

## GENTRIFICAÇÃO E PANDEMIA: O DIREITO À MORADIA COMO VÍTIMA

Cláudio José Amaral Bahia<sup>1</sup>  
Felipe Fukuyama Bernini<sup>2</sup>  
Gabielli de Alvarenga Simoni<sup>3</sup>

**RESUMO:** Durante a pandemia da COVID-19, as condições materiais da população se deterioraram. Principalmente com o avanço da precarização e informalidade dos empregos, as camadas sociais mais vulneráveis se depararam com uma queda brusca de sua renda, colocando em risco a sua subsistência e a de suas famílias. As consequências tiveram grande amplitude, capturando os mais diversos setores sociais e econômicos do país. Evidentemente, a questão da moradia não poderia ficar de fora. Este estudo se propôs a entender como ocorreu o processo de gentrificação durante a crise sanitária global gerada pelo vírus. A pesquisa baseou-se no método quali-quantitativo, através de uma abordagem jurídico-sociológica com referencial bibliográfico e documental, com objetivo exploratório-descritivo. Concluiu-se que a pandemia, na verdade, se tratou de um acelerador do processo de gentrificação em razão da inadimplência em massa causada pela vulnerabilidade das classes sociais mais baixas, que passa a ser explorada pelo Estado e pela iniciativa privada por meio de despejos forçados. Os dados colhidos pela Campanha Despejo Zero reafirmam que o Estado tem um papel atuante em favor do mercado, seguindo a lógica neoliberal de priorização do lucro.

**PALAVRAS-CHAVE:** Gentrificação; Pandemia; Direito à moradia.

**ABSTRACT:** During the COVID-19 pandemic, the material conditions of the population deteriorated. Primarily due to the increasing precariousness and informality of jobs, the most vulnerable social strata faced a sharp drop in income, jeopardizing their subsistence and that of their families. The consequences were far-reaching, affecting the most diverse social and economic sectors of the country. Evidently, the issue of housing could not be left out. This study aimed to understand how the gentrification process occurred during the global health crisis generated by the virus. The research was based on a qualitative-quantitative method,

---

1- Pós-Doutor pelo Ius Gentium Conimbrigae da Universidade de Coimbra. Doutor em Direito do Estado pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestre em Direito Constitucional pela Instituição Toledo de Ensino. Graduado em Direito pela Instituição Toledo de Ensino. Docente na Instituição Toledo de Ensino, com endereço em Praça 9 de Julho, nº 1-51, Vila Paraíso II, CEP 17015-100, Bauru/SP, telefone: (14) 3108-5000. Advogado. E-mail: claudio\_amaralbahia@hotmail.com.

2- Especializando em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Bacharel em Direito pela Instituição Toledo de Ensino em Bauru. Advogado. E-mail: felipefkbernini@gmail.com.

3- Especializando em Direito Empresarial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Bacharel em Direito pela Instituição Toledo de Ensino em Bauru. E-mail: gabriellisimoni9@gmail.com.

through a legal-sociological approach with bibliographic and documentary references, with an exploratory-descriptive objective. It was concluded that the pandemic, in fact, accelerated the gentrification process due to mass default caused by the vulnerability of the lower social classes, which is then exploited by the State and the private sector through forced evictions. The data collected by the Zero Eviction Campaign reaffirms that the State plays an active role in favor of the market, following the neoliberal logic of prioritizing profit.

**KEY-WORDS:** Gentrification; Pandemic; Right to housing.

## 1. INTRODUÇÃO

A proliferação de grande magnitude de um vírus, COVID-19, trouxe enormes consequências econômicas, sociais e políticas em todo o globo terrestre. Em 11 de março de 2020 foi decretada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) a pandemia do referido vírus, momento no qual todos os países se voltaram a uma frente ampla de combate à sua disseminação. A situação de emergência decretada pela OMS permaneceria formalmente até o dia 5 de maio de 2023. O caos imperou na sociedade e a humanidade presenciou mais um episódio trágico em sua história.

A principal recomendação sanitária global era “Fique em Casa”, ao passo que as condições materiais das pessoas de camadas sociais mais vulneráveis economicamente impediam seu isolamento total, tendo em vista que necessitavam manter sua renda para garantir a subsistência de suas famílias. Enquanto classes mais privilegiadas se beneficiavam dos denominados *home offices*, os cidadãos de renda baixa permaneciam em sua rotina comum, dentro de ônibus e metrô lotados, nos conglomerados urbanos, fábricas, indústrias, comércios etc.

Evidentemente, a crise sanitária da COVID-19 também atingiu o setor econômico brasileiro, gerando um aumento da precariedade e da informalidade do trabalho com consequências graves no tocante à moradia. Como é de conhecimento público e notório, o déficit habitacional consiste em um dos problemas mais graves e crônicos do país e, em situações de crise, tendem a prevalecer os interesses do modo de produção dominante em detrimento do interesse público social. A pandemia, portanto, foi um fator de aceleração da crise da moradia.

O Brasil possui um relevante arcabouço legal para a concretização do direito à moradia. Entretanto, a vontade política é recheada pela ideologia neoliberal, que prioriza as liberdades individuais e a propriedade acima de qualquer interesse coletivo. Assim, a moradia,

na prática, não é um direito, mas sim uma moeda de troca e, em situações como esta vivida entre 2020 a 2023, que traz impactos até os dias atuais, o direito à propriedade prevalece.

É através do processo de gentrificação que as políticas públicas em conluio com as ações da iniciativa privada esvaziam a eficácia do direito à moradia. Desta forma, indaga-se: como se deu o processo de gentrificação durante a pandemia da COVID-19?

Este artigo busca responder tal questionamento considerando o contexto fático da época, os dados colhidos até o momento e a teoria conceitual crítica para compreender a gentrificação no mundo pandêmico, o qual foi responsável por consequências tão drásticas que o Brasil sente até hoje.

Para tanto, produz-se uma pesquisa de natureza quali-quantitativa, elaborada através de uma abordagem jurídica-sociológica com embasamento, em especial, no Direito Urbanístico e Constitucional, com ênfase no direito fundamental à moradia. Além disso, promove uma reflexão interdisciplinar com a área da sociologia urbana e geografia crítica.

A metodologia se concentrou na pesquisa bibliográfica e documental. A primeira consistiu no levantamento do referencial teórico fundamental para compreender criticamente o tema, utilizando autores como Ermínia Maricato, Neil Smith, Raquel Rolnik e David Harvey. A segunda teve como objeto a análise do estudo de caso da pandemia da COVID-19, com levantamento de dados sobre despejos e suas ameaças durante o período, que foram divulgados através de relatórios da Campanha Despejo Zero, bem como analisou-se brevemente a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828 e a Lei Federal nº 14.216/2021.

A pesquisa partiu de um objetivo exploratório-descritivo aplicado a um raciocínio hipotético-dedutivo a partir de uma análise crítica acerca da gentrificação e os fatos desenvolvidos no período pandêmico, conectando tais elementos.

## **2. A MORADIA COMO QUESTÃO HISTÓRICA E POLÍTICA DO BRASIL**

A questão habitacional reflete um longo processo histórico de segregação e desigualdade, cujas origens remontam à colonização do Brasil. Entender os processos históricos é fundamental para estudar a realidade atual do povo brasileiro. Desde as capitânicas hereditárias e a expropriação das riquezas nacionais pelos colonizadores, as grandes glebas de terras destinadas ao cultivo exportador já tinham sido cercadas pelos “capitães”, que, a partir de então, possuíam o monopólio desses territórios.

O regime de sesmarias, típico da época das capitanias hereditárias, funcionou como vetor de distribuição de terras para produção de maneira mais eficiente possível. Entretanto, as áreas que não eram aproveitadas pelos sesmeiros passaram a ser ocupadas por terceiros, gerando um conflito sobre a questão da propriedade, visto que o entendimento prevalente era da posse de fato para a caracterização da propriedade (Abreu, 2014, p. 218-219).

A Lei de Terras (Lei nº 601 do Império) foi um marco para a perpetuação e expansão dos latifúndios, contribuindo com a exclusão social e com os conflitos agrários, isto porque a propriedade das terras devolutas (áreas públicas sem utilidade e que não foram incorporadas como propriedade privada) ficou condicionada à compra como único meio de aquisição, impondo, inclusive, sanções de despejo, prisão e multa em caso de ocupação indevida. Abreu (2014, p. 221) destaca uma mudança fundamental trazida pela referida Lei: proprietário de terra passa a ser aquele que detém o título jurídico, sem necessidade de comprovar posse efetiva. A dificuldade de acesso à terra, a partir de então, fez com que ocorressem grandes migrações da área rural para a urbana (Abreu, 2014, p. 221). O autor argumenta, ainda, que tal modelo jurídico de proprietário se consolidou com a Lei nº 1.237 do Império (Lei Hipotecária do Império), a qual condicionou o título de proprietário ao registro do contrato (Abreu, 2014, p. 222).

Ainda, o sistema de escravidão que sustentou a economia colonizadora no Brasil também foi um importante fator de segregação e criação de obstáculos de acesso a propriedade e moradia. Após a abolição da escravatura em 1888, como é bem conhecido, em nenhum momento houve preocupação do Estado em garantir a inclusão da população negra na sociedade, não se buscou inseri-los no mercado de trabalho ou assegurar um local apropriado para residirem. Assim, tiveram que lutar contra as mazelas do racismo estrutural e da escravidão, afastando-os das condições dignas de existência e, conseqüentemente, da moradia adequada.

Considerando toda a história do Brasil, a preocupação estatal com a moradia sempre fora pontual, sendo poucos os avanços normativos que objetivaram a produção social de moradias. Por exemplo, com o Decreto nº 2.686 de 1875, o Império permitiu a isenção do imposto denominado Décima Urbana (que consistia na cobrança de 10% do rendimento líquido proveniente dos prédios urbanos, que apresentassem estado de serem habitados, dentro das cidades e vilas) por 10 anos às empresas privadas que construíssem edifícios para a moradia de famílias pobres e artistas (“Evonias”). Da mesma forma, a Lei nº 3.151 de 1882 também estabeleceu isenções fiscais e benefícios de propriedade às empresas responsáveis por semelhantes construções. Entretanto, as justificativas para tais leis eram as questões

higienistas: para proteger a saúde pública era preciso que a população mais pobre se afastasse dos centros e se instalasse nos arredores da cidade (Siqueira; Silva, 2016, p. 89).

Com a queda do regime monárquico e a ascensão da República Velha, há uma profunda transformação política e econômica no Brasil, considerando a adoção de princípios do liberalismo. Segundo Siqueira e Silva (2016, p. 90), a intervenção estatal consistiu, prioritariamente, no estímulo do capital privado no ramo da construção através da desregulação do mercado de locação, garantindo rentabilidade dos proprietários, e da concessão de benefícios para a construção de núcleos residenciais aos operários em resposta ao processo de industrialização.

O populismo da Era Vargas representou a necessidade de tornar o olhar estatal para as matérias que causavam grande repercussão na vida dos trabalhadores, e uma das principais políticas referente a questão habitacional fora a assinatura do Decreto-Lei que instituiu a Lei do Inquilinato em 1942, responsável pelo congelamento dos valores locatícios e pela regulamentação das relações entre inquilinos e proprietários, a qual resultou em enorme impacto para as massas urbanas, uma vez que, na época, a maioria dos trabalhadores eram inquilinos, porém, desvalorizou completamente o mercado de aluguéis com vistas à estimular o investimento no setor industrial (Bonduki, 1994).

Bonduki (1994) expõe que o congelamento dos aluguéis permitiu com que os proprietários, ao ver seus rendimentos caírem, buscassem reaver seu pleno direito de propriedade através do despejo e expulsão dos trabalhadores, privando-os das áreas urbanas com mais infraestrutura e próximas dos locais de trabalho, o que influenciou a consolidação do crescimento urbano pela periferia, principalmente em São Paulo.

A partir da saída da iniciativa privada do setor de construção de moradias, o Estado precisava ocupar o espaço vazio (Bonduki, 1994). Tal intenção se concretizou pela criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), um importante instituto para a história da habitação social. Tinham como um de seus objetivos a utilização do superávit dos recursos provenientes das contribuições previdenciárias, que não tinham destinação imediata, na promoção de habitação social.

Um dos aspectos mais relevantes dos IAPs se trata do fato de que os núcleos habitacionais, em São Paulo, por exemplo, em sua maior parte, inseriram-se em tecidos urbanos já consolidados na época, permitindo o acesso da população às zonas centrais da cidade (Bonduki, 1994).

Entretanto, os IAPs representavam uma limitação para a formulação de políticas habitacionais. A produção de moradias representava somente uma atividade terciária dos

Institutos, cuja prioridade era oferecer benefícios previdenciários e assistência médica à população (Manoel, 2004, p. 33).

Durante o governo de Eurico Gaspar Dutra, em 1946, houve a criação da Fundação Casa Popular, sendo a primeira política habitacional centralizada em âmbito federal. De acordo com Manoel (2004), tratou-se do primeiro órgão nacional destinado à produção de moradia de baixa renda como forma de enfrentamento da crise habitacional pós-guerra, principalmente em razão da baixa nos investimentos imobiliários pelo congelamento dos aluguéis como consequência da Lei do Inquilinato de 1942. Tal política da casa própria também tinha objetivos políticos: garantir maior respaldo popular ao governo (Azevedo, 1988, p. 108).

Devido ao fracasso financeiro da Fundação Casa Popular, no Regime Empresarial-Militar, foi instituído o Banco Nacional de Habitação (BNH) pela Lei nº 4.380/64. Além de legitimar a ordem política vigente com o respaldo popular, a medida tinha por objetivo gerar um maior contingente de mão de obra, desenvolver a indústria de material de construção e fomentar a expansão e desenvolvimento das empresas voltadas para a construção civil (Azevedo, 1988). A captação de recursos era realizada através dos fundos do FGTS, das cadernetas de poupança e letras imobiliárias (Manoel, 2004, p. 78).

Como aponta Azevedo (1988), a trajetória do BNH foi marcada pela exclusão das populações de baixa renda do acesso à moradia formal, visto que as exigências financeiras tornavam o financiamento insustentável para famílias com renda inferior a três salários-mínimos, o que impelia a autoconstrução habitacional como solução.

Após a absorção do BNH à Caixa Econômica Federal, apenas em 2009 uma nova política foi implantada: o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei nº 11.977/09, inserida dentro de um contexto da crise do *subprime* em 2008. Em que pese a preocupação social, o Programa também funcionou como meio de alavancar o setor imobiliário brasileiro através dos subsídios governamentais. Por ter autonomia nas decisões envolvendo a construção das habitações, as empresas optam, muitas vezes, pelas localidades mais baratas (sendo as mais afastadas dos centros urbanos) e materiais de baixa qualidade para que o retorno seja mais lucrativo.

O programa Casa Verde e Amarela, resultado da Medida Provisória nº 996/2020 e convertido na Lei Federal nº 14.118/21, seguiu os mesmos moldes da política antecessora ao dar continuidade no financiamento de moradias com subsídio governamental à iniciativa privada, porém, retrocedeu na concessão de moradias para as faixas de renda mais baixas.

Como visto, a precariedade da moradia no Brasil não consiste em um mero acaso ou acidente, mas sim em um projeto histórico de exclusão cujas origens remontam às eras coloniais. É evidente que, a depender da conjuntura política do momento, o Estado tende a se preocupar mais com as questões de habitação social ou não, mas sempre colocando o mercado à frente. Enquanto isso, este problema grave atinge as populações vulneráveis economicamente que acabam sofrendo pela omissão estatal ou, até mesmo, pela ação repressiva do aparato político-administrativo, bem como pelas forças do capital.

A partir deste breve levantamento histórico, percebe-se que a questão da moradia sempre fora um assunto negligenciado, diferentemente do direito de propriedade, o qual se mostra um importante elemento para a perpetuação dos latifúndios e, posteriormente, do mercado imobiliário. Fato é que em nenhuma das Constituições anteriores à Cidadã houve a preocupação de estabelecer a moradia como um direito de todos.

Com a promulgação da Constituição de 1988, entretanto, o direito à moradia não foi imediatamente incluído no rol de direitos sociais listados no artigo 6º, muito embora o artigo 7º, inciso IV, disponha sobre a função do salário-mínimo nacional de atender as necessidades dos cidadãos quanto à moradia, assim como o artigo 23, inciso IX, fixou a competência comum dos entes federados no tocante à promoção de programas de construção de moradias e melhorias habitacionais. Somente a partir da Emenda Constitucional nº 26 de 2000 o referido direito foi estabelecido no texto constitucional, após a adoção pelo Brasil da Agenda Habitat II, responsável por reconhecer, pela primeira vez, o direito à moradia como direito humano.

É curioso o fato de a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), responsável por regulamentar as relações contratuais de locação de imóveis, ter sido promulgada há quase uma década antes da inserção do direito à moradia. Percebe-se a opção política de priorizar o mercado imobiliário, principalmente em um período de ascensão do neoliberalismo no Brasil, em detrimento de estabelecer o direito à moradia como dispositivo constitucional que deveria reger todas as políticas públicas e relações relacionadas ao tema. A propriedade sempre saiu à frente nas proteções legais.

A Constituição Cidadã, inclusive, trouxe um capítulo inteiro, porém extremamente sucinto, sobre a política urbana, determinando como objetivo do desenvolvimento urbano a observância da função social da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes (artigo 182, caput). Além disso, condicionou a propriedade urbana à função social, criando mecanismos que permitem a intervenção do Poder Público na propriedade privada como forma de sanção ao proprietário que esteja em desacordo com a norma (artigo 182, § 4º), como por exemplo: parcelamento e edificação compulsórios (inciso I), IPTU progressivo

(inciso II), desapropriação urbanística (inciso III). Desta forma, acrescentou-se à moradia um elemento fundamental para o seu entendimento e para o direcionamento de políticas públicas: a função social.

Para a regulamentação da política urbana, objeto da Constituição Federal, surge a Lei nº 10.257 de 2001, denominada Estatuto da Cidade, inserindo diversas normas a serem observadas pelos Municípios. Vale destaque a difusão em âmbito nacional das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que poderia ser definido como “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” (conforme caracterizado pelo artigo 47, inciso V, da Lei nº 11.977/2009, revogado pela Lei nº 13.465 de 2017, mas que mantém grande pertinência para a caracterização do instituto).

Em que pese a existência de todos esses dispositivos constitucionais e infraconstitucionais expostos, trata-se em sua grande maioria de normas programáticas, ou seja, que dependem de condições socioeconômicas e vontade política para atingirem seu grau máximo de efetividade. A questão urbana e o Direito que, teoricamente, a garante sofrem interferências socioeconômicas históricas. É dentro deste contexto que a gentrificação se apresenta como mais um vetor de perpetuação da desigualdade urbana.

### **3. A MORADIA NO CAPITALISMO E GENTRIFICAÇÃO**

A proteção da propriedade privada em detrimento dos interesses da coletividade, propagada pelos ideais neoliberais, faz com que a moradia se torne uma mercadoria e, aqueles que não detêm as condições financeiras para acessá-la, fique impedido, ocorrendo a exclusão desta parte da população ao acesso à saúde, educação, lazer, serviços públicos e demais infraestruturas em geral.

A transformação da moradia em mercadoria e sua conversão em ativo financeiro na sociedade contemporânea prejudicaram severamente o exercício do direito à moradia, considerando o declínio das políticas públicas voltadas à habitação em caráter social, que cedem espaço a uma lógica em que a habitação é utilizada primordialmente para a extração de renda e geração de mais-valor (Rolnik, 2019).

Conforme aponta Maricato (2015, p. 23), cria-se um embate entre as classes sociais no contexto urbano: por um lado a classe trabalhadora deseja moradia e serviços públicos mais baratos com o intuito de buscar maior utilidade para si (denominado valor de uso), ao passo que a classe capitalista objetiva mercantilização da cidade para obter lucros (ou seja, o valor

de troca). A autora enfatiza que a legislação e o investimento urbano na esfera pública podem influenciar essa obtenção de renda (Maricato, 2015, p. 23), ou seja, qualquer política ou obra pública tem o poder de influenciar o mercado, motivo pelo qual se faz necessária a atuação dos lobbies imobiliários como forma de pressionar o Estado a adotar (ou omitir) ações em prol de seus interesses (Maricato, 2015).

É importante ressaltar que a moradia não se caracteriza como uma mercadoria qualquer, seu valor de troca não pode ser comparado com outros bens ou direitos, ela é dotada de um caráter especial em virtude da forma diferenciada que ocorre a sua produção, distribuição e consumo (Souza, 2016, p. 72).

Ermínia Maricato (2015), ainda, discorre que o poder social, econômico e político sempre esteve relacionado à posse de patrimônio (em um primeiro momento na obtenção de escravos e depois na aquisição de imóveis), bem como que a crise urbana brasileira, para além deste fator, possui raízes estruturais no patrimonialismo histórico do país. Essa herança patrimonialista reflete a constante apropriação privada do aparelho estatal pelas elites, induzindo as políticas públicas e o uso do solo urbano de forma a priorizar a especulação imobiliária e perpetuar o subdesenvolvimento urbano (Maricato, 2015).

O neoliberalismo age como a filosofia basilar que move a política econômica do país, privilegiando as liberdades individuais, especialmente a propriedade privada. No contexto urbano, assim como em todos os demais setores da vida social, a classe dominante (elite) propaga a sua ideologia com o objetivo de manter o status quo do modo de produção capitalista e a sua hierarquia na ordem social.

Inclusive, esta ideologia, historicamente, atua como meio de deslegitimar e criminalizar movimentos sociais que lutam pela concretização do direito constitucional à moradia, objetivo este que ocorre através da distorção entre o conceito de morar, atrelando-o obrigatoriamente ao título de propriedade, o que permite os interesses do mercado imobiliário camuflarem a função social do imóvel e legitimar sua exploração como mercadoria (Souza, 2016).

O aparato estatal está inserido dentro desta realidade histórica e material na qual o neoliberalismo se destaca, funcionando como instrumento de dominação com base na ideologia dominante. Em que pese a defesa do neoliberalismo pela intervenção mínima do Estado, a verdade é que o mercado precisa deste, considerando a necessidade de um aparato político-administrativo como instrumento para fomento do capital. Assim, algumas medidas estatais permitem a entrada do capital imobiliário nas áreas centrais e de maior infraestrutura à medida que expulsa de forma direta (através de despejos em áreas de interesse do mercado,

remoções para realização de grandes eventos ou obras, entre outros exemplos) ou de forma indireta (investimentos públicos que geram renda imobiliária, flexibilização de leis urbanísticas etc.) as populações mais carentes.

Segundo Raquel Rolnik (2019, p. 186), enquanto as denominadas cidades irregulares (áreas informais) estão distantes das garantias estatais, o planejamento urbano funciona como um perfeito instrumento para proteger o capital imobiliário nos bairros de elite, blindando os acordos comerciais ali celebrados e garantindo que os grandes investimentos continuem gerando lucro a longo prazo, livres de qualquer desvalorização patrimonial. Desta forma, o aparato estatal e o planejamento urbano são armas para a exclusão e discriminação de determinados grupos sociais, principalmente ao delimitar certas áreas como “ilegais” (Rolnik, 2019).

Excluída da cidade e do mercado formal, a população mais vulnerável se assenta em áreas que não representam qualquer interesse ao mercado legal, na grande maioria das vezes em partes da cidade suscetíveis a desgastes ambientais, utilizando-se de seus próprios e escassos recursos, sem nenhum conhecimento técnico, legal ou sem financiamento (Maricato, 2015).

Na mesma toada, Souza (2016, p. 77) corrobora com o entendimento de que a divisão de classes do capitalismo está transparente na distribuição urbana: enquanto a classe dominante (elites e trabalhadores com maior poder aquisitivo) se concentra nas áreas privilegiadas da cidade devido a possibilidade de escolher a localidade ideal para fixar sua habitação, a classe trabalhadora empobrecida precisa aceitar o “resto”, ou seja, as frações do território desprovidas de qualquer infraestrutura.

É neste sentido que se origina a ideia de gentrificação. Ribeiro (2018) expõe que o conceito deste fenômeno se desenvolve a partir de uma análise, realizada pela socióloga britânica Ruth Glass, do processo de renovação de áreas londrinas na década de 60, a partir da qual a caracterização decorre de um processo de desalojamento de trabalhadores e substituição por grupos sociais de classes mais elevadas economicamente.

A partir de uma necessidade de reestruturação urbana, para Furtado (2014, p. 342), a gentrificação é parte de um processo de organização do espaço urbano que leva em consideração os interesses e necessidades do modo de produção econômico dominante inserido em determinado período histórico.

Por outro lado, o geógrafo escocês Neil Smith (2007) desenvolveu sua própria teoria sobre a gentrificação:

Podemos afirmar que a reestruturação da economia espacial urbana é um produto do desenvolvimento desigual do capitalismo ou da operação de um *rent gap*; que ela é o resultado de uma economia de serviços em processo de desenvolvimento ou de mudanças nas preferências por estilos de vida; que esta reestruturação é resultado da suburbanização do capital ou da desvalorização do capital investido no ambiente construído.

Desta forma, a gentrificação ocorre quando o gap (“lacuna”) entre o valor do imóvel desvalorizado e o valor do seu potencial (valorizado) atinge o mínimo para que seja considerado lucrativo para os empreendedores adquirí-lo a um preço baixo e invistam em sua revitalização, objetivando a comercialização desta propriedade e a auferição de lucros bem maiores (Gevehr; Berti, 2017, p. 89).

O referido *rent gap*, associado a suburbanização, é um dos principais pontos que caracterizam a gentrificação em Smith (Gevehr; Berti, 2017, p. 89). A suburbanização está relacionada à ampliação da cidade para além das áreas centrais (descentralização da população) como elemento básico de centralização do capital (Smith, 2007).

Aliado a esse aspecto, Smith (2007) aponta uma outra questão: a desindustrialização. O autor explica que a expansão da capacidade industrial para as periferias no período pós-guerra proporcionou uma mudança nos tipos de estoques de edifícios e de uso do solo em razão do crescimento do setor de serviços nas áreas centrais.

O capital exige a centralização dos seus núcleos de mais alto nível de tomada de decisão e o ritmo acelerado de produção exige maior proximidade para negociações rápidas, por isso a presença de edifícios corporativos e arranha-céus, por exemplo, nos distritos centrais, responsáveis por atrair a força de trabalho que demandará a gentrificação residencial do entorno (Smith, 2007).

Claro que a reestruturação urbana, como propõe Smith (2007), não é linear, mas sim cíclica. Frente às crises econômicas, o capital precisa ser investido em outro setor como solução para sua reprodução e, no momento da reestruturação econômica, o capital se volta ao setor imobiliário, onde as taxas de juros se mantêm altas por meio da especulação da terra (Smith, 2007).

Por fim, o geógrafo é categórico ao afirmar que as mudanças nos padrões de consumo também são fatores de reestruturação urbana, muito embora, esses fatores culturais e demográficos apenas determinam a forma superficial e estética que a reestruturação assume (Smith, 2007).

David Ley (1986), por sua vez, faz um contraponto à teoria de Neil Smith. Para ele, a gentrificação consiste fundamentalmente na mudança do status social da população situada no

centro da cidade, independentemente do tipo de estoque habitacional envolvido (ou seja, se moradias foram renovadas ou demolidas e depois reconstruídas), criando novas demandas.

Em que pese as diversas formas de definição do termo “gentrificação”, nas palavras de Gevehr e Berti (2017), esses processos de reestruturação urbana devem ser considerados e compreendidos conforme as especificidades locais em um contexto capitalista. Independente da forma como a reestruturação das áreas centrais é feita, o fato é que a maior vítima desse fenômeno é a classe das camadas sociais mais baixas.

Ao mesmo tempo, é evidente que o Estado, em verdade, possui grande participação nos processos de gentrificação por meio dos investimentos públicos, visto que suas intervenções são capazes de transformar o espaço urbano e criar condições favoráveis à grupos específicos investirem em tais localidades (Furtado, 2014, p. 357). É a partir das melhorias realizadas pelo Poder Público que ocorre uma valorização do valor da terra e obsta a permanência das classes mais baixas.

Da mesma forma, a iniciativa privada pode estimular e manipular a legislação e o Estado para proteger suas áreas de interesse e excluir grupos considerados indesejáveis (Furtado, 2014, p. 360). Dispõe, ainda, Furtado (2014, p. 360) que o aumento de valor da área urbana beneficiada pelas interferências do Poder Público e da iniciativa privada gera a expulsão dos moradores incapazes de arcar os preços elevados e a atração de um novo estrato econômico tido como superior. Nas palavras do autor:

Assim, o regramento do uso do solo é resultado do uso conjunto de vários meios de regulamentação, que são postos em prática para assegurar que atividades sejam localizadas de acordo com uma hierarquia de usos do solo e de classes. Nesse processo, a distribuição desigual de renda produz uma competição desigual no mercado. Desigualdade que não resulta somente das forças econômicas, mas, como vimos, de um complexo inter-relacionamento de forças sociais, políticas e econômicas (Furtado, 2014, p. 360).

No mesmo sentido, também é fato que a gentrificação não é causada tão somente pelas intervenções diretas do Poder Público ou pelas ações da iniciativa privada. Também está vinculada à própria vulnerabilidade econômica dos moradores da região. Inseridas em um sistema capitalista, as moradias se tornam meras mercadorias, às quais apenas têm acesso aqueles que detenham o poder econômico para tanto.

A vulnerabilidade econômica dos moradores acarreta a inadimplência de seus aluguéis, financiamentos e demais encargos relativos ao imóvel. Como propõe a teoria do *rent gap* de Neil Smith, exposta ao longo deste capítulo, o diferencial entre o valor atual da terra e o seu valor potencial máximo é estruturalmente criado a partir do desenvolvimento desigual

do espaço urbano. Para o proprietário ou investidor, o morador inadimplente se torna um problema, tendo em vista que este último deixa de se apresentar como um elemento gerador de valor de troca e estimulante para o potencial máximo do imóvel, ensejando uma justificativa legal para a intervenção estatal através do Poder Judiciário para que ocorra a apropriação do diferencial de renda pelo mercado imobiliário.

A pandemia do vírus COVID-19 impôs essa condição dramática à muitos moradores em razão do conflito entre o isolamento social e a drástica redução de renda, enfraquecendo as condições materiais dos trabalhadores das classes mais vulneráveis economicamente e acarretando consequências profundas em relação ao déficit habitacional.

#### **4. A GENTRIFICAÇÃO PANDÊMICA**

Conforme dados extraídos do Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2022, o total da população residente em áreas urbanas era de 177,5 milhões, representando 87,41% da população em situação de domicílio (IBGE, 2022). Ainda, o Censo constata que, dos 72,46 milhões de domicílios, 16 milhões são alugados, 4 milhões são cedidos ou emprestados e 6,3 milhões ainda estão sendo pagos pelos moradores (IBGE, 2022).

Durante a calamidade pública ocasionada pela proliferação do vírus da COVID-19, enquanto a recomendação da Organização Mundial de Saúde (OMS) para conter o vírus era o isolamento social, várias famílias precisavam arcar com os custos decorrentes do aluguel, precariedade da moradia, carência de infraestrutura, despejos e remoções forçadas (Ludermir *et al.*, 2021). Enquanto isso, uma crise humanitária de tamanha magnitude em nada impediu a continuidade da exploração especulativa dos imóveis.

Diante do agravamento da crise habitacional, foi criada a Campanha Despejo Zero em 2020, protagonizada por movimentos sociais ligados à questão habitacional, cujo objetivo era impedir os despejos e as violações ao direito à moradia das classes vulneráveis. Este movimento foi de suma importância para a coleta de dados e informações no tocante à moradia em um momento tão crítico da saúde pública brasileira.

De acordo com o dossiê promovido pela citada Campanha, o número total de famílias despejadas foi de 6.373 para 19.875, de agosto de 2020 até agosto de 2021 (Ludermir *et al.*, 2021). No mesmo período, o número de famílias ameaçadas de despejo aumentou drasticamente de 18.840 para 93.485, sendo que em ambos os cenários, os estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Amazonas ganham grande destaque liderando as estatísticas (Ludermir *et al.*, 2021).

Com a exposição dos casos de despejos e remoções forçadas e com a atuação ativa dos movimentos sociais, em especial o Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST), foi ajuizada a Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828 com o intuito de suspender tais despejos e remoções durante a crise pandêmica. Existia a necessidade de uma decisão com efeito *erga omnes* e vinculante por parte do Poder Público (Executivo e Judiciário) a fim de evitar tais ordens de despejos e proteger a população hipervulnerável (Noronha *et al.*, 2023, p. 529).

Noronha *et al.* (2023, p. 530) discorrem que a decisão liminar do Ministro Luís Roberto Barroso estabeleceu uma separação de três situações: ocupações antigas e anteriores à pandemia; ocupações recentes e posteriores à pandemia; e despejo liminar das famílias vulneráveis. Na primeira hipótese, suspendeu a remoção de ocupações por seis meses; na segunda, entendeu que os agentes públicos poderiam evitar a consolidação de novas ocupações desde que realizassem a devida realocação em abrigos públicos com condições minimamente dignas; já na terceira situação, também suspendeu a possibilidade de despejo liminar de pessoas em situação de vulnerabilidade por seis meses (Noronha *et al.*, 2023, p. 530).

Outrossim, as autoras apontam que, com o alastramento dos efeitos da pandemia ao longo do tempo, foi necessário o pedido de prorrogação do prazo de suspensão por algumas vezes, com a finalidade de suspensão pelo prazo de um ano ou até que os efeitos econômicos da calamidade cessassem, o qual o Ministro acatou e, após um novo pedido, decretou a suspensão parcial por apenas três meses (Noronha *et al.*, 2023, p. 531).

Neste ínterim, foi promulgada a Lei federal nº 14.216/21 com vistas a regulamentar as suspensões como medida excepcional dentro do contexto da pandemia da COVID-19. O artigo 2º, § 2º, da referida Lei prevê que a suspensão atinge: a) execução de decisão liminar e de sentença em ações de natureza possessória e petítória, inclusive mandado pendente de cumprimento; b) despejo coletivo promovido pelo Poder Judiciário; c) desocupação ou remoção promovida pelo poder público; d) medidas extrajudiciais; e) despejo administrativo em locação e arrendamento em assentamentos; e f) autotutela da posse. Tal ato normativo representou um avanço fundamental no tocante ao marco temporal, protegendo as ocupações surgidas até 31 de março de 2021 (Ludermir *et al.*, 2021).

Em que pese a existência destas medidas, o que não exclui a sua importância, a Campanha Despejo Zero (2025, p. 22) continuou suas apurações e, ao elaborar o relatório nacional, atestou através do mapeamento de todo o país que, desde 2020 até agosto de 2025, houve um total de 3 mil casos de conflito por terra e moradia, afetando um total de

aproximadamente 2,1 milhões de pessoas. Além disso, o estudo destaca que cerca de 415 mil crianças de até 14 anos foram afetadas ou despejadas, assim como 327 mil idosos acima de 60 anos (Campanha Despejo Zero, 2025, p. 22). É fundamental destacar que o mapeamento conta com 437 mil famílias ameaçadas e 62 mil famílias despejadas (Campanha Despejo Zero, 2025).

Os dados expostos acima evidenciam a relação entre a moradia-mercadoria e a ineficácia concreta do direito à moradia constitucionalmente estabelecido. A moradia como ativo especulativo e financeiro apenas é acessível enquanto perdurarem seus lucros através dos aluguéis e financiamentos. Diante de uma crise sanitária histórica no Brasil, a empregabilidade, já deteriorada, entra em decadência em ritmo exponencial, gerando uma enorme perda do poder aquisitivo, principalmente daquela população que realiza trabalhos mais precarizados.

O que antes já era difícil de manter, naquele momento se tornou insustentável. Os dados são claros ao apontar o número de despejos e ameaças à posse dos imóveis, porém, ainda com a promulgação de leis e medidas judiciais, nada foi suficiente para impedir completamente a violação deste direito tão importante para a concretização de uma vida minimamente digna.

É cristalino que os efeitos gerados pela proliferação do vírus ocasionaram um maior impacto sobre as populações mais carentes, as quais sequer tinham a oportunidade e privilégio de exercer suas atividades de maneira virtual, com a expansão do *home office*. Como observa Bonduki (2022), essa nova forma de organização da produção exigiu que a moradia assumisse múltiplas funções, demandando espaços maiores com cômodos setorizados e mais estrutura tecnológica para acomodar o trabalho e o estudo remoto da família. Evidentemente, essa transformação da função da moradia se mostrou completamente incompatível com a realidade da habitação precária a que está submetida as classes mais vulneráveis economicamente.

Assim, além da questão sanitária, as consequências da pandemia abrangem o “desemprego, a informalização do trabalho, dos terceirizados, dos subcontratados, dos trabalhadores em tempo parcial e do subproletariado” (Costa, 2020, p. 972), demandando políticas públicas para protegê-los dos impactos socioeconômicos que os aguardam.

Esse contingente populacional forma o que Pereira e Fernandes (2022, p. 369) denominam de “preariado”, o qual consiste no grupo social que historicamente são os mais atingidos pelas precariedades da vida urbana, têm seus direitos fundamentais violados e são marginalizados tradicionalmente. Vivendo na informalidade, em condições de ocupação precária e irregular e sem acesso à infraestrutura adequada, essa camada social tornou-se a

principal vítima da vulnerabilidade sanitária e da exclusão territorial que se acelerou no período (Pereira; Fernandes, 2022).

Entretanto, as condições socioeconômicas às quais estão submetidos os moradores impõem dificuldades financeiras para arcar com os custos de manutenção de um imóvel e, ao mesmo tempo, com o sustento de suas famílias. Em razão destas circunstâncias precárias, não há outra alternativa para essa população senão retirar-se do imóvel (voluntária ou forçadamente) e se desalojarem de tal área urbana, vez que não existem condições materiais suficientes para garantir a sua sobrevivência. Resta-lhes como alternativa o ingresso em moradias ainda mais precárias, ocupações informais ou, até mesmo, passam a vivenciar a situação de rua.

Aprofundando essa trágica realidade, Nabil Bonduki (2022) destaca que o ônus excessivo do aluguel já se consolidava como o principal componente do déficit habitacional do Brasil, mas com a queda abrupta da renda gerada pela paralisação das atividades econômicas e pela necessidade de isolamento social houve um aumento do desemprego e redução drástica da renda do trabalho informal. O autor aponta que à população, vítima de tais consequências, apenas sobraram três destinos: a) o ingresso nas estatísticas da população em situação de rua (nas quais se verificou uma maior porcentagem de famílias inteiras); b) a fuga para novas ocupações irregulares nas margens desassistidas da cidade (em péssimas condições sanitárias e de habitabilidade); ou c) o alojamento na casa de parentes (Bonduki, 2022).

No que diz respeito ao deslocamento da população vulnerável, em um sistema no qual a ideologia neoliberal predomina, segundo Raquel Rolnik (2019, p. 246), quando há atuação direta do Poder Público nas ações de despejo, inexistem quaisquer preocupações sobre as alternativas aos despejos e não se realizam consultas prévias com as comunidades a serem deslocadas, sequer há indenizações aos moradores, concessão de moradias equivalentes ou assentamentos nas proximidades.

Desta forma, a gentrificação é essencial para a reestruturação espacial. Como explicado pelo geógrafo David Harvey (2014, p. 30) no livro “Cidades Rebeldes”, a urbanização funciona como válvula de escape para o excedente de produção, ou seja, é uma forma de reinvestir o capital gerado e, assim, continuar lucrando. Para o autor, essa absorção do capital através da reorganização do espaço urbano tem como contrapartida o processo de deslocamento e expropriação da população (Harvey, 2014, p. 53).

A pandemia do vírus COVID-19 estagnou a circulação do capital que deveria estar sendo investido. A crise ocasionou as condições perfeitas para executar um projeto de

“limpeza” da população vulnerável, abrindo espaço para o investimento do mercado imobiliário em um futuro cenário pós-pandêmico.

No mundo regido pelo modo de produção capitalista, segundo Pereira e Fernandes (2022, p. 363), o estado de crise tornou-se uma condição permanente na sociedade. Neste sentido, as calamidades multissetoriais (como a pandemia da COVID-19) são instrumentos perfeitos para justificar os moldes neoliberais, acelerando o desmonte de políticas sociais, a redução de medidas protetivas por parte do Estado e a destruição de direitos fundamentais com o intuito de garantir a concentração de riquezas e do espaço (Pereira; Fernandes, 2022).

Nestas ocasiões, o Estado, impregnado pela ideologia do neoliberalismo, atua como um facilitador dos processos de deslocamento e gentrificação, ainda que indiretamente. Prova disso se trata do veto presidencial total de Jair Messias Bolsonaro à citada Lei Federal nº 14.216/21, o qual foi derrubado posteriormente. Essa ação do Poder Executivo mostra a sua real prioridade: a garantia do direito à propriedade em detrimento do direito à moradia, prezando pelas liberdades individuais, elementos filosóficos basilares para a sustentação do liberalismo contemporâneo.

Bonduki (2022) alerta que o governo federal agiu na contramão da recomendação sanitária mundial “fique em casa”; sem qualquer senso de urgência, deixou de buscar soluções que amenizassem os impactos sociais na questão habitacional e, não satisfeito, foi apresentado à Assembleia Legislativa de São Paulo um projeto de lei para extinguir a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Em contrapartida, no final de 2021 se apurou um aumento de 31% da população em situação de rua, agora com uma forte presença de mulheres e crianças, bem como um aumento de 230% no número de barracas (Bonduki, 2022).

Em paralelo, a vulnerabilidade econômica dos moradores funciona como gatilho para a ideia de *rent gap* desenvolvida por Neil Smith e exposta no tópico anterior. A população para de adimplir com suas obrigações contratuais como locatários, sem trazer qualquer retorno econômico aos locadores, que perdem o potencial lucrativo dos imóveis. Conforme expõe Harvey (2014, p. 70), a terra “é uma forma fictícia de capital que deriva das expectativas de aluguéis futuros”.

Da mesma maneira, se desenvolve a ideia de destruição criativa proposta por David Harvey (2014, p. 50), na qual o capital necessita destruir o presente inerte economicamente para construir algo novo e lucrativo, e neste cenário são sempre os pobres e marginalizados que sofrem as mais diversas consequências. O autor britânico enfatiza que a violência é elemento fundamental para a construção do novo mundo urbano (Harvey, 2014, p. 50).

Como consequência final da destruição criativa, Harvey discorre:

Quando o mercado concluisse seu trabalho destrutivo, não só os residentes originais seriam despojados do comum que eles haviam criado (sendo constantemente forçados pelo aumento dos aluguéis e dos impostos sobre a propriedade), como também o próprio comum já se teria degradado a ponto de torna-se irreconhecível (Harvey, 2014, p. 152).

Os despejos e ameaças, portanto, correspondem, ainda que indiretamente, à destruição criativa descrita pelo geógrafo acima. A população de baixa renda, improdutivo, é realocada de seus lares e expulsa para assentamentos informais ou colocada em situação de rua, em detrimento de uma lógica de mercantilização da moradia. Este espaço “aberto” é passível de novas interferências públicas ou privadas a fim de supervalorizar e especular os imóveis, enquanto o déficit habitacional persiste.

Desta forma, a pandemia da COVID-19 exerceu o papel de catalisador do processo de gentrificação, considerando a deterioração das condições materiais da população que, na ausência de políticas públicas adequadas, sofreu graves consequências no tocante à moradia. É possível perceber que, embora existam inúmeras previsões legais as quais seriam suficientes para promover políticas públicas (como o caso da desapropriação urbanística) e proteger o direito à moradia, diante de crises, a tendência é a proteção do mercado, da propriedade e do lucro.

## 5. CONCLUSÃO

Conclui-se que este artigo teve como objetivo principal analisar como o processo de gentrificação se manifestou durante o período da pandemia da COVID-19, partindo da premissa de que a calamidade pública atuou como vetor fundamental para a exclusão urbana. A pesquisa atingiu a sua finalidade ao constatar que a pandemia não impediu o avanço da ideologia neoliberal sobre o direito à moradia.

A gentrificação se apresentou como um processo de reestruturação urbana que se aproveita da vulnerabilidade econômica e social das populações de camadas sociais menos favorecidas.

O referencial documental evidencia que o desemprego e a diminuição da renda foram responsáveis pelo inadimplemento em massa, resultando em 2,1 milhões de pessoas afetadas e 62 mil famílias despejadas de 2020 a 2025, bem como comprovando que as consequências trazidas pela proliferação do vírus abrangeram em muito a seara habitacional. A gravidade foi tamanha que se fez necessária uma decisão liminar do Supremo Tribunal Federal na ADPF nº

828 para suspender os despejos e violações de direitos fundamentais antes que a crise humanitária se tornasse ainda mais irremediável.

O capital ocioso, sem retorno lucrativo, permitiu a abertura do *rent gap* e a promoção da destruição criativa a fim de preparar as áreas urbanas para o reinvestimento pelo mercado imobiliário em um cenário pós-pandêmico.

A Constituição Federal e o Estatuto da Cidade oferecem diversos dispositivos capazes de concretizar o direito à moradia, entretanto, o Estado, movido pela vontade política, inserido em contexto histórico material capitalista, segue a lógica neoliberal predominante e sua tendência é priorizar o capital, principalmente em momentos de crise como a pandemia experienciada de forma dramática por todos os brasileiros.

O presente trabalho oferece contribuições para o campo do Direito e da Sociologia Urbana ao demonstrar a relação entre o processo de gentrificação e a situação pandêmica. A implicação teórica reside justamente na análise da deterioração das condições materiais da população e o desenvolvimento da gentrificação. A implicação social, por sua vez, se mostra presente na denúncia das consequências habitacionais práticas geradas pela pandemia e a resistência dos movimentos sociais. Por fim, a implicação prática consiste na análise jurídica indireta da real eficácia das normas constitucionais e infraconstitucionais referentes ao direito à moradia e seus instrumentos de concretização.

É possível a realização de pesquisas futuras com o intuito de monitorar o estudo de casos concretos específicos, a fim de verificar como as áreas das quais os cidadãos foram realocados estão sendo reinvestidas pelo mercado imobiliário.

## REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, v. 29, n. 127, p. 711-732, 1994. Disponível em: [https://scholar.google.com/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=pt-BR&user=\\_BaCaJgAAAAJ&citation\\_for\\_view=\\_BaCaJgAAAAJ:8d8msizDQcsC](https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=_BaCaJgAAAAJ&citation_for_view=_BaCaJgAAAAJ:8d8msizDQcsC). Acesso em: 10 fev. 2026.

BONDUKI, Nabil. A cidade e a pandemia: impactos e mudanças que vieram para ficar. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz *et al.* (Org.). **Metrópole e Pandemia: presente e futuro**. Rio de Janeiro: Letra Capital / Observatório das Metrôpoles, 2022. p. 76-101. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/metropole-e-pandemia-presente-e-futuro/>. Acesso em: 20 fev. 2026.

CAMPANHA DESPEJO ZERO. **Cinco anos da Campanha Despejo Zero: a luta continua.** Relatório nacional, 2025. Disponível em: <https://mapa.despejzero.org.br/sobre-o-mapa/>. Acesso em: 10 nov. 2025.

CAMPANHA DESPEJO ZERO. **Mapeamento nacional de conflitos pela terra e moradia.** Disponível em: <https://mapa.despejzero.org.br/>. Acesso em: 10 nov. 2025.

COSTA, Simone da Silva. Pandemia e desemprego no Brasil. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 54, n. 4, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SGWCFyFzjzrDwgDJYKcdhNt/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 10 nov. 2025.

DE ABREU, João Maurício Martins. Construção histórica do modelo proprietário no Brasil: apresentação de uma hipótese sobre o direito à moradia. **Revista Direito e Práxis**, v. 5, n. 1, p. 213–239, 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/revistaceaju/article/view/7354>. Acesso em: 07 fev. 2026.

DE AZEVEDO, Sérgio. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista da Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, 1988, p. 107-119. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/9391>. Acesso em: 10 fev. 2026.

DE SOUZA, Lilian Aparecida. CONSIDERAÇÕES ACERCA DA MERCADORIA MORADIA: a questão habitacional. **Espaço em Revista**, Catalão, v. 18, n. 2, 2016. Disponível em: <https://periodicos.ufcat.edu.br/index.php/espaco/article/view/41640>. Acesso em: 19 fev. 2026.

FURTADO, Carlos Ribeiro. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 341-363, nov. 2014.. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/SGWCFyFzjzrDwgDJYKcdhNt/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 09 nov. 2025.

GEVEHR, Daniel Luciano; BERTI, Franciele. GENTRIFICAÇÃO: uma discussão conceitual. **Revista Políticas Públicas & Cidades**, v.5, n.1, p.85 – 107, jan. /Jul. 2017.  
HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Domicílios particulares permanentes ocupados, por condição de ocupação do domicílio, segundo o número de moradores com 15 anos ou mais de idade e número de moradores com 14 anos ou menos de idade.** Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9929#resultado>. Acesso em: 10 nov. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **População residente, por situação de domicílio.** Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/9923#resultado>. Acesso em: 10 nov. 2025.

LEY, David. *Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment.* **Annals of the Association of American Geographers**, v. 76, n. 4, p. 521-535, 1986.

Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>. Acesso em: 19 fev. 2026.

LUDERMIR, Raquel *et al.* Fique em casa! Mas que Casa? O desmonte das políticas habitacionais, os despejos na pandemia, e a unificação da luta pela vida no campo e na cidade da Campanha Despejo Zero. Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU). **Dossiê FNRU 2021**. Disponível em: <https://www.campanhadespejozero.org/publicacoes>. Acesso em: 10 nov. 2025.

MANOEL, Sálua Kairuz. **Fundação da Casa Popular (1946 - 1964): projeto frustrado de construção de uma política habitacional no Brasil**. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2004. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-14012025-100254/pt-br.php>. Acesso em: 20 fev. 2026.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

NORONHA, Silvia Gomes; FICHER, Luly Rodrigues da Cunha; GÓES, Gisele Santos Fernandes. O direito à moradia adequada e a ADPF 828-DF: uma análise a partir do processo estrutural. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, Rio de Janeiro, v. 24, n. 3, 2023. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/79583>. Acesso em: 09 nov. 2025.

PEREIRA, Gilberto Corso; FERNANDES, Claudia Monteiro. Transformações metropolitanas no pós pandemia. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz *et al.* (Org.). **Metrópole e Pandemia: presente e futuro**. Rio de Janeiro: Letra Capital / Observatório das Metrópoles, 2022. p. 348-386. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/metropole-e-pandemia-presente-e-futuro/>. Acesso em: 20 fev. 2026.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 3, p. 1334-1356, 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/31328>. Acesso em: 09 nov. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019.

SIQUEIRA, Bruno Lourenço; DA SILVA, Magda Valéria. O Limiar da Política Habitacional no Brasil: do Império à República Velha, p. 85-98. **Estudos interdisciplinares em ciências ambientais, território e movimentos sociais**. São Paulo: Blucher, 2016. Disponível em: <https://openaccess.blucher.com.br/article-details/o-limiar-da-politica-habitacional-no-brasil-do-imperio-a-republica-velha-19947/>. Acesso em: 05 fev. 2026.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 21, p. 15-31, 2007. Disponível em: [https://revistas.usp.br/geousp/pt\\_BR/article/view/74046](https://revistas.usp.br/geousp/pt_BR/article/view/74046). Acesso em: 20 jan. 2026.