente ocupavam áreas próximas (Páez; Lustoza, 2014).

Em segundo lugar, a valorização dos terrenos em bairros adjacentes, como San Telmo, Barracas e La Boca, desencadeou processos de gentrificação secundária, levando ao deslocamento de famílias de baixa renda devido ao aumento abrupto dos aluguéis e à pressão de requalificação do espaço urbano (Herzer, 2008).

A segregação socioespacial, aqui, não se limitou ao plano físico-territorial, mas incorporou dimensões simbólicas e culturais. Puerto Madero foi projetado como espaço seguro, limpo e controlado, com vigilância privada e barreiras físicas e implícitas que inibem a presença de grupos considerados indesejáveis (Janoschka; Sequera; Salinas, 2014). Essa “limpeza social” foi reforçada pela produção de um discurso oficial que associa o projeto à modernidade, à competitividade econômica e à recuperação patrimonial, invisibilizando os impactos negativos sobre o direito à cidade e à moradia adequada.

Páez e Lustoza (2014) apontam que a apropriação privada de uma área de localização estratégica, associada à ausência de mecanismos de redistribuição de benefícios, reflete um modelo de governança urbana orientado pela lógica neoliberal, no qual o Estado atua como facilitador dos interesses do mercado imobiliário.

Nesse sentido, Puerto Madero materializa o que Harvey (2005) denomina “empreendedorismo urbano”, no qual a cidade é gerida como empresa voltada à captação de investimentos e ao fortalecimento de sua imagem competitiva, relegando a segundo plano as funções de promoção do bem-estar coletivo.

As críticas de Herzer (2008) e Del Ríó (2004) reforçam que o projeto não apenas promoveu deslocamentos diretos, mas também acentuou processos de expulsão indireta, afetando moradores de áreas limítrofes, pequenos comerciantes e trabalhadores informais que dependiam da dinâmica portuária anterior. O redesenho do espaço, voltado ao consumo de luxo e à circulação turística, suprimiu usos tradicionais, alterou redes comunitárias e contribuiu para a erosão da identidade local.

Em termos econômicos, o mecanismo propulsor do processo pode ser compreendido pela teoria do *rent gap* de Neil Smith (1982), na qual a discrepância entre o valor do solo em sua condição atual e seu potencial valor de mercado estimula investimentos e a consequente reestruturação do espaço urbano.

Puerto Madero exemplifica esta lógica, pois a desvalorização prévia da área possibilitou a captação de

investimentos imobiliários robustos, resultando em uma valorização imobiliária expressiva.

Tal valorização, contudo, acarretou pressões crescentes sobre as populações adjacentes e sobre a oferta de moradias acessíveis, restringindo o acesso e ampliando as desigualdades socioespaciais. O processo de gentrificação em Puerto Madero não foi restrito à substituição física de edifícios ou infraestrutura; englobou, sobretudo, uma profunda transformação da composição social e dos usos urbanos.

Como detalham Herzer, Di Virgilio e Rodríguez (2015), a chegada de residentes de alta renda, investidores estrangeiros e o estabelecimento de empreendimentos comerciais sofisticados impuseram alterações significativas nas dinâmicas cotidianas das áreas circundantes, provocando deslocamentos diretos e indiretos.

Os deslocamentos diretos, embora relativamente limitados no caso específico da área central de Puerto Madero devido à baixa população pré-existente, deram lugar a expulsões indiretas, sobretudo pelo aumento dos preços dos imóveis e pela alteração do perfil comercial, o que inviabilizou a permanência de famílias de baixa renda e comerciantes tradicionais nos bairros vizinhos (Di Virgilio, 2020).

Esses deslocamentos impactaram as formas de sociabilidade, as práticas culturais e a própria experiência urbana dos moradores originários, configurando um processo de “revanchismo urbano” que Simmel (1977) descreve como o conflito simbólico entre diferentes grupos sociais pelo controle e pelo significado do espaço.

A narrativa construída em torno de Puerto Madero como símbolo de progresso e modernidade contrapõe-se à percepção de exclusão e perda de pertencimento das comunidades tradicionais, que veem a transformação como uma apropriação mercadológica da cidade e de sua história (Larco, 2009).

Esse fenômeno repercute diretamente na precarização do direito à cidade, na medida em que restringe o acesso universal a espaços públicos e moradia digna, elementos essenciais para a reprodução social e o reconhecimento coletivo. No plano institucional, o modelo

adotado revela a predominância da lógica neoliberal de governança urbana, caracterizada pela parceria entre o Estado e o setor privado, muitas vezes em detrimento da participação social e das garantias de proteção habitacional.

Jajamovich (2018a) e Giacomet (2008) evidenciam que, desde a formulação do plano diretor até a gestão do território, o protagonismo dos investidores e a concessão de benefícios fiscais e normativos contribuíram para a exclusão de mecanismos efetivos de controle da especulação imobiliária e para a insuficiência de políticas públicas voltadas à recomposição do tecido social, resultando em uma segmentação espacial acentuada.

Essa estrutura institucional limita a aplicação do princípio constitucional da função social da propriedade, previsto no ordenamento jurídico argentino e internacional, e compromete a efetividade do direito à moradia adequada (Brasil, 1988; United Nations, 1948).

Do ponto de vista simbólico, a construção da imagem de Puerto Madero como um enclave cosmopolita, articulando elementos arquitetônicos modernos e referências históricas ressignificadas, tem servido para consolidar uma narrativa urbana que valoriza o espaço como mercadoria de consumo e distinção social.

Larco (2009) destaca que essa hibridização identitária cria um efeito de exclusão simbólica, pois reforça fronteiras sociais e culturais entre os moradores tradicionais e os novos usuários do bairro, deslocando a memória coletiva para um papel subordinado à lógica mercantil, evidenciando a complexidade da gentrificação enquanto processo que transcende a mera transformação física, alcançando dimensões culturais e identitárias profundas.

No cenário macroeconômico, a estabilidade relativa do mercado imobiliário de Puerto Madero, mesmo diante de crises econômicas e políticas que abalaram a Argentina nas últimas décadas, confirma o papel do solo urbano central como um ativo estratégico para proteção de capitais e como elemento de “reserva de valor” para investidores.

Figura 2 – Faena Hotel, em Puerto Madero



Fonte: Dune Travel Group (2020).

A revista *Forbes* (2016) reportou que, apesar das oscilações nacionais, o bairro manteve-se como destino

preferencial de investimentos imobiliários de luxo, o que reforça a ideia de que processos de gentrificação estão atrelados a fluxos globais de capital, com impactos locais profundos, incluindo a intensificação das desigualdades

espaciais e a exclusão de parcelas vulneráveis da população.

O artigo revela com clareza os mecanismos da gentrificação urbana impulsionada por fluxos globais de capital. O bairro, descrito como uma “zona verde” isolada do restante de Buenos Aires, tornou-se um refúgio para investidores internacionais e elites locais, atraídos por empreendimentos de luxo como a Alvear Tower e o Faena Hotel. A valorização imobiliária impressionante, com ganhos de até 562,9% em 35 anos, reforça a lógica especulativa que rege esse tipo de transformação urbana (Forbes, 2016).

Contudo, esse processo não é neutro. A exclusividade de Puerto Madero, onde poucos argentinos vivem e muitos imóveis são adquiridos para aluguel ou investimento, evidencia a segregação socioespacial. Enquanto o restante da cidade enfrenta inflação e desigualdade, Puerto Madero persiste como um enclave de prosperidade, inacessível à maioria da população. A ausência de pedintes, a baixa criminalidade e o silêncio das ruas não são apenas indicadores de segurança, mas também de exclusão.

Figura 3 – A torre de luxo mais alta da Argentina, a Alvear Tower, em Puerto Madero.



Fonte: Revista Forbes (2016).

A matéria ilustra como a gentrificação não se limita à renovação urbana, mas envolve profundas implicações sociais. A substituição de antigos usos e moradores por empreendimentos voltados ao capital estrangeiro transforma o tecido urbano e acentua as disparidades (Forbes, 2016).

Puerto Madero é, portanto, um exemplo emblemático de como o capital global molda cidades, criando bolhas de riqueza em meio à crise, deixando claro que o desenvolvimento urbano, quando guiado pelo mercado, pode aprofundar desigualdades em vez de resolvê-las.

A integração de Puerto Madero à paisagem urbana também gerou contradições quanto ao acesso público. Embora formalmente o espaço seja de livre circulação, a configuração arquitetônica, a vigilância e o perfil de consumo operam como mecanismos sutis de exclusão. Páez e Lustozza (2014) argumentam que essa forma de urbanismo cria “ilhas de excelência” desconectadas das necessidades da maioria da população e incompatíveis com o princípio do direito à cidade, tal como formulado por Lefebvre (1968).

Do ponto de vista jurídico e institucional, a alienação de patrimônio público sem contrapartidas habitacionais revela um *déficit* normativo na proteção do direito à moradia. A ausência de instrumentos de captura da mais-valia fundiária, como a outorga onerosa ou a contribuição de melhoria, privou o poder público de recursos que poderiam ter sido reinvestidos em políticas

habitacionais, agravando as desigualdades no acesso à moradia (Rodríguez, 2009).

No plano cultural, Puerto Madero consolidou-se como símbolo de status e poder econômico, incorporando elementos arquitetônicos e urbanísticos que remetem a padrões internacionais e reforçam a lógica da “cidade espetáculo” (Debord, 1967). Essa imagem, intensamente promovida por campanhas institucionais e pela mídia, ofusca a percepção dos impactos sociais negativos e contribui para legitimar intervenções semelhantes em outras partes da cidade e da América Latina.

A análise de Páez e Lustozza (2014) demonstra que o caso de Puerto Madero não é um episódio isolado, mas parte de um padrão mais amplo de intervenções urbanas nas metrópoles latino-americanas, caracterizadas pela convergência entre políticas neoliberais, financeirização da terra urbana e gentrificação.

Esse padrão, ao priorizar o capital global e o consumo de elites, compromete a função social da cidade e dos bens públicos, desafiando diretamente os marcos jurídicos internacionais e nacionais que asseguram o direito à moradia adequada (United Nations, 1948).

Por fim, destaca-se a resistência social e as mobilizações que surgiram em resposta ao processo de gentrificação em Puerto Madero e arredores. Organizações comunitárias, movimentos sociais e pesquisadores têm denunciado a opacidade das decisões, a falta de mecanismos de participação cidadã e a carência de políticas habitacionais efetivas que garantam a permanência das populações vulneráveis.

Esse protagonismo social, ainda que fragmentado, representa uma importante dimensão para pensar alternativas de governança urbana que conciliem desenvolvimento econômico com justiça social e respeito aos direitos humanos (Jajamovich, 2018b; CONICET, 2020).

O caso denota, em síntese, os desafios contemporâneos do direito à moradia adequada diante da pressão exercida pela valorização imobiliária e pelas dinâmicas globais de capital, revelando a necessidade premente de políticas públicas integradas que articulem crescimento econômico, proteção social e sustentabilidade urbana.

2.3 A AMPLITUDE DO FENÔMENO NA EUROPA

A gentrificação no contexto europeu apresenta um quadro distinto, mas não menos complexo, em relação àquele observado na América Latina, pois se desenvolve em sociedades cuja formação urbana foi moldada por processos históricos de industrialização precoce, reconstrução pós-guerras e constituição de Estados de bem-estar social com forte presença estatal na provisão habitacional ao longo de grande parte do século XX.

Todavia, as reformas neoliberais instituídas a partir das décadas de 1980 e 1990, a crescente financeirização do mercado imobiliário e a intensificação das dinâmicas de globalização transformaram profundamente o equilíbrio que antes se estabelecia entre interesses públicos e privados na produção do espaço urbano (Harvey, 2008; Smith, 2007).

No período posterior à Segunda Guerra Mundial, diversos países europeus adotaram políticas habitacionais amplas, pautadas na construção maciça de moradias sociais, reguladas por critérios de renda e subsidiadas pelo Estado.

Modelos como o *council housing* britânico, o *logement* social francês e o *socialer Wohnungsbau* alemão buscavam garantir não apenas um teto, mas também um padrão mínimo de habitabilidade e inserção urbana, resultando em significativas melhorias nas condições de vida da classe trabalhadora (Maloutas, 2012).

Esse arranjo, contudo, começou a ser desmontado sob o influxo das políticas de austeridade, das privatizações e da promoção de mercados livres como principal motor de desenvolvimento urbano, fenômeno que Smith (1982) descreve como parte de uma virada mais ampla na economia política das cidades.

O Reino Unido fornece um exemplo emblemático dessa transformação. As políticas introduzidas no governo de Margaret Thatcher, como o *Right to Buy*, permitiram que inquilinos de moradias sociais adquirissem seus imóveis a preços subsidiados, transferindo uma parte significativa do estoque habitacional público para o mercado privado.

Embora inicialmente apresentadas como mecanismos de ampliação da propriedade, tais medidas reduziram drasticamente a oferta de habitação social disponível e abriram caminho para processos de gentrificação em bairros outrora populares, como Hackney e Brixton, em Londres (Lees; Slater; Wily, 2008).

Na Europa continental, processos semelhantes emergiram, ainda que com variações. Em cidades como Amsterdã, Berlim e Viena, tradicionalmente reconhecidas por sistemas habitacionais robustos e regulados, reformas institucionais e pressões do mercado imobiliário internacional levaram à gradual flexibilização de controles de aluguel e à venda de propriedades públicas a investidores privados (Holm, 2013).

Esse movimento, associado ao crescimento do turismo de massa e de plataformas digitais de aluguel de curto prazo, como o *Airbnb*, elevou de maneira acentuada os preços de aluguéis e imóveis, tornando inviável a permanência de antigos moradores em áreas centrais (Gonçalves, 2021).

A emergência da economia compartilhada constituiu-se como uma alternativa aos desafios do desemprego e às limitações das transações econômicas tradicionais, destacando-se, sobretudo, no setor de turismo e viagens, caracterizado por expansão acelerada e crescente demanda.

Nesse panorama, a plataforma Airbnb consolidou-se como um mercado digital que intermedia a relação entre indivíduos que dispõem de propriedades e aqueles que buscam acomodações temporárias. Para os usuários que necessitam de hospedagem, a plataforma proporciona opções de menor custo em comparação aos modelos convencionais, ao passo que, para os proprietários, representa um mecanismo de geração de renda adicional e aproveitamento de ativos subutilizados (Gonçalves, 2021).

No âmbito desta pesquisa, o foco recai sobre o papel do Airbnb no fenômeno da gentrificação, analisando-o como um agente indireto, mas potente, de transformação urbana. Diversos estudos evidenciam que a presença da plataforma em bairros urbanos contribuiu para intensificar processos de valorização imobiliária e reorganização socioespacial, facilitando a chegada de perfis populacionais de maior poder aquisitivo e o consequente deslocamento de moradores históricos.

Assim, o Airbnb não atua de maneira isolada, mas amplifica e acelera forças urbanas preexistentes, funcionando como instrumento que reforça dinâmicas de exclusão socioeconômica e segregação espacial.

A análise crítica da gentrificação induzida por plataformas de economia compartilhada, como o Airbnb, revela impactos multidimensionais: aumento dos aluguéis, pressão sobre o mercado imobiliário local, erosão do tecido social e alteração das identidades comunitárias. Em muitas cidades, o crescimento desordenado da oferta de hospedagem temporária converge com políticas urbanas insuficientes de regulação, resultando em vulnerabilidade habitacional para grupos de baixa renda e precarização do direito à moradia digna (Gonçalves, 2021).

As características socioeconômicas que potencializam a exclusão habitacional na Europa, embora diferentes das latino-americanas, convergem no sentido de criar um ambiente propício ao deslocamento forçado. O aumento da desigualdade de renda, a estagnação salarial e a concentração de investimentos em áreas estratégicas das metrópoles formam um triângulo de forças que impulsiona a valorização imobiliária.

Harvey (2012) argumenta que, nas cidades globais, como Londres, Paris e Barcelona, o espaço urbano

converte-se em ativo de alto rendimento para fundos soberanos, empresas multinacionais e investidores institucionais, resultando na formação de “ilhas de prosperidade” cercadas por cinturões de exclusão.

O deslocamento forçado na Europa apresenta tanto modalidades diretas, como a desapropriação para grandes obras de infraestrutura, a exemplo da remodelação de áreas para sediar Jogos Olímpicos, como ocorreu em Londres 2012 e em Barcelona 1992, quanto indiretas, nas quais a pressão do mercado atua de forma mais insidiosa.

Nestes casos, a elevação gradual dos custos de moradia, a substituição de comércios tradicionais por redes e franquias, e a transformação de imóveis residenciais em empreendimentos turísticos desencadeiam um processo cumulativo de expulsão, descrito por Van Criekingen (2006) como uma gentrificação por substituição socioeconômica.

Tem-se como fator agravante no contexto europeu a crescente tensão entre políticas de habitação social e as exigências de competitividade econômica impostas por marcos regulatórios supranacionais, como os da União Europeia. Embora a Carta Social Europeia reconheça a moradia como direito fundamental, a realidade das cidades indica que tal prerrogativa frequentemente se subordina a objetivos de crescimento econômico e atração de capital estrangeiro.

Como observa Aalbers (2016), a financeirização da habitação, caracterizada pela transformação de imóveis em veículos de investimento financeiro, enfraquece a função social da moradia, convertendo-a em mercadoria global.

As barreiras estruturais e institucionais ao acesso à moradia adequada incluem a redução do estoque de habitação social, a liberalização de aluguéis e a escassa regulação sobre plataformas digitais de hospedagem, que competem diretamente com o mercado de longo prazo.

Em Lisboa, por exemplo, o aumento exponencial do turismo e a proliferação de imóveis para aluguel de curta duração provocaram uma crise habitacional sem precedentes, levando o governo português a implementar medidas emergenciais de regulação, ainda que estas tenham sido consideradas tímidas diante da magnitude do problema (Sequera; Janoschka, 2015).

Quando se articulam os marcos teóricos com essa realidade empírica, percebe-se que o “*rent gap*” de Smith (1979) encontra aplicação direta no contexto europeu, ainda que com particularidades: não se trata apenas de recuperar áreas “degradadas” para auferir ganhos de valorização, mas de reconverter bairros inteiros para públicos de alta renda global, deslocando populações locais e alterando profundamente as paisagens culturais.

Figura 4 – Bairro Kreuzberg, em Berlim

Atkinson e Bridge (2005) complementam essa análise ao sublinhar que, na Europa, a gentrificação frequentemente se apoia em narrativas de “cidade criativa” e “revitalização cultural”, que, sob aparência de promoção artística e inclusão, ocultam uma dinâmica seletiva de acesso aos benefícios urbanos.

Nesta acepção, a gentrificação na Europa contemporânea deve ser compreendida como um processo em que a reconfiguração espacial não é mero subproduto do mercado, mas sim resultado de estratégias políticas e econômicas deliberadas que reposicionam as cidades em um tabuleiro global de competição por investimentos, turistas e talentos.

Nesse cenário, a moradia deixa de ser concebida como um direito social universal e passa a integrar o portfólio de ativos financeiros, com implicações diretas para a exclusão socioeconômica e o deslocamento forçado de populações urbanas.

2.3.1 Caso Kreuzberg (Berlim, Alemanha): entre resistência social e transformação urbana na Europa Contemporânea

Kreuzberg, um dos bairros centrais de Berlim, destaca-se como um dos exemplos mais emblemáticos de gentrificação na Europa contemporânea, sendo objeto de ampla discussão acadêmica e jornalística em função da complexa relação entre processos de requalificação urbana, dinâmicas migratórias, resistência comunitária e transformação socioespacial.

O bairro tornou-se símbolo da contradição intrínseca entre a valorização imobiliária e a preservação da diversidade cultural e social que caracterizam muitas cidades europeias pós-industriais, configurando-se como um laboratório para a análise dos desafios do direito à moradia adequada em contextos de profunda mudança urbana (Lees; Shin; López-Morales, 2015; Atkinson; Bridge, 2005).

Historicamente, Kreuzberg foi um bairro de classe trabalhadora e imigrante, marcado pela presença significativa de comunidades turcas e outras minorias étnicas, que ali se estabeleceram sobretudo a partir das décadas de 1960 e 1970.

Sua localização estratégica próxima ao centro da então Berlim Ocidental, combinada com a segregação política durante a divisão da cidade, contribuiu para a formação de um espaço urbano marginalizado, com baixos preços imobiliários e condições habitacionais precárias, mas também com uma rica vida cultural e redes sociais densas (Hall, 2011; Janoschka; Salinas; Sequera, 2014).



Fonte: Portal Dicas de Berlim (2020).

A reunificação alemã, ocorrida em 1990, marcou o início de transformações profundas na configuração urbana e social de Berlim como um todo e, em especial, de Kreuzberg. O fim da divisão geopolítica e a posterior integração da cidade abriram caminho para a chegada de fluxos expressivos de investimento imobiliário e a incorporação do bairro ao mercado europeu e global, numa lógica de valorização e renovação urbana que ganhou força ao longo das últimas três décadas (Smith, 2005; Lees; Shin; López-Morales, 2015).

O processo de gentrificação em Kreuzberg pode ser compreendido, em parte, a partir da teoria do *rent gap*

formulada por Smith (1979; 1982), que explica como a disparidade entre o valor atual do solo e seu valor potencial estimulado por investimentos leva a uma reestruturação urbana motivada pelo capital.

No caso berlinense, o valor do solo em Kreuzberg, historicamente subvalorizado, começou a ser reconhecido e explorado economicamente por investidores privados e por políticas públicas orientadas à atratividade da cidade para classes médias, profissionais liberais e atores globais do mercado imobiliário (Smith, 2005).

Figura 5 - Vista do Bairro Kreuzberg, em Berlim



Fonte: Hellotickets Berlim (2022).

Entretanto, diferentemente de muitos processos de gentrificação em outras cidades, em Kreuzberg emergiu uma forte resistência social, política e cultural que marcou a dinâmica do bairro nas últimas décadas.

Desde a década de 1980, movimentos sociais, coletivos culturais e organizações comunitárias atuaram na defesa do direito à moradia e contra o que denominavam “*embourgeoisement*” do bairro, ou seja, a substituição das populações tradicionais por grupos de maior poder aquisitivo.

Essa resistência assumiu múltiplas formas, desde ocupações e protestos até a proposição de políticas públicas voltadas à preservação da diversidade social e à limitação da especulação imobiliária (Hodkinson; Chatterton, 2006; Atkinson; Bridge, 2005).

No âmbito das políticas públicas, Berlim implementou diversas medidas para tentar conter os efeitos negativos da gentrificação e preservar o direito à moradia adequada. Destacam-se os instrumentos de controle de aluguel, regulamentações para limitar o aumento abusivo dos preços e programas de habitação social, bem como iniciativas de coprodução entre governo e moradores para gestão de espaços públicos e habitações (Leubolt, 2010; Huning, 2014).

Apesar dessas ações, os efeitos da pressão imobiliária permaneceram intensos, especialmente após a estabilização econômica da Alemanha e a crescente atratividade da cidade para investidores e turistas.

A elevação dos preços dos imóveis e dos aluguéis provocou deslocamentos diretos e indiretos que

impactaram a composição socioeconômica do bairro. Famílias de baixa renda, trabalhadores imigrantes e artistas foram progressivamente expulsos ou pressionados a deixar Kreuzberg, enquanto o bairro passou a atrair residentes de classe média-alta, profissionais liberais e empresas do setor de tecnologia e serviços criativos.

Essa transformação implicou alterações significativas nas redes sociais, na oferta comercial e na produção cultural do território, configurando um processo complexo de exclusão e reconfiguração urbana (Lees; Shin; López-Morales, 2015).

As disputas pelo uso do espaço público e pela definição da identidade urbana de Kreuzberg também ganharam destaque, refletindo o conflito entre uma narrativa oficial de “revitalização” e “modernização” e as demandas dos moradores por reconhecimento, diversidade e justiça social.

Esses embates têm sido analisados como manifestações contemporâneas da luta pelo direito à cidade, conceito fundamental para entender a importância da participação cidadã e da democratização dos espaços urbanos frente às pressões do capital (Harvey, 2012; Honneth, 2003).

Além disso, a gentrificação em Kreuzberg está interligada a processos globais de transformação urbana, como a internacionalização dos mercados imobiliários, o turismo cultural e a reestruturação econômica orientada para os setores criativos.

O bairro tornou-se um polo atrativo para jovens profissionais e artistas, fenômeno que, embora positivo em termos de dinamismo cultural, contribui para a elevação dos custos de moradia e para a homogeneização social do espaço, criando uma tensão latente entre inovação urbana e exclusão social (Atkinson; Bridge, 2005).

Essa dualidade é particularmente visível na transformação do espaço público e dos equipamentos urbanos, que foram objeto de investimentos e intervenções urbanísticas que buscavam criar ambientes modernos e acolhedores, mas que, simultaneamente, contribuíram para a exclusão de populações marginalizadas.

O aumento da vigilância, a privatização de áreas públicas e a regulação do comportamento social refletem a construção de um espaço urbano controlado, onde o direito à cidade é restringido a determinados grupos sociais (Smith, 2005; Lees; Shin; López-Morales, 2015).

Por fim, é importante destacar que a experiência de Kreuzberg oferece importantes lições para a formulação de políticas urbanas mais inclusivas e equitativas na Europa. A coexistência entre processos de gentrificação e resistência social aponta para a necessidade de mecanismos que garantam o equilíbrio entre valorização econômica e proteção dos direitos sociais, especialmente o direito à moradia adequada.

O desenvolvimento de políticas públicas com participação efetiva da população, o fortalecimento da habitação social e a regulação do mercado imobiliário constituem caminhos indispensáveis para enfrentar os desafios apresentados pelo fenômeno (Huning, 2014; Lees; Shin; López-Morales, 2015).

Kreuzberg é um caso paradigmático que evidencia a complexidade dos processos contemporâneos de

gentrificação na Europa, caracterizados pela coexistência dialética entre transformação urbana, disputas socioculturais e resistência política.

2.4 GRANDES PROJETOS URBANOS – GPUS: DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO E ESPACIAL DAS CIDADES OU NOVAS GÊNESES RESTRITIVAS?

A implantação de Grandes Projetos Urbanos (GPUs) nas cidades contemporâneas tem-se consolidado como estratégia recorrente de reestruturação espacial, econômica e simbólica, especialmente em territórios marcados por passivos industriais ou degradação urbana.

Conforme analisa Oliveira (2020), tais iniciativas assumem caráter de catalisadores de transformações diversificadas, que transcendem a mera renovação física de áreas ociosas, projetando impactos na inserção competitiva das cidades no circuito global do capital, na reorganização de fluxos populacionais e na reconfiguração das práticas socioespaciais.

Entretanto, se por um lado os GPUs oferecem oportunidades de dinamização econômica e ressignificação de centralidades urbanas, por outro, podem ensejar processos de segregação e deslocamento compulsório, configurando cenários de gentrificação em diferentes escalas.

No contexto das cidades latino-americanas e europeias, Oliveira (2020) identifica que a formulação de GPUs frequentemente dialoga com modelos urbanísticos importados de experiências hegemônicas, como as requalificações do *waterfront* em Baltimore, Barcelona ou Londres. Essas referências, adaptadas às realidades locais, visam não apenas revalorizar o solo urbano, mas também atrair investimentos externos, turistas e segmentos de maior poder aquisitivo.

Na perspectiva de Harvey (2012), essa lógica está vinculada ao “empreendedorismo urbano”, em que o território passa a ser gerido como mercadoria, e a cidade é reposicionada como marca no mercado global. Essa estratégia, embora possa gerar melhorias infraestruturais e incremento de receitas públicas, tende a subordinar o direito à cidade às demandas do capital.

O estudo de Oliveira (2020) enfatiza que os GPUs, ao promoverem a requalificação de áreas centrais degradadas ou pós-industriais, tendem a reconfigurar o tecido urbano por meio da introdução de usos residenciais de alto padrão, equipamentos culturais e empresariais, espaços públicos revalorizados e novas conexões de mobilidade.

Essa recomposição espacial, embora amplie a atratividade do território, pode implicar a expulsão de populações de baixa renda, seja pelo aumento direto dos custos habitacionais, seja pela modificação do perfil de serviços e atividades locais. Smith (2005) observa que esse deslocamento não é um efeito colateral inevitável, mas um componente estruturante do processo de gentrificação, que transforma o espaço urbano em fronteira de expansão do capital imobiliário.

Entre os efeitos positivos, Oliveira (2020) aponta a revitalização econômica de zonas antes marcadas pela

estagnação produtiva, a diversificação funcional e a geração de empregos, tanto no curto prazo, pela execução das obras, quanto no longo prazo, pela dinamização das atividades terciárias.

Tais resultados, ainda que relevantes, devem ser analisados sob a lente crítica de Lefebvre (2001), para quem a valorização econômica não necessariamente se traduz em democratização do acesso ao espaço urbano. Ao contrário, pode reforçar desigualdades socioespaciais caso não sejam implementadas salvaguardas para proteção da moradia acessível e preservação do tecido social preexistente.

A experiência de Puerto Madero, analisada em outro momento desta tese, é citada por Oliveira (2020) como exemplo paradigmático de GPU que, ao mesmo tempo em que reverteu um passivo urbano e criou uma nova centralidade econômica e simbólica em Buenos Aires, também reforçou dinâmicas de exclusão.

O projeto, inspirado em modelos europeus, como o Porto Madero de Barcelona, implicou uma reconversão massiva do solo, atraindo investimentos privados e incorporando equipamentos de alto padrão, mas sem assegurar mecanismos efetivos de inclusão social. Nesse sentido, Harvey (2008) e Smith (2007) sustentam que a gentrificação não é apenas efeito colateral, mas instrumento de recomposição do espaço urbano para atender interesses hegemônicos.

Oliveira (2020) também discute que os GPUs, ao transformarem áreas estratégicas, podem redesenhar fluxos e conexões urbanas, integrando zonas antes marginalizadas à malha principal. Esse processo, quando planejado com enfoque inclusivo, tem potencial de reduzir barreiras físicas e promover integração socioespacial.

No entanto, em grande parte dos casos estudados, verifica-se que a reconfiguração das infraestruturas de transporte e serviços favorece predominantemente setores de maior renda, deslocando as populações vulneráveis para áreas periféricas, com menor acesso a oportunidades e infraestrutura, reproduzindo padrões históricos de segregação.

A dimensão simbólica dos GPUs é outro aspecto relevante destacado por Oliveira (2020). Ao revitalizar áreas degradadas, esses projetos não apenas alteram a morfologia urbana, mas também ressignificam a percepção coletiva sobre o território. Espaços antes estigmatizados passam a ser associados a inovação, lazer e cultura, o que atrai fluxos turísticos e investimentos.

Contudo, essa reconstrução simbólica, conforme Zukin (1995), frequentemente implica a “limpeza social” do espaço, na qual práticas culturais e modos de vida populares são substituídos por representações estéticas voltadas ao consumo elitizado.

A análise de Oliveira (2020) aponta ainda para as condições estruturais e institucionais que modulam os impactos dos GPUs. Em contextos de forte regulação urbanística e participação social efetiva, há maiores possibilidades de equilibrar interesses de mercado e direitos coletivos.

No entanto, em países da periferia do capitalismo, onde as instituições públicas são frequentemente permeáveis a pressões corporativas, a prevalência de agendas orientadas pelo capital tende a sobrepor-se às

demandas populares. Essa assimetria é um elemento-chave para compreender a intensificação da gentrificação como efeito sistêmico de muitos GPUs na América Latina.

Assim, os Grandes Projetos Urbanos representam um campo de tensão entre potencialidades de regeneração urbana e riscos de aprofundamento das desigualdades. Quando concebidos e implementados com planejamento inclusivo, podem constituir instrumentos de promoção de coesão social, qualificação ambiental e dinamismo econômico. Entretanto, quando orientados prioritariamente pela lógica de valorização imobiliária e competição global, tendem a reforçar processos de gentrificação e exclusão.

Para Oliveira (2020), o desafio central consiste em desenvolver marcos regulatórios, instrumentos urbanísticos e políticas habitacionais que assegurem a redistribuição dos benefícios gerados, evitando que a requalificação urbana se traduza em deslocamento compulsório e perda de identidade cultural.

A experiência internacional demonstra que os GPUs têm sido utilizados como estratégias de inserção das cidades em um cenário competitivo global, respondendo à pressão por atrair eventos de grande porte, sedes corporativas e fluxos turísticos de alto padrão (Oliveira, 2020).

Tais projetos, ao reposicionarem o território na economia urbana globalizada, podem funcionar como vitrines da modernidade, ao mesmo tempo em que mascaram persistentes contradições sociais.

Harvey (2012) denomina esse fenômeno de “urbanismo espetacular”, no qual a dimensão visual e simbólica das intervenções é utilizada como ativo estratégico para o marketing urbano, por vezes em detrimento das necessidades efetivas da população residente.

O estudo de Oliveira (2020) destaca que a retórica oficial que acompanha muitos GPUs recorre ao discurso da “revitalização” e “requalificação” para legitimar intervenções que, na prática, estão profundamente articuladas à produção de valor para o mercado imobiliário.

Essa produção de valor se dá pela conversão de áreas depreciadas em novos polos de consumo e investimento, o que, como assinala Smith (2005), envolve uma mudança intencional no perfil socioeconômico dos habitantes e usuários do espaço. Tal dinâmica conduz à expulsão indireta por pressão econômica, ainda que não se concretize por despejos formais.

Em casos como o Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, analisado por Oliveira (2020), nota-se a sobreposição entre objetivos públicos e interesses privados. A operação urbana consorciada foi estruturada como mecanismo para captar recursos via venda de potencial construtivo adicional, direcionando-os para intervenções na região portuária.

Conforme Vainer (2011) ressalta, essa lógica tende a priorizar a rentabilidade do solo urbano sobre sua função social, deslocando comunidades históricas e comprometendo a diversidade socioespacial. A dimensão econômica dos GPUs pode ser vista como ambivalente. Por um lado, projetos dessa natureza são capazes de gerar empregos, fomentar novos negócios e induzir a valorização de áreas adjacentes, como salienta Oliveira (2020).

Por outro, essa mesma valorização pode criar barreiras de entrada para pequenos empreendedores e para moradores de baixa renda, que veem o custo de vida se elevar. O resultado é um processo de elitização funcional e residencial, em que os benefícios econômicos se concentram em segmentos restritos da população.

Do ponto de vista social, Oliveira (2020) observa que GPUs bem estruturados poderiam atuar como catalisadores de inclusão, desde que integrassem habitação de interesse social, equipamentos comunitários e mecanismos participativos no processo decisório. Experiências nesse sentido existem, mas são minoritárias.

Em Barcelona, por exemplo, a preparação para os Jogos Olímpicos de 1992 incluiu obras de grande porte que, embora tenham requalificado áreas portuárias e promovido acessibilidade, também resultaram na expulsão de comunidades vulneráveis e na mercantilização do espaço público (Monclús, 2003). Esse exemplo ilustra a dificuldade em compatibilizar requalificação urbana com permanência das populações originais.

No campo espacial, Oliveira (2020) analisa como os GPUs podem reconfigurar a malha urbana e alterar hierarquias territoriais. Intervenções desse porte têm a capacidade de corrigir descontinuidades, conectar áreas isoladas e criar novas centralidades.

Porém, tais benefícios espaciais são frequentemente acompanhados de um processo de “higienização” urbana, no qual usos e ocupações considerados indesejados pelo mercado ou pela administração pública são removidos. Esse fenômeno, que remete ao conceito de “limpeza social” estudado por Zukin (1995), revela a dimensão excludente presente em muitos desses projetos.

O próprio conceito de gentrificação, amplamente trabalhado por Smith (2007), encontra nos GPUs um de seus principais mecanismos de difusão. Isso porque, ao mobilizar investimentos vultosos e redesenhar por completo o tecido urbano, esses projetos abrem novas frentes para a acumulação de capital, deslocando o valor de uso do espaço para seu valor de troca. A consequência é a reconfiguração do território segundo as lógicas do capital, e não segundo as demandas sociais historicamente constituídas.

Oliveira (2020) também chama atenção para o papel do Estado na concepção e implementação dos GPUs. Longe de ser um agente neutro, o poder público frequentemente atua como facilitador de processos de valorização privada, seja por meio de flexibilizações normativas, seja pela concessão de incentivos fiscais e pela disponibilização de terras públicas para exploração comercial. Esse comportamento estatal está em consonância com a análise de Harvey (2008) sobre a função das políticas urbanas neoliberais, que priorizam a competitividade e o crescimento econômico sobre a equidade social.

Aborda ainda Oliveira (2020) sobre a importância da governança e da participação social. Nos casos em que há processos transparentes de deliberação, com representação efetiva de comunidades afetadas e de setores da sociedade civil, observa-se maior possibilidade de mitigar efeitos negativos da gentrificação.

Contudo, na maior parte das experiências analisadas, a tomada de decisão é concentrada em coalizões de poder compostas por governos locais, grandes incorporadoras e investidores institucionais, relegando a população a um papel secundário ou meramente consultivo.

No plano simbólico e cultural, Oliveira (2020) argumenta que os GPUs podem ser utilizados como instrumentos de resgate e valorização de memórias coletivas, mediante a preservação de patrimônio histórico e a promoção de expressões artísticas locais.

Entretanto, quando a apropriação cultural é mediada pela lógica do consumo turístico e elitizado, corre-se o risco de transformar a cultura em mercadoria, descontextualizando-a de suas raízes comunitárias e submetendo-a a critérios mercadológicos.

Portanto, a análise comparativa dos GPUs sob a perspectiva da gentrificação revela um paradoxo central: os mesmos elementos que tornam tais projetos capazes de promover melhorias estruturais, investimento, reconfiguração espacial, visibilidade internacional, são também aqueles que, sem a devida regulação, podem intensificar processos de exclusão.

Oliveira (2020) conclui que a chave para romper esse paradoxo reside na incorporação efetiva do direito à cidade como princípio orientador, vinculando a requalificação urbana a políticas habitacionais robustas, proteção de comunidades vulneráveis e promoção da diversidade funcional e social.

Sob a ótica da economia política urbana, os GPUs representam uma das faces mais evidentes do que Harvey (2012) descreve como “acumulação por despossessão”. O solo urbano, ao ser revalorizado artificialmente por meio de intervenções massivas, converte-se em ativo financeiro, sujeito às mesmas lógicas especulativas do capital global. Esse processo implica, inevitavelmente, o deslocamento de grupos que não se enquadram no novo perfil socioeconômico desejado para a área. Oliveira (2020) observa que, em diversos contextos, essa transformação é acompanhada por uma retórica de modernização e progresso que encobre as consequências excludentes e as contradições sociais inerentes.

Nesse sentido, a associação entre GPUs e gentrificação não é apenas uma coincidência empírica, mas uma relação estrutural. A reconfiguração espacial promovida por tais projetos cria, intencionalmente ou não, novas hierarquias de valor e uso, redefinindo as fronteiras entre o que é considerado “central” e “periférico”.

Smith (2005) enfatiza que essa redefinição se dá em benefício de determinados atores, incorporadores, investidores e setores de alta renda, e em detrimento de outros, como moradores de baixa renda, trabalhadores informais e pequenos comerciantes.

Outro aspecto que merece destaque é a dimensão temporal dos efeitos. Oliveira (2020) alerta que, mesmo quando GPUs incluem componentes sociais e habitacionais, a manutenção dessas garantias ao longo do tempo depende de políticas públicas contínuas e de mecanismos de controle social. Sem tais salvaguardas, o risco é que os ganhos inclusivos iniciais se revertam, e a

área volte a seguir a lógica de elitização, estimulada pela valorização imobiliária acumulada.

A integração de mecanismos de regulação urbana, como cotas de habitação social, controle de aluguéis e proteção de usos tradicionais, mostra-se fundamental para evitar que GPUs sejam apenas catalisadores de gentrificação. No entanto, Oliveira (2020) observa que tais mecanismos, quando instituídos, muitas vezes são simbólicos ou insuficientes, servindo mais para legitimar o projeto do que para realmente equilibrar seus efeitos.

A governança participativa e inclusiva emerge, portanto, como elemento-chave para redefinir o papel dos GPUs nas cidades contemporâneas. Ao promover a inclusão real de vozes comunitárias e de grupos tradicionalmente excluídos do processo de planejamento, é possível romper com a lógica unilateral e garantir que a requalificação urbana atenda a um espectro mais amplo de interesses. Essa abordagem dialoga diretamente com o princípio do direito à cidade, formulado por Lefebvre (1968) e amplamente retomado por teóricos contemporâneos, segundo o qual o espaço urbano deve ser produzido e apropriado de forma coletiva.

A contribuição dos GPUs para a melhoria econômica, social e espacial das cidades não pode ser negada, mas tampouco pode ser analisada de forma ingênua ou desvinculada de suas implicações excludentes. A experiência analisada revela que o potencial transformador desses projetos só se concretiza quando a busca pela competitividade urbana é equilibrada com a proteção efetiva das populações e culturas locais.

Caso contrário, as promessas de revitalização convertem-se em processos de substituição social e espacial, perpetuando a desigualdade e restringindo o acesso à cidade a um grupo cada vez mais seletivo.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo se propôs a investigar os efeitos da gentrificação, um dos processos mais controversos das transformações urbanas contemporâneas. A problemática central abordou a tensão entre os interesses econômicos que impulsionam a revalorização imobiliária e a consequente violação do direito à moradia, manifestada pela exclusão socioeconômica, pelo deslocamento forçado e pela restrição ao acesso à habitação adequada. Os objetivos foram direcionados a examinar esses impactos em um quadro geral e, subsequentemente, analisar as particularidades do fenômeno nos contextos da América Latina e da Europa.

Os objetivos foram plenamente alcançados. A pesquisa demonstrou que, estruturalmente, a gentrificação opera pela convergência de investimentos que, sob o pretexto de revitalização, abrem "novas fronteiras" para o capital imobiliário e intensificam a segregação espacial. A principal contribuição deste trabalho reside na análise comparativa, que evidenciou as distintas manifestações do processo. Na América Latina, exemplificada pelo caso de Puerto Madero, a gentrificação é potencializada por desigualdades históricas, alta informalidade e fragilidade institucional, resultando em exclusão acentuada. Na Europa, como visto em Kreuzberg, o fenômeno avança

sobre um Estado de bem-estar social em retração, impulsionado pela financeirização e pelo turismo, desafiando sistemas de proteção habitacional antes consolidados.

Conclui-se que, apesar das diferenças contextuais, a gentrificação representa globalmente uma força que subordina a função social da cidade à lógica de mercado, com graves implicações para os direitos humanos. Embora esta pesquisa tenha oferecido um panorama abrangente, a complexidade do tema demanda estudos futuros. Sugere-se a realização de investigações quantitativas para mensurar a escala do deslocamento em outras metrópoles, bem como análises aprofundadas sobre a eficácia de políticas de mitigação, como o controle de aluguéis e a criação de zonas de interesse social, a fim de construir estratégias de governança urbana mais justas e inclusivas.

REFERÊNCIAS

ALEXY, R. **Teoria dos direitos fundamentais**. 2. ed. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008.

ATKINSON, R.; BRIDGE, G. (org.). **Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism**. London; New York: Routledge, 2005.

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

BETANCUR, J. J. Gentrification in Latin America: overview and critical analysis. **Urban Studies Research**, v. 2014, 2014.

BONAVIDES, P. **Curso de direito constitucional**. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

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

CANOTILHO, J. J. G. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (org.). **A Cidade Como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARVALHO, T. F. G.; LUNARDI, S. R. G.; CASTRO, J. P. Direito à moradia e o constitucionalismo no Sul-global: análise de decisões da Suprema Corte Sul-Africana- implementação gradual e compromisso significativo. **Seqüência: estudos jurídicos e políticos**, v. 45, n. 97, p. 1, 2024.

CASTELLS, M. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. **Espaço e Debates**, n. 6, 1982.

CONICET. **Reporte sobre procesos urbanos e transformações em Buenos Aires**. Buenos Aires: Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, 2020.

- DEBORD, G. **A sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.
- DEL RÍO, J. **Puerto Madero: un modelo de reconversión urbana**. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 2004.
- DI VIRGILIO, M. Reconfiguração urbana e segregação socioespacial em Buenos Aires: el caso de Puerto Madero. **Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos**, 2020.
- GIACOMET, L. **Revitalização portuária: caso Puerto Madero**. 2008. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008.
- GONÇALVES, J. da C. **O Capitalismo de Plataforma redesenhando as Cidades: O Caso Airbnb**. 2021. 103 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia Política) – Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro, Universidade Candido Mendes, Rio de Janeiro, 2021.
- HALL, P. **Cidades do Amanhã: Uma História Intelectual do Planejamento e do Projeto Urbanos no Século XX**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2011.
- HARVEY, D. O direito à cidade. **Lutas Sociais**, n. 29, p. 73-89, jul./dez. 2012.
- HARVEY, D. **O neoliberalismo: história e implicações**. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2008.
- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- HERZER, H. (org.). **Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires**. Buenos Aires: Espacio Editorial, 2008.
- HERZER, H.; DI VIRGILIO, M. M.; RODRÍGUEZ, M. C. Gentrification in Buenos Aires: global trends and local features. In: LEES, L.; SHIN, H. B.; LÓPEZ-MORALES, E. (org.). **Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement**. Bristol: Policy Press, 2015. p. 313-334.
- HODKINSON, S.; CHATTERTON, P. **Class Struggle, Social Movements and Urban Politics: Public Housing and Anti-Gentrification Campaigns in Berlin**. London: Routledge, 2006.
- HONNETH, A. **Luta por Reconhecimento: A Gramática Moral dos Conflitos Sociais**. São Paulo: Editora 34, 2003.
- HUNING, S. The Changing Role of Urban Policy in Berlin: Between Control and Empowerment. **Urban Research & Practice**, v. 7, n. 1, p. 5-21, 2014.
- JAJAMOVICH, G. La gentrificación y la reconfiguración socioespacial en Buenos Aires. **Estudios Sociales**, 2018b.
- JAJAMOVICH, G. Neoliberalismo y reconfiguración del espacio urbano: El caso Puerto Madero, Buenos Aires. **Revista Interdisciplinaria de Estudios Urbanos**, 2018a.
- JANOSCHKA, M. El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. **EURE (Santiago)**, Santiago, v. 28, n. 96, p. 11-29, dez. 2002.
- JANOSCHKA, M.; SALINAS, L.; SEQUERA, J. Gentrification in Spain and Latin America: A Critical Dialogue. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 38, n. 4, p. 1234-1265, 2014.
- LARCO, N. Hybridizing Place: Global and Local Identity in Puerto Madero, Buenos Aires. **International Planning Studies**, v. 14, n. 3, p. 275-292, 2009.
- LEES, L.; SHIN, H. B.; LÓPEZ-MORALES, E. (org.). **Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement**. Bristol: Policy Press, 2015.
- LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. **Gentrification**. New York: Routledge/Taylor & Francis Group, 2008.
- LEFEBVRE, H. **Le droit à la ville**. Paris: Anthropos, 1968.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- LEUBOLT, B. The Politics of Housing in Berlin: Transformations and Resistance. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 34, n. 3, p. 573-589, 2010.
- LIMA, C. S.; GUERRA FILHO, W. S. Teoria dos direitos fundamentais, propriedade imobiliária urbana e direito urbanístico brasileiro. In: GUERRA, A.; BENACCHIO, M. (coord.). **Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.
- MARX, K. **Capital**. New York: International Publishers, 1967.
- MARX, K.; ENGELS, F. Burgueses e proletários (Manifesto do Partido Comunista). In: FERNANDES, F. (org.). **K. Marx, F. Engels: História**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1989. p. 365-375.
- MENDES, L. Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. **Cadernos MetrÓpole**, v. 16, n. 32, p. 487-511, nov. 2014.
- MENDOZA, F. R. La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. **Cadernos MetrÓpole**, v. 18, n. 37, p. 697-719, 2016.
- MONCLÚS, J. The Barcelona model: and an original formula? From 'reconstruction' to strategic urban projects

(1979-2004). **Planning Perspectives**, v. 18, n. 4, p. 399-421, 2003.

OLIVEIRA, A. M. de. **Grandes Projetos Urbanos e a revitalização de áreas pós-industriais na periferia do capitalismo: o caso da região portuária do Rio de Janeiro**. 2020. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020.

PÁEZ, P. N.; LUSTOZZA, R. E. Puerto Madero: desplazamiento, segregación y conflicto. **Revista de Estudios Urbanos**, v. 5, p. 45-78, 2014.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2017.

RODRÍGUEZ, M. Instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas en América Latina: marco legal y experiencias. **EURE (Santiago)**, v. 35, n. 104, p. 25-45, 2009.

SARLET, I. W. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 9. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SARLET, I. W. O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu conteúdo e eficácia. **Revista da Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**, n. 75, p. 11-58, jul./dez. 2015.

SIMMEL, G. La lucha. *In: Sociología: estudios sobre las formas de socialización*. 2. ed. Madrid: Biblioteca de la Revista de Occidente, 1977. v. 1, p. 265-355.

SMITH, N. A gentrificação generalizada como estratégia urbana global. Tradução de Helena Menna Barreto Silva. *In: BIDOU-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 e desenvolvimento desigual. **Economic Geography**, v. 58, n. 2, p. 139-155, abr. 1982.

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, 2005.

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.

UNITED NATIONS. **Universal Declaration of Human Rights**. Paris: United Nations, 1948.

VAN CRIEKINGEN, M. A cidade renasce! Formas, políticas e impactos da revitalização residencial em Bruxelas. *In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). De volta à cidade: dos processos de gentrificação às*

políticas de revitalização dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 89-120.

VAN WEESEP, J. "Gentrification as a research frontier". **Progress in Human Geography**, v. 18, n. 1, p. 74-83, 1994.

WARD, P. M. **The Latin American City**. Londres: Routledge, 1993.

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