

Artigo

## Gentrificação e direito à moradia: constitucionalização e conflito social

*Gentrification and the right to housing: constitutionalization and social conflict*

Anny Caroline Sloboda Anese<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Doutoranda em Ciências Jurídicas pela Universidad do Museo Social Argentino, Buenos Aires, Argentina. 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.

Submetido em: 02/02/2026, revisado em: 05/02/2026 e aceito para publicação em: 12/02/2026.

**RESUMO:** Este artigo analisa a gentrificação sob o enfoque da constitucionalização do direito à moradia e da teoria do conflito social. A pesquisa aborda a problemática da tensão entre a positivação da moradia como direito fundamental, essencial à dignidade humana nos cenários nacional e internacional, e a lógica mercantil do desenvolvimento urbano que fomenta a exclusão. Interpretada como um campo de disputas socioespaciais, a gentrificação revela o antagonismo entre o capital imobiliário, o Estado e as populações vulneráveis, resultando em deslocamento forçado e violações de direitos. O estudo demonstra que o fenômeno representa uma violação direta ao núcleo essencial dos direitos sociais, desafiando a efetividade constitucional e levando à judicialização dos conflitos urbanos. Conclui-se que a superação desse desafio exige a articulação de políticas públicas, instrumentos urbanísticos e governança inclusiva para transformar o direito à moradia de um ideal normativo em uma realidade concreta.

**PALAVRAS-CHAVES:** Gentrificação; Direito à Moradia; Conflito Social.

**ABSTRACT:** This article analyzes gentrification from the perspective of the constitutionalization of the right to housing and the theory of social conflict. The research addresses the problem of the tension between the positivization of housing as a fundamental right, essential to human dignity in the national and international scenarios, and the mercantile logic of urban development that fosters exclusion. Interpreted as a field of socio-spatial disputes, gentrification reveals the antagonism between real estate capital, the state, and vulnerable populations, resulting in forced displacement and rights violations. The study demonstrates that the phenomenon represents a direct violation of the essential core of social rights, challenging constitutional effectiveness and leading to the judicialization of urban conflicts. It is concluded that overcoming this challenge requires the articulation of public policies, urban instruments and inclusive governance to transform the right to housing from a normative ideal into a concrete reality.

**KEYWORDS:** Gentrification; Right to Housing; Social conflict.

### 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este artigo investiga a gentrificação sob o enfoque da constitucionalização do direito à moradia e da teoria do conflito social, cujo problema central reside na crescente tensão entre a positivação desse direito como pilar da dignidade humana e a lógica mercantil do desenvolvimento urbano que fomenta a exclusão.

A problemática da pesquisa se aprofunda na contradição entre o reconhecimento formal da moradia como direito fundamental nos cenários nacional e internacional e a sua violação sistemática por meio de processos de revalorização econômica do espaço, que geram disputas socioespaciais e acentuam desigualdades estruturais.

O objetivo do estudo é analisar como a gentrificação se manifesta como um conflito social que desafia a efetividade constitucional do direito à moradia, examinando seus reflexos jurídicos e as trilhas para sua concretização. Para tanto, a metodologia consiste em uma pesquisa exploratória, que utiliza o método dedutivo com revisão sistemática da literatura.

A abordagem é quantitativa, e as técnicas empregadas são as documentais e as bibliográficas, a fim de analisar os substratos teóricos e os marcos normativos que envolvem o tema.

### 2 GENTRIFICAÇÃO E O DIREITO À MORADIA DIGNA SOB O ENFOQUE DA CONSTITUCIONALIZAÇÃO E CONFLITO SOCIAL

O sopesamento acerca da gentrificação, em sua interface com o direito à moradia digna, preceitua que se ultrapasse o âmbito puramente descritivo do fenômeno urbano para situá-lo no horizonte mais amplo da constitucionalização dos direitos fundamentais.

Ao tratar da gentrificação como um processo de reorganização espacial, marcado por deslocamentos forçados e pela reconfiguração socioeconômica dos territórios urbanos, impõe-se examinar os impactos que tal dinâmica exerce sobre a efetividade do direito à moradia, compreendido não apenas como um abrigo físico, mas como expressão do princípio da dignidade da pessoa humana.

Nesse sentido, a análise deve considerar o modo pelo qual as transformações urbanas, motivadas por lógicas de mercado e políticas de revalorização territorial, tensionam a realização prática dos direitos sociais reconhecidos tanto em âmbito interno quanto no plano internacional.

O direito à moradia, ao longo das últimas décadas, foi alçado à condição de direito fundamental, tanto nas constituições nacionais quanto em tratados e declarações internacionais. No caso brasileiro, essa trajetória culminou

com a inserção expressa da moradia no rol dos direitos sociais assegurados pela Constituição Federal, por meio da Emenda Constitucional n.º 26/2000, reforçando a centralidade desse direito para a promoção de condições mínimas de existência digna.

De igual modo, documentos internacionais, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, reiteraram a compreensão de que a habitação adequada constitui elemento indissociável da justiça social e da cidadania.

Assim, o tratamento jurídico da moradia revela-se entrelaçado a outras dimensões igualmente fundamentais, como saúde, alimentação, educação, transporte e saneamento, configurando um campo de direitos interdependentes cuja fruição plena depende da efetividade do direito à habitação.

No entanto, a constitucionalização formal desse direito não assegura, por si só, a sua concretização material. É nesse ponto que a gentrificação se apresenta como uma categoria analítica indispensável para a compreensão dos obstáculos contemporâneos à realização da moradia digna.

Com a promoção da valorização imobiliária em áreas antes marcadas por populações de baixa renda, a gentrificação desencadeia processos de expulsão, fragmentação territorial e substituição social que colidem frontalmente com a promessa constitucional de inclusão e justiça.

O deslocamento compulsório de moradores, aliado ao aumento exponencial do custo de vida nos bairros requalificados, resulta em um ciclo de exclusão que aprofunda desigualdades e desfigura o núcleo essencial do direito social à moradia.

A interpretação desse cenário demanda o recurso à teoria social, especialmente à Teoria do Conflito, que fornece instrumentos para problematizar a gentrificação enquanto expressão contemporânea da luta de classes. Desde Marx e Engels, a história social tem sido compreendida como resultado das tensões entre grupos com interesses antagônicos, o que se manifesta, no âmbito urbano, na disputa pelo espaço e pelo acesso a recursos e infraestruturas.

A gentrificação, nesse prisma, constitui mais do que um rearranjo espacial; trata-se de um campo de disputas onde se confrontam, de um lado, os agentes econômicos e estatais interessados na valorização do solo urbano e, de outro, comunidades populares cuja permanência é ameaçada pela lógica de acumulação e especulação. Essa leitura permite evidenciar a dimensão estrutural do fenômeno e sua íntima conexão com as contradições próprias do capitalismo em sua fase globalizada.

A relação entre gentrificação e direito à moradia, portanto, só pode ser devidamente compreendida à luz desse conflito, em que se entrecruzam interesses de classe, práticas de mercado e intervenções estatais. A cidade, longe de ser um espaço neutro, revela-se como palco privilegiado das disputas pela apropriação dos recursos coletivos, onde o direito constitucional à moradia é frequentemente subjugado por forças econômicas mais poderosas.

Ainda assim, o ordenamento jurídico constitucional, com seus mecanismos de proteção, políticas públicas e instrumentos de controle social, pode e deve ser mobilizado para contrabalançar esses processos excludentes. A efetividade do direito à moradia, nesse viés, depende da capacidade das instituições estatais e da sociedade civil em tensionar a lógica mercantil da cidade, afirmando a função social da propriedade e assegurando a permanência de populações vulneráveis nos territórios urbanos.

A análise que se segue desvenda os liames da gentrificação em sua relação com a moradia digna, enfatizando a forma como a constitucionalização desse direito se vê desafiada pelas dinâmicas de exclusão socioespacial e articula o fenômeno urbano com as categorias do direito constitucional e da teoria do conflito social, pretendendo, destarte oferecer uma compreensão alargada dos dilemas contemporâneos na efetivação da moradia adequada, apontando caminhos que possam conciliar o desenvolvimento urbano com a justiça social e a dignidade humana.

## 2.1 A CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO À MORADIA NO CENÁRIO NACIONAL E INTERNACIONAL

A constitucionalização do direito à moradia constitui um marco essencial na evolução da proteção dos direitos sociais e da compreensão ampliada do princípio da dignidade da pessoa humana. Ao reconhecer juridicamente a moradia como um direito fundamental, os ordenamentos nacionais e internacionais conferem a este instituto uma dimensão não apenas patrimonial ou possessória, mas também social, cultural e política, vinculada à realização da cidadania e à concretização de condições de vida adequadas.

É imprescindível, pois, examinar os substratos jurídicos e teóricos que sustentam esse direito, bem como as formas de sua positivação e os desafios impostos por fenômenos contemporâneos como a gentrificação.

No plano internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 foi pioneira ao afirmar em seu artigo 25 que “toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis” (United Nations, 1948).

Ao inserir a habitação no núcleo de bens indispensáveis ao bem-estar, a Declaração consolidou a moradia como dimensão essencial da vida digna. Posteriormente, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 (PIDESC) reforçou tal reconhecimento em seu artigo 11, ao estabelecer que os Estados signatários devem assegurar o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si e para sua família, incluindo alimentação, vestuário e habitação adequada (UM, 1966).

No âmbito da hermenêutica dos direitos sociais, Alexy (2008) destaca que a moradia, por estar inserida no rol de direitos prestacionais, não se resume a uma norma meramente programática, mas contém exigências jurídicas vinculantes que demandam tanto prestações positivas do

Estado quanto a criação de condições normativas que impeçam a negação ou violação do direito.

A teoria dos princípios de Alexy (2008), ao reconhecer a força normativa dos direitos fundamentais, permite compreender a moradia como um princípio jurídico dotado de peso e de aplicabilidade imediata, mesmo diante de limitações orçamentárias. Assim, a proteção constitucional do direito à moradia não pode ser reduzida a uma promessa vazia, devendo constituir objeto de políticas públicas eficazes e judicialmente controláveis.

Na doutrina constitucional portuguesa, Canotilho (2003) reconhece que os direitos sociais, entre eles a moradia, integram o “mínimo existencial” necessário à dignidade humana, sendo a sua efetivação imperativa para a concretização do Estado social de direito.

O conceito de mínimo existencial configura-se como uma categoria jurídica que assegura a cada indivíduo os recursos indispensáveis para a condução de uma vida digna, abrangendo o acesso a elementos essenciais como alimentação, saúde, moradia, educação e segurança (Sarmiento, 2016).

Esse princípio encontra sua base na proteção da dignidade da pessoa humana, garantindo que nenhum indivíduo seja privado dos meios fundamentais necessários à sua sobrevivência e ao desenvolvimento pessoal e social.

O direito às condições mínimas de existência digna constitui o conteúdo essencial dos direitos da liberdade, ou direitos humanos, ou direitos individuais, ou direitos naturais, formas diferentes de expressar a mesma realidade. (...) O mínimo existencial exhibe as características básicas dos direitos da liberdade: é pré-constitucional, posto que inerente à pessoa humana; (...) é negativo, pois exhibe o status negativus que protege o cidadão contra a constrição do Estado ou de terceiros; cria também o status positivus libertatis, que gera a obrigação de entrega de prestações estatais individuais para a garantia da liberdade e das suas condições essenciais; postula garantias institucionais e processuais que provocam custos para o Estado; é plenamente justificável; independem de complementação legislativa, tendo eficácia imediata (Torres, 2003, p. 39-40)

Segundo Sarmiento (2016), o mínimo existencial possui fundamento constitucional, estando intimamente vinculado à positivação dos direitos sociais e à proteção da dignidade humana. De forma análoga, a doutrina identifica o mínimo existencial também como uma condição indispensável à liberdade do indivíduo.

Conforme destacado por Torres (2003), o mínimo existencial, essencial para assegurar uma vida digna, encontra-se estreitamente vinculado aos direitos relativos à liberdade. Esse conceito atua na proteção do indivíduo contra interferências tanto do Estado quanto de terceiros, ao mesmo tempo em que impõe ao Estado o dever de prover condições que viabilizem essa liberdade fundamental.

Dessa forma, além de ser considerado um direito anterior à Constituição e passível de tutela judicial, o mínimo existencial exige a implementação de medidas

institucionais que garantam os recursos necessários e assegurem sua efetividade imediata (Torres, 2003).

Essa perspectiva é convergente com a construção teórica de Sarlet (2012), que no Brasil defende a moradia como um direito fundamental de segunda dimensão, que se conecta diretamente à dignidade da pessoa humana e exige ações positivas estatais para sua concretização. Para Sarlet, a moradia não pode ser compreendida isoladamente, mas como parte de um complexo de direitos sociais interdependentes que compõem o patamar civilizatório mínimo assegurado pela Constituição.

No ordenamento jurídico brasileiro, a Constituição de 1988 incorporou o direito à moradia como direito social fundamental. Rodrigues (2017) observa que essa constitucionalização tardia da moradia no Brasil reflete um processo de amadurecimento democrático, que só foi possível após a consolidação da Constituição cidadã e da progressiva valorização dos direitos sociais.

Além da previsão constitucional, diversos documentos internacionais ratificados pelo Brasil reforçam a obrigatoriedade da proteção à moradia. Destaca-se a Agenda Habitat II, resultante da Conferência de Istambul de 1996, que explicitou a necessidade de garantir habitação adequada para todos, e a Nova Agenda Urbana da ONU (2016), que reafirma a centralidade da moradia no contexto do desenvolvimento urbano sustentável.

Essas agendas são especialmente relevantes no debate sobre gentrificação, uma vez que vinculam a questão habitacional ao direito à cidade e à necessidade de promover políticas urbanas inclusivas.

Do ponto de vista normativo, a proteção à moradia encontra respaldo ainda no Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece instrumentos jurídicos e políticos para assegurar a função social da propriedade urbana.

Esse diploma normativo prevê mecanismos como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com sanção, todos voltados a assegurar que a propriedade urbana cumpra sua função social e contribua para o acesso à moradia. No entanto, como adverte Fernandes (2006), a aplicação efetiva desses instrumentos ainda encontra resistências políticas e jurídicas, o que compromete a concretização material do direito.

Sob a ótica da teoria do conflito social, a constitucionalização da moradia deve ser compreendida não apenas como fruto de consensos normativos, mas também como resultado de lutas sociais por reconhecimento.

Honneth (2003) destaca que o reconhecimento é condição necessária para a formação da identidade e para a inclusão social, de modo que negar o direito à moradia significa negar reconhecimento e perpetuar processos de exclusão. Assim, a gentrificação, ao deslocar populações de baixa renda para áreas periféricas sem acesso a serviços essenciais, não apenas viola o direito material à moradia, mas compromete a própria cidadania dessas comunidades.

Nesse sentido, Harvey (2014) contribui ao analisar a cidade como espaço da acumulação por espoliação, em que as políticas de revalorização urbana

funcionam como mecanismos de apropriação dos recursos coletivos em benefício de agentes privados.

Para o autor, a moradia, quando submetida exclusivamente às leis do mercado, deixa de ser direito e transforma-se em mercadoria, gerando contradições insolúveis entre o discurso constitucional e a prática urbana. Essa contradição é ainda mais evidente em sociedades marcadas pela desigualdade estrutural, como as latino-americanas, onde a gentrificação se manifesta como prolongamento da histórica exclusão social (Harvey, 2014).

A nível internacional, a jurisprudência também tem avançado na proteção da moradia, como já explicitado nos marcos legais e jurisprudenciais de tópicos anteriores deste estudo. Esses elementos ampliam a noção de moradia para além do espaço físico, reconhecendo a necessidade de integrar dimensões sociais, culturais e econômicas na sua proteção.

A transformação do direito à moradia em direito fundamental, tanto em ordenamentos internos quanto em normas supranacionais, exige a articulação entre sua positividade constitucional, o reconhecimento jurídico internacional e as práticas jurisdicionais que dão efetividade e contorno material a esse direito social.

Este processo evidencia que a moradia transcende a esfera individual e se inscreve no núcleo da cidadania, da dignidade humana e da justiça social, exigindo do Estado não apenas reconhecimento formal, mas ações concretas e medidas protetivas.

Entretanto, não basta apenas a positividade formal do direito: é necessário que o ordenamento jurídico disponha de instrumentos eficazes para sua efetivação. Sarlet (2012), no contexto brasileiro, argumenta que o reconhecimento da moradia como direito social deve vir acompanhado de políticas públicas efetivas e mecanismos de proteção capazes de assegurar sua materialização.

No Brasil, a inserção da moradia como direito social foi feita pela Emenda Constitucional n.º 26/2000, que incluiu o direito no artigo 6º da Constituição (Brasil, 1988). Contudo, seu cumprimento depende da conjugação de instrumentos como o Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), que inclui mecanismos de função social da propriedade, zoneamento estratégico e IPTU progressivo (Brasil, 2001).

Para Sarlet e Figueiredo (2013), o direito à moradia possui densidade normativa suficiente para ensejar prestação estatal positiva e judicialização em casos de omissão. Tal evolução evidencia a possibilidade de efetividade constitucional do direito à moradia, inclusive em contextos de gentrificação, quando populações vulneráveis são ameaçadas diretamente pela revalorização imobiliária.

Em suma, a constitucionalização do direito à moradia revela-se um imperativo jurídico e político que transcende fronteiras, articulando o texto constitucional, os direitos internacionais, a teoria dos princípios e a jurisprudência comparada.

A efetivação desse direito requer a mobilização de políticas públicas adequadas, reconhecimento jurisdicional e participação social ativa. Sem isso, o reconhecimento formal permanecerá simbólico, especialmente diante de processos urbanos excludentes como a gentrificação, que

ameaçam fragilizar os pilares da dignidade humana e da inclusão socioespacial garantidos constitucionalmente.

Portanto, a constitucionalização da moradia, tanto no cenário nacional quanto internacional, representa uma conquista jurídica e social relevante, mas enfrenta contradições e limites impostos pela lógica mercantil da cidade e pelo avanço de processos como a gentrificação.

A realização prática desse direito perpassa pelo reconhecimento formal em textos constitucionais e tratados internacionais, junto à efetividade de políticas públicas, a mobilização social e a atuação ativa do Poder Judiciário, com vistas à transformação da moradia de um ideal normativo em uma realidade concreta, assegurando que as populações urbanas não sejam alijadas de seus territórios em nome de projetos de revalorização econômica.

## 2.2 GENTRIFICAÇÃO COMO CONFLITO SOCIAL E SEUS REFLEXOS CONSTITUCIONAIS

A compreensão da gentrificação enquanto processo social, econômico e espacial encontra terreno fértil quando analisada pela ótica da Teoria do Conflito, uma vez que essa perspectiva parte da premissa de que as relações sociais estão inevitavelmente atravessadas por tensões estruturais, disputas de poder e antagonismos de interesses.

O conflito não é concebido apenas como um desvio ou disfunção, mas sim como elemento constitutivo da vida em sociedade, responsável por impulsionar transformações históricas e por revelar a desigualdade estrutural inerente à organização social.

A teoria tem suas raízes nos estudos clássicos de Karl Marx e Friedrich Engels, que interpretaram o desenvolvimento histórico como expressão da luta de classes, e encontra desdobramentos em Georg Simmel, que, embora reconhecendo o caráter imanente dos conflitos, enfatizou sua dimensão formativa e integradora no tecido social.

Enquanto Marx e Engels situaram o conflito na materialidade das relações de produção e no antagonismo entre burguesia e proletariado, Simmel destacou o conflito como forma de socialização, cuja função não é apenas destrutiva, mas também criadora de novas sínteses sociais (Simmel, 1977).

De forma geral, a Teoria do Conflito estabelece que as instituições, normas e estruturas jurídicas refletem interesses dominantes e, muitas vezes, operam como instrumentos de manutenção das hierarquias sociais.

Essa visão torna-se particularmente relevante quando aplicada ao estudo da gentrificação, fenômeno em que a reconfiguração dos espaços urbanos manifesta de maneira aguda a disputa entre grupos sociais com capacidades desiguais de influência e apropriação do espaço urbano. A compreensão da gentrificação sob esta lente exige revisitar os fundamentos da teoria e aplicar suas categorias analíticas ao contexto da cidade contemporânea.

Marx e Engels interpretaram a história das sociedades como uma sucessão de lutas entre classes sociais antagônicas, destacando que “a história de todas as sociedades existentes até hoje é a história da luta de classes” (Marx; Engels, 1989 [1848]).

Esse enunciado funda a concepção de que os conflitos sociais não são episódicos, mas estruturantes, resultantes das contradições inerentes ao modo de produção capitalista. No contexto urbano, essa dinâmica se materializa na disputa pelo espaço, pela propriedade e pelo valor agregado aos bens imobiliários.

Marx (1967) já identificava que o capital, ao buscar incessantemente a acumulação, reorganiza as formas de uso e posse da terra, privilegiando sua função mercantil em detrimento das necessidades sociais. Engels (2015 [1872]), ao analisar a “questão da habitação”, antecipou o entendimento de que o problema habitacional não se reduz à escassez física de moradias, mas decorre da apropriação desigual dos recursos urbanos, perpetuada pelo mercado imobiliário e pelo Estado a serviço dos interesses da burguesia.

Essa leitura permite compreender a gentrificação como expressão contemporânea da luta de classes, na medida em que o deslocamento de populações pobres dos centros urbanos não resulta de fenômenos naturais, mas de processos estruturados pela lógica capitalista de valorização do solo urbano, em que o aumento da renda fundiária e a especulação imobiliária se impõem sobre o direito social à moradia.

Georg Simmel (1977), por sua vez, oferece um aporte distinto à compreensão dos conflitos, ao reconhecê-los como inerentes às interações humanas. Para o autor, a vida social é constituída por formas de socialização, entre as quais o conflito ocupa lugar central. Diferentemente de Marx e Engels, Simmel não vê o conflito apenas como expressão de antagonismos estruturais insolúveis, mas também como mecanismo que pode gerar coesão, reorganização e novas sínteses na sociedade.

Segundo ele, o conflito não destrói a vida social, mas a transforma, desempenhando uma função de regulação e reorganização dos laços sociais. Essa concepção permite compreender a gentrificação não apenas como mecanismo de exclusão, mas também como processo que, ao gerar disputas e resistências, mobiliza novos movimentos sociais, organizações comunitárias e redes de solidariedade urbana.

Nesse sentido, as lutas contra o despejo, os movimentos por moradia e as ocupações urbanas constituem respostas coletivas que, embora nasçam do antagonismo, produzem novas formas de integração social e reivindicação cidadã.

Embora divergentes quanto à ênfase, Marx, Engels e Simmel compartilham a convicção de que os conflitos são inevitáveis na vida social. A diferença reside no locus e na função atribuída a esses conflitos. Enquanto os primeiros os vinculam essencialmente à estrutura econômica e ao antagonismo entre capital e trabalho, o segundo os compreende como fenômenos relacionais e formais, capazes de engendrar coesão social.

Essa diferença é fundamental para o estudo da gentrificação. A perspectiva marxista-engelsiana evidencia as dimensões estruturais da exclusão habitacional e da especulação imobiliária, ao passo que a leitura simmeliana possibilita observar os efeitos sociais dinâmicos do processo, incluindo a resistência organizada e a produção de novas formas de sociabilidade urbana.

Aplicada à gentrificação, a Teoria do Conflito ilumina os mecanismos pelos quais o capital redefine o espaço urbano, transformando bairros populares em territórios de consumo elitizado, em detrimento do direito à moradia das populações vulneráveis.

Smith (2007) amplia a análise marxista ao formular a teoria do rent gap, destacando como a diferença entre o valor de uso e o valor de troca do solo urbano constitui motor da revalorização dos centros. Essa teoria dialoga diretamente com a concepção de Marx e Engels sobre a primazia do capital na organização do espaço.

Entretanto, sob a ótica de Simmel, o mesmo processo pode ser interpretado a partir da mobilização social que ele provoca. Movimentos como o Right to the City e ocupações urbanas em cidades latino-americanas e europeias demonstram como os conflitos gerados pela gentrificação impulsionam novas formas de ação coletiva, em que o enfrentamento à exclusão não apenas denuncia as contradições, mas também fortalece os laços comunitários e reconfigura o debate público sobre o direito à cidade (Harvey, 2005; Wacquant, 2010).

A teoria do conflito, assim, traz a percepção de que a gentrificação não é somente processo estético de revitalização urbana, mas sim campo de disputas em que se entrecruzam interesses de mercado, políticas públicas, direitos sociais e resistências populares.

Sua percepção revela que a efetividade do direito à moradia depende, em grande medida, do reconhecimento dessas contradições e da construção de instrumentos jurídicos e políticos que priorizem a função social da cidade em detrimento da lógica mercantil.

### **3 Disputas socioespaciais: mercado imobiliário, Estado e moradores vulneráveis**

O fenômeno da gentrificação, ao ser interpretado sob a lente da Teoria do Conflito, revela-se como um campo de disputas socioespaciais em que distintos atores – mercado imobiliário, Estado e populações vulneráveis – se confrontam em torno da apropriação, do uso e da regulação do espaço urbano.

Tais disputas ultrapassam a dimensão econômica, adentrando no núcleo do direito à moradia digna, concebido constitucional e internacionalmente como direito fundamental e indissociável da dignidade da pessoa humana. Nessa acepção, a cidade constitui-se como arena em que interesses privados e coletivos se entrecrocaram, expondo as contradições do capitalismo urbano contemporâneo.

O mercado imobiliário ocupa papel central nesse processo, pois é ele quem converte o solo urbano em mercadoria e busca maximizar sua rentabilidade mediante a exploração das diferenças de valor de uso e de troca, conforme já elucidado por Neil Smith (2007) em sua teoria do rent gap.

A lógica especulativa do capital imobiliário tende a privilegiar a apropriação de áreas centrais e bem equipadas, tradicionalmente ocupadas por classes populares, para transformá-las em enclaves destinados ao consumo das camadas médias e altas.

Essa dinâmica resulta em pressões sobre os moradores originais, que se veem submetidos ao aumento

dos custos habitacionais, à precarização de suas condições de vida e, muitas vezes, à expulsão para regiões periféricas carentes de infraestrutura.

O Estado, por sua vez, desempenha papel ambíguo nesse cenário. De um lado, é incumbido constitucionalmente de garantir o direito à moradia digna, implementando políticas públicas de habitação social, de urbanização de favelas e de regulação do mercado de terras.

De outro, frequentemente atua como indutor da gentrificação, seja por meio de grandes projetos urbanos, seja pela flexibilização da legislação urbanística e tributária em favor de investidores privados (Harvey, 2005).

Essa dualidade demonstra o caráter contraditório do Estado moderno, que, conforme apontado por Poulantzas (1978), não se configura como um sujeito autônomo, mas como condensação das relações de força entre classes sociais, refletindo a hegemonia de determinados interesses em detrimento de outros.

No caso latino-americano, observa-se que políticas de “revitalização” de centros históricos, como em Quito, Cidade do México ou Recife, têm sido implementadas sob o discurso de promoção do turismo, da cultura e da economia criativa, mas resultam, em larga medida, na substituição de moradores tradicionais por novos grupos sociais com maior poder aquisitivo (Bidou-Zachariassen, 2006).

Na Europa, processos semelhantes podem ser identificados em cidades como Barcelona e Lisboa, em que a explosão do turismo global e a financeirização do setor imobiliário têm intensificado a pressão sobre comunidades locais, produzindo fenômenos como a turistificação e a precarização habitacional (Mendes, 2018).

Nesse cenário de conflitos, os moradores vulneráveis figuram como a parte mais fragilizada da disputa socioespacial. Sua posição marginal é acentuada tanto pela lógica excludente do mercado quanto pela seletividade das políticas estatais.

Como destaca Loïc Wacquant (2010), as populações empobrecidas, sobretudo em áreas urbanas, tornam-se alvo de políticas que, sob o pretexto de regeneração urbana, reforçam mecanismos de segregação e estigmatização. O deslocamento compulsório de comunidades populares rompe laços sociais, culturais e afetivos estabelecidos ao longo de décadas, configurando violação não apenas do direito à moradia, mas também do direito à cidade, conforme proposto por Henri Lefebvre (2001).

A tensão entre esses atores se materializa em práticas concretas de controle do espaço urbano. O mercado imobiliário impõe sua racionalidade mercantil mediante a elevação dos aluguéis, a aquisição de imóveis para reconversão em empreendimentos de alto padrão ou a promoção de projetos voltados para consumidores globais.

O Estado, em muitos casos, colabora com esse movimento, seja pela implementação de parcerias público-privadas que transferem recursos e prerrogativas ao setor privado, seja pela repressão a ocupações urbanas e despejos coletivos. Já os moradores vulneráveis, ao resistirem a tais processos, protagonizam formas de contrauso do espaço urbano, que se expressam em ocupações, associações

comunitárias, movimentos por moradia e reivindicações de direitos diante do Poder Judiciário.

A disputa socioespacial, portanto, não está limitada ao campo físico do território, contudo perpassa dimensões simbólicas, políticas e jurídicas. O espaço urbano, como destaca Milton Santos (2008), é ao mesmo tempo condição, meio e produto das relações sociais, de modo que sua reconfiguração reflete os embates entre diferentes projetos de sociedade. A gentrificação, nesse sentido, não é um processo neutro ou inevitável, mas resultado de escolhas políticas e econômicas que favorecem determinados grupos em detrimento de outros.

A Teoria do Conflito ilumina a natureza estrutural dessas disputas, evidenciando que as contradições do capitalismo urbano não podem ser equacionadas sem que se reconheça a centralidade da luta entre interesses antagônicos. A cidade, longe de ser mero espaço físico, configura-se como arena em que se jogam questões fundamentais de justiça social, cidadania e efetividade dos direitos fundamentais.

Nesse horizonte, compreender a gentrificação como disputa socioespacial implica reconhecer que a garantia do direito à moradia digna demanda a construção de instrumentos normativos e políticas públicas que enfrentem as desigualdades estruturais e assegurem a função social da cidade e da propriedade.

Em síntese, as disputas entre mercado imobiliário, Estado e moradores vulneráveis são expressão contemporânea da luta de classes no espaço urbano. O mercado busca maximizar seus ganhos mediante a mercantilização da cidade; o Estado oscila entre o papel de garantidor de direitos e o de facilitador dos interesses privados; e os moradores vulneráveis resistem às investidas que ameaçam sua permanência nos territórios.

Nessa triangulação, a gentrificação se apresenta como campo privilegiado para a análise das tensões socioespaciais e para a formulação de respostas jurídicas e políticas que priorizem a justiça social e a efetividade do direito à moradia.

### **3.1.1 A exclusão socioeconômica e o deslocamento forçado como violações ao direito à moradia digna.**

A gentrificação, enquanto processo de reconfiguração socioespacial impulsionado por forças econômicas, políticas e culturais, constitui-se em um dos fenômenos urbanos mais controversos da contemporaneidade, em razão de seus efeitos sobre populações vulneráveis.

O deslocamento forçado de moradores de baixa renda, aliado à exclusão socioeconômica que daí decorre, representa afronta direta ao direito à moradia digna, compreendido como direito fundamental de caráter social, consagrado constitucional e internacionalmente.

Essa violação contempla a perda material da habitação e também abarca dimensões simbólicas, culturais e comunitárias, que compõem a integralidade da experiência de habitar e viver a cidade.

O deslocamento forçado é um fenômeno central na dinâmica urbana contemporânea, particularmente no contexto da gentrificação, em que as cidades são

reconfiguradas por forças econômicas, políticas e sociais que privilegiam determinados interesses em detrimento de populações vulneráveis (Wanderley, 2022).

Nos conflitos de remoção coletiva, observa-se a expropriação de indivíduos e famílias, sobretudo de baixa renda, de seus domicílios ou territórios de habitação histórica, configurando violações múltiplas aos direitos humanos, notadamente ao direito à moradia e aos direitos correlatos, como acesso a serviços essenciais de comunicação, energia elétrica, água potável, saneamento básico e coleta de resíduos (Marino; Lins; Rolnik, 2018).

Esses processos geram condições de ampla vulnerabilidade, evidenciando desigualdade estrutural e fragilidade institucional no acesso à justiça, especialmente para aqueles que se encontram no polo passivo das medidas de remoção (Wanderley, 2022).

No contexto latino-americano, o caso de Puerto Madero, em Buenos Aires, Argentina, ilustra de maneira contundente os efeitos da gentrificação sobre a reorganização espacial da cidade. Essa área portuária, historicamente subutilizada e caracterizada por ocupações de baixa renda, passou por um intenso processo de valorização imobiliária, conduzido por grandes empreendimentos privados e políticas públicas orientadas para o investimento estrangeiro e a revitalização urbana.

A expropriação gradual de moradores tradicionais resultou em deslocamento socioespacial, com a substituição de populações historicamente estabelecidas por grupos de maior poder aquisitivo, acentuando a segregação urbana e a vulnerabilidade daqueles que foram removidos (Wanderley, 2022).

Nesse contexto, a falta de mecanismos de proteção efetiva e a limitada participação das comunidades afetadas nos processos decisórios evidenciam a necessidade de políticas públicas que articulem desenvolvimento urbano com justiça social (Marino; Lins; Rolnik, 2018).

Em paralelo, o caso de Kreuzberg, em Berlim, Alemanha, representa a experiência europeia de deslocamento forçado dentro de um quadro socioeconômico distinto, mas não menos problemático. Kreuzberg, tradicionalmente habitado por comunidades de trabalhadores e migrantes, experimentou forte pressão de valorização imobiliária e influxo de novos moradores com maior poder econômico, promovendo processos de turistificação e mercantilização do espaço urbano.

A reorganização espacial resultou em um contínuo deslocamento de residentes antigos, enquanto políticas de habitação e regulamentações locais tentaram, ainda que de forma parcial, conter a escalada de exclusão. Esse caso evidencia a tensão entre direito à cidade, moradia digna e interesses do mercado imobiliário, reforçando a necessidade de estratégias que integrem a proteção legal e a preservação da diversidade social (Marino; Lins; Rolnik, 2018).

A análise comparativa entre Puerto Madero e Kreuzberg aporta nuances distintas da gentrificação e do deslocamento forçado, mas também elementos convergentes, como a vulnerabilidade das populações de baixa renda, a pressão sobre os preços imobiliários e a reconfiguração das redes sociais e comunitárias. Ambos os casos demonstram que o deslocamento forçado inclui a

retirada física de moradores e com ela a desestruturação das relações sociais, culturais e econômicas, consolidando padrões de segregação e marginalização no tecido urbano.

Nesse sentido, a efetividade do direito à moradia digna depende de ações institucionais robustas, que combinem medidas preventivas e corretivas, incluindo políticas de habitação social, regulação de aluguéis, promoção de participação comunitária e acesso facilitado à justiça (Marino; Lins; Rolnik, 2018).

Outrossim, para Wanderley (2022), os processos de reorganização espacial evidenciam a necessidade de uma abordagem interdisciplinar, capaz de integrar análise jurídica, urbanística e sociológica, compreendendo a cidade como um espaço social e político em que os direitos humanos devem ser protegidos de forma integral.

O deslocamento forçado coletivo, enquanto instrumento de valorização urbana e exclusão social, sublinha a urgência de estratégias de governança urbana que conciliem desenvolvimento econômico com equidade e proteção de direitos, reconhecendo o direito à permanência e à estabilidade habitacional como componentes essenciais da dignidade humana e do direito à cidade (Wanderley, 2022).

A experiência de Puerto Madero e Kreuzberg ilustra a amplitude e a complexidade do deslocamento forçado em contextos distintos, reafirmando que a reorganização espacial das cidades não é um fenômeno neutro, mas um processo profundamente político, que demanda atenção crítica e resposta institucional adequada para assegurar justiça social, proteção dos direitos humanos e sustentabilidade urbana (Marino; Lins; Rolnik, 2018).

A reflexão sobre esses casos traz à baila a centralidade do direito à moradia digna e da participação comunitária como pilares para uma urbanização inclusiva e equitativa, capaz de enfrentar os desafios impostos pela gentrificação contemporânea.

No plano teórico, David Harvey (2014) adverte que a gentrificação integra uma lógica mais ampla de acumulação por espoliação, pela qual o capital se apropria de espaços urbanos previamente desvalorizados, reconvertendo-os em mercadorias de alto valor, expulsando populações e capturando a renda da terra. Essa lógica reflete a dialética de inclusão e exclusão que caracteriza o capitalismo, em que a criação de valor para determinados grupos implica necessariamente a expropriação de outros.

Para Neil Smith (1996), a diferença entre valor de uso e valor de troca do espaço urbano constitui o motor central do deslocamento compulsório, visto que a terra, ao ser financeirizada, transforma-se em ativo de investimento, desvinculando-se de sua função social.

A exclusão socioeconômica gerada pela gentrificação não se manifesta apenas na impossibilidade de permanecer em áreas centrais revalorizadas, mas também no agravamento das desigualdades territoriais. Comunidades deslocadas são empurradas para periferias distantes, desprovidas de infraestrutura adequada, transporte público eficiente e serviços essenciais.

Esse processo, conforme aponta Raquel Rolnik (2015), contribui para a produção de uma “cidade partida”, na qual os benefícios da urbanização são concentrados em

determinados setores sociais, enquanto parcelas significativas da população permanecem relegadas a condições precárias de habitação e mobilidade.

No contexto latino-americano, exemplos paradigmáticos podem ser identificados em metrópoles como São Paulo, Cidade do México e Santiago, onde projetos de “revitalização urbana” promoveram a substituição de comunidades tradicionais por empreendimentos de alto padrão, sem oferecer alternativas habitacionais adequadas aos desalojados.

No caso europeu, Lisboa e Berlim apresentam situações semelhantes, em que a pressão do turismo global e dos investimentos imobiliários transnacionais ocasionou a expulsão de moradores de longa data, transformando bairros históricos em espaços elitizados e mercantilizados (Mendes, 2018).

Sob o prisma jurídico, o deslocamento forçado sem garantia de reassentamento digno contraria frontalmente a Constituição Federal brasileira de 1988, que consagra o direito à moradia como direito social no artigo 6º (Brasil, 1988). Ademais, afronta o princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, XXIII, que estabelece que a propriedade deve atender a finalidades de justiça social, não podendo ser instrumento de exclusão.

No plano internacional, a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966) reconhecem a habitação adequada como componente essencial da dignidade humana, impondo aos Estados o dever de prevenir práticas que resultem na desterritorialização de comunidades vulneráveis.

Nesse horizonte, a violação do direito à moradia digna pela gentrificação não é só um efeito colateral do desenvolvimento urbano, mas expressão de escolhas políticas e econômicas que priorizam interesses de acumulação em detrimento de garantias constitucionais e compromissos internacionais. Trata-se de violação estrutural, que revela a incapacidade do Estado de efetivar os direitos sociais em face das pressões do capital globalizado.

Outro aspecto relevante é a dimensão cultural da exclusão, frequentemente negligenciada nos debates jurídicos. Ao serem removidas de seus territórios, comunidades perdem não apenas suas casas, mas também suas redes de solidariedade, sua identidade territorial e suas práticas culturais.

Como observa Lefebvre (2001), o direito à cidade não se resume ao acesso físico ao espaço urbano, mas implica a possibilidade de participar da produção da vida urbana, de modo a preservar e recriar identidades coletivas. Assim, o deslocamento forçado configura violência simbólica e cultural, que fragmenta o tecido social e desestrutura formas de vida comunitária.

Na perspectiva da Teoria do Conflito, esse processo reflete a luta entre classes sociais pelo controle do espaço urbano. Marx e Engels (1989 [1848]) já destacavam que a história da humanidade é marcada pela oposição entre opressores e oprimidos, e a gentrificação exemplifica esse antagonismo em escala urbana, na medida em que o capital imobiliário e o Estado, aliados, promovem a reestruturação do espaço em benefício de elites, marginalizando populações empobrecidas.

Simmel (1977), por sua vez, ao reconhecer que o conflito é inerente às relações sociais, evidencia que, quando o equilíbrio de forças é rompido, o conflito se transforma em dominação, e é exatamente essa dinâmica que se observa no deslocamento compulsório de comunidades vulneráveis.

A exclusão socioeconômica e o deslocamento forçado, portanto, não são consequências inevitáveis da modernização urbana, mas produtos de políticas e práticas que violam direitos fundamentais. A judicialização crescente dessas questões, com ações de despejo coletivo, reintegrações de posse e contestações de grandes projetos urbanos, revela que o direito à moradia digna tornou-se terreno de disputas jurídicas e constitucionais.

Cabe ao Judiciário, nesse contexto, não apenas arbitrar conflitos de posse, mas assegurar a prevalência dos direitos fundamentais sobre interesses econômicos imediatos, sob pena de legitimar a perpetuação das desigualdades socioespaciais.

De modo conclusivo, a exclusão socioeconômica e o deslocamento forçado decorrentes da gentrificação configuram graves violações ao direito à moradia digna, em suas múltiplas dimensões, material, social, cultural e simbólica. Esses processos expressam a persistência de estruturas de poder assimétricas no espaço urbano, que reproduzem desigualdades históricas e contradizem os compromissos constitucionais e internacionais de proteção à dignidade humana.

O patenteamento da centralidade desse problema exige a adoção de políticas públicas inclusivas, fortalecer mecanismos de participação comunitária e assegurar que a urbanização cumpra sua função de promover justiça social e não de perpetuar exclusões.

### 3.2.3 Judicialização e tensões constitucionais: moradia como núcleo essencial dos direitos sociais

A gentrificação, por sua incidência direta sobre o direito à moradia digna, projeta-se inevitavelmente no campo jurídico-constitucional, uma vez que as disputas sobre o uso e a apropriação do espaço urbano se transformam em litígios judiciais de grande repercussão social.

O deslocamento forçado de comunidades, a desapropriação de imóveis para fins de “revitalização urbana” e a remoção de populações vulneráveis para viabilizar grandes empreendimentos constituem exemplos de conflitos que chegam ao Poder Judiciário, demandando a conciliação entre o direito à propriedade privada e o direito social à moradia.

Esse cenário, marcado por complexas tensões constitucionais, evidencia a crescente judicialização do direito à cidade, em que tribunais assumem papel central na definição dos contornos da justiça urbana.

Conforme leciona Sarlet (2009), o núcleo essencial dos direitos fundamentais não pode ser comprimido a ponto de comprometer sua eficácia mínima, cabendo ao Judiciário assegurar sua proteção mesmo diante da inércia ou omissão do poder público.

Assim, quando políticas urbanas e decisões administrativas promovem remoções forçadas sem alternativas habitacionais adequadas, os tribunais se veem

compelidos a intervir, exercendo função contramajoritária em defesa da dignidade humana.

No entanto, a judicialização do direito à moradia não está isenta de contradições. A atuação dos tribunais pode, em alguns casos, reforçar dinâmicas excludentes, sobretudo quando prevalece a defesa irrestrita da propriedade privada em detrimento da função social.

Em reintegrações de posse relacionadas a ocupações urbanas, decisões judiciais frequentemente privilegiam os interesses de grandes proprietários ou empresas imobiliárias, desconsiderando a realidade de famílias que não dispõem de alternativas de habitação.

Essa tensão, como destaca Ana Paula de Barcellos (2014), revela a dificuldade do Judiciário em internalizar plenamente a natureza coletiva e difusa do direito à moradia, ainda interpretado muitas vezes sob a lógica individualista da propriedade privada.

A judicialização do direito à moradia no contexto da gentrificação, portanto, não é limitada ao julgamento de conflitos possessórios, mas envolve uma reflexão mais ampla sobre os fundamentos constitucionais e internacionais que sustentam a justiça urbana.

A dicotomia entre propriedade e moradia deve ser resolvida não a partir de uma lógica binária, mas de uma ponderação que assegure a primazia da dignidade humana. Nesse sentido, o princípio da função social da propriedade e o conceito de mínimo existencial em direitos sociais constituem balizas fundamentais para a atuação judicial.

Outro ponto de relevo é a necessidade de o Judiciário atuar de forma dialógica, articulando-se com outros poderes e com a sociedade civil na busca de soluções estruturais. A jurisprudência constitucional mais avançada tem reconhecido a importância de decisões estruturantes, capazes de induzir políticas públicas inclusivas e de monitorar sua implementação.

Assim, a proteção do direito à moradia diante da gentrificação não pode se esgotar na suspensão de despejos, mas deve incluir medidas para assegurar reassentamentos adequados, acesso a serviços urbanos e participação das comunidades afetadas nas decisões que impactam seu território.

Ao cabo, a judicialização da gentrificação e do direito à moradia revela tanto os limites quanto as potencialidades do constitucionalismo contemporâneo. Por um lado, expõe as dificuldades do sistema jurídico em enfrentar fenômenos estruturais de exclusão urbana; por outro, evidencia a centralidade do Judiciário na afirmação do núcleo essencial dos direitos sociais.

A efetivação do direito à moradia digna, nesse contexto, exige uma interpretação constitucional comprometida com a justiça social, a solidariedade e a inclusão, de modo a transformar o espaço urbano em verdadeiro lócus de cidadania.

### 3.2 TRILHAS PARA A EFETIVIDADE CONSTITUCIONAL DO DIREITO À MORADIA EM CONTEXTOS DE GENTRIFICAÇÃO

A gentrificação, enquanto fenômeno urbano multifacetado, transcende a mera valorização imobiliária ou o embelezamento físico dos bairros, configurando-se, sobretudo, como catalisador de exclusão social,

deslocamento compulsório e limitação do acesso aos elementos essenciais à habitação digna (Simas; Oliveira; Cano-Hila, 2021; Marino; Lins; Rolnik, 2018).

O presente estudo propõe que a superação desse desafio exige a articulação sofisticada de políticas públicas, instrumentos urbanísticos estratégicos e governança inclusiva, capazes de harmonizar o desenvolvimento urbano com a concretização do direito fundamental à moradia, sem sacrificar a dignidade humana nem a diversidade comunitária.

O primeiro eixo de análise recai sobre a função estruturante das políticas públicas e dos instrumentos urbanísticos na proteção das populações vulneráveis frente às pressões da gentrificação. Observa-se que experiências internacionais evidenciam a eficácia de medidas integradas de planejamento territorial, programas habitacionais estratégicos e mecanismos de contenção da especulação imobiliária na preservação da diversidade urbana (Rolnik, 2015; Barcellos, 2014).

Instrumentos jurídicos e fiscais, como a progressividade do IPTU sobre imóveis ociosos, a criação de zonas de interesse social, a reserva compulsória de unidades habitacionais para famílias de baixa renda e a regulamentação de locações temporárias, configuram-se como instrumentos capazes de assegurar a permanência dos moradores originários e conter processos de segregação espacial.

Entretanto, tais medidas somente produzem efeitos duradouros quando implementadas em consonância com estratégias abrangentes de planejamento urbano, desenvolvimento econômico e proteção social, garantindo, assim, a preservação do núcleo essencial do direito à moradia (Sarlet, 2009; Lefebvre, 2001).

No contexto latino-americano, constata-se que os efeitos deletérios da gentrificação se manifestam com intensidade ampliada, dada a histórica desigualdade socioeconômica. O caso de Puerto Madero, em Buenos Aires, ilustra como a transformação urbana, desprovida de mecanismos compensatórios e políticas inclusivas, acentua a exclusão socioespacial, consolidando disparidades entre diferentes estratos sociais (Marino; Lins; Rolnik, 2018).

Nesse foco, instrumentos como reassentamento participativo, programas de aluguel social e monitoramento contínuo dos impactos sobre os residentes originais constituem estratégias indispensáveis para materializar o direito à moradia de forma equitativa.

De modo análogo, experiências europeias, como a revitalização do bairro Kreuzberg, em Berlim, demonstram que, mesmo em contextos institucionais robustos, a gentrificação mantém sua capacidade de deslocamento e pressão sobre a diversidade urbana.

Medidas regulatórias do aluguel, combinadas com planejamento participativo e monitoramento demográfico contínuo, mostram-se mais eficazes quando adotadas preventivamente, possibilitando intervenções tempestivas frente às dinâmicas de mercado (Harvey, 2014; Simas; Oliveira; Cano-Hila, 2021). Esse quadro comparativo evidencia que, embora os instrumentos possam variar conforme o contexto, os princípios da proteção social e do planejamento estratégico são universais na promoção de cidades inclusivas.

O segundo eixo de reflexão sublinha a governança urbana inclusiva como pilar da concretização constitucional do direito à moradia. Essa governança transcende a mera execução administrativa, englobando a participação efetiva da sociedade civil, a coordenação intergovernamental e a promoção de espaços deliberativos contínuos.

A partir do reconhecimento da legitimidade das comunidades impactadas, a governança inclusiva fortalece a accountability estatal e assegura que políticas habitacionais não se limitem a gestos simbólicos, mas se convertam em medidas efetivas, tangíveis e juridicamente sustentáveis (Wacquant, 2010; Lefebvre, 2001).

A participação social, nesse contexto, é claramente interpretada como vetor de justiça urbana, reconhecendo a cidade como espaço plural, cuja estrutura deve refletir equidade, diversidade e coesão social. O terceiro eixo aborda estratégias concretas para compatibilizar revitalização urbana, justiça social e efetivação do direito à moradia.

Experiências internacionais demonstram que a revitalização deve ser concebida como instrumento de cidadania, e não como fim em si mesma. A valorização imobiliária deve ser acompanhada de políticas redistributivas, programas habitacionais acessíveis e mecanismos de proteção para moradores originários.

A regulação de plataformas digitais de economia compartilhada é exemplo de intervenção normativa necessária para evitar que tais modelos intensifiquem pressões sobre o mercado habitacional, promovendo deslocamento e exclusão (Simas; Oliveira; Cano-Hila, 2021). Ferramentas fiscais, regulamentação de locações temporárias e incentivos à permanência de residentes antigos constituem estratégias complementares que efetivam a harmonia entre valorização urbana e justiça social.

A conjugação desses três eixos revela que a efetivação do direito à moradia em contextos de gentrificação depende de uma articulação metódica entre políticas públicas, experiências comparadas, governança inclusiva e medidas concretas de compatibilização entre desenvolvimento urbano e proteção social.

Esta perspectiva permite transformar a gentrificação, de vetor de exclusão, em oportunidade de construção de cidades pluralistas, equitativas e juridicamente protegidas (Rolnik, 2015; Barcellos, 2014; Lefebvre, 2001; Sarlet, 2009). Por fim, esta abordagem propõe reinterpretar a revitalização urbana como instrumento de cidadania e efetivação do direito à cidade, compreendendo a moradia não apenas como bem de mercado, mas como direito humano essencial.

A gentrificação, nesse prisma, deixa de ser fenômeno inevitável e passa a ser compreendida como desafio regulável, cuja gestão demanda a intersecção entre legislação, planejamento urbano, políticas públicas e governança participativa. A construção de cidades justas e inclusivas estima a capacidade de harmonizar valorização urbana, proteção social e pluralidade comunitária, garantindo que a urbanidade se traduza em convivência digna, cidadania efetiva e concretização de direitos fundamentais.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo investigou a gentrificação a partir de um duplo enfoque: a constitucionalização do direito à moradia e a teoria do conflito social. A problemática central, que orientou a pesquisa, foi a contradição entre o reconhecimento formal e crescente da moradia como direito fundamental e a sua sistemática violação por processos de revalorização urbana que intensificam disputas socioespaciais. O objetivo foi analisar como a gentrificação se manifesta como um conflito que desafia a efetividade constitucional do direito à moradia, examinando seus reflexos jurídicos e as possíveis trilhas para sua concretização.

Os objetivos propostos foram alcançados com êxito. A principal contribuição desta pesquisa reside na articulação entre a teoria jurídica constitucional e a sociologia do conflito para desvelar a natureza política e estrutural da gentrificação. Demonstrou-se que o fenômeno não é um processo neutro de "revitalização", mas um campo de disputas em que o capital imobiliário e um Estado muitas vezes ambíguo se sobrepõem aos direitos de populações vulneráveis. A análise revelou que o deslocamento forçado e a exclusão socioeconômica não são meros efeitos colaterais, mas violações diretas ao núcleo essencial do direito à moradia, tensionando os limites da jurisdição constitucional.

Conclui-se que a efetivação do direito à moradia em face da gentrificação exige mais do que a simples positividade normativa; demanda uma interpretação constitucional comprometida com a justiça social e a implementação de políticas públicas robustas e inclusivas. Embora este trabalho tenha aprofundado a dimensão teórico-jurídica, reconhece-se a necessidade de estudos futuros. Sugere-se a realização de pesquisas empíricas que analisem a jurisprudência específica dos tribunais em casos de remoções forçadas e que avaliem o impacto de instrumentos urbanísticos, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), como ferramentas concretas de resistência e garantia da permanência de comunidades em seus territórios.

#### REFERÊNCIAS

- ALEXY, R. **Teoria dos direitos fundamentais**. 2. ed. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2008.
- BARCELLOS, A. P. de. **A eficácia jurídica dos princípios constitucionais: o princípio da dignidade da pessoa humana**. Rio de Janeiro: Renovar, 2014.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jul. 2001.
- CANOTILHO, J. J. G. **Direito constitucional e teoria da constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003.
- ENGELS, F. **A questão da habitação**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- HONNETH, A. **Luta por Reconhecimento: A Gramática Moral dos Conflitos Sociais**. São Paulo: Editora 34, 2003.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- MARINO, A.; LINS, R. D.; ROLNIK, R. Experiências de mapeamento das remoções e ameaças de remoção na região metropolitana de São Paulo. *In*: LINS, R. D.; ROLNIK, R. (org.). **Observatório de Remoções 2017-2018: relatório bianual**. São Paulo: FAU USP, 2018. p. 13-42.
- MARX, K. **Capital**. New York: International Publishers, 1967.
- MARX, K.; ENGELS, F. **Manifesto do Partido Comunista**. São Paulo: Boitempo, 1989.
- MENDES, L. O retorno da cidade ao centro: gentrificação e turistificação em Lisboa. **Finisterra**, v. 53, n. 109, p. 89-114, 2018.
- NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**. Nova York: ONU, 1966.
- POULANTZAS, N. **O Estado, o poder, o socialismo**. Rio de Janeiro: Graal, 1978.
- RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2017.
- ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2008.
- SARLET, I. W. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 9. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.
- SARLET, I. W.; FIGUEREDO, M. F. O direito fundamental à proteção e promoção da saúde na ordem jurídico-constitucional: uma visão geral sobre o sistema (público e privado). **Revista Gestão e Controle**, 2013.
- SARMENTO, D. O mínimo existencial. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 4, p. 1644-1689, 2016.
- 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. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, n. 21, p. 15-31, 2007.
- SMITH, N. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. London: Routledge, 1996.
- TORRES, R. L. A metamorfose dos direitos sociais em mínimo existencial. *In*: SARLET, I. W. (org.). **Direitos fundamentais sociais: estudos de direito constitucional, internacional e comparado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- UNITED NATIONS. **Universal Declaration of Human Rights**. Paris: United Nations, 1948.
- WACQUANT, L. Ressituando a gentrificação: a classe popular, a ciência e o Estado na pesquisa urbana recente. **Caderno CRH**, Salvador, v. 23, n. 58, p. 51-58, 2010.
- WANDERLEY, M. U. "A gente é gente!": acesso à justiça no conflito por moradia na comunidade do Jacó (Natal/RN). 2022. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2022.