



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
CENTRO DE TECNOLOGIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO E DESIGN  
PPGAU+D UFC

ANA CAROLINA DOS SANTOS BARROS

**PROPOSIÇÃO DE UM INDICADOR PARA AFERIR GENTRIFICAÇÃO**

FORTALEZA-CE  
2023

ANA CAROLINA DOS SANTOS BARROS

**PROPOSIÇÃO DE UM INDICADOR PARA AFERIR GENTRIFICAÇÃO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo e Design. Área de concentração: Produção do Espaço Urbano e Arquitetônico. Linha de pesquisa: Planejamento Urbano e Design da Informação.

Orientador: Prof. Dr. Daniel Ribeiro Cardoso.

Coorientador: Prof. Dr. Paulo Jorge Alcobia Simões.

FORTALEZA-CE  
2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas  
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

B273p Barros, Ana Carolina dos Santos Barros.  
Proposição de um indicador para aferir gentrificação / Ana Carolina dos Santos Barros Barros. –  
2023.  
252 f. : il. color.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Programa de  
Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Design, Fortaleza, 2023.  
Orientação: Prof. Dr. Daniel Ribeiro Cardoso.  
Coorientação: Prof. Dr. Paulo Jorge Alcobia Simões.

1. gentrificação. 2. deslocamento. 3. planejamento urbano. 4. indicadores urbanos. 5. modelagem  
da informação. I. Título.

CDD 720

---

ANA CAROLINA DOS SANTOS BARROS  
**PROPOSIÇÃO DE UM INDICADOR PARA AFERIR GENTRIFICAÇÃO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo e Design. Área de concentração: Produção do Espaço Urbano e Arquitetônico. Linha de pesquisa: Planejamento Urbano e Design da Informação.

Aprovado em: 30/01/2023.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Daniel Ribeiro Cardoso - Orientador  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Paulo Jorge Alcobia Simões - Coorientador  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. Gilberto Corso Pereira - Membro Interno  
Universidade Federal da Bahia (UFBA)

---

Prof. Dr. José Nuno Dinis Cabral Beirão - Membro Externo  
Universidade de Lisboa (UL)

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

## **AGRADECIMENTOS**

À minha família. Pai, mãe, Fernanda, Iggy e Meg.

A meus orientadores, Daniel Cardoso e Paulo Alcobia, por mais do que posso aqui enumerar e que vai além do escopo desta pesquisa.

Aos membros da minha banca de qualificação, Clarissa Freitas e Gilberto Corso, pelo olhar crítico e colaboração no desenvolvimento deste produto final. E ao prof. José Nuno Beirão pela disponibilidade de atender tão prontamente uma solicitação tão urgente.

Aos docentes do PPGAU+D e Rafael Fernandes. Em especial aos docentes da Linha Planejamento Urbano e Design da Informação que agradeço por terem feito parte do meu cotidiano ao longo desses anos: Clarissa Freitas, Daniel Cardoso, José Almir Farias e Paulo Alcobia (alguns dos quais já citei mas que preciso mesmo agradecer reiteradas vezes).

Aos colegas da turma 2019.2. Em especial: Antonio Auriseu, Hortênsia Maia, Thais Soares e Tiago Lopes, cujo apoio tornou a presente pesquisa uma realidade.

À Vitor Hugo Sampaio, Teane Cavalcante e José Aderson pelos aperreios compartilhados.

Aos participantes do projeto de pesquisa Viva@ que me fizeram companhia no desbravamento das primeiras inserções sobre o meu tema de pesquisa. Em especial, à Ana Roldan, Carolina Jorge Guimarães e Hosana Fernandes, companheiras por mais tempo e, provavelmente, pessoas mais competentes que já conheci.

Por fim, a todos que direta ou indiretamente auxiliaram o desenvolvimento deste trabalho ou tornaram a vida mais fácil ao longo desta (por vezes) árdua caminhada: obrigada.

## RESUMO

A pesquisa se pauta na modelagem da informação e uso de métricas urbanas, tendo como recorte espacial a cidade de Fortaleza, Ceará, Brasil. Seu ponto de partida levou em consideração a implantação de um Distrito de Inovação em Saúde – DIS, no município. O planejamento urbano, muitas vezes, segue os moldes de uma lógica mercadológica que o faz trazer, embutido em si mesmo, a admissão de processos excludentes. Para alguns autores, por exemplo, não há dúvidas de que a forma como o solo urbano é ocupado e como os instrumentos de zoneamento urbano vêm sendo geridos é influenciada por forças políticas e econômicas, principalmente relacionadas ao mercado imobiliário, sendo esse o grande responsável pelo desenvolvimento factual das cidades. Outros chegam mesmo a falar de desinvestimentos e precarizações planejadas politicamente em prol de lucros mercadológicos futuros, deixando entrever as fortes ligações entre política, mercado e interesses privados. Nesse contexto, o conceito de gentrificação, entendido como processo de cariz socioeconômico de natureza excludente, se refere a mudanças sofridas por áreas degradadas que passam a atrair moradores com rendas mais elevadas o que, por sua vez, tende a provocar a valorização econômica e aumento da demanda por serviços especializados na região, culminando com o “afastamento” dos residentes originais, geralmente associados a maiores graus de vulnerabilidade, que não mais podem arcar com os elevados novos custos de vida, nessa nova situação. Partindo do entendimento de que é preciso compreender um fenômeno para só então ser possível endereçá-lo, o presente trabalho busca apresentar a construção de um sistema de indicadores, enquanto recursos metodológicos para tornar mais objetiva a operacionalização de um conceito abstrato, que possa sugerir um método de medição da propensão de uma área particular a sofrer processos de gentrificação, no recorte espacial definido. A hipótese apresentada é a de que a Modelagem da Informação, como suporte ao Planejamento Urbano, pode ajudar a conceber dispositivos que possam descrever e prever a ocorrência de gentrificação a fim de contribuir para sua mitigação. Para construção metodológica do sistema de indicadores proposto, após o levantamento de estudos de caso e revisão de literatura, partiu-se para o direcionamento das dimensões operacionais cabíveis a um possível indicador de gentrificação no município. A sumarização de experiências anteriores e a prospecção de variáveis urbanas que tenham relação com o processo, após contextualizadas e devidamente traduzidas para nossa realidade próxima, orientarão a proposição do sistema de indicadores - produto principal desta pesquisa -, após o que aplicar-se-ão análises de cunho descritivo no recorte espacial definido. Espera-se, com isso, potencializar a visibilidade de processos e dinâmicas excludentes relacionadas à gentrificação, no município de Fortaleza, para assim, ser possível sinalizar pontos fundamentais para potencial inflexão desse contexto.

**Palavras-chave:** modelagem da informação, gentrificação, planejamento urbano, indicadores urbanos.

**Bloco temático:** análise e planejamento urbano.

## **ABSTRACT**

This research was based on information modeling and the use of urban metrics, in the city of Fortaleza, Ceará, Brasil. It has as a starting point the implementation of a Health Innovation District - DIS, in the municipality. Urban planning often follows a marketing logic that, embedded in itself, entails the admission of exclusionary processes. For some authors, for example, there is no doubt that the way urban land is used and the way urban land use instruments are managed is influenced by political and economic forces, mainly related to the real estate market, which is largely responsible for the factual development of cities. Others even speak of disinvestment and precarity politically planned for future market gains, showing the close links between politics, the market and private interests. In this context, the concept of gentrification - understood as a socio-economic process of exclusion - refers to changes suffered by degraded areas that begin to attract higher-income residents, which in turn leads to economic upgrading and increased demand for specialized services in the area, culminating in the displacement of the original residents, who are usually associated with a higher degree of vulnerability and can no longer afford the high new cost of living in this new situation. Based on the insight that it is necessary to understand a phenomenon in order to then be able to address it, the present work aims to present the construction of a system of indicators - understood as a methodological tool to objectify the operationalization of an abstract concept - that can propose a method to measure the propensity of a given area to undergo gentrification processes in the defined spatial section. The hypothesis presented is that information modeling, as a support to urban planning, can help develop tools to describe and predict the occurrence of gentrification and thus contribute to its mitigation. For the methodological construction of the proposed indicator system, after examining case studies and reviewing the literature, we set out to determine the operational dimensions that apply to a possible indicator of gentrification in the community. The summary of previous experiences and the preview of urban variables related to the process, once contextualized and properly applied to our near reality, will guide the proposal for the indicator system - the main product of this research - an analysis of descriptive character in the defined spatial section. Therefore, it is expected to improve the visibility of processes and exclusion dynamics related to gentrification in the city of Fortaleza, making it possible to signal basic points for a possible influence on this context.

**Keywords:** information modeling, gentrification, urban planning, urban metrics.

**Thematic group:** urban analysis and planning.



## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 01:</b> Recorte Empírico: Fortaleza - CE.	19
<b>Figura 02:</b> Processos metodológicos e outputs da <i>Design Science Research</i> .	21
<b>Figura 03:</b> Produção do conhecimento segundo as abordagens indutiva e dedutiva.	22
<b>Figura 04:</b> Gentrificação positiva - gentrificação como gênese e não genocídio.	30
<b>Figura 05:</b> Tipologias de gentrificação citadas em Lees & Bridges (2018) classificadas por recorrência	32
<b>Figura 06:</b> Vertentes do debate da gentrificação.	35
<b>Figura 07:</b> O ciclo da gentrificação, segundo os dois pontos de vista dominantes.	41
<b>Figura 08:</b> Linha do tempo da gentrificação (áreas em cinza escuro simbolizam recessões).	43
<b>Figura 09:</b> A tese da filtragem residencial segundo <i>trade-offs</i> entre habitações mais espaçosas e acesso à cidade.	46
<b>Figura 10:</b> Lei geral de acumulação de capital.	49
<b>Figura 11:</b> Estrutura das relações que constituem a circulação de capital entre os três circuitos.	50
<b>Figura 12:</b> A vida econômica dos ativos e o momento de <i>turnover</i> .	51
<b>Figura 13:</b> O ciclo de depreciação do capital fixo.	53
<b>Figura 14:</b> <i>Rent Gap</i> .	57
<b>Figura 15:</b> Número de publicações sobre gentrificação na plataforma Scopus, por ano.	77
<b>Figura 16:</b> Número de publicações sobre gentrificação na plataforma Scopus, por país.	77
<b>Figura 17:</b> Favelas no Rio de Janeiro que sofreram remoção e suas motivações.	87
<b>Figura 18:</b> Principais Rotas antigas e Cidades no Ceará.	92
<b>Figura 19:</b> Evolução Urbana: eixos e mancha urbana ao longo da ocupação da cidade.	93
<b>Figura 20:</b> Famintos Aglomerados na Estação do Iguatu, 1877.	94
<b>Figura 21:</b> Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (R\$) por bairro do município de Fortaleza - 2010.	95
<b>Figura 22:</b> Expansão do setor terciário: centralidades e corredores.	96
<b>Figura 23:</b> Mapa localização das experiências destacadas.	99
<b>Figura 24:</b> Mapa zoneamento urbano - entorno Vila Vicentina.	100
<b>Figura 25:</b> Linha do tempo com as fases do drama social da comunidade da Vila Vicentina.	103
<b>Figura 26:</b> Movimento "Resistência Vila Vicentina".	103
<b>Figura 27:</b> Vila Vicentina é ZEIS.	104
<b>Figura 28:</b> Caminho para a Ponte Metálica, 1910.	105
<b>Figura 29:</b> Equipamentos Entorno Poço da Draga.	105
<b>Figura 30:</b> Poço da Draga, 1937.	106
<b>Figura 31:</b> Poço da Draga, 197-.	106
<b>Figura 32:</b> Poço da Draga, 197-.	106
<b>Figura 33:</b> Maquete do "Acquário" Oceânico de Fortaleza.	109
<b>Figura 34:</b> Segregação da comunidade Poço da Draga.	111
<b>Figura 35:</b> Registro da vida em comunidade.	112
<b>Figura 36:</b> Luta e Resistência.	112
<b>Figura 37:</b> Matriz de Responsabilidades da Copa.	113
<b>Figura 38:</b> Comunidades atingidas pelas obras do VLT Parangaba-Mucuripe.	114
<b>Figura 39:</b> Obras da Copa do Mundo de 2014 afetam oficialmente 2.500 famílias.	115
<b>Figura 40:</b> Em 2019, demandas ainda não atendidas levam ao protesto.	118
<b>Figura 41:</b> Obras deixam entulho e danos colaterais nas edificações que permaneceram.	118
<b>Figura 42:</b> Trama de Espaços Edificados e Não Edificados.	122

<b>Figura 43:</b> Análise Urbana Estratégica.	123
<b>Figura 44:</b> Assentamento Precários Existentes.	124
<b>Figura 45:</b> Base Natural Atual.	125
<b>Figura 46:</b> Base Programática da Proposta.	126
<b>Figura 47:</b> Reurbanização, Mobilidade, Áreas-Verdes e Espaços Públicos.	127
<b>Figura 48:</b> Área de Reurbanização.	127
<b>Figura 49:</b> Render do Projeto, estudos de massa sobre o tecido urbano existente.	128
<b>Figura 50:</b> Densidade de ocupação.	129
<b>Figura 51:</b> Base natural, recursos hídricos e APP.	129
<b>Figura 52:</b> "Intrusões" em APP.	131
<b>Figura 53:</b> Lotes residenciais em APP.	131
<b>Figura 54:</b> Lotes comerciais em APP.	132
<b>Figura 55:</b> Mancha das Intervenções Propostas pelo Fortaleza 2040.	133
<b>Figura 56:</b> Lotes contidos pela Mancha das Intervenções Propostas pelo Fortaleza 2040.	133
<b>Figura 57:</b> Lotes residenciais na área de intervenção.	134
<b>Figura 58:</b> Outros usos.	135
<b>Figura 59:</b> Rua Waldery Uchôa.	136
<b>Figura 60:</b> Rua Waldery Uchôa.	137
<b>Figura 61:</b> Rua Professor Costa Mendes, perpendicular à Rua Waldery Uchôa.	137
<b>Figura 62:</b> Comunidade do Canal da Av. Eduardo Girão.	137
<b>Figura 63:</b> Comunidade do Canal da Av. Eduardo Girão.	137
<b>Figura 64:</b> Construção metodológica de um Indicador, a partir de Januzzi (2017).	141
<b>Figura 65:</b> Exemplo de um Sistema de Indicadores, a partir de Januzzi (2001).	153
<b>Figura 66:</b> Relação entre dimensões e autores.	154
<b>Figura 67:</b> Esquema geral do sistema de indicadores proposto e variáveis relacionadas.	158
<b>Figura 68:</b> Escala de valores utilizada.	159
<b>Figura 69:</b> Matriz de critérios.	159
<b>Figura 70:</b> Espacialização do Indicador 1.1.	160
<b>Figura 71:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 1.1.	160
<b>Figura 72:</b> Mapa de pontos, mapa de calor, mapeamento de densidade e classificação dos indicadores de proximidade a serviços e equipamentos.	162
<b>Figura 73:</b> Mapa de pontos, mapa de calor, mapeamento de densidade e classificação dos indicadores de acesso ao sistema de mobilidade urbana.	163
<b>Figura 74:</b> Espacialização do Indicador 1.2.	164
<b>Figura 75:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 1.2.	164
<b>Figura 76:</b> Espacialização do Indicador 2.1.	166
<b>Figura 77:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 1.2.	167
<b>Figura 78:</b> Espacialização do Indicador 2.2.	169
<b>Figura 79:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 2.2.	170
<b>Figura 80:</b> Espacialização do Indicador 3.1.	172
<b>Figura 81:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 3.1.	172
<b>Figura 82:</b> Espacialização do Indicador 3.2.	176
<b>Figura 83:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 3.2.	177
<b>Figura 84:</b> Espacialização do Indicador 4.1.	179
<b>Figura 85:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 4.1.	179
<b>Figura 86:</b> Espacialização do Indicador 4.2.	181
<b>Figura 87:</b> Espacialização dos indicadores que compõem o IND 4.2.	181

<b>Figura 88:</b> Setores censitários cujos indicadores são maiores que a média da cidade	183
<b>Figura 89:</b> Espacialização do Indicador Gentrificação.	184
<b>Figura 90:</b> Espacialização do Indicador Gentrificação.	184
<b>Figura 91:</b> Validação do Indicador - Eixos de expansão.	186
<b>Figura 92:</b> Validação do Indicador - Estudos de caso apresentados.	187
<b>Figura 93:</b> Espacialização do indicador A.	205
<b>Figura 94:</b> Espacialização do indicador B.	206
<b>Figura 95:</b> Espacialização do indicador C.	207
<b>Figura 96:</b> Espacialização do indicador 1.1.	208
<b>Figura 97:</b> Espacialização do indicador A.	209
<b>Figura 98:</b> Espacialização do indicador B.1.	210
<b>Figura 99:</b> Espacialização do indicador B.2.	211
<b>Figura 100:</b> Espacialização do indicador 1.2.	212
<b>Figura 101:</b> Espacialização do indicador A.	213
<b>Figura 102:</b> Espacialização do indicador B.	214
<b>Figura 103:</b> Espacialização do indicador C.	215
<b>Figura 104:</b> Espacialização do indicador D.	216
<b>Figura 105:</b> Espacialização do indicador E.	217
<b>Figura 106:</b> Espacialização do indicador 2.1.	218
<b>Figura 107:</b> Espacialização do indicador A.	219
<b>Figura 108:</b> Espacialização do indicador B.	220
<b>Figura 109:</b> Espacialização do indicador C.	221
<b>Figura 110:</b> Espacialização do indicador 2.2.	222
<b>Figura 111:</b> Espacialização do indicador A.	223
<b>Figura 112:</b> Espacialização do indicador B.	224
<b>Figura 113:</b> Espacialização do indicador C.	225
<b>Figura 114:</b> Espacialização do indicador 3.1.	226
<b>Figura 115:</b> Espacialização do indicador A.1.	227
<b>Figura 116:</b> Espacialização do indicador A.2.	228
<b>Figura 117:</b> Espacialização do indicador A.3.	229
<b>Figura 118:</b> Espacialização do indicador A.4.	230
<b>Figura 119:</b> Espacialização do indicador A.5.	231
<b>Figura 120:</b> Espacialização do indicador 3.2.	232
<b>Figura 121:</b> Espacialização do indicador A.1.	233
<b>Figura 122:</b> Espacialização do indicador A.2.	234
<b>Figura 123:</b> Espacialização do indicador A.3.	235
<b>Figura 124:</b> Espacialização do indicador 4.1.	236
<b>Figura 125:</b> Espacialização do indicador A.1.	237
<b>Figura 126:</b> Espacialização do indicador A.2.	238
<b>Figura 127:</b> Espacialização do indicador A.3.	239
<b>Figura 128:</b> Espacialização do indicador 4.2.	240
<b>Figura 129:</b> IND 1.1 > Média Fortaleza.	241
<b>Figura 130:</b> IND 1.2 > Média Fortaleza.	242
<b>Figura 131:</b> IND 2.1 > Média Fortaleza.	243
<b>Figura 132:</b> IND 2.2 > Média Fortaleza.	244
<b>Figura 133:</b> IND 3.1 > Média Fortaleza.	245

<b>Figura 134:</b> IND 3.2 > Média Fortaleza.	246
<b>Figura 135:</b> IND 4.1 > Média Fortaleza.	247
<b>Figura 136:</b> IND 4.2 > Média Fortaleza.	248
<b>Figura 137:</b> Setores censitários gentrificáveis.	249
<b>Figura 138:</b> Setores censitários em gentrificação.	250
<b>Figura 139:</b> Setores censitários gentrificados.	251
<b>Figura 140:</b> Índice Gentrificação.	252

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 01:</b> Sumarização dos impactos da gentrificação na escala de vizinhança.	41
<b>Quadro 02:</b> Características da gentrificação induzida pelo estado em 5 experiências.	67
<b>Quadro 03:</b> Tipos de deslocamento e descrição sintética.	71
<b>Quadro 04:</b> Gentrificação na América Latina - perspectivas e debates.	80
<b>Quadro 05:</b> Experiências latino-americanas de resistência à gentrificação, segundo classificação de Annunziata e Rivas (2018).	84
<b>Quadro 06:</b> Tipologias de acumulação por deslocamento nas cidades latino-americanas.	89
<b>Quadro 07:</b> Perspectivas comparativas dos discursos sobre gentrificação.	90
<b>Quadro 08:</b> Breve linha do tempo - Vila Vicentina.	101
<b>Quadro 09:</b> Breve linha do tempo - Poço da Draga.	109
<b>Quadro 10:</b> Breve linha do tempo - VLT Parangaba-Mucuripe.	116
<b>Quadro 11:</b> Sumarização das experiências destacadas.	119
<b>Quadro 12:</b> Classificação Temática dos Indicadores Sociais.	140
<b>Quadro 13:</b> Levantamento de Estudos de Caso - estratégias de mensuração de gentrificação.	144
<b>Quadro 14:</b> Indicadores levantados agrupados por dimensão temática.	151
<b>Quadro 15:</b> Sistema de indicadores proposto.	154
<b>Quadro 16:</b> Descrição Sumária dos Indicadores.	157
<b>Quadro 17:</b> Composição do Indicador 1.1.	161
<b>Quadro 18:</b> Composição do Indicador 1.2.	165
<b>Quadro 19:</b> Composição do Indicador 2.1.	167
<b>Quadro 20:</b> Composição do Indicador 2.2.	170
<b>Quadro 21:</b> Composição do Indicador 3.1.	173
<b>Quadro 22:</b> Descrição dos indicadores que compõem a dimensão IVS Infraestrutura Urbana.	174
<b>Quadro 23:</b> Descrição dos indicadores que compõem a dimensão IVS Capital Humano.	174
<b>Quadro 24:</b> Descrição dos indicadores que compõem a dimensão IVS Renda e Trabalho.	175
<b>Quadro 25:</b> Composição do Indicador 3.2.	177
<b>Quadro 26:</b> Composição do Indicador 4.1.	180
<b>Quadro 27:</b> Composição do Indicador 4.2.	182
<b>Quadro 28:</b> Composição do Indicador A.	205
<b>Quadro 29:</b> Composição do Indicador B.	206
<b>Quadro 30:</b> Composição do Indicador C.	207
<b>Quadro 31:</b> Composição do Indicador 1.1.	208
<b>Quadro 32:</b> Composição do Indicador A.	209
<b>Quadro 33:</b> Composição do Indicador B.1.	210
<b>Quadro 34:</b> Composição do Indicador B.2.	211
<b>Quadro 35:</b> Composição do Indicador 1.2.	212
<b>Quadro 36:</b> Composição do Indicador A.	213
<b>Quadro 37:</b> Composição do Indicador B.	214
<b>Quadro 38:</b> Composição do Indicador C.	215
<b>Quadro 39:</b> Composição do Indicador D.	216
<b>Quadro 40:</b> Composição do Indicador E.	217
<b>Quadro 41:</b> Composição do Indicador 2.1	218
<b>Quadro 42:</b> Composição do Indicador A.	219
<b>Quadro 43:</b> Composição do Indicador B.	220
<b>Quadro 44:</b> Composição do Indicador C.	221

<b>Quadro 45:</b> Composição do Indicador 2.2.	222
<b>Quadro 46:</b> Composição do Indicador A.	223
<b>Quadro 47:</b> Composição do Indicador B.	224
<b>Quadro 48:</b> Composição do Indicador C.	225
<b>Quadro 49:</b> Composição do Indicador 3.1.	226
<b>Quadro 50:</b> Composição do Indicador A.1.	227
<b>Quadro 51:</b> Composição do Indicador A.2.	228
<b>Quadro 52:</b> Composição do Indicador A.3.	229
<b>Quadro 53:</b> Composição do Indicador A.4.	230
<b>Quadro 54:</b> Composição do Indicador A.5.	231
<b>Quadro 55:</b> Composição do Indicador 3.2.	232
<b>Quadro 56:</b> Composição do Indicador A.1.	233
<b>Quadro 57:</b> Composição do Indicador A.2.	234
<b>Quadro 58:</b> Composição do Indicador A.3.	235
<b>Quadro 59:</b> Composição do Indicador 4.1.	236
<b>Quadro 60:</b> Composição do Indicador A.1.	237
<b>Quadro 61:</b> Composição do Indicador A.2.	238
<b>Quadro 62:</b> Composição do Indicador A.3.	239
<b>Quadro 63:</b> Composição do Indicador 4.2.	240

## LISTA DE TABELAS

**Tabela 01:** Crescimento da População dos Municípios Metropolitanos.

93

## LISTA DE ABREVIÇÕES

**AGB** - Associação dos Geógrafos do Brasil.  
**AMPODRA** - Associação dos Moradores do Poço da Draga.  
**APP** - Áreas de Preservação Permanente.  
**BNH** - Banco Nacional da Habitação.  
**BRT** - *Bus Rapid Transit*.  
**CMFE** - Centro Multifuncional de Feiras e Eventos.  
**CONMEBOL** - Confederação Sul-Americana de Futebol.  
**DIS** - Distrito de Inovação em Saúde.  
**EIA** - Estudo de Impacto Ambiental.  
**ETUFOR** - Empresa de Transporte Urbano de Fortaleza.  
**FIFA** - Federação Internacional de Futebol.  
**FMI** - Fundo Monetário Internacional.  
**IAB** - Instituto dos Arquitetos do Brasil.  
**IABD** - Banco Interamericano de Desenvolvimento.  
**IBEU** - Índice de Bem Estar Urbano.  
**IBGE** - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  
**INACE** - Indústria Naval do Ceará.  
**IPEA** - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.  
**IVS** - Índice de Vulnerabilidade Social.  
**METROFOR** - Metropolitano de Fortaleza.  
**ONG** - Organizações não Governamentais.  
**OUC** - Operação Urbana Consorciada.  
**PAC** - Programa de Aceleração do Crescimento.  
**PAITT** - Plano de Ações Imediatas de Transporte e Trânsito de Fortaleza.  
**PIRF** - Plano Integrado de Regularização Fundiária.  
**PLHIS** - Plano Local de Habitação de Interesse Social.  
**PMF** - Prefeitura Municipal de Fortaleza.  
**PNUD** - Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.  
**PNAD** - Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílio.  
**PROCDMX** - *Agency for the Promotion and Development of Mexico City*.  
**PROFAVELA** - Programa municipal de Regularização de Favelas.  
**RFFSA** - Rede Ferroviária Federal S/A.  
**RIMA** - Relatório de Impacto Ambiental.  
**SDE** - Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico.  
**SECULTFOR** - Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza.  
**SEDUC** - Secretaria Estadual de Educação.  
**SEFIN** - Secretaria Municipal das Finanças.  
**SEINFRA** - Secretaria de Infraestrutura do Governo do Estado do Ceará.  
**SEUMA** - Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente.  
**SME** - Secretaria Municipal de Educação.  
**SMS** - Secretaria Municipal de Saúde.  
**SUE** - Setor de urbanização específica.  
**SVP** - Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo.  
**UDH** - Unidade de Desenvolvimento Humano.  
**VLT** - Veículo Leve sobre Trilhos.  
**ZEIS** - Zona Especial de Interesse Social.  
**ZEDUS** - Zona Especial de Dinamização Urbanística.  
**ZPA** - Zona de Proteção Ambiental.



## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>19</b>
1.1 DELIMITAÇÃO DO TEMA.....	19
<b>1.1.1 Recorte Temático.....</b>	<b>19</b>
<b>1.1.2 Recorte Empírico.....</b>	<b>19</b>
1.2. DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA.....	19
<b>1.2.1 Problemática.....</b>	<b>19</b>
<b>1.2.2 Questão de Pesquisa.....</b>	<b>20</b>
1.3. HIPÓTESES DE PESQUISA.....	20
<b>1.3.1 Hipótese Básica.....</b>	<b>20</b>
1.4 JUSTIFICATIVA E PERTINÊNCIA.....	20
1.5 OBJETIVOS.....	20
<b>1.5.1 Objetivo geral.....</b>	<b>20</b>
<b>1.5.2 Objetivos específicos.....</b>	<b>21</b>
1.6. METODOLOGIA.....	21
<b>1.6.1 Método de Abordagem.....</b>	<b>21</b>
<b>1.6.2 Métodos de Procedimento.....</b>	<b>22</b>
<b>1.6.3 Desenho Metodológico.....</b>	<b>23</b>
<b>2. GENTRIFICAÇÃO: CONSTRUÇÃO DE UM POSICIONAMENTO EPISTEMOLÓGICO.....</b>	<b>25</b>
2.1 CONCEITUAÇÃO.....	25
<b>2.1.1 Nomeando o Processo.....</b>	<b>25</b>
2.1.1.1 Cunhagem do termo.....	25
2.1.1.2 Outras definições.....	26
2.1.1.3 Primeiras manifestações.....	28
2.1.1.4 Outros nomes.....	29
<b>2.1.2 Tipologias.....</b>	<b>31</b>
<b>2.1.3 Teorias.....</b>	<b>35</b>
2.2 GENTRIFICAÇÃO COMO PROCESSO.....	36
<b>2.2.1 Segregação Urbana.....</b>	<b>36</b>
<b>2.2.2 Teorias da Gentrificação.....</b>	<b>37</b>
2.2.2.1 Relações de consumo (demanda).....	37
2.2.2.3 Relações de produção (oferta).....	39
<b>2.2.3 O processo.....</b>	<b>40</b>
<b>2.2.3 Rent-gap.....</b>	<b>44</b>
<b>2.2.4 Gentrificação Induzida pelo Estado.....</b>	<b>59</b>
<b>2.2.5 Deslocamento.....</b>	<b>69</b>
2.2.5.1 Deslocamento e o sentido da casa.....	69
2.2.5.2 Tipos de Deslocamento.....	69
2.2.5.3 Consequências do Deslocamento.....	71
2.2.5.4 Considerações finais.....	72
2.3 GENTRIFICAÇÃO PLANETÁRIA.....	73
<b>2.3.1 Nova escala e mutação.....</b>	<b>73</b>
<b>2.3.2 Gentrificação no sul global.....</b>	<b>80</b>
<b>2.3.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>89</b>
<b>3. DINÂMICAS URBANAS EM FORTALEZA.....</b>	<b>91</b>

3.1 CONTEXTO OCUPAÇÃO.....	91
3.2 EXPANSÃO URBANA.....	91
3.3 EXCERTOS DO PLANEJAMENTO URBANO DA INEQUIDADE SOCIAL.....	97
3.4 GENTRIFICAÇÃO EM FORTALEZA.....	99
<b>3.4.1 Vila Vicentina da Estância.....</b>	<b>100</b>
<b>3.4.2 Poço da Draga.....</b>	<b>104</b>
<b>3.4.3 VLT (Veículo Leve Sob Trilhos) Parangaba-Mucuripe.....</b>	<b>113</b>
<b>3.4.4 Sumarização.....</b>	<b>119</b>
3.5 FORTALEZA 2040 E O DISTRITO DE INOVAÇÃO.....	122
<b>3.5.1 Leitura Crítica.....</b>	<b>122</b>
<b>3.5.2 Considerações Finais.....</b>	<b>135</b>
<b>4. MODELO ANALÍTICO PROPOSTO.....</b>	<b>138</b>
4.1 USO DE INDICADORES.....	138
<b>4.1.1 Complexidade.....</b>	<b>138</b>
<b>4.1.2 Cidades como problemas complexos.....</b>	<b>139</b>
<b>4.1.3 O uso de indicadores.....</b>	<b>139</b>
4.2 POR QUE MEDIR GENTRIFICAÇÃO?.....	141
<b>4.2.1 Dificuldade de operacionalização.....</b>	<b>142</b>
<b>4.2.2 Estado da arte - sumarização de estratégias globais de mensuração.....</b>	<b>143</b>
4.3 INDICADOR PROPOSTO.....	152
<b>4.3.1 Dimensões analíticas .....</b>	<b>152</b>
<b>4.3.2 Modelo proposto.....</b>	<b>153</b>
<b>4.3.3 Definição das categorias de análise.....</b>	<b>155</b>
<b>4.3.4 Como interpretar.....</b>	<b>159</b>
<b>5. CONTRIBUIÇÕES E CONCLUSÃO.....</b>	<b>160</b>
5.1 RESULTADOS ALCANÇADOS.....	160
<b>5.5.1 IND 1.1 - Indicador Prox. a oportunidades e equipamentos.....</b>	<b>160</b>
<b>5.5.2 IND 1.2 - Indicador Valorização do Mercado Imobiliário.....</b>	<b>164</b>
<b>5.5.3 IND 2.1 - Indicador Vulnerabilidade ao deslocamento.....</b>	<b>166</b>
<b>5.5.4 IND 2.1 - Indicador Mudança demográfica.....</b>	<b>169</b>
<b>5.5.5 IND 3.1 - Indicador Vulnerabilidade social.....</b>	<b>172</b>
<b>5.5.6 IND 3.2 - Indicador Mudança de usos.....</b>	<b>176</b>
<b>5.5.7 IND 4.1 - Indicador Permissividade índices construtivos.....</b>	<b>179</b>
<b>5.5.8 IND 4.2 - Indicador Mudança morfológica.....</b>	<b>181</b>
<b>5.5.9 Índice Gentrificação.....</b>	<b>183</b>
5.2 LIMITAÇÕES E POTENCIALIDADES.....	185
5.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	185
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>189</b>
<b>APÊNDICE 1.....</b>	<b>205</b>
<b>APÊNDICE 2.....</b>	<b>241</b>
<b>APÊNDICE 3.....</b>	<b>249</b>

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. DELIMITAÇÃO DO TEMA

A presente pesquisa se pauta na modelagem da informação, análise e simulação de cenários urbanos para visibilização de dinâmicas urbanas excludentes relacionadas à ocorrência de gentrificação, tendo como recorte espacial a cidade de Fortaleza, Ceará, Brasil.

#### 1.1.1 Recorte Temático

Modelagem da Informação. Análise Espacial. CIM. Planejamento Urbano. Gentrificação. Indicadores Urbanos.

#### 1.1.2 Recorte Empírico

**Figura 01:** Recorte Empírico: Fortaleza - CE



Fonte: a autora (2022).

*Locus:* Fortaleza, CE, Brasil;

*Objeto:* indicador urbano de gentrificação;

*Temporalidade:* 2021-2022.

#### 1.1.3 Tema

Proposição de um indicador para aferir gentrificação.

### 1.2 DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA

#### 1.2.1 Problemática

O planejamento e gestão urbanos nos moldes convencionais se apoiam em abordagens estáticas e setorializadas, que envolvem apenas um número limitado de agentes produtores do espaço urbano nos seus processos de tomadas de decisão. Ademais, o planejamento, quando considerado enquanto plano de estímulo - em alguns casos, mais que de controle - a uma situação futura, parece ter embutido em si mesmo a admissão de processos excludentes que tenderão a afastar os atuais residentes em prol de ocupantes futuros. Em Fortaleza, no litoral nordeste do Brasil, as normativas de zoneamento que incidem sobre o uso e ocupação do solo se superpõem a uma realidade que, em muitos casos, se contrapõe substancialmente às dinâmicas da cidade factual (PEQUENO, 2015; BRASIL, CAVALCANTI, CAPASSO, 2017). Além disso, o atual direcionamento das gestões em torno do

planejamento estratégico (VAINER, 2000) se traduzem, na prática, como a esperança de que projetos pontuais à nível de bairro possam "levar desenvolvimento" a uma área a partir da atração de grandes investimentos e da cessão de facilidades a investidores. Essa abordagem, principalmente influenciada por fatores econômicos ligados ao mercado imobiliário, falha em compreender as consequências reais desse ideal de desenvolvimento sobre a parcela mais vulnerável da população e em compreender seu papel enquanto agente dessa exclusão.

## **1.2.2 Questão de Pesquisa**

Como aferir e prever a ocorrência de processos excludentes ligados à gentrificação?

## **1.3 HIPÓTESES DE PESQUISA**

### **1.3.1 Hipótese Básica**

A hipótese que aqui se apresenta é a de que, a modelagem da informação, enquanto suporte ao planejamento urbano, pode ajudar a conceber dispositivos que possam descrever e ajudar a prever as dinâmicas urbanas excludentes relacionadas à gentrificação, para, enquanto potenciais instrumentos de negociação, poderem contribuir para sua compreensão e possível mitigação.

## **1.4 JUSTIFICATIVA E PERTINÊNCIA**

As cidades evoluem como o resultado de inúmeras interações não lineares entre instâncias físicas e sociais (ALEXANDER, 1977; JACOBS, 2019; ASCHER, 2010; CORRÊA, 1995; HILLIER, 2007; VILLAÇA, 2001). A natureza cada vez mais complexa e interconectada dessa relação e a aceitação da cidade enquanto um problema de complexidade organizada (WEAVER, 1948 APUD LIMA, 2011; JACOBS, 2019) apontam a necessidade de se pensar em novos instrumentos de análise e simulação que possibilitem uma abordagem sistêmica e não reducionista dos problemas urbanos (ASCHER, 2010; LIMA, 2011; LIMA, FREITAS, CARDOSO, 2019; NETTO E SABOYA, 2010) a fim de desenvolver dispositivos de negociação e gerenciamento mais transparentes e menos excludentes.

Diante disso e levando em consideração que, em se tratando de contextos onde há a possibilidade da ausência e deturpação proposital de informações (PINHEIRO e BRITO, 2014), além da produção estratégica de ignorância (SLATER, 2019), o estímulo à produção de conhecimento emancipatório (JOHNSON-SCHLEE, 2019) se torna um imperativo, a pesquisa que aqui se delinea, ao se pautar no emprego da modelagem da informação e propor a concepção de um dispositivo passível de dar visibilidade à dinâmicas urbanas excludentes relacionadas à gentrificação, se faz relevante enquanto instrumento de compreensão e negociação, vindo a poder contribuir potencialmente para sua mitigação.

## **1.5 OBJETIVOS**

### **1.5.1 Objetivo geral**

Partindo do entendimento de que é preciso compreender um fenômeno para só então ser possível abordá-lo, o presente trabalho busca apresentar a construção de um sistema de

indicadores que possa sugerir um método de medição da propensão de uma área particular, no município de Fortaleza, a sofrer processos de gentrificação.

### 1.5.2 Objetivos específicos

**OBJ. 1** Definir temas e termos basilares da pesquisa;

**OBJ. 2** Levantar e sistematizar indicadores relacionados à processos de gentrificação, a partir de estudos precedentes;

**OBJ. 3** Formular o sistema de indicadores e sua tradução processual;

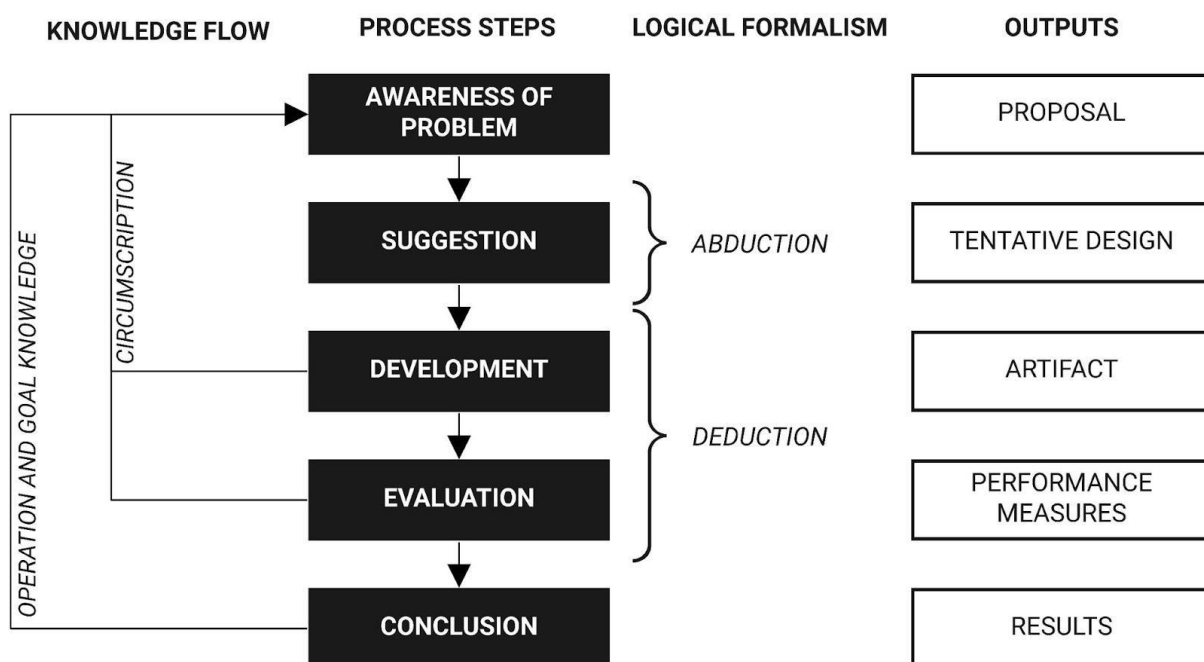
**OBJ. 4** Aplicar ao recorte espacial o indicador proposto em análise descritiva da situação atual.

## 1.6 METODOLOGIA

### 1.6.1 Método de Abordagem

A presente pesquisa se apoia na *Design Science* que tem na *Design Science Research* o método que fundamenta e operacionaliza a condução de pesquisas aplicadas orientadas à busca de soluções. A *Design Science* procura consolidar conhecimentos sobre o projetar e desenvolver de soluções para melhorar sistemas existentes, resolver problemas e criar novos artefatos, baseando-se em um sistema de produção de conhecimento cujo foco está em sua aplicação (DRESCH, LACERDA, ANTUNES JÚNIOR, 2015).

**Figura 02:** Processos metodológicos e outputs da *Design Science Research*.



Fonte: adaptado de Vaishnavi e Kuechler (2009).

Considerando como método de abordagem o conjunto de atividades sistemáticas e racionais que permitem alcançar os objetivos almejados (MARCONI & LAKATOS, 2003, p. 221), a pesquisa aqui proposta adota o Método Indutivo, Dedutivo e Abduativo.

O Método Indutivo, derivado de um processo de pensamento dito sintético, se fundamenta em premissas e na inferência de uma verdade a partir de evidências observacionais particulares previamente constatadas (DRESCH, LACERDA, ANTUNES JÚNIOR, 2015, p. 18). A construção do conhecimento por indução vai da observação de dados particulares à constatação de relações e posterior generalização teórica. O objetivo dos argumentos indutivos, segundo Marconi & Lakatos (2003, p. 86), é levar a conclusões cujo conteúdo é muito mais amplo do que as premissas nas quais se basearam. O determinismo e a generalização em que se apoia o método são, entretanto, causas de críticas.

No Método Dedutivo, derivado de um processo de pensamento dito analítico, de forma oposta ao método indutivo, o pesquisador parte de conhecimentos teóricos prévios para prever a ocorrência de certas relações ou comportamentos particulares do objeto de pesquisa (DRESCH, LACERDA, ANTUNES JÚNIOR, 2015, p. 19; MARCONI & LAKATOS, 2003, p. 91-95).

**Figura 03:** Produção do conhecimento segundo as abordagens indutiva e dedutiva.



Fonte: Adaptada de Chalmers (1999, p. 29, apud DRESCH, LACERDA, ANTUNES JÚNIOR, 2015, p. 19).

O Método Abduativo - inferência hipotética ou retrodução - consiste em estudar fatos e propor uma teoria para explicá-los, criando hipóteses explicativas para determinado fenômeno. O nome remete à Teoria da Abdução de Charles Peirce, considerado um dos fundadores do pragmatismo, que introduz esse como um novo tipo de raciocínio lógico, de forma a explicar sua teoria da introdução da generalidade nos juízos perceptivos:

A Lógica e a Teoria do Conhecimento tradicionais distinguem dois tipos de raciocínio: a dedução (prova que algo deve ser, é uma inferência necessária que extrai uma conclusão contida em certas premissas, cuja verdade deixa, no entanto, em aberto) e a indução (prova que algo realmente é, é uma inferência experimental que não consiste em descobrir, mas em confirmar uma teoria através da experimentação - e que, portanto, não cria algo de novo). A criação quer das premissas (fundamentos da dedução) quer das teorias (fundamentadoras da indução), é, deste modo, exterior aos dois tipos tradicionais de raciocínio, e reside na abdução. A abdução, que prova que algo pode ser, é uma inferência hipotética [...]. (SERRA, 1996).

Para Peirce (apud SERRA, 1996), a percepção tem sempre um fundo abduativo e interpretativo onde, a partir de um juízo perceptivo, várias inferências abduativas seriam possíveis. Dresch, Lacerda e Antunes Júnior (2015, p. 63) consideram ainda a Abdução como o único método científico que permitiria a inovação e introdução de novas ideias, por isso sua adoção preferencial pela *Design Science*. Os dois se relacionam ainda quanto ao caráter pragmático de seus produtos.

## 1.6.2 Métodos de Procedimento

Para Marconi & Lakatos (2003, p.221), os métodos de procedimento constituem uma etapa com finalidade mais restrita de investigação e, pressupondo uma atitude concreta - menos abstrata - em relação aos fenômenos e à limitação do domínio da pesquisa. Assim sendo, a pesquisa aqui proposta adota, concomitantemente, os métodos: Histórico, Monográfico, Estatístico e Estruturalista.

O Método Histórico consiste em investigar a historicidade dos fatos ou processos a fim de verificar e entender suas influências no hoje (MARCONI & LAKATOS, 2003, p. 107), remontando aos processos de formação ocorridos ao longo do tempo e perscrutando momentos de inflexão e o entrelaçamento com outros fenômenos.

O Método Monográfico parte do princípio de que qualquer objeto de estudo particular que se investigue em profundidade é passível de ser considerado, através de generalizações, representativo de vários outros (MARCONI & LAKATOS, 2003, p. 108).

O Método Estatístico permite a extração de representações pragmáticas de fenômenos ou objetos de estudo complexos. Para Marconi & Lakatos (2003, p. 108) “[...] o método estatístico significa redução de fenômenos sociológicos, políticos, econômicos etc. a termos quantitativos e a manipulação estatística, que permite comprovar as relações dos fenômenos entre si, e obter generalizações sobre sua natureza, ocorrência ou significado”.

No Método Estruturalista, parte-se de um fenômeno concreto, posteriormente tornado abstrato através da construção de modelos conceituais que permitam sua representação simplificada, não importando, entretanto, os elementos em si que possam compor esse sistema, mas suas relações entre si e com o todo:

Para penetrar na realidade concreta, a mente constrói modelos que não são diretamente observáveis na própria realidade, mas a retratam fidedignamente, em virtude da razão simplificante do modelo corresponder à razão explicante [sic] da mente [...] Isto porque, por intermédio da simplificação (representação simplificada), o modelo atinge o nível inconsciente e invariante: resume o fenômeno e propicia sua inteligibilidade. (MARCONI & LAKATOS, 2003, p. 111)

Entende-se aqui que a modelagem da informação aplicada ao escopo da pesquisa pressupõe a adoção do método estruturalista de procedimento.

## 1.6.3 Desenho Metodológico

O capítulo 2 introduz a discussão acerca do tema gentrificação e apresenta perspectivas e autores basilares para seu entendimento, assim como, de sua evolução ao longo do tempo. Em seguida, propõe-se a retomada histórica da discussão sobre gentrificação no contexto do norte global, *locus* da cunhagem do termo, e no sul global, como forma de aproximação contextual da discussão. Apresenta-se, ademais, uma discussão acerca das terminologias mais utilizadas e alternativas de interpretação. Deve dar-se ênfase ao capítulo, entretanto, como registro da construção epistemológica de um entendimento crítico sobre gentrificação que busca, por vezes, o aprofundamento de questões consideradas pertinentes e essenciais ao tema.

O capítulo 3 busca apresentar um breve apanhado de considerações sobre as dinâmicas urbanas em Fortaleza, destacando o contexto de ocupação, formação e expansão da malha urbana e da inequidade socioeconômica no município. Alguns casos locais passíveis de serem relacionados à ocorrência de processos excludentes ligados à gentrificação são, ademais, apresentados e discutidos.

O capítulo 4 inicia-se por investigar estratégias globais de mensuração de processos de gentrificação a fim de nortear as escolhas metodológicas da proposta que segue. Busca-se, inicialmente, sumarizar e contextualizar indicadores e metodologias utilizadas para, em seguida, determinar as dimensões conceituais e operacionais do processo de gentrificação propondo, após isso, traduções possíveis ao caso brasileiro. Uma vez que se determine as variáveis mais cabíveis de serem utilizadas por um indicador de gentrificação no recorte espacial selecionado, parte-se para aplicação das metodologias apresentadas anteriormente para a modelagem do indicador aqui proposto. O capítulo encerra-se com o emprego do indicador proposto em uma análise descritiva do recorte espacial definido.



## 2. GENTRIFICAÇÃO: CONSTRUÇÃO DE UM POSICIONAMENTO EPISTEMOLÓGICO

### 2.1 CONCEITUAÇÃO

#### 2.1.1 Nomeando o Processo

##### 2.1.1.1 Cunhagem do termo

Gentrificação não é um tema essencialmente novo. O termo, advindo do inglês e cunhado pela socióloga britânica Ruth Glass ao descrever um processo de reestruturação urbana que vinha sendo observado na Londres da década de 60, marcado especialmente por uma reorganização socioeconômica que levou à onda de intensa suburbanização e competição por espaço observados pela autora (GLASS, 1964):

*One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes - upper and lower. Shabby, modest mews and cottages - two rooms up and two down - have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period - which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation - have been upgraded once again. Nowadays, many of these houses are being sub-divided into costly flats or 'houselets' (in terms of the new real estate snob jargon). The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighbourhoods. Once this process of 'gentrification' [grifo da autora] starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed. (GLASS, 1964, p. xviii).*

Nesse que é provavelmente um dos textos mais citados do universo teórico da discussão sobre gentrificação, Glass não chega entretanto a teorizar de forma mais profunda sobre o conceito de gentrificação e o usa de forma irônica (mesmo que extremamente crítica e pautada por uma posição política de contestação de disparidades sociais), querendo se referir ao conceito '*gentry*' referente à antiga estrutura de classe britânica, onde '*gentry*' costumava definir uma classe aristocrática sem títulos de nobreza. Johnson-Schlee (2019) ratifica esse entendimento ao apontar o tom crítico permeado por ironias de todo o texto de Glass que, na verdade, era um texto introdutório (que não deixou por isso de se tornar talvez o mais importante) de um volume que organizou e que sob o nome de "*London: Aspects of Change*" compilava leituras multidisciplinares para discutir o processo de rápidas mudanças nas estruturas socioespaciais que vinha sendo observado na cidade de Londres naquele momento. Nada do colocado anteriormente o foi feito para desmerecer a importância hoje incontestável da figura histórica de Ruth Glass para a geografia humana e para a discussão sobre gentrificação, mas teve como intuito desmistificar as teorizações posteriores que deram início a uma acirrada disputa taxonômica, obliterando a qualidade epistemológica da visão de Glass (JOHNSON-SCHLEE, 2019) e utilizando, por vezes e até muito recentemente, sua breve inserção de um termo introduzido quase informalmente, como definição rígida e definitiva de um processo socioespacial que, dado mesmo essas dimensões (social e espacial), deveria ser considerado em sua riqueza processual,

contextual e temporal, até por que era sobre isso mesmo (mudanças) que Glass escrevia ao cunhar o termo gentrificação.

*When Ruth Glass uses the term 'gentrification' she is not attempting to produce a cast-iron definition of a sociological phenomenon, but instead to deploy a colloquial- jokey term to characterize one of the many 'aspects of change' in the London she describes. (JOHNSON-SCHLEE, 2019, p. 6).*

Só quase dez anos depois desse primeiro uso, o termo volta a aparecer em contexto acadêmico, em uma publicação de Hamnett (1973 apud SLATER, 2009), após o que passa a ganhar atenção paulatina, ainda que, inicialmente, o conceito seja tratado de forma vaga, por vezes ambígua e extremamente específica contextualmente (JOHNSON-SCHLEE, 2019), sendo só a partir da intervenção de Smith (1979) que o tema se torna um importante campo de discussão acadêmica.

### 2.1.1.2 Outras definições

Apoiada na descrição dos fenômenos diretamente observados por Glass (1964), descritas na citação da passagem anterior, a descrição clássica de gentrificação guarda relação com a reabilitação do estoque de moradias de centros urbanos anteriormente precarizados, mudança na situação de posse, de arrendatários a proprietários, valorização imobiliária e deslocamento de residentes das classes trabalhadoras por novos ocupantes vinculados à classe-média (LEES et al., 2008). Em leituras derivadas dessa definição, ênfase é dada à agência individual dos gentrificadores, à reabilitação ou restauração das construções, à centralidade da área urbana em que ocorre e à classe socioeconômica dos gentrificados e gentrificadores.

Outras definições iniciais costumam estar alinhadas à definição clássica atribuída a Glass (1964):

- Oxford American Dictionary (1980 apud LEES et al., 2008, p. 9): *"the movement of middle class families into urban areas causing property values to increase and having the secondary effect of driving out poorer families"*;
- American Heritage Dictionary (1982 apud LEES et al., 2008, p. 9): *"the restoration of deteriorated urban property especially in working-class neighborhoods by the middle and upper classes"*;
- Smith (1982, p. 139): *"By gentrification I mean the process by which working class residential neighbourhoods are rehabilitated by middle class homebuyers, landlords and professional developers. I make the theoretical distinction between gentrification and redevelopment. Redevelopment involves not rehabilitation of old structures but the construction of new buildings on previously developed land"*;
- Marcuse (1985, p. 198-199), que introduz importante desenvolvimento para a discussão de gentrificação com a sua proposição dos diferentes tipos de deslocamentos envolvidos no processo, ainda propõe, entretanto: *"[que] Gentrification occurs when new residents - who disproportionately are young, white, professional, technical, and managerial workers with higher education and income levels-replace older residents- who disproportionately are low-income, working-class and poor, minority and ethnic group members, and elderly-from*

*older and previously deteriorated inner-city housing in a spatially concentrated manner, that is, to a degree differing substantially from the general level of change in the community or region as a whole*<sup>1</sup>.

- Ley (1986, p. 526): “[...] *gentrification and revitalization refer to a change in household social status, independent of the housing stock involved, which might be either renovated or redeveloped units*”.

Já em 2000, convidado a ser autor do verbete sobre gentrificação no Dicionário de Geografia Humana, Smith altera substancialmente sua definição do processo propondo uma das mais relevantes para o entendimento subsequente de gentrificação para além da especificidade da descrição clássica:

*The reinvestment of CAPITAL at the urban center, which is designed to produce space for a more affluent class of people than currently occupies that space. The term, coined by Ruth Glass in 1964, has mostly been used to describe the residential aspects of this process but this is changing, as gentrification itself evolves.* (SMITH, 2000, p.294 apud. LEES et al., 2008, p.9)

Hackworth (2002, p. 815), buscando propor uma ideia mais essencial do processo, ratifica o entendimento de Smith (SMITH, 2000, p. 294 apud. LEES et al., 2008, p. 9), propondo que gentrificação, em linhas gerais, seja “*the production of space for progressively more affluent users*”.

Em 2004, o American Heritage Dictionary alterou sua definição de gentrificação para “*the restoration and upgrading of deteriorated urban property by middle class and affluent people, often resulting in displacement of lower-income people*” (LEES et al., 2008, p. 9). Embora ainda ligado à definição inicial, já datada, e mesmo que apenas ligeiramente mudando o verbete, a adição da ideia de deslocamento como associada ao processo de gentrificação, para além de Marcuse, é digna de nota.

Lees et al. (2008, p. xv), uma das publicações seminais e mais abrangentes sobre gentrificação, a define como a transformação de áreas urbanas ocupadas por classes trabalhadoras ou de áreas vazias em localizações centrais da cidade em áreas residenciais ou comerciais para consumo da classe média. Atkinson & Bridges (2005, p. 2) definem a gentrificação contemporânea como uma nova forma de colonização urbana. Ratificando a posição de Smith, Slater (2011, p. 572) adiciona que:

*Gentrification commonly occurs in urban areas where prior disinvestment in the urban infrastructure creates opportunities for profitable redevelopment, where the needs and concerns of business and policy elites are met at the expense of urban residents affected by work instability, unemployment, and stigmatization* (Slater, 2011, p. 572).

Em uma das definições mais retomadas recentemente por autores do Sul Global, pelas qualidades epistemológicas de não ser específica a contextos ou temporalidades definidos, Clark (2005, p. 263) afirma que:

---

<sup>1</sup> Em sua defesa, de forma muito esclarecida, o autor propõe que essa definição seja apenas empírica e não teórica, com o propósito de tornar clara a descrição do fenômeno observado, como pré-requisito para uma discussão teórica (MARCUSE, 1985, p. 198-199).

*Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital. The greater the difference in socio-economic status, the more noticeable the process, not least because the more powerful the new users are, the more marked will be concomitant change in the built environment. It does not matter where, and it does not matter when. Any process of change fitting this description is, to my understanding, gentrification. (CLARK, 2005, p. 263).*

Para Lees et al. (2008, p.18) e Zukin (2010), por sua vez, gentrificação, como processo de mudança demográfica, significa um processo que impulsiona deslocamentos "where wealthier people displace poorer people, and diversity is replaced by social and cultural homogeneity". Ratificando esse entendimento mas aproximando a discussão do contexto latino-americano, Díaz-Parra (2021) define gentrificação como o fenômeno de mudança demográfica onde um grupo humano residente de uma área já estabelecida é substituído por outro de maior renda ou *status*, levando a mudanças nos padrões socioespaciais de ocupação e uso do solo ligados, principalmente, a processos segregatórios.

Em um entendimento mais recente, de abordagem mais ampla (após a aceitação da gentrificação planetária), Shin & López-Morales (2022) definem gentrificação como:

*[...] a reflection of broader political economic processes that result in the unequal and uneven production of urban(izing) space, entailing power struggles between haves and have-nots, be they disputes over the upgrading of small neighbourhoods or larger clashes related to social displacement experienced at the metropolitan or even regional scale. (SHIN & LÓPEZ-MORALES, 2022, p.18).*

### 2.1.1.3 Primeiras manifestações

Embora cunhado em 64, nas circunstâncias já descritas anteriormente, Clark (2005, p. 260) aponta que seria descuido assumir que o fenômeno<sup>2</sup> da gentrificação também tenha ali a sua origem. López-Morales et al. (2019), Lees (2019) e Smith (1996 e 1998) propõem que a primeira experiência bem documentada do que poderia ser considerado gentrificação tenha sido o plano de Haussmann de renovação de Paris, que compreendia a destruição dos bairros operários e a reconstrução da cidade segundo os interesses da burguesia. Engels (1975 apud Smith 1998, p. 32) talvez tenha sido o primeiro a transformar o nome do barão em um substantivo tão familiar e correlato à ideia de gentrificação: haussmanização.

*By "Haussmann" I mean the practice, which has now become general, of making breaches in the working-class quarters of our big cities, particularly in those which are centrally situated, irrespective of whether this practice is occasioned by considerations of public health and beautification or by demand for big, centrally located business premises or by traffic requirements. . . . No matter how different the reasons may be, the result is everywhere the same: the most scandalous alleys and lanes disappear to the accompaniment of lavish self-glorification by the bourgeoisie on account of this tremendous success. (ENGELS, 1975, p. 71 apud SMITH, 1998, p. 35)*

---

<sup>2</sup> É Clark (2005) que se refere à gentrificação enquanto fenômeno.

Em uma manifestação anterior à cunhagem do termo gentrificação (GLASS, 1964) e à proposição da teoria do *rent gap* (discutida mais à frente) por Smith (1979), Engels ([1872] 1975, p. 21), no "*The Housing Question*" descreve um processo similar que, pela clareza de entendimento e antevisão que o torna pertinente até os dias de hoje, não podia deixar de ser mencionado :

*The growth of the big modern cities gives the land in certain areas, particularly in those which are centrally situated, an artificial and often colossally increasing value; the buildings erected on these areas depress this value, instead of increasing it, because they no longer correspond to the changed circumstances. They are pulled down and replaced by others. This takes place above all with workers' houses which are situated centrally and whose rents, even with the greatest overcrowding, can never, or only very slowly, increase above a certain maximum. They are pulled down and in their stead shops, warehouses and public buildings are erected. Through its Haussmann in Paris, Bonapartism exploited this tendency tremendously for swindling and private enrichment. But the spirit of Haussmann has also been abroad in London, Manchester and Liverpool, and seems to feel itself just as much at home in Berlin and Vienna. The result is that the workers are forced out of the centre of the towns towards the outskirts; that workers' dwellings, and small dwellings in general, become rare and expensive and often altogether unobtainable, for under these circumstances the building industry, which is offered a much better field for speculation by more expensive houses, builds workers' dwellings only by way of exception. (ENGELS, [1872] 1975, p. 21).*

Gale (1984), no contexto norte-americano, aponta ainda outros exemplos predecessores ocorridos em Nova York, Nova Orleans, Charleston, Georgetown e Boston. No Brasil, experiências predecessoras que, de forma retrospectiva, poderiam ser associadas hoje à ideia de gentrificação, guardam relação com a formação das primeiras favelas brasileiras relacionadas às consequências de políticas de higienização dos planos de embelezamento (VILLAÇA, 2001), marcos iniciais da história do planejamento urbano no Brasil, onde percebe-se que o acesso a infraestrutura e serviços públicos sempre foi fator importante na criação de centralidades e portanto chave dos processos espaciais excludentes.

#### **2.1.1.4 Outros nomes**

A não universalização do termo criado em um contexto geográfico e histórico específicos, as disputas taxonômicas que excluíram da discussão realidades que não estivessem em conformidade com o que se tornou a descrição clássica de gentrificação e a existência de experiências predecessoras conceitualizadas a partir de outros contextos possibilitam a existência de experiências sob outros nomes, com historicidade e ponto de vista ontológico próprios mas similares quanto a seu universo discursivo.

Lees et al. (2008) apontam termos contemporâneos utilizados à época das experiências relacionadas à primeira-onda de gentrificação (HACKWORTH & SMITH, 2001) no território norte-americano: "*brownstoning*", em Nova York; "*homesteading*", em Baltimore, "*whitepainting*" ou "*whitewalling*" em Toronto e "*red-brick chic*", em São Francisco.

Figura 04: Gentrificação positiva - gentrificação como gênese e não genocídio.



VOLUME 15 NUMBER 2 JULY 1984

# THE BROWNSTONER

NEWSLETTER OF THE BROWNSTONE REVIVAL COMMITTEE  
200 MADISON AVENUE 3RD FLOOR NEW YORK, NEW YORK 10016

## Gentrification – Clarified

**THE MYTH OF GENTRIFICATION** has now been blasted by a new, 150-page report released (March 1984) by the New York Department of Planning. The report, ordered by the Mayor, is titled: Private Reinvestment and Neighborhood Change, and does nothing less than document over and over again what City Planning sees as the benefits of the brownstone movement, although that phrase never appears in its pages.

Another word that does not make an appearance is "gentrification", a word that has come to have a negative connotation in many circles. The City clearly prefers the word "reinvestment".

Gentrification describes areas in which development activity (whether private, government-aided or a combination of both) results in the displacement of low- or moderate-income families by those in higher income categories. This is regarded as desirable by some and undesirable by others. The study's findings, however, which are based on statistical analyses--mostly census data--provide some compelling support in favor of the gentrification process.

Park Slope neighborhood in Brooklyn and the Upper West Side in Manhattan were selected as subjects of this study. They were selected because of their visible private investment activity and their proximity to the city's two major parks, good public transportation and their resurgence of economic atmosphere. **Gentrification is not "genocide" but "genesis".**

## Florida Art Deco –

*Nathaniel Hendricks, President, Back to the City, Inc.*

*THE 11TH ANNUAL BACK TO THE CITY CONFERENCE, sponsored by the Miami Design Preservation League, the Metro Dade Community & Economic Development, and Back to the City, Inc., was held April 13-15, 1984 in the Art Deco National Historic District, Miami Beach, Florida.*

Historic structures always bring to mind inveterate images of colonial farmhouses, federal style city halls, and for me especially, Brooklyn brownstones and rowhouses. So it was a shock to see buildings of turquoise, yellow, pink and stainless steel when I entered historic Miami Beach for the 11th Annual Back to the City Conference.

continued on page 7

## Brownstone – The Real Thing

*This article by Ron Roth, a member who has studied architecture at the Columbia University Historic Preservation School, a Division of the Architectural School, is interesting and informative. He has also studied psychology and has been six years with the Landmarks Preservation Commission in research and design review. He is currently working on a book on "Starlight Park", an amusement park in the Bronx (1918-1946). One largely concrete building (now an MTA garage) still stands at Cross Bronx Expressway at 177th Street which is the geographic center of the Bronx, on the Bronx River.*

BROWNSTONE is a building quality sandstone composed of mineral grains held together by a cementing substance. It varies in structure and composition. Slabs are quarried from beds which range from fissile seams to seamless masses. As in other sandstones, false bedding or cross-grain is common to brownstone. False bedding causes a great deal of waste and makes the stone difficult to quarry and dress properly. Such stone nearly always has alternating streaks and patches of fine-grained and coarse-grained stone. Water in contact with brownstone can remove some of the cement and portions of the mineral grains which constitute the stone.

Like all other sandstones, the brownstones vary from textures like shales and slates, to the coarse conglomerate or pudding stone. Coarse-grained varieties look well in rock-face work. The finer grained varieties are better for fine carving or a tool-dressed surface, but can be adapted to rock-face work as well. The best texture is homogeneous throughout and not very coarse, but a uniformly coarse-grain is better than a mixture of fine and coarse. As a rule the coarse-grained sandstones are more porous and absorb water more freely, but less likely to be laminated or reedy, less liable to have clay seams, and generally are able to be worked more freely in all directions. The fine-grained sandstones are generally stronger, but less elastic, not so apt to disintegrate, but more apt to crack or shell. A rubbed surface is the most desirable finish for brownstone. Sand was used for the rubbing, or sand followed by grit.

As of 1896, reliable information on different brownstones was very scarce and widely scattered. It is believed that there is probably not another color common in building stones that is as permanent and as little liable to tarnish as brown. When brownstone is used to excess, particularly dark shades and along narrow streets, it can be gloomy and sombre. The darker shades, however, show dirt and stain less.

continued on page 10

Fonte: The Brownstoner (1984 apud LEES et al., 2008, p. 8, grifo nosso).

Enquanto isso, a mídia a serviço do bloco no poder, preferia o uso de termos mais eufêmicos, como "*back to city movement*" ou "*neighborhood revitalization*", em uma tentativa de dissociar os processos observáveis das más conotações associadas ao termo gentrificação, quando não se tentava mesmo dissociar de todo o próprio termo e ideia de gentrificação das más conotações que carregava; ideia essa que, ainda hoje, mesmo que anacrônica e cheia de vieses, ainda é retomada de tempos em tempos (Figura 04), como em Cortright (2015), Freeman (2009 apud MATHEMA, 2015) e Vigdor (2010).

Em outras línguas que não o inglês, estrangeirismos, a exemplo do aportuguesamento da palavra original em inglês "*gentrification*" para gentrificação, estão presentes como em *die Gentrifizierung* ou *die Gentrifikation*, em alemão; *gentrificación*, em espanhol; *gentrificazione*, em italiano; entre outros. Mas outros termos são ainda empregados, como *embourgeoisement*, na França (LAMBERT, 2014) e *die Yuppisierung* (SCHROER, 2000), na Alemanha. Na Coreia, o Instituto Nacional da Língua Coreana, agência que propõe a tradução oficial de termos estrangeiros no país, sugeriu que gentrificação se traduzisse como *dungji naemolim*, que literalmente significa despejo (ou deslocamento de uma pessoa de seu ninho (ou casa)) (SHIN & LÓPEZ-MORALES, 2022).

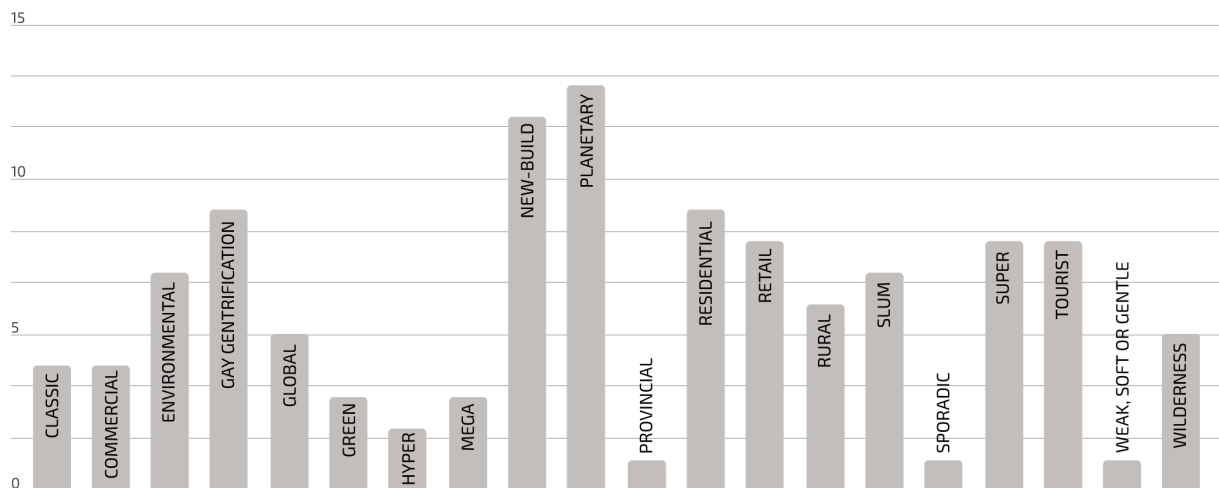
Salinas Arreortua (2013) aponta o emprego de termos mais próximos do contexto latino-americano como requalificação, renovação urbana e enobrecimento (PROENÇA, 2010 E BORTOLOZZI, 2009 apud SALINAS ARREORTUA, 2013). Lima (2008) aponta ainda outros termos eufêmicos latino-americanos comumente associados ao discurso pro-gentrificação: *conservação urbana*, *melhoramento urbano*, *reconquista urbana*, *regeneração urbana*, *remodelação urbana*, *resgate urbano e salvamento urbano*. López-Morales et al (2021), adiconam os conceitos de "*whitening by dispossession*" (GAYTÁN, 2019 apud LÓPEZ-MORALES et al., 2021, p. 3), "blanqueado de divisas" e o próprio "higienização" (GARMANY & RICHMOND, 2020 apud LÓPEZ-MORALES et al., 2021, p. 3) como correlatos importantes. Gafney (2015, p.3) fala em "remoção branca", "asfaltezição" e "limpeza social". Castells (1974 apud HERRERA, 2001) utilizou a expressão "reconquista urbana", mas Herrera (2001) e Gutiérrez (2014) apontam ainda o uso em espanhol de outras expressões, tais como "*recualificación social*", "*aburguesamiento*", "*aristocratización*", "*yupificación*" e "*elitización residencial*". Delgadillo et al. (2015) falam de "enobrecimento" (CARMAN, 2011 apud DELGADILLO et al., 2015, p. 12) e Herrera (2001), assim como Monreal (1996 apud HERRERA, 2001), propõe a adoção do termo *elitización*, como forma de ressaltar o conflito social inerente ao processo.

## 2.1.2 Tipologias

*Gentrification was initially understood as the rehabilitation of decaying and low-income housing by middle-class outsiders in central cities. In the late 1970s a broader conceptualisation of the process began to emerge, and by the early 1980s new scholarship had developed a far broader meaning of gentrification, linking it with processes of spatial, economic and social restructuring. Gentrification emerged as a visible spatial component of this transformation. It was evident in the redevelopment of waterfronts, the rise of hotel and convention complexes in central cities, large-scale luxury office and residential developments, and fashionable, high priced shopping districts. (SASSEN, 1991, p. 255)*

O termo passou, ao longo do tempo, a ser um terreno fértil de discussões taxonômicas no universo acadêmico (JOHNSON-SCHLEE, 2019). As mutações do processo levaram, em uma tentativa de abarcar a multiplicidade de experiências que, se não se encaixavam na descrição clássica atribuída a Glass (1964), eram inevitavelmente gentrificação ainda assim, a pesquisa acadêmica contemporânea a reconhecer diferentes tipologias ou variações possíveis dos processos envolvidos (LEES & PHILLIPS, 2018, p. 486) que vão desde o emprego segundo o entendimento clássico proposto por Glass (1964), à gentrificação marginal (ROSE, 1984), induzida pelo estado<sup>3</sup> (LÓPEZ-MORALES, 2021; STEIN, 2020; MÖSGEN et al., 2019), relacionado a novas construções (DAVIDSON & LEES, 2005), estudantil (SMITH, 2005), comercial (LEES et al., 2008), verde (PEARSALL, 2018), turística (LEES et al., 2008; COCOLA-GANT, 2018; GOTHAM, 2005), litorânea (GRIFFITH, 2000), super (LEES et al., 2008), mega (LEES, 2012) e mesmo planetária (LEES et al., 2016), entre outras mais (Figura 05).

**Figura 05:** Tipologias de gentrificação citadas em Lees & Phillips (2018) classificadas por recorrência.



Fonte: Lees e Phillips, 2018, p. 486.

### Gentrificação clássica

Apoiada em Glass (1964), a descrição clássica de gentrificação guarda relação com as mudanças sofridas por áreas degradadas de centros urbanos previamente precarizados, que passam a atrair moradores com rendas mais elevadas o que, por sua vez, tende a provocar a valorização econômica e o aumento da demanda por serviços especializados na região, culminando com o "afastamento/deslocamento" dos residentes originais, geralmente associados a maiores graus de vulnerabilidade. Ênfase é dada à reabilitação e renovação do estoque de moradias e ao deslocamento de residentes das classes trabalhadoras por novos ocupantes vinculados à classe-média (LEES et al., 2008; ALCÂNTARA, 2018).

### Gentrificação marginal

O termo foi cunhado por Rose (1984). Faz referência à gentrificação motivada por indivíduos gentrificadores que fogem da descrição clássica ao pertencer a grupos

<sup>3</sup> Do original "State-led gentrification".



considerados marginais ou que representam minorias quanto à etnia, gênero, sexualidade, classe social e ocupação (GURNEY, 2020a). Em uma leitura mais recente, Mendes (2013) propõe que o gentrificador marginal de Rose (1984) teria ligação com o que Florida (2002 apud. MENDES, 2013) chama de “classe criativa”.

### **Induzida pelo estado**

A ser mais aprofundada em momento posterior desta pesquisa, dada sua crescente importância para o entendimento contemporâneo dos processos de gentrificação, a gentrificação induzida pelo estado (*state-led*) é uma forma de gentrificação marcada pela forte presença do estado enquanto promotor de processos excludentes (LÓPEZ-MORALES et al., 2019).

### **Relacionado a novas construções**

O entendimento clássico de gentrificação, como visto anteriormente, estava ligado sobremaneira a ideia específica de reabilitação de estruturas em antigos centros urbanos; que o conceito pudesse ser aplicado à circunstâncias distintas como, por exemplo, um contexto em que não houvesse especificamente a reabilitação ou renovação da estrutura residencial anterior, não era aceito academicamente. Davidson & Lees (2005), entretanto, notando a relevância crescente de gentrificação relacionada a contextos que envolviam novas edificações, propõem que “*defining new-build developments [...] as gentrification is politically important if we seek to question the increasing middle-class recolonisation of the central city*” (p. 1167).

### **Estudantil<sup>4</sup>**

Smith (2005) a define como o processo de mudança social, ambiental e econômica motivada pelo afluxo de elevado número de estudantes a determinadas áreas, geralmente relacionadas a bairros ou cidades que abrigam universidades importantes e populares.

### **Comercial**

A maior parte do debate sobre gentrificação se foca na questão habitacional mas Lees et al. (2008) propõem seu entendimento mais amplo quanto a outros usos também afetados pelos processos envolvidos, a exemplo do que chamam de gentrificação comercial e também de “boutiqueficação” (p. 131, tradução nossa).

### **Verde**

Também identificada como gentrificação ambiental ou gentrificação ecológica (Pearsall, 2018). Refere-se ao acesso a áreas verdes como instrumento de valorização imobiliária e, conseqüentemente, como gentrificador em potencial. Em um contexto urbano onde a favelização cresceu historicamente orientada pelos rios e córregos urbanos (PEQUENO, 2002 apud PEQUENO, 2009, p. 103), se valer do instrumento urbanístico de remoção, para o desalojamento de famílias ocupando informalmente áreas em APP, apenas pontualmente e quando interesse financeiramente ao bloco no poder da cidade formal, penso que poderia se encaixar nessa tipologia.

---

<sup>4</sup> Do original “*studentification*”, tradução nossa.

## **Turística**

Termo utilizado por Gotham (2005) em um estudo de caso sobre a transformação no French Quarter em Nova Orleans. O autor (2005) a define como a transformação de uma vizinhança em um polo atrator, marcadamente elitizado e exclusivo, no qual proliferam empreendimentos voltados ao entretenimento e ao turismo (LEES et al., 2008).

## **Litorânea**

Griffith (2000) discute como cidades litorâneas sofrem gentrificação diretamente relacionada à exploração de seus litorais para atividades turísticas, que vão desde a comodificação dos bens naturais à predominância de usos voltados exclusivamente à atração e manutenção do bem-estar de turistas. Pequeno (2009), Dantas et al. (2009), Costa & Pequeno (2015) e Paiva (2014) descrevem processos semelhantes de especialização do litoral cearense, marcado pela fragmentação e diferenciação socioespacial de uma "urbanização turística" (PAIVA, 2014) sem, no entanto, referirem-se a eles como gentrificação.

## **Supergentrificação**

Guarda relação com processos de re-gentrificação ou nova gentrificação de territórios que já haviam passado pelo processo anteriormente (DAVIDSON & LEES, 2005). Lees et al. (2008) a definem como a tipologia de gentrificação que é superimposta a áreas já gentrificadas e propõem que requeira investimentos muito mais elevados e que seria motivada por eventos econômicos em maior escala.

## **Megagentrificação**

Descreve a situação de conurbação de áreas em gentrificação, onde as transformações urbanas ganham proporções mais amplas que o domínio apenas municipal (Gurney, 2020a). Para Lees (2012, p. 164), "*It is clear that cities like Mumbai, São Paulo, Mexico City and Shanghai are now at the cutting edge of urban change. Active processes of gentrification in the USA and Europe today are nothing compared to the 'mega-gentrification' and associated 'mega-displacement' that is happening in these cities*".

## **Gentrificação Planetária**

É menos uma tipologia e mais uma mudança paradigmática da escala de entendimento da gentrificação (LEES et al., 2016). A mudança de escala a dissocia da definição clássica e extremamente específica do contexto de cunhagem do termo e abre caminho para que os esforços acadêmicos fora do eixo dominante do norte-global possam se somar a discussão sobre o tema e contribuir com sua própria experiência para a busca de alternativas de resposta a um problema "planetário" e de tão ubíqua incidência.

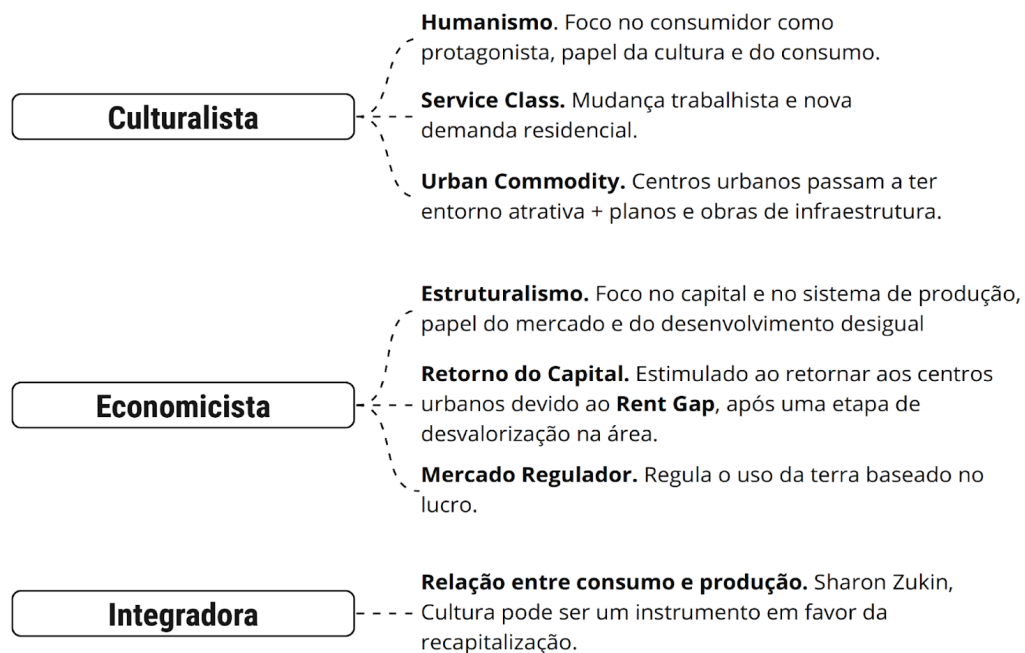
*Indeed, when we stretch the term gentrification at a planetary scale, we are operating with an abstraction or conceptualization of gentrification, focusing on the necessary relations of gentrification centred on the commodification of space and unequal power relations, often pre-existing, in any society. (LEES et al., 2016, p. 182).*

### 2.1.3 Teorias

Dois principais enfoques, até o início do século XX, concentravam todos os estudos sobre o conceito: economicista e culturalista. As categorias dicotômicas desse debate costumam ser identificadas também com outros termos binários, como relações de produção versus relações de consumo, oferta versus demanda e estrutura versus agência, respectivamente (SLATER, 2011). Mais recentemente, entretanto, há consenso quanto à necessidade, trazida com a virada de século, de um enfoque dito integralizador, que fosse capaz de combinar a visão estruturalista-marxista de Neil Smith (teórico economicista) à visão liberal-humanista de David Ley (teórico culturalista)<sup>5</sup>, para que, assim, se possa melhor entender e aproximar desse que é, como colocado por Mathema (2015), um fenômeno social, cultural e econômico extremamente dinâmico e complexo.

O ponto de vista culturalista dá ênfase à emergência de novas demandas que refletiriam mudanças socioculturais no padrão estético, estilo de vida e consumo (de bens ou serviços) dos "gentrificadores" (LEY, 1994)<sup>6</sup>. De um ponto de vista dito economicista (SMITH, 1979; MATHEMA, 2015), gentrificação é processo de cariz socioeconômico de natureza excludente; ênfase é dada ao sistema de produção capitalista do espaço urbano, tendo o mercado e o estado (em um entendimento mais recente) como principais agentes<sup>7</sup>.

**Figura 06:** Vertentes do debate da gentrificação.



Fonte: VIVA@CEARÁ, 2021.

<sup>5</sup> Segundo Slater (2011, p.575) foi Hamnett (1991) o primeiro a apresentar os dois pesquisadores como os representantes dessas duas classes dicotômicas e a reforçar o seu entendimento binário e dicotômico, como categorias mutuamente excludentes. Já em 2003, no entanto, o próprio Hamnett é uma das vozes a clamar a superação dessa dicotomia.

<sup>6</sup> Das definições anteriormente apresentadas, as do Oxford American Dictionary (1980 apud LEES et al., 2008, p. 9), do American Heritage Dictionary (1982 apud LEES et al., 2008, p. 9), de Lees et al. (2008, p.18), Zukin (2010), Ley (1986), definição operacional de Marcuse (1985) e até a mais antiga de Smith (1982) poderiam ser consideradas culturalistas.

<sup>7</sup> Das definições anteriormente apresentadas, Smith (SMITH, 2000, p. 294 apud. LEES et al., 2008, p. 9), Hackworth (2002, p. 815), Atkinson & Bridges (2005, p.2) e Slater (201, p. 572), podem ser consideradas economicistas.

Dentre as principais críticas à postura culturalista está a falha em perceber a influência da reprodução do capital na determinação de padrões de gosto e do caráter duplo das escolhas das classes mais abastadas que, através de suas escolhas, determinam as possibilidades de outros. Por outro lado, a postura economicista costuma ser criticada pelo determinismo econômico (LEES et al., 2008). Posturas mais recentes, entretanto, já subentendem a superação desse debate dicotômico e se pautam em uma "teoria integradora da gentrificação"<sup>8</sup> que congrega os dois pontos de vista de forma a reforçar a discussão ao permitir abordá-la em toda sua complexidade.

## 2.2 GENTRIFICAÇÃO COMO PROCESSO

### 2.2.1 Segregação Urbana

#### Desigualdades e pobreza urbana

Santos (1993, p. 10) aponta que o processo brasileiro de urbanização tem crescente associação com o da pobreza, e as grandes cidades brasileiras, nessa situação, seriam o lugar geográfico e político deste fenômeno. Para o autor, as cidades em si, "como relação social e como materialidade", tornam-se criadoras de pobreza, pela articulação entre o modelo socioeconômico, de que é o suporte, e por sua estrutura física, seu "modelo espacial", (1993, p. 10) que seguem "reafirmando e reproduzindo desigualdades e privilégios" (MARICATO, 2000, p. 122). Assim sendo, torna-se claro porque Harvey (2014, p. 133) afirma serem as cidades e os processos urbanos que as produzem, importantes esferas de luta política, social e de classe.

#### Estratificação social e urbana

Para Castells (2014, p. 203-204), à estratificação social seria correspondente uma estratificação urbana. O autor chama de segregação a expressão espacial de um forte distanciamento social<sup>9</sup>, entendido em termos de diferenças e hierarquias (2014, p. 204). Villaça (2001, p. 142), por sua vez, conceitua segregação como o "processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* [grifos do autor] da metrópole". Santos (2010), complementarmente, define especulação imobiliária enquanto a disputa entre atividades e pessoas por determinadas localizações em detrimento de outras, adicionando ainda o caráter mutante dessas escolhas, que se dão segundo os padrões e modismos de cada época. Lojkin (1981 apud VILLAÇA, 2001) dá ênfase, em concordância com Villaça - que propõe a natureza reflexiva do fenômeno de segregação onde a escolha de uns determina a de outros, de que nesse processo cabe às camadas sociais mais privilegiadas as escolhas que determinam a localização das zonas de moradia popular, replicando o padrão de inequidade socioespacial.

*La distribución de los lugares de residencia sigue las leyes generales de la distribución de los productos y, por tanto, produce reagrupaciones en*

---

<sup>8</sup> A definição de gentrificação por Clark (apud ATKINSON 2005, p. 263) é um bom exemplo.

<sup>9</sup> Para Bogardus (1925 apud RIBEIRO, RIBEIRO, 2013, p.25), distância social denota a intensidade de restrição à interação social, enquanto para Sorokin (1927 apud RIBEIRO, RIBEIRO, 2013, p.25) o termo expressa a diferença social e econômica, principalmente acerca das dimensões de renda e educação, entre grupos.

*función de la capacidad social de los sujetos, o sea, en el sistema capitalista, en función de sus rentas, de su estatuto profesional, del nivel de instrucción, de la pertenencia étnica, de la fase del ciclo de vida, etc.* (CASTELLS, 2014, p. 203-204)

Embora haja especificidades às cidades e o processo de formação do espaço urbano seja complexo em suas manifestações (CASTELLS, 2014, p. 214), Castells (2014, p. 204-205) propõe, com base empírica, que a estratificação espacial repousaria, em tendências gerais, no encadeamento dos seguintes mecanismos: (1) características sociais tendem a formar preconceitos espaciais; (2) o princípio essencial que influencia a distribuição no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é o que é o desejável socialmente (proximidade com iguais) e a expressão negativa, o distanciamento social (um afastar-se dos diferentes); e (3) a distribuição diferencial de renda, expressão de um acordo social (positivo ou negativo) sobre a divisão do trabalho, que determina a acessibilidade aos espaços desejados, posto que estão submetidos à lei de mercado.

### **Marginalização do debate**

Para Harvey (2014, p. 209), sendo a urbanização crucial à história de acumulação de capital, uma luta de classes, mesmo que não reconhecida explicitamente como tal, estará "inevitavelmente envolvida". Ademais, lembra Villaça (2001, p. 147) que "o que cabe registrar nessas considerações é o caráter de luta da segregação. Trata-se, entretanto, de uma luta de classes. [E] Se há luta, há, evidentemente, vitoriosos e derrotados." Assim, Wacquant denuncia o apagamento simbólico coletivo do debate cívico e acadêmico acerca dos problemas vividos pelas classes mais vulneráveis. Em prol da reprodução de perspectivas e narrativas que interessem aos agentes socioeconômicos hegemônicos correntes, o debate científico apresenta a tendência de evitar perspectivas críticas sobre os estudos urbanos (SLATER, 2006; WACQUANT, 2010), assim como replicam, muitas vezes, uma retórica neoliberal, na medida em que começam a se tornar ferramenta de políticos e governos, e perpetuam um padrão de invisibilidade das classes populares cujo apagamento desmoraliza e desvaloriza sua história de lutas e espelha a sua "marginalização correlata nos campos político e intelectual" (WACQUANT, 2010, p. 52).

## **2.2.2 Teorias da Gentrificação**

### **2.2.2.1 Relações de consumo (demanda)**

As teorias que exploram o tema a partir das relações de consumo (demanda) explicam a gentrificação como uma consequência de mudanças na estrutura industrial e ocupacional vivenciadas por cidades de capitalismo avançado, dando ênfase à formação da nova classe-média pós-industrial. (LEES et al, 2008)

A tese do sociologista Daniel Bell sobre a nova sociedade pós-industrial influenciou sobremaneira a interpretação de Ley (1994) sobre a gentrificação. Para Bell, as mudanças que marcam a emergência da nova classe recaem em quatro pilares principais: (1) mudança de uma economia baseada na manufatura para uma baseada na oferta de serviços, (2) a centralidade da nova indústria baseada na ciência que teria (3) o conhecimento como principal ativo, (4) o rápido aumento na demanda por cargos técnicos, de gerência e que

demandavam profissionalização e (5) uma cultura de consumo de bens culturais de vanguarda (BELL, 1973 apud LEES et al, 2008, p. 91).

Para Ley (2003), a mudança demográfica, os padrões de consumo dos membros da nova classe, associados a combinação de distinto capital sociocultural, composição do arranjo familiar e padrões de gosto estético, são o que permitia que os gentrificadores vissem na ocupação dos antigos centros urbanos precários e abandonados uma alternativa ao movimento de suburbanização enredado por uma geração anterior, impulsionando, assim, os processos de gentrificação.

Seguindo essa linha de entendimento, Hamnet (1994) propõe ainda o que se convencionou chamar de tese da profissionalização, entendendo gentrificação como o produto de transformações das cidades ocidentais, de centros fabris a centros de serviços que privilegiam a indústria criativa e cultural, e que propiciaram a ascensão social e econômica dos trabalhadores *white-collar*<sup>10</sup> sobre os *blue-collars*<sup>11</sup> (HAMNET, 1994; LEES et al, 2008).

*Not surprisingly in a market economy, the increase in the size and purchasing power of the middle classes has been accompanied by an intensification of demand pressure in the housing market. This has been particularly marked in inner London as it is here that many of the new middle class work, and this, combined with a desire to minimise commuting time, and greater ability to afford the cultural and social attractions of life in the central and inner city, has been associated with the growth of gentrification. (Hamnett, 2003, p. 2424)*

### **Críticas às explicações relativas às relações de consumo/demanda**

Lees et. al (2008) critica o foco excessivo nos aspectos que constituem a classe gentrificadora, geralmente retratados como "novos desbravadores urbanos", o que desviaria a atenção dos aspectos negativos do processo de gentrificação sobre os indivíduos gentificados. Para Smith (1979), ênfase excessiva é dada a agência de indivíduos, enquanto se falha em perceber a influência da reprodução do capital na determinação desses padrões de gosto.

*To explain gentrification according to the gentrifier's actions alone, while ignoring the role of builders, developers, landlords, mortgage lenders, government agencies, real estate agents, and tenants, is excessively narrow. (SMITH, 1979, p. 540)*

*To attribute gentrification solely to yuppies is to eliminate quite complex processes and to shift the burden of the negative consequences of gentrification away from factions of capital (for example, developers) who often are responsible. Such a focus robs analysis of its structural and political perspective. (LEES et al., 2008, p. 90)*

---

<sup>10</sup> "*White-collars*": trabalhadores de colarinho branco. É um vocábulo relativo ao "Profissional que desempenha funções de gestão ou de administração, que não envolvem trabalho físico, e a quem se exige um certo grau de formalidade na indumentária" (COLARINHO-BRANCO, 2021).

<sup>11</sup> "*Blue-collars*": trabalhadores de colarinho azul, em uma tradução literal. Se refere ao trabalhador cujo ofício envolve trabalhos manuais e emprego de força física (BLUE-COLLAR, 2022). É derivado do ideário da vestimenta tradicional em jeans dos uniformes fabris (LYNCH & STRAUSS, 2014).

Ademais, tais explicações de gentrificação baseadas nas relações de consumo e demanda, dado seu foco em delinear o perfil dos gentrificadores e investigar suas práticas, não carregam o potencial crítico e político necessário a promover o desenvolvimento de estratégias de resistência a ela (LEES et al., 2008).

### 2.2.2.3 Relações de produção (oferta)

*The urban wilderness produced by the cyclical movement of capital and its devalorization have, from the perspective of capital, become new urban frontiers of profitability. Gentrification is a frontier on which fortunes are made. From the perspective of working-class residents and their neighborhoods, however, the frontier is more directly political rather than economic. Threatened with displacement as the frontier of profitability advances, the issue for them is to fight for the establishment of a political frontier behind which working-class residents can take back control of their homes: there are two sides to any frontier. (SMITH, 1986, p. 34).*

As explicações relativas às relações de produção e oferta consideram que a possibilidade de ganhar “enormes somas de dinheiro” seriam um forte incentivo a moldar o comportamento de indivíduos, grupos e instituições (LEES et al., 2008). Dessa forma, a produção do espaço urbano sob o regime de produção capitalista reproduz de forma reflexiva as relações de produção e reprodução do capital. E os processos de gentrificação, nesse contexto, são estratégias neoliberais de produção do espaço que visam o potencial de extração de mais-valia pelos agentes hegemônicos no poder (SMITH, 1979).

Smith (1979) e Slater (2011), por exemplo, levantam a questão da propriedade privada como um instrumento de controle da cidade, em uma economia liberal, e chegam mesmo a falar de desinvestimentos e precarizações planejadas politicamente em prol de lucros mercadológicos futuros, deixando entrever as fortes ligações entre política, mercado e interesses privados que reproduzem os mecanismos de segregação discutidos anteriormente.

Mais recentemente, aponta-se ainda para o crescente papel do estado enquanto promotor de oportunidades econômicas para gentrificação (SLATER, 2011), agenciando e dando suporte a criação de diferencial de renda cuja apropriação venha a favorecer investidores imobiliários, especuladores e/ou outros agentes hegemônicos. Smith (1979), considerado expoente máximo do ponto de vista estruturalista-marxista, tem em seu trabalho mais relevante a proposição do *rent-gap*, cuja relevância torna necessário seu aprofundamento a seguir.

#### *Críticas às explicações relativas às relações de produção/oferta*

Lees et al. (2008), apontam como críticas principais às explicações de gentrificação baseadas nas relações de produção e oferta:

- (1) dificuldade em aferir e operacionalizar a verificação empírica do *rent-gap* ou da hipótese do diferencial de renda;
- (2) o determinismo econômico, que não levaria em conta a agência dos indivíduos, classes ou frações de classes envolvidas enquanto força motriz dos processos de gentrificação;

(3) a tentativa de buscar narrativas mais amplas, dentre a diversidade de tantas experiências distintas que envolvem motivações heterogêneas e até contraditórias, mesmo quando se restringe a análise ao bloco do poder, parece implicar homogeneidade de intenções focadas em demasia (será?) em aspectos econômicos e na competição constante pela extração de mais-valia.

Às duas últimas críticas, Smith (1992) rebate que a teoria economicista não nega a agência de indivíduos no exercício de suas preferências, mas que a prevalência da agência sobre a estrutura ignoraria que a agência atribuída aos indivíduos só pode ser entendida em relação à operação das estruturas (JESSOP, 1990). Além do que, deixa de considerar que não há igualdade ou equilíbrio de acesso, entre todos os agentes, ao poder de fazer valer suas preferências, assim como deixa de considerar o caráter duplo das escolhas das classes mais abastadas que, através de suas escolhas, determinam as possibilidades de outros.

*[L]et's for a moment assume the priority of individual preference. Now let us ask: who has the greatest power to realize their preferences? Without in any way denying the ability of even very poor people to exercise some extent of preference, I think it is obvious that in a capitalist society one's preferences are more likely to be actualized, and one can afford grander preferences, to the extent that one commands capital. We may regret that economics so strongly affects one's ability to exercise preferences, but it would hardly be prudent to deny it; preference is an inherently class question. (SMITH, 1992, p.114).*

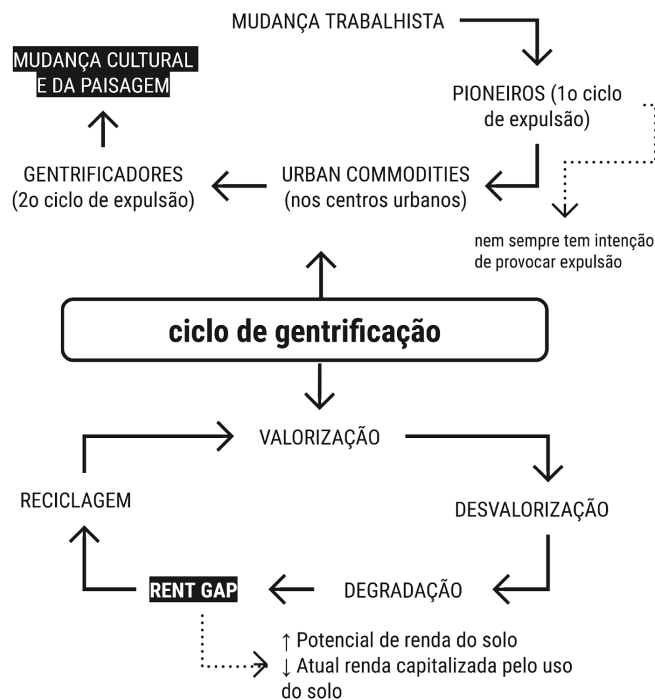
### **2.2.3 O processo**

Do ponto de vista das relações de consumo, os gentrificadores mudariam-se gradualmente para os locais de interesse, cativados por algumas de suas características - como arquitetura, estilo das construções, diversidade dos modos de vida, infraestrutura, oferta de equipamentos culturais e históricos, localização privilegiada e baixo custo em relação a outros bairros -, passando a demandar e consumir outros tipos de estabelecimentos e serviços inéditos (ALCÂNTARA, 2018) que acabam por estimular um fluxo de saídas compulsórias e a paulatina dissolução dos laços sociais e comunitários identitários do lugar.

Segundo o ponto de vista das relações de produção, o processo ocorre geralmente em áreas urbanas onde o desinvestimento prévio na infraestrutura urbana cria oportunidades para o desenvolvimento lucrativo. Em detrimento dos residentes urbanos afetados pela instabilidade do trabalho, desemprego e estigmatização, tais oportunidades visariam atender prioritariamente às preocupações e necessidades das elites empresariais e políticas (SLATER, 2011).



**Figura 07:** O ciclo da gentrificação, segundo os dois pontos de vista dominantes.



Fonte: VIVA@CEARÁ, 2021.

De forma geral, o processo, em seu momento inicial, ocultado por um véu de pretensão desenvolvimento, tende a ser encarado como bem-estar sob os nomes de "melhoria", "revitalização" ou "regeneração", sinônimos comerciais agradáveis que tentam mascarar os efeitos negativos causados pela gentrificação (LEES, 2014). Houve e há, inclusive, quem se apresente como contrário a demonização do conceito, aceitando-o como um processo benéfico (CORTRIGHT, 2015; FREEMAN, 2009 APUD MATHEMA 2015; VIGDOR, 2010), ou ainda os que professaram seu fim (BAGLI, 1991; BOURNE, 1993). No Quadro 01, Bridges & Atkinson (2005, p. 5) resumem os principais argumentos favoráveis e contrários à gentrificação a partir de seus impactos perceptíveis na escala da vizinhança.

**Quadro 01:** Sumarização dos impactos da gentrificação na escala de vizinhança.

IMPACTOS DA GENTRIFICAÇÃO NA ESCALA DA VIZINHANÇA	
POSITIVOS	NEGATIVOS
	deslocamento por meio de aluguel/aumento de preços
	custos psicológicos secundários do deslocamento
estabilização de áreas em declínio	ressentimento e conflitos comunitários
aumento de valores das propriedades	perda de moradias populares
	especulação imobiliária insustentável
taxas de vacância reduzidas	aumento de preços
	aumento do número de sem-tetos
aumento das receitas fiscais	maiores gastos locais por meio de lobby/articulação

incentivo e maior viabilidade dos desenvolvimentos subsequentes	deslocamento comercial/industrial
redução da expansão urbana	aumento de custos e mudanças nos serviços locais
	deslocamento e pressão da demanda habitacional sobre as áreas pobres vizinhas
maior mix social	perda de diversidade social (de mistura social à criação de guetos ricos)
reabilitação de propriedade com e sem incentivo estatal	subocupação e perda de população para áreas gentrificadas

Fonte: Adaptado de Br1s & Atkinson (2005, p. 5, tradução nossa).

Para Smith (2006, p. 80), a apropriação do termo gentrificação enquanto bem-estar encontra sua sustentação na ontologia da ideia de "regeneração" e "renascimento urbano", e se apoia na falácia de um pretensível equilíbrio social, empregando, ainda, termos eufêmicos numa tentativa de invisibilizar a perspectiva dos atores mais vulneráveis desse processo. A adoção de tal postura ou a negação da existência da gentrificação, entretanto, é amplamente criticada (SLATER, 2006; LEES et al., 2016; WACQUANT, 2010, entre outros).

Ademais, o processo ao longo do tempo mostrou-se mutante em produtos e significados (LEES, 2012). Hackworth e Smith (2001) propõem, assim, uma sistematização histórica e o encapsulamento do processo em "fases" ou "ondas" (Figura 08). Sua análise se baseia em sua experiência particular do processo vivido em Nova York mas, em busca de padrões passíveis de generalização, a proposta é de que seja de aplicabilidade mais ampla. A categorização propõe o agrupamento de momentos históricos com condições políticas e econômicas similares. Sem delimitações temporalmente precisas, fica claro, entretanto, que as mudanças sensíveis do processo ocorreram sempre após momentos de inversão econômica.

A primeira onda, que se inicia nos anos 60 e vai até a recessão global de 1973, seria, em sua maioria, restrita ao mundo anglo-saxônico e geralmente impulsionada por (re)investimentos esporádicos do estado para combater o declínio urbano em determinadas áreas centrais que já experienciavam uma primeira onda de desinvestimento. A segunda onda, do início dos 70 até o fim dos anos 80, marca a "expansão"<sup>12</sup> do processo e sua integração com "*a wider range of economic and cultural processes at the global and national scales*" (HACHWORTH & SMITH, 2001, p. 466-468). A terceira onda apontada pelos autores, iniciada nos anos 90, é precedida por um momento de transição e crise econômica, em que se chegou a especular o fim da gentrificação e até sua reversão (BAGLI, 1991; BOURNER, 1993). Pós-recessão, a gentrificação "parece estar mais ligada ao capital global que nunca" (HACHWORTH & SMITH, 2001, p. 467, tradução nossa). Comparada às anteriores, entretanto, a terceira onda de gentrificação marca a pervasividade geográfica do processo, a participação mais intervencionista do estado como agente promotor e legitimizador do processo, assim como, a crescente presença de grandes agentes internacionais que passam a interferir nos processos locais (WYLY, 2017).

<sup>12</sup> A ideia de expansão é criticada nas leituras decoloniais sobre gentrificação.

**Figura 08:** Linha do tempo da gentrificação (áreas em cinza escuro simbolizam recessões).



Fonte: Adaptado de Hackworth e Smith (2001, p. 467)

Lees et al. (2008) apontam ainda para uma potencial quarta onda do fenômeno, caracterizada pela integração entre gentrificação envolvendo as escalas local, nacional e global. Mais recentemente, Aalbers (2019) propõe uma quinta, caracterizada, entre outras coisas, pela "naturalização da gentrificação patrocinada pelo estado" (p. 1, tradução nossa). Com o agravamento de uma crise urbana global, aprofundamento da pobreza urbana e tornando mais evidente disparidade sociais, a pandemia ainda não contornada, vem se tornando um novo marco dessa história que, infelizmente, não aponta para sua superação (SAUNDERS, 2022; DEWI et al., 2021; HYRA e LEES, 2021; MENDES, 2021; TURMAN et al, 2021; COLE, 2020; JAN, 2020; MARTINS E MACHADO, 2020; POTHEN, 2020).

### 2.2.3 Rent-gap

#### "De volta à cidade" ou lá e de volta outra vez

O norte global viveu entre as décadas de 50 e 60 processos que tiveram por consequência uma onda de desindustrialização e suburbanização<sup>13</sup> que se traduziram enquanto uma onda de desinvestimentos que culminaram com a pauperização e precarização de seus centros urbanos. Também referida como *white flight*<sup>14</sup> (FREY, 1979, p. 425), dado a sua estreita relação com questões de segregação racial, o movimento envolvia de forma dominante a perda de população de classes<sup>15</sup> mais altas - predominantemente branca - dos centros urbanos em direção aos subúrbios, seguida de sua substituição por classes mais baixas, predominantemente negras ou associadas a outras minorias, que passam a ocupar essas áreas crescentemente mais precárias (LEES et al., 2008; SMITH, 1979).

Nos anos 70, entretanto, um movimento contrário, atribuído a uma mudança nos padrões de consumo e estilo de vida da classe média, ficaria conhecido como "movimento de volta à cidade". Explicações iniciais do processo em desenvolvimento davam ênfase à constituição de um nova-classe média<sup>16</sup>, fruto de uma reestruturação do sistema capitalista de produção e baseada na substituição de ocupações no setor secundário (*blue-collars*<sup>17</sup>) por ocupações do terciário, em especial no setor de serviços (*white-collars*<sup>18</sup>). Os "novos pioneiros"<sup>19</sup> eram descritos como uma classe de jovens profissionais com elevada escolaridade, cujo estilo de vida incluía uma tendência a composição familiar menor e cujos gostos estéticos, que expressariam seus valores

---

<sup>13</sup> O melhor entendimento desse fenômeno passa pela diferenciação desse conceito e o de "periferização". Para Pallone (2005, p.11), a palavra subúrbio "traduz uma situação intermediária entre cidade e campo e não uma condição sócio-econômica". Como se verá ao longo deste capítulo, a suburbanização de que se fala, tem relação com o movimento de expansão urbana norte-americana em que urbanitas de classe média a alta abandonam os centros urbanos num processo de auto segregação em busca de diferenciação social, pautados em seu novo poder-de-compra no pós-industrial. Já a palavra periferia, típica consequência do processo de expansão urbana das metrópoles brasileiras, "carrega consigo um sentido político, econômico e social" do que estaria afastado dos centros econômicos de poder (PALLONE, 2005, p.11).

<sup>14</sup> Numa tradução livre, seria algo como "êxodo branco" ou "fuga branca".

<sup>15</sup> "'Classes', diz Marx Weber numa de suas obras, 'são grupos de pessoas que, do ponto de vista de interesses específicos, têm a mesma posição no sistema econômico'" (Marshall, 1967, p. 149-150 apud. RIBEIRO, RIBEIRO, 2013, p.18)

<sup>16</sup> Vide teorias que enfatizam as relações de consumo e demanda.

<sup>17</sup> Ver nota 10.

<sup>18</sup> Ver nota 9.

<sup>19</sup> Do original: "*urban pioneers*".

culturais, culminaram numa mudança de valores e padrões de consumo, incluindo aqui os padrões de consumo do espaço urbano, que contrariavam a fuga para os subúrbios e os levavam de volta aos espaços urbanos centrais. Era convenção considerar, em um contexto dominado por tendências neoclássicas, que as escolhas dessa classe "*were helping to spur renewal, renovation, revitalization, and perhaps a full-fledged urban renaissance*" (LEES et al., 2008, p. 44).

A tese de retorno dos subúrbios, entretanto, não é completamente comprovada por dados empíricos, embora amplamente celebrada (FLORIDA, 2003). Smith (1979) aponta, por exemplo, que dados levantados em Society Hill (e ratificados por dados das experiências semelhantes em Baltimore e Washington DC), um típico exemplo de gentrificação estadunidense, apontam contra a tese de retorno aos centros por moradores ou classes (média e alta) que, em momentos anteriores migraram para os subúrbios, embora tenha realmente havido perceptivo retorno de capital para um centro urbano anteriormente abandonado ao desinvestimento (SMITH, 1979).

Slater (2009, p. 296-297) refuta a teoria do "movimento de volta à cidade" apontando que: (1) erroneamente lega-se à nova classe-média o papel de agente exclusivo do processo de reestruturação urbana; (2) ignorariam todo o corpo de trabalho<sup>20</sup> que confirma que a origem dos gentrificadores não é o subúrbio; e (3) que apontam a gentrificação como natural e única solução à "decadência urbana" de seus centros urbanos.

### **Fenômenos sociais são naturais?**

A máxima da escola neoclássica de economia da Escola de Sociologia de Chicago, perspectiva dominante nos estudos urbanos no contexto das primeiras experiências em larga escala de gentrificação, era a de que a produção do espaço urbano, através de mecanismos de cooperação e conflito, tende a um equilíbrio natural. Essa lógica foi a base de conceituações sobre a de "filtragem" residencial (*residential filtering*) que relacionava a idade dos imóveis ao nível de renda de seus ocupantes<sup>21</sup> e do equilíbrio espacial ideal baseado no pressuposto de soberania da escolha dos consumidores (*consumers sovereignty*<sup>22</sup>) em um mercado livre.

*Together, all of these dominant tendencies in 1960s urbanism created a compelling narrative— making it appear that suburban wealth and growth juxtaposed with inner-city poverty and decline were all natural, logical, and inevitable.* (Beauregard 1993; Harvey 1973; Hiebert 2000; Metzger 2000 apud LEES et al., 2008, p. 46)

No modelo liberal, o capitalismo é uma economia de mercado livre, na qual a soberania do consumidor determina todas as escolhas. Pretende-se com isso legitimar a existência de um "*autêntico governo democrático da economia*" (NUNES, 2003, p. 445, grifo do autor) pautado na autorregulação do mercado que, acreditava-se, tenderia ao equilíbrio ideal, tanto econômico quanto social. Dessa forma, postulava-se que:

---

<sup>20</sup> A literatura é extensa, mas Slater (2009) aponta principalmente Marcuse (1985) e Beauregard (1993).

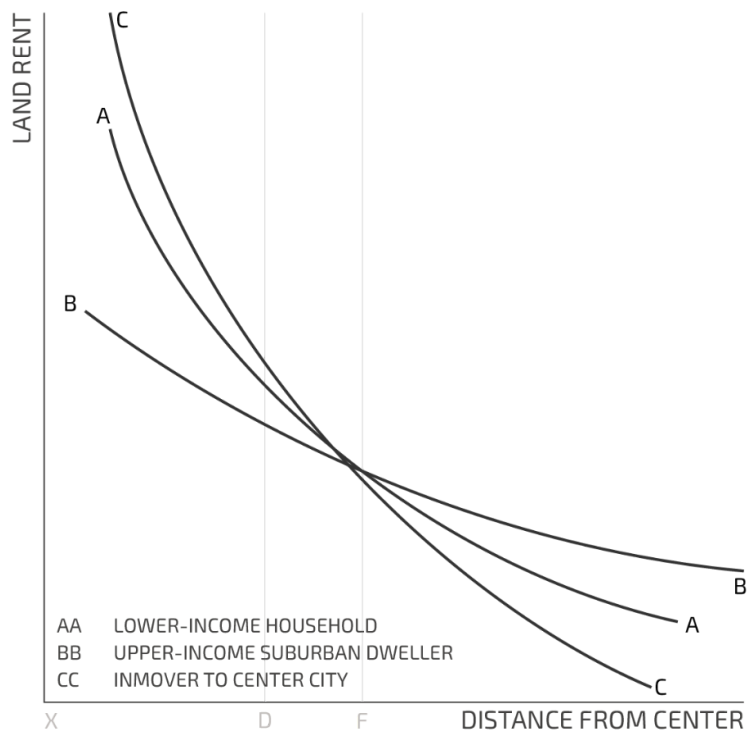
<sup>21</sup> Segundo uma das hipóteses relacionadas a essa tese, quanto mais antigos os imóveis, mais acessíveis se tornariam para a população representante de classes mais baixas, porque assumia-se que pessoas/famílias de classes mais altas ocupariam preferencialmente imóveis mais novos.

<sup>22</sup> Soberania do consumidor.

[...] numa sociedade capitalista, a riqueza só pode adquirir-se e conservar-se mediante uma atitude que corresponda às exigências dos consumidores. Assim, a riqueza de prósperos comerciantes é sempre o resultado de um plebiscito dos consumidores e, uma vez adquirida, a riqueza só pode conservar-se se for utilizada da forma que os consumidores considerem mais benéfica para eles. (MISES apud. NUNES, 2003, p. 445).

Nesse contexto, a suburbanização era explicada como consequência natural das mudanças de preferência das classes média e alta, que passaram a optar por habitações mais espaçosas e menor densidade habitacional em detrimento dos gastos com transporte que a mudança acarretaria e que seriam acessíveis financeiramente aos membros dessas classes. Na Figura 09, por exemplo, Schill & Nathan (1983, p. 15 apud LEES et al., 2008, p. 47), propõem-se a expor os mecanismos pelos quais se opera a preferência por espaços das classes mais altas, que se dariam através do *trade-off* entre o preço da habitação e sua distância em relação ao centro urbano. Temos assim que: (1) AA representaria a curva de renda-consumo de famílias/indivíduos de menor renda; (2) BB, a curva de renda-consumo de famílias/indivíduos de alta renda residentes nos subúrbios e (3) CC, a curva de renda-consumo dos novos moradores interessados em habitar as áreas centrais. Considerando-se o ponto X como os centros urbanos, os autores propõem que novos moradores, representados pela curva CC, prefeririam ocupar o segmento XD; enquanto os de renda mais baixa ocupariam DF; e os de alta renda, teriam preferência em residir após o ponto F. Mas, antes do retorno de investimento aos centros urbanos, o segmento XF, teria sido consumido primordialmente por urbanitas associados a classes mais baixas (SCHILL & NATHAN, 1983, p. 15 apud LEES et al., 2008, p. 47).

**Figura 09:** A tese da filtragem residencial segundo *trade-offs* entre habitações mais espaçosas e acesso à cidade.



Fonte: Schill & Nathan (1983, p. 15 apud LEES et al., 2008, p. 47)

Ignorando a influência da reprodução do capital na determinação coletiva dos padrões individuais de escolha, assim como, os limites impostos pela existência de desigualdades de riqueza e acesso ao poder entre os agentes produtores do espaço, a crença otimista no equilíbrio socioespacial ideal a ser alcançado através do livre mercado e de ações individuais incorporava o novo conceito de gentrificação; e os deslocamentos consequentes eram, conseqüentemente, explicados pela teoria neoclássica como o meio natural pelo qual as mais recentes mudanças de preferência dos consumidores/urbanitas de classe alta e média, que alterava o *trade-off*<sup>23</sup> entre habitação e transporte e teriam tornado, assim, as áreas centrais mais atrativas a famílias e/ou indivíduos mais afluentes, seriam equilibradas.

Entendo que são principalmente dois os problemas dessa tese: (1) tratar gentrificação como processo natural, quando em verdade trata-se de construção social e portanto artificial<sup>24</sup>, sugerindo a aceitação de suas conseqüências também como naturais e inevitáveis; e (2) dar ênfase extrema a escolhas e preferências individuais sem levar em consideração a existência de processos estruturais mais amplos.

Com relação ao último ponto, para Lees et al. (2008), por exemplo, as dimensões de produção e reprodução do capital se encontram tão arraigadas a todas as dimensões sociais e culturais que influenciam as escolhas individuais de cada um de nós que, mesmo as decisões que pareçam mais pessoais, acabam por estar ligadas a processos sociais e coletivos maiores. Sem que com isso se negue a agência de indivíduos e organizações ou a tomada de decisões individuais que levem em consideração uma variedade de complexos outros fatores, para Lees et al. (2008) e Smith (1979), não há dúvidas de que a maioria dos fatores decisivos envolvidos na tomada de decisões se pode atribuir à regras fundamentais da produção econômica nas economias de mercado, sendo a acumulação e a busca contínua da captura de mais valia (*profit*) o princípio motor e objetivo final no qual se baseia a produção capitalista do espaço urbano. É assim que, para Smith (1979), o movimento "*back to the city*" representava um retorno aos centros urbanos de capital e não de pessoas.

*In a capitalist economy, profit is the gauge of success, and competition is the mechanism by which success or failure is translated into growth or collapse. All individual enterprises must strive for higher and higher profits to facilitate the accumulation of greater and greater quantities of capital in profitable pursuits. Otherwise they find themselves unable to afford more advanced production methods and therefore fall behind their competitors. (SMITH, 1979, p. 541).*

Ademais, a falácia do mito da soberania do consumidor, ou do contratualismo liberal, que assume que as relações seriam "livremente assumidas por indivíduos livres, independentes e iguais em direitos, cada um dos quais dispõe de informação completa sobre todas as alternativas possíveis e sabe perfeitamente o que quer" (NUNES, 2003, p. 444), com ênfase na ideia de liberdade e na igualdade de poder entre os agentes, é a mesma que vem se repetindo ao longo do texto sempre que algum argumento dá ênfase exagerada à agência de indivíduos sem considerar as restrições estruturais a que elas

---

<sup>23</sup> "A *trade-off* is a situation where you make a compromise between two things, or where you exchange all or part of one thing for another." (TRADE-OFF, 2022).

<sup>24</sup> Da relação dialética entre fenômenos naturais versus fenômenos artificiais.

estão submetidas (JESSOP, 1990): parece-se ignorar "o facto essencial de que no mercado se efetua o tipo de eleição em que alguns eleitores podem votar mais de uma vez" (BLAUG apud NUNES, 2003, p. 444) ou ainda, persistindo em referências externas, que somos todos iguais perante o mercado, mas que alguns são mais iguais que outros<sup>25</sup>.

### **A urbanização capitalista e os circuitos do capital**

Para Harvey (1985, p.1), o conceito de "urbano" tem um significado específico sob o modo de produção capitalista que o distinguiria do entendimento em outros contextos. Assim, para o autor, o processo urbano sob o capitalismo pode ser explicado como a relação reflexiva entre acumulação de capital e luta de classe.

A dimensão da luta de classes tem na dominação do trabalho pelo capital sua principal força motriz e faz com que os donos do capital comandem os processos de trabalho e o organizem segundo a finalidade única da produção de lucro. Assim, o lucro surge da dominação do trabalho pelo capital.

*The essential Marxian insight, however, is that profit arises out of the domination of labor by capital and that the capitalists as a class must, if they are to reproduce themselves, continuously expand the basis for profit.*  
(HARVEY, 1985, p.1)

### **As contradições do capital**

De uma perspectiva marxista, tem-se que é através da acumulação de capital que a classe capitalista reproduz a si mesma e mantém sua dominação sobre o trabalho. Essa relação, no entanto, não se dá sem contradições e Harvey (1985) aponta duas principais:

(1) Contradição interna da própria classe capitalista.

Contradição existente entre a agência individual dos membros (individualismo) e os comportamentos de classe, onde a competição age como "lei externa coercitiva" (HARVEY, 1985, p. 2) de impacto coletivo. A busca constante por interesses próprios e imediatos de cada indivíduo pode, entretanto, ir de encontro aos interesses da própria classe e pôr em risco a base social de acumulação futura.

(2) As implicações da acumulação de capital sobre os trabalhadores.

Sintetiza a contradição entre capital e trabalho. A exploração da força de trabalho é a fonte de lucro capitalista e a acumulação, assim, só pode repousar em certa violência que a classe capitalista inflige ao trabalho e ao trabalhador para extração de mais-valia. E quanto maior a violência/exploração sobre os trabalhadores, maior a mais-valia. Mas, ao mesmo tempo, os trabalhadores "livremente" agenciam e vendem sua força de trabalho como *commodities* e também competem uns com os outros por emprego (HARVEY, 1985).

### **Crises do capital**

Crises no capitalismo são a manifestação factual das contradições contidas no processo capitalista de acumulação. Podem ter como gatilho a superprodução, superacumulação e o

---

<sup>25</sup> Paráfrase de "Todos os bichos são iguais, mas alguns bichos são mais iguais que outros" (ORWELL, [1945] 2007, p. 106).



superinvestimento no circuito secundário e terciário, dentre outros (HARVEY, 1985, p. 12). Harvey (1985) classifica as crises em:

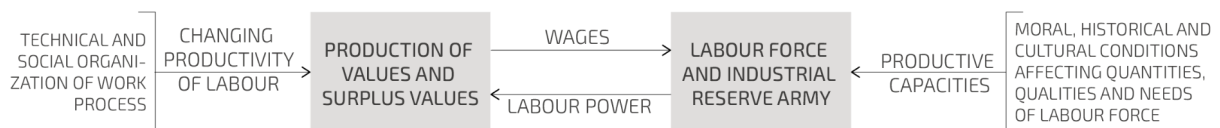
- (1) Crises parciais. Afetam setores, locais ou instituições mediadoras particulares.
- (2) Crises que levam à mudança de circuito (*switching crises*). Envolve reorganização e reestruturação do fluxo de capital, Harvey (1985) as distingue entre:
  - a. crise de reestruturação setorial, quando envolve a mudança de alocação do capital entre diferentes esferas;
  - b. crise de reestruturação geográfica, quando o fluxo de capital muda de contexto geográfico.
- (3) Crises globais. São as que afetam, mesmo que com intensidades distintas, todos os setores, esferas e regiões geográficas sob o modo capitalista de produção.

## As leis de acumulação

### Circuito primário

O processo de produção capitalista é direcionado pelo impulso competitivo de criar mais-valia (HARVEY, 1985, p.3). A mais-valia pode ser capturada através de (1) mais-valia absoluta (como o aumento da jornada de trabalho) ou (2) mais-valia relativa (reorganização de processos, divisão do trabalho ou investimento em maquinários visando aumentar a produtividade da força de trabalho).

**Figura 10:** Lei geral de acumulação de capital.



Fonte: Harvey (1985, p. 5)

A consequência das contradições internas na classe capitalista, é a de que comportamentos individuais, quando agregados, podem contrariar os interesses da própria classe. Essa contradição, que pode levar a uma crise, produz, no setor primário, uma tendência a acumulação em excesso (*overaccumulation*): "*too much capital is produced in aggregate relative to the opportunities to employ that capital*" (HARVEY, 1985, p.4). Essa tendência à acumulação em excesso se manifesta através de (1) uma superprodução de *commodities* (*overproduction of commodities*), (2) queda das taxas de lucro (em termos de preços), (3) capital excedente e (4) excedente de trabalho (relativo à captura de mais-valia absoluta, que significa maior exploração dos trabalhadores).

### Circuito secundário

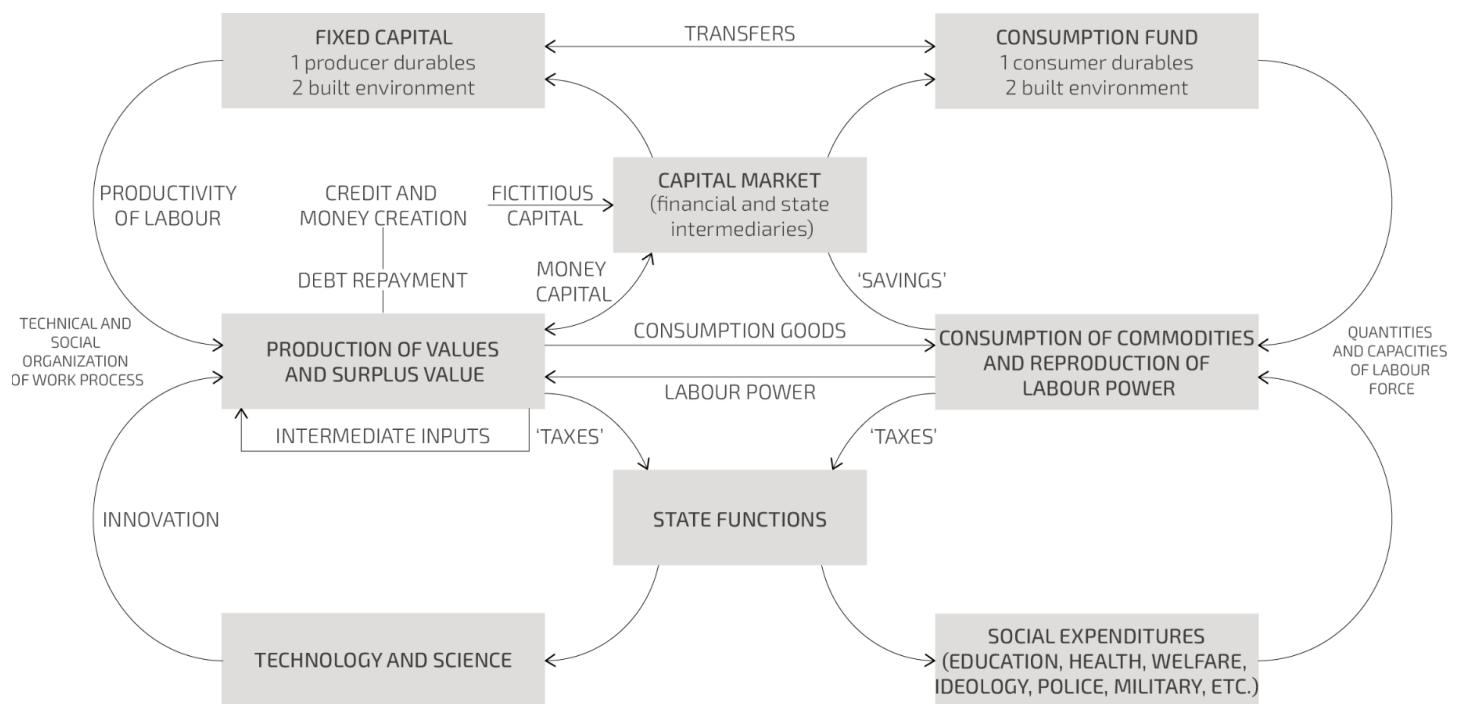
Harvey (1985) chama de circuito secundário (*secondary circuits of capital*), o fluxo de capital para formação de capital fixo e do fundo de consumo. O capital fixo é produzido, mas pode ainda ser utilizado como apoio ao processo de produção, e ademais, pode ter longa vida econômica. São classificados em: (1) capital fixo incluído no processo de produção e (2) capital fixo que funciona como estrutura física de suporte à produção (*built environment for production*). O fundo de consumo é formado por *commodities* que

funcionam como apoio ao consumo. Alguns elementos do fundo de consumo serão (1) diretamente consumidos no processo (como bens de consumo duráveis) e outros (2) funcionam como estrutura física de suporte ao consumo (*built environment for consumption*). Harvey aponta que, peculiarmente, alguns elementos do ambiente construído são parte tanto dos processos de produção quanto dos de consumo.

*Also, fixed capital in the built environment is immobile in space in the sense that the value incorporated in it cannot be moved without being destroyed. Investment in the built environment therefore entails the creation of a whole physical landscape for purposes of production, circulation, exchange, and consumption. (HARVEY, 1985, p. 6).*

Para a passagem de capital do circuito primário para o secundário, ou seja, para a formação de capital fixo, deve haver excedente de capital e de trabalho no setor primário (HARVEY, 1985, p.6). Novamente, é a tendência à superacumulação que produz os excedentes que impulsionam a circulação de capital para a formação de ativos de longo prazo. Investimentos no setor secundário são vistos como a solução para crises de superacumulação no setor primário.

**Figura 11:** Estrutura das relações que constituem a circulação de capital entre os três circuitos.



Fonte: HARVEY (1985, p. 9).

São condições do fluxo de capital para o circuito secundário: (1) a existência de um mercado de capitais (valores imobiliários) ativo, (2) a presença de um estado disposto a financiar e garantir projetos de longo prazo e de grande escala e (3) acesso a capital fictício (sistema de crédito) (HARVEY, 1985, p.7).

*Since the production of money and credit is a relatively autonomous process, we have to conceive of the financial and state institutions controlling the process as a kind of collective nerve center governing and*

mediating the relations between the primary and secondary circuits of capital. (HARVEY, 1985, p. 7).

### Circuito terciário

Para Harvey (1985, p. 7), o circuito terciário compreende: (1) investimento em ciência e tecnologia - para constantemente revolucionar as forças produtivas (direcionados ao aperfeiçoamento qualitativo da força de trabalho) e (2) gastos sociais relacionados principalmente aos processos de reprodução da força de trabalho (investimentos em cooptação, integração e repressão ideológica, militar, dentre outros, da força de trabalho).

### Investimentos no ambiente construído

"In a capitalist economy, land and the improvements built onto it become commodities." (SMITH, 1979, p. 541). Para o autor, essa afirmação carrega idiosincrasias importantes:

- (1) a propriedade privada garante ao proprietário o controle quase monopolista sobre o solo e conseqüentemente aos usos a que pode ser destinado (*near monopoly control*);
- (2) a terras e os melhoramentos construídos sobre ela representam investimentos fixos;
- (3) investimentos em capital fixo requerem longos períodos de tempo até que o capital investido se transforme em receita (*turnover*).

O controle quase monopolista dos proprietários sobre o uso da terra (*near monopoly control*) pode impedir a obtenção de terras para fins de desenvolvimento; a fixidez dos investimentos força novas ondas de desenvolvimento a procurarem novas frentes de expansão física e impede o redesenvolvimento das áreas já consolidadas até que se torne lucrativo, o que acontece quando o capital investido nessas áreas chega ao fim de sua vida econômica<sup>26</sup> (Figura 12); o longo prazo necessário até o momento de *turnover* dos investimentos no ambiente construído (2º circuito) pode desencorajar novos investimentos enquanto outros setores da economia permanecerem mais rentáveis. (SMITH, 1979, p. 541).

**Figura 12:** A vida econômica dos ativos e o momento de *turnover*.



Fonte: adaptado de Corporate Finance Institute (2021).

<sup>26</sup> "Economic life refers to the length of time an asset is expected to be useful to the owner. [...] To estimate the number, owners must consider the asset's net present value (NPV), internal rate of return (IRR), and return on investment (ROI). [...] An asset's economic life can be reduced or ended by several factors. Asset wear, degradation, or damage reduces an asset's economic life. It lowers asset performance and also raises the costs needed for maintenance and repair. Asset obsolescence occurs when new innovations and technology replace current ones. It reduces economic life if it raises maintenance costs, and sometimes it ends an asset's economic life because it renders the asset's performance inefficient compared to current alternatives." (CORPORATE FINANCE INSTITUTE, 2021).

Essas idiosincrasias explicam a suburbanização vivenciada nas principais metrópoles do norte-global, onde a cidade industrial se tornou barreira para a reprodução e acumulação subsequente de capital, impulsionando assim a ocupação de áreas onde a expansão espacial fosse possível de forma relativamente mais barata e possibilitando retornos financeiros maiores, em detrimento dos custos de investir em renovação e redensolvimento da área urbana já consolidada, implicando a fuga de investimentos que leva à depreciação do capital fixo e pauperização dos centros urbanos. E explicam também o movimento posterior de retorno da classe média a esses espaços negligenciados quando a depreciação e abandono produzem a possibilidade de reinvestimento lucrativo (SMITH, 1979), abrindo espaço para um novo ciclo de destruição criativa.

*Capitalism is always creating new places, new environments designed for profit and accumulation, in the process devaloring previous investments and landscapes* (LEES et al., 2008, p. 51)

Para Smith (1979), onexo crucial entre depreciação do capital e a possibilidade de reinvestimento lucrativo encontra-se na relação entre valor do solo (*land value*) e valor da propriedade (*property value*), que, desagregados em quatro outros conceitos derivados, tornarão mais clara, o autor propõe, as relações idiosincráticas do investimento no setor secundário: (1) valor do imóvel, (2) preço de venda, (3) *ground rent*<sup>2728</sup> capitalizado, (4) *ground rent* potencial.

**(1) Valor do imóvel (*house value*).** Smith (1979) aponta que a teoria econômica neoclássica explica “preço” através da relação de demanda e oferta. Mas, se a busca de mais valia é o principal motor da produção capitalista do espaço, então os custos de produção também devem ser considerados quando da determinação dos preços. O autor sugere então que, contrariando a teoria neoclássica, os conceitos de valor e preço devam ser entendidos separadamente e, para tanto, apoia-se na teoria marxista do valor-trabalho onde “o valor de uma *commodity* é medido pela quantidade de força de trabalho socialmente necessária para produzi-lo” (SMITH, 1979, p. 542).

**(2) Preço de venda (*sale price*).** O preço, embora continue a guardar relação com o valor, é, entretanto afetado pelas relações de oferta e demanda que o tornam passível a flutuações, que levam em consideração, além de outros fatores, a depreciação do imóvel pelo tempo de uso ou sua valorização mediante melhorias. O preço de venda de um imóvel deve representar o valor individual da edificação e também considerar o valor de uso do solo em que está edificada (*ground rent*).

**(3) Retorno pelo Uso do Solo (*ground rent*) e Retorno pelo Uso do Solo capitalizado (*capitalized ground rent*).** Slater (2017, p. 87) esclarece que *ground rent*, traduzido aqui como o “retorno pelo uso do solo” significaria para Smith (1979):

*[...] the charge that landlords are able to demand (via private property rights) for the right to use land and its appurtenances (the buildings placed on it and the resources embedded within it), usually received as a stream of*

---

<sup>27</sup> Para Alchian (1991, p.1), “Rent is the payment for use of a resource, whether it be land, labour, equipment, ideas, or even money”.

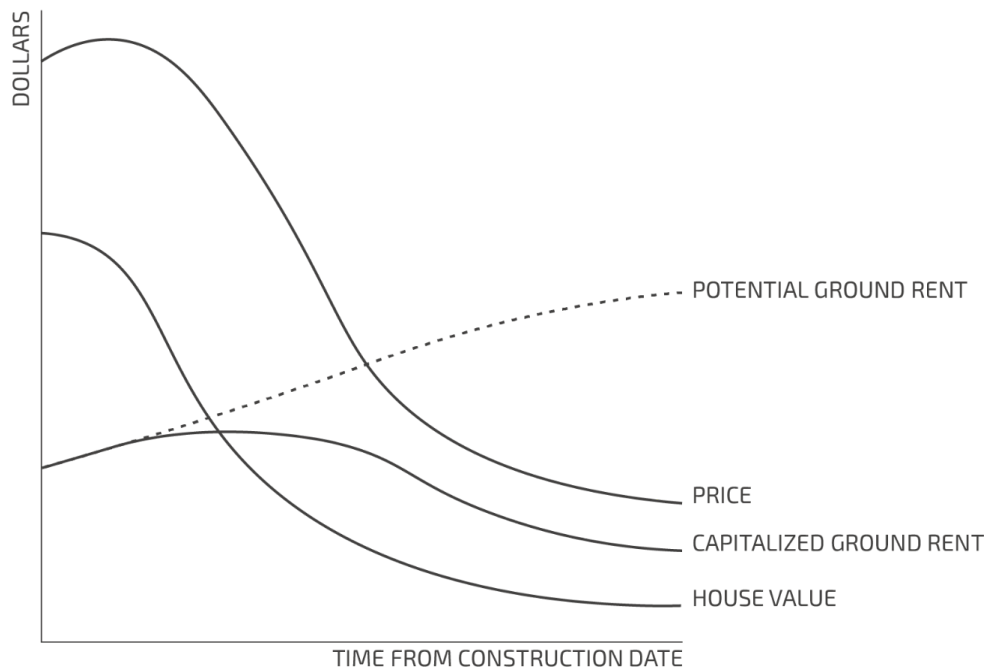
<sup>28</sup> Traduzido por Petrella (2015, p.1) como renda da terra e por Larocca Júnior (2020, p. 37) como preço do solo.

*payments from tenants but also via any asset appreciation captured at resale. (SLATER, 2017, p.87)*

Sua captura representa uma redução da mais-valia capturada no preço de venda. O *ground rent* capitalizado é a quantia real de *ground rent* possível de ser capturada dado o uso do solo atual. Assim, o preço de venda é igual ao valor do imóvel (1) mais o retorno pelo uso do solo factualmente capturado (3) (SMITH, 1979, p. 543).

**(4) Preço potencial de uso do solo (*potential ground rent*).** Num mercado competitivo, a captura de mais-valia é o que guia o desenvolvimento de novos empreendimentos por parte de todos os agentes envolvidos. Maximizar lucros implica a existência de um uso mais apropriado, economicamente ideal para captura do máximo de mais valia. Nesse sentido, o preço potencial de uso do solo é a quantia em potencial de *ground rent* que poderia ser capturada sob "seu melhor uso" (*highest and best use*) (SMITH, 1979), o que maximizaria a captura de mais-valia.

**Figura 13:** O ciclo de depreciação do capital fixo.



Fonte: Smith (1979, p. 544).

### Ciclo de depreciação do capital

*The physical deterioration and economic depreciation of inner-city neighborhoods is a strictly logical, "rational" outcome of the operation of the land and housing market. This is not to suggest it is at all natural, however, for the market itself is a social product. (SMITH, 1979, p. 543)*

Smith (1979) apresenta um modelo esquemático (Figura 13) que sintetiza a experiência de declínio dos centros urbanos, tentando expor instituições, atores e forças econômicas envolvidas no ciclo de depreciação do capital fixo. O modelo generaliza a experiência vivida pelas metrópoles do norte global sem pretender ser uma descrição definitiva dos processos envolvidos ou representar em totalidade as dinâmicas pertencentes a outros contextos, mas descreve uma lógica mercadológica da produção capitalista do espaço

urbano, com seus ciclos de acumulação e desvalorização que, mesmo quando consideradas as complexas idiosincrasias contextuais e até as contradições internas entre agentes produtores do espaço, expõe paralelos possíveis<sup>29</sup>.

O esquema a seguir expõe as etapas do ciclo de depreciação do capital fixo (na pesquisa original se buscava expor o ciclo de depreciação os espaços urbanos centrais no fenômeno de suburbanização verificado no norte-global, mas, sem tradução direta à realidade da expansão urbana brasileira, o argumento, no entanto, se mostra válido para o entendimento de experiências de depreciação em todo espaço intra-urbano, já que gentrificação não é mais um processo exclusivamente ligado ao escopo e contexto de sua observação clássica), como proposto em Smith (1979, p. 543 - 545) e ilustrado na Figura 13.

**(1) Novas construções e primeiro ciclo de uso.** Durante o primeiro ciclo de uso, o retorno pelo uso do solo tende a se elevar, à medida que o desenvolvimento urbano continua, mas o valor da casa já começa a sofrer depreciação, embora ainda não significativa e só de forma lenta. O preço de venda dos imóveis sobe. Eventualmente, chega-se ao ponto em que uma contínua depreciação do valor do imóvel, seja por motivos estéticos, tecnológicos ou físicos, induz a redução do preço de venda em relação a novos imóveis. Mas a taxa de diminuição do preço ainda depende também da flutuação do retorno pelo uso do solo desde o início do primeiro ciclo de uso (SMITH, 1979).

**(2) Mudanças fundiárias e na situação de posse dos imóveis<sup>30</sup>.**

Em áreas prioritariamente ocupadas por edificações em que se esteja passando por experiências iniciais de depreciação, há a tendência de que, caso se identifique o potencial declínio físico com devidos reparos não executados, os proprietários prefiram vender seus imóveis e mudar-se para casas mais novas onde o investimento seria mais seguro. Após o primeiro ou segundo ciclos de uso, se não houver reparos, há a tendência de que a área passe a ser ocupada prioritariamente por locatários. Com isso, um padrão de sub-manutenção se inicia e o capital excedente passa a ser investido em outros lugares. O padrão de abandono contínuo, no entanto, passa a dificultar que os proprietários restantes vendam seus imóveis ou terrenos. Hipotecas ou financiamentos se tornam mais difíceis de serem obtidos. As possibilidades de venda diminuem e a manutenção se torna mais cara para os proprietários. A isso se segue ainda menos incentivo a se investir mais do que é necessário para reter o fluxo de receita atual. O valor dos imóveis continua em decréscimo e o *ground rent* capitalizado começa a ficar abaixo do *ground rent* potencial. Proprietários que tenham mantido seus imóveis em bom estado precisam passar a cobrar mais pelos aluguéis como forma de tentar manter a rentabilidade da propriedade. No entanto, já há pouca chance de conseguir capitalizar todo o *ground rent* (SMITH, 1979; SLATER, 2017).

---

<sup>29</sup> Com relação à problemática de extrair entendimentos a partir de hipóteses sugeridas em outros contextos, argumenta-se aqui que observações, generalizações, abstrações, deduções e retroduções são a própria base do método científico e a criação de teorias. E teorias sociais são "[...] essentially about generalizing from one case to another. If you cannot generalize from one case to another, you don't have a theory. What you have is a very thick description of particular events. Unless you can say, what's happening in this event has a resemblance with and is driven by the same forces as events in other contexts, you don't have a social theory." (VIVEK CHIBBER, 2016 apud SLATER, 2017, p.96).

<sup>30</sup> Smith (1979, p. 543) chama essa etapa de "Landlordism and homeownership".

### **(3) Blockbusting<sup>31</sup> e explosão imobiliária (blow out).**

Continua o declínio, agora intensificado por discursos difamatórios (*blockbusting*) (SMITH, 1979). Na experiência estadunidense, em áreas predominantemente ocupadas por residentes brancos cujo preço de venda das propriedades estivesse em declínio, agentes imobiliários exploravam estigmas raciais, com estratégias discursivas que prognosticavam o aumento da insegurança, a queda de preço das propriedades, dentre outras consequências negativas (GOTHAM, 2002), como forma de incentivar o fluxo de saída dos proprietários e intensificar a rápida desvalorização das propriedades.

*In any society where class inequalities are bound up with racial-ethnic divisions or other sociocultural polarization, this turnover almost invariably unleashes racist and xenophobic arguments that a particular group is 'causing' neighborhood decline.* (LEES et al., 2008, p. 53-54).

Nesse momento, agentes imobiliários e especuladores passam a adquirir as propriedades desvalorizadas por preços abaixo do valor de mercado e as revendem ou alugam com considerável margem de lucro para famílias de classes mais baixas. Gradualmente, o desinvestimento e falta de manutenção se tornam aparentes e, com isso, (1) famílias/indivíduos da classe majoritária inicial deixam a área, se tiverem os meios para tal, e (2) instituições financeiras dificultam a concessão de crédito imobiliário para novos investimentos na área<sup>32</sup>. O declínio se intensifica e a área passa a abrigar indivíduos/famílias sucessivamente mais vulneráveis (SMITH, 1979).

### **(4) Redlining<sup>33</sup>**

O discurso de marginalização da área somado aos preços inflacionados com que as propriedades foram vendidas e ao contínuo desinvestimento público e privado, são responsáveis pela crescente precarização da área e pauperização de seus moradores. A sub-manutenção deu lugar ao desinvestimento ativo à medida que o capital fixo se deprecia ainda mais. O valor da casa e o *ground rent* capitalizado caem, produzindo novas baixas no preço de venda. O desinvestimento pelos proprietários é acompanhado pelo desinvestimento por instituições financeiras, que dificultam a concessão de crédito imobiliário ou de hipotecas na área. Investidores e seguradoras de média e pequena escala passam a se recusar a trabalhar na área também. Eventualmente, os proprietários deixam totalmente de investir nas propriedades, pagando apenas os custos mínimos necessários, como taxa de serviços públicos e impostos (SMITH, 1979; SLATER, 2017).

### **(5) Abandono**

Quando os proprietários não conseguem mais capturar o suficiente para cobrir os custos mínimos, os edifícios deixam de ser rentáveis e são abandonados (SMITH, 1979). Para Marcuse (1985), o abandono acontece quando a propriedade encerra seu ciclo econômico e

---

<sup>31</sup> "Blockbusting in real estate is the illegal practice of convincing homeowners that their neighborhood is undergoing a significant change in demographics—typically portrayed as negative—so that they will sell or rent their homes at lower-than-market-value prices" (ABERNATHY, 2022).

<sup>32</sup> Nos EUA, essa prática ficou conhecida como "redlining".

<sup>33</sup> "Discriminação contra moradores de áreas consideradas como de alto risco para investimento" (KAMIN, 2022), nos EUA, está principalmente relacionada a atitudes racistas. Embora seja considerada ilegal, Kamin (2002) denuncia a persistência dessa conduta até os dias atuais.

a manutenção de sua posse não é mais rentável para o proprietário porque não existe mais demanda efetiva de uso. Nesse ponto, os proprietários já estão dispostos a abrir mão de suas propriedades mesmo que sem nenhuma compensação.

### **Rent gap**

*Rent gap* é a diferença entre o retorno potencial pelo uso do solo (*ground rent*) e o retorno pelo uso do solo que é realmente capitalizado (*capitalized ground rent*). Ou seja, é a área cinzenta criada no gráfico da Figura 14 pela diferença (*gap*) entre as curvas que representam seu retorno pelo uso do solo realmente capitalizado, dado o uso atual da propriedade, e seu retorno potencial, caso em "seu melhor uso" (*highest and best use*) (LEES et al., 2008; SMITH, 1979).

*Gentrification occurs when the gap is wide enough that developers can purchase shells cheaply, can pay the builders' costs and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer. The entire ground rent, or a large portion of it, is now capitalized: the neighborhood has been 'recycled' and begins a new cycle of use. (SMITH, 1979, p. 545)*

O *rent gap* é produzido pelo processo de depreciação do capital (descrito acima) e pela necessidade de desenvolvimento e expansão contínuos do espaço urbano sob o capitalismo. A fixidez do investimento no setor secundário significa que o desenvolvimento de uma área cria barreiras a seu desenvolvimento futuro: "[...] *the original investment tends to lock the site into a given range of intensity and type of use for the duration of the economic life of the building.*" (CLARK, 1995, p. 1491). A fixidez do investimento acaba por levar à depreciação do capital fixo e restrição do *ground rent* capitalizado, ao longo do tempo (LEES et al., 2008). O *ground rent* potencial, ao contrário, continua em crescimento ascendente<sup>34</sup>. Eventualmente, a depreciação é tal que o *gap* entre o retorno potencial e o realmente capitalizado se amplia o suficiente para criar o potencial de reinvestimento lucrativo. Volta a ser vantajoso investir na área e, a partir de então, novas oportunidades para expansão da produção e acumulação de capital se criam. Nesse momento, projetos propondo a reabilitação ou a revitalização da área se tornam mais comuns. A experiência do sul global, ademais, mostra que o fechamento do *gap* (início de novo ciclo de uso) requer ainda intenso apoio e subsídio estatal.

O que resulta dessa dinâmica de destruição criativa é um desenvolvimento desigual, marcado por ciclos de investimento-desinvestimento-reinvestimento, que se sucedem ao longo do tempo e cuja espacialidade, temporalidade e escala, afetam de forma heterogênea o espaço urbano (LEES et al, 2008; SMITH, 1982; HARVEY, 2003).

*The logic behind uneven development is that the development of one area creates barriers to further development, thus leading to underdevelopment, and that the underdevelopment of that area creates opportunities for a new phase of development. Geographically this leads to the possibility of what*

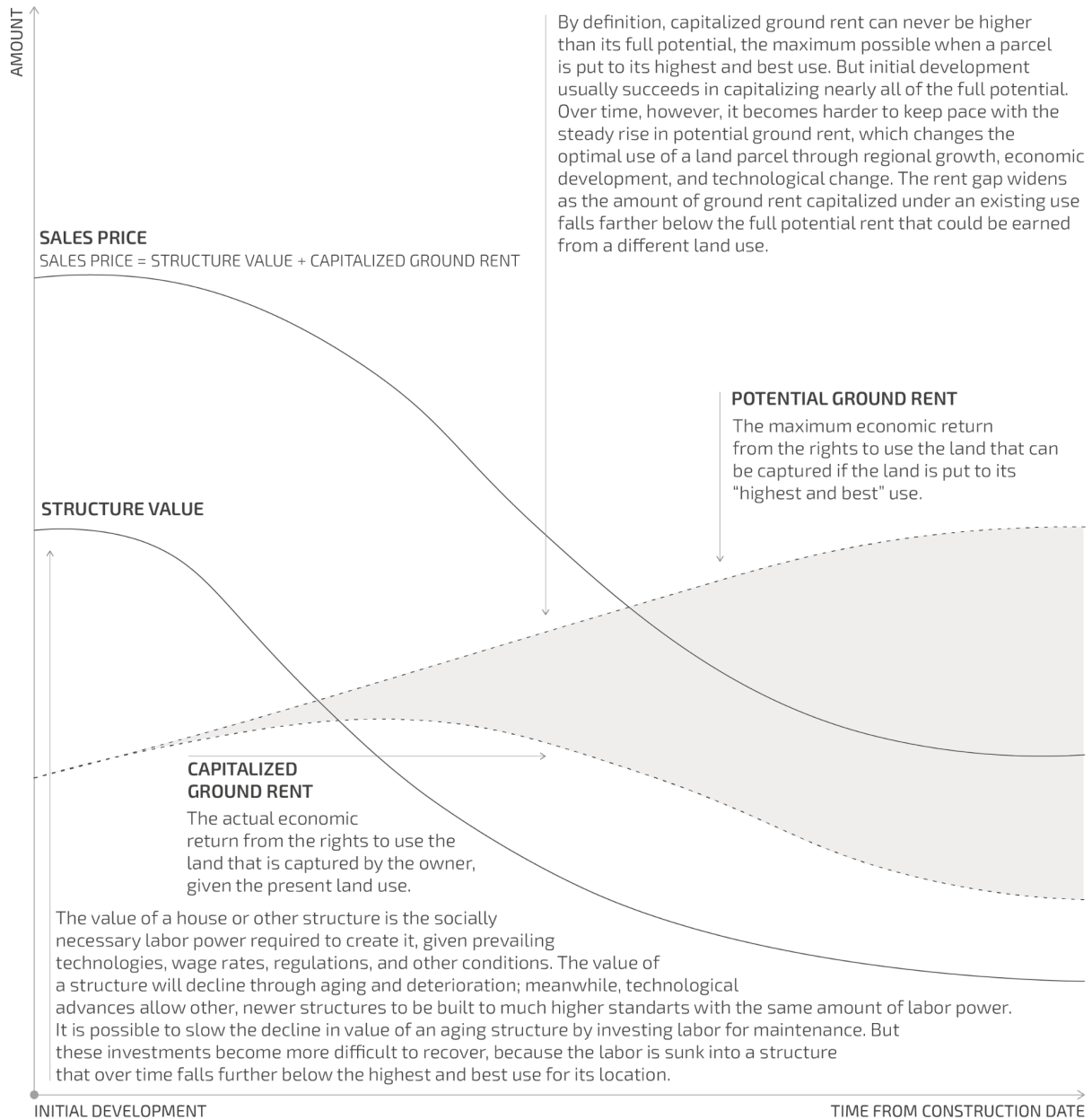
---

<sup>34</sup> "[...] *so long as an urban region enjoys some combination of population growth, employment expansion, and technological innovation, any particular location will become more highly valued over time if an owner is willing to put the land to its optimal, highest, and best use.*" (LEES et al., 2008, p. 52-53)



*we might call a "locational seesaw": the successive development, underdevelopment, and redevelopment of given areas as capital jumps from one place to another, then back again, both creating and destroying its own opportunities for development. (SMITH, 1982, p. 151)*

**Figura 14: Rent Gap.**



Fonte: adaptado de Lees (2008, p. 52) e Smith (1979, p. 544).

## Principais críticas

Lees et al. (2008), apontam três dimensões que contêm as principais críticas à teoria do *rent gap*:

(1) Terminologia e ambiguidade conceitual

Bourassa (1990, 1993: 1733 apud LEES et al, 2008, p. 56) criticava o constructo e acusava Smith de usar erroneamente conceitos já consolidados na teoria econômica neoclássica. Por sua vez, em trabalhos subsequentes, diferentes autores propõem novas terminologias como *value gap* (HAMNETT & RANDOLPH, 1986) e *functional gap* (SÝKORA, 1993, p. 287–288) que agravaram a confusão terminológica da discussão acadêmica sobre o *rent gap*.

*Bourassa argued that in classical economic theory, land rent is independent of land use—invalidating Smith's definition of capitalized ground rent. But the difficulty of distinguishing 'pure' land rent from returns on capital invested in buildings had long obsessed the classical political economists. (LEES et al., 2008, p. 56)*

## (2) Necessidade do conceito

Segundo essas críticas, o conceito não seria novo, o que o tornaria desnecessário. O próprio orientador de Neil Smith, David Harvey, criticou inicialmente a simplicidade do argumento alegando que a ideia principal era “*much too simple*<sup>35</sup> and *definitely obvious*<sup>36</sup>” (SMITH, 2010, p. 97 apud CLARK, 2017, p. 3). Mas por mérito da força de sua simplicidade e clareza dos argumentos empregados, o artigo em que foi publicado segue sendo um dos mais importantes e relevantes da geografia humana sobre gentrificação. Para Smith (1996):

*If the rent gap theory works at all, it works because of its simplicity and its limited claims. It should certainly be subjected to theoretical criticism, but I do think that this will be useful only if the theoretical premises are taken seriously from the start. (SMITH, 1996, p. 1202 apud SLATER, 2015, p. ).*

## (3) Difícil operacionalização

A teoria envolveria conceitos difíceis de serem traduzidos em termos operacionais (CLARK, 1995). Nada próximo ao conceito de retorno realmente capitalizado pelo uso do solo (*capitalized ground rent*), por exemplo, aparece em quaisquer banco de dados estatísticos públicos (LEES et al., 2008, p.59) ou pode ser empiricamente observado. Ademais, mesmo que metodologicamente se entrasse num consenso sobre um indicador baseado em dados públicos que se mostrasse apropriado à conceituação do *capitalized rent gap*, sua operacionalização ainda estaria restrita por limitações dos dados utilizados, como falta de periodicidade, historicidade e/ou factibilidade (JANUZZI, 2001).

## Considerações finais

A teoria proposta por Neil Smith, em 1979, segue relevante ainda hoje em um terreno cuja produção acadêmica é profícua e de longa data. A simplicidade e obviedade do constructo, longe de o caracterizarem como simplista, o recobriram, na verdade, de suma importância analítica e política. Como símbolo de uma corrente economicista da gentrificação, o

---

<sup>35</sup> “[...] compared with his masterly treatment and development of Marx's rent theory in *The Limits to Capital* (1982)” (CLARK, 2017, p.2)

<sup>36</sup> “The “definitely obvious” part refers to the fact that the rent gap was, in Harvey's estimation, little more than a restatement (with different terminology and politics) of what he felt we already knew via the classic Chicago School models of city morphology, specifically the work of Homer Hoyt (1933) on residential “filtering”” (SLATER, 2017., p.118).

constructo também é criticado por sua pretensa abordagem demasiadamente determinística, mas sua ênfase no caráter estrutural do processo e no capital como motor da produção do espaço urbano, tornam evidente a luta de classes factual envolvida, que tornaram o autor um expoente, ao lado de David Harvey, do que convencionou-se chamar de geografia radical. Como coloca Slater (2017, p. 97):

*The rent gap, taken seriously, forces analysts to confront class struggle, and the structural violence visited upon so many working class people in contexts these days that are usually described as 'regenerating' or 'revitalizing'. (SLATER, 2017, p. 97)*

A isso, Clark (2017, p. 3), adiciona ainda que a contribuição mais importante da teoria do *rent gap* seria nos fazer pensar sobre o que podemos fazer para que ela **não** siga sendo verdadeira.

## 2.2.4 Gentrificação Induzida pelo Estado

### Abordagens à Teoria do Estado

O Dicionário de Geografia Humana (GREGORY et al., 2009, p. 722) define estado (apoiado na definição de Michael Mann, 1984) como: (1) um aparato institucional, (2) exigindo um grau de centralidade, (3) definido por um limite territorial e (4) com monopólio de poder coercitivo e de regulação (p. 722). De intenção menos definicional, de escopo mais amplo e mais consciente de que qualquer conceito é construção social passível a mudanças e cujo entendimento, nunca absoluto, só pode acontecer através do filtro de diferentes pontos de vista, Jessop (1990) propõe uma categorização das teorias sobre o conceito de estado em função das diferentes abordagens<sup>37</sup> expressas em suas principais divergências de entendimento (a classificação, entretanto, não é “[by no means] exhaustive or mutually exclusive” (p. 250), mas seu entendimento como proposto pelo autor tem valor discursivo para a discussão que segue) :

- (1) abordagem que distingue entre as abordagens “estruturalistas” e “instrumentalistas”;
- (2) abordagem que distingue entre as abordagens economicista, política, ideológica e econômico-política;
- (3) abordagem que divide o conceito de estado marxista entre escolas teóricas que dão primazia à “lógica do capital” e à “lógica de classes”.

A primeira categoria distingue entre as abordagens “estruturalistas” (que dão primazia às estruturas em detrimento da intenção dos agentes) e “instrumentalistas” (que dão primazia à agência de indivíduos ou de forças sociais hegemônicas e veem o estado como instrumento neutro). Jessop (1990) critica a abordagem estruturalista por não levar em consideração que as restrições estruturais só podem ser significativamente definidas em relação a agentes específicos “que buscam estratégias específicas em horizontes temporais definidos” (p. 250, tradução nossa), assim como também ignora que a agência atribuída aos agentes “é ela mesma constituída em relação à operação das estruturas e de

---

<sup>37</sup> Ao todo, Jessop (1990), propõe 6 categorias principais, as três apresentadas foram as consideradas mais relevantes para inserção na presente discussão.

seu direcionamento estratégico" (p. 250, tradução nossa).<sup>38</sup> Por sua vez, a abordagem instrumentalista do estado, entretanto, tampouco pode ser entendida como neutra já que é necessariamente parcial e seletiva, porque possuidora de viés, já que não é acessível igualmente a todas as forças e nem é instrumentalizada para todos os fins (JESSOP, 1990).

A segunda categoria diz respeito à distinção entre as abordagens econômica, política, ideológica e político-econômica. As abordagens econômica, política e ideológica dão prioridade a fatores de cunho econômico, político e ideológico, respectivamente, enquanto a abordagem político-econômica dá primazia ao entendimento do estado, sob um regime de acumulação, como relação social e das relações sociais enquanto relações de produção e reprodução do capital (JESSOP, 1990).

A terceira categoria divide o conceito de estado marxista<sup>39</sup> segundo as vertentes da "lógica do capital" e da "lógica de classes". A produção teórica da vertente que dá primazia à "lógica do capital" explora as necessidades da estruturação da reprodução econômica e enfatizam as leis de movimento do capital (JESSOP, 1990).

*Essentially they [os teóricos da lógica do capital] see the capitalist state as the political support of the imperatives of capital accumulation. The state's form corresponds to the current developmental stage of the relations of production and its functions correspond to the current needs of bourgeois class domination. (JESSOP, 1990, p. 253, grifo nosso).*

Em contrapartida, os teóricos que dão primazia à abordagem da "lógica de classes" exploram as contingências decorrentes das distintas formas em que se dá a "estruturação e a mobilização de classes em torno de interesses e questões específicas" (JESSOP, 1990, p. 252, tradução nossa). Os principais pontos de interesse dessa vertente são as identidades de classe, suas formas de organização, interesses, alianças e conflitos.

*'Class-theoretical' approaches are inspired by the Communist Manifesto's claim that 'the history of all hitherto existing societies is the history of class struggle.' [...] For class-theoretical analysts the form and functions of the state simply reflect the changing balance of forces in the class struggle. In this sense they see the modern state as only contingently capitalist, i.e. as a state in capitalist society. (JESSOP, 1990, p. 253-254, grifo nosso).*

## **O Estado como relação social**

Para Jessop (1990), o entendimento do estado como relação social torna claro (1) que exista uma seletividade estrutural (também chamada pelo autor de seletividade estratégica) refletindo e modificando o equilíbrio entre forças de classe e (2) torna claro a própria constituição das forças de classe, envolvendo mecanismos de identificação,

---

<sup>38</sup> "They generally overlook the extent to which structural constraints can only be meaningfully defined in relation to specific agents pursuing particular strategies over definite time horizons; and they also ignore the extent to which the scope for agency (and thus power) is itself constituted in and through the operation of structures as well as strategic conduct." (JESSOP, 1990, p. 250).

<sup>39</sup> "A função do Estado na teoria marxiana estaria em defender os interesses das classes dominantes por meio de seus instrumentos de regulação: sistema jurídico e o aparato militar e policial. O que produz coesão social. No intuito de manter a ordem estabelecida, no caso da sociedade moderna, a dominação burguesa, o Estado desempenharia uma função de caráter repressivo capaz de manter o status quo". (BODART, 2020)

organização e mobilização de diferentes classes e esforços e sua interação com o sistema de estado.

Ademais, para Poulantzas ([entre 1966 e 1978] apud. JESSOP, 1990), o estado capitalista ao derivar das relações de produção, tem um papel político fundamental na organização de um equilíbrio de forças que seja favorável à acumulação de capital. Para o autor, entretanto, mesmo não sendo um instrumento neutro, o estado não é diretamente subordinado à lógica do capital nem é apenas um instrumento das forças de classe, mas sim, representa o conjunto de forças que agem nele e através dele.

Essa ação não se dá sem tendências ou contradições internas, o que tornaria o estado a "condensação material de uma relação contraditória" (POULANTZAS, [1978] 1985, p. 148 apud DA SILVA & RODRIGUEZ, 2015), sendo "o jogo dessas contradições na materialidade do Estado que torna possível, por mais paradoxal que possa parecer, a função de organização do Estado" (Id., 1985, p.153 apud DA SILVA & RODRIGUEZ, 2015). O próprio bloco no poder (POULANTZAS, [1968] 1977 apud DA SILVA & RODRIGUEZ, 2015) é uma unidade em si contraditória, de formação e objetivos heterogêneos e até divergentes (entre si e em relação ao sistema como um todo) (JESSOP, 1990; PINTO, 2014; DA SILVA & RODRIGUEZ, 2015)<sup>40</sup>.

*Both Foucault and Poulantzas saw political class domination as both intentional and non-subjective. As Foucault expressed it: 'the logic is perfectly clear, the aims decipherable, and yet it is often the case that no one is there to have invented them, and few can be said to have formulated them' (Foucault 1976: 95). Likewise, for Poulantzas, the state's policy is still decipherable as a strategic calculation but not as the rational formulation of a coherent global project (Poulantzas 1978a: 33, 136). (JESSOP, 1990, p. 257).*

Mesmo que não seja a "formulação racional de um projeto global coerente", o estado, como ente não neutro, produto conjunto de forças que agem nele e através dele, também reproduz as contradições pelos quais é marcado e age como legitimador de estratégias que visam o favorecimento das classes hegemônicas (DEÁK, 1985 apud VIANA, 2017; POULANTZAS, [1968] 1977 apud DA SILVA & RODRIGUEZ, 2015) e a perpetuação de suas estratégias de dominação das relações de poder, viabilizadoras da acumulação de capital.

### **Produção do espaço social**

Segundo Heidegger (1975), a espacialidade é uma dimensão inerente a todas as ações humanas e, em uma relação reflexiva ou de causalidade retroativa (MORIN, 2003), é definida e define esse ser social. Deriva disso que as formas das cidades, desse modo, cristalizam e refletem as lógicas das sociedades que as habitam (ASCHER, 2010, p. 20). A configuração de um território seria, assim, resultado de diversas interações não-lineares e não-hierarquizadas de várias estruturas sociais (CASTELLS, 2014, p. 204; LEFEBVRE, 1991, p. 85), entre processos econômicos, políticos, culturais (LEFEBVRE, 1991) e físicos, trazendo,

---

<sup>40</sup> Maricato (2015, p. 24) aponta como importantes as contradições, por exemplo: (1) entre o capital em geral e o capital imobiliário; (2) entre as frações internas do próprio capital imobiliário; (3) entre os proprietários de imóveis e o capital imobiliário e até (4) entre os próprios trabalhadores, especialmente quando são proprietários ou não; entre outras.

portanto, todas as marcas das dinâmicas sociais que o engendraram e são, assim, um reflexo de valores sociais e culturais mutantes e complexos.

Desde sua origem, para Ascher (2010, p.19), a existência de cidades pressupõe a divisão técnica, social e espacial da produção, implicando trocas entre os produtores, seja na forma de bens de subsistência, bens manufaturados, simbólicos, de poder ou produção. Nesse sentido, propondo que as relações de produção e reprodução se reforcem mutuamente, Lefebvre (1991, p. 31) entende a produção do espaço social no capitalismo moderno enquanto a inter-relação entre as dimensões sociais de reprodução biológica, de reprodução da força de trabalho e relação de reprodução das relações sociais de produção. Tal espaço urbano produto do modo capitalista de produção seria, pois, um produto social resultado de suas ações acumuladas através do tempo e engendradas principalmente por agentes que produzem e consomem o espaço (CORRÊA, 1995):

*Is space a social relationship? Certainly - but one which is inherent to property relationships (especially the ownership of the earth, of land) and also closely bound up with the forces of production (which impose a form on that earth or land) [...] (LEFEBVRE, 1991, p. 85)*

### **Papel do capital na produção do espaço**

Para Harvey (2003, p. 87), cheia de contradições e tensões, uma implicação adicional dessa relação entre modos de produção, sistema econômico e a construção do espaço, seria o impulso perpétuo de transformação da paisagem geográfica em que se define a atividade capitalista (HARVEY, 2003, p. 86) :

O capital busca perpetuamente criar uma paisagem geográfica para facilitar suas atividades num dado ponto do tempo simplesmente para ter de destruí-la e construir uma paisagem totalmente diferente num ponto ulterior do tempo a fim de adaptar sua sede perpétua de acumulação interminável do capital. Esta é a história da destruição criativa inscrita na paisagem da geografia histórica completa da acumulação do capital. (HARVEY, 2003, p. 88)

Smith (1986, p. 18) ratifica esse entendimento afirmando que o capitalismo se utiliza dos mecanismos que possui para, conforme a época e de acordo com a economia dominante, atingir a organização espacial que melhor atenda a suas necessidades de reprodução do capital .

### **Papel do estado na produção do espaço**

Lefebvre (1991, p. 31) entende a produção do espaço social no capitalismo moderno enquanto a inter-relação entre as dimensões sociais de reprodução biológica, de reprodução da força de trabalho e relação de reprodução das relações sociais de produção.

Para Bourdieu ([2000] 2005, p. 30-1 apud WACQUANT, 2010, p.55), o espaço é um constructo para o qual o estado, como agente legitimador, contribui fundamentalmente, ora mediante interferência no funcionamento das superestruturas - através da instituição de políticas fiscais, bancárias e regulatórias -, ora moldando as relações de trabalho e dominação que moldam a estrutura social (LEFEBVRE, 1991, p. 46). Wacquant (2010, p. 55) inclui ainda uma terceira dimensão da interferência estatal na construção do espaço: a

gestão política do planejamento urbano e regional, que envolveria ainda a gama de políticas que impactam a vida urbana (citando a manutenção e provisão de infraestrutura de educação, transporte, cultura e segurança). Encetando a discussão principal da presente pesquisa, o autor (WACQUANT, 2010, p.55) alerta ainda que é o estado o principal motor da alocação (e realocação) de pessoas, recursos e instituições na cidade.

Para Deák (1985 apud VIANA, 2017, p. 10), não há dúvida de que esses processos visam sempre a perpetuação do modo de produção corrente e sejam vinculados, sobretudo, aos interesses dos agentes socioeconômicos hegemônicos (SANTOS, 1993, p. 10).

A esse respeito, Villaça (2001) aponta, no Brasil, a constante relação entre o planejamento urbano e os interesses tradicionais de grupos específicos ligados às gestões políticas. O autor chega a cunhar o que chama de “planos-discurso”, enquanto produtos de um planejamento urbano fictício que cumpririam um papel ideológico (VILLAÇA, 2001) e ajudariam a encobrir o motor que comanda o direcionamento real dos investimentos urbanos (VILLAÇA, 2001, p. 124) que, subentende-se, estariam mais voltados a interesses mercadológicos que ao bem-estar social. Vetter e Massena (1981, apud. VILLAÇA, 2001, p. 151), correlacionam, por exemplo, o fenômeno de segregação espacial com o poder político e econômico e o papel desses poderes na pressão sobre o estado, de modo a promover uma distribuição desigual dos investimentos em infra-estrutura (VILLAÇA, 2001, p. 151). López-Morales et al. (2019, p. 3) apontam ainda a corrupção política como um das relações de poder que marcam o espaço urbano, enquanto Maricato (2015, p. 78) aponta o patrimonialismo, ou privatização do aparato estatal, que rege as relações políticas (nomeadamente na América Latina, mas o conceito é a expressão mais nítida do estado que não pode ter pretensões de ser considerado instrumento neutro). O papel do Estado, segundo Wacquant (2010, p. 51), deixando de ser o de “provedor de assistência social para populações de renda mais baixa” para se transformar em “fornecedor de serviços e amenidades empresariais a urbanitas de classe média - e alta - [...]”.

### **Empreendedorismo na governança urbana**

*[...] urban governance in metropolises in the global south has entered what geographer S. Schindler (2015) calls 'a territorial moment' in which municipal governments are increasingly focused on transforming urban space rather than improving populations [...]* (LEES, 2009, p. 7).

A destruição criativa constante da paisagem geográfica a fim de criar novas oportunidades de acumulação de capital (LEES, 2019; HARVEY, 2003) passa a ser agenciada pelo estado que, como agente legitimador (BOURDIEU [2000] 2005, p. 30-1 apud WACQUANT, 2010, p. 55), mediante a interferência nas estruturas fiscais, bancárias e regulatórias (LEFEBVRE, 1991, p. 46) além de provedor de infraestrutura de suporte, ocupa papel cada vez mais relevante como facilitador dos interesses estratégicos do desenvolvimento capitalista, seja objetivando interesses patrimonialistas (MARICATO, 2015) ou agindo segundo o interesse do mercado e de classes hegemônicas (SANTOS, 1993; MÖSGEN et al., 2019). Para López-Morales et al. (2019) é claro o envolvimento crescente do estado, principalmente nas economias periféricas, na apropriação do *rent gap*.

Para Harvey (1989), o novo modelo de governança, baseado na intervenção do estado empreendedor no desenvolvimento do espaço urbano, se apoia tipicamente em parcerias

público-privadas que costumam ter como foco projetos especulativos de desenvolvimento econômico baseados na atração de interesse exógeno à exploração de um território em particular, em detrimento da busca pela melhoria de condições de vida de seus urbanitas (HARVEY, 1989, p.8). São seus pilares principais:

- (1) as intervenções têm como central a noção de parcerias público-privadas (HARVEY, 1989) que colocam o estado como facilitador para os interesses estratégicos do desenvolvimento capitalista;
- (2) as parcerias público-privadas são sempre especulativas o que, para o autor “[...] *has meant that the public sector assumes the risk and the private sector takes the benefits*[...] p.7);
- (3) as intervenções focam em demasia na criação de um campo político-econômico favorável a investimentos exógenos ao invés de investir em projetos cujo foco principal seja a melhoria das condições de vida dos atuais residentes ou trabalhadores daquele território (HARVEY, 1989)

*The construction of such places may, of course, be viewed as a means to procure benefits for populations within a particular jurisdiction, and indeed this is a primary claim made in the public discourse developed to support them. [...] Place-specific projects of this sort also have the habit of becoming such a focus of public and political attention that they divert concern and even resources from the broader problems that may beset the region or territory as a whole (HARVEY, 1989, p.8).*

Como resultado da lógica liberal de funcionamento do estado capitalista e influenciado sobremaneira por políticas de austeridade impostas por grandes agências de financiamento mundial (MÖSGEN et al., 2019; MARICATO, 2015; HARVEY, 1989), que incentivam uma governança empreendedora de forma a maximizar a atratividade local, a produção e exploração do espaço urbano passa a ser estratégia, e a cidade, mercadoria: “A cidade é um grande negócio e a renda imobiliária, seu motor central” (MARICATO, 2015, p. 23). É por isso que Lees (2019), Lees et al. (2016), Harvey (1989), Smith (2015), Slater (2015), Hackworth & Smith (2001), Wacquant (2010), López-Morales (2019), López-Morales et al. (2021), dentre outros, enfatizam o lugar primordial que o estado ocupa no incentivo aos processos globais de gentrificação.

### **Gentrificação induzida pelo Estado (*State-Led*)**

Essa tipologia de gentrificação (*state-led*) é uma forma de gentrificação marcada pela forte presença do estado. Cada vez menos conformadora de um tipo e cada vez mais vista como condição universal necessária para a ocorrência de gentrificação, a influência do estado planeja e/ou promove a gentrificação, variando de abrangência e escala (do nível nacional, regional, metropolitano ao municipal) como parte de uma agenda neoliberal de reestruturação (ou redesenvolvimento, renovação, renascimento, entre outros sinônimos) direcionados a criar condições urbanas e fundiárias específicas para que possa ocorrer gentrificação (LÓPEZ-MORALES et al., 2019).

*Cities assumed the bulk of the cost, risk, and responsibility for infrastructure, acquisition, renovation of national monuments, evictions, and policing; the expectation was that these actions and financial*



*incentives would entice the private sector to follow making the process self-sustaining.* (BETANCUR, 2014, p. 7)

É usualmente empreendida por meio da promoção de políticas visando a valorização fundiária ou patrimonial (LÓPEZ-MORALES et al., 2019), mediante a interferência nas estruturas fiscais, bancárias e regulatórias, assim como, por meio da legitimação de um controle social de atitude revanchista (SMITH, 1996) contra o pobre urbano, apoiando a aplicação de políticas de deslocamento social e segregação urbana.

Para Mirowski (2011, p.58), o papel do estado, para além da governança sobre os direitos de propriedade, políticas urbanas, execução de contratos e a manutenção do equilíbrio entre os domínios públicos e privados é, principalmente, sua ação como instrumento destinado a reforçar leis coercitivas para manter a legitimidade popular de suas ações.

Ganhando mais espaço nos debates sobre gentrificação, a gentrificação induzida pelo estado difere, entretanto, das descrições clássicas de gentrificação, usualmente entendidas enquanto consequência de processos de valorização fundiária e imobiliária impulsionados pela agência de indivíduos (*agent-led* ou *gentrifier-led*), talvez sinalizando uma mutação do entendimento do próprio processo de gentrificação. Ademais, embora as experiências mais ilustrativas e menos ambíguas da agência do estado sobre os processos de gentrificação possam ser observadas no contexto do sul global (LÓPEZ-MORALES et al., 2019), o termo originalmente também foi cunhado em contexto do norte global para designar processos observáveis relacionados à terceira onda de gentrificação, segundo a experiência do norte-global como sumarizada em Hackworth & Smith (2001). López-Morales et al. (2019), Lees (2019) e Smith (1996) entretanto, propõem que a primeira experiência bem documentada do que poderia ser considerado gentrificação induzida pelo estado (*state-led gentrification*) tenha sido o plano de Haussmann de renovação de Paris, promovido entre 1852 e 1870, como apontado anteriormente.

### *Dimensões*

Metodologicamente, Mösgen et al. (2019) propõem cinco dimensões do processo consideradas necessárias à elaboração de uma análise comparativa entre experiências empíricas distintas de gentrificação induzida pelo estado. As dimensões analíticas propostas espelham, entretanto, as dimensões que delineiam o processo como um todo e nos convidam a analisar (1) as causas motrizes e os mecanismos que levam a mudança do papel do estado no governo dos processos de mudança urbana; (2) instrumentos políticos utilizados para encorajar a gentrificação; (3) estratégias para legitimar os processos envolvidos; (4) o deslocamento direto ou exclusionário consequente e (5) as formas de contestação emergentes.

Enquanto causas motrizes, os exemplos analisados em Mösgen et al. (2019), o primeiro em Vancouver e o segundo em Frankfurt, ratificam o entendimento de que:

- (1) os órgãos de planejamento urbano e habitacional mostram-se orientados ao desenvolvimento capitalista do território urbano;
- (2) os governos locais seguem uma agenda empreendedora direcionada à criação de ambientes atrativos à moradores de classes mais elevadas em detrimento dos

moradores originais, geralmente associados a classes mais baixas e a altos níveis de vulnerabilidade;

(3) políticas de austeridade dão forma aos caminhos potenciais das estratégias de regeneração urbana.

### *Estratégias discursivas de legitimação*

López-Morales apontam o incentivo da "mistura social" como uma das principais estratégias discursivas de legitimação de práticas gentrificadoras. Em teoria, a proximidade espacial entre urbanitas de classes econômicas distintas proveria, à áreas mais vulneráveis, acesso ao capital cultural e social dos novos residentes, melhorando o acesso a oportunidades e qualidade de vida (MÖSGEN et al., 2019, p. 4). Evidências (MÖSGEN et al., 2019), no entanto, sugerem que a tendência de "zonas socialmente diversificadas", na verdade, seja a criação de estratégias de distinção e segregação social. Hochstenbach (2017 apud MÖSGEN et al., 2019), por exemplo, observa empiricamente que a tendência é a de que as pessoas se distingam entre moradores recentes e mais antigos e entre os de classes sociais mais elevadas e os mais vulneráveis, para, na melhor das hipóteses, evitarem-se ou causarem deslocamento dos residentes mais vulneráveis.

Ademais, discursos que marginalizam e criminalizam a pobreza urbana, numa tentativa de invisibilizar a perspectiva dos atores mais vulneráveis desse processo, geralmente enfatizados pelos meios midiáticos e trazendo conotações conservadorista-higienista, costumam ser apropriados como estratégias de legitimação da gentrificação ao justificarem ações revanchistas de projetos de renovação/regeneração urbana apresentados como a chave da resolução dos problemas urbanos.

*[...] in Chile's and Mexico's (Delgado, 2016) main metropolitan areas, critical roles played by the state in subsidizing upper income demand and "upzoning" rent gaps (on a metropolitan scale), as well as stigmatizing places of informality, have been necessary conditions for redevelopers when deciding to invest in certain areas. (LÓPEZ-MORALES, 2019, p. 2).*

Para Betancur (2014), o uso de retóricas que se apoiam na ontologia das ideias de "renovação", "regeneração", "renascimento urbano" e outros sinônimos (SMITH, 2006) costumam ter por consequência resultados empíricos que contrastam com o ideário de bem-estar evocados inicialmente: "[...] *while claiming to create jobs and development, renovations destroy the opportunities, jobs, and housing such sites offer to lower classes [...]*" (BETANCUR, 2014, p.6). Para Ley (1996, p. 33-34), o próprio discurso de "revitalização" traz embebido em si mesmo a implicação de um senso moral de superioridade que "[...] *imparting a mantle of less vitality to previous land uses and users.*"

### *Instrumentos políticos de gentrificação*

Geralmente tomam a forma de incentivo público ou de regulamentações flexíveis direcionados a atração de investidores privados (LÓPEZ-MORALES et al., 2019) ou de políticas de valorização fundiária e imobiliária. Os incentivos públicos tomam ainda forma de provisão de infraestrutura básica de suporte à atividades que se desejam atrair, além da implementação de verdadeiras "áreas de exceção", onde os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo são alterados sempre em favor de uma maior permissividade

regulatória, como forma de criar oportunidades financeiras para investidores privados e/ou especuladores imobiliários, geralmente associados a classes sociais mais elevadas.

*The state-commanded upzoning of certain areas is designed to increase ground rent levels (required for rent gap accumulation via large-scale urban renewal), and this is essential for the production of the new urban environments being reproduced throughout inner areas (López-Morales 2015). Actions stem from a form of urban state entrepreneurialism, or ad hoc regulation regarding the use and intensity of land exploitation, which involves the generation of public-private partnerships, incorporation of profitability logics within municipal practices, and state speculative action at local level. For a number of cases in Latin America, the gentrification of inner areas has always rested on the necessary condition of state involvement in the issuing of attractive incentives and flexible zoning aimed at attracting redevelopers[...] (LÓPEZ-MORALES, 2019, p. 3).*

No sul global, Betancur (2014), Janoschka (2016), Arreortua (2017) e López-Morales (2019) apontam ainda a criação de zonas de proteção patrimonial como uma das principais forças gentrificadoras em cidades com patrimônio colonial. Tais políticas costumam ser vistas como a apropriação simbólica classista dos bens culturais, geralmente localizados nas áreas históricas centrais em processo de precarização (LÓPEZ-MORALES, 2019). No caso cearense, OUC's (Operações Urbanas Consorciadas) e as ZEDUS (Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica) são instrumentos da política urbana que detêm a potência de alterar significativamente parâmetros urbanístico e, conseqüentemente, alterar drasticamente a paisagem, composição social e inequidade dos territórios nela inseridos, se caracterizando, portanto, como instrumentos gentrificadores em potencial.

Grandes projetos de redesenvolvimento, como o de Porto Madero, em Buenos Aires, o de Santa Fé, na Cidade do México, e o projeto Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, (LÓPEZ-MORALES, 2019) assim como a ocorrência de mega-eventos, a exemplo dos eventos esportivos de escala global como as Olimpíadas e Copas de Futebol, podem ser considerados como instrumentos da gentrificação induzida pelo estado. O recebimento de montantes maciços de fundos públicos destinados à reconfiguração espacial dos seus contextos criam, ademais, estados de exceção que propiciaram aceleradas mudanças das dinâmicas fundiárias e imobiliárias locais (DE QUEIROZ RIBEIRO & ALVES DOS SANTOS JUNIOR, 2013; GAFFNEY, 2015) que trazem como impacto longo prazo a polarização acelerada das desigualdades socioeconômicas, incentivando dinâmicas de fragmentação e segregação além dos deslocamentos diretos e indiretos envolvidos.

**Quadro 02:** Características da gentrificação induzida pelo estado em 5 experiências.

LOCALIZAÇÃO	INSTRUMENTOS POLÍTICOS	ESTRATÉGIAS DE LEGITIMAÇÃO	DESLOCAMENTOS CONSEQUENTES <sup>41</sup>
<b>Little Mountain,</b> Vancouver, Canadá*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatização de terras públicas e da demanda de habitação;</li> <li>• Reorientação da política de habitação social.</li> </ul>	Mistura social	Deslocamento direto

<sup>41</sup>A ser aprofundado no item 2.2.5.

<b>Ostend,</b> Frankfurt, Alemanha*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subsídios para renovação de edifícios multifamiliares;</li> <li>• Investimentos massivos em infraestrutura pública;</li> <li>• Mudanças na posse da terra;</li> <li>• Realocação de indústrias;</li> <li>• Promoção de marcos turísticos.</li> </ul>	Mistura social	Principalmente deslocamento excludente
<b>Colonia Juárez,</b> Cidade do México**	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parceria público-privada;</li> <li>• Incentivos financeiros e investimentos em infraestrutura pública;</li> <li>• Construção de corredor de mobilidade e terminal multimodal;</li> <li>• Ciclovias financiadas pela iniciativa privada;</li> <li>• Investimentos em projetos de segurança pública.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marketing de lugar - CDMX;</li> <li>• Insegurança;</li> <li>• Uso ilegal dos espaços públicos;</li> <li>• Marginalização dos frequentadores.</li> </ul>	Aumento de aluguéis; Deslocamento direto e excludente, pressão ao deslocamento.
<b>Parque Patricios,</b> Buenos Aires**	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantação de distrito econômico;</li> <li>• Incentivos fiscais, financeiros e investimentos em infraestrutura pública;</li> <li>• Nova linha de Metrô;</li> <li>• Zona duty-free;</li> <li>• Melhoramento de infraestrutura de telecomunicações;</li> <li>• Investimentos em projetos de segurança pública.</li> </ul>	Zoneamento do território como Distrito tecnológico, discurso de modernização tecnológica e abertura de oportunidades no mercado de trabalho	Não observado. Ausência de redensolvimento residencial significativo observável.
<b>Zona Portuária,</b> Rio de Janeiro**	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parceria público-privada;</li> <li>• Incentivos financeiros e investimentos em infraestrutura pública;</li> <li>• VLT (tram),</li> <li>• Melhoramento de infraestrutura de telecomunicações;</li> <li>• Investimentos em projetos de segurança pública.</li> </ul>	Marketing de lugar - Porto Maravilha, insegurança, uso ilegal dos espaços públicos, marginalização dos frequentadores, "melhoraria" da imagem da cidade.	Despejos - deslocamento direto.

\*(Mösgen et al., 2019)

\*\* (Lopez et al., 2021)

Fonte: Adaptado de Mösgen et al. (2019, p. 11, tradução nossa) e López-Morales et al. (2021, p. 15, tradução nossa).

O Quadro 02 sumariza os resultados dos estudos analíticos comparativos elaborados por Mösgen et al. (2019) e López-Morales et al. (2021) e seus principais achados quanto às dimensões de análise dos exemplos de gentrificação induzida pelo estado, propostas por Mösgen et al. (2019).

### Considerações finais

O conceito de gentrificação vem mudando para incorporar novas dimensões dos processos envolvidos e em direção a macro-narrativas mais fundamentais baseadas na influência da reprodução do capital sobre a determinação das relações sociais. A gentrificação induzida

pelo estado, inicialmente considerada como tipologia, vem ganhando mais espaço com a agência do estado em seu papel de promotor e legitimador da gentrificação como fator fundamental necessário para a ocorrência de gentrificação como um todo, deixando claro seu papel de instrumento não neutro a serviço dos interesses do bloco no poder.

*[...] traditional narratives of piecemeal, agent-led, neighborhood-scale gentrification, once seen in countries of the Global North from the 1960s onward, have become part now of broader repertoires of urban reshaping, usually under the rubric of neoliberal land and housing policies. (LÓPEZ-MORALES et al., 2019, p. 5).*

## 2.2.5 Deslocamento

### 2.2.5.1 Deslocamento<sup>42</sup> e o sentido da casa

*A home exists where sentiment and space converge to afford attachment, stability, and a secure sense of personal control. It is an abiding place and a web of trustworthy connections, an anchor of identity and social life, the seat of intimacy and trust from which we pursue our emotional and material needs. (SEGAL & BAUMOHL, 1988, p. 259 apud SLATER, 2009, p. 306).*

O debate crítico por vezes excessivo sobre a mais apropriada definição de gentrificação, a dificuldade em comprovar sua ocorrência por meio de dados empíricos disponíveis e coletados periodicamente, os períodos relativamente longos que marcam o processo de investimento e desinvestimento no meio urbano e as discussões teóricas afastadas da realidade dos processos envolvidos tornam, por vezes, a discussão sobre gentrificação abstrata em demasia e distanciam o entendimento das consequências, injustiças e violência do processo para os atores não privilegiados, cuja perspectiva é historicamente silenciada.

Resguardado sob ontologias de renascimento e revitalização, conceitos embebidos em um otimismo totalizante que falha em perceber a iniquidade de suas consequências sobre a heterogeneidade sociopolítica e econômica dos atores envolvidos, a gentrificação tem no deslocamento voluntário ou involuntário de pessoas privadas de suas residências, vizinhanças e, em certo sentido, de sua fonte de segurança ontológica (GURNEY, 2020b), seu mais problemático, violento e geralmente mais invisibilizado aspecto. Para Slater (2006, p. 748), "o deslocamento [habitacional] é e sempre será vital para uma compreensão da gentrificação, em termos de manter a coerência definicional e de manter uma perspectiva crítica sobre o processo".

*If the pain of displacement is not a central component of what we are dealing with in studying gentrification – indeed, is not what brings us to the subject in the first place – we are not just missing one factor in a multi-factorial equation; we are missing the central point that needs to be addressed. (MARCUSE, 2010, p. 187)*

---

<sup>42</sup> Do original "displacement".

### 2.2.5.2 Tipos de Deslocamento

Grier & Grier (1978), definem deslocamento (*displacement*) como o movimento voluntário ou involuntário que ocorre quando uma família é forçada a abandonar sua residência por motivos que afetam sua moradia e/ou vizinhança imediata. E se caracterizaria quando, (1) o controle ou prevenção da situação está fora do controle dos moradores; (2) se ocorre apesar de os moradores terem cumprido todas as condições de ocupação anteriormente impostas; e (3) se torna a ocupação posterior impossível, perigosa ou inacessível para fins habitacionais (GRIER & GRIER, 1978 apud MARCUSE, 1985, p. 205).

Marcuse (1985), apoiado na definição de Grier & Grier (1978), propõe, em adição, a existência de quatro tipos de deslocamento que deveriam ser levados em conta nos estudos sobre gentrificação :

(1) Deslocamento direto do último residente<sup>43</sup> (*direct last-resident displacement*)

Considera o deslocamento do último residente da unidade habitacional. Pode ter motivações físicas (como uso da força ou bloqueio de acesso à residência) ou econômica (como incapacidade de absorver o aumento de aluguel ou os novos custos de vida) (MARCUSE, 1985; SLATER, 2009).

(2) Deslocamento direto em cadeia<sup>44</sup> (*direct chain displacement*)

Considera, para além do último residente, os núcleos familiares ou indivíduos que anteriormente ocuparam a residência e que podem ter sido forçados a se mudar por motivos diretos físicos ou econômicos em um estágio anterior do processo precedente à gentrificação (MARCUSE, 1985; SLATER, 2009).

(3) Deslocamento excludente<sup>45</sup> (*exclusionary displacement*)

Se refere aos núcleos familiares ou indivíduos, quer residentes na vizinhança ou não, que não mais poderiam acessar as unidades habitacionais já gentrificadas ou abandonadas. (MARCUSE, 1985; SLATER, 2009). Ocorre quando um núcleo familiar ou indivíduo perde a possibilidade de acesso (prioritariamente econômico) a uma residência, por mudanças no edifício ou na vizinhança imediata que difiram significativamente e de forma espacialmente concentrada das mudanças no mercado imobiliário como um todo (MARCUSE, 1985).

Com essa tipologia, Marcuse (1985) amplia o escopo do entendimento sobre os deslocamentos por gentrificação, assim como, o número de indivíduos que seriam afetados. Com essa contribuição, o autor chama atenção para uma necessária mudança de escala do entendimento sobre gentrificação como envolvendo processos cujas consequências não mais seriam limitadas a pequenas parcelas urbanas na escala da vizinhança e aos diretamente afetados por remoções e reassentamentos forçados.

*When one household vacates a housing unit voluntarily and that unit is then gentrified or abandoned so that another similar household is prevented from moving in, the number of units available to the second household in that housing market is reduced. The second household, therefore, is*

---

<sup>43</sup> Tradução nossa.

<sup>44</sup> Tradução nossa.

<sup>45</sup> Tradução nossa.

*excluded from living where it would otherwise have lived.* (MARCUSE, 1985, p. 206)

#### (4) Pressão ao deslocamento<sup>46</sup> (*displacement pressure*)

Se refere à pressão sofrida pelos residentes quando a área passa por transformações que ameaçam a manutenção da paisagem e dos laços sociais e comunitários identitários do lugar. Segundo a perspectiva dos atores que sofrem esse tipo de deslocamento, o sentimento de medo, temor ou receio de vir a ser deslocado, inicia-se quando o valor dos imóveis começa a apresentar aumentos consideráveis, ao presenciar a partida de vizinhos e amigos concomitante à chegada de novas pessoas e a substituição paulatina de comércios e serviços voltados ao atendimento dos novos moradores (GURNEY, 2020a).

*When a family sees the neighborhood around it changing dramatically, when their friends are leaving the neighborhood, when the stores they patronize are liquidating and new stores for other clientele are taking their places, and when changes in public facilities, in transportation patterns, and in support services all clearly are making the area less and less livable, then the pressure of displacement already is severe. [...] Families living under these circumstances may move as soon as they can, rather than wait for the inevitable; nonetheless they are displaced.* (MARCUSE, 1985, p. 207)

**Quadro 03:** Tipos de deslocamento e descrição sintética.

TIPOS DE DESLOCAMENTO	DESCRIÇÃO SINTÉTICA
Deslocamento direto do último residente	Considera o último residente da unidade habitacional. Pode ter motivações físicas ou econômicas.
Deslocamento direto em cadeia	Considera os residentes de uma unidade habitacional, anteriores ao último, que possam ter sofrido o tipo de deslocamento descrito acima, em um momento anterior do processo de gentrificação.
Deslocamento excludente	Remoção do mercado de unidades habitacionais economicamente acessíveis (Gurney (2020a) aponta que o deslocamento excludente ocorre, por exemplo, quando novos residentes, com mesma renda e poder de compra dos residentes anteriores, não mais têm condições financeiras de acesso às residências).
Pressão ao deslocamento	Receio ou temor de vir a sofrer deslocamento direto ou indireto.

Fonte: Baseado em Marcuse (1985), Slater (2009) e Gurney (2020a).

### 2.2.5.3 Consequências do Deslocamento

*Eviction from the neighborhood in which one was at home can be almost as disruptive of the meaning of life as the loss of a crucial relationship. Dispossession threatens the whole structure of attachments through which purposes are embodied, because these attachments cannot readily be re-established in an alien setting.* (MARRIS, 1986, p. 57 apud SLATER, 2009, p. 306).

<sup>46</sup> Tradução nossa.

Segundo Heidegger (1975), a espacialidade é uma dimensão inerente a todas as ações humanas e, em uma relação reflexiva ou de causalidade retroativa (MORIN, 2003), é definida e define esse ser social. Para Jung (apud ALMEIDA, 2015) a espacialidade é, junto com a temporalidade, um dos princípios básicos na constituição de um ser humano, a ponto de a ideia de "desenraizamento" ou a perda de referências se tornar equivalente "à negação consciente dos instintos" (JUNG, 2000, p.367 apud ALMEIDA, 2015, p. 48), podendo levar o indivíduo a estados de desorientação, desamparo e à experiência de vazio existencial, porque enredada de nuances transubjetivas<sup>47</sup>.

Desse modo, para os que vivenciam um processo de gentrificação (do lado dos gentrificados e não da perspectiva dominante dos gentrificadores), temer a possibilidade de deslocamento direto ou indireto, voluntário ou (principalmente) involuntário, representado pelo medo de perda da casa que habita (representação tanto do imóvel propriamente dito quando de seu contexto imediato de vizinhança), se manifesta enquanto sentimento traumático de perda de referências, assim como, de controle e constância sobre sua realidade e história (GURNEY, 2020a).

Entre as famílias mais pobres a mobilidade extrema impede a sedimentação do passado, perde-se a crônica da família e do indivíduo em seu percurso errante. Eis um dos mais cruéis exercícios da opressão econômica sobre o sujeito: a espoliação das lembranças (BOSI, 2012, p. 443 apud ALMEIDA, 2015, p. 50)

Pesquisas na área costumam se referir ao sentimento de perda da casa como "destruição do lar"<sup>48</sup> (BAXTER & BRICKELL et al., 2014), "domicídio"<sup>49</sup> (PORTEOUS & SMITH, 2001), "choque do transplante"<sup>50</sup> (FULLILOVE, 2004) e como "trauma urbano"<sup>51</sup> (PAIN, 2019). Fullilove (2004), define o "choque do transplante", a nível individual, como o trauma vivenciado por pessoas que presenciam a devastação de seu lócus e, a nível comunitário, como a perda de laços interpessoais e do capital social, cultural, político e emocional investido nas conexões comunitárias e no ambiente socialmente criado. A autora (FULLILOVE, 2004) inclui ainda que os efeitos de tal trauma para os indivíduos que o sofrem, elevam as chances de problemas de saúde mental e física, como depressão e problemas cardíacos.

---

<sup>47</sup> Segundo Jodelet (2009), as representações sociais podem ser relacionadas a três esferas de pertença: (1) subjetividade, (2) intersubjetividade e (3) transubjetividade.

(1) "A noção de subjetividade nos conduz a considerar os processos que operam no nível dos indivíduos eles-mesmos [...] Esses processos podem ser de natureza cognitiva, emocional, e dependem de uma experiência de vida" (JODELET, 2009, p. 696).

(2) "A esfera de intersubjetividade remete às situações que, em um dado contexto, contribuem para o estabelecimento de representações elaboradas na interação entre os sujeitos [...] Estas intervêm como meio de compreensão, ferramentas de interpretação e de construção de significações partilhadas em torno de um objeto de interesse comum ou de acordo negociado".(JODELET, 2009, p. 697-698)

(3) A esfera da transubjetividade "[...] se compõe de elementos que atravessam o nível tanto subjetivo quanto intersubjetivo. Sua escala domina tanto os indivíduos e os grupos quanto os contextos de interação, as produções discursivas e as trocas verbais." (JODELET, 2009, p. 698)

<sup>48</sup> Do original "*home un-making*", tradução nossa.

<sup>49</sup> Do original "*domicide*", tradução nossa.

<sup>50</sup> Do original "*root shock*", tradução nossa. É uma metáfora botânica que diz respeito ao choque traumático sofrido pelas raízes das plantas após o transplante.

<sup>51</sup> Do original "*urban trauma of slow violence*", tradução nossa.



#### 2.2.5.4 Considerações finais

*Moving people involuntarily from their homes or neighborhoods is wrong. Regardless of whether it results from government or private market action, forced displacement is characteristically a case of people without the economic and political power to resist being pushed out by people with greater resources and power, people who think they have a “better” use for a certain building, piece of land, or neighborhood.* (HARTMAN et al., 1982, p. 4–5 apud SLATER, 2009, p. 302, ênfase no original)

A celebração da gentrificação e a negação dos deslocamentos, posicionamentos contrários ao que aqui se sustenta, tornam necessária a tomada de posição moral e política quanto à habitação enquanto questão de justiça urbana e direitos humanos (SLATER, 2009). Considerou-se de extrema importância o resgate dos elementos de subjetividade envolvidos nas consequências dos processos de gentrificação, atentando para a necessidade de não apagamento dos aspectos psicossociais envolvidos no ato de causar deslocamento, quaisquer sejam os motivos. Elliott-Cooper et al. (2020, p.3), ademais, propõem que a atenção das novas construções teóricas sobre gentrificação deem atenção central ao deslocamento enquanto característica definidora do processo de gentrificação.

### 2.3 GENTRIFICAÇÃO PLANETÁRIA

#### 2.3.1 Nova escala e mutação

Lees et al. (2008) e Atkinson & Bridges (2005) afirmavam que gentrificação teria se tornado um processo globalizado<sup>52</sup> (com ocorrência para além do *core* anglo-saxônico clássico) e, alguns anos depois, que já era planetária<sup>53</sup> (LEES et al., 2016). A gentrificação contemporânea, assim, não é mais limitada ao escopo específico do entendimento clássico do processo com base em Glass (1964) (SMITH, 2002; CLARK, 2005; SHIN & LÓPEZ, 2022). À globalização, neoliberalismo e a mudança do papel do estado relacionar-se-iam a pervasividade geográfica do processo, ligado agora aos fluxos de circulação do capital global e não mais restrita a cidades de capitalismo avançado ou apenas à reabilitação de edifícios residenciais (LEES et al., 2008): “*Capitalism is always evolving, and so is gentrification*” (WYLY, 2019, p. 10). No entendimento contemporâneo, dá-se ênfase ao aumento de escala e abrangência dos processos envolvidos e à necessidade de um entendimento mais flexível que possa englobar suas manifestações nos mais diversos contextos.

*Gentrification is [agora] less about predefined loci, morphological attributes and scales, but much more about a process that depends on the contextual reconfiguration of state policies and embedded class and power relations.* (LEES et al., 2008, p. 38).

#### Crítica à polissemia

A aceitação da ubiquidade da gentrificação, entretanto, não impede críticas com relação ao emprego do conceito. Rubino (2003) afirma que a polissemia do termo é excessiva, o que pode tornar as tentativas de sua operacionalização inteiramente divergentes; para

---

<sup>52</sup> Subentende a difusão geográfica do processo.

<sup>53</sup> Diz respeito à nova escala do processo.

Johnson-Schlee (2019), o campo de pesquisa, esgotado pela discussão acerca do termo correto a ser empregado, "[...] sacrificou sua capacidade de refletir as particularidades da violência que emerge das ações do capital sobre a cidade" (JOHNSON-SCHLEE, 2019, p. 6, tradução nossa), dando a entender que a excessiva abstração das discussões sobre gentrificação pode resultar em acepções descoladas da realidade.

Salinas Arreortua (2013) aponta esse último como fator pelo qual nota, na literatura científica latino-americana, o emprego de outros termos para se referir ao processo, como requalificação, renovação urbana, enobrecimento (PROENÇA, 2010 E BORTOLOZZI, 2009 apud SALINAS ARREORTUA, 2013), entre outros apontados anteriormente, quando não chegam a propor sua tradução (VIANA, 2017) para se aproximar do sentido semântico do proposto em Glass (1964) e manter sua força crítica (SHIN & LÓPEZ-MORALES, 2022). Aqui, vale notar que as denominações apontadas por Salinas Arreortua (2013) como as mais frequentes variações do termo gentrificação em espanhol, são, na verdade, eufemismos já discutidos anteriormente que desviam a atenção, obliterando as reais consequências do processo sobre a parcela mais vulnerável da população e deixando entrever a agenda "empresarialista" (HARVEY apud ARREORTUA, p. 288) do estado nesses países.

### **Crítica decolonial**

Crítica-se ainda a validade de se utilizar internacionalmente um constructo concebido e consolidado nos contextos europeu e norte-americano (MALOUTAS, 2011). Para Ghertner (2015), o conceito falharia em capturar as transformações urbanas em cidades pós-socialistas e pós-coloniais do Sul Global em suas especificidades, como a ocorrência de propriedade coletiva de terras, os altos níveis de inequidade social<sup>54</sup> ou a crescente informalidade nesses contextos.

Embora sua crítica principal à validade da aplicação global do conceito gentrificação seja o "*property-centrism*" da teoria, ou o fato de que assume a propriedade privada como forma exclusiva ou predominante de posse em todos os contextos em que busca aplicação (GHERTNER, 2015, p.553), Ghertner aponta, ao tecê-la, a crítica decolonial ao emprego de termos e conceitos desenvolvidos nos países do norte-global em outros contextos que não esse. Essa perspectiva vê como novo aspecto de colonialismo a dependência cultural ou acadêmica vivenciada através da imposição da hegemonia anglosaxam da produção de conhecimento (WYLY, 2019).

Hoje, vive-se em um mundo descolonizado e pós-colonial, decorrente da formação dos Estados-nação em países periféricos, porém ainda marcado pela transição do colonialismo moderno para uma colonialidade global, um processo diferente do que ocorreu na modernidade, mas cujo principal efeito é ainda manter os países de "terceiro mundo" (termo usado para o controle das subjetividades), como a América Latina, em uma posição periférica e subordinada, mas não pela dominação territorial, e sim epistemológica. (DE MARCO et al., 2020, p. 8).

---

<sup>54</sup> "A América Latina foi apontada como a região do mundo com a maior desigualdade de renda no relatório de desenvolvimento humano de 2019 do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)." (LISSARDY, 2020).

Dessa forma, falar na expansão geográfica da gentrificação, ou mesmo pensá-la enquanto as ondas de desenvolvimento propostas por Hackworth & Smith (2001), pelo caráter teleológico (que concebe uma finalidade e um molde geral que guiaria a natureza de todo o processo em qualquer situação) e difusionista<sup>55</sup> (que subentende um centro e uma periferia e conseqüentemente uma hierarquia entre lugares, assim como, a ideia de paralelismo entre países de capitalismo central e periféricos) do proposto (LEES, 2012; WYLY, 2019), é tido como neocolonial e invalidaria a utilização do conceito gentrificação nesses outros contextos<sup>56</sup>.

### **Teoria decolonial e urbanismo desigual**

Em uma abordagem decolonizadora, os processos de produção do espaço, expressão de dinâmicas socioespaciais (SANTOS, 1993, p. 13), apresentam particularidades de constituição que apontam a necessidade de contextualização para que seja válida a aplicabilidade de uma análise em diferentes contextos. Santos (2010, p. 14) aponta por exemplo, a especificidade do fenômeno urbano no contexto dos países de capitalismo periférico e denuncia a falácia da ideia de paralelismo, segundo a qual os países de capitalismo periférico, identificados por ele como de rápida industrialização, estariam passando por uma etapa já vivida pelas cidades dos países de capitalismo central.

Segundo o autor, são três os aspectos principais que corroboram a ideia de paralelismo entre industrialização e urbanização nas duas situações, múltiplas em si mesmas, sendo eles: (1) a passagem do pré-capitalismo ao capitalismo, (2) a terceirização da economia e (3) o crescimento do subemprego (SANTOS, 2018, p.14). Crítico desse paralelismo, para Santos (2010, p. 28) é um erro, portanto, comparar países com características demográficas, econômicas e formação urbana historicamente diferentes.

De um ponto de vista demográfico, subentendendo a interrelação entre os mecanismos econômicos de urbanização e outras dinâmicas sociais, Santos (2010, p. 35) afirma que os processos de evolução urbana diferem substancialmente nos países de capitalismo central e nos países de capitalismo periférico, principalmente em relação a quatro aspectos principais: taxa de mortalidade urbana, taxa de natalidade, crescimento natural e evolução demográfica. Sua tese acaba por afirmar que, ao falar sobre os países de capitalismo periférico, estaríamos face a uma urbanização demográfica, enquanto os países de capitalismo central o processo de urbanização seria principalmente tecnológico ou econômico (2010, p. 34), culminando no fato de a evolução demográfica ter se processado a um ritmo mais acelerado nos países de capitalismo periférico o que, conseqüentemente, implicou que formas de crescimento urbano fossem concretizadas de formas díspares nas duas situações.

A falácia do paralelismo e o erro da importação de ideias e ideais urbanos originados em outros contextos é ainda criticada por Maricato (2000, p. 123) ao afirmar que "a importação dos padrões do chamado 'primeiro mundo' [grifo da autora], aplicados a uma parte da cidade (ou da sociedade) contribuiu para que a cidade brasileira fosse marcada pela

---

<sup>55</sup> "Blaut (1993: 12) argues that such diffusionist thinking is an example of 'spatial elitism' that inscribes a geography of centre and periphery on the world." (LEES et al., 2016, p.14)

<sup>56</sup> "It is argued that the centre of theory making must move to the global South; that there has to be a recalibration of the geographies of authoritative knowledge" (ROY, 2009, p. 820).

modernização incompleta ou excludente", que reverberam uma dominação econômica, política e ideológica externas.

### **Paradoxo da leitura decolonial**

Wyly (2019) aponta, entretanto, que embora a recontextualização como proposta pela leitura decolonial, visando o fim do par dialético centro-periferia, seja necessária para toda Teoria Social e Urbana, ela também carrega como paradoxo o descrédito do patrimônio político-social da discussão no norte-global, que, se propõe, seja entendido como lente imprópria para se entender o processo de gentrificação em diferentes contextos.

Nesse sentido, para Lees et al. (2016) e Roy (2009, p. 820)<sup>57</sup>, uma crítica decolonial, entretanto, não deveria argumentar sobre a inaplicabilidade de ideias e conceitos "Euroamericanos" para as cidades do sul global mas, através das idiossincrasias de cada contexto, colaborar para o enriquecimento de uma teoria da gentrificação como questão geopolítica e não geográfica<sup>58</sup>, cuja essência é a competição social sobre as benesses da vida urbana (WYLY, 2019):

*So long as we cling to the "outdated conceptual framework" (Davidson, 2011, p. 1994) of cause-and-effect at the scale of localized city neighborhoods, Ghertner is absolutely correct: gentrification theory will fail to account for all the world's contextual variations in development histories, land tenure regimes, and state interventions in housing markets. But all these differences quickly dissolve when we understand gentrification as a symptom of evolutionary urbanism, an ethos of endless 'innovation,' 'creativity,' and 'resilience' axiomatically defined by a singularity: competition. (WYLY, 2019, p. 12)*

### **Ubiquidade da gentrificação**

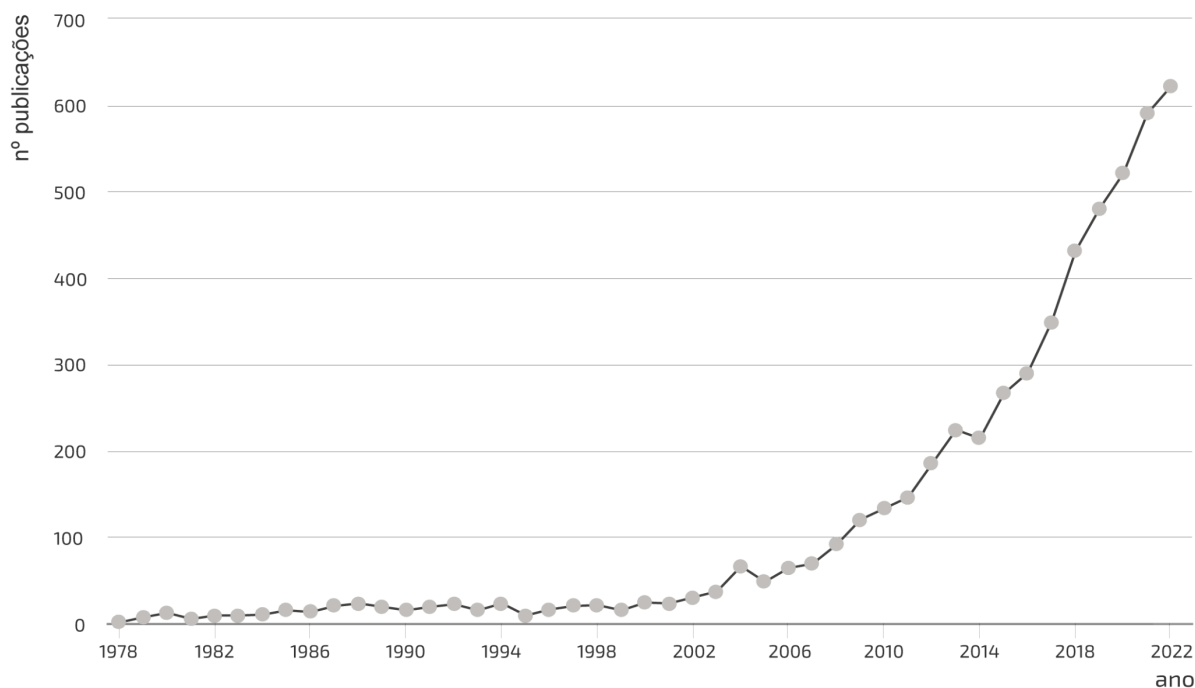
Assim, para além do empirismo geográfico obsessivo (WYLY, 2019) e a despeito das críticas acima expostas, processos identificados como gentrificação têm se tornado crescentemente mais comuns nos contextos latino-americano e asiático (SHIN & LÓPEZ-MORALES, 2022; DÍAZ-PARRA, 2021). Embora estudos empíricos ainda sejam limitados (CASGRAIN & JANOSCHKA, 2013), há o entendimento de que, mesmo que não haja consenso acerca do termo ou constructo corretos a serem empregados e que se evite sua utilização para designar experiências urbanas de intensa mudança socioespacial vivenciadas nesses outros contextos, é certo que "*sin embargo, ... se gentrifica*" (LIMA SÁNCHEZ, 2008, n.p.).

---

<sup>57</sup> Mas é também Roy (2009, p. 820) quem coloca: "*It is not worthwhile to police the borders across which ideas, policies, and practices flow and mutate. The concern is with the limited sites at which theoretical production is currently theorized and with the failure of imagination and epistemology that is thus engendered.*"

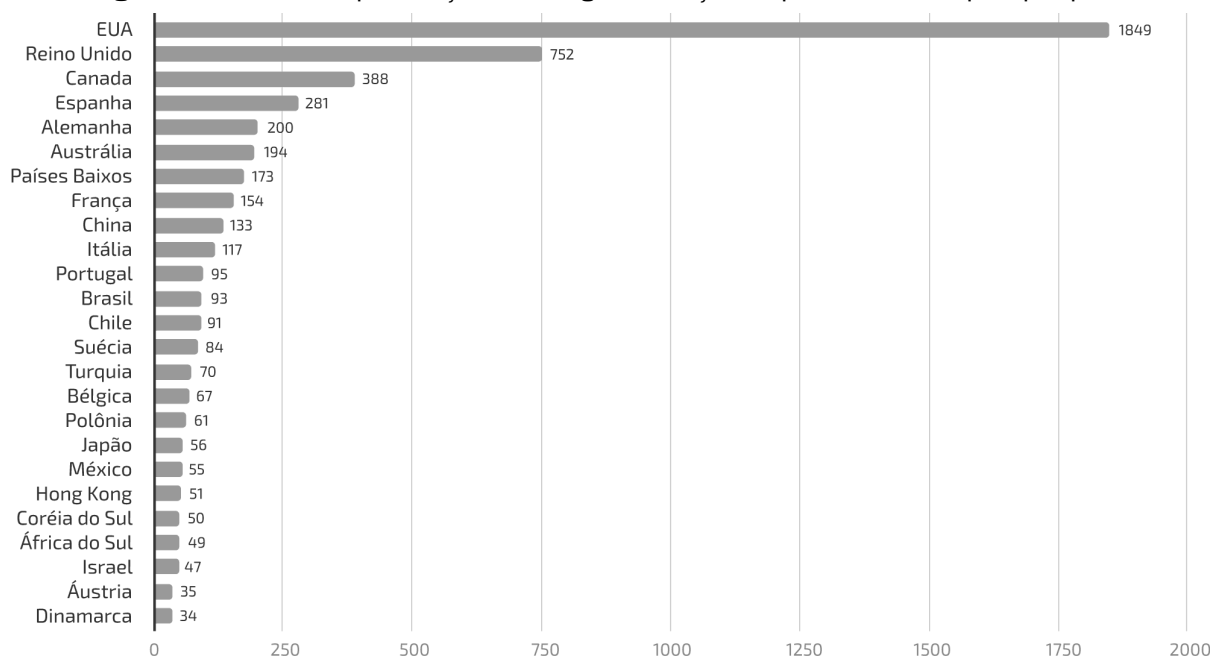
<sup>58</sup> "*Gentrification has never really been a geographical process that can be understood within specific, bounded spaces; it has always been a geopolitical process, a localized expression of the multiscalar dialectical tensions of transnational urbanism, of competitive struggles between the colonial boundaries of hierarchical power and the insurgent border-crossings of postcolonial flows.*" (WYLY, 2019, p. 3-4).

**Figura 15:** Número de publicações sobre gentrificação na plataforma Scopus, por ano<sup>59</sup>.



Fonte: Scopus (ELSEVIER, 2022).

**Figura 16:** Número de publicações sobre gentrificação na plataforma Scopus, por país.



Fonte: Scopus (ELSEVIER, 2022).

### Urbanização periférica

Janoschka et al. (2014) argumentam que, embora as experiências latino-americanas sejam contingencialmente diversas das experiências anglófonas clássicas de gentrificação, o conceito e o termo deveriam seguir sendo aplicados à realidade urbana desses outros

<sup>59</sup> Resultado de busca pela ocorrência da palavra "gentrification" no título, palavras-chave e resumo das publicações, em 10/2022.

contextos dada a articulação crítica entre três dimensões consideradas essenciais do processo: (1) a criação, desenvolvimento e transformação do mercado imobiliário, (2) a dimensão simbólica da gentrificação e (3) o papel do deslocamento como consequência social principal do processo<sup>60</sup>.

Na América Latina, a gentrificação está intrinsecamente relacionada à neoliberalização das economias urbanas (LÓPEZ-MORALES, 2019), uma nova ordem marcada pela flexibilização do estado e de seu papel regulador, assim como, por forte determinação e intervenção externas (MARICATO, 2015), possível através da abertura de novos mercados e da imposição de estímulos a novas formas de competitividade urbana (LÓPEZ-MORALES et al., 2021).

Os países da América Latina passaram por mudanças estruturais que consistiram num processo de industrialização intenso marcado pelo modelo de substituição de importação, passando de uma economia agrária-exportadora a uma urbano-industrial (RIBEIRO & RIBEIRO, 2013). Se, por um lado, tal processo de industrialização possibilitou a modernização econômica do país e aceleração do processo de urbanização, também, de outro, agravou as condições de inequidade social existentes:

O processo de industrialização que ocorreu no Brasil [por exemplo] só fez acelerar a urbanização que já se colocava em curso, agravando as condições sociais para parcela expressiva da população, principalmente para as pessoas que realizavam migração do campo, ou de pequenas cidades interioranas, para os principais centros urbanos. (RIBEIRO & RIBEIRO, 2013, p.8).

Culminando no período que vai do fim dos anos 60 a meados dos anos 70, conhecido como o “milagre econômico” no Brasil e marcado pela ascensão de regimes políticos militares na América do Sul, agências internacionais de financiamento como o FMI (Fundo Monetário Internacional), Banco Mundial e o IABD (Banco Interamericano de Desenvolvimento) passaram a intervir, direta ou indiretamente, nos países de capitalismo periférico através da prescrição de pacotes de medidas de austeridade, a exemplo do Consenso de Washington, para combater a inflação e guiar a abertura de suas economias locais ao mercado global (LÓPEZ-MORALES, 2019), como critério para cooperação econômica. O uso de indicadores no Brasil, por exemplo, enquanto medidas de acompanhamento de políticas públicas, é introduzido nesse contexto e é marcado inicialmente por um caráter eminentemente político de um projeto de “modernização” do estado (JANUZZI, 2002) vinculado à abordagem gerencialista de uma agenda neoliberal que refletia, principalmente, uma situação de dependência do país frente às agências internacionais de financiamento (RODRIGUES, 2008).

Nesse viés, “[...] o “risco país” [passa a ser] um indicador que tem mais prestígio do que a distribuição de renda [...]” (MARICATO, 2015, p. 75). É assim que, para Maricato (2015) e López-Morales et al. (2019), a adaptação às exigências externas de grandes corporações em nome do capital financeiro, através da instalação de um modelo político e econômico liberal de não-intervenção estatal e mercado, ademais, pela retração do investimento público em políticas sociais causou, em geral, o aumento do desemprego, precarização das

---

<sup>60</sup> Elliott-Cooper et al. (2020, p.3) propõem que o deslocamento seja a característica definidora do processo de gentrificação e deva ser o foco da problematização contemporânea.

relações de trabalho, retrocessos sociais, aumento da desigualdade social, privatizações e a mercantilização de serviços públicos.

A neoliberalização dos países latino-americanos, ocorrida entre as décadas de 70 e 90, resultou, ademais, em um crescimento de poder de promotores e investidores, com a passagem massiva de investimentos do circuito primário para o circuito secundário do capital. Como consequência, os países viveram acentuado crescimento urbano, marcado sobremaneira pela periferização das classes mais vulneráveis, segregação urbana e privatização do sistema de produção de moradias (LÓPEZ-MORALES, 2019; MARICATO, 2015).

Desigual e combinado, ruptura e continuidade, modernização do atraso, modernização conservadora, capitalismo travado, são algumas das definições que explicam o paradoxo evidenciado por um processo que se moderniza alimentando-se de formas atrasadas e, frequentemente, não capitalistas, *strictu sensu*. (MARICATO, 2015, p. 26)

A urbanização acelerada das cidades na periferia do capitalismo (MARICATO, 2015), fenômeno artificial e portanto não natural, é assim marcada por crescentes níveis de inequidade, concentração de pobreza e informalidade (DE MARCO et al., 2020) que, paradoxalmente, são legitimadas pelo aparato estatal e pelo bloco no poder, já que alimentada pelo que Harvey (2003, p. 74) chama de "acumulação por despossessão"<sup>61</sup>. Nesse contexto, onde, ademais, a posse de terra tem historicamente papel central em estabelecer e simbolizar poder social, econômico e político (MARICATO, 2015), o papel do Estado na produção do espaço urbano é cada vez mais significativo e especialmente necessário à criação de circunstâncias que permitam os movimentos de inversão imobiliária (passagem de investimentos do primeiro circuito do capital para o segundo) e abertura de novas frentes de acumulação de capital visando interesses próprios do bloco no poder. É por isso que, para Betancur (2014), López-Morales (2015), Salinas Arreortua (2013) e Lees et al. (2008), a gentrificação na América Latina é estimulada e legitimada pelo estado e reforçada por agentes privados nacionais e internacionais do mercado imobiliário. Dessa forma:

*Una de las tendencias que se presentan en el proceso de gentrificación en América Latina es el rol que desempeñan los gobiernos locales, implementan esquemas de exención de impuestos, implementación de programas de "recuperación" de áreas centrales y centros históricos, además de inversión en el mantenimiento y promoción del patrimonio histórico y cultural, todo ello con el objetivo de hacer atractivo el espacio urbano para la inversión de capital privado. (ARREORTUA, 2013, p. 301)*

E é assim que, para Maricato (2015):

[...] a associação entre a arquitetura e o urbanismo dos grandes eventos, os processos imobiliários agressivos e a gentrificação, parece ter se tornado parte essencial das cidades [de capitalismo periférico] após a reestruturação capitalista ocorrida no fim do século XX. (MARICATO, 2015, p. 25-26, grifo nosso).

---

<sup>61</sup> Do original: "accumulation by dispossession".

## Brasil

Embora seja necessário traçar algumas diferenciações entre os termos comumente empregados como sinônimos de gentrificação mesmo no sul global (como expulsão branca, enobrecimento e deslocamento, entre outros), no Brasil, ainda que essa seja menos uma questão de exceção e mais de similaridade entre os processos segregatórios globais, a segregação urbana é indissociável da segregação e exclusão social econômica que ainda insistem em ecoar um passado colonial discriminatório fortemente interligado à discriminação racial. Além disso, considerando a formação das primeiras favelas brasileiras como primeiras experiências de gentrificação vivenciadas no país relacionadas às políticas de higienização dos planos de embelezamento (VILLAÇA, 1999), marcos iniciais da história do planejamento urbano no Brasil, percebe-se que o acesso a infraestrutura e serviços públicos é fator importante na criação de centralidades e age como chave dos processos espaciais excludentes. Não por acaso, os processos de "embelezamento" de então e os de "revitalização" de agora continuam sendo largamente associados às principais causas potenciais de gentrificação (MARTINEZ I RIGOL, 2005), levando à hipótese de que, talvez, as mudanças demográficas geralmente utilizadas como indicadores de gentrificação não sejam causas mas, sim, consequências de processos político-econômicos de base excludente, o que atenta para necessidade da ampliação de estudos contextualmente mais próximos que aprofundem suas implicações localmente, levando em consideração as especificidades dos processos de urbanização no contexto dos países de capitalismo periférico (SANTOS, 2020; VILLAÇA, 1999; SANTOS, 2018; JANOSCHKA e SEQUERA, 2016), mesmo após a aceitação da gentrificação como fenômeno global (LEES et al., 2016).

### 2.3.2 Gentrificação no sul global

#### Principais debates e discursos

Para Janoschka et al. (2014) e Arreortua (2017), a pesquisa e produção científica na América Latina introduz quatro categorias discursivas, não excludentes, principais ao debate sobre gentrificação: (1) gentrificação simbólica, (2) políticas neoliberais de gentrificação, (3) novos mercados imobiliários e gentrificação e (4) resistência à gentrificação.

**Quadro 04:** Gentrificação na América Latina - perspectivas e debates.

GENTRIFICAÇÃO NA AMÉRICA LATINA — PERSPECTIVAS E DEBATES		
TIPO E DESCRIÇÃO	CIDADES	AUTORES
<b>Gentrificação simbólica</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• raça, etnia;</li><li>• gentrificação turística, patrimônio cultural;</li><li>• mobilidade orientada para o lazer, turismo residencial;</li><li>• mecanismos de controle, zonas especiais de "resgate".</li></ul>	Buenos Aires, Cidade do México, Quito, Salvador da Bahia, Recife, Fortaleza, Vitória, São Luís, Tiradentes, São Thomé das Letras, Havana, Cuenca, Boca del Toro.	Bailey (2008), Bélanger (2008), Botelho (2005), Bromley & Mackie (2009), Checa-Artasu (2011), Crossa (2009), Donovan (2008), Frúgoli & Sklair (2009), Herzer (2008), Hiernaux (2006), Jackiewicz & Crane (2010), Jones & Varley (1999), Leite (2010), Middleton (2003), Monterrubio (2009), Nelle (2009), Nobre (2002), Portela (2009), Scarpaci (2000), Steel & Klafus (2010), Swanson (2007), Walker



		(2008), Zolini (2007).
<p><b>Políticas neoliberais de gentrificação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gentrificação turística;</li> <li>• gentrificação liderada pelo estado;</li> <li>• revitalização e gentrificação.</li> </ul>	Santiago do Chile, Cidade do México, Rio de Janeiro, São Paulo, Recife, Salvador.	Crossa (2009), Frúgoli & Sklair (2009), Hiernaux (2006), Inzulza-Contardo (2012), Rivière (2006), Rubino (2005), Walker (2008).
<p><b>Novos mercados imobiliário e gentrificação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gentrificação em favelas, em áreas periféricas e centrais.</li> </ul>	Montevideo; Porto Alegre, Rio de Janeiro, Salvador da Bahia, Santiago do Chile	Álvarez-Rivadulla (2007), Carrión (2005), Cavalcanti (2009), Checa-Artasu (2011), Del Río (2004), Gaffney (2010), Gonçalves (2011), Goulart (2005), Hidalgo (2010), Ivo (2012), Lima (2010), López-Morales (2010; 2011), Nery & Moura de Castilho (2008), Sanfelici (2010).
<p><b>Resistência à gentrificação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• movimentos sociais contra-hegemônicos,</li> <li>• anti-gentrificação.</li> </ul>	São Paulo, Rio de Janeiro, Buenos Aires, Santiago do Chile, Córdoba	Bidou-Zachariasen (2006), Casgrain & Janoschka (2013), Delgadillo (2009; 2012), Hernández-Medina (2010), Herzer (2008), Leite (2010), Mandrini et al. (2010), Menezes & Monteiro (2010), Monteiro & de Andrade (2012), Monterrubio (2009), Oliveira & Gaffney (2010), Rolnik (2011), Sanfelici (2007).

Fonte: Janoschka et al. (2014, p. 11, tradução nossa).

#### (1) Gentrificação simbólica.

Dá-se ênfase às transformações sociais na imagem urbana. É geralmente ligada a políticas revanchistas (SMITH, 1996) de legitimação do controle social de atitude higienista contra o pobre urbano, apoiando a aplicação de políticas de deslocamento social e segregação urbana (ARREORTUA, 2017). Pode estar associada a políticas de proteção ao patrimônio, quando estas viram dispositivos para justificar a remoção dos obstáculos humanos à atração da inversão privada e ao legitimar estratégias de reconquista desses espaços pela elite e capital financeiro. Hiernaux-Nicolas (2006) discute a experiência de retomada das áreas centrais da Cidade do México pelas camadas da classe média, fortemente atrelada ao deslocamento de usos habitacionais e sua substituição por novos serviços, atividades comerciais e de lazer voltados para atendimento da demanda dessa classe, criando ademais, barreiras simbólicas de “filtragem” social. Garmany & Richmond (2020) discutem o projeto de higienização, gentrificação e os deslocamentos diretos e indiretos marcados por extrema violência estatal ligados à intervenção no Pelourinho, Salvador da Bahia, legitimado pela preservação ao patrimônio colonial da primeira capital do Brasil. Carman (2006) analisa a revalorização de Abasto, bairro de Buenos Aires, após a instalação de um *shopping center* voltado para o consumo das elites. Para a autora, a ação se inscreve no que chama de “política de lugares e da memória” (p. 139), desenvolvida por grupos públicos e privados, detentores de poder material e simbólico, que contribuíram para instalação de uma rede de visibilidade à memória de grupos sociais específicos e consequente

apagamento de outros. O *shopping*, nesse caso, foi o signo da reconquista da área para usufruto das classes médias. Enquanto isso, os residentes socialmente mais vulneráveis passaram a ser vistos como intrusos e foram paulatinamente deslocados direta ou indiretamente pelos novos moradores de renda mais elevada e pelos novos usos que demandavam. Outro viés de discussão sobre gentrificação simbólica na América Latina a relaciona à gentrificação turística (GOTHAM, 2005) ou litorânea (GRIFFITH, 2000), quando relacionada à exploração de áreas litorâneas para atividades turísticas (PAIVA, 2014), posto promovam a predominância de usos voltados exclusivamente à atração e manutenção do bem-estar de turistas, principalmente estrangeiros (usualmente brancos e com melhores condições de renda), muitas vezes em detrimento dos moradores locais que passam a vivenciar a criação de barreiras simbólicas socioespaciais baseadas em preconceito racial, de classe, de gênero, de sexualidade ou contra corpos específicos (MACIEL, 2017)<sup>62</sup>, geralmente associadas a políticas de higienização legitimadas através de estratégias de securitização e vigilância extremas que criminalizam a pobreza<sup>63</sup> e buscam intimidar e afastar a presença do urbanita local.

## (2) Políticas neoliberais de gentrificação.

Reúne discussões sobre o papel central do estado no estabelecimento de mecanismos políticos de incentivo e legitimação da gentrificação, com apoio de segmentos privados principalmente relacionados ao mercado imobiliário e/ou ao setor de turismo. Arreortua (2017) cita o *marketing* urbano implementado por cidades que escolhem explorar seu patrimônio cultural, geralmente associados a um passado colonial, como estratégia de atração de turismo e capital estrangeiro, através de programas de resgate ou recuperação do patrimônio histórico, citando o programa "*Pueblos Mágicos*", do governo mexicano<sup>64</sup>. Inzulza-Contardo (2012) descreve a reorganização da área central de Santiago, implementada pelo estado em coalizão com investidores privados visando a construção de condomínios de edifícios multifamiliares de alto padrão. Padrão de vínculos similar é observado por Arreortua (2017) nas ações da empresa paraestatal PROCDMX (*Agency for the Promotion and Development of Mexico City*), agência de promoção, inversão e desenvolvimento para a cidade do México, cuja função de consultoria está encarregada especificamente de inventariar espaços "subutilizados" e propor "usos mais adequados" e atrativos à inversão privada. Hidalgo (2010) discute a influência de universidades particulares na gentrificação de áreas centrais de Santiago. Crossa (2009 apud JANOSCHKA

---

<sup>62</sup> Maciel (2017) propõe o conceito de gentrificação praieira, uma gentrificação de corpos nos espaços litorâneos da cidade de Fortaleza. Para ele, "[...] a arquitetura típica do lazer praiano enobrecido utiliza-se de materiais, estilos e designers para produzir corpos que reproduzem uma ordem social marcada por divisões entre os de dentro e os de fora. A presença de vendedores ambulantes nas imediações dos complexos do lazer tenciona as fronteiras criadas para reforçar lugares no espaço praiano, que são constantemente confrontadas e contestadas pelos movimentos do corpo desses sujeitos, vigiados permanentemente pelos dispositivos de segurança da arquitetura *lounge beach* [...]" (p. 41-42).

<sup>63</sup> Como coloca Maricato (2015), "o modelo é contra os pobres que estão longe de constituírem minoria em nossa sociedade" (p. 63).

<sup>64</sup> "*Lo que ha sucedido con estos pueblos es una importante transformación en el uso funcional de viviendas, sustituidas por usos no residenciales y alojamientos turísticos tales como hoteles, restaurantes, bares, discotecas, agencias de viajes, boutiques, galerías, etcétera. Muchos de estos espacios son ocupados por jubilados extranjeros, principalmente estadounidenses y canadienses, desplazando a la población originaria*". (ARREORTUA, 2017, p.6)

et al., 2014) reflete sobre o papel dos *Programas de Rescate*, no México, enquanto Gaffney (2015), sobre os Programas de Pacificação, no Rio de Janeiro, como estratégias revanchistas para legitimar o controle social higienista sobre a população mais vulnerável, cuja finalidade seria aumentar a atratividade dos espaços urbanos centrais e abrir novas frentes de "recolonização" pelas elites nacional e estrangeira. Frúgoli Jr. & Sklair (2009) reconstróem o caso de requalificação urbana empreendido pelo estado como agente central no bairro da Luz, em São Paulo, cuja estratégia principal foi a criação de estruturas culturais chave como atrativo ao afluxo de novos - desejáveis - frequentadores visando com isso a atração de condições favoráveis à inversão de capital.

### (3) Novos mercados imobiliários e gentrificação.

Ênfase é dada a discussão sobre os estímulos à inversão privada, através da instituição de políticas fiscais, bancárias e regulatórias, a exemplo da redução de impostos (RODRÍGUEZ, BAÑUELOS Y MERA, 2008), seção de direito de construção, estímulos à oferta e demanda, mudanças nos parâmetros urbanísticos (LÓPEZ-MORALES, 2015), e até a criação de novas categorias de uso e ocupação (LIMA, 2010; RODRÍGUEZ, BAÑUELOS Y MERA, 2008). Sanfelici (2010) apresenta a relação intensa entre estado, capital e mercado imobiliário, em Porto Alegre. López-Morales (2010; 2011) aponta situação similar em Santiago, no Chile. O autor aplica um modelo de leitura do *rent-gap* para explicar o processo vivido nas áreas centrais e semi-periféricas da cidade. Para López-Morales (2015), o espaço central de Santiago foi ao mesmo tempo comoditizado e usado como mecanismo de "securitização da mais valia" (p. 568) (inversão imobiliária). Outro aspecto apontado por Janoschka et al. (2014) é o papel dos projetos de pacificação e "regeneração" de favelas no Rio de Janeiro, como o projeto Favela-Bairro, em criar estados de exceção e, com isso, situações favoráveis à inversão de capital em áreas historicamente desamparadas mas que apresentam potencial (re)investimento lucrativo para o setor imobiliário. Para Gaffney (2010), Lima (2010), Rolnik (2011) e Maricato (2015), os grandes eventos ocorridos na cidade também se ligam a processos imobiliários agressivos e elitistas que têm como consequência a gentrificação desses espaços e expulsão dos moradores mais vulneráveis.

### (4) Resistência à gentrificação.

Dá-se ênfase ao desenvolvimento de discursos e ações de resistência à gentrificação. Resistência é um tema recorrente nos estudos sobre gentrificação (ANNUNZIATA E RIVAS, 2018). O direito à cidade especificamente, é especialmente relevante entre os críticos brasileiros (JANOSCHKA ET AL., 2014). De Marco et al. (2020) propõem sua retomada como abordagem decolonial à gentrificação no Brasil e América Latina, propondo que o combate ao processo deva ser iniciado com propostas teóricas "que desvelam a colonialidade do poder intrínseca à gentrificação" (p. 11). De Queiroz Ribeiro & Alves Dos Santos Junior (2013) e Gaffney (2015) discutem as consequências negativas dos mega-eventos esportivos para o desenvolvimento social e urbano das cidades brasileiras. Leite (2010) fala em ações "anti enobrecimento", ao apontar a ação de movimentos populares contra o processo como relevantes frentes de luta e resistência que desafiam os discursos hegemônicos do bloco no poder.

Nesse sentido discursivo, Annunziata e Rivas (2018) propõem a sistematização de estratégias anti-gentrificação em: (1) estratégias de prevenção<sup>65</sup>, (2) estratégias de mitigação<sup>66</sup>, (3) construções alternativas<sup>67</sup> e (4) narrativas alternativas de mobilização de discursos contra-hegemônicos<sup>68</sup>. Embora não especificamente tratem de estratégias latino-americanas de resistência à gentrificação, a sistematização elaborada pelas autoras apresenta em sua maioria estratégias que fogem ao eixo anglófono clássico nos estudos sobre gentrificação. A Quadro 05 mostra as ações latino-americanas anti-gentrificação listadas por Annunziata e Rivas (2018). O capítulo 3 traz outros exemplos, mais próximos contextualmente, de resistência à gentrificação<sup>69</sup>.

**Quadro 05:** Experiências latino-americanas de resistência à gentrificação, segundo classificação de Annunziata e Rivas (2018).

FOCO	PREVENÇÃO	MITIGAÇÃO E BRICOLAGEM LEGAL	CONSTRUÇÃO DE ALTERNATIVAS	VISIBILIDADE DE CONTRA NARRATIVAS
<b>Despejos</b> <b>Privatização da habitação</b> <b>Conversão de edifícios</b> <b>Demolição</b>	<b>Habitação pública subsidiada como barreira à gentrificação':</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buenos Aires: (Rodríguez and Di Virgilio, 2016)</li> </ul> <b>Renovação urbana sem despejos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lima, Peru: (Betancur, 2014)</li> </ul> <b>Resistência dos</b>	<b>Zonas livres de deslocamentos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porto Rico: (Morales-Cruz, 2012)</li> </ul> <b>Resistência através de ação e luta legal:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porto Rico: (Morales-Cruz, 2012)</li> <li>• Lima, Peru: (Betancur, 2014)</li> </ul>	<b>Organização comunitária, movimentos populares e planejamento alternativo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caracas, Venezuela: (Velásquez-Atehortúa, 2014)</li> </ul> <b>Ocupação informal e ocupação de terras:</b>	

<sup>65</sup> "Medidas preventivas de deslocamento que dependem muito dos regimes fundiários e habitacionais, bem como de regulações da renda e do aluguel. São estratégias que funcionam como barreiras que previnem as práticas predatórias do mercado e o dinamismo acelerado que vulnerabiliza moradores em bairros que ocorrem mudanças. Para a prevenção também são centrais estratégias que produzam planejamentos alternativos". (VIVA@CEARÁ, 2021, p. 177-178).

<sup>66</sup> "Quando as medidas preventivas não são implementadas, as resistências ao fenômeno consistem em práticas de compensação, mitigação e realojamento. São estratégias que objetivam desacelerar o fenômeno quando ele já está ocorrendo. Procura garantir direitos ameaçados". (VIVA@CEARÁ, 2021, p. 177-178).

<sup>67</sup> "Relacionado a planos comunitários alternativos e o reconhecimento da existência e das formas de organização e dinâmica urbana dos assentamentos informais, territórios que surgem em resposta à falta de oferta de habitação acessível". (VIVA@CEARÁ, 2021, p. 177-178).

<sup>68</sup> "Quando a gentrificação implica na limpeza social e espacial para acomodar novos usos e significados é importante que a resistência produza contra narrativas e campanhas de conscientização. Estratégias que têm o objetivo de desafiar imaginários estabelecidos, mobilizando os laços coletivos". (VIVA@CEARÁ, 2021, p. 177-178).

<sup>69</sup> A pesquisa iniciada e ainda não publicada sobre estratégias de mitigação da gentrificação, empreendida como parte do projeto de pesquisa Viva@Porangabussu (VIVA@CEARÁ, 2021), do qual a autora da presente dissertação participou enquanto encarregada pelo eixo de pesquisa sobre gentrificação, no ano de 2021, ampliou o escopo do levantamento e classificação de Annunziata e Rivas-Alonso (2018) em um esforço de juntar referências que embasassem a proposição de políticas locais de resistência ao processo, tendo em vista a proposta da implantação de um distrito de inovação, a ser problematizado no capítulo 3, na cidade de Fortaleza.

	<b>vendedores ambulantes:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cidade do México, México: (Betancur, 2014); (Crossa, 2013)</li> </ul>	<b>Processos judiciais contra planos diretores:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Santiago, Chile: (Lees, Shin and López-Morales, 2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Santiago: (Casgrain and Janoschka, 2013)</li> </ul>	
<b>Preservação do centro histórico</b>  <b>Renovação urbana/ planos de regeneração</b>  <b>Mudanças no uso comercial</b>  <b>Melhoria de assentamentos precários</b>				<b>Contra narrativas da governança urbana dominante:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cidade do México, México: (Crossa, 2013)</li> </ul>
<b>Planejamento</b>	<b>Políticas de extração do valor da terra:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porto Rico: (Lees, Shin and Lopez-Morales, 2016)</li> </ul> <b>Resistência do comércio:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cidade do México: (Lefthandrotation, 2015)</li> </ul>		<b>Conflito armado:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• América do Sul: (Janoschka and Sequera, 2016)</li> </ul>	<b>Projeto de mapeamento anti-despejo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• México and Grécia: (Petropoulou, 2014)</li> </ul>

Fonte: adaptado de Annunziata & Rivas (2018, p. 398-400, tradução nossa).

### Classificação quanto ao tipo de deslocamento

Entendendo gentrificação como parte da violência multifacetada que o capitalismo contemporâneo exerce através de diferentes dispositivos e resgatando o deslocamento consequente como foco discursivo central, Janoschka & Sequera (2016) propõem a classificação dos exemplos latino-americanos de gentrificação em quatro categorias segundo suas principais consequências: (1) deslocamento por despossessão de patrimônio; (2) deslocamento por despossessão cultural; (3) deslocamento por militarização e estado de exceção e (4) deslocamento por despossessão do preço do solo (*ground rent*).

#### (1) Deslocamento por despossessão de patrimônio.

Associado a cidades latino-americanas com rico patrimônio arquitetônico e legitimado por políticas de redensolvimento de áreas históricas, visando o turismo de patrimônio cultural (*heritage tourism*). Limpeza social, securitização e gentrificação simbólica são os dispositivos empregados. De caráter higienista, a limpeza social, violência étnica e racial

(JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.9), busca o afastamento e apagamento de moradores/usuários/classes não prioritários e geralmente associados a maiores graus de precariedade, sejam eles moradores de baixa renda, vendedores ambulantes ou desabrigados. A securitização, violência da hiper-segurança (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.9), diz respeito à aplicação de "políticas de tolerância zero", aumento da vigilância e monitoramento dos espaços, além de outros dispositivos de controle social a fim de "desbloquear" o "poder extrativo" (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.8, tradução nossa) da área e oferecer sensação de segurança aos novos usuários. A gentrificação simbólica, categoria também presente na classificação proposta por Janoschka et al. (2014) e Arreortua (2017), remete à "política de lugares e da memória", em Carman (2006), onde os grupos privilegiados invisibilizam a memória de grupos sociais mais vulneráveis e ameaçam assim seu sentimento de pertencimento enquanto, paradoxalmente, buscam aumentar a atratividade do espaço - mas a um público de diferente perfil social (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.8). Para os autores, o deslocamento por despossessão de patrimônio representa o poder do setor turístico como um dos mecanismos fundamentais para a produção do ambiente gentrificado, denominado pelos autores como violência turística (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.9).

## (2) Deslocamento por despossessão cultural.

Relacionada ao patrimônio imaterial. Processos de gentrificação implicam esse tipo de deslocamento quando relacionados à valorização de determinados circuitos ou elementos culturais que interessam à extração de mais-valia relacionada aos setores turísticos, explorados através de estratégias de *marketing* urbano, por exemplo. Janoschka e Sequera, (2016) apresentam o caso argentino de exploração do Tango, Patrimônio Cultural Imaterial da Humanidade, como estratégia comercial e de legitimação popular da proposta do *shopping center* em Abastos.

*Behind the beautification of fin-de-siècle architecture in San Telmo, the colourful houses of Caminito in La Boca and the mise-en-scène of Carlos Gardel in the abasto neighbourhood, this Tango-related gentrification hides different strategies of cultural dispossession. Running across the mystification of Tango backed both by UNESCO offices and local policy-makers, different fiscal exemptions promote real estate projects targeting artistic ateliers and loft living. this organises [sic] the separation of the city from local inhabitants by a kind of dispossession that chiefly addresses a "trap of culture". (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.10)*

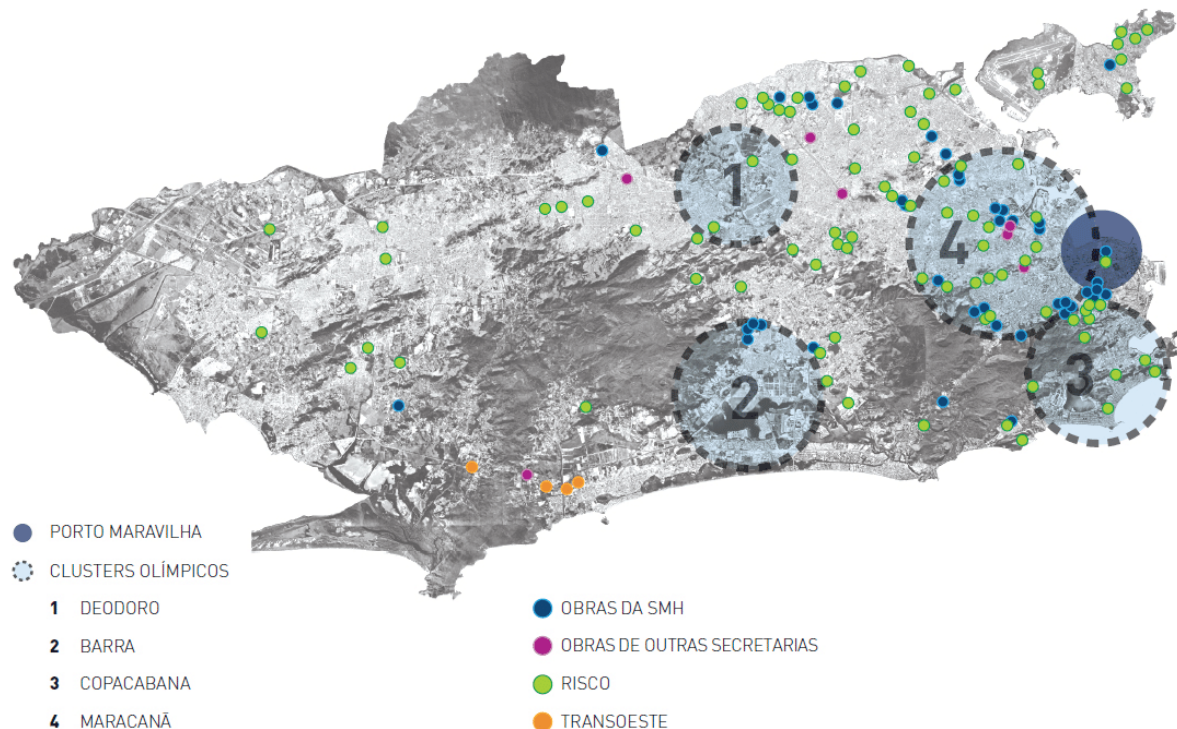
O que se seguiu a essa estratégia foi a introdução na área de outros usos eminentemente voltados ao turismo, como museus, restaurantes temáticos, lojas de *souvenirs* e etc., e a exploração do Tango como *marketing* urbano em outras áreas da cidade. Assim, os deslocamentos por despossessão cultural são os que se realizam através de violência cultural (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.10), quando não chegam mesmo a violência física.

## (3) Deslocamento por militarização e estado de exceção.

Grandes projetos de redensolvimento, como o de Porto Madero, em Buenos Aires, o de Santa Fé, na Cidade do México, e o projeto Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, (LÓPEZ-MORALES, 2019) assim como o recebimento de montantes maciços de fundos públicos destinados à grandes projetos de reconfiguração espacial, destinados à

preparação e celebração de mega-eventos, a exemplo dos eventos esportivos de escala global como as Olimpíadas e Copas de Futebol, criam estados de exceção que propiciam aceleradas mudanças das dinâmicas fundiárias e imobiliárias locais (DE QUEIROZ RIBEIRO & ALVES DOS SANTOS JUNIOR, 2013; GAFFNEY, 2015) e podem ser considerados como instrumentos da gentrificação induzida pelo estado.

**Figura 17:** Favelas no Rio de Janeiro que sofreram remoção e suas motivações.



Fonte: Magalhães (2015, n.p), baseado em informações da Gerência de terras e reassentamento da SMH (2012).

Para Janoschka & Sequera (2016), o estado de exceção cria mecanismos que introduzem novos modelos de cidadania e um regime de planejamento empreendedor autoritário baseado em dinâmicas de fragmentação e segregação que trazem como impacto de longo prazo a polarização acelerada das desigualdades socioeconômicas locais. Gaffney (2015) apresenta o caso paradigmático de gentrificação induzida pelo estado relativo à Zona Portuária do Rio de Janeiro e o Projeto Porto Maravilha, decorrente da escolha da cidade (em 2009) como sede dos Jogos Olímpicos de 2016. O Projeto, produto de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), visava a requalificação urbana da região Portuária da cidade, cujo zoneamento classificava como área especial de interesse urbanístico (TOLEDO, 2012). Apesar de buscar legitimação no benefício socioeconômico das “melhorias” engendradas pelo projeto, apenas entre 2009 e 2013 (BETIM, 2015, n.p.) mais de 65.000 pessoas foram removidas devido a intervenções urbanas relacionadas à Olimpíada<sup>70</sup>.

<sup>70</sup> “Trata-se [...] do período histórico com o maior número absoluto de remoções na cidade, ultrapassando os governos de Carlos Lacerda (1961-1965; 30.000 remoções) e de Pereira Passos (1902-1906; 20.000 remoções), que sempre foram os principais representantes dessa política [de higienização e haussmannização]. Hoje [05/08/2015], na metade do segundo mandato do prefeito Eduardo Paes (PMDB), a cifra de pessoas removidas ultrapassa os 70.000 [...]” (BETIM, 2015, n.p).

*This historic, formerly public region [a região portuária do Rio de Janeiro] has been re-zoned and re-classified through an experimental form of privatized urban governance that has used the Olympics opportunistically (Gusmão de Oliveira, 2012). [...] Arguments that the re-zoning and re-qualification of urban space will irrevocably alter the social character of the Zona Portuaria without attending to the demands of current residents are countered by discourses of "transformation in order to redevelop the port area, increasing the city center attractiveness as a whole and enhancing Rio's competitiveness position in the global economy" (Porto Maravilha Rio de Janeiro, 2009). (GAFFNEY, 2015, p. 10).*

Quatro dispositivos principais foram responsáveis pelo que Janoschka & Sequera (2016) classificaram como violência simbólica e física: (1) investimento em projetos de "regeneração" urbana de assentamentos informais (através de projetos como Favela-Bairro), (2) remoção de moradores de áreas especificamente necessárias à equipamentos ligados à Olimpíada (como o exemplo da Vila Autódromo, que sofreu a remoção de 97% de sua população)<sup>71</sup>, (3) realocação dos moradores em áreas distantes e periféricas da cidade e (4) controle social através de políticas de securitização e ações de "pacificação" que, em geral, envolviam restrições aos direitos civis, abusos e violência severa (BETIM, 2018).

*[...] the pacification of favelas does not relate to "objective" insecurities and the desire to gain control over territory, but to other usually hidden objectives related to strategic urban reform. In this regard, it is important to recall that the pacification of favelas increases property values inside and in adjacent areas, and it exercises displacement pressure, that is, by the formalization of new markets. As soon as a favela is pacified, municipal and private services become regulated and have to be paid for, and [...] the most disfavoured inhabitants are thus displaced towards more peripheral favelas. (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.12)*

#### (4) Deslocamento por despossessão do preço do solo (*ground rent*).

Associado à criação e fechamento de *rent gaps* por agentes imobiliários, através de mecanismos de destruição criativa. Do processo de gentrificação, resulta um conjunto de pressões ao deslocamento que tem como consequência a saída dos moradores em direção a localizações ainda mais periféricas. Em adição, o *ground rent* potencial é capitalizado de forma monopolizada (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016) por agentes imobiliários e/ou especulativos.

*Capitalist reproduction generates new commodities that effectively enable accumulation processes. With effective support by a State that paradoxically regulates the absence of regulation, the city's densification results in an irregular and jagged territorial occupation that produces architectural violence. [...] In this ultra-neoliberal city, the performance of the investment strategy of the highest turnover for minimum investment produces significant violence of urbanism [...]. (JANOSCHKA & SEQUERA, 2016, p.14, grifo dos autores)*

---

<sup>71</sup> "Das mais de 500 famílias que viviam no local, restaram apenas 20, que resistiram. A comunidade foi quase toda removida, 97%, para ser exato" (LUCENA, 2021, n.p). Os outros 3% que permaneceram tiveram de reconstruir duas casas (LUCENA, 2021) e seguem ainda lutando pelas promessas não cumpridas e por melhores condições de vida.



**Quadro 06:** Tipologias de acumulação por deslocamento nas cidades latino americanas.

TIPO	EXEMPLO	MECANISMOS	EXTRAÇÃO	VIOLÊNCIA
<b>GENTRIFICAÇÃO SIMBÓLICA: PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO</b>	Cidade do México	<ul style="list-style-type: none"><li>• Museificação do centro histórico;</li><li>• "limpeza social" do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• arquitetura, patrimônio colonial</li><li>• economia informal</li><li>• espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• violência da hipersecuritização</li><li>• étnica e racial</li><li>• turística</li></ul>
<b>GENTRIFICAÇÃO SIMBÓLICA: PATRIMÔNIO CULTURAL</b>	Buenos Aires	<ul style="list-style-type: none"><li>• valorização do Tango e da cultura popular</li><li>• exceções fiscais e subsídios para renovação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• tango</li><li>• cultura popular</li><li>• habitação popular</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• violência cultural</li><li>• física (remoções, incêndios criminosos)</li><li>• turística</li></ul>
<b>FORMALIZAÇÃO DA CIDADE INFORMAL</b>	Rio de Janeiro	<ul style="list-style-type: none"><li>• expansão do mercado capitalista</li><li>• pacificação e securitização</li><li>• militarização</li><li>• produção de habitação social</li><li>• mega-eventos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• habitat popular (favelas)</li><li>• morfologia urbana popular</li><li>• habitação informal</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• estado de exceção</li><li>• ocupação quasi-militar do território</li><li>• violência física</li><li>• forças de mercado</li></ul>
<b>CRIAÇÃO DE NOVAS FRENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	Santiago	<ul style="list-style-type: none"><li>• desregulamentação da legislação urbana</li><li>• densificação residencial, investimento no centro da cidade</li><li>• produção de habitação social</li><li>• subsídios públicos para realocação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• centralidade na malha urbana</li><li>• preço do solo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• violência arquitetônica, violência do urbanismo</li><li>• subsídios (remoções e estratificação socioespacial)</li><li>• regulamentação da desregulamentação</li><li>• forças de mercado</li></ul>

Fonte: Janoschka & Sequera (2016, p. 16).

### 2.3.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gentrificação contemporânea não é mais limitada ao escopo específico do entendimento clássico do processo com base em Glass (1964) (SMITH, 2002; CLARK, 2005; SHIN & LÓPEZ, 2022). À globalização, neoliberalismo e a mudança do papel do estado relacionar-se-iam a pervasividade geográfica do processo, ligado agora aos fluxos de circulação do capital global e não mais restrita a cidades de capitalismo avançado ou apenas à reabilitação de edifícios residenciais (LEES et al., 2008). A aceitação da ubiquidade da gentrificação, entretanto, não impede críticas com relação ao emprego do termo e conceito. Rubino (2003) afirma que a polissemia do termo é excessiva. Para Ghertner (2015), o conceito falharia em capturar as transformações urbanas na "maior parte do mundo" (p. 552). A crítica decolonial critica, ainda, a validade de se utilizar internacionalmente um constructo concebido e consolidado nos contextos europeu e norte-americano (MALOUTAS, 2011). Mesmo assim, processos identificados como gentrificação têm se tornado crescentemente mais comuns nos contextos latino-americano e asiático (SHIN & LÓPEZ-MORALES, 2022; DÍAZ-PARRA, 2021). O levantamento de Janoschka & Sequera (2016) mostra que os discursos sobre gentrificação na América Latina versam predominantemente sobre gentrificação induzida pelo estado, abertura de novas frentes do mercado imobiliário, gentrificação simbólica e resistência à gentrificação. Essa última dimensão deixa claro a

perspectiva disruptiva que a discussão sobre gentrificação assume em contextos de grande informalidade e inequidade, onde teorizações cada vez mais abstratas dão lugar à urgência de soluções factíveis.

**Quadro 07:** Perspectivas comparativas dos discursos sobre gentrificação.

PERSPECTIVAS COMPARATIVAS DOS DISCURSOS SOBRE GENTRIFICAÇÃO	
CARACTERIZAÇÃO DOS DEBATES	CONTEÚDOS E DISCURSOS
Mainstream anglófono, Espanha e América Latina <i>(debates igualmente fortes em todas as regiões geográficas)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Políticas neoliberais de gentrificação;</li> <li>• Gentrificação induzida pelo estado.</li> </ul>
Mainstream anglófono <i>(debates inexistentes ou insignificantes na Espanha e na América Latina)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Super-gentrificação (geografias da gentrificação nas cidades globais);</li> <li>• Políticas neoliberais de mistura social e gentrificação;</li> <li>• Gentrificação relacionada à novas construções;</li> <li>• Novas geografias da gentrificação (gentrificação rural e provincial).</li> </ul>
Predominante na Espanha <i>(debates-chave na Espanha e fracos/escassos no mainstream anglófono e na América Latina)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gentrificação e fluxos migratórios transnacionais.</li> </ul>
Predominante na América Latina <i>(debates-chave na América Latina e fracos/escassos no mainstream anglófono e na Espanha)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novos mercados imobiliários e gentrificação.</li> </ul>
Predominante na Espanha e América Latina <i>(debates-chave na Espanha e na América Latina e fracos/escassos no mainstream anglófono)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gentrificação simbólica (gentrificação turística, gentrificação comercial, gentrificação produtiva);</li> <li>• Resistência à gentrificação.</li> </ul>

Fonte: Janoschka et al. (2014, p. 16, tradução nossa).

### 3. DINÂMICAS URBANAS EM FORTALEZA

#### 3.1 CONTEXTO OCUPAÇÃO

Até o fim do século XVIII, Fortaleza era uma vila pequena e sem grandes atrativos, tendo apenas papel de capital administrativa (COSTA, 1988) e cidade portuária<sup>72</sup>. O próprio Ceará, com economia baseada na pecuária extensiva, só passaria a ter importância significativa no contexto da capitania a partir da Guerra de Secessão, nos EUA, que aumentou a demanda pelo algodão cearense (SILVA, 1992). Até então, cidades como Aracati, Icó, Sobral, Camocim e Quixeramobim eram os pólos de maior porte e importância (COSTA, 1988) (Figura 18). A vila do Aracati era, ademais, o principal porto do Ceará, dando escoamento aos produtos derivados da pecuária, até então principal atividade econômica da capitania (JUCÁ NETO, 2009).

Tornada independente em 1799 e elevada à categoria de cidade em 1823, Fortaleza cresce à medida em que a produção algodoeira se expande (SILVA, 1992). Foi a proximidade com a Serra da Uruburetama, grande produtora de algodão, que favoreceu o ganho de importância do Porto da cidade em detrimento do de Aracati<sup>73</sup>. A criação de uma linha de navios a vapor, em 1866, e o sistema de transporte ferroviário implantado ratificam, após 1808 - ano de abertura dos portos das colônias portuguesas (NOGUEIRA, 2019), a cidade como importante ponto de coleta e escoamento da produção do interior do estado. Assim, o porto e o sistema de vias que o interligavam ao interior do estado, assumiram importância fundamental para o processo de organização do espaço da cidade, desenvolvimento semelhante ao de outras colônias portuguesas.

#### 3.2 EXPANSÃO URBANA

Em países periféricos, como o Brasil, as instalações portuárias frequentemente atendiam ao duplo objetivo geopolítico e geoeconômico da potência colonial. [...] Elas constituíam também o elo privilegiado das interações espaciais de longo alcance geográfico que marcaram a crescente inserção da economia nas redes do capitalismo mercantil. Os primeiros portos brasileiros funcionaram, assim, como portas de entrada dos colonizadores, de milhões de escravos e de bens manufaturados europeus e como pontos de saída das riquezas do país (COCCO; SILVA, 1999; MONIÉ, 2011). (MONIÉ & VASCONCELOS, 2012, n.p).

O papel de cidade portuária, impingiu ao município um crescimento radiocêntrico a partir do primeiro porto, no Poço da Draga, e cuja ocupação acompanhava o traçado dos caminhos de escoamento da produção do interior do estado (Figura 19). Essas vias principais de acesso orientaram e dimensionaram o crescimento urbano (SILVA, 1992),

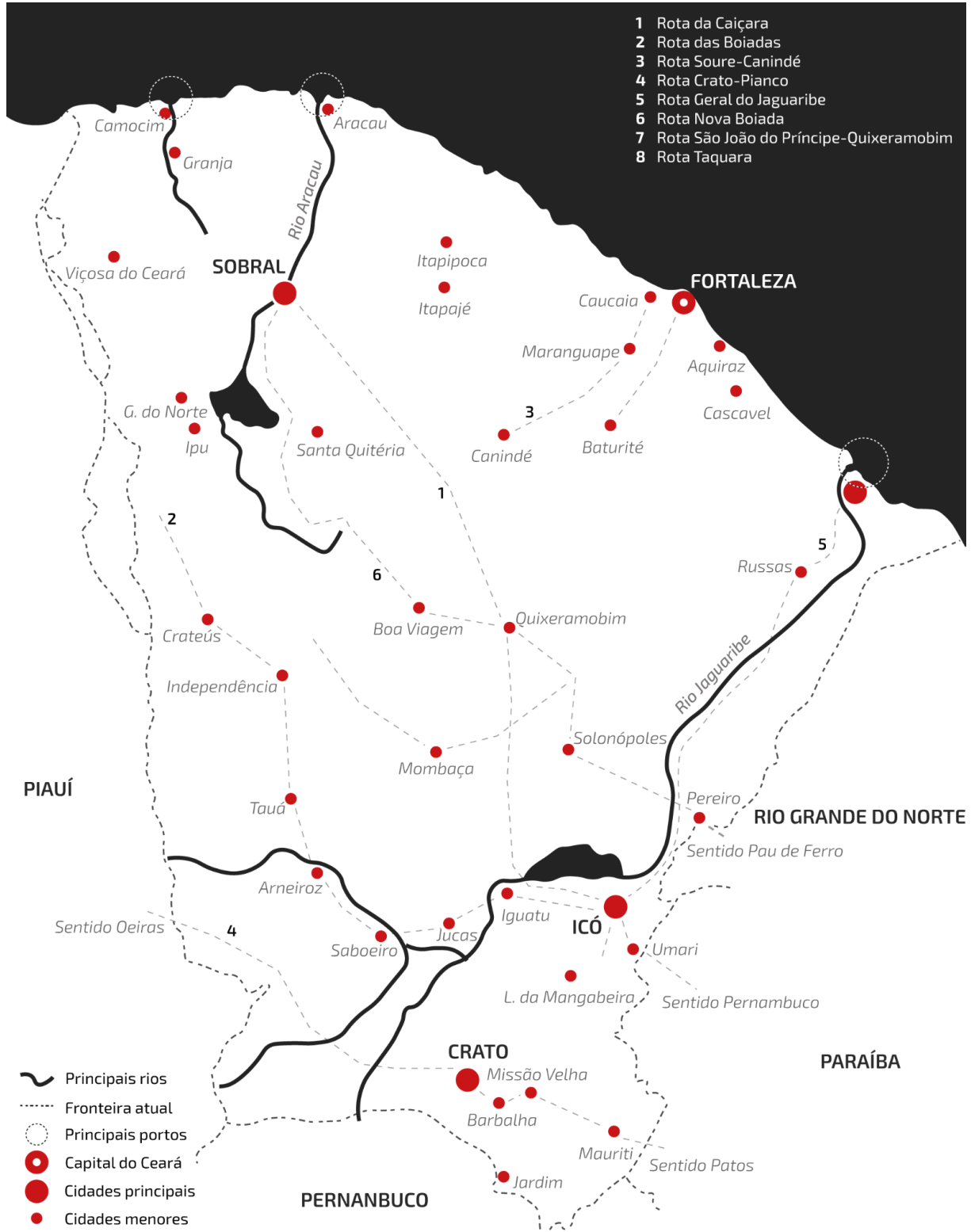
---

<sup>72</sup> "Nas cidades portuárias, porto e cidade constituem um sistema cujas interações e complementaridades variam no tempo sob influência das dinâmicas produtivas, tecnológicas, sociais e urbanas. Tanto as mudanças nas atividades e infraestruturas portuárias implicam em novos posicionamentos frente ao espaço (urbano)portuário; quanto o desenvolvimento e crescimento urbanos também levam à uma nova postura da cidade em relação à presença do porto." (MONIÉ & VASCONCELOS, 2012, n.p)

<sup>73</sup> Além disso, "a utilização de barcos de maior tonelagem e, posteriormente, o emprego de navios a vapor, tornaram inviável o uso do Porto de Aracati, conduzindo esta cidade a um processo de estagnação econômica". (COSTA, 1988, p.148)

compreendendo até hoje as três vias principais de penetração na cidade (DANTAS et al., 2009). Sobretudo a partir da década de 1930, período marcado por grandes secas que ocasionaram a primeira explosão demográfica da cidade (COSTA, 1988), os grandes eixos de circulação se ratificam como corredores de adensamento da expansão urbana.

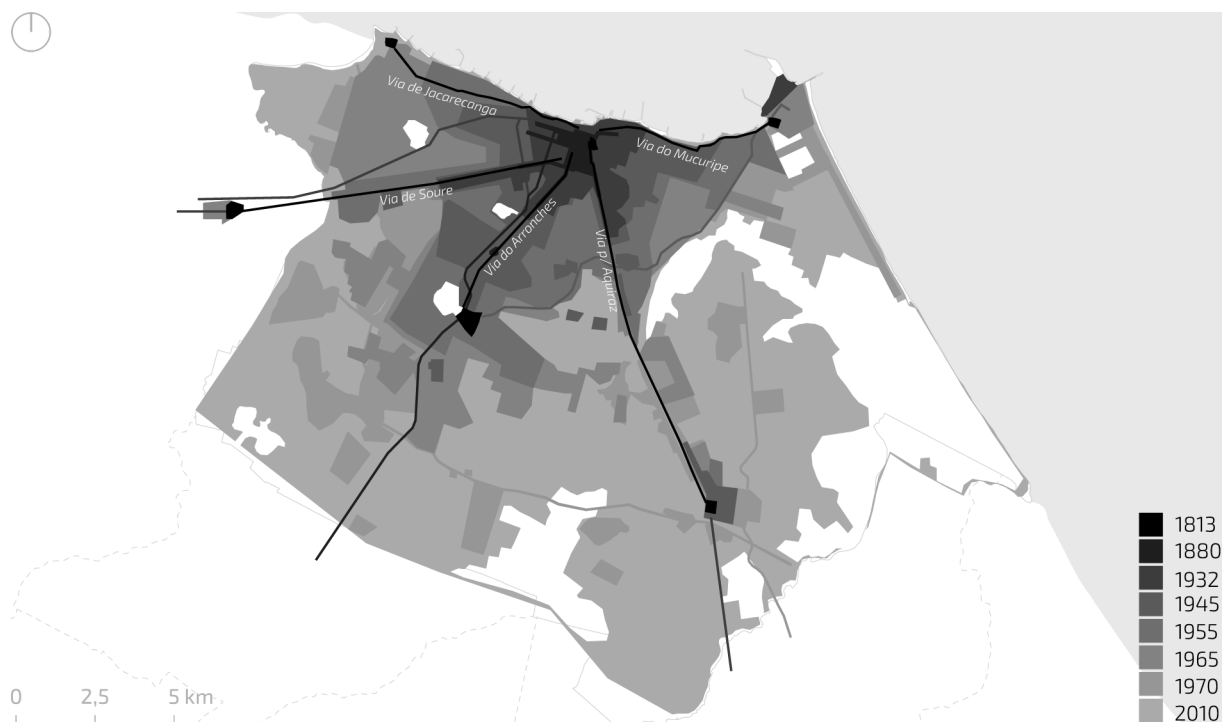
**Figura 18:** Principais Rotas antigas e Cidades no Ceará.



Fonte: adaptado de Dantas (2000, n.p, apud PEQUENO, 2009, p.7, tradução nossa).

Tanto os fatores de ordem climática, seca ou cheia, quanto os sociais, fundamentalmente a estrutura fundiária, dificultam, cada vez mais, a fixação da população no interior. Decorre desses fatos, dentre outros, o aumento dos fluxos migratórios para a capital [...] que aparece como uma das poucas alternativas de sobrevivência para essa população despossuída e sem rumo. (SILVA, 1992, p.95)

**Figura 19:** Evolução Urbana: eixos e mancha urbana ao longo da ocupação da cidade.



Fonte: adaptado de Nogueira (2019, p. 95) e Souza (1978, p. 71).

**Tabela 01:** Crescimento da População dos Municípios Metropolitanos.

CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO NOS MUNICÍPIOS METROPOLITANOS								
MUNICÍPIOS	CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO REENSEADA							
	1950/1940		1960/1950		1970/1960		1980/1970	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
AQUIRAZ	3.441	16,8	2.722	11,4	6.108	23,0	13.107	40,1
CAUCAIA	7.750	25,8	4.740	12,5	12.555	29,5	40.089	72,7
FORTALEZA	89.984	49,9	244.649	90,6	357.884	69,5	466.091	53,4
MARANGUAPE	2.373	6,1	4.620	11,1	14.417	31,2	32.180	53,1
PACATUBA	1.467	7,9	4.468	22,4	7.724	31,6	10.848	33,7

Fonte: Silva (1992, baseado em IBGE, 1980).

Em um momento inicial, o crescimento da cidade se dá em oposição ao litoral e voltado para a porção oeste da aglomeração, acompanhando a antiga estrada do Soure (COSTA, 1988). Ainda mantendo relação de proximidade com o porto e com a concentração de comércios e serviços ao redor deste, esse eixo de expansão dá origem ao bairro de

Jacarecanga onde, inicialmente, se aglomeram famílias de alto poder aquisitivo e politicamente importantes da cidade. O crescimento populacional iniciado na década de 30, entretanto, configura outros eixos de ocupação e expansão da cidade. Para além disso, datam dessa época também, especificamente entre 1915 e 1932 (NASCIMENTO, 2019), uma das medidas higienistas mais sombrias da história de Fortaleza, a construção de oito<sup>74</sup> campos de concentração<sup>75</sup> como forma de isolar e reter os retirantes da seca - pobres - que chegassem a Fortaleza: "Os retirantes chegavam, sobretudo, pela via férrea e eram contidos em um grande terreno para evitar, dentre outras coisas, que passassem a vagar pela capital, ampliando cenários de pobreza" (NASCIMENTO, 2019, n.p). Após a desativação dos campos de concentração, em 1933, "os retirantes deixaram de ser 'flagelados' da seca e passaram a ser 'favelados'" (NOGUEIRA, 2019, p. 92).

**Figura 20:** Famintos Aglomerados na Estação do Iguatu, 1877.



Fonte: Acervo Nirez.

Após o adensamento do núcleo central, dada a centralidade de empregos, o intenso fluxo migratório leva ao crescimento espontâneo e desordenado de aglomerações precárias, que passam a ocupar e expandir a malha urbana da cidade, orientadas pelos rios, córregos

---

<sup>74</sup> "O Ceará teve oito campos de concentração, sendo sete [erguidos] na seca de 1932". (NASCIMENTO, 2019, n.p.).

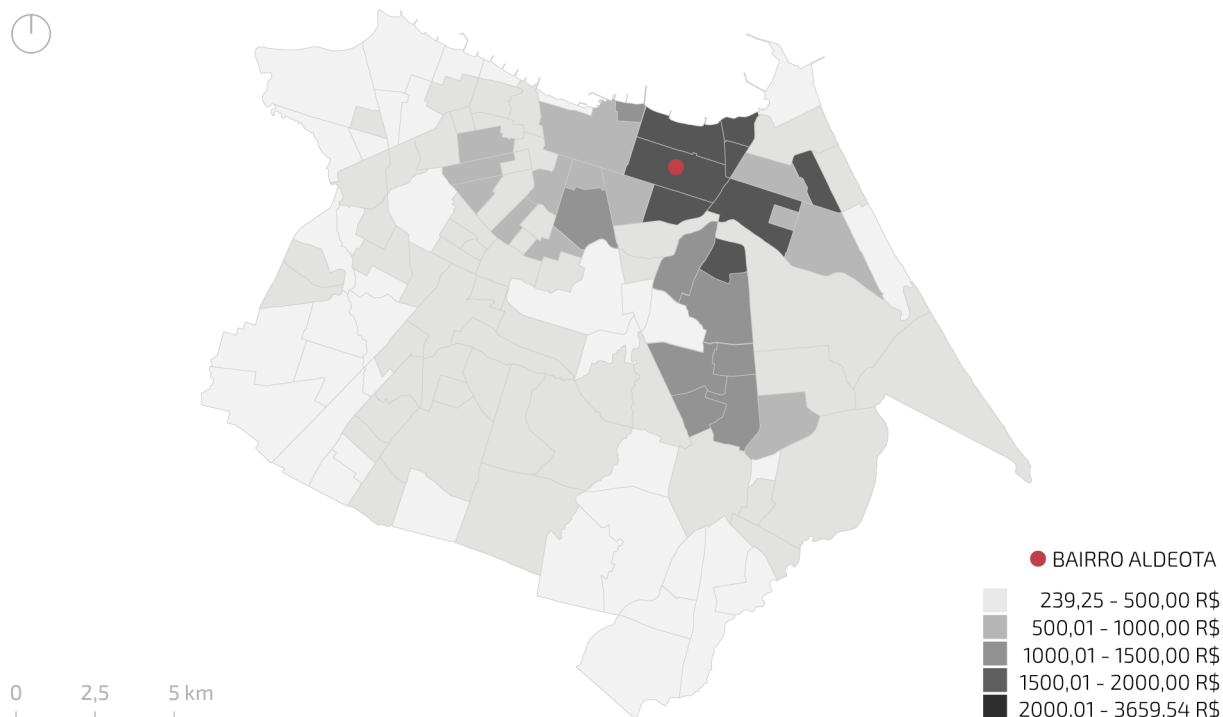
<sup>75</sup> Embora não fossem oficialmente campos de extermínio, como os que existiram na Alemanha, durante o regime nazista, "as condições sanitárias desses [campos] configuravam riscos profundos aos retirantes" (NASCIMENTO, 2019, n.p) que morriam "de fome, varíola e outras doenças" (NOGUEIRA, 2019, p.92). Ao todo, dados oficiais estimam que 73 mil pessoas foram aprisionadas nesses campos, em todo Ceará.

urbanos<sup>76</sup> (PEQUENO, 2002 apud. PEQUENO, 2009, p. 103) e principais vias de acesso ao porto de Fortaleza que, a essa altura, também já concentrava usos industriais. Datam dessa época os primeiros aglomerados precários de Fortaleza: “Cercado do Zé Padre (1930), Mucuripe (1933), Lagamar (1933), Morro do Ouro (1940), Varjota (1945), Meireles (1950), Papoquinho (1950), Estrada de Ferro (1954)” (SILVA, 1992, p. 94). O aumento do fluxo migratório nas décadas seguintes, observado na Tabela 01, tampouco foi acompanhado pela ampliação da infraestrutura urbana ou melhoria das condições de vida da população.

Enquanto o crescimento populacional provocava o adensamento do núcleo central do aglomerado urbano e se expandia em direção às áreas mais periféricas, seguindo as principais vias de acesso à cidade, os moradores de alto poder aquisitivo do núcleo central mudavam-se, em um movimento de fragmentação e segregação auto imposta, para outras regiões da cidade bem servidas de equipamentos públicos, dando início ao bairro Aldeota que, até hoje, segue sendo um dos mais valorizados da cidade e com maior concentração de famílias de alta renda no município (Figura 21).

A concentração da população operária, a transformação dessa área na mais promissora concentração industrial do Estado, e o posterior surgimento de favelas foram os maiores motivos para que a burguesia que se instalara com suas confortáveis e belas residências no bairro de Jacarecanga, em sua maioria, e, em menor escala no bairro do Benfica, no início da expansão da cidade, elegesse outro espaço onde pudesse se instalar, distante de indústrias e da “presença incômoda” de operários. (SILVA, 1992, p. 118).

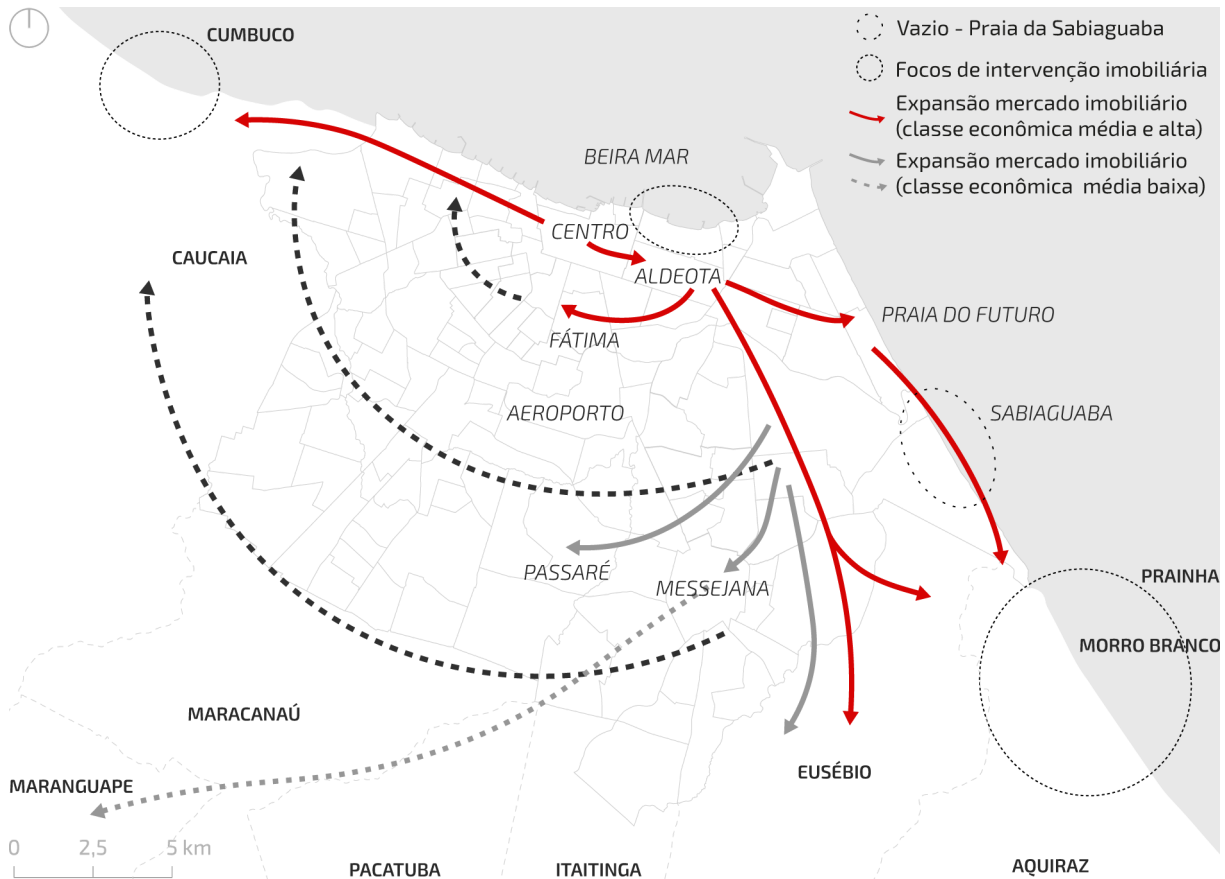
**Figura 21:** Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade (R\$) por bairro do município de Fortaleza - 2010



Fonte: IBGE, 2010.

<sup>76</sup> “In this pattern of space production where non-valuable fragile ecosystems are ‘donated’ to an absent public power, the concentration of squatter settlements at the coastal dunes and the urban rivers is no coincidence” (SAMPAIO, 2003, p.33)

**Figura 22:** Expansão do setor terciário: centralidades e corredores<sup>77</sup>.



Fonte: adaptado de Pequeno (2015, p. 193).

Marcando um momento de inflexão econômica, o fluxo de saída da elite é caracterizado pela supervalorização dos novos bairros-alvo, como Aldeota, Meireles, Praia de Iracema e outros, e conseqüente desvalorização do patrimônio fixo do núcleo central da cidade. À paulatina precarização das condições de habitação no centro da cidade, segue-se também um esvaziamento institucional e simbólico (SOUSA, 2015). Os novos espaços demandados pela elite ratificam a periferização do pobre urbano e a precarização das condições de trabalho e moradia no centro urbano.

[...]esse contingente, constituído, principalmente por uma significativa massa de trabalhadores assalariados (que nem sempre recebe um salário mínimo), é empurrado para áreas cada vez mais distantes dos locais de trabalho. Tal **processo de transferência** [deslocamento por gentrificação] que vem afetando a população mais pobre, ocorre também pela **valorização da terra** [indicador de gentrificação], pelo desemprego acentuado, como também pela *perda de poder aquisitivo*, imposições que **obrigam, muitas vezes, moradores antigos desses bairro, a venderem suas casas atraídos pelo novo valor que a passa a ter o solo daquele bairro**. [gentrificação com deslocamento direto por motivos econômicos]. Outra agravante é a forte **pressão exercida pelas grandes construtoras** [pressão

<sup>77</sup> A Figura esquematiza o “Processo de expansão do setor terciário na RMF, destacando-se em sua estruturação: eixos ao longo de vias principais convergentes ao centro tradicional; polos vinculados a subcentros tradicionais e a implantação de shopping centers; eixos terciários voltados à agropecuária.” (PEQUENO, 2015, p.193).



ao deslocamento)[...]. Há casos também em que as *melhorias implantadas em certos bairros* [gentrificação induzida pelo estado] [...] resultam em taxas de impostos mais altos, impedindo que certos moradores permaneçam nos seus costumeiros locais de moradia. [pressão ao deslocamento, deslocamento excludente] [...]. Esse processo tem sido provocado por *empresas particulares* que elegem certas áreas para implantarem *investimentos de grande vulto* [indicador de gentrificação]. SILVA, 1992, p.123, grifos e comentários nossos).

### 3.3 EXCERTOS DO PLANEJAMENTO URBANO DA INEQUIDADE SOCIAL

A matriz básica de ocupação de Fortaleza, em estilo quadrangular, é de Silva Paulet, proposta em 1818. Adolfo Herbster, em 1975, confere à cidade boulevards de inspiração haussmaniana a margear o perímetro urbano central, de forma a "aformosear" a cidade (DANTAS et al., 2009) mas, principalmente disciplinando a malha urbana, deixando-a "mais transparente para a observação dos olhares do poder e do saber urbanos" (PONTES, 1993, apud. DANTAS, 2009, p.201). Após Herbster, só na década de 30, durante a "administração revolucionária" (COSTA, 1988, p. 153) de Tibúrcio Cavalcanti, voltou-se a empreender algum plano urbano<sup>78</sup>. A primeira proposta de zoneamento para a cidade, que recebeu influência de Le Corbusier, foi feita pelo urbanista Nestor de Figueiredo, entre 1933 e 1934. Esse plano, entretanto, não teve apoio para ser implementado (SOUZA, 1978). Em 1948, outro plano, "Plano Diretor para remodelação e extensão de Fortaleza", também malogrou. Em 1963, um novo plano diretor, de Hélio Modesto, adotava um zoneamento funcional que agrupava atividades confluentes alocando-as em zonas consideradas adequadas. Baseado em levantamento sobre a estrutura socioeconômica da cidade, quatro zonas diferenciadas foram propostas segundo o nível de renda da população (COSTA, 1988). Na prática, o zoneamento de Modesto legitimava a ocupação desigual do espaço urbano e a periferização e precarização das condições de moradia da população mais vulnerável. Para Costa (1988), a proposta de zoneamento desse plano oficializava a segregação socioespacial da cidade.

O movimento militar trouxe novos rumos ao desenvolvimento urbano, marcando uma concentração de recursos financeiros e redução da autonomia dos estados. No governo de Aduardo Bezerra, Aires de Moura, prefeito da cidade, aprovou novo Plano Diretor que propunha novo zoneamento, propondo parâmetros urbanísticos que orientassem o desenvolvimento futuro de Fortaleza. O Plano Diretor Físico 1979 acentuava o esquema radiocêntrico da malha urbana da cidade e marcou a expansão do sistema viário em direção à zona leste. Patrimonialista, o estado nesse momento teria direcionado "seus investimentos e planos para atender, sobretudo, os reclamos advindos das demandas da classe média" (OLIVEIRA, 1982, p.19 apud COSTA, 1988, p. 163). O relato de Costa (1988), deixa claro a pressão da iniciativa privada e das classes mais abastadas sobre o desenvolvimento urbano da cidade:

A pressão dos especuladores sobre os poderes Legislativo e Executivo tem alcançado diversas conquistas, conseguindo alterações no zoneamento da

---

<sup>78</sup> "Os prefeitos Guilherme Rocha, Ildefonso Albano e Álvaro Weyne construíram obras, ajardinaram praças, porém sem obedecer a nenhum projeto sistematizado" (COSTA, 1988, p. 153).

cidade que visam ampliar a densidade populacional e a taxa de ocupação dos terrenos das zonas mais valorizadas da cidade. (COSTA, 1988, p.163)

Seguindo o exemplo de planos de discurso dessa época (VILLAÇA, 1999), o Plano Diretor Físico previa participação popular para avaliação do plano, mas os mecanismos de participação foram apenas teóricos, as discussões não alteravam a proposta e, no fundo, eram apenas dispositivos para legitimar a alcunha de democrático do plano e das ações já previstas. O plano previa um zoneamento que utilizava a densidade populacional, ao invés da proposta anterior baseada em níveis de renda. Aparentemente mais técnico e neutro, esse critério, na verdade, "atende mais de perto aos interesses da classe dominante, ligada à especulação imobiliária" (MARQUES, 1986, p.20 apud COSTA, 1988, p. 166).

Foi o plano de 1979 que, entre outras coisas, instituiu a adoção de zonas especiais, zona especial de renovação urbana, zonas especiais de uso predominantemente institucional, zonas especiais de praia e dunas sem, no entanto, prever o atendimento de infraestrutura e de serviços básicos para as áreas especificadas.

A preservação dos recursos naturais através da legislação de Zoneamento e o preço da terra nas áreas de maior potencial paisagístico e de clima mais agradável segregam ainda mais os diversos segmentos da sociedade. A população mais pobre formada por pescadores, favelados e pequenos agricultores de subsistência vai sendo expulsa destas zonas para dar lugar às chamadas classes médias, através da venda da posse ou da propriedade da casa ou pela política de desfavelamento adotada pela Prefeitura. (COSTAS, 1988, p.173)

A partir da década de 70, programas de desfavelamento, como o programa integrado de desfavelamento, ou o PROFAVELA, programa dos anos 80 de urbanização das favelas de Fortaleza, que objetivava a urbanização e regularização fundiária das favelas do município e criava o setor de urbanização específica - SUE (FORTALEZA, 1986), ou ainda o Programa de erradicação dos aglomerados de sub-habitações, se tornam frequentes. A política habitacional do BNH, na década de 1960, através da Companhia de Habitação do Ceará (COHAB-CE), apoiava a remoção de moradias precárias de áreas centrais do núcleo urbano visando o reassentamento dos moradores em conjuntos habitacionais geralmente localizados em regiões periféricas da cidade (NOGUEIRA, 2019).

Mais recentemente, o Plano Fortaleza 2040, um planejamento para a cidade de Fortaleza com estratégias a serem implementadas até o ano 2040, contempla um Plano Mestre Urbanístico, Plano de Mobilidade e Plano de Desenvolvimento Econômico e Social<sup>79</sup> que, de certa forma, segue propondo o adensamento urbano ao longo dos mesmos corredores de mobilidade historicamente ocupados por zonas industriais e posteriormente por habitações precárias de uma parcela da população levada à periferização. Na prática, o desenvolvimento urbano proposto se assenta, para além da exploração dos corredores de mobilidade, em projetos-chave, frutos de OUCs, ZEDUS ou baseados no desenvolvimento de distritos de exceção, localizados ao longo dos corredores de transporte já densos e de ocupação consolidada, propondo atrair investimentos privados e a abertura de novas frentes imobiliárias, legitimados como provedores de benesses à população já residente,

---

<sup>79</sup> Disponível em: <https://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/site/fortaleza-2040/sobre-o-projeto>.

apenas pela "mistura social" promovida, mesmo quando o argumento segue recebendo críticas (vide "estratégias discursivas de legitimação").

Longe de encetar um panorama pormenorizado da história do planejamento urbano em Fortaleza, objeto de pesquisa em Sampaio (2003), Dantas et al. (2009), Pequeno (2009), Costa e Pequeno (2015), entre outros, buscou-se aqui pontuar aspectos paradigmáticos da história urbana sobre os quais se construiu a realidade vivenciada atualmente na cidade, buscando destacar, entre projetos, leituras críticas e pedaços de memória, discursos cuja análise tornassem claro a relevância de um estudo sobre gentrificação em Fortaleza, demonstrando que, embora ainda recente enquanto discussão, enquanto fato urbano - e, portanto, socioeconômico e espacial-, processos de base excludente passíveis de serem entendidos como gentrificação, fazem parte da história da cidade tanto quanto seu desenvolvimento espacial se deve a sua função inicial como cidade portuária colonial e aos fluxos de capital que propiciaram sua expansão.

### 3.4 GENTRIFICAÇÃO EM FORTALEZA

De acordo com a metodologia comparativa para estudos sobre gentrificação proposta em Mögsten et al. (2019), buscou-se analisar experiências relacionadas a processos de gentrificação locais. A metodologia de Mögsten et al. (2019) destaca: (1) as causas motrizes e os mecanismos que levam a mudança do papel do estado no governo dos processos de mudança urbana; (2) instrumentos políticos utilizados para encorajar a gentrificação; (3) estratégias para legitimar os processos envolvidos; (4) o deslocamento direto ou exclusionário consequente e (5) as formas de contestação emergentes.

**Figura 23:** Mapa localização das experiências destacadas.



Fonte: sobre dados de IPLANFOR (2019) .

### 3.4.1 Vila Vicentina da Estância

A Vila surge a partir do loteamento "Terras da Estância Castelo" (DUARTE JÚNIOR et al., 2017 apud ROCHA, 2021, p. 72). Seu terreno foi, em 1938, doado por Dionísio Torres à Sociedade Beneficente São Vicente de Paulo (SVP), de cunho assistencialista. Passou a abrigar idosos vulneráveis (alguns autores apontam que eram especificamente viúvas idosas e seus filhos) (LEITE, 2017; FORTALEZA, 2021) que, ademais, recebiam inicialmente algum tipo de auxílio financeiro (FORTALEZA, 2021, p. 14).

**Figura 24:** Mapa zoneamento urbano - entorno Vila Vicentina.



Fonte: SEUMA (2020).

Em uma configuração mais recente (ROCHA, 2021), a vila contava com 45 casas, um pátio central e uma capela; abrigando 110 pessoas, em 36 residências ocupadas. Rocha (2021) levantou que 63% dos moradores atuais, em sua maioria descendentes dos moradores originais, residem na vila há pelo menos 30 anos (p. 15). Conforme Diagnóstico realizado pelo Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) da ZEIS Dionísio Torres (FORTALEZA, 2021), as famílias têm composição familiar prioritariamente pequena (48% das casas com 03 a 04 moradores; 33% com 01 a 02 moradores e 18% das residências com mais de 05 moradores) e a população é predominantemente adulta e idosa (com 45,76% dos moradores tendo 50 anos ou mais e 32,20% deles, 60 anos ou mais).

Se no momento da doação à SVP o terreno ainda se encontrava afastado do núcleo urbano de Fortaleza (ROCHA, 2021, p. 73), hoje, no entanto, encontra-se em um região central e extremamente valorizada da cidade. Seus moradores, desde 2010 (ROCHA, 2021), vivem ameaças diretas de expulsão, mesmo que a área seja ZEIS desde o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 62/2009)<sup>80</sup> (FORTALEZA, 2021).

A região onde se encontra a ZEIS Dionísio Torres começou a ganhar valor no mercado imobiliário, caracterizando-se por vários prédios de médio e alto padrão no entorno. Sendo uma quadra não-verticalizada e de finalidade

<sup>80</sup> O Plano Diretor (Lei Complementar nº 62/2009), a caracterizava com ZEIS de ocupação tipo 1. No auge da disputa (2016), entretanto, representantes da Prefeitura chegaram a negar que a Vila se encontrava em uma ZEIS (ARAÚJO, 2016), mesmo que o zoneamento que o comprovasse continuasse constando no acervo digital público.

social, para pessoas de baixa-renda, começaram a surgir ofertas de compra das casas da Vila. (FORTALEZA, 2021, p. 16).

A crescente valorização imobiliária do entorno, que contou ainda com o melhoramento da infraestrutura viária e de mobilidade, levou à disputas de posse que culminaram com a ameaça de remoção das famílias e a demolição parcial e irregular<sup>81</sup>, em 2016, de parte do conjunto edificado<sup>82</sup>, para dar lugar a duas torres residenciais de um empreendimento privado (ARAÚJO, 2016).

Frente a isso, surge em 2016 o movimento conhecido por "Resistência Vila Vicentina"<sup>83</sup>, associação entre moradores, membros da sociedade civil e entidades contrárias à demolição das casas e expulsão dos residentes. Alguns ganhos do movimento e seus colaboradores somam o pedido de tombamento provisório (expedido em 2016 como medida que ajudaria a salvaguardar provisoriamente os moradores), a inclusão da ZEIS Dionísio Torres como ZEIS prioritária (em 2017) e publicação do PIRF ZEIS Dionísio Torres (em 2022) que, no entanto, ainda aguarda implementação. Seu tombamento definitivo também não foi promulgado<sup>84</sup> até a data presente.

**Quadro 08:** Breve linha do tempo - Vila Vicentina.

BREVE LINHA DO TEMPO - VILA VICENTINA DA ESTÂNCIA	
1938	Dionísio Torres doa terreno para sociedade São Vicente de Paulo (SVP).
1944	Início da ocupação.
1990-2010	A Vila continua a receber moradores, ainda sob o controle da SVP. O conjunto chega à composição mais recente de 45 casas.
2009	A Vila tem sua área inserida no Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 62/2009) como ZEIS Dionísio Torres.
2009	Primeira menção a uma possível venda do terreno. <sup>85</sup>
2010	Boatos sobre a venda do terreno se tornam recorrentes.
2016	Os moradores são informados de que o terreno foi vendido. Inicia-se o processo de negociação para desocupação dos imóveis. Algumas famílias

<sup>81</sup> Irregular porque a propriedade ainda estava sendo discutida em juízo, com decisão de reintegração de posse apenas provisória (FORTALEZA, 2021, p. 72).

<sup>82</sup> Nesse primeiro momento, Rocha (2021) conta que, em 28/10/2016, foram 3 casas derrubadas e 5 outras parcialmente danificadas. A demolição seguiu a liberação de um mandato de reintegração de posse que se somava a uma autorização expedida em 09/2015 liberando a demolição das casas. O mandato foi suspenso no mesmo dia (28/10/2016) mais tarde (LEITE, 2017, p. 9).

<sup>83</sup> Para maiores informações sobre o movimento:

<https://www.instagram.com/abraceavilavicentina/> e

<https://pt-br.facebook.com/vilavicentinadaestancia/>.

<sup>84</sup> A petição pública continua disponível aqui:

<https://peticaopublica.com.br/pview.aspx?pi=BR98198>.

<sup>85</sup> ARAÚJO, 2016.

	cedem à pressão e aceitam a proposta <sup>86</sup> . Ocupantes temporários passam a morar nas casas desocupadas. Moradores iniciam o movimento de resistência.
09/2016	Moradores buscam assessoria no Escritório de Direitos Humanos e Assessoria Jurídica Popular Frei Tito de Alencar.
10/2016	O movimento Resistência Vila Vicentina passa a ser divulgado nas redes sociais.
26/10/2016	Conflitos entre os ocupantes temporários e o restante da comunidade.
28/10/2016	Seguindo os conflitos anteriores, é expedido mandado autorizando reintegração de posse da Vila. Mesmo que o parecer tenha sido provisório, a parte interessada inicia processo de demolição das casas que haviam sido desocupadas. Três casas foram demolidas e cinco parcialmente depredadas, outros danos colaterais ameaçam a estabilidade das demais casas que permaneceram em pé e ainda estão ocupadas. Na ação houve confusão e um jornalista chegou a ser detido no local.
01/11/2016	Pedidos de tombamento são registrados.
09/11/2016	Tombamento parcial aceito pela SECULTFOR.
01/2017	Inclusão da ZEIS Dionísio Torres como ZEIS prioritária.
11/2019	Apresentação do Plano de Trabalho e Cronograma do PIRF.
28/11/2021	5 Anos do Movimento de Resistência.
10/02/2022	Publicação do PIRF.

Fonte: Araújo (2016); Leite (2017); Rocha (2021); Fortaleza (2021); Sena & Teixeira (2016); Alvez (2021).

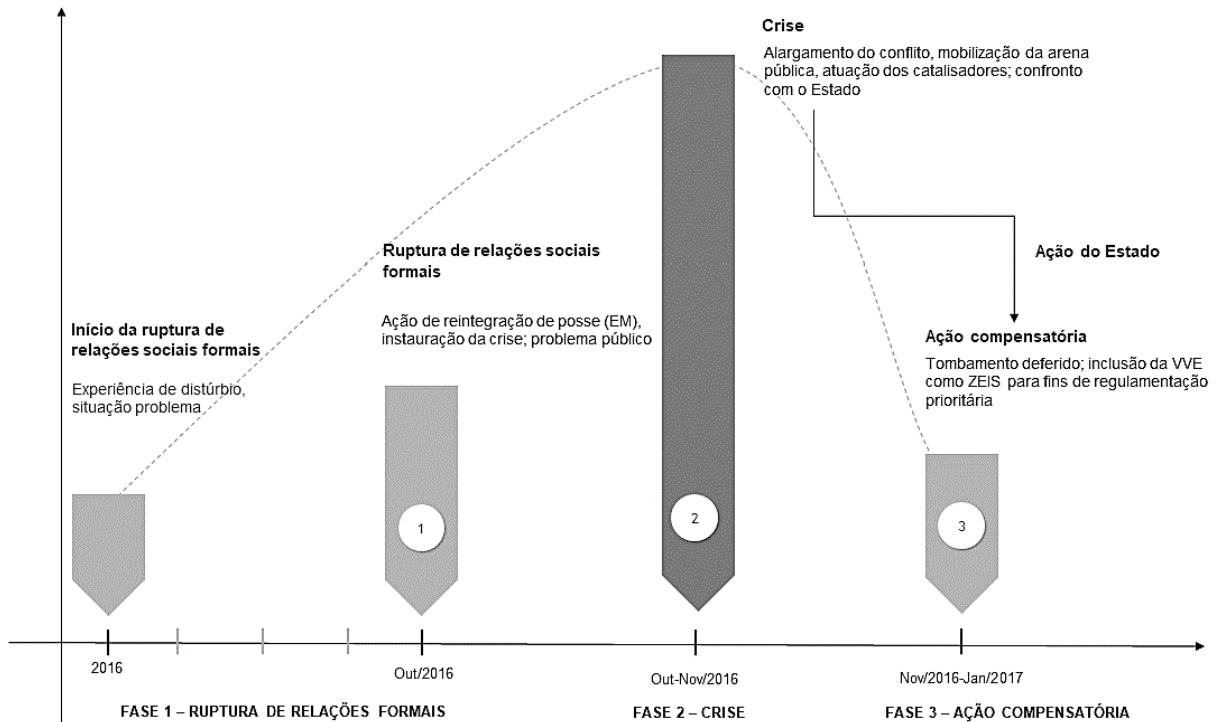
Os moradores vivem a pressão ao deslocamento desde a primeira ameaça de venda do terreno e seguem lutando pela implementação do PIRF. Nos momentos que antecederam as primeiras demolições, no auge da disputa, a corretora responsável pela venda do terreno oferecia uma "ajuda de custo" de R\$50.000,00 ou um apartamento em Maracanaú, município da Região Metropolitana de Fortaleza que dista cerca de 25km da localização da Vila, para os que aceitassem deixarem suas casas. Os apartamentos, porém, seriam destinados apenas aos idosos que optassem pelo acordo, porque o entendimento da parte interessada era o de que os demais moradores "já não seriam mais vulneráveis"<sup>87</sup>(ARAÚJO, 2016).

<sup>86</sup> Era oferecida uma "ajuda de custo" de R\$50.000,00 ou um apartamento em Maracanaú, município da Região Metropolitana de Fortaleza que dista cerca de 25km da localização da Vila. Os apartamentos, porém, seriam destinados apenas aos idosos que optassem pelo acordo. (ARAÚJO, 2016)

<sup>87</sup> Segundo o secretário do conselho da SVP, "a doação foi para a Sociedade Vicente de Paulo, temos a escritura. Hoje, essa situação 'estourou' na nossa mão porque a pessoa vai ficando velha e aparece o filho, o neto. A maioria não é pobre, tem professor universitário, aposentado, carrão, celular de última geração e quer morar na Aldeota pagando R\$ 100" (ARAÚJO, 2016, n.p.).

"A situação degradingolou porque ela veio porta a porta dizendo que 'não tinha choro nem vela', que aceitassem porque ia ter muita poeira, máquina, todo mundo ia sair sem nada se não aceitasse", disse a aposentada Maria de Fátima Moreira de Souza, 57. (ARAÚJO, 2016)

**Figura 25:** Linha do tempo com as fases do drama social da comunidade da Vila Vicentina.



Fonte: Rocha (2021, p. 167).

**Figura 26:** Movimento "Resistência Vila Vicentina".



Fonte: OPovo (2019).

Em outro relato, um morador conta que presenciou de dentro de sua casa a demolição da casa vizinha, temendo que a própria casa fosse derrubada com ele próprio dentro<sup>88</sup>

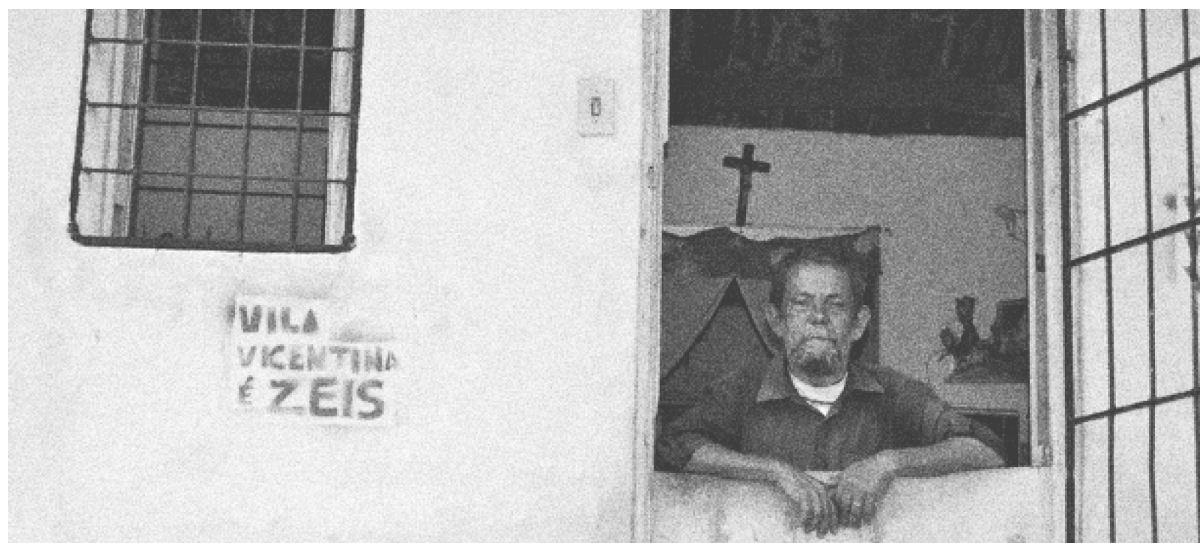
<sup>88</sup> Trecho da entrevista concedida a Teixeira (2016): "[...]"Eu ouvi o barulho das telhas destruídas nas casas do outro lado, quando chegou aqui do meu lado, eu me assustei. Pensei: 'pronto, a próxima casa destruída vai ser a minha'. Me tranquei dentro de casa, com medo. Meu neto bateu à porta me

(TEIXEIRA, 2016) - demonstrando que havia na ação uma intenção clara de amedrontar os moradores que ainda não haviam cedido à pressão do acordo imposto - sem que houvesse ao menos se levado em conta medidas que assegurassem a integridade física dos moradores ou integridade e estabilidade das construções vizinhas. Rocha (2021, p.167) apresenta graficamente, conforme a Figura 25, o drama social vivenciado pelos moradores da Vila Vicentina, ilustrado ainda nos relatos que seguem:

"Tudo o que eu construí está aqui, nessa casa. Não tenho recurso, não tenho dinheiro, não tenho outra casa. Fora daqui eu estou sem rumo", diz. Atualmente, a vila é cercada de prédios; quando seu Raimundo chegou ao local, ele lembra que tinha poucos vizinhos. "Tem gente me pergunta porque a gente quer se meter morando no meio dos ricos. Os ricos é que vieram morar perto da gente. Quando eu cheguei aqui, só eram duas casas perto, o resto era chão de terra batida. Hoje é que tem esses prédios grandes por aqui." (TEIXEIRA, 2016).

"Onde a gente vai comprar uma casa de R\$ 50 mil?", pergunta olhando para a esposa Vitalina Maria de Souza Moura, 66. "Eu só lembro quando os meninos eram pequenos. Tudo que se passou na minha vida foi aqui. É nossa Fortaleza", concorda ela. (ARAÚJO, 2016)

**Figura 27:** Vila Vicentina é ZEIS.



Fonte: Teixeira (2016).

### 3.4.2 Poço da Draga

O início da ocupação da área remonta à instalação do primeiro porto da cidade, no século XIX. A zona leste, então, concentrava as instalações portuárias, atividades industriais e habitações operárias. Já no fim do século XIX, as "águas paradas" resultantes da obra de implantação de um quebra-mar ligado à praia por meio de um viaduto, daria origem ao chamado Poço da Draga (BARBOSA, 2006, p.107). O marco simbólico de início do assentamento, assim definido pela comunidade, no entanto, é o ano de 1906, ano de inauguração da Ponte Metálica (Figura 28).

---

chamando, de tanto medo eu achei que era alguém querendo me tirar dali e não abri a porta nem pra minha família".

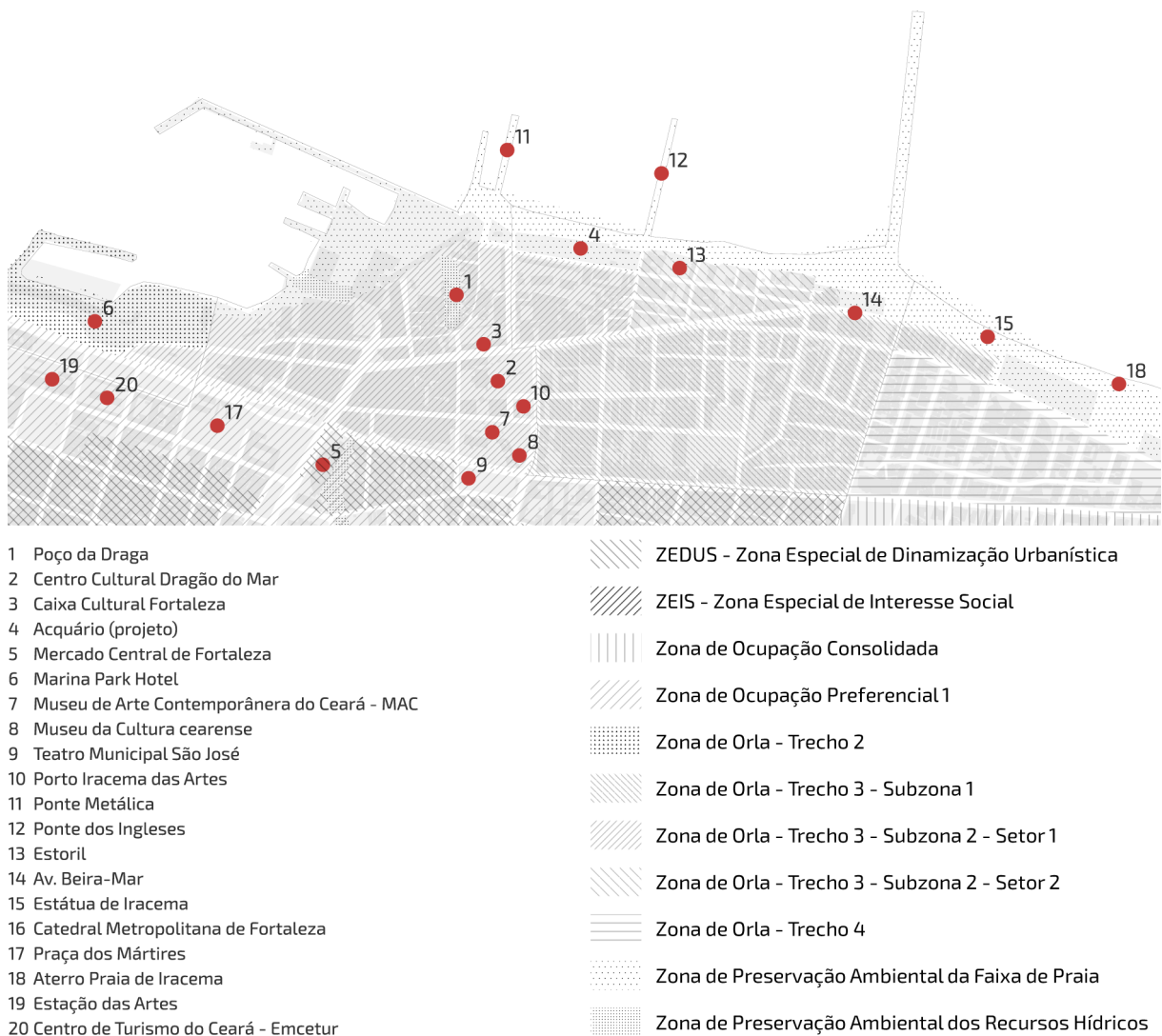


**Figura 28:** Caminho para a Ponte Metálica, 1910.



Fonte: Arquivo Nirez.

**Figura 29:** Equipamentos Entorno Poço da Draga.



Fonte: SEUMA (2020); IPLANFOR (2019)

**Figura 30:** Poço da Draga, 1937.



Fonte: Acervo Nirez apud Nobre (2019).

**Figura 31:** Poço da Draga, 197-.



Fonte:Acervo Nirez apud Nobre (2019)

**Figura 32:** Poço da Draga, 197-.



Fonte: Acervo Nirez apud Nobre (2019).

Com um longo histórico de luta, à área ocupada pela comunidade se vinculam discursos de longa data que a associam à marginalidade e precariedade:

Moafos é a sala de entrada da nossa capital. A decepção de quem pisa em Fortaleza. A segunda coisa ruim depois da ponte de desembarque. É aquele curral murado que há por detrás da alfandega, confinante com o Poço da Draga, onde uma outra cidade, pequenina e escondida, vive na lama e na imundice. E o mocambo cearense com as suas dôres ocultas e o seu silêncio de resignação. E o pedaço mais triste e menos salubre da nossa vida urbana [...] Cortado de curtas e estreitas ruas, de ruazinhas anônimas, sem um patrono, sem um número indicador que oriente a quem quer que seja a triste casa de outro alguém. Moafos tem perto de meio milheiro de casinhas de madeira, do tamanho de um ôvo que fosse cúbico e medisse dez metros quadrados de área no máximo, de casebres de palha cobertos de palha residências remendadas com flandre e taboas de caixão. (O POVO, 1940 apud. NOGUEIRA, 2019, p. 109).

Ao discurso de descrédito do assentamento e da comunidade, soma-se o papel do estado como instrumento de forças sociais hegemônicas de caráter higienista e, conseqüentemente, como promotor e/ou legitimador de processos espaciais excludentes. Os problemas enfrentados pela comunidade desde o início de sua ocupação, são exemplos ilustrativos do papel de um estado que prioriza os interesses econômicos do bloco no poder. Os próximos parágrafos listam marcos relevantes da história da comunidade que ilustram essa afirmação.

O Plano Diretor de Fortaleza de 1962, elaborado por Hélio Modesto, envolvia a incorporação da orla marítima à cidade, a partir da construção da Avenida Beira-Mar (1963), abrindo novas frentes de consumo do espaço urbano à elite fortalezense<sup>89</sup> e consolidando sua ocupação pelas classes dominantes (PAIVA, 2014). No plano, constava o projeto de erradicação da comunidade Poço da Draga como parte de um projeto de modernização que visava a construção de um centro cívico e complexo paisagístico (NOGUEIRA, 2019).

Em 1969, a criação da Indústria Naval do Ceará (INACE), entre a comunidade e a praia (principal fonte de renda dos moradores através da atividade pesqueira), consolidou o isolamento físico do Poço da Draga. Em 1980, há a expansão da INACE e parte da comunidade é removida para o Conjunto Palmeiras, no extremo sul do município (GONDIM, 2008 apud NOGUEIRA, 2019, p.111)

Algumas famílias removidas foram ocupar os espaços de pouco interesse imobiliário ao lado do porto do Mucuripe e outras foram realocadas para os conjuntos habitacionais construídos na década de 1970, tais como o Conjunto Palmeiras, no distrito de Messejana, e o Marechal Rondon, no Município de Caucaia, ambos na extrema periferia da cidade. (NOGUEIRA, 2019, p. 111)

---

<sup>89</sup> O caráter de novidade reside no fato de que o litoral da cidade foi por muito tempo ignorado desde sua ocupação inicial: "[...] a população de alto padrão, nesta época, não valorizava o mar e existia o preconceito de que o solo arenoso não se prestava a edificações, não suportando casas de mais de um andar" (COSTA, 1988, p.150), além disso, "no final do século XIX e início do século XX, a ocupação da faixa de praia em Fortaleza se dá primeiramente pela população pobre, na sua maioria, formada por pescadores e imigrantes advindos do sertão [...]" (PAIVA, 2014, p.3).

Os anos de 1987 a 1990 marcam o primeiro governo de Tasso Jereissati, chamado de "governo das mudanças", que marcou a reestruturação espacial da cidade adotando a atividade turística como a principal política de desenvolvimento econômico e urbano do município (BRASIL, 2008). Segundo Barbosa (2019), costuma-se considerar que a ascensão de Tasso ao governo marca o início da gestão pública voltada para o empreendedorismo urbano em Fortaleza, simbolizando "a transferência para a gestão pública dos preceitos e fórmulas da gerência privada" (p.38). Se inicia, a partir daí, "uma guerra fiscal como estratégia de atração de capitais" (BRASIL, 2008, p.3).

Para isso [se "adequar" à nova estratégia político/econômica de atração de capitais], tanto Governo do Estado quanto Prefeitura Municipal passam a investir em infra-estrutura e na imagem da cidade. Busca-se transparecer uma imagem de cidade bonita, com belas paisagens, infraestrutura, serviços e equipamentos adequados para o turismo. (BRASIL, 2008, p.3, grifo nosso)

Nas décadas que seguem, a comunidade continua a ser alvo de seguidas tentativas de remoção direta. O discurso midiático, entretanto, continuava a incentivar a associação da comunidade às ideias de degradação, marginalidade, insegurança e irregularidade (BELMINO & AMARAL, 2019), instando por uma intervenção que pudesse "devolver" a área à cidade, significando a criação de espaços para consumo e reprodução das elites a despeito dos moradores atuais. A passagem a seguir ilustra o discurso de descrédito a que a comunidade (ainda) é submetida:

A polícia chega aqui e trata como se todo mundo fosse marginal, delinquente. Como se todo mundo cheirasse droga, fosse vagabundo. E não é assim! Aqui tem famílias, pessoal que mora aqui há muito tempo. Meu pai tem 70 anos de Poço da Draga! Eu nasci aqui e nunca vi tanto desmando da polícia aqui dentro como agora. E a gente pode fazer o quê, me diz? Nada. [...] Eles pensam que aqui todo mundo é igual, que é tudo bandido (Ataíde, 08/02/2014 em entrevista à NOBRE, 2019)

Em uma disputa mais recente, o projeto do Acquário (2009) (Figura 33), marcado por irregularidades que vão desde a ausência de estudo de viabilidade econômica à acusação de ilegalidade e favorecimento na contratação das empresas responsáveis pela obra e projeto (NOGUEIRA, 2019), apesar de não envolver ou planejar a remoção direta da comunidade Poço da Draga, tampouco dimensiona os impactos negativos da obra sobre a comunidade vizinha.

Apesar do equipamento estar localizado a cerca de trezentos metros da [já] ZEIS Poço da Draga, salienta-se que o referido EIA/RIMA faz pouca menção à comunidade, embora ainda ressalte que algumas moradias se encontram em áreas de risco e necessitam ser realocadas. Mesmo considerando que não haja nenhuma ação de desapropriação ou reassentamento das famílias em razão das obras do Acquário, a valorização imobiliária certamente ameaçaria a permanência da comunidade, dada a insegurança jurídica dos moradores. Ademais, a própria imagem publicitária do projeto é categórica ao ignorar a existência da comunidade, substituindo-a por uma área verde. (NOGUEIRA, 2019, p.123).

**Figura 33:** Maquete do "Acquário" Oceânico de Fortaleza.



Fonte: Setur/Divulgação.

**Quadro 09:** Breve linha do tempo - Poço da Draga.

BREVE LINHA DO TEMPO - POÇO DA DRAGA	
1805?	Instalação do primeiro porto.
1906	Marco simbólico do início da comunidade, inauguração da Ponte Metálica.
1933	Transferência do porto para a enseada do mucuripe.
193-	A ocupação litorânea por aglomerações espontâneas se acentua.
1962	Plano Diretor de Fortaleza propõe a erradicação da comunidade.
1963	Construção da Av. Beira-Mar.
1969	Criação da Indústria Naval do Ceará (INACE). Consolida-se o isolamento físico da comunidade.
1980	INACE é expandida e parte da comunidade é removida para o Conjunto Palmeiras.
1987-1994	Era do "governo das mudanças" que marcou a construção da cidade, principalmente de sua zona litorânea, como atração turística. A estratégia de <i>marketing</i> era fazer de Fortaleza a "Cidade do Sol".
1992	O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza determina a inclusão da área e seu entorno próximo como Zona Especial de Interesse Urbanístico.
1993-1996	Proposta de Operação Consorciada da Praia de Iracema incluía a remoção dos moradores do Poço da Draga. Após resistência dos moradores, projeto foi interrompido.

1994	A gestão estadual de Ciro Gomes investe na reforma da Ponte dos Ingleses, que se torna marco turístico da cidade.
1997-2005	A comunidade volta a ser objeto de projeto de remoção. Dessa vez a proposta era de reassentamento nas proximidades e o objetivo era o de construção de um parque. Após resistência dos moradores, esse projeto também malogrou.
1998	Inauguração do Complexo Cultural Centro Dragão do Mar.
1999	Concurso Nacional de Idéias para Embelezamento e Valorização da área Central de Fortaleza inclui a área da comunidade Poço da Draga <sup>90</sup> .
2001	É anunciado o projeto do Centro Multifuncional de Feiras e Eventos (CMFE) a ser implantado na área ocupada pela comunidade. A localização e impacto social foram contestados por entidades de classe como IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil) e a AGB (Associação dos Geógrafos do Brasil), entre outros movimentos envolvidos. O projeto não avançou.
2005 - 2008	Anunciado o Projeto de Requalificação da Praia de Iracema, previa-se a construção de um parque contíguo à comunidade, construção de uma sede para a associação comunitária do Poço da Draga e urbanização da comunidade, com assentamentos apenas para ocupações em risco. Os estudos e contato com a comunidade foram iniciados, mas o projeto acabou não sendo tratado como prioridade e os recursos para seu andamento não foram liberados.
2009	Apresentação do Projeto Acquário Ceará.
2009	Torna-se ZEIS, através do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 62/2009).
2012	Início das obras do Acquário.
2013	A proposta de urbanização da comunidade, incluída no projeto de requalificação da praia de Iracema, voltou a ser debatida, mas apenas para ser interrompida de vez.

<sup>90</sup> Uma das sete propostas do concurso, e uma das quatro discutidas em profundidade em Fernandes (2014), propõe que a área em que se insere a comunidade desse lugar a um parque temático, marina, clubes náuticos e hotéis, como "continuidade do tratamento da Praia de Iracema" (FERNANDES, 2004 apud BARBOSA, 2006, p.157); outra ainda propõe a urbanização da área, com espaços públicos, comércio, serviços e mesmo habitações, mas como apoio ao fluxo turístico da orla; um terceiro propunha a "recuperação" da área para dar continuidade ao calçadão da avenida beira-mar e inserção de equipamentos de lazer náutico, hotéis e residências multifamiliares. Dentre os quatro, apenas o projeto da equipe coordenada por Fausto Nilo, embora criticada por Fernandes (2014) quanto a outros pontos da proposta, propunha a permanência da comunidade.

2015	PDPFOR classifica a área como Zona de Proteção Ambiental (ZPA), dada a demarcação da foz do Riacho Pajeú <sup>91</sup> .
2016	Apresentação do Plano Fortaleza 2040, coordenado pelo Iplanfor; o plano prevê o reordenamento da área do Poço da Draga e a substituição do assentamento por hotéis e centros de convenção.
2016	Publicação do Decreto Municipal nº 13.827/2016, para a criação da Comissão de Proposição e Acompanhamento da Regulamentação das ZEIS, também coordenada pelo Iplanfor, e início dos trabalhos das comissões.
2018	Entrega dos primeiros produtos da comissão, mas parte das propostas é alterada ou descaracterizada pela prefeitura.
2018	SEUMA divulga 5 OUCs prioritárias. Uma delas, a Operação Consorciada Litoral Norte, diz respeito ao terreno da INACE, vizinho à comunidade.
2019	A obra do Acquário, interrompida em 2016, continua sendo objeto de especulação e estuda-se o início de uma nova obra a substituí-lo.
2019	Início da elaboração e entrega do PIRF da ZEIS do Poço da draga, desenvolvido pela UFC.
2020	Comemoração pelos 114 anos da comunidade.
2022	A prefeitura faz demolição de barracas de comerciantes informais do Poço da Draga.

Fonte: Paiva (2014); Nogueira (2019); Brasil (2008); Barbosa (2006); Nobre (2019); Sousa (2007).

**Figura 34:** Segregação da comunidade Poço da Draga.

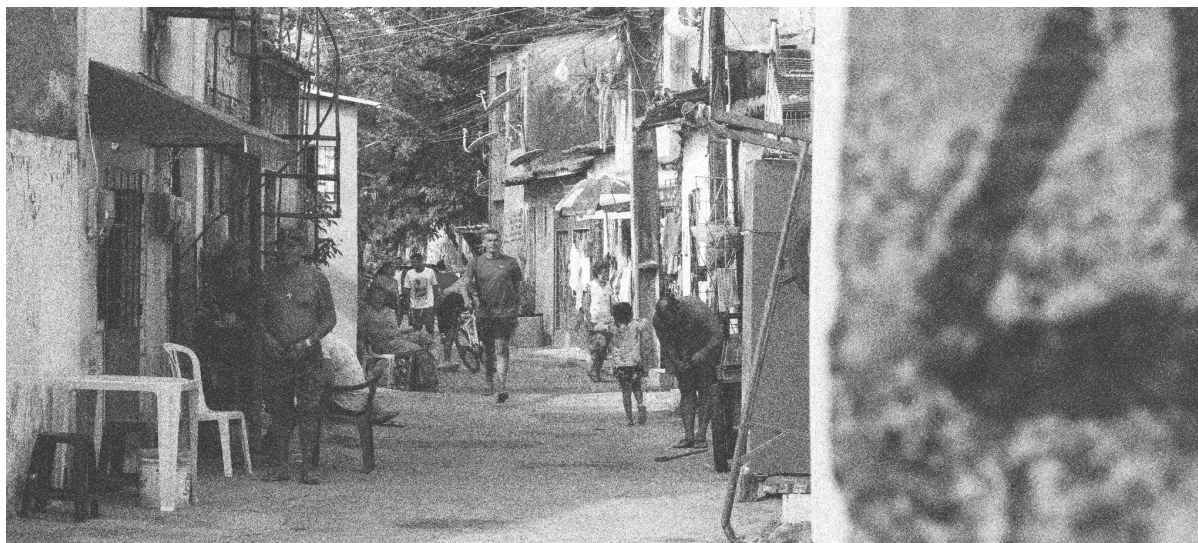


Fonte: s/nome, 2014.<sup>92</sup>

<sup>91</sup> "Contudo, séculos de documentação cartográfica, desde a planta da expedição de Mathias Beck, no século XVII, até mapas de meados do século passado, apontam a foz do Riacho Pajeú centenas de metros mais a oeste em relação ao corpo d'água existente na comunidade, estando assim dentro do terreno da INACE" (TEIXEIRA, 2017 apud NOGUEIRA, 2019, p.109).

<sup>92</sup> Disponível em: <https://arq-urb-ufc.wixsite.com/deoestealeste/blank-mpmfu>

**Figura 35:** Registro da vida em comunidade.



Fonte: Acervo Beatriz Souza<sup>93</sup>

A despeito do desinvestimento e abandono público da área, além das seguidas tentativas de remoção que permeiam reiteradamente a história da comunidade que, no entanto, permanece, alguns marcos podem ser apontados enquanto vitórias alcançadas pela mobilização dos moradores, como a inserção da área como ZEIS através do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (Lei Complementar nº 62/2009) e o início da elaboração e entrega do PIRF da ZEIS do Poço da Draga, em 2019.<sup>94</sup> Os planos, entretanto, ainda aguardam implementação e até que venham a ser efetivados, a comunidade, frente sua desregulamentação fundiária, segue temendo a próxima tentativa de remoção.

**Figura 36:** Luta e Resistência.



Fonte: Roseno (2014)<sup>95</sup>.

<sup>93</sup> Disponível em: <https://fperifericas.46graus.com/>

<sup>94</sup> O movimento de resistência dos moradores do Poço é apresentado de forma mais aprofundada em Nogueira (2019).

<sup>95</sup> Disponível em:

<https://www.renatoroseno.com.br/noticias/parlamentar-do-psol-defende-instalacao-de-cpi-para-investigar-irregularidades-na-obra-do-acuario>



### 3.4.3 VLT (Veículo Leve Sob Trilhos) Parangaba-Mucuripe

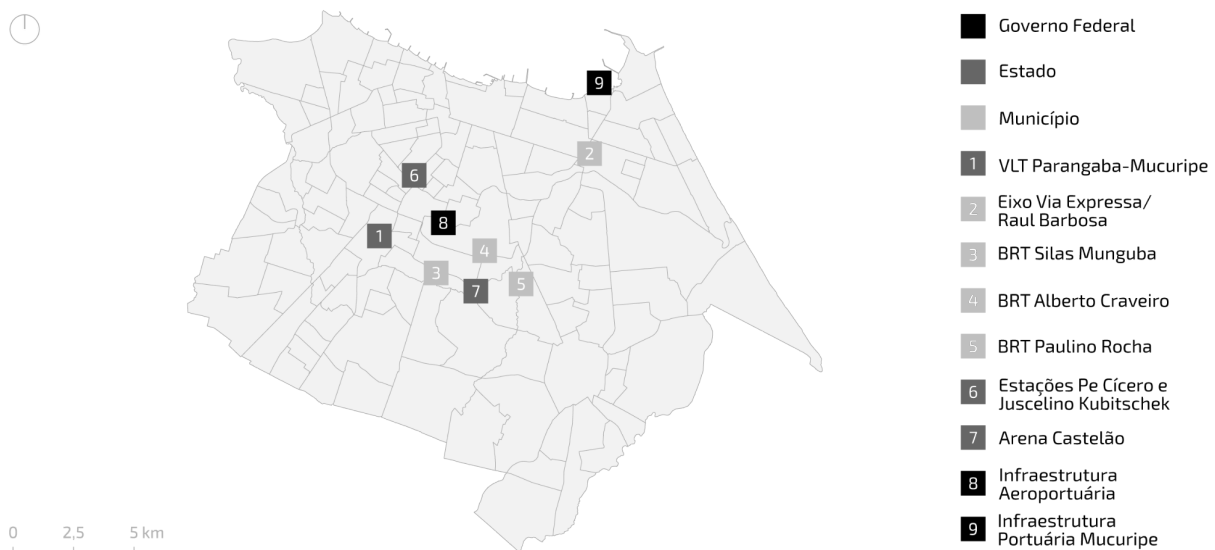
Fortaleza foi uma das doze cidades-sedes da Copa do Mundo FIFA 2014, no Brasil. Grandes obras de mobilidade, assim como a modernização de grandes estruturas, como a ampliação do Aeroporto Pinto Martins, Terminal Marítimo do Mucuripe e do Estádio Arena Castelão, foram implementadas a partir da captação de recursos públicos vinculados ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) Mobilidade Urbana (MENDES, 2017, p.109), embora as obras nem sequer tenham sido finalizadas a tempo do início do evento.

Mega-eventos, atrelados mundialmente à reestruturação de espaços urbanos e promotores de dinâmicas socioespaciais excludentes (JUNIOR, GAFFNEY, & RIBEIRO, 2015; DE QUEIROZ RIBEIRO & ALVES DOS SANTOS JUNIOR, 2013; GAFFNEY, 2015; VIANA et al., 2018), criam um "estado de exceção" que, em adição aos montantes maciços de capital que movimentam, propiciam aceleradas mudanças de impacto mais duradouro que a efemeridade dos eventos que as impulsionam e, em geral, mais negativos que positivos, e sempre em detrimento da população e dos espaços mais vulneráveis.

Portanto, a preparação da Copa do Mundo em Fortaleza seguiu o mesmo padrão de intervenção da maioria das metrópoles que sediaram o evento no país, como o fortalecimento da coalizão entre os setores públicos e privados; realização de obras públicas concentradas em áreas valorizadas ou em valorização situada no entorno da arena reformada; remoções forçadas de moradores no local das intervenções; e uma grande força-tarefa publicitária para justificar o padrão, o custo e a urgência das obras prometidas como "legado" (MENDES, 2017. p. 62).

As obras de mobilidade em Fortaleza incluíam duas estações da linha sul do Metrô de Fortaleza, um ramal de VLT e quatro BRTs (*Bus Rapid Transit*). Como padrão, as intervenções promoveram eixos de valorização imobiliária e apresentaram fortes impactos socioespaciais (MENDES, 2017). Dentre as obras apontadas, o VLT foi a obra mais problemática e controversa, sendo o principal responsável pelo elevado número de remoções associadas ao que se convencionou chamar de "obras da Copa".

**Figura 37:** Matriz de Responsabilidades da Copa.

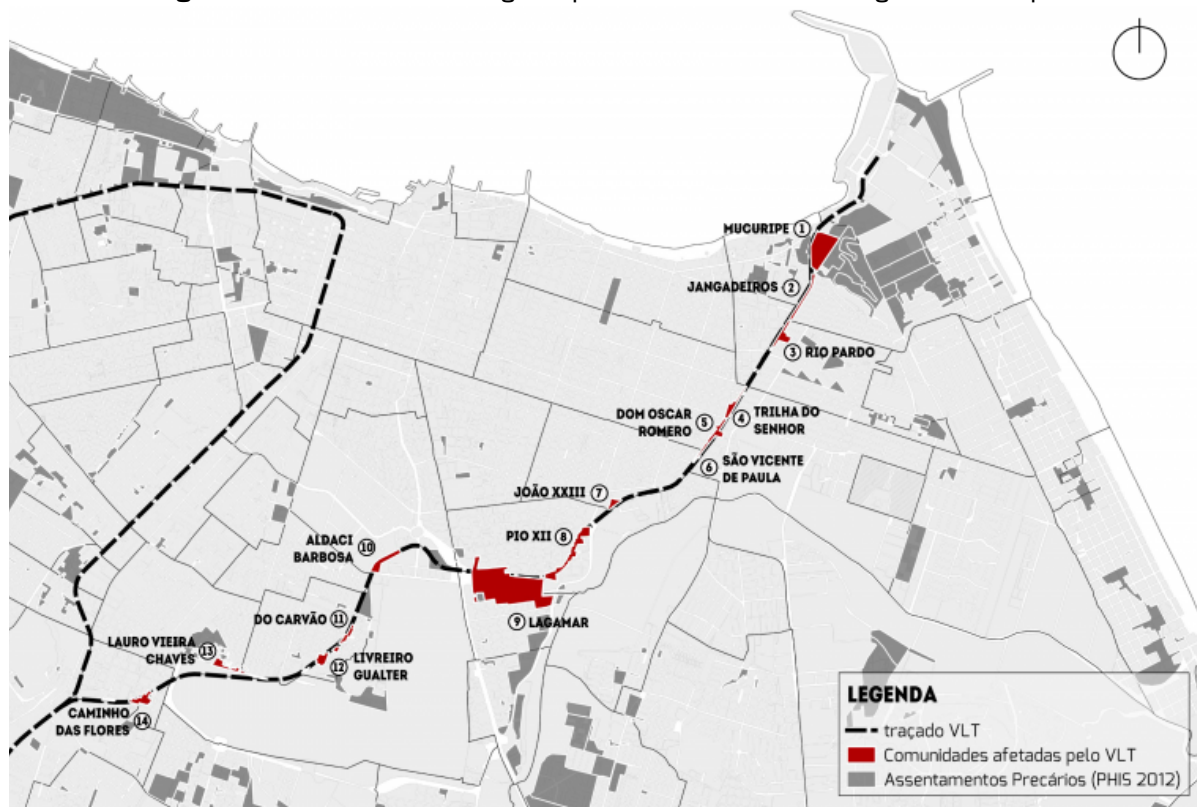


Fonte: Adaptado de Diário do Nordeste (2015).

Mendes (2017) chama as intervenções de “socialmente classistas” e “especialmente seletivas” (p. 712) porque priorizavam de forma clara a ligação específica entre os equipamentos relacionados ao evento, dando ênfase ao percurso de não-locais entre o estádio, o aeroporto e a orla marítima da cidade - área privilegiada voltada para o consumo turístico que também foi alvo de investimentos em “requalificação” no mesmo período<sup>96</sup> - e, em especial, o Terminal Marítimo de Passageiros (outro projeto justificado apenas pela Copa<sup>97</sup>). A especificidade das intervenções contradiz o discurso de redistribuição para toda a cidade das benesses obtidas.

Não obstante, mesmo após a constatação de falhas em seus estudos de impacto ambiental<sup>98</sup>, as intervenções do VLT não só foram propostas sem que houvesse constatação clara de demanda suficiente para viabilizar sua operação posterior (OLIVEIRA, 2017), como acabaram por não proporcionar a melhoria efetiva de mobilidade que preconizou sua proposição (MENDES, 2017).

**Figura 38:** Comunidades atingidas pelas obras do VLT Parangaba-Mucuripe.



Fonte: LEHAB (2018).

Só no processo de “requalificação” da área portuária, por exemplo, houve a desapropriação de 396 famílias da Comunidade Alto da Paz para a construção de uma praça e de um

<sup>96</sup> Disponível em:

<https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/fortaleza-comeca-a-construir-nova-beira-mar-para-2014>

<sup>97</sup> E que hoje se encontra em péssimo estado de conservação, segundo:

<https://mais.opovo.com.br/reportagens-especiais/porto-de-fortaleza-em-criese/2022/10/18/terminal-de-passageiros-ma-conservacao-pode-comprometer-operacao-de-cruzeiros.html>

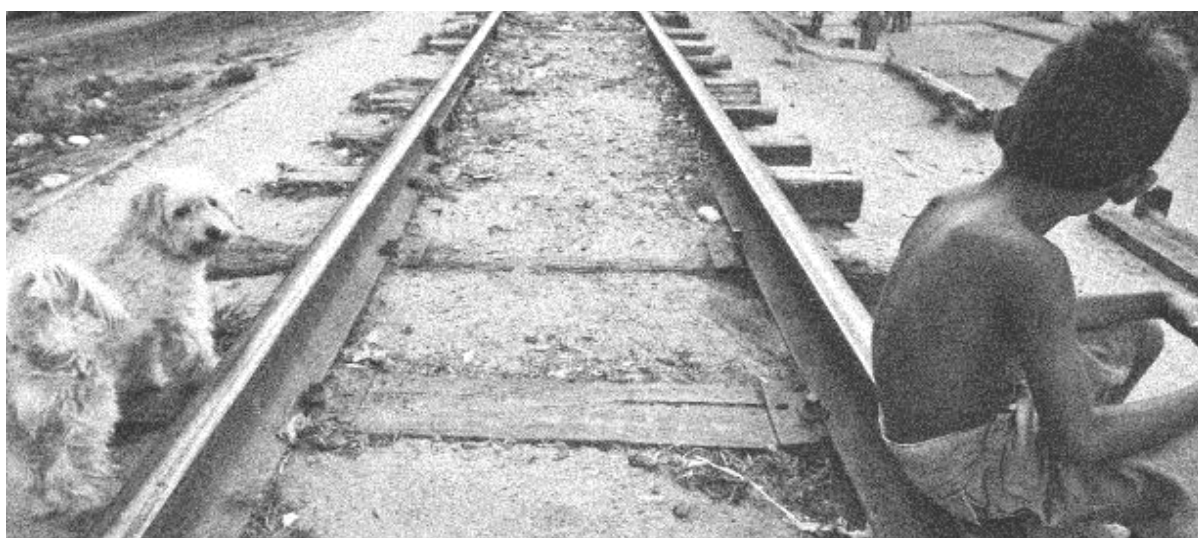
<sup>98</sup> Disponível em:

<https://copadomundo.uol.com.br/noticias/redacao/2012/05/17/vlt-de-fortaleza-tem-estudo-de-impacto-ambiental-reprovado-por-tce-e-pode-parar.htm>

conjunto habitacional cuja finalidade era reassentar comunidades removidas da faixa litorânea que também seria alvo de "requalificação" (MENDES, 2017).

O VLT Parangaba-Mucuripe, ao todo 12,7 km (OLIVEIRA, 2017), obra estadual operada pela Seinfra (Secretaria de Infraestrutura do Governo do Estado do Ceará) e elaborada especificamente para a Copa (MENDES, 2017) previu outras inúmeras desapropriações ao longo de seu trajeto. Segundo a Secretaria de Infraestrutura do Governo do Estado do Ceará (SEINFRA), a previsão era de um total de 2.185 imóveis, contando ao menos 2.500 famílias<sup>99</sup>, das quais uma grande parte foi removida ao longo dos anos de 2014 e 2015. As obras atravessaram 22 bairros e afetaram diretamente 13 comunidades vulneráveis<sup>100 101</sup>.

**Figura 39:** Obras da Copa do Mundo de 2014 afetam oficialmente 2.500 famílias.



Fonte: Vinicius Konchinski (2012)<sup>102</sup>

As famílias removidas recebiam indenizações irrisórias ou eram reassentadas no Residencial Cidade Jardim, conjunto habitacional que distava cerca de 14 km de onde viviam (SILVA & PACHECO, 2011). É assim que, para os moradores da Trilha do Senhor, o VLT seria apenas a justificativa para removê-los da Aldeota (bairro considerado "nobre" na cidade)<sup>103</sup> (ALVES, 2013). O próprio EIA-RIMA, na verdade, justificava o traçado do projeto com base no menor preço das indenizações necessárias, conforme relato em Viana et al. (2018). Esse posicionamento é ratificado pela Defensoria Pública, em uma ação civil pública contra as remoções, que observou que o traçado apresenta o que chamou de "desvios", que teriam

<sup>99</sup> Para Silva & Pacheco (2011) esse número, em 2011, já era de pelo menos 5.000 famílias.

<sup>100</sup> Mendes (2017) aponta as comunidades: Mucuripe, Canos, Jangadeiros, Dom Oscar Romero, Trilha do Senhor, São Vicente de Paula, Rio Pardo, João XXIII, Pio XII, Aldaci Barbosa, Lagamar, Lauro Vieira Chaves e Caminhos das Flores. Outros pesquisadores, entretanto, apontam outros números como 17 (OLIVEIRA, 2017, p.30), adicionando à lista anterior as comunidades: Livreiro Gualter, Jagatá, Comunidade do carvão, Comunidade sem nome e Travessa Livino de Carvalho; e até 22 (SILVA & PACHECO, 2011; VIANA et al., 2018).

<sup>101</sup> Oliveira (2017) aponta a contradição entre o projeto desse ramal no município de Fortaleza quando considerada a escala de seu impacto humano, com a própria ideia de VLT que em geral é caracterizado como um modal de baixo impacto.

<sup>102</sup> Disponível em: <https://tinyurl.com/27n8w4a8>

<sup>103</sup> "Aqui o valor do metro quadrado é muito alto, a especulação imobiliária é muito grande, então também penso que seja por causa disso, por achar que nós não temos direito de morar onde moramos. Com certeza estão querendo tirar a população mais pobre para tentar valorizar a região, que nós ajudamos a desenvolver" (BARROS & AFIUNE, 2013).

por finalidade salvaguardar empresas privadas ou especuladores, mas não hesitavam em atingir comunidades vulneráveis inteiras:

No caso da Comunidade Lauro Vieira Chaves, o trajeto do VLT desvia do traçado da linha férrea RFFSA, que vem sendo seu parâmetro, e faz uma curva acentuada para atingir toda a comunidade. Como se a curva desnecessária não bastasse, é notória a existência de um extenso terreno descampado, por onde a obra deveria passar se seguisse seu traçado normal da obra. E isso preservaria os moradores, como determina a Constituição do Município. (SILVA & PACHECO, 2011)

O sofrimento social vivido pelas comunidades afetadas persiste, seja através da lembrança do trauma vivido, das promessas do poder público ainda não atendidas, da precariedade a que foram submetidas, seja pelas indenizações e compensações subdimensionadas ou pela fragmentação dos laços territoriais e sociais desmembrados. Os trechos que seguem demonstram o terror coletivo vivenciado nas comunidades impactadas pelas obras do VLT, mas demonstra ainda, e talvez de forma mais pungente, o desrespeito a que 2.500 famílias, aproximadamente 12.250 pessoas<sup>104</sup>, foram/continuam sendo submetidas:

Alisson da Silva acordou assustado com o barulho de motosserras derrubando as árvores em frente à sua casa na comunidade dos Jangadeiros, onde nasceu e cresceu, em Fortaleza (CE). "As pessoas saíam de suas casas apavoradas, muitas estavam chorando. Eu perguntava aos moradores se alguém tinha ouvido falar, se tinha algum comunicado sobre o que era aquilo, mas ninguém tinha" (BARROS & AFIUNE, 2013).

Em outra comunidade, a Trilha do Senhor, também afetada pela obra, a confeitadeira e estudante de economia doméstica, Cássia Laurindo Sales, conta: "Depois do cadastro e da medição, as pessoas recebem os laudos apontando valores horríveis de indenização que não dão para comprar outra casa. Já vi oferecerem R\$ 7 mil, R\$ 10 mil. Não dá nem pra comprar um quatinho, quanto mais uma casa, e nós queremos garantir uma moradia adequada" (BARROS & AFIUNE, 2013).

Já a diarista Teresa Fernandes, 62, morou "quase a vida toda" na comunidade do Rio Pardo e hoje sofre por ter se mudado para longe de familiares e amigos. Ela recebeu indenização do Governo, mas o valor recebido "só foi suficiente para comprar uma casinha no bairro Vila Velha". (O POVO, 2019)

#### **Quadro 10:** Breve linha do tempo - VLT Parangaba-Mucuripe.

BREVE LINHA DO TEMPO - VLT Parangaba-Mucuripe	
2003	CONMEBOL (Confederação Sul-Americana de Futebol) anuncia Argentina, Brasil e Colômbia como candidatas à sede da copa 2014.
2006	Eleição do Brasil como candidata única.
2006	Joseph Blatter visita o Brasil e afirma que o país não está preparado para receber o evento. Em outro momento, sugere que a copa seja transferida para os EUA.

<sup>104</sup> Disponível em: <https://tinyurl.com/473t7k2y>

2006	Contrato firmado para o estudo de viabilidade para um trem VLT que ligasse os bairros Parangaba e Mucuripe.
2007	Início do processo seletivo para a escolha das cidades brasileiras candidatas a sediar os jogos da Copa. Fortaleza é uma delas.
2007	A FIFA ratificou a copa no Brasil.
2008	Seleção das cidades participantes. Fortaleza é uma das selecionadas.
2010	Divulgação da primeira versão da Matriz de Responsabilidades da Copa, o projeto do VLT em Fortaleza aparece orçado em R\$ 265,5 milhões <sup>105</sup> .
2011	Primeira licitação do projeto VLT.
2012	Fim da licitação. As obras foram iniciadas no mês 4. Ação judicial movida pela Comunidade do Trilho impede o seguimento das desapropriações. Promulgada lei que trata das indenizações e assentamentos relativos à obra.
2013	Suspensão do repasse de verbas, arbitrariedades e coação das comunidades passam a ser denunciadas.
2014	O contrato com o consórcio responsável pela obra foi rescindido. As obras ficam paradas até o segundo trimestre de 2015. Início das obras do conjunto habitacional Alto da Paz que deve receber parte das famílias a serem reassentadas.
2014-2015	Grande parte das remoções aconteceu nesse período.
2015	Conclusão do Terminal Marítimo de Passageiros.
2015	O projeto do VLT é subdividido e submetido a novas licitações.
2016	As obras foram retomadas em 2016. Mais tarde nesse ano, o trecho Parangaba-Borges de Melo do modal entrou em fase de teste. 1200 famílias ainda não haviam sido reassentadas.
2017	Nova licitação e obras são retomadas no trecho Borges de Melo e late. Trecho Parangaba-Borges de Melo em operação assistida.
2018	Obras seguem no trecho Parangaba-Papicu.
2019	As comunidades atingidas pelo VLT protestam por demandas ainda não atendidas (Figura 40), as principais são: regularização do pagamento do aluguel social (que se encontrava atrasado) e seu reajuste anual, urbanização e melhoria da acessibilidade no entorno do equipamento e a construção prometida dos conjuntos habitacionais para reassentamento próximo aos locais desapropriados.
2020	A primeira etapa do residencial Alto da Paz é concluída, mas 317 famílias impactadas pelas obras do VLT serão reassentadas só na etapa 2.
2021	Início da obra do ramal de acesso ao Aeroporto de Fortaleza. Serviços complementares demandam investimentos de R\$ 46 milhões. No fim deste ano, as comunidades afetadas pelas obras do VLT receberam uma comissão da Campanha Despejo Zero, algumas casas de famílias que permaneceram,

<sup>105</sup> R\$ 92,2 milhões se destinam especificamente às remoções e desapropriações necessárias (OLIVEIRA, 2017).

	seguem apresentando avarias como consequência do projeto e das demolições anteriores.
2022	Ramal de acesso ao Aeroporto em fase de conclusão. No mês 10, a segunda etapa do residencial Alto da Paz ficou pronta e as 317 famílias já teriam recebidos as chaves, mas conflitos causados por facções criminosas, em dezembro, ocasionaram nova expulsão <sup>106</sup> e a questão segue sem resolução.

Fonte: Silva & Pacheco (2011); Pereira (2012); Alves (2013); Oliveira (2017); Mendes (2017); Viana et al (2018); O Povo (2019); Campos (2022).

**Figura 40:** Em 2019, demandas ainda não atendidas levam ao protesto.



Fonte: Helene Santos (2019)<sup>107</sup>

**Figura 41:** Obras deixam entulho e danos colaterais nas edificações que permaneceram.



Fonte: Roger Pires/ Comitê Popular da Copa de Fortaleza (2013)

<sup>106</sup> Legenda original: "Obra da Copa do Mundo de 2014, VLT de Fortaleza deverá desalojar 3,5 mil famílias da cidade". Disponível em: <https://tinyurl.com/3hjzvyrm>

<sup>107</sup> Disponível em: <https://tinyurl.com/4bujfa82>

### 3.4.4 Sumarização

**Quadro 11:** Sumarização das experiências destacadas.

	CAUSAS MOTRIZES	INSTRUMENTOS POLÍTICOS	ESTRATÉGIAS DE LEGITIMAÇÃO	DESLOCAMENTOS CONSEQUENTES	CONTESTAÇÃO
<b>Vila Vicentina da Estância</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorização imobiliária do entorno;</li> <li>- Venda irregular do terreno onde se localiza (2016).<sup>107</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mudanças na posse da terra;</li> <li>- Melhoramento da infraestrutura de mobilidade.<sup>108</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Irregularidade de posse dos moradores atuais;</li> <li>- Inadimplência<sup>109</sup>;</li> <li>- Usos não compatíveis com o zoneamento especial.<sup>110</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressão ao deslocamento;</li> <li>- Deslocamento direto<sup>111</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Movimento "Resistência Vila Vicentina";</li> <li>- Tombamento provisório;</li> <li>- Publicação do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) (2022).</li> </ul>
<b>Poço da Draga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mudanças de uso da área;</li> <li>- Valorização do entorno;</li> <li>- Incentivo à monofuncionalidade e das áreas de orla ligadas à atividades do setor de turismo;</li> <li>- Desinvestimento da área seguido de reinvestimento no entorno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "Rezoneamentos" da área;</li> <li>- Tombamento patrimonial do entorno;</li> <li>- Estímulo a operações consorciadas<sup>112</sup>;</li> <li>- Alvo de concursos voltados a propostas de "melhoramento" para a cidade;</li> <li>- Concentração de equipamentos culturais e turísticos no entorno da comunidade concomitantes à desassistência da área ocupada pela comunidade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Insegurança;</li> <li>- Uso irregular do espaço público;</li> <li>- Discursos de descrédito e precariedade;</li> <li>- Marketing da cidade;</li> <li>- "Melhoria" da imagem da cidade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressão ao deslocamento<sup>113</sup>;</li> <li>- Deslocamento direto;</li> <li>- Deslocamento indireto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resistência da comunidade<sup>114</sup>;</li> <li>- Ampodra (Associação dos Moradores do Poço da Draga);</li> <li>- ONG Velaumar<sup>115</sup>;</li> <li>- Publicação do Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) (2019).</li> </ul>
<b>VLT PARANGABA-MUC URIPE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Copa do mundo da FIFA 2014;</li> <li>- Reinvestimento em áreas historicamente abandonadas pelo poder público<sup>116</sup>;</li> <li>- Investimentos em equipamentos e infraestrutura principalmente direcionado a assegurar o bem estar de turistas. consumidores do evento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAC da copa;</li> <li>- Condições especiais de financiamento;</li> <li>- Desapropriações;</li> <li>- Remoções.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melhoramento de infraestrutura de mobilidade;</li> <li>- "Preparar a cidade" para receber o mega-evento internacional.<sup>117/118</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deslocamento Direto;</li> <li>- Deslocamento indireto;<sup>119</sup></li> <li>- Pressão ao deslocamento.<sup>120</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protesto e mobilização das comunidades;</li> <li>- Movimento de Luta em Defesa da Moradia;<sup>121</sup></li> <li>- Ação civil pública;</li> <li>- Algumas comunidades conseguiram o reassentamento mais próximo de seus lugares de origem.</li> </ul>

Fonte: os autores.

---

## NOTAS DO QUADRO 11

107. "O Conselho Central de Fortaleza da Sociedade São Vicente de Paulo se diz proprietário da área e afirma ter vendido o terreno a uma construtora." (DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO CEARÁ, 2016).

108. Parte do terreno da Vila já havia sido desapropriado pela prefeitura municipal de Fortaleza para o alargamento da avenida Antônio Sales (FORTALEZA, 2021, p.77)

109. "Em 17 março de 2016, o Conselho Central, por meio de representantes e advogado, vai à Defensoria Pública do Estado e declara que havia o pagamento de um aluguel, em torno de R\$100,00 (cem reais); que, à medida que os idosos de baixa renda foram falecendo, o perfil de ocupantes mudou para "jovens de bom padrão financeiro", inclusive com empresários, advogados e professores; que o Conselho se encontrava em dificuldades financeiras e que, em função de a maioria dos moradores da Vila vicentina não mais pagarem aluguel e para atender às demais Vilas beneficiárias, decidiu vender o terreno da Vila Vicentina para arrecadar recursos. Informa que notificou tal fato à Associação de Moradores da Vila Vicentina; que a maior parte dos moradores, que possui contrato, todos estavam inadimplentes nos últimos 03 (três) meses; que haveria uma indenização de R\$2 milhões para os moradores e que as reformas feitas nas casas não haviam sido autorizadas pelo Conselho" FORTALEZA, 2021, p. 71-72, os moradores, em contrapartida, afirmam que a SVP deixou de aceitar o pagamento do aluguel no valor de R\$100 desde 2010.

110. Em 2016, a Prefeitura Municipal de Fortaleza considerou que o terreno era área particular regularizada e que isso invalidaria seu uso enquanto ZEIS (ARAÚJO, 2016).

111. Casas foram demolidas ou avariadas, antes que o plano de demolição geral fosse interrompido, além disso, ao longo dos anos, alguns residentes se submeteram às pressões.

112. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Fortaleza, 1995, criou a Zona Especial de Interesse Urbanístico da Praia de Iracema. O Plano dividia o bairro em três setores, cujo primeiro incluía o Poço da Draga. Para esse setor, "o plano estimulava operações consorciadas, em parceria com a iniciativa privada, que se beneficiaria com o aumento do índice de aproveitamento[...] (NOGUEIRA, 2019, p. 114).

113. "Em diversas reuniões promovidas por empresários com a colaboração do governo estadual, moradores do Poço da Draga também manifestaram seu temor de que a valorização turística e imobiliária da área provocasse a remoção da comunidade" (GONDIM, 2001 apud NOGUEIRA, 2019, p. 118).

114. Mais em: <https://www.instagram.com/comunidadepocodadraga/>

115. Mais em: <https://www.instagram.com/velaumarong/>

116. "Até um mês atrás, a gente tinha que descer um barranco para chegar às casas. Tem idoso aqui. Não tem pavimentação na rua, muita areia. O governo está fazendo o VLT, mas não está preocupado com o entorno" (Thiago de Souza em entrevista concedida a ALVEZ, 2013)

117. Morando próximo ao estádio, duas lembranças pessoais dessa época são as árvores adultas aparecendo "da noite pro dia" nos canteiros centrais da avenida recém-aberta, na noite que antecedeu o primeiro jogo no estádio (que sem suporte de um sistema de irrigação e manutenção posterior, logo morreram) e o aspecto bizarro dos tapumes completamente opacos que haviam sido dispostos há uma calçada pequena de distância da entrada de casas populares geralmente sem recuo para escondê-las visualmente e isolá-las fisicamente, supostamente para o bem de seu próprio conforto.

118. Ao visitar o Brasil após sua escolha como sede, em 2016, o então presidente da FIFA, Joseph Blatter, alegou que o país não estaria preparado para receber um evento daquela magnitude: "*Brazil still has a long way to go before it can host the 2014 World Cup*" e adicionou que a copa só se realizaria aqui se os (altos) padrões da empresa fossem alcançados: "*The Cup will only be in Brazil if they [their high standards] are reached*" (CNN.COM, 2006). A FIFA, inclusive, fez uma série de exigências ao Brasil, "chegando a interferir na soberania do país, e um reflexo que se observa sobre



essa dinâmica é o caráter de urgência dado às obras apresentadas como necessárias para o megaevento, que levou a uma postura do poder público de atropelar etapas importantes de avaliação do projeto e debate com a população." (OLIVEIRA, 2017, p. 40)

119. "Vi muita gente alugando ou colocando seus imóveis para vender por causa dessa obra. Dificuldade para sair de casa, para chegar principalmente à noite, além da mudança constante do trânsito na região", conta o morador da AV. Borges de Melo em entrevista concedida ao G1 CE, 2018, disponível em:

120. "O histórico de pressões pela saída das famílias, bem como o de remoções, é outro aspecto destacável. Há casos tanto justificados por obras públicas como por intenções do setor privado. Neste caso, as pressões estavam associadas a pessoas que se apresentavam como supostos donos dos terrenos." (OLIVEIRA, 2017, p. 31).

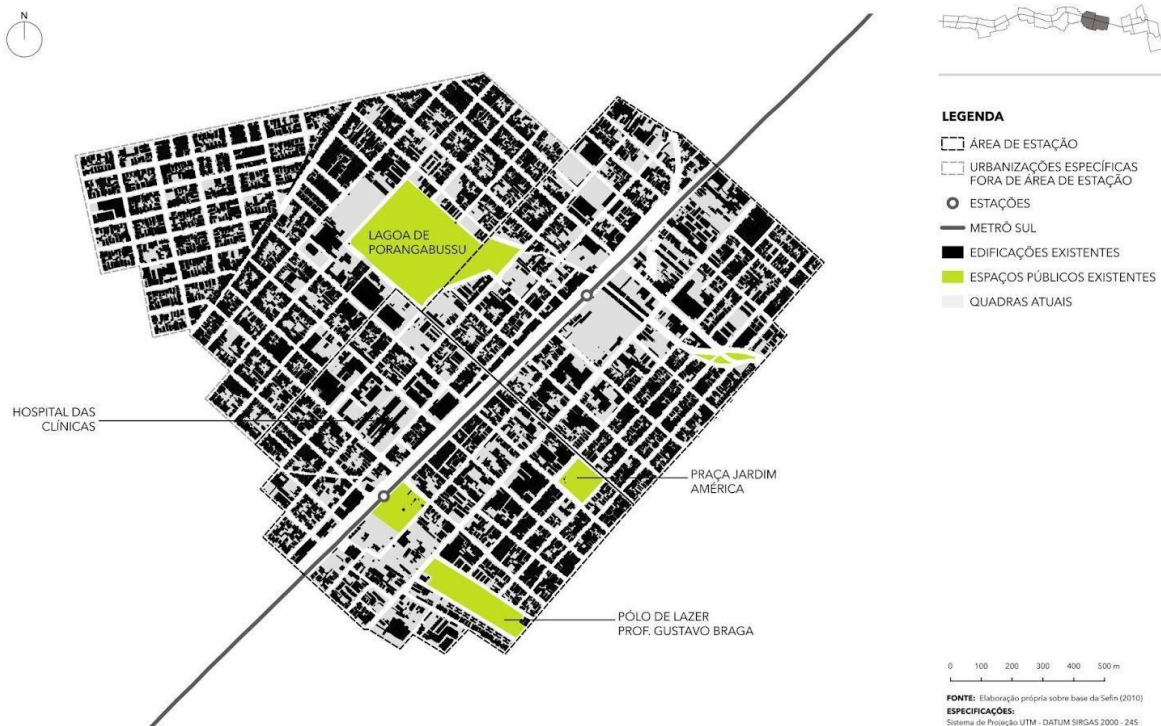
121. Mais em: <https://comunidadesdotrilho.wordpress.com/>

### 3.5 FORTALEZA 2040 E O DISTRITO DE INOVAÇÃO.

#### 3.5.1 Leitura Crítica

O Plano Fortaleza 2040 (FORTALEZA, 2020), propõe a implantação de um distrito de inovação, entendido como uma estratégia de renovação urbana, através da qual se daria a implantação de um "novo modelo de edificação de uma cidade compacta com foco no crescimento econômico da região" (VIVA@CEARÁ, 2020, n.p.). O Distrito de Inovação em Saúde - DIS - seria, ademais, pensado em prol do desenvolvimento socioeconômico sustentável e teria como vetor de desenvolvimento a "economia da saúde". Espera-se que o DIS haja como veículo de inclusão produtiva, buscando a melhoria de renda e dos indicadores sociais e a diminuição da desigualdade social da região. A reordenação urbana proposta deveria incentivar um "ambiente mais adequado ao desenvolvimento da ciência, tecnologia e inovação no âmbito da saúde" levando em consideração as características (regionais, econômicas e sociais) da região. O entendimento geral é de que os Distritos de Inovação devam ser, portanto, territórios propícios ao desenvolvimento de novas ideias, produtos e serviços que, através de investimentos públicos e privados, possam beneficiar a comunidade local e os que nela trabalham com a oferta de novos empregos, aumento da renda média, melhoria dos serviços de educação e formação profissional, requalificação da infraestrutura urbana, tratamento adequado ao meio ambiente, melhoria da segurança pública, oferta de serviços de saúde de qualidade, ampla oferta de esporte, lazer e atividades culturais, promoção de parcerias com a iniciativa privada e, por fim, a incorporação de tecnologias avançadas (no caso do DIS, na área da saúde), a partir da relação comercial com outros países (intercâmbio e internacionalização) (FORTALEZA, 2020; VIVA@CEARÁ, 2020).

Figura 42: Trama de Espaços Edificados e Não Edificados.

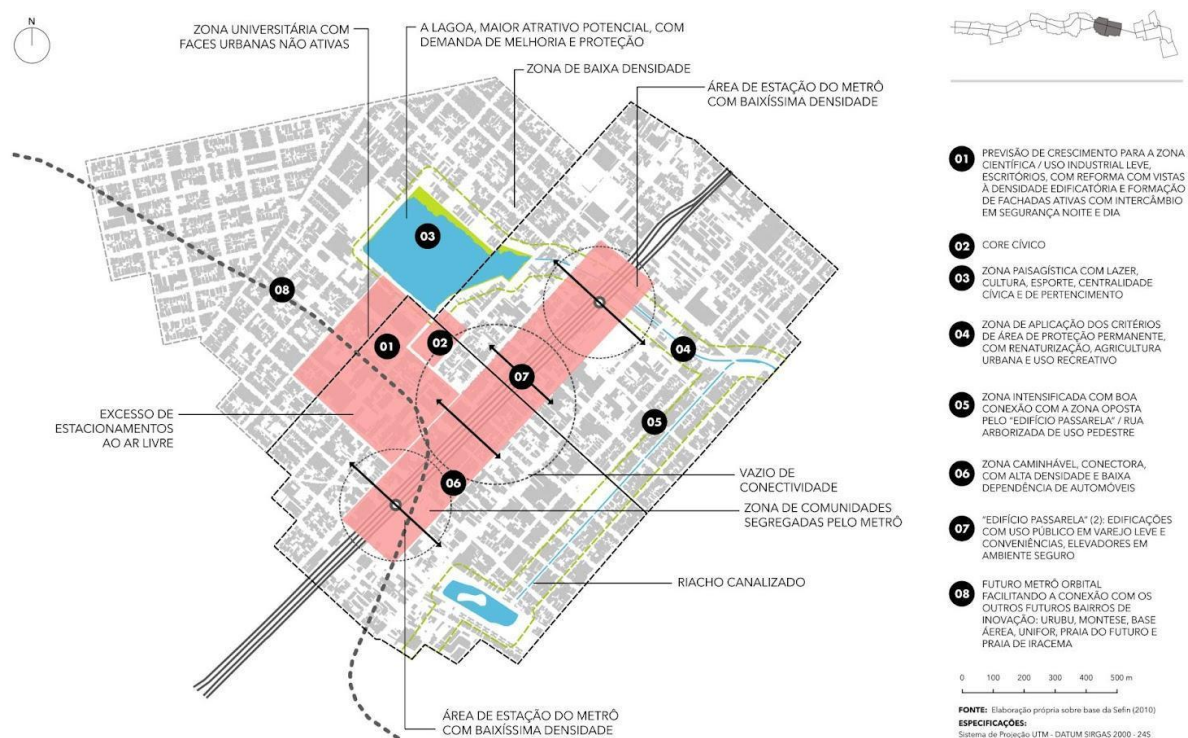


Fonte: FORTALEZA, 2020.

No entanto, como já estabelecido, planos urbanos a exemplo do proposto, foram e continuam sendo amplamente associados à ocorrência de dinâmicas urbanas excludentes relacionadas à gentrificação. Encontrando sustentação na ontologia da ideia de "melhoria", "regeneração", "renascimento urbano" e "revitalização", tais projetos e planos urbanos, tenderiam a invisibilizar os efeitos negativos do "progresso" e da perspectiva dos atores mais vulneráveis envolvidos. Um ponto de importante destaque é a ausência do termo "gentrificação" em quaisquer dos documentos analisados relativos ao plano (FORTALEZA, 2020).

A Figura 42 apresenta a "Trama de Espaços Edificados e Não Edificados" da poligonal definidora do DIS, nesse momento inicial. Embora considerado de baixa densidade populacional, a imagem deixa claro a alta densidade construtiva atual da área em questão.

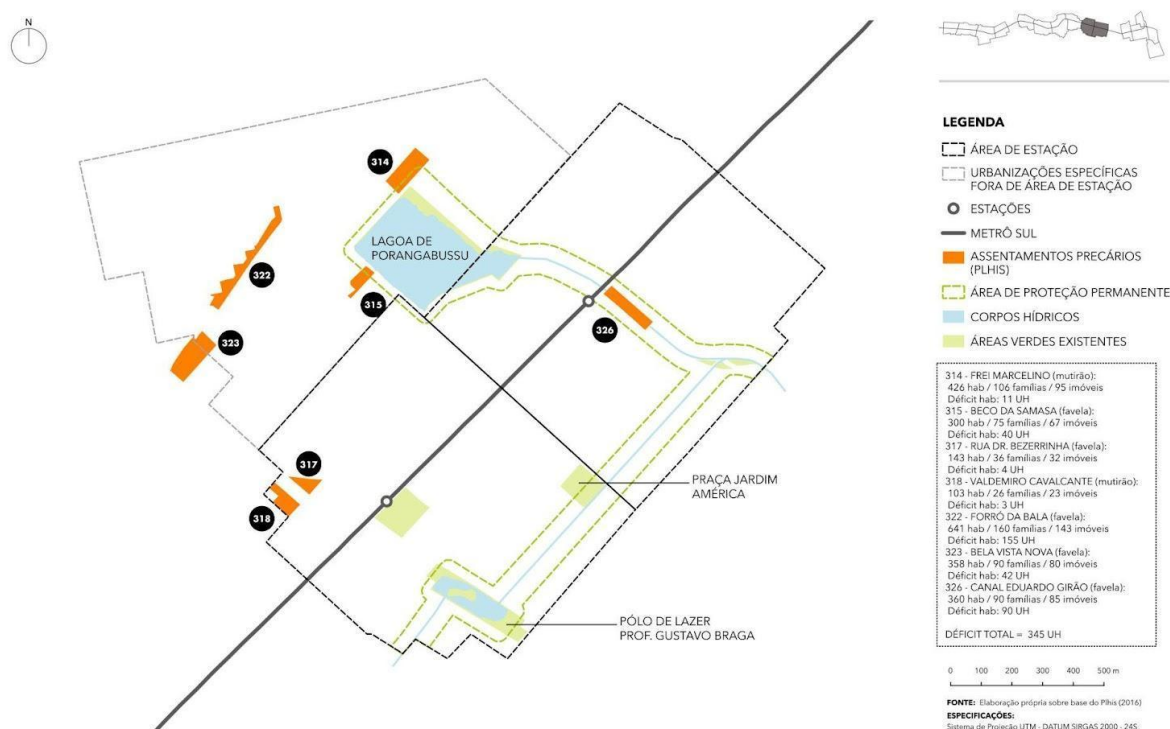
**Figura 43: Análise Urbana Estratégica.**



Fonte: FORTALEZA, 2020.

A Figura 43 apresenta a "Análise Urbana Estratégica" do projeto, nela aparecem as estratégias basilares para a estruturação do DIS. A estratégia 01 destaca o que seria a zona científica do distrito com ênfase no uso industrial leve e comercial (edifícios empresariais), com o ponto 02 como "core cívico" do distrito. Tendo como ponto focal a lagoa, a estratégia 03 indica a criação de uma "zona paisagística com lazer, cultura, esporte, centralidade cívica e de pertencimento". De importância singular para nossa análise, a estratégia 04 indica uma "zona de aplicação dos critérios de área de proteção permanente, com renaturalização, agricultura urbana e uso recreativo" (FORTALEZA, 2020). As outras estratégias (05, 06, 07 e 08) apontam para a proposta de edificações estruturantes (07), infraestruturas-chave voltadas para oferta de transporte e investimentos em mobilidade (08). As estratégias 05 e 06 versam sobre a aplicação de "zonas intensificadoras" visando o aumento da densidade urbana e oferta de serviços.

**Figura 44:** Assentamento Precários Existentes.



Fonte: FORTALEZA, 2020.

A Figura 44 apresenta os assentamentos precários localizados dentro da poligonal, segundo o Plano de Habitação de Interesse Social (FORTALEZA, 2012). Segundo esse plano, todos os assentamentos, com exceção do 326, Canal Eduardo Girão, encontram-se fora de área de risco. Os assentamentos 314 (Frei Marcelino) e 318 (Valdemiro Cavalcante) são considerados como consolidados, o 317 (R. D. Bezerrinha) como consolidável sem reassentamento e o 326 (Canal Eduardo Girão) enquanto não consolidável. Os demais encontram-se classificados como consolidáveis com reassentamento.

Quanto às categorias, o PLHIS considera como consolidáveis sem reassentamento os assentamentos cujas naturezas físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização sem necessidade de um número significativo de reassentamento de domicílios. São consolidáveis com reassentamento, assentamentos cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam permitem a sua urbanização, no todo ou em parte, sendo necessária para isso a remoção de parte dos domicílios, seja por ocupação em áreas de risco, em áreas com restrições legais à ocupação, seja por necessidade de desadensamento. São considerados consolidados os assentamentos já integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica, não sendo necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia ou mesmo a execução de obras de infraestrutura básica (a isso não se atrela, porém, a condição de regularidade fundiária). São considerados não consolidáveis assentamentos que não apresentam condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano, tratando-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis. No que diz respeito às intervenções consideradas necessárias, o assentamento 317 (R. D. Bezerrinha) e 314 (Frei Marcelino) apresentaram necessidade de regularização de posse. O 318 (Valdemiro Cavalcante), necessidade de urbanização

simples. Os demais apresentaram necessidade de urbanização complexa, com exceção do 326 (Canal Eduardo Girão) que apresenta necessidade de reassentamento e/ou remanejamento da população. Quanto à remoção ou realocação, o plano (FORTALEZA, 2012) aborda que os reassentamentos deverão resguardar proximidade ao local de origem dos moradores em áreas adequadas e com infra-estrutura, com vistas a diminuir impactos sociais e econômicos aos moradores removidos. Não existe previsão de aplicação de ZEIS para nenhum dos assentamentos precários da poligonal. Quanto ao risco social, o assentamento 321 foi considerado vulnerável enquanto todos os demais seriam não-vulneráveis. É critério de vulnerabilidade a taxa de homicídios em relação à média do município (FORTALEZA, 2020). De elaboração bastante extensa, cabe colocar, entretanto, que o PLHIS se baseia em dados de 2012. Sendo assim, embora seus resultados e direcionamentos não devam ser desconsiderados, argumenta-se que deveriam passar por atualização, tendo em vista uma aplicação mais assertiva e ao mesmo tempo mais próxima e sensível à realidade atual dos moradores do DIS. Aponta-se também que os assentamentos presentes na poligonal do Distrito fazem parte dos dois níveis mais baixos de prioridade conforme a classificação proposta pelo Plano Fortaleza 2040 (FORTALEZA, 2020). Caberia, então, pensar a compatibilização de agendas entre o PLHIS e as intervenções específicas do Plano Fortaleza 2040 que recaiam sobre as áreas dos assentamentos precários, por já serem objetos desse plano de habitação. Nesse sentido, também se torna importante entender os possíveis ruídos entre os instrumentos legais (e sua aplicabilidade) propostos para o Plano de Habitação de Interesse Social e a revisão proposta pelo Plano Fortaleza 2040.

**Figura 45: Base Natural Atual.**



Fonte: FORTALEZA, 2020.

A Figura 45 apresenta a base natural atual, destacando os recursos hídricos e respectivas áreas em APP (Áreas de Preservação Permanente). O tom vermelho com que essas áreas

foram destacadas em quase toda sua totalidade, demarcam as áreas de intrusão de APP, isto é, áreas que encontrariam-se ocupadas irregularmente. O projeto propõe a renaturalização dessas áreas (Figura 43) e, em outro momento, seu uso para fins de agricultura urbana, parques e praças (como é possível observar na Figura 44). Em outros momentos, entretanto (conforme se observa na Figura 46), o projeto também propõe a instalação, inserida na área de APP, de "edifícios de uso misto e *coworking*" que, em outra imagem (Figura 49), pode-se perceber se tratarem dos de maior gabarito dentre todas as demais massas edificadas propostas. As áreas em intrusão de APP voltarão a ser discutidas mais à frente. A proposta de renaturalização das margens dos recursos hídricos, passível de críticas mesmo sob o ponto de vista de sua sustentabilidade ambiental, é também questionável quanto a sua real aplicabilidade no contexto urbano já consolidado do DIS.

**Figura 46: Base Programática da Proposta.**



Fonte: FORTALEZA, 2020.

A Figura 47 traz o "Plano Específico de Reurbanização e Mobilidade" (FORTALEZA, 2020) e demarca também as áreas-verdes e equipamentos de mobilidade que marcariam a implantação do DIS. De forma similar, mas apresentando também o mapa da situação real atual, palco físico e social da intervenção proposta, a Figura 48 destaca em vermelho toda a área que intersecta a proposta de intervenção. As áreas em vermelho ganham, nessa imagem, a identificação de "Propriedades Contribuintes e Remoções de Estruturas em Situação de Risco". Na prática, tudo representado em vermelho, na situação atual apresentada pela Figura 48, deixaria de existir em prol do projeto de reurbanização proposto. Importante destacar que, na sobreposição dos mapas da Figura 47 e o da Figura 44, observa-se uma diferença considerável entre as áreas demarcadas como assentamentos informais e as áreas que sofreriam a reurbanização porque consideradas

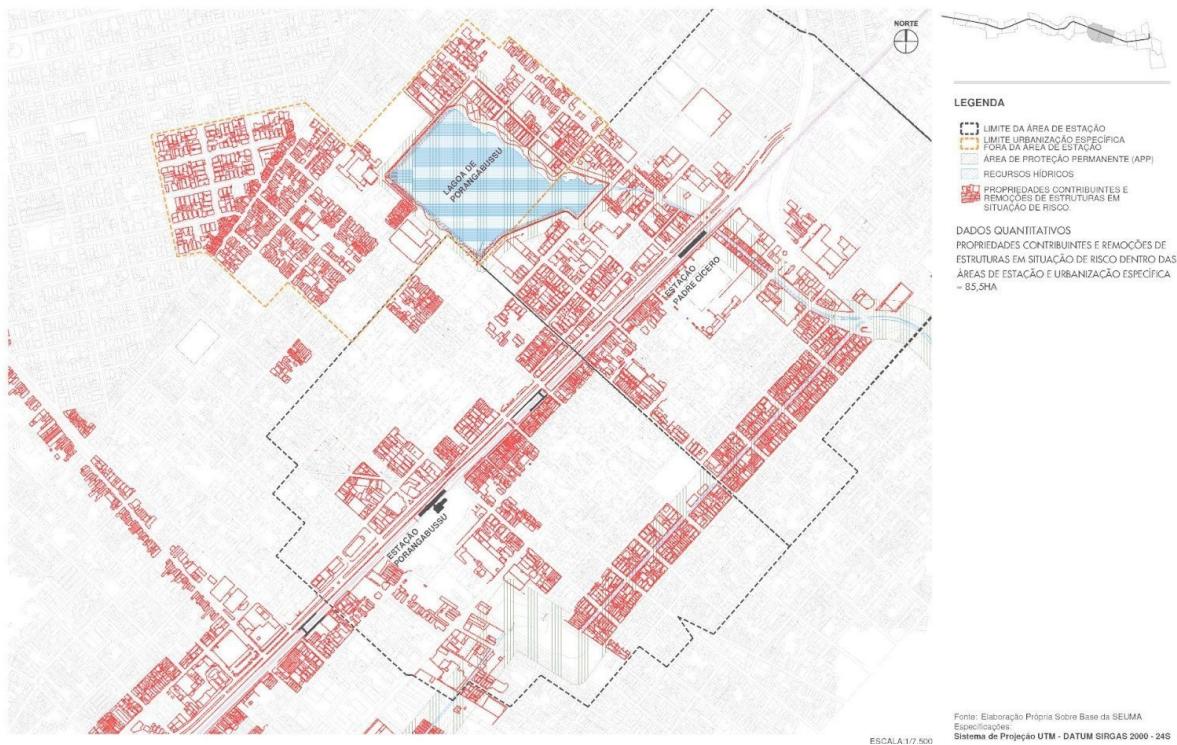
como em situação de risco, sem que seja informado o motivo de inclusão dessas edificações e lotes nessa categoria.

**Figura 47:** Reurbanização, Mobilidade, Áreas-Verdes e Espaços Públicos.



Fonte: FORTALEZA, 2020.

**Figura 48:** Área de Reurbanização.



Fonte: FORTALEZA, 2020.

**Figura 49:** Render do Projeto, estudos de massa sobre o tecido urbano existente.



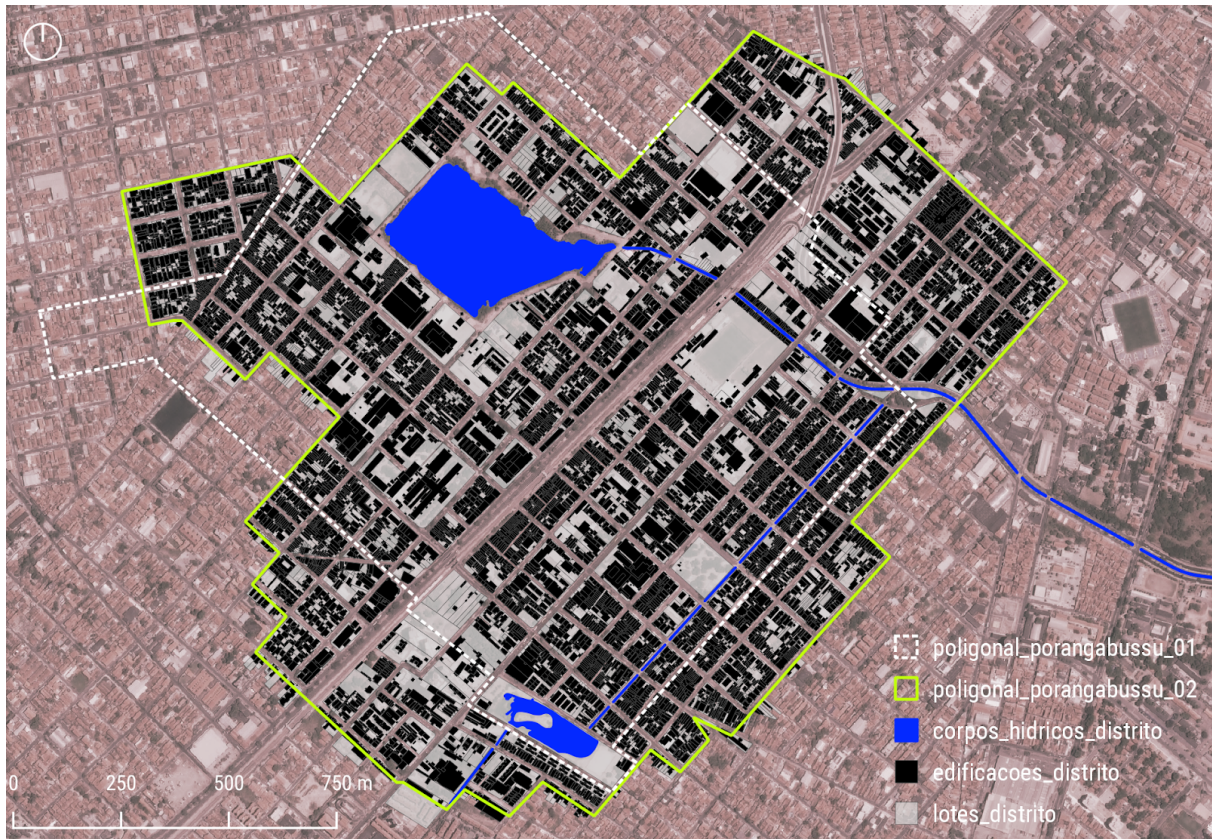
Fonte: FORTALEZA, 2020.

A Figura 50, de elaboração própria segundo dados presentes no Plano Fortaleza 2040, apresenta ainda as duas poligonais que aparecem designadas pela proposta em momentos diferentes (FORTALEZA, 2020; VIVA@CEARÁ, 2020).

As próximas imagens apresentam alguns pontos já mencionados anteriormente mas que retomam de forma mais específica os produtos da discussão que originou esse capítulo e apresentam a construção do entendimento que levou a nossa leitura crítica do projeto. A Figura 50 traz as duas poligonais e as edificações presentes na poligonal de maior perímetro. Ao todo, são 4.650 lotes e 26.406 construções.

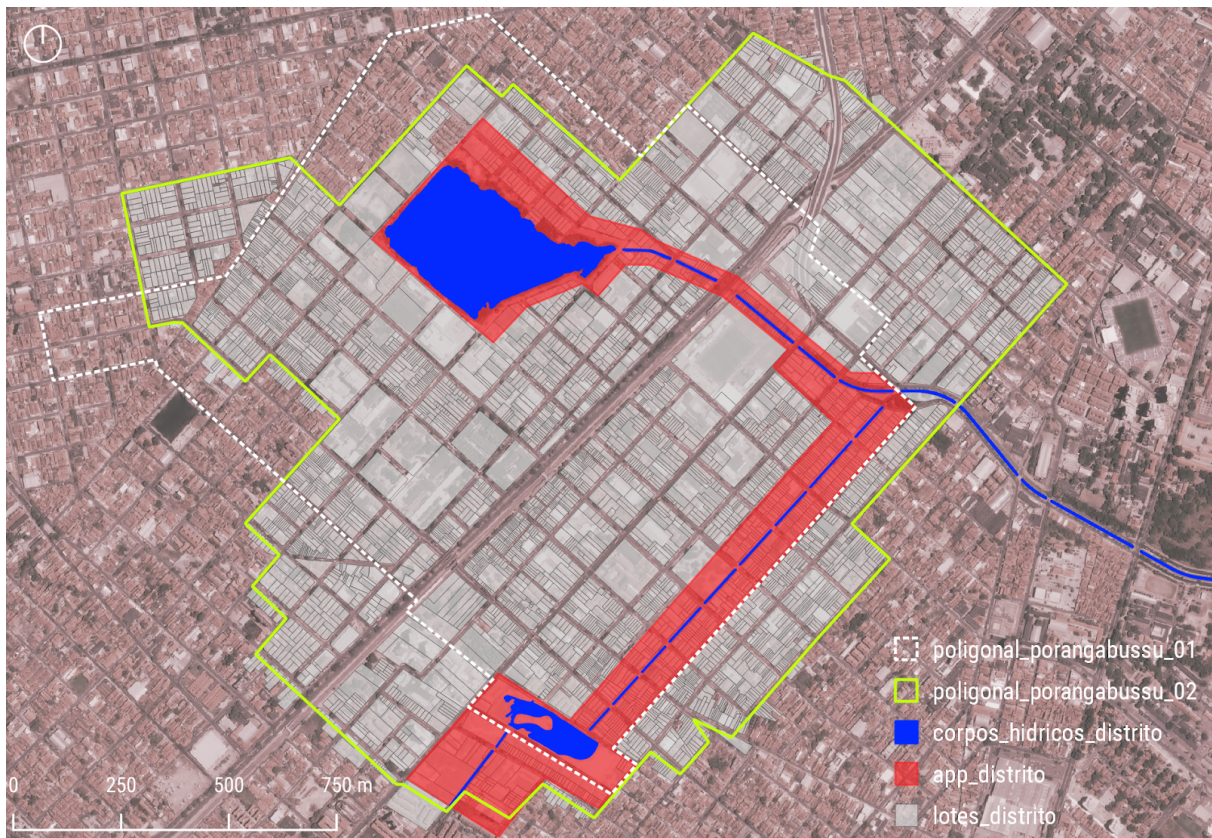


**Figura 50: Densidade de ocupação.**



Fonte: A autora, 2021.

**Figura 51: Base natural, recursos hídricos e APP.**



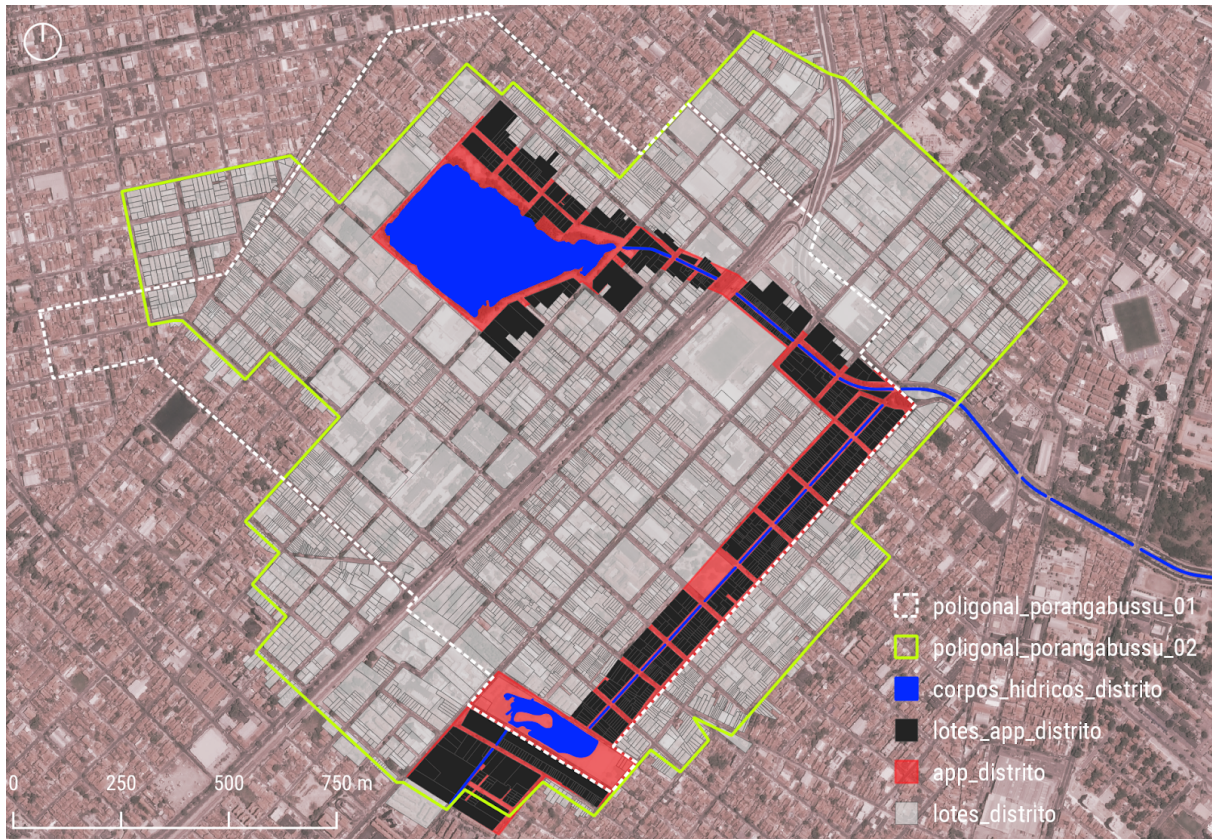
Fonte: A autora, 2021.

A Figura 51 apresenta novamente a base natural com destaque aos recursos hídricos e respectivas áreas em APP (Áreas de Preservação Permanente). Novamente, o tom vermelho com que essas áreas foram destacadas em quase toda sua totalidade, demarca as áreas de intrusão de APP, isto é, áreas que encontrariam-se ocupadas irregularmente. A APP destacada ganha importância ao demarcar também um projeto de reintegração das margens dos recursos hídricos em uma área urbana já consolidada e traz consigo todas as problemáticas dessa intervenção. A proposta de renaturalização das margens dos recursos hídricos, enquanto estratégia para a recuperação de rios urbanos, é passível de críticas mesmo sob o ponto de vista de sua sustentabilidade ambiental, e parece contrastar com as outras propostas de uso também designadas para áreas em APP presentes na poligonal. Assim, questiona-se a sua real aplicabilidade no contexto urbano já consolidado do DIS e a viabilidade dessa intervenção.

A própria noção de renaturalização trazida pelo projeto, enquanto estratégia para a recuperação de rios urbanos, parece contrastar com as outras propostas de uso também designadas para áreas em APP. Ademais, Cardoso e Baptista (2011 apud. SILVA e PORTO, 2020) propõem um indicador para avaliar intervenções necessárias em corpos d'água urbanos, que talvez possam melhor orientar a tomada de decisão quanto ao custo ambiental e social da proposta de reinserção da APP (que sinaliza também para a necessidade de remoções ou reassentamentos), principalmente na zona urbana mais consolidada ao longo do recurso hídrico canalizado da Rua Waldery Uchôa. O indicador se baseia em doze parâmetros: forma/sinuosidade; leito e margens; condições de inundação no local; impacto sobre as vazões de jusante; processo de erosão e assoreamento; diversidade de habitats; áreas verdes adjacentes ao corpo d'água; impacto paisagístico; proliferação de insetos; áreas e equipamentos urbanos de lazer; desapropriação, remoção e reassentamento da população e valorização financeira da área (CARDOSO e BAPTISTA, 2011 apud. SILVA e PORTO, 2020). Cabe, então, questionar a viabilidade dessa intervenção, instando a análise dos reais ganhos ambientais dessa proposta sendo necessário também confrontá-los com o impacto social e humano imputados à realidade atual da área.

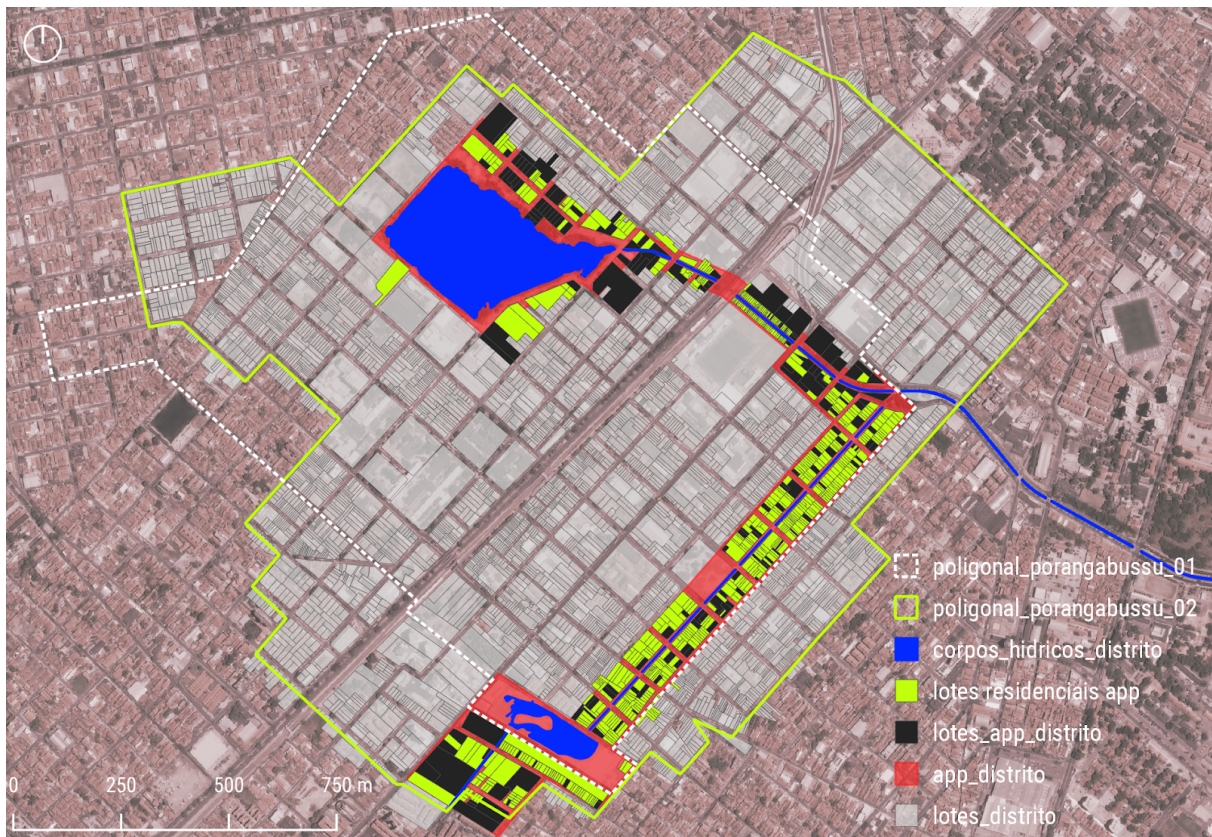
A Figura 52 apresenta os lotes perpassados pela APP e que seriam afetados pelo projeto, ao todo são 765 unidades. Só na faixa ao longo do recurso hídrico canalizado da Rua Waldery Uchôa, mais à leste da poligonal, são 417 lotes, em sua maioria habitacionais, como apresentado na Figura 53. Em toda a área da APP, os lotes "intrusivos" são em sua maioria residenciais. Ao todo são 596 unidades (das 765 apresentadas no mapa anterior), o que corresponde a 77,91% de todos os lotes na APP e 16,45% dos lotes totais demarcados pela poligonal 02 do projeto. Numa aproximação, considerando um núcleo familiar médio de 4 pessoas, seriam 2.384 as pessoas afetadas.

**Figura 52: "Intrusões" em APP.**



Fonte: A autora 2021.

**Figura 53: Lotes residenciais em APP.**

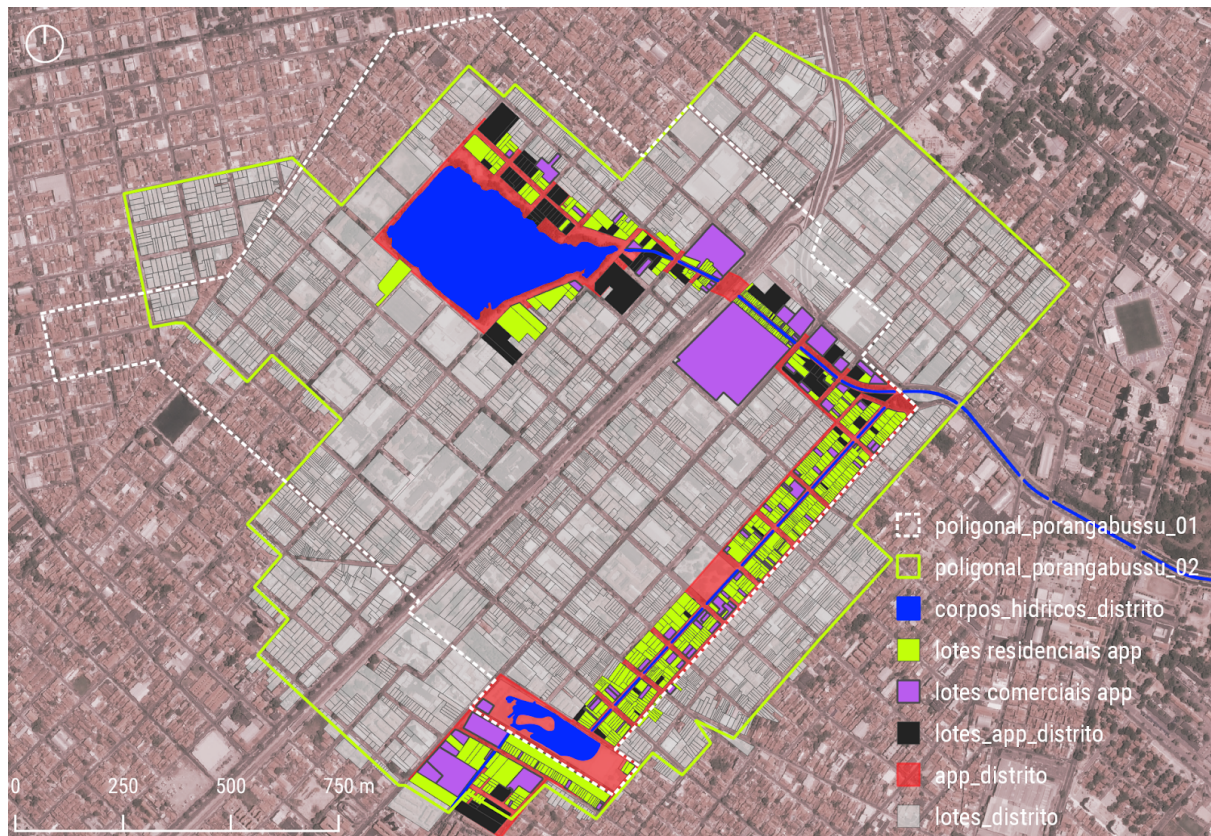


Fonte: A autora, 2021.

O Plano Fortaleza 2040 (FORTALEZA, 2020) aponta como "inaceitável" (p. 214) a ocupação de zonas consideradas ambientalmente sensíveis, no sentido do planejamento do distrito, então, a APP demarca também uma área de remoções (no sentido da palavra e não, necessariamente, do instrumento urbanístico que só é apontado no Relatório do projeto enquanto instrumento utilizável ao se tratar de zonas ambientais de dunas fixas (p. 250)). No entanto, nenhuma proposta de realocação é apresentada ao longo do Plano.

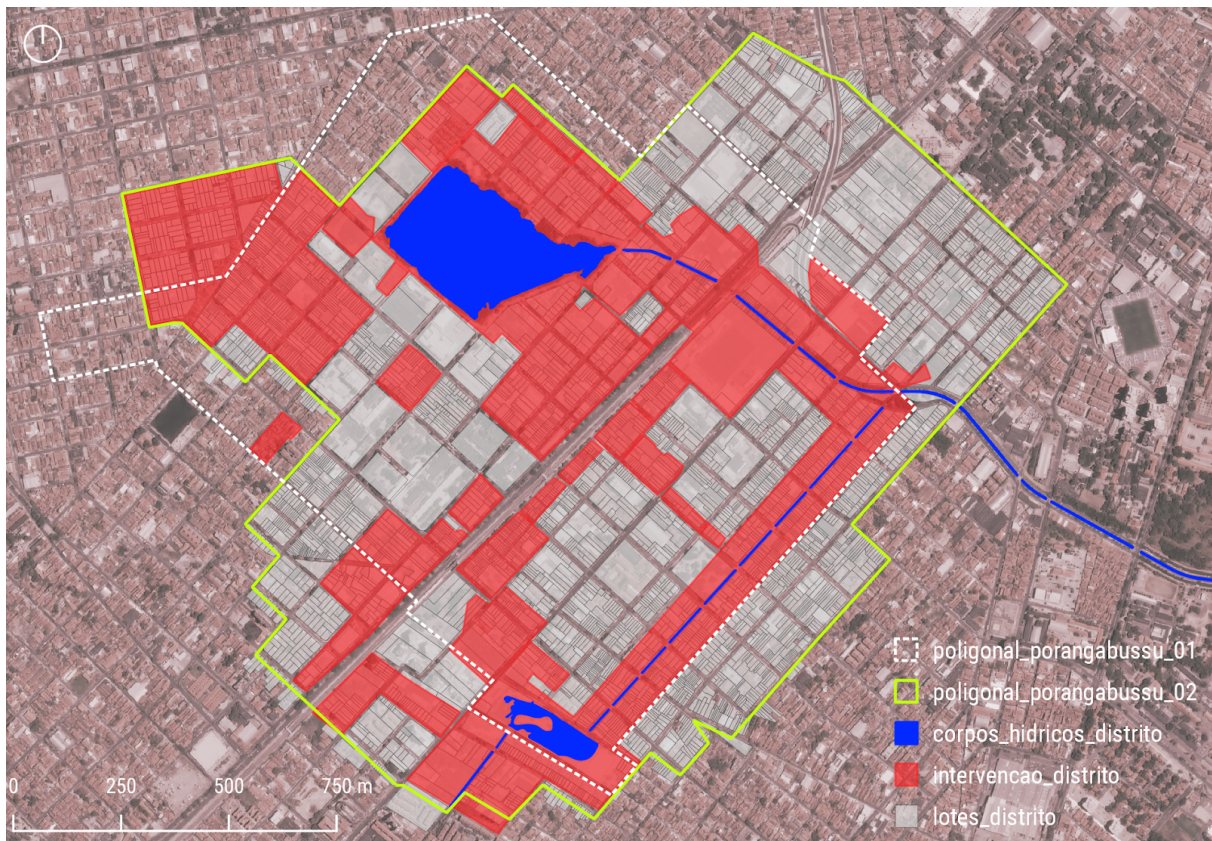
Muitas vezes, estas situações encontram soluções nas remoções ou transferências adequadas, uma vez que estão localizadas, de forma inaceitável, em zonas ambientalmente sensíveis. A escala do contexto circundante no processo de planejamento, com vistas a transferências de pessoas que habitam situações de risco, coloca um problema que se origina e se nutre da própria natureza das áreas urbanas e de seu papel de conter diversidades sociais e culturais: o perigo de que a escala macro de planejamento venha a ofuscar a sensibilidade dos planejadores sobre os valores pessoais que os residentes têm sobre as localidades em que lhes é ofertado um arranjo espacial que realiza comodidade onde eles vivem, trabalham e consomem, mesmo que de forma insuficiente. (FORTALEZA, 2020, p. 214)

**Figura 54:** Lotes comerciais em APP.



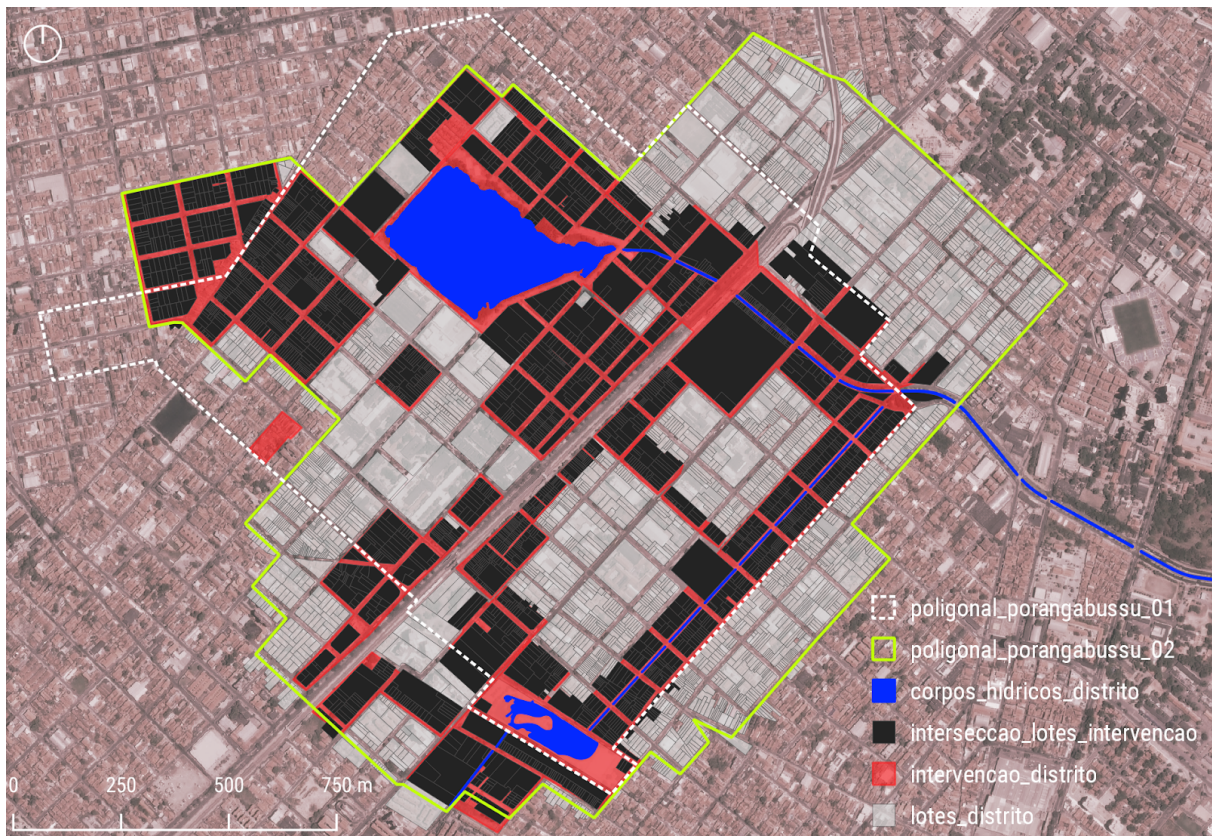
Fonte: A autora, 2021.

**Figura 55:** Mancha das Intervenções Propostas pelo Fortaleza 2040.



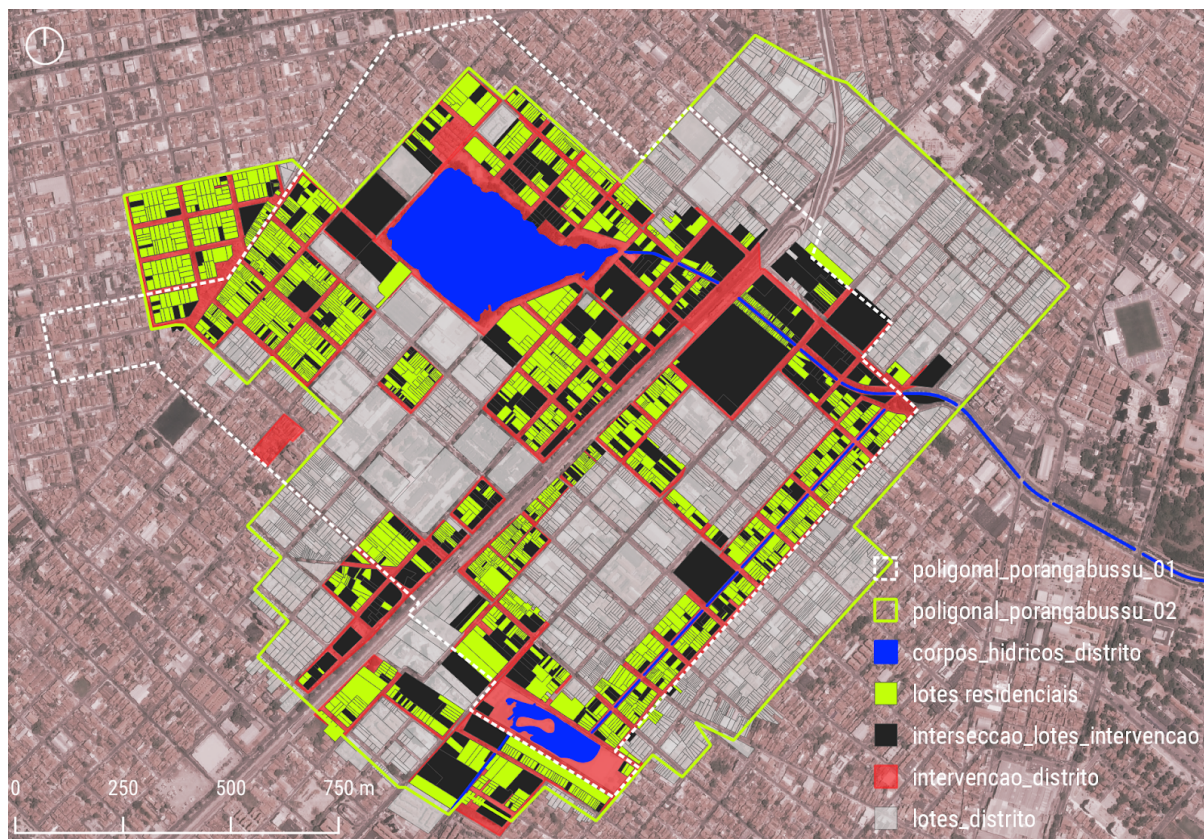
Fonte: A autora, 2021.

**Figura 56:** Lotes contidos pela Mancha das Intervenções Propostas pelo Fortaleza 2040.



Fonte: A autora, 2021.

**Figura 57:** Lotes residenciais na área de intervenção.

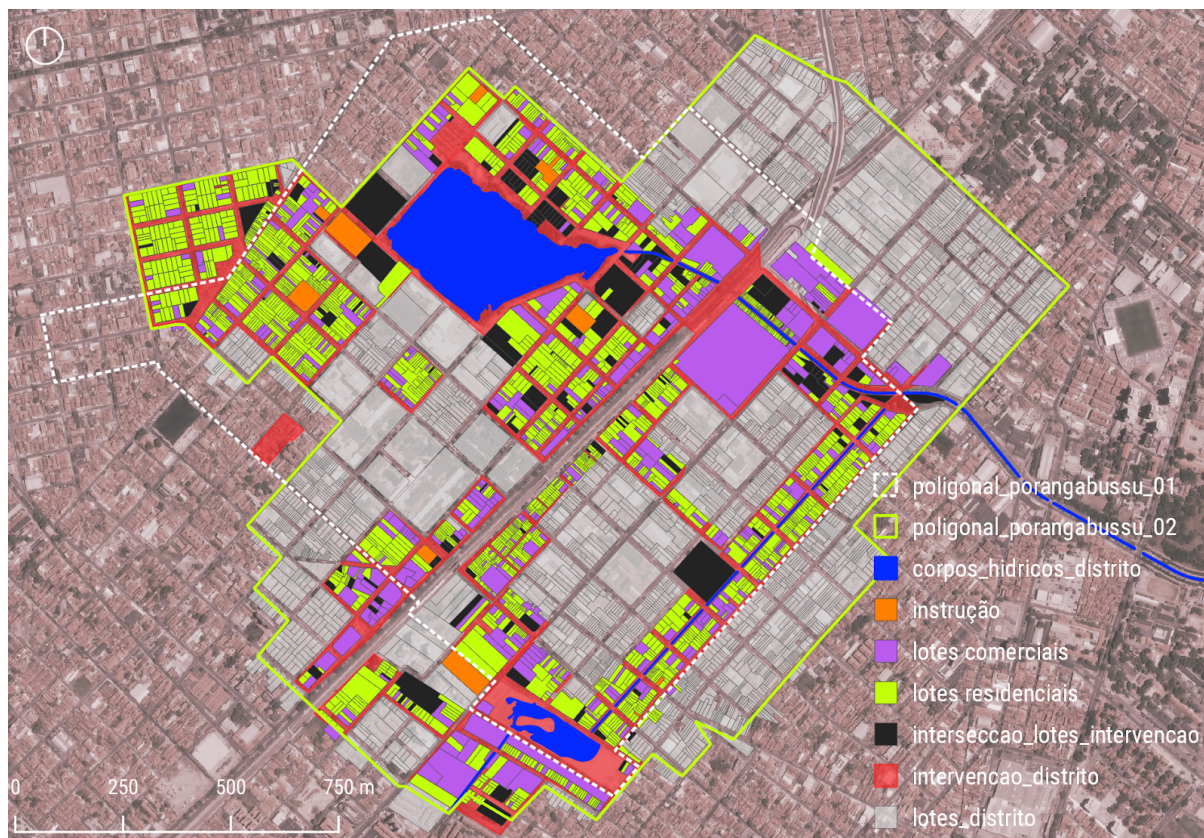


Fonte: A autora, 2021.

Em adição, os lotes comerciais, apresentados na Figura 56, correspondem a 127 unidades, sendo 16,60% do total de lotes em situação de intrusão na APP. A Figura 55 apresenta uma outra representação da mancha das intervenções propostas. A área em vermelho corresponde a 46,07% da área total da Poligonal 02.

A Figura 56 destaca o total de lotes que se sobrepõem à área de intervenção. Ao todo são 2.376 unidades, número que corresponde a 51,1% de todos os lotes da poligonal 2. Dessas, 1.841 unidades são lotes destinados ao uso residencial e correspondem a 77,55% de todos os lotes na área de intervenção. A Figura 56 destaca, entre outros, os lotes comerciais na área de intervenção, ao todo são 478 unidades, que correspondem a 20,13% de todos os lotes na área de intervenção da proposta. A Figura 56 também destaca os lotes voltados para a atividade instrução - ao todo 11 unidades - que correspondem a 1,43% do total de lotes na área de intervenção. Ao todo, todas as edificações atuais na área de intervenção contabilizam 13.456 unidades, o que corresponde a 50,96% do total de edificações situadas em toda área da Poligonal 2.

**Figura 58:** Outros usos.



Fonte: A autora, 2021.

### 3.5.2 Considerações Finais

O atual direcionamento das gestões em torno do planejamento estratégico (VAINER, 2000) se traduzem, na prática, como a esperança de que projetos pontuais à nível de bairro possam “trazer desenvolvimento” a uma área a partir da atração de grandes investimentos e da cessão de facilidades a investidores. Essa abordagem, principalmente influenciada por fatores econômicos, falha em compreender as consequências reais desse ideal de desenvolvimento sobre a parcela mais vulnerável da população (BARROS et al, 2021).

Resultado de um exercício que propunha a leitura crítica do Plano Específico do DIS, segundo o Fortaleza 2040, a partir do ponto de vista de cada subgrupo de trabalho que compunha o Eixo 1, de Inovação Urbana, do Projeto Viva@Porangabussu, o presente capítulo intentou apresentar a construção da percepção e posicionamento da produção do grupo. Sob a ótica de uma equipe especificamente designada à pensar estratégias de mitigação dos processos de gentrificação na aplicação do DIS, as propostas do Plano Fortaleza 2040 para a área, ao implicar um elevado número de remoções e reassentamentos, parece destoar, em certo grau, das premissas do próprio projeto concernentes às questões de proteção da comunidade contra a especulação imobiliária e não-expulsão de seus atuais residentes.

Aponta-se como necessário a reavaliação dos impactos ambientais e sociais da proposta de renaturalização da zona de APP utilizando, para isso, critérios mais claros que possam justificar a sua aplicabilidade integral, assim como, a reavaliação da aplicabilidade dos outros usos propostos, quanto ao programa e escala de cada intervenção edificada.

Também destacamos a necessidade de alinhamento das questões habitacionais tangenciadas por outras instâncias, a exemplo do Plano de Habitação de Interesse Social - PLHIS-For.

A seguir, seguem algumas imagens atuais das áreas demarcadas como em intrusão de APP, aqui já problematizadas. Espera-se, assim, atentar para a necessidade de uma leitura mais sensível e à escala do cotidiano dos seus moradores, para que não se incorra nos erros de uma avaliação apenas tecnocrática e alienada a respeito das reais consequências das decisões imputadas à vida real desse território.

**Figura 59:** Rua Waldery Uchôa.



Fonte: StreetView, Google.

**Figura 60:** Rua Waldery Uchôa.



Fonte: StreetView, Google.



**Figura 61:** Rua Professor Costa Mendes, perpendicular à Rua Waldery Uchôa.



Fonte: StreetView, Google.

**Figura 62:** Comunidade do Canal da Av. Eduardo Girão.



Fonte: StreetView, Google.

**Figura 63:** Comunidade do Canal da Av. Eduardo Girão.



Fonte: StreetView, Google.

## **4. MODELO ANALÍTICO PROPOSTO**

### **4.1 USO DE INDICADORES**

#### **4.1.1 Complexidade**

Em a "Condição Pós-Moderna", Harvey (1992), aponta que mudanças abissais nas práticas culturais, políticas e econômicas vêm acontecendo desde a década de 60, vinculadas à emergência de novas maneiras dominantes que influenciam nossa forma de experienciar o tempo e o espaço. O extraordinário aumento da geração e troca de informações, hoje um imperativo, é um indicador de uma aceleração das experiências dos seres humanos, que já prenunciava para Buckminster Fuller a necessidade de uma nova relação com o Universo (FULLER, 1981).

Essa mudança de percepção e valores, base do que para Harvey se constitui a chamada "condição pós-moderna", poderia ser definida pela passagem de uma condição epistemológica para uma ontológica, significando a passagem de um universo determinístico para um universo plural e inconstante, coabitado por realidades complexas e singulares que se relacionam de forma recursiva e muitas vezes até contraditórias; apontando para o despertar de uma flexibilização de valores, pautado na complexidade, inconstância e até contrariedade que regem as ações humanas e tudo o que as rodeia (HARVEY, 1992).

Para Mitchell (2003), essas mudanças paradigmáticas apontam também a conectividade como sendo a principal característica da condição social no século XXI; e a metáfora de um mundo como um sistema de redes interligadas é cada vez mais real. A explosão do meio digital tem transformado de modo significativo o fluxo de informações e experiências. Vivemos na era da informação onde, devido à disponibilidade de informações cada vez mais completas e a possibilidade de processá-las de forma cada vez mais eficiente, os problemas passam a ser dimensionados de modo mais complexo (CARDOSO, 2012).

Mas embora venham ocorrendo essas mudanças de postura associadas a imensos avanços tecnológicos e a despeito de toda a importância da problemática de se interferir em uma dinâmica crescentemente tão complexa, o planejamento e gestão urbanos ainda empregam métodos tradicionais quase sempre apoiados em abordagens estáticas e setorializadas, envolvendo um número limitado de agentes produtores do espaço urbano, nas tomadas de decisão.

Para Christopher Alexander (1977), é a concepção reducionista da relação entre espaço físico e sociedade no meio urbano que limita a habilidade de planejadores e gestores de endereçarem corretamente os problemas e, conseqüentemente, encontrarem as soluções realmente adequadas para resolvê-los.

Em "Ciência e Complexidade", Weaver (1948 apud LIMA, 2011), cientista americano, divide a história moderna da ciência em três fases diretamente relacionadas ao grau de complexidade dos problemas estudados: problemas da simplicidade, problemas de complexidade desorganizada e problemas de complexidade organizada. A teoria dele é de que, desde a segunda metade do Século XX, vivemos em uma era em que não só se reconheceu a presença de sistemas complexos, com um grande número de variáveis, mas que também passou a reconhecer que essas variáveis são absolutamente interconectadas

e interdependentes. O autor aponta que problemas dessa natureza não podem ser representados, analisados ou entendidos através de metáforas centralizadoras, hierárquicas e totalitárias, mas, sim, demandam um novo jeito de pensar.

Também em consonância com as ideias de Morin (2005), sobre a Teoria da Complexidade, em "Capitalismo e Esquizofrenia", Gilles Deleuze e Félix Guattari (2010 apud LIMA, 2011), propõem o conceito de rizoma, um modelo epistemológico que nos ajudaria a melhor apreender as intrincadas relações de multiplicidade e multilinearidade em sistemas de alta complexidade.

Alexander (1977) também propõe o modelo de padrões organizados em rede para explicar as relações entre o ser humano e seu ambiente construído. Em oposição ao modelo conceitual de organização em árvore, considerada rígida e hierárquica, Alexander coloca que: *"Our connections, among ourselves and with the surrounding environment, do not follow this type of conceptual order and simplicity. We are ambiguous, complex, and idiosyncratic"*.

Todos esses autores em comum apontam que, para enfrentarmos problemas de natureza cada vez mais complexa e interconectada, precisamos considerar novos métodos de análise e investigação que fujam de concepções reducionistas e totalizantes.

#### **4.1.2 Cidades como problemas complexos**

Segundo Roberto L. Corrêa, o espaço urbano fruto do modo capitalista de produção – fragmentado, articulado, reflexo e condicionante da sociedade, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço (CORRÊA, 1995).

A configuração de um território, como resultado de diversas interações não-lineares e não-hierarquizadas entre componentes físicos e sociais traz, portanto, todas as marcas da dinâmica social que o engendraram e deveria ser visto como um reflexo dos valores sociais e culturais: mutantes e complexos.

Em referência à tese de Weaver e em consonância com as acepções de Alexander, Jane Jacobs, por exemplo, coloca: *"Cities happen to be problems in organized complexity, like the life sciences. They present situations in which a half-dozen or even several dozen quantities are all varying simultaneously and in subtly interconnected ways."* (JACOBS, 2019)

Para Jacobs e Alexander, a cidade é como um organismo vivo, que se organiza epistemologicamente em sua complexidade enquanto uma rede – estruturação semelhante ao rizoma proposto por Deleuze e Guattari – que, em sua acepção, representa uma capacidade de organizar de forma mais flexível e rica a multiplicidade, ambiguidade, interseção e contradição das relações que constituem nossa relação com o ambiente urbano.

#### **4.1.3 O uso de indicadores**

Um indicador, segundo Januzzi (2017), é uma construção não-linear composta por processos de tentativa e erro, inseridos em um ciclo de aprimoramento contínuo onde seriam propostas e postas à teste várias medidas de (re)alinhamento ao conceito original.

Aqui, é possível ainda a associação com a ideia de feedback e retroalimentação dos processos, trazida por Ascher (2010).

É a partir da década de 60 que se cunha a nomenclatura indicador e se inicia uma onda de popularização do uso de métodos quantitativos e comparativos para monitoramento de fenômenos de cunho social. No Brasil, o IBGE é criado e passa a acompanhar, através de censos e relatórios, diversos indicadores relacionados às cidades brasileiras, entendidos como a tradução quantitativa - ou melhor, representação objetiva, simplificada e padronizada - de conceitos sociais abstratos. Os indicadores, assim, poderiam proporcionar a elaboração de diagnósticos socioeconômicos com os quais melhor informar e compreender os debates e demandas da esfera social, alicerçando a formulação e implementação de programas e projetos e fornecendo meios para monitorar a eficácia - ou ineficácia - das políticas públicas.

O uso de indicadores no Brasil, enquanto medidas de acompanhamento de políticas públicas, é marcado inicialmente por um caráter eminentemente político de um projeto de "modernização do estado" (JANUZZI, 2002), vinculado à uma abordagem gerencialista de uma agenda neoliberal que refletia, principalmente, uma situação de dependência do país frente às agências internacionais de financiamento (RODRIGUES, 2008). Esse cariz estritamente instrumental de sua inserção metodológica inicial auferiu ao planejamento orientado por dados o caráter de tecnocrático (JANUZZI, 2002) e reducionista.

**Quadro 12:** Classificação Temática dos Indicadores Sociais.

CLASSIFICAÇÃO TEMÁTICA DOS INDICADORES SOCIAIS	
DEMOGRAFIA EDUCAÇÃO SAÚDE MERCADO DE TRABALHO QUALIDADE DE VIDA CONSUMO DOMÉSTICO SEGURANÇA ALIMENTAR	HABITAÇÃO INFRAESTRUTURA PÚBLICA SEGURANÇA PÚBLICA POBREZA E DESIGUALDADE MEIO AMBIENTE USO DO TEMPO DIREITOS HUMANOS

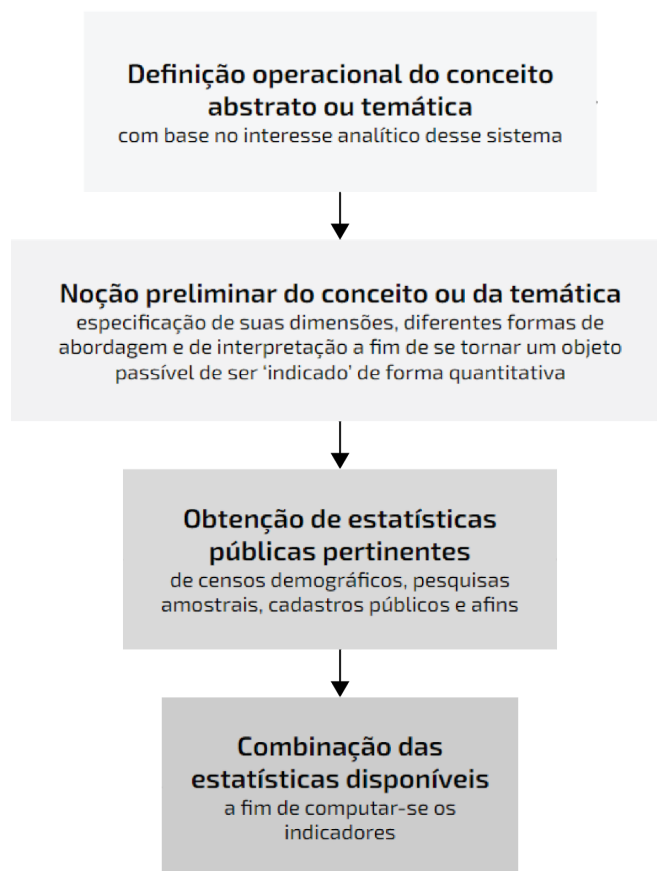
Fonte: adaptado de Januzzi (2017, p.28).

Para Januzzi (2017), entretanto, um indicador social é uma medida quantitativa passível de ser utilizada para operacionalizar um conceito abstrato, enquanto elo conceitual entre os modelos da Teoria Social e os fenômenos empiricamente observados, a fim de subsidiar as atividades de planejamento público e a formulação de políticas sociais. O autor frisa o entendimento dos indicadores enquanto recursos metodológicos para facilitar a aproximação a temáticas complexas, mas pontua que são apenas parte de modelos de representação da realidade e não a realidade em si, sendo assim, representações socialmente construídas de uma realidade infinitamente mais complexa que, no entanto, podem ser empregados na tentativa de clarificar dinâmicas sociais e subsidiar o planejamento público (JANUZZI, 2017).

Metodologicamente, a construção de um indicador se dá, como propõe Januzzi (2017), conforme esquematizado na Figura 64. Inicialmente deve-se incorrer à definição operacional do conceito abstrato ou temática que se deseja mensurar, segue-se a isso a especificação de suas dimensões de abordagem e das diferentes formas de interpretação operacional, a fim de tornar o objeto de investigação mensurável. Após essas fases, que

passam por decisões de cunho teórico e técnico, parte-se para a coleta das estatísticas públicas pertinentes, para a obtenção de dados que informem o objeto de análise para, posteriormente, combiná-los, conforme pertinente em indicadores sociais.

**Figura 64:** Construção metodológica de um Indicador, a partir de Januzzi (2017).



Fonte: VIVA@CEARÁ, 2021.

O entendimento dos indicadores sociais, no entanto, enquanto “retratos parciais e enviesados da realidade, [que] espelham aquilo que a visão de mundo e a formação teórica dos técnicos de planejamento permitem ver ou priorizam enxergar” (JANUZZI, 2002, p. 70), torna importante considerar que a polissemia do termo gentrificação expõe, assim, diferentes concepções epistemológicas possíveis sobre o tema e carregam também diferentes vieses políticos (JOHNSON-SCHLEE, 2019). As diferentes formas de operacionalizar o conceito e sua medição podem, inclusive, levar a diferentes resultados e, conseqüentemente, conduzir a diferentes abordagens de resposta. Dessa forma, reitera-se a importância de se levar em consideração o caráter sócio-político dos fenômenos que, ademais, torna premente sua apreensão contextualizada.

#### 4.2 POR QUE MEDIR GENTRIFICAÇÃO?

Em contextos onde há a possibilidade da ausência e deturpação proposital de informações (PINHEIRO & BRITO, 2014), além da produção estratégica de ignorância (SLATER, 2019), o estímulo à produção de conhecimento crítico (JOHNSON-SCHLEE, 2019) deve se tornar um imperativo. Mesmo que a tentativa de medir fenômenos sociais seja geralmente criticada, não sem razão, como extremamente positivista e tecnocrática, a busca por evidências

empíricas, através de métodos claros e transparentes, mesmo que não seja a única via possível, segue necessária ao processo de pesquisa e à transmissão de informações à sociedade (HOLM, 2017).

Ademais, se o termo gentrificação ainda não faz parte do léxico local, a lógica subjacente do processo é já experiência comum das classes mais vulneráveis e observável mesmo sem a necessidade de conhecimentos técnicos. E propor a tentativa de mensurar e comprovar empiricamente algo de conhecimento comum passa pela reunião de evidências que, ainda que cheia de lacunas e com certeza não livre de vieses<sup>1</sup>, possam atestar sua ocorrência e a tangibilidade de suas consequências negativas contra discursos negacionistas ou que encaram o conceito como benéfico e até desejável (CORTRIGHT, 2015; FREEMAN, 2009 APUD MATHEMA, 2015; VIGDOR, 2010), inserindo o contexto local na discussão global e, num sentido inverso, buscando enriquecer a luta local com o patrimônio de luta política e social da discussão sobre gentrificação a nível mundial.

#### **4.2.1 Dificuldade de operacionalização**

##### **Polissemia e mutação**

A polissemia do termo gentrificação e a dificuldade de objetivamente definir suas causas e consequências, mesmo após mais de 50 anos de discussão, já apresentadas anteriormente, dificultam a operacionalização de um indicador de aplicação universal ou, mesmo que apenas de aplicação específica, que seja válido<sup>2</sup> ou sensível<sup>3</sup> o suficiente para se tornar relevante para mensuração do processo. Em adição, a polissemia do termo expõem os diferentes vieses de operacionalização possíveis de tal indicador.

*Crucially, how socioeconomic change in a neighborhood is interpreted, conceptualized and measured is critical to whether we find population displacement, how much of it we find and whether it is perceived to be problematic (BERNT & HOLM, 2009 apud EASTON et al., 2020, p.2).*

##### **Problemas relativos aos dados**

A maior parte dos estudos quantitativos sobre gentrificação ou sobre os deslocamentos consequentes, empregam dados de censos demográficos de escala nacional ou pesquisas locais (EASTON et al., 2020). Para além do acesso público, a sistematicidade e maior abrangência (DÍAZ-PARRA, 2021) de pesquisas desse tipo, torna o uso de dados censitários mais comum. Ademais, a metodologia das pesquisas é reprodutível e os dados obtidos generalizáveis a um número importante de casos na América Latina (DÍAZ-PARRA, 2021), o que facilita a ocorrência de estudos comparativos. Entretanto, essas pesquisas, fruto de operações complexas, estão sujeitas a erros, imprecisões e limitações (EASTON et al., 2020) que, se não comprometem sua utilização geral de forma significativa (BORGES, 2015) e mesmo sendo consideradas como as medidas de maior confiabilidade (JANUZZI, 2017),

---

<sup>1</sup> Quanto à interpretação, cabe colocar que "A objetividade absoluta, neutra, imparcial não existe; ela é socialmente construída. A realidade não é dada, é interpretada. Assim, indicadores são 'modelos' de representação; não são a realidade em si!" (JANUZZI, 2017, p.15).

<sup>2</sup> Para Januzzi (2017), a validade do constructo diz respeito ao grau de proximidade entre o conceito e a medida adotada, um indicador é válido quando tem a capacidade de refletir o conceito abstrato.

<sup>3</sup> Para Januzzi (2017), a sensibilidade de um indicador é a sua capacidade de refletir mudanças ligadas à dimensão de interesse.

são sim relevantes e sintomáticos, por si só, do grau de cobertura limitado da pesquisa sobre a cidade informal (FREITAS, 2019) e do tradicional apagamento de grupos sociais minoritários (como: indocumentados<sup>4</sup>, quase 3 milhões em 2021; população em situação de rua, pessoas que não são incluídos nos censos; pessoas com deficiência<sup>5</sup>; população LGBTQIA+<sup>6</sup>; negros<sup>7</sup>, entre outros). Além disso, diferentes levantamentos tendem a coletar dados em diferentes escalas de agregação, a exemplo dos Censos Demográficos e as Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílio (PNAD); também não é incomum a falta de compatibilização entre dados coletados por diferentes órgãos, variação de nomenclatura, presença de erros e inconsistências no tratamento dos dados e problemas quanto a periodicidade dos levantamentos (a exemplo do atraso do censo de 2022 que deveria ter sido realizado em 2020 e até o presente momento - janeiro de 2023 - não foi concluído). Aos erros de cobertura e qualidade dos dados, soma-se o questionamento sobre o grau de confiabilidade que deve ser atribuído às respostas cedidas no ato de pesquisa, que podem ser falseadas de forma consciente ou inconsciente por falhas de entendimento, induzidas por categorias de resposta enviesadas ou até devido a precarização do trabalho dos recenseadores<sup>8</sup>.

### **Desafios metodológicos**

Para Januzzi (2017, p.34), "a escolha de indicadores sociais para uso no processo de formulação e avaliação de políticas públicas ou investigação acadêmica deve ser pautada por critérios técnicos, à luz da aderência deles a um conjunto de 12 propriedades principais". São elas: (1) relevância social da temática, que justifique sua produção e legitime sua utilização; (2) validade de constructo, que guarda relação com a aderência ou grau de proximidade entre conceito e a medida abstrata operacionalizada; (3) confiabilidade, diz respeito "à qualidade do levantamento dos dados usados no seu cômputo" (p.36); (4) grau de cobertura, já que necessitam ser representativos da realidade empírica analisada; (5) sensibilidade, "diz respeito à sua capacidade de refletir mudanças significativas se as condições que afetam a dimensão social referida se alteram" (p.37); (6) especificidade, capacidade de refletir alterações especificamente relacionadas à dimensão de interesse; (7) inteligibilidade de sua construção, grau de clareza da metodologia de construção do indicador; (8) comunicabilidade, deve ser facilmente comunicável e compreensível; (9) factibilidade para obtenção, deve ser acessível quanto a custos e esforços empregados; (10) periodicidade na atualização; (11) desagregabilidade geográfica e em relação aos grupos sociais de interesse e (12) historicidade, "propriedade de se dispor

---

<sup>4</sup> Disponível em: <https://tinyurl.com/4manz8s8>.

<sup>5</sup> Sasaki (2019) denuncia imprecisões sérias relativas a contagem de pessoas com deficiência. Disponível em: <https://tinyurl.com/2fpwxr5s>.

<sup>6</sup> Ação Civil Pública - Ministério Público Federal, nº 1002268-94.2022.4.01.3000, aponta a invisibilidade da população LGBTQIA+: "No caso da população LGBTQIA+, os levantamentos não contam com uma coleta de cobertura nacional e [apenas] com reduzida capacidade de desagregação por grupo sociodemográfico, o que tem impedido uma fidedigna radiografia do perfil social, geográfico, econômico e cultural dessa população". Disponível em: <https://tinyurl.com/3xk68wrd>.

<sup>7</sup> Dos Anjos (2013) questiona as categorias de cor ou raça dos censos, cujas opções - branca, parda, preta, amarela e indígena - promoveriam o "branqueamento" das respostas (MARX, 1998, p. 163 apud DOS ANJOS, p. 104) e a negação da "negritude" (MARX, 1998, p. 254 apud DOSANJOS, p. 104) dificultando "a criação de uma identidade comum entre os 'não brancos'" (DOS ANJOS, p. 104).

<sup>8</sup> Disponível em: <https://tinyurl.com/bd3tecv4>.

de séries históricas extensas e comparáveis deste, de modo que se possa cotejar o valor presente com situações do passado" (p.39).

Na prática [entretanto], nem sempre o indicador de maior validade é o mais confiável; nem sempre o mais confiável é o mais inteligível; nem sempre o mais claro é o mais sensível; enfim, nem sempre o indicador que reúne todas essas qualidades é passível de ser obtido na escala espacial e periodicidade requerida. [E] Além disso, poucas vezes se poderá dispor de séries históricas plenamente compatíveis de indicadores para a escala geográfica ou grupo social de interesse. (JANUZZI, 2017, p.31, grifos nossos)

Dessa forma, operacionalizar um indicador, quaisquer que seja a dimensão ou conceito que se deseja mensurar, é tarefa complexa não limitada ao preenchimento dos requisitos e propriedades acima elencados. Como construir o modelo analítico, que dados utilizar, como associá-los, como ponderar sua relevância, que ferramentas empregar, se será descritivo ou preditivo, são alguns dos desafios metodológicos postos e que precisam ser encarados com responsabilidade e compromisso para que a utilização de indicadores, como instrumentos de controle e direcionamento de políticas públicas, não siga reproduzindo realidades e processos excludentes.

#### 4.2.2 Estado da arte - sumarização de estratégias globais de mensuração

Mathema (2015) observa um interesse renovado pelo estudo sobre gentrificação, no início dos anos 2000. Mas a despeito dessa atenção, não existe consenso em como identificar sua ocorrência (DREW, 2018) ou dados tradicionalmente coletados que possibilitem quantificá-la diretamente (COHEN E PETTIT, 2019).

Ainda que não significativo quando comparado ao número de publicações gerais sobre gentrificação, uma pesquisa na base de dados Scopus<sup>9</sup> retornou 35 publicações e demonstrou tendência atual de crescimento do assunto. Uma busca não sistematizada em diferentes bases de dados e na literatura cinza, realizada ao longo da pesquisa sobre gentrificação no Projeto de Pesquisa Viva@Porangabussu (VIVA@CEARÁ, 2021), levantou outros 29 estudos de caso mais recentes que propõem estratégias de mensuração de gentrificação (Quadro 13).

**Quadro 13:** Levantamento de Estudos de Caso - estratégias de mensuração de gentrificação.

LEVANTAMENTO DE ESTUDOS DE CASO - ESTRATÉGIAS DE MENSURAÇÃO DE GENTRIFICAÇÃO		
1	ABARCA-ÁLVAREZ et al., 2018	Señales de gentrificación a través de la Inteligencia Artificial: identificación mediante el censo de vivienda.
2	ALEJANDRO & PALAFOX, 2019	Gentrification prediction using machine learning.
3	ANTUNES et al., 2020	Spatializing gentrification in situ: A critical cartography of resident perceptions of neighborhood change in Vallcarca, Barcelona.
4	ANHD, 2019	DAP Displacement Alert Project.
5	BATES, 2013	Gentrification and displacement study: Implementing an equitable inclusive development strategy in the context of gentrification.

<sup>9</sup> A busca realizada filtrou publicações que traziam especificamente as palavras gentrificação e mensuração ou predição explicitadas no título.



6	MARTIN et al., 2021	Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose.
7	BENGTSSON & KOPSCH, 2019	Indicators of candidates for gentrification: a spatial framework.
8	CHAPPLE et al., 2021	Urban Displacement Project - SF Bay Area - Gentrification and Displacement.
9	CHAPPLE et al., 2021	Urban Displacement Project - Mapping Displacement and Gentrification in New York
10	CHAPPLE et al., 2021	Urban Displacement Project - Urban Displacement Project Los Angeles
11	CITY OF BOSTON, 2020	Boston Displacement Risk Map.
12	CITY OF SEATTLE, 2015	Growth and Equity: Analyzing Impacts on Displacement and Opportunity Related to Seattle's Growth Strategy.
13	DÍAZ PARRA & APAOLAZA, 2020	Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población.
14	EASTON et al., 2020	Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification.
15	HOLM & SCHULZ, 2018	GentriMap: A model for measuring gentrification and displacement.
16	ILIC et al., 2019	Deep mapping gentrification in a large Canadian city using deep learning and Google Street View.
17	JAIN et al., 2021	Nowcasting gentrification using Airbnb data.
18	LEÃO JÚNIOR & BRITO, 2018	O mercado habitacional e o processo de gentrificação em cidades latino-americanas: um estudo exploratório no bairro de Boa Viagem, Recife-PE.
19	LIU et al., 2019	A comparison of the approaches for gentrification identification.
20	NASCIMENTO, 2019	Gentrificação na Zona Portuária do Rio de Janeiro: Deslocamentos habitacionais e hiper precificação da terra urbana.
21	PALAFX & ORTIZ-MONASTERIO, 2020	Predicting gentrification in Mexico city using neural networks.
22	PUDLIN, 2016	Los Angeles Index of neighborhood change.
23	PUDLIN, 2018	Los Angeles Index of displacement pressure.
24	READES et al., 2019	Understanding urban gentrification through machine learning.
25	SILVA et al., 2020	Dynamic modeling to support an integrated analysis among land use change, accessibility and gentrification.
26	SUAZO-VECINO et al., 2019	The displacement of Santiago de Chile's downtown during 1990–2015: Travel time effects on eradicated population.
27	THE PEW CHARITABLE TRUSTS, 2016	Philadelphia Gentrification Map.
28	WANG et al., 2020	Preliminary study on transit-induced residential gentrification in Nagoya, Japan.
29	ZHANG & PFOSER, 2019	Using OpenStreetMap point-of-interest data to model urban change

Fonte: adaptado de VIVA@CEARÁ, 2021.

Embora todas essas experiências tenham teoricamente um mesmo objetivo de aferir processos de gentrificação a fim de promover ações contra deslocamentos, se faz necessário apontar que as diferentes formas de aferir o conceito, assim como os diferentes atores promovendo os estudos (academia, setor público ou organizações não governamentais), expõem a polissemia do termo e os diferentes vieses de operacionalização possíveis, conforme já discutido. Contudo, identificar as diferentes concepções e estratégias de aferição empregadas fornece uma base para a discussão e construção do entendimento coletivo sobre o conceito e o processo de gentrificação.

Chapple et al. (2021) propõem, através do projeto *Urban Displacement Project*, um indicador de risco de deslocamento para a baía de São Francisco, nos EUA, a ser utilizado em conjunto com um indicador de gentrificação. Os mapeamentos decorrentes deste projeto fazem parte de uma plataforma interativa de livre acesso<sup>10</sup>, o que ajuda no controle social do avanço do processo e das medidas mitigadoras propostas. Baseado em dados quantitativos censitários e institucionais, a pesquisa utiliza ainda uma metodologia participativa para legitimar os resultados alcançados. Os indicadores utilizados levavam em conta a tipologia de gentrificação do setor, características demográficas dos moradores (como nível de escolaridade, renda média, composição familiar e etnia), indicadores de vulnerabilidade (como taxa de pobreza, número de domicílios superlotados, número de famílias sobrecarregadas com aluguel e quantidade de empregos de baixa renda), mercado imobiliário (preço médio do aluguel, número de unidades habitacionais e situação de posse), condições de trabalho (número de desempregados, quantidade e tipo de trabalho e estimativa de novos empregos), mudanças de mercado (alterações na presença de comércios e serviços) e mobilidade (distância até o trabalho e presença de modais transporte público). De forma similar, o mapeamento da ocorrência de deslocamentos e gentrificação em Nova Iorque, também em Chapple et al. (2021), analisou dados regionais sobre diversas temáticas, como demografia, vulnerabilidade, habitação e renda, para entender e prever a ocorrência de gentrificação. No caso do mapeamento do risco de deslocamento, em Los Angeles, Chapple et al. (2021), utiliza a mesma metodologia de geoprocessamento de dados censitários, através do emprego de indicadores de mudança demográfica, valorização do mercado imobiliário e oferta de emprego.

Propondo uma abordagem qualitativa, em oposição a abordagem quantitativa da maioria dos estudos levantados, Antunes et al. (2020), propõem o mapeamento da gentrificação através de cartografia crítica e mapeamento cognitivo. A metodologia participativa qualitativa buscava sistematização da percepção de diferentes atores produtores do espaço urbano - moradores, proprietários, representantes - sobre mudanças urbanas relacionadas a gentrificação, em Vallcarca, Barcelona. Indicadores de mercado imobiliário (situação de posse), demografia (distribuição de gênero e etária), vulnerabilidade (custo de vida), mudanças na presença de comércios, serviços e percepção de mudanças por parte dos moradores foram propostos.

Abarca-Álvarez et al. (2018) propõem o mapeamento descritivo e predição da ocorrência de gentrificação através do emprego de geoprocessamento de dados censitários e *machine learning*. A metodologia dividia a análise dos dados em um momento de caracterização e identificação de áreas gentrificadas para, em um segundo momento,

---

<sup>10</sup> Disponível em: <https://tinyurl.com/4j9dk9fh>.

estabelecer as regras e relações relevantes à caracterização da gentrificação no contexto selecionado. São utilizados indicadores de mercado imobiliário (situação de posse, demografia (composição etária, perfil educacional), vulnerabilidade (a presença de imigrantes era, aqui, considerado como fator de vulnerabilidade da população) e mudanças de uso. Martin et al. (2021), também propõem o mapeamento e predição de gentrificação com o emprego de técnicas de *machine learning*, através da análise relacional entre indicadores de demografia (como renda e escolaridade), mudanças de usos, proximidade à infraestruturas de mobilidade e características do entorno. Com metodologia similar, Alejandro & Palafox (2019) relatam, entretanto, problemas com a cobertura dos dados utilizados na sua experiência, no México. Bengtsson & Kopsch (2019), utilizam, através de estudo quantitativo, dados censitários, geoprocessamento e *machine learning*, em uma pesquisa que propõe mensurar a ocorrência de gentrificação entre 1990 e 2012, em Estocolmo. Os indicadores utilizados versam sobre o mercado imobiliário (situação de posse da habitação), demografia (nível de escolaridade, % população baixa renda), acessibilidade (condição de acesso ao centro da cidade), vulnerabilidade (% moradores imigrantes) e condições de empregabilidade (tipo de ocupação e % de moradores aposentados). Holm & Schulz (2018) também empregam algoritmos de *machine learning* para, através de uma análise relacional, elencar variáveis urbanas relacionadas ao mercado imobiliário (aumento no valor dos imóveis e nos preços de aluguéis) e mudança demográfica (mudança no número de famílias de baixa renda).

Bates (2013) propõe o mapeamento de gentrificação através de geoprocessamento de dados censitários. São utilizados indicadores demográficos, de vulnerabilidade, valorização imobiliária, situação de posse das habitações, mudanças de mercado (como nível de desenvolvimento comercial, proximidade a áreas de grande potencial de desenvolvimento) e proximidade a áreas de alta renda. O projeto, de iniciativa comunitária, para mapeamento do risco de deslocamento em Nova Iorque proposto em ANHD (2019) - *New York's Displacement Alert Project Map* -, é também realizado através de geoprocessamento de dados censitários e institucionais. São utilizados indicadores de risco de desregulamentação, risco de novas vendas, risco de construção e risco de despejo.

De iniciativa estatal, o mapeamento de risco de deslocamento na cidade de Boston (CITY OF BOSTON, 2020) se utiliza de geoprocessamento de dados censitários, reunindo dados que apontem a valorização do mercado imobiliário, de demografia (etnia, escolaridade), vulnerabilidade (alta concentração de famílias de baixa renda, carga do custo da habitação, baixa fluência no idioma da cidade), mudança nos usos comerciais e proximidade a áreas com potencial de desenvolvimento, combinados em três indicadores principais: fatores demográficos, presença de amenidades e mudanças de mercado. Da mesma forma, o mapeamento de risco de deslocamento na cidade de Seattle, também de iniciativa estatal (CITY OF SEATTLE, 2015), se apoia em dados censitários para criar indicadores de caracterização do mercado imobiliário (como aluguel médio, mudança no preço da moradia), demografia (etnia, nível de escolaridade), vulnerabilidade (número de famílias baixa renda, número de famílias sobrecarregadas com o preço da moradia), mudanças de mercado (capacidade de desenvolvimento, proximidade de negócios centrais, proximidade à serviços públicos), tipologia de gentrificação da vizinhança, mobilidade (oferta de transporte público, tempo de deslocamento a equipamentos de educação e áreas verdes) e condições de trabalho (como quantidade de empregos disponíveis). Díaz-Parra & Apaolaza

(2020) também promovem um mapeamento de gentrificação através de dados censitários e geoprocessamento. A pesquisa visa identificar áreas com gentrificação em curso e reconhecer quais características demográficas e morfológicas as tornam mais propícias à gentrificação, em comparação ao resto da cidade. Como apontado anteriormente, relatam um problema encontrado: carência e falta de compatibilidade entre os dados levantados.

Ilic et al. (2019), também propondo o uso de *machine learning*, usam um algoritmo de redes neurais para detectar mudanças morfológicas que possam acusar a ocorrência de gentrificação a partir de imagens do *Google Street View*. Embora mudanças morfológicas por si só não possam ser consideradas como indicativos diretos de gentrificação, a metodologia permite uma visualização de mudanças em um recorte temporal menor que o uso de indicadores baseados em dados censitários, por exemplo. Além disso, a metodologia não convencional, com utilização de dados de fácil acesso, contribui para a publicização do debate e para a democratização dos meios técnicos para controle do processo. Também fora do eixo tradicional de pesquisa, Jain et al. (2021) contribuem para o debate sobre o impacto de aluguéis de curta temporada - *Airbnb* - no tecido urbano. Em uma abordagem não convencional, os autores utilizam uma combinação de dados estruturados e não-estruturados disponibilizados pela plataforma e processados através de um modelo de *machine learning* para aferir mudanças demográficas e morfológicas nas proximidades desses objetos de pesquisa.

Leão júnior & Brito (2018) utilizam a base de dados do Índice de Velocidade de Vendas (IVV/FIEPE), do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e dados dos Censos do IBGE (1991, 2000, 2010) para propor indicadores de caracterização demográfica de sua área de estudo (representada por meio de indicadores de população, educação, renda, faixa etária e acesso ao saneamento básico) que, em associação com o IVV (que mensura o nível de atividade imobiliária no município), tornam-se passíveis de oferecer uma leitura sobre processos de gentrificação em andamento. Liu et al. (2019) utilizam dados censitários e *machine learning*. O método proposto se apoia no algoritmo *k-cluster* para destacar os dados e relações que sejam mais relevantes para o entendimento contextualizado de processos de gentrificação. O modelo gerado para Auckland destacava dados sobre a valorização do mercado imobiliário, mudança morfológica e demográfica. Nascimento (2019) também propõe o geoprocessamento de dados institucionais. Os indicadores de valorização imobiliária e vulnerabilidade, nos quais a pesquisa se apoia, são obtidos em dados imobiliários de empresas privadas. Palafox & Ortiz-Monasterio (2020) combinam dados de diferentes fontes em um modelo de aprendizagem de máquina também baseado em redes neurais. O algoritmo classifica as variáveis mais relevantes para o entendimento do processo de gentrificação e a partir disso consegue prever que outras áreas são passíveis de virem a ser gentrificadas. A etapa de treino do algoritmo utiliza o resultado de um mapeamento prévio de áreas gentrificadas, baseado na observação de cientistas sociais locais.

Pudlin (2016) apresenta o *Los Angeles Index* focado em medir mudanças. Através do uso de geoprocessamento de dados censitários. O indicador procura mensurar mudanças no preço do aluguel/moradia, mudança na renda média familiar, mudança na composição racial/étnica, mudança na escolaridade e composição familiar.<sup>11</sup> Esse indicador é utilizado

---

<sup>11</sup> Disponível em: [http://geohub.lacity.org/datasets/57e9231c3bd34d44ae49b309b0cb440e\\_1](http://geohub.lacity.org/datasets/57e9231c3bd34d44ae49b309b0cb440e_1).

em conjunto com outro, em Pudlin (2018), de mapeamento da pressão ao deslocamento, visando a proposição de medidas de mitigação. Os dados utilizados são agrupados em quatro indicadores principais: mudança no mercado imobiliário, mudança demográfica, vulnerabilidade e mudanças morfológicas. Reades et al. (2019) desenvolvem um modelo de aprendizado de máquina utilizando o algoritmo *random-forest*, para predição da ocorrência de gentrificação baseada na análise da vizinhança. O algoritmo consegue identificar quais áreas, segundo os padrões de mudança da vizinhança selecionados (valor venal, classe socioeconômica dos moradores, nível de escolaridade, renda e mudanças demográficas), poderiam estatisticamente ser as próximas a sofrer gentrificação em Londres. Silva et al. (2020) utilizam autômatos celulares para modelar o espaço e suas dinâmicas e verificar relações possíveis entre mudança de uso de solo, melhoria na acessibilidade do lugar e a ocorrência de gentrificação. São utilizados indicadores de vulnerabilidade (medidos através da distância até equipamentos de saúde, educação), acessibilidade da área (quanto à inserção na malha urbana e disponibilidade de infraestrutura de transporte) e condições de trabalho (número de empregos disponíveis).

Suazo-Vecino et al. (2019) visam mensurar o impacto da gentrificação em famílias que sofreram deslocamentos diretos, entre 1978-1985, em Santiago. A análise mostrou que a periferização imposta aos moradores foi prejudicial às famílias afetadas, aumentando significativamente o tempo médio de deslocamento para o centro ampliado da cidade e a desigualdade entre os diferentes grupos socioeconômicos. The Pew Charitable Trusts (2016), utilizando a análise de dados censitários em busca de indicadores de renda e de valorização do mercado imobiliário, buscam o mapeamento da gentrificação focado na busca de estratégias de mitigação. Wang et al. (2020), no Japão, também se utilizam de dados censitários para composição de indicadores sobre o mercado imobiliário (% de proprietários), demografia (renda média por moradia, nível educacional, densidade populacional, distribuição etária), condições de trabalho (nível de ocupação profissional), vulnerabilidade (% de estrangeiros, % trabalho laboral) e mobilidade.

Por fim, Hang & Pfoser (2019) utilizam geoprocessamento de dados colaborativos voluntários - *Volunteered Geographic Information* (VGI). Os autores avaliam o potencial da utilização de conteúdo voluntário gerado pelo usuário, através da ferramenta *Point of Interest* (POI) do *OpenStreetMap*, como meio de aferir mudanças urbanas. Modelos estatísticos espaço-temporais são usados para comparar números de cafeterias com preços de habitações em diferentes áreas.

Nos estudos desenvolvidos por Pudlin (2016), Chapple et al. (2017) e Bianco et al. (2018) se dá importância principal a indicadores mais facilmente quantificáveis como renda, educação, raça, custos de vida e custo de moradia, enquanto descritivos de uma situação de mudança; outros (PUDLIN, 2018; BATES, 2013; SEATTLE, 2015; BOUSQUET, 2017; ANHD, 2019), entretanto, tentam aferir também características potencialmente relacionadas às causas da gentrificação, como a quantidade de novos investimentos na área, projeções sobre o valor de solo e a proximidade à infraestruturas e *facilities*, enquanto parte de indicadores preditivos que possam sugerir futuras ocorrências do fenômeno.

A escolha por um sistema de indicadores em detrimento do uso de indicadores compostos foi a feita pela maioria dos casos aqui apresentados. Em parte, tal escolha deixa entrever o que pode ser aqui entendido como a dificuldade de operacionalização do conceito

gentrificação. Tal escolha, de certa forma, pode também remeter à crítica de Januzzi (2002) ao uso de indicadores compostos que obscureceriam os indicadores base do qual resultam através de ponderações arbitrárias, mesmo quando lançam mão de fórmulas estatísticas que, segundo o autor, costumam ignorar a natureza dos índices aglutinados e falhariam justamente por aglutiná-los indiscriminadamente.

O *Displacement Risk Analysis* de Seattle é apontado como o mais completo dos indicadores de iniciativa estatal e foi a base para o desenvolvimento de outras experiências de mensuração, como é o caso de Boston (BOUSQUET, 2017). O estudo introduziu uma atenção à dimensão social do conceito de vulnerabilidade e à proximidade a oportunidades como fator indicativo preditivo de gentrificação.

O indicador de gentrificação proposto pelo *I-team* de Los Angeles é descritivo e de difícil adaptação, por escolher indicadores voltados à interpretação norte-americana do fenômeno de gentrificação e deslocamento (BOUSQUET, 2017; PUDLIN, 2016, 2018). Ponto importante dessa iniciativa, entretanto, é levar também em consideração a proximidade com outras áreas em rápida mudança, fator retomado no estudo em Portland.

No *Displacement Alert Project Map*, proposto para Nova Iorque, levam-se em consideração aspectos estritamente ligados a valores de compra e venda dos imóveis e a quantidade de permissões de construção expedidas (ANHD, 2019). A análise, feita na escala de lote, parece conseguir maior refinamento do instrumento de análise, entretanto, quando da apresentação final dos dados, a especificidade das informações torna difícil entrever as narrativas e dinâmicas de gentrificação na escala urbana.

No indicador de gentrificação proposto para Boston, um ponto de especial importância é a forma com que os indicadores são "pesados" segundo o grau de correlação histórica com os processos de gentrificação e deslocamento (BOUSQUET, 2017), metodologia que se assemelha ao proposto em Orsi et al. (2015).

Dos casos apresentados, Portland traz a primeira tentativa de composição de um indicador preditivo composto (todos os que foram aqui apresentados antes dele apenas estipulam as características que uma área deveria ter para se enquadrar em cada uma das categorias de gentrificação criadas). É relevante apontar que nesse estudo se levou em consideração também as características e previsões para a vizinhança imediata (BATES, 2013).

O indicador capacidade de desenvolvimento, trazido apenas pela experiência do indicador de gentrificação em Seattle (SEATTLE, 2015) é considerado aqui, em detrimento disso, como de suma importância, ao ratificar o proposto por Hackworth e Smith (2001) ao darem destaque ao poder público e às normativas de regulação do uso e ocupação do solo como importantes agentes de produção de dinâmicas urbanas excludentes como, por exemplo, o processos de gentrificação.

Ademais, a busca por publicações mais recentes tornou expressivo o número de estudos quantitativos empregando técnicas de *machine learning* e outros vieses não convencionais de levantamento de dados.

Na tentativa de averiguar a existência de padrões metodológicos recorrentes e apresentar as sobreposições existentes entre as diferentes tentativas de mensuração do fenômeno ou identificação de sua ocorrência, a Quadro 14 apresenta uma sumarização dos dados extraídos dessas experiências a fim de delimitar atores envolvidos, nível de agregação dos

dados utilizados e apresentar uma síntese dos indicadores propostos, expondo as escolhas operacionais que deixam entrever as dimensões conceituais que pautaram o entendimento sobre o conceito.

De forma geral, os indicadores utilizados pelos estudos levantados puderam ser classificados nas seguintes categorias: indicadores de do mercado imobiliário, mudança demográfica, de vulnerabilidade dos residentes originais, mudanças de uso, tipologias de gentrificação do entorno, mobilidade, condições de trabalho e de percepção de mudanças.

**Quadro 14:** Indicadores levantados agrupados por dimensão temática.

INDICADORES LEVANTADOS AGRUPADOS POR DIMENSÃO TEMÁTICA		
DIMENSÃO	INDICADORES	OCORRÊNCIA
<b>Mercado imobiliário</b> <i>aparece 65 vezes</i>	Situação de Posse	14
	Aumento do valor do imóvel	14
	Aumento do valor do aluguel	12
	Nível de atividade imobiliária	6
	Número de habitações de interesse social	4
	Risco de novas construções	3
	Risco de novas vendas	2
	Idade dos edifícios	1
<b>Demografia</b> <i>aparece 50 vezes</i>	Nível de escolaridade da população	15
	Renda média (per capita ou familiar)	13
	Composição (e mudança) étnica da população	10
	Composição etária da população	5
	Composição familiar	3
	Densidade habitacional	3
	Distribuição de renda	1
<b>Vulnerabilidade</b> <i>aparece 32 vezes</i>	<b>Vulnerabilidade econômica</b>	
	a. Levantamento de pobreza	7
	b. Número de famílias sobrecarregadas com aluguel	5
	c. Poder de compra	2
	d. Empréstimos concedidos a populações não-brancas	1
	<b>Moradias em situação de vulnerabilidade</b>	
	e. Risco de despejo	9
	f. Risco de desregulamentação da propriedade	1
	g. Percentual (%) de moradias superlotadas	1
	<b>Vulnerabilidade social</b>	
	h. Percentual (%) de imigrantes	3
	i. Acesso a equipamentos de saúde	2
	j. Acesso a equipamentos educacionais	1

	<b>k. Fluência no idioma local</b>	1
<b>Mudanças de Uso</b> <i>aparece 28 vezes</i>	Proximidade às oportunidades	8
	Tipo de uso do solo	7
	Percentual (%) de novos moradores	4
	Área submetida a políticas de desenvolvimento	4
	Número de comércios locais	2
	Proximidade a equipamentos e infraestruturas pública	2
	Mudança no tipo de serviço predominantemente	1
<b>Tipologias de gentrificação</b> <i>aparece 19 vezes</i>	Proximidade a bairros/áreas de alta renda	8
	Número (ou %) de moradias que receberam melhorias	5
	Mudanças no perfil populacional da vizinhança	3
	Tamanho da moradia	2
	Número de unidades vazias	1
<b>Mobilidade</b> <i>aparece 18 vezes</i>	Disponibilidade de transporte público nas proximidades	9
	Tempo de deslocamento para atividades	4
	Distância até infraestrutura de transportes	3
	Usuários de transportes públicos	1
	Proximidade a parques	1
<b>Condições de trabalho</b> <i>aparece 14 vezes</i>	Presença de sítios de desenvolvimento (novas oportunidades para comércio/serviços/etc)	6
	Tipo de ocupação (hierarquia no trabalho)	2
	População economicamente ativa	2
	Taxa de desemprego	2
	Percentual (%) de aposentados	1
	Estimativa de novos empregos	1
<b>Dados colaborativos</b> <i>aparece 3 vezes</i>	Avaliações feitas pelo usuário	1
	Mapeamento de percepções visuais (cartografia social)	1
	Mapeamento de percepções visuais (imagens de satélite)	1

Fonte: adaptado de VIVA@CEARÁ, 2021, p. 145-147.

#### 4.3 INDICADOR PROPOSTO

##### 4.3.1 Dimensões analíticas

Davidson e Lees (2005, p. 1170) sugerem que, mesmo levando em consideração a polissemia à qual o termo foi submetido, uma definição holística de gentrificação levaria em consideração a presença de quatro elementos principais: (1) reinvestimento de capital, (2) aumento da oferta de serviços especializados, (3) mudança da paisagem e o (4) deslocamento compulsório, seja direto ou indireto, de grupos vulneráveis da população.



Seguindo o proposto em Lees et al. (2008), de forma equivalente, Casgrain & Janoschka (2013, p.24) propõem que a ocorrência de gentrificação na América Latina tenha relação com o cumprimento de quatro condições correlacionadas: (1) reinversão de capital e correspondente aumento do valor do solo em uma área definida ou em áreas adjacentes; (2) chegada de agentes com maior capacidade financeira do que os utilizadores estabelecidos na área; (3) mudanças de uso de solo e na paisagem urbana associadas aos novos agentes e (4) deslocamento direto ou pressão ao deslocamento.

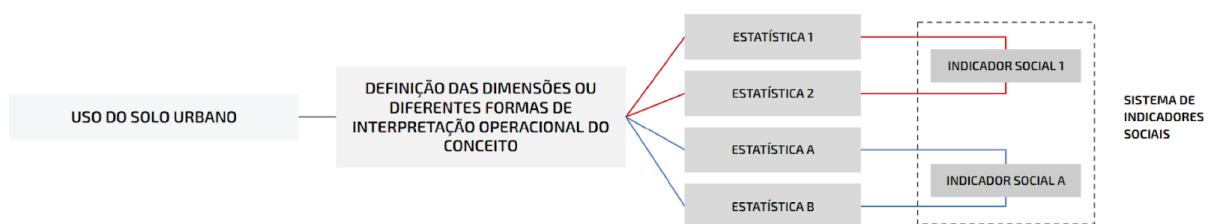
Betancur (2014) entende gentrificação a partir do diferenciamento entre um núcleo estrutural do processo - condições universais para sua ocorrência, (condições facilitadoras) - e fatores contingentes que determinam seu rebatimento factual, forma contextual e métodos. Na primeira categoria, o autor inclui fatores que considera críticos para a produção do espaço, como a produção, reprodução e captura do preço do solo e a produção de gentrificadores e áreas gentrificáveis, além do deslocamento e substituição de classes envolvidos. Os aspectos contingenciais referem-se às especificidades contextuais do processo.

Baseada nos trabalhos de Betancur (2014) e Davidson e Lees (2005), Siqueira (2019, p.10) propõe uma estrutura analítica sugerindo três dimensões empíricas principais que devem estar associadas de forma a dar consistência a caracterização de processos de gentrificação: (1) produção do espaço gentrificável, (2) "melhoramento" socioeconômico com deslocamentos equivalentes e (3) mudanças no ambiente construído.

#### 4.3.2 Modelo proposto

Para Januzzi (2017), um sistema de indicadores segue a estrutura conceitual proposta na Figura 65. Baseando-se nessa estrutura, o modelo analítico proposto na presente pesquisa busca relacionar os quatro autores apresentados acima, sugerindo a equivalência de suas propostas e utilizando-as como definição base da proposição do sistema de indicadores a fim de determinar a ocorrência de gentrificação em Fortaleza, Ceará.

**Figura 65:** Exemplo de um Sistema de Indicadores, a partir de Januzzi (2001).



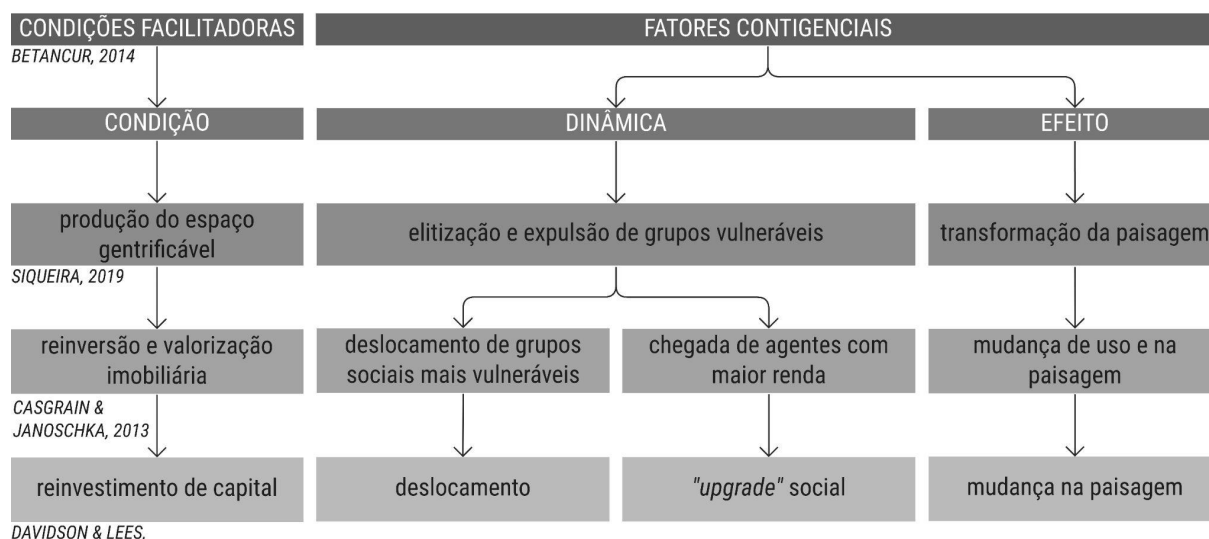
Fonte: VIVA@CEARÁ, 2021.

Propôs-se, inspirado em Siqueira (2019), o entendimento empírico do processo em: (1) criação de condições para sua ocorrência, (2) os fenômenos relacionados à dinâmica contextual do processo e (3) suas consequências.

À categoria "Condição", relacionada à produção do espaço gentrificável, se relacionariam as categorias "reinvestimento de capital" e "reinversão e valorização do preço do solo" em Davidson & Lees (2005) e Casgrain & Janoschka (2013), respectivamente. À categoria "Dinâmica", subdividida entre a ocorrência dos fenômenos de expulsão de grupos vulneráveis e elitização, se relacionariam as categorias "deslocamento de grupos sociais mais vulneráveis", de Casgrain & Janoschka (2013), a categoria "deslocamento direto ou

indireto de grupos com rendas mais baixas", de Davidson & Lees (2005), a categoria "chegada de agentes com maior renda", de Casgrain & Janoschka (2013) e o "upgrade social pelo ingresso de grupos de maior renda", de Davidson & Lees (2005). À categoria "efeitos", outro fator contingencial do processo, marcado pela adaptação do espaço físico aos novos usuários e usos, se relacionaria a categoria "transformação na paisagem", proposta por Siqueira (2019), "mudanças de uso e na paisagem", de Casgrain & Janoschka (2013), e "mudança na paisagem", preconizadas por Davidson e Lees (2005).

**Figura 66:** Relação entre dimensões e autores.



Fonte: a autora.

Com base nas dimensões principais de condição, dinâmica e consequência, do esquema relacional proposto acima, propõe-se como definição empírica de gentrificação, a ser utilizada nesse trabalho, o processo que envolve o (re)investimento de capital enquanto condição para a produção do espaço gentrificável que, através de uma dinâmica de elitização e expulsão/deslocamento de urbanitas mais vulneráveis provoca mudanças de uso e na paisagem urbana. A partir disso, propõe-se um sistema composto por indicadores relacionados ao (re)investimento de capital, a ocorrência de deslocamento, a elitização e mudança na paisagem, desagregados por setor censitário. Cada indicador composto é formado por um par de indicadores que caracterizam (1) a condição para a ocorrência do descrito pelo indicador composto a que estão associadas e (2) a caracterização da dinâmica de mudança associada ao indicador composto que se deseja mensurar. Dessa forma o desenho metodológico segue o proposto na Figura 66.

**Quadro 15:** Sistema de indicadores proposto.

SISTEMA DE INDICADORES PROPOSTO		
<b>CONDIÇÃO</b>	<b>IND 1</b> Reinvestimento de capital	<b>IND 1.1</b> <i>condição</i> Próx. a oportunidades e equipamentos
		<b>IND 1.2</b> <i>mudança</i> Valorização do Mercado Imobiliário
<b>DINÂMICA</b>	<b>IND 2</b> Deslocamento de grupos vulneráveis	<b>IND 2.1</b> <i>condição</i> Vulnerabilidade ao deslocamento
		<b>IND 2.2</b> <i>mudança</i> Mudança demográfica

	<b>IND 3</b> Elitização	<b>IND 3.1</b> <i>condição</i> Vulnerabilidade social
		<b>IND 3.2</b> <i>mudança</i> Mudança de usos
<b>EFEITO</b>	<b>IND 4</b> Mudança na paisagem	<b>IND 4.1</b> <i>condição</i> Permissividade dos índices construtivos
		<b>IND 4.2</b> <i>mudança</i> Mudança morfológica

Fonte: a autora.

### 4.3.3 Definição das categorias de análise

#### IND 1.1 - Indicador Prox. a oportunidades e equipamentos

O indicador mensura a proximidade à infraestruturas de transporte, serviços e equipamentos públicos e à oportunidades de inserção ou estabilidade de acesso ao mercado de trabalho. É composto por variáveis relacionadas às categorias: (1) proximidade à serviços e equipamentos, (2) acesso a sistemas de mobilidade urbana e (3) densidade de oferta de empregos formais. A categoria 1 (proximidade à serviços e equipamentos) mensura o grau de atendimento dos setores censitários quanto à distância e densidade de equipamentos de (1) saúde, (2) educação, (3) cultura e (4) lazer. A categoria 2 (acesso à sistemas de mobilidade urbana) avalia o grau de cobertura dos setores censitários por equipamentos de transporte público, nomeadamente à pontos de ônibus, estações de metrô e à estações *Bicicletar*, e a proporção de pessoas ocupadas que trabalham fora do domicílio e retornam para casa diariamente que gastam até 1 hora no trajeto casa-trabalho. A categoria 3 (densidade de oferta de empregos formais) avalia a situação de cada setor com relação a densidade de cobertura do estoque de empregos e vínculos empregatícios.

#### IND 1.2 - Indicador Valorização do Mercado Imobiliário

O indicador procura identificar dinâmicas, mudanças e características do mercado imobiliário a fim de entender a pressão imobiliária sobre cada setor censitário. A depender da movimentação do mercado, analisa-se se o setor passa por (re)investimento ou desinvestimento, dinâmicas largamente associadas à gentrificação. É composto por variáveis relacionadas às categorias: (1) valorização imobiliária e (2) situação do entorno. A categoria 1 (valorização imobiliária) mede o grau de mudança da variável valor venal entre os anos de 2016 e 2022. A categoria 2 (situação do entorno) mede (1) a proximidade de cada setor a setores de alta renda e (2) a proximidade de cada setor a áreas de OUCs.

#### IND 2.1 - Indicador Vulnerabilidade ao deslocamento

O indicador busca apontar o grau de vulnerabilidade dos moradores de cada setor ao deslocamento direto ou indireto ligado a processos de gentrificação. É composto por variáveis relacionadas às categorias: (1) situação de posse da habitação, (2) composição étnica, (3) escolaridade, (4) risco e (5) vulnerabilidade econômica. A categoria 1 (situação de posse da habitação) mensura o número de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação de posse em relação ao total de domicílios de cada setor. A categoria 2

(composição étnica) avalia quantos moradores se identificam como não brancos em relação ao total de moradores de cada setor censitário. A categoria 3 (escolaridade) apoia-se na taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade. A categoria 4 (risco) quantifica o risco social e o risco de despejo de cada setor. A categoria 5 (vulnerabilidade econômica) quantifica o número de famílias de baixa renda - renda entre 1 e 2 salários mínimos -, em relação ao total de famílias presentes em cada setor.

## **IND 2.2 - Indicador Mudança demográfica**

O indicador procura mensurar o grau de mudança de aspectos demográficos e dá um panorama geral sobre as mudanças no perfil de cada setor censitário. É composto por variáveis relacionadas às categorias: (1) mudança da situação de posse da propriedade, (2) mudança do grau de escolaridade e (3) mudança da renda média familiar. A categoria 1 (mudança da situação de posse da propriedade) mensura a mudança ocorrida entre 2000 e 2010 do número de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação de posse em relação ao total de domicílios de cada setor. A categoria 2 (mudança do grau de escolaridade) mensura a mudança, entre os anos de 2000 e 2010, da taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade. A categoria 3 (mudança da renda média familiar) mensura a mudança do número de famílias de baixa renda, entre 2000 e 2010, em relação ao total de famílias presentes em cada setor.

## **IND 3.1 - Indicador Vulnerabilidade social**

O indicador utiliza o IVS - Índice de Vulnerabilidade Social (IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015), de abrangência nacional<sup>12</sup>. É subdividido em três índices principais: (1) infraestrutura urbana, (2) capital humano e (3) renda e acesso ao trabalho. O índice 1 (infraestrutura urbana) é composto pelas variáveis ponderadas: (1) percentual da população que vive em domicílios urbanos sem o serviço de coleta de lixo (peso: 0,300); (2) percentual de pessoas em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados (peso: 0,300); (3) percentual de pessoas em domicílios vulneráveis à pobreza e que gastam mais de uma hora até o trabalho no total de pessoas ocupadas, vulneráveis e que retornam diariamente do trabalho (peso: 0,400). O índice 2 (capital humano) é composto pelas variáveis ponderadas: (1) mortalidade até um ano de idade (peso: 0,125); (2) percentual de crianças de 0 a 5 anos que não frequenta a escola (peso: 0,125); (3) percentual de crianças de 6 a 14 anos que não frequenta a escola (peso: 0,125); (4) percentual de mulheres de 10 a 17 anos de idade que tiveram filhos (peso: 0,125); (5) percentual de mães chefes de família, sem fundamental completo e com pelo menos um filho menor de 15 anos de idade, no total de mães chefes de família (peso: 0,125); (6) taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade (peso: 0,125); (7) percentual de crianças que vivem em domicílios em que nenhum dos moradores tem o ensino fundamental completo (peso: 0,125); (8) percentual de pessoas de 15 a 24 anos que não estudam, não trabalham e são vulneráveis à pobreza, na população total dessa faixa etária (peso: 0,125). O índice 3 (renda e acesso ao trabalho) é composto pelas variáveis: (1) proporção de vulneráveis à pobreza (peso: 0,200); (2) taxa de desocupação da população de 18 anos ou mais de idade (peso: 0,200); (3) percentual de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal (peso: 0,200); (4) percentual de pessoas em domicílios vulneráveis à pobreza e dependentes de

<sup>12</sup> Disponível em: <http://ivs.ipea.gov.br/>.

idosos (peso: 0,200); (5) taxa de atividade das pessoas de 10 a 14 anos de idade (peso: 0,200).

### IND 3.2 - Indicador Mudança de usos

O indicador procura mensurar mudanças no setor censitário em relação aos usos e atividades prioritariamente desenvolvidas. É composto por variáveis relacionadas à mudanças na ocorrência dos usos (1) habitacional, (2) comercial, (3) de serviços e (4) institucional, entre os anos de 2010 e 2016.

### IND 4.1 - Indicador Permissividade índices construtivos

O indicador procura mensurar o grau de permissividade dos parâmetros urbanísticos, em seus valores limítrofes, do zoneamento incidente em cada setor censitário. Busca-se a partir disso, entender a dinâmica de ocupação e desenvolvimento que o planejamento urbano do município incentiva. É composto por variáveis relacionadas à (1) taxa de ocupação máxima permitida, (2) gabarito máximo permitido e (3) índice de aproveitamento máximo permitido.

### IND 4.2 - Indicador Mudança morfológica

O indicador procura mensurar mudanças morfológicas relativas ao gabarito e área de ocupação que indiquem mudanças na paisagem. É composto por variáveis relacionadas a (1) grau de mudança na taxa de ocupação real, (2) grau de mudança no gabarito real e (3) grau de mudança do índice de aproveitamento real, entre os anos de 2010 e 2016.

**Quadro 16:** Descrição Sumária dos Indicadores.

DESCRIÇÃO SUMÁRIA DOS INDICADORES		
<b>IND 1</b> reinvestimento de capital	<b>IND 1.1</b> prox. a oportunidades e equipamentos	proximidade a infraestruturas de transporte, serviços e equipamentos públicos e à oportunidades de inserção ou estabilidade de acesso ao mercado de trabalho
	<b>IND 1.2</b> Valorização do Mercado Imobiliário	dinâmicas, mudanças e características do mercado imobiliário a fim de entender a pressão imobiliária sobre cada setor censitário.
<b>IND 2</b> deslocamento de grupos vulneráveis	<b>IND 2.1</b> vulnerabilidade ao deslocamento	grau de vulnerabilidade dos moradores de cada setor ao deslocamento direto ou indireto ligado a processos de gentrificação
	<b>IND 2.2</b> mudança demográfica	grau de mudança de aspectos demográficos, por setor censitário
<b>IND 3</b> elitização	<b>IND 3.1</b> vulnerabilidade social	vulnerabilidade quanto à indicadores de infraestrutura urbana, capital humano e renda e trabalho
	<b>IND 3.2</b> mudança de usos	mudanças no setor censitário em relação aos usos e atividades prioritariamente desenvolvidas
<b>IND 4</b> mudança na paisagem	<b>IND 4.1</b> permissividade índices construtivos	grau de permissividade dos parâmetros urbanísticos, em seus valores limítrofes, do zoneamento incidente em cada setor censitário
	<b>IND 4.2</b> mudança morfológica	mudanças morfológicas relativas ao gabarito e área de ocupação que indiquem mudanças na paisagem

Fonte: a autora.

Figura 67: Esquema geral do sistema de indicadores proposto e variáveis relacionadas.



Fonte: a autora.

### 4.3.4 Como interpretar

Cada indicador teve seu valor normalizado numa escala que varia entre 0 e 4, em que 0 corresponde a categoria "muito baixo", e 4 corresponde à categoria "muito alto" dos valores de cada indicador composto e indicador definidos. Cada indicador composto é mensurado como a média não ponderada entre os indicadores que o compõem (com exceção do indicador 3.1, que adota a ponderação já estabelecida na metodologia do IVS). O índice final de gentrificação a que se chegou, é composto pelos 4 indicadores compostos propostos.

**Figura 68:** Escala de valores utilizada.



Fonte: a autora.

O índice final classifica os setores censitários em gentrificáveis, em gentrificação e gentrificados entre 2000 e 2010. Considerou-se "gentrificável", ou seja, suscetíveis à gentrificação, o setor censitário em que 2 ou mais das 4 medidas-condição destacadas na Figura 69 fossem maiores do que a média da cidade. De forma similar, considerou-se como "gentrificando", com indícios de gentrificação em andamento, o setor em que 2 ou mais das 4 medidas-mudança fossem maiores do que a média da cidade. Por sua vez, "gentrificados entre 2000 e 2010" são os setores que, entre 2000 e 2010 (escopo temporal da maioria dos dados levantados), sofreram gentrificação ou encontravam-se em gentrificação avançada, com 4 ou mais entre as medidas de proximidade a oportunidades e serviços, valorização do mercado imobiliário, mudança demográfica, mudança de usos, permissividade de índices urbanísticos e mudança morfológica maiores que a média da cidade. As Figuras 70 a 77, apresentam os mapeamentos decorrentes de cada indicador.

**Figura 69:** Matriz de critérios.

	1.1	1.2	2.1	2.2	3.1	3.2	4.1	4.2
	<i>PROX. A OPORTUNIDADES E EQUIP.</i>	<i>VALORIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO</i>	<i>VULNERABILIDADE AO DESLOCAMENTO</i>	<i>MUDANÇA DEMOGRÁFICA</i>	<i>VULNERABILIDADE SOCIAL</i>	<i>MUDANÇAS DE USO</i>	<i>PERMISSIVIDADE ÍNDICES CONSTRUTIVOS</i>	<i>MUDANÇA MORFOLÓGICA</i>
GENTRIFICÁVEL	●		●		●		●	
GENTRIFICANDO		●		●		●		●
GENTRIFICADO 2000-2010	●	●		●		●	●	●

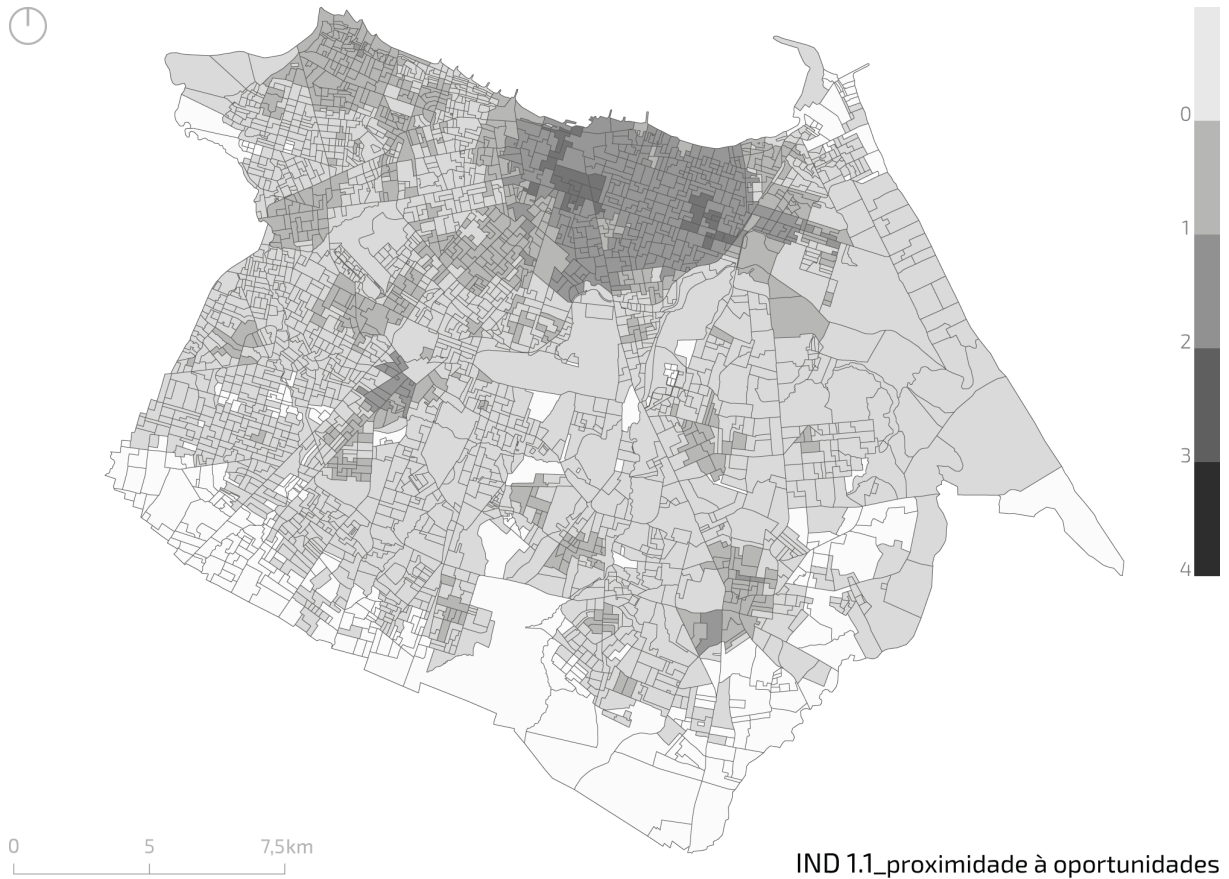
Fonte: a autora.

## 5. CONTRIBUIÇÕES E CONCLUSÃO

### 5.1 RESULTADOS ALCANÇADOS

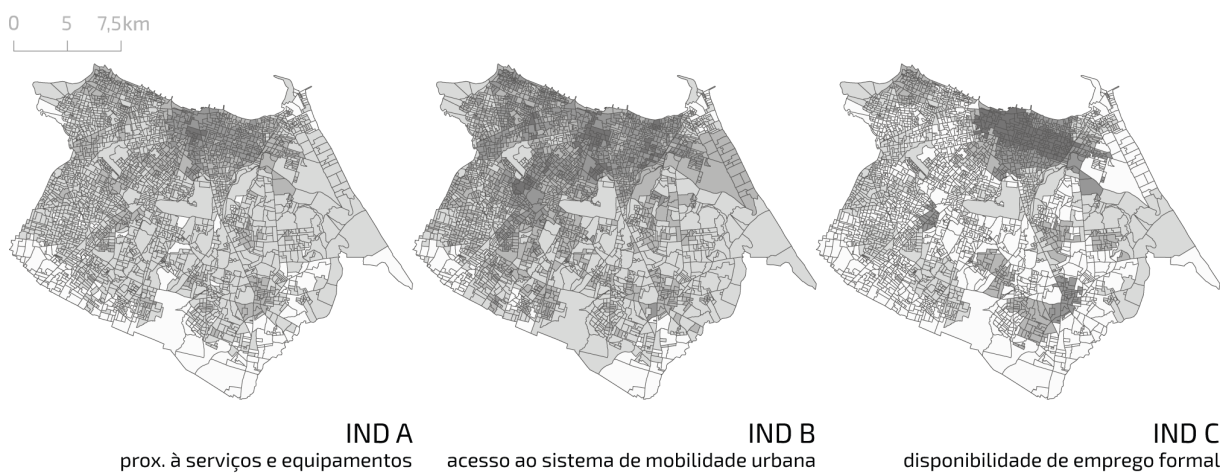
#### 5.1.1 IND 1.1 - Indicador Prox. a oportunidades e equipamentos

**Figura 70:** Espacialização do Indicador 1.1.



Fonte: a autora.

**Figura 71:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 1.1.<sup>13</sup>



Fonte: a autora.

<sup>13</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.



Segundo os resultados alcançados, a proximidade a oportunidades distribui-se de forma concêntrica na malha urbana da cidade, a partir de um centro formado pelos bairros Centro, Aldeota e bairros de alta renda contíguos. Os resultados alcançados pelos indicadores "Prox. a serviços e equipamentos" (indicador A, na Figura 71) e "Disponibilidade de emprego formal" (indicador C, na Figura 71) demonstram maior concentração espacial nessa área e parecem mais decisivos para avaliar a proximidade a oportunidades (Indicador 1.1), que o acesso ao sistema de mobilidade urbana (medido pelo indicador B, na Figura 71). A maior parte dos setores censitários encontra-se nas categorias 0 e 1, muito baixo e baixo, respectivamente.

**Quadro 17:** Composição do Indicador 1.1.

IND 1.1 - Prox. a oportunidades e equipamentos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>proximidade a serviços e equipamentos</b>	
1	equipamentos de saúde	SMS, 2016-2020
2	equipamentos educacionais	SEDUC, 2018; SME, 2020
3	equipamentos culturais	Fortaleza 2040, 2019
4	equipamentos de lazer	SEFIN, 2019; Mais Ação, 2020
<b>B</b>	<b>acesso ao sistema de mobilidade urbana</b>	
1	tempo de deslocamento casa-trabalho	IBEU, 2010
2	disponibilidade de transporte público	ETUFOR, 2018; METROFOR, 2020; PAITT, 2020
<b>C</b>	<b>disponibilidade de emprego formal</b>	
1	estoque de emprego e vínculos empregatícios	SDE, 2017

Fonte: a autora.

### **Método**

1 - Quanto ao indicador "Proximidade a serviços e equipamentos" (IND. A): teve como base um mapa de pontos com a localização de equipamentos de saúde, educação, cultura e lazer, segundo as fontes listadas no Quadro 17. Um mapa de calor foi criado e utilizado como *input* para o cálculo da densidade de cada tipologia de equipamento e serviço (Figura 72). O indicador 1.1 é, então, a média dos resultados alcançados na etapa anterior, normalizados na escala de 0 a 4, apresentada na Figura 68, e associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010.

2 - O dado "Tempo de deslocamento casa-trabalho", utilizado para cálculo deste indicador, foi retirado do Índice de Bem-Estar Urbano - IBEU, 2010 -, os dados foram associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010, e os valores normalizados na escala de 0 a 4.

3 - O indicador "Disponibilidade de transporte público" teve como base um mapa de pontos relativos à localização de pontos de ônibus, estações de metrô e VLT, assim como estações do programa Bicicletar. Um mapa de calor foi criado e utilizado como *input* para o cálculo da densidade de acesso ao transporte público no município (Figura 73). Os dados foram

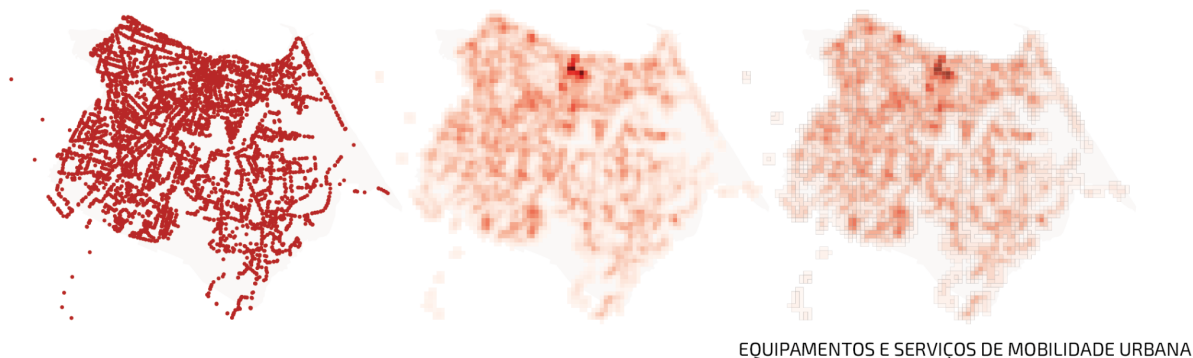
associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010, e os valores normalizados na escala de 0 a 4.

**Figura 72:** Mapa de pontos, mapa de calor, mapeamento de densidade e classificação dos indicadores de proximidade a serviços e equipamentos.



Fonte: a autora.

**Figura 73:** Mapa de pontos, mapa de calor, mapeamento de densidade e classificação dos indicadores de acesso ao sistema de mobilidade urbana.



Fonte: a autora.

4 - Quanto ao indicador "Acesso ao sistema de mobilidade urbana" (IND. B): foi calculado como a média entre o indicador "Tempo de deslocamento casa-trabalho" e "Disponibilidade de transporte público", segundo a equação abaixo:

$$(\textit{tempo de deslocamento casa/trabalho} + \textit{disponibilidade de transporte público})/2$$

5 - O indicador "Disponibilidade de emprego formal" (IND. C) teve como base os dados da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico (SDE, 2017)<sup>14</sup>.

6 - O indicador "Proximidade a oportunidades e equipamentos" (IND 1.1) foi calculado como a média dos três indicadores anteriores, segundo a expressão abaixo:

$$(IND A + IND B + IND C)/3$$

onde:

IND A = Proximidade a serviços e equipamentos,

IND B = Acesso ao sistema de mobilidade urbana e

IND C = Disponibilidade de emprego formal.

7 - Os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68.

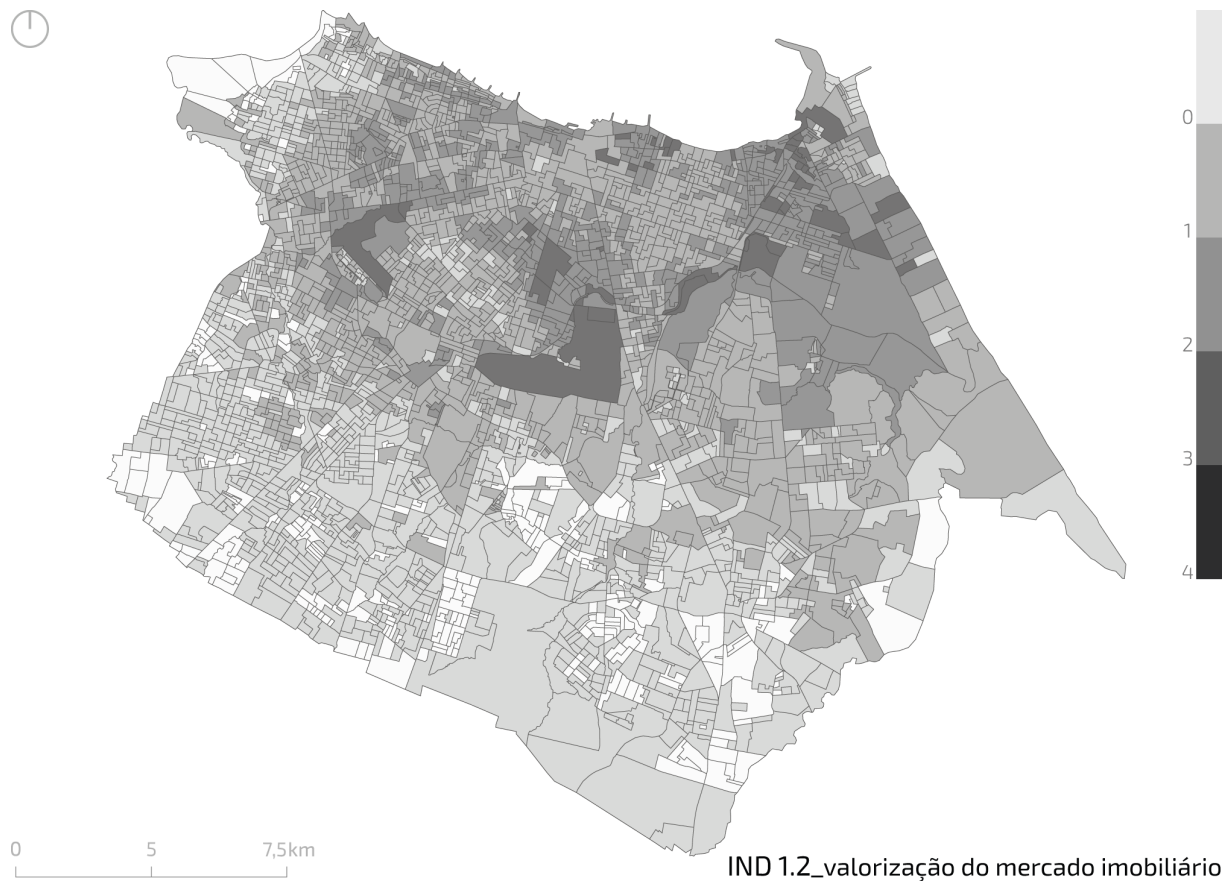
### **Considerações**

A escala de agregação dos dados do IBEU não seguia a escala de agregação por setor censitário, adotada pela presente pesquisa. A densidade de equipamentos de lazer públicos foi extraída a partir dos centróides dos *shapes* de "areninhas" e praças da cidade. Os mapas de densidade extraídos a partir de mapas de pontos tornaram necessário o rebatimento dos atributos sobre a malha de setores censitários mais atual, associando a eles os atributos com maior sobreposição.

<sup>14</sup> Disponível em: [shorturl.at/myMSZ](http://shorturl.at/myMSZ)

## 5.1.2 IND 1.2 - Indicador Valorização do Mercado Imobiliário

**Figura 74:** Espacialização do Indicador 1.2.



Fonte: a autora.

**Figura 75:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 1.2.<sup>15</sup>



Fonte: a autora.

A espacialização do indicador 1.2, "Valorização do mercado imobiliário", volta a apresentar uma estrutura concêntrica a partir dos bairros Centro, Aldeota e bairros de alta renda

<sup>15</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

contíguos, como no indicador 1.1, sendo a diferença principal entre os dois mapas o fato de que essa zona central não mais apresenta os valores mais altos do indicador. Isso pode ser resultado do encontrado no indicador A, que mensura a valorização imobiliária dos setores censitários entre 2016 e 2022. Embora essa zona concentre historicamente os setores de maior renda do município e de mais altos valores venais, entre 2016 e 2022 (anos dos dados levantados para composição do indicador), a área parece ter passado por uma estabilização, mesmo que em altos patamares, enquanto áreas periféricas apresentaram valorização imobiliária mais significativas. Mesmo assim, o resultado do indicador 1.2 volta a apresentar a maior parte dos setores censitários nas categorias 0 e 1, muito baixo e baixo, respectivamente.

**Quadro 18:** Composição do Indicador 1.2.

IND 1.2 Valorização do Mercado Imobiliário		
INDICADORES		FONTES
<b>A</b>	<b>valorização imobiliária</b>	
1	mudança no valor venal	SEFIN/PMF 2016, 2022
<b>B</b>	<b>situação do entorno</b>	
1	prox. setores de alta renda	IBGE, 2010, 2000
2	prox. a OUCs	SEUMA, 2015

Fonte: os autores.

### Método

1 - O indicador "Valorização imobiliária" é calculado como a mudança no valor venal (SEFIN/PMF), entre 2016 e 2022. Os dados originais são agregados em quadras, operou-se então a média dos dados, agrupados por setor e por ano. O resultado foi associado por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010. A taxa de mudança seguiu o cálculo:

$$(valor\ final - valor\ inicial) / valor\ inicial = (valor\ 2016 - valor\ 2010) / valor\ 2010$$

2 - O indicador "Situação do entorno" leva em consideração a proximidade a setores censitários de muito alta e alta renda e a proximidade à OUCs. Para cálculo da proximidade a setores censitários de renda alta e muito alta foram utilizados os dados de renda familiar média por setor censitário (IBGE, 2010), os valores foram normalizados na escala de 0 a 4, da Figura 68. Após a normalização, os setores pertencentes às categorias 3 (alto) e 4 (muito alto) foram a base de um mapa de calor utilizado como *input* em um mapeamento de densidade. Os resultados são associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010 (Indicador B.1 da Figura 75).

3 - Para cálculo da proximidade a OUCs, foram utilizados os *shapes* dos lotes assim demarcados (SEUMA, 2015). Os *shapes* foram a base de um mapa de calor utilizado como *input* em um mapa de densidade. Os resultados são associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010 e normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68 (Indicador B.2 da Figura 75).

4 - O indicador "Situação do Entorno" calculou-se conforme o cálculo a seguir:

*(proximidade a setores de alta renda + proximidade a OUCs)/2*

5 - O indicador “Valorização do Mercado Imobiliário” (IND 1.2) foi, então, calculado como o somatório dos dois indicadores calculados anteriormente, agrupado por setor censitário e dividido por dois, segundo a expressão abaixo:

*(valorização imobiliária + situação do entorno)/2*

6 - os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4, apresentada na Figura 68.

### **Considerações**

A escala de agregação dos dados de valor venal, embora mais detalhada, não era a mesma da maioria dos outros dados utilizados, especificamente quanto aos dados dos censos demográficos do IBGE, o que tornou necessário o rebatimento dos atributos sobre a malha de setores censitários mais atual. Soma-se a isso a burocracia enfrentada para aquisição destes dados que precisaram ser solicitados através do dispositivo “Pedido de Acesso a Informações Públicas”, via formal e pouco célere. Os mapas de densidade tornaram necessário o rebatimento dos atributos sobre a malha de setores censitários mais atual, associando a eles os atributos com maior sobreposição.

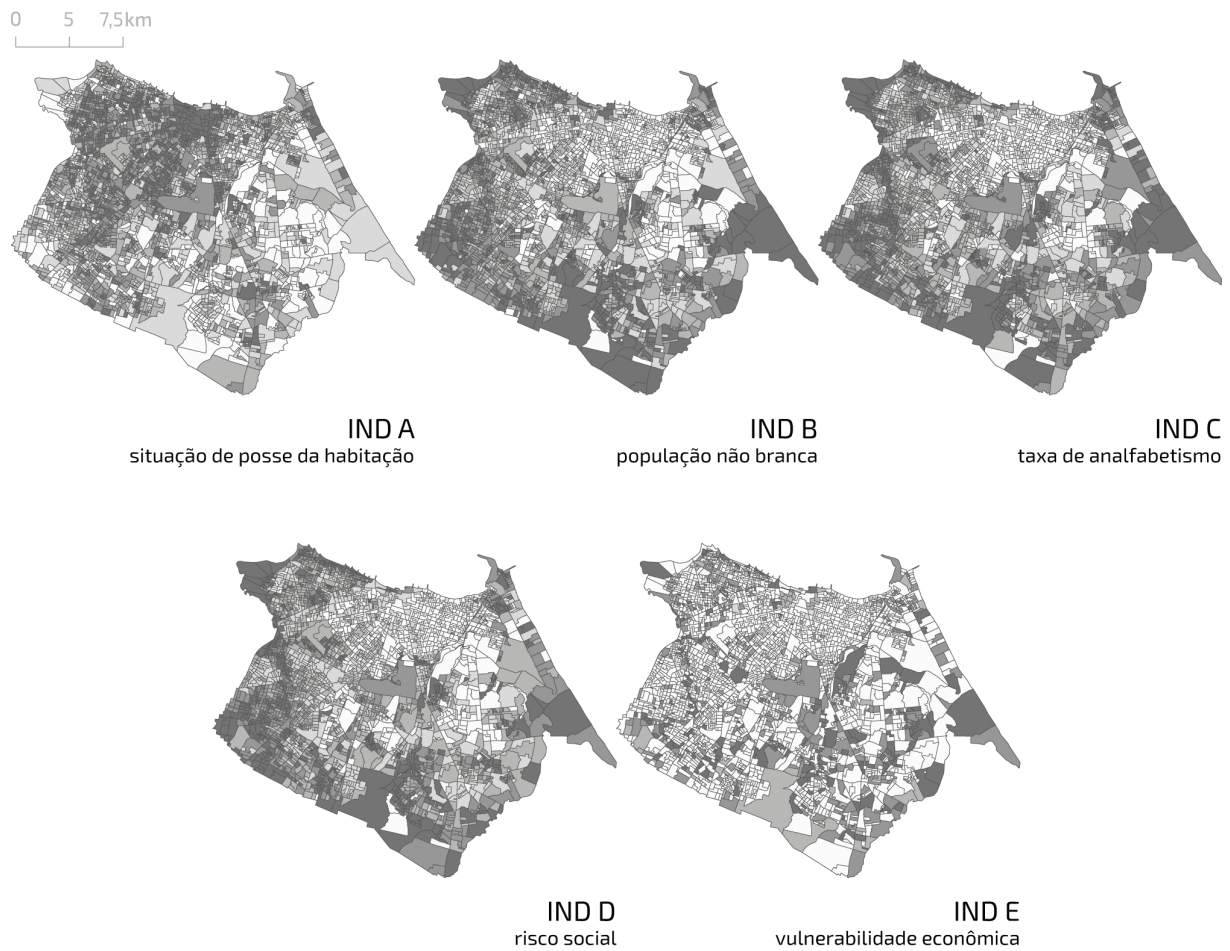
### **5.1.3 IND 2.1 - Indicador Vulnerabilidade ao deslocamento**

**Figura 76:** Espacialização do Indicador 2.1.



Fonte: a autora.

**Figura 77:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 2.1.<sup>16</sup>



Fonte: a autora.

Mesmo que de distribuição mais homogênea que os indicadores anteriores, a espacialização do indicador "Vulnerabilidade ao deslocamento" (IND 2.1) ainda deixa entrever a lógica radiocêntrica de desenvolvimento urbano da cidade de Fortaleza, onde as áreas se tornam mais vulneráveis quanto mais periféricas.

**Quadro 19:** Composição do Indicador 2.1.

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>situação de posse da habitação</b>	
1	nº domicílios alugados, cedidos ou em outra situação	IBGE, 2010
<b>B</b>	<b>composição étnica</b>	
1	% população não branca	IBGE, 2010
<b>C</b>	<b>escolaridade</b>	
1	taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade	IBGE, 2010
<b>D</b>	<b>risco</b>	

<sup>16</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

1	risco despejo	PLHIS, 2012
2	risco social	PLHIS, 2012
<b>E</b>	<b>vulnerabilidade econômica</b>	
1	nº famílias de baixa renda - renda 1/2 sm	IBGE, 2010

Fonte: a autora.

### **Método**

1 - O indicador "Situação de posse da habitação" mensura o número de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação. Os dados de base foram extraídos da planilha "Domicilio01\_CE" (IBGE, 2010). Variáveis utilizadas: V008 (Domicílios particulares permanentes alugados), V009 (Domicílios particulares permanentes cedidos por empregador) e V010 (Domicílios particulares permanentes cedidos de outra forma).

2 - O indicador "Composição étnica" mensura a quantidade de pessoas residentes de cor ou raça não branca (preta, amarela, parda e indígena, conforme classificação do IBGE, 2010). Os dados de base foram extraídos da planilha "Pessoa03\_CE" (IBGE, 2010). Variáveis utilizadas: V003 (Pessoas Residentes e cor ou raça - preta), V004 (Pessoas Residentes e cor ou raça - amarela), V005 (Pessoas Residentes e cor ou raça - parda) e V006 (Pessoas Residentes e cor ou raça - indígena).

3 - O indicador "Escolaridade" mensura a taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade. Os dados de base foram extraídos da planilha "Pessoa01\_CE" e "Pessoa03\_CE" (IBGE, 2010). Variáveis utilizadas da "Planilha03\_CE": V001 (Pessoas residentes). Variáveis utilizadas da "Planilha01\_CE": V012 (Pessoas alfabetizadas com 15 anos de idade) a V068 (Pessoas alfabetizadas com 80 anos ou mais de idade).

4 - O indicador "Risco" mensura o risco social e a vulnerabilidade ao deslocamento associada a existência de assentamentos precários não consolidáveis ou consolidáveis com reassentamento. Os dados de base foram extraídos do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS, 2012), atributos: "risco\_soc", "caracteris".

5 - O indicador "Vulnerabilidade econômica" mensura o número de famílias de baixa renda (com renda familiar de 1 a 2 salários mínimos). Os dados de base foram extraídos da planilha "DomicílioRenda \_CE" (IBGE, 2010). Variáveis utilizadas: V005 (Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de até 1/8 salário mínimo), V006 (Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 salário mínimo), V007 (Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo) e V014 (Domicílios particulares sem rendimento nominal mensal domiciliar per capita).

6 - O indicador "Vulnerabilidade ao deslocamento" (IND 2.1) foi então calculado como a média entre os cinco indicadores calculados anteriormente, segundo o cálculo:

$$(IND A + IND B + IND C + IND D + IND E)/5$$

onde:

IND A = Situação de Posse da Habitação,

IND B = Composição étnica,



IND C = Escolaridade,

IND D = Risco e

IND E = Vulnerabilidade econômica;

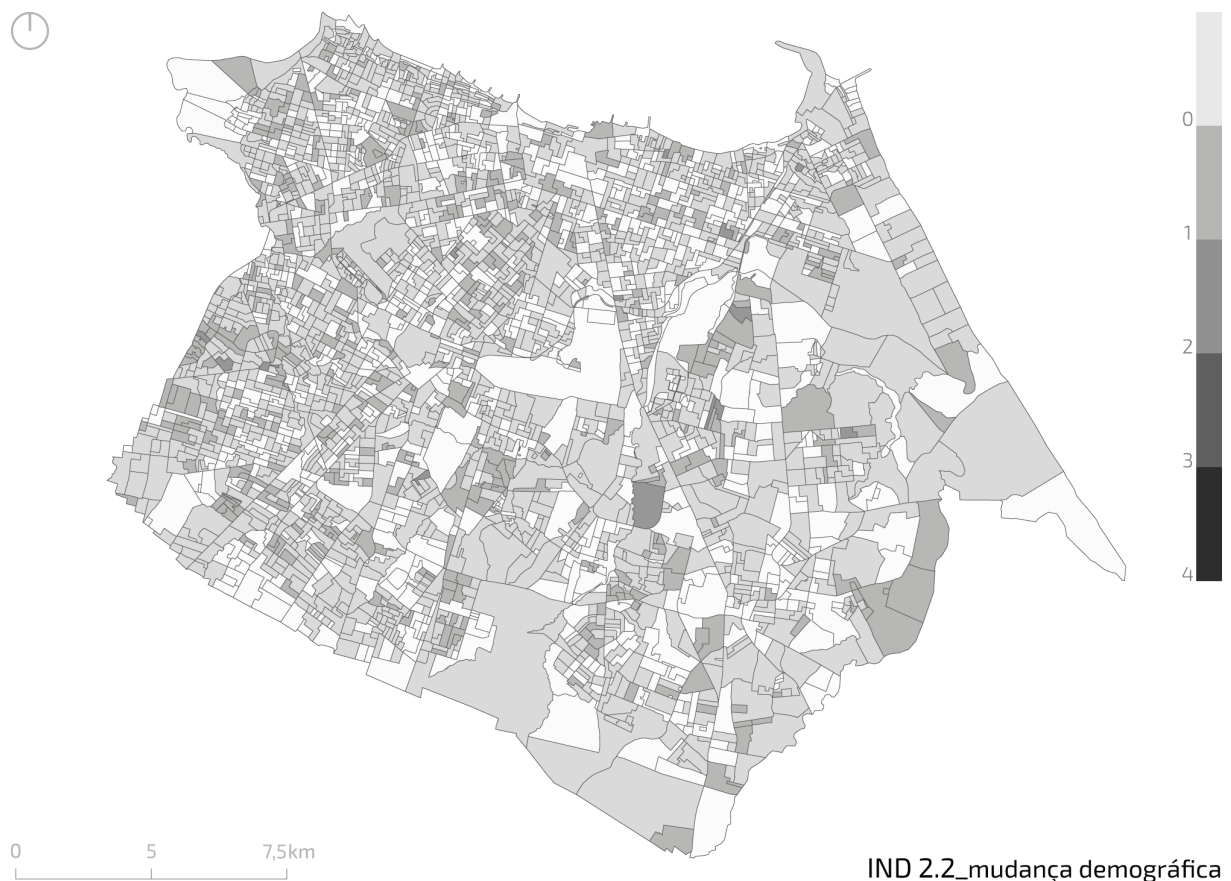
7 - Os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68.

### Considerações

Ausência de dicionário dos *shapes* relativos ao PHLIS, 2012. Para o cálculo do indicador "Risco", utilizou-se como critério a presença ou não de assentamentos precários e sua associação por localização à malha de setores censitários, através dos atributos com maior sobreposição.

#### 5.1.4 IND 2.2 - Indicador Mudança demográfica

Figura 78: Espacialização do Indicador 2.2.

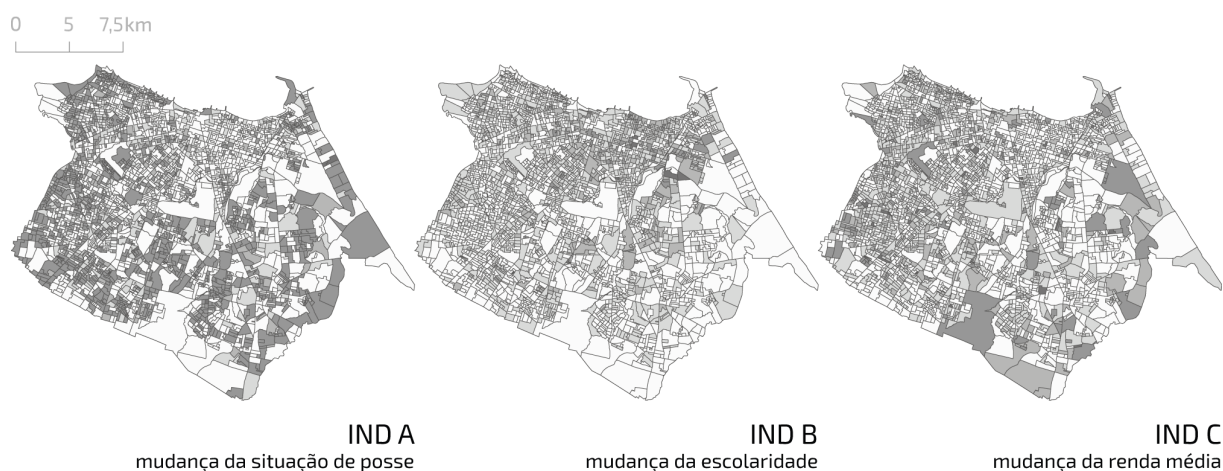


Fonte: a autora.

O indicador "Mudança da situação de posse", mesmo que de distribuição mais homogênea, mostra uma tendência de ocorrência de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação de posse em direção às áreas mais periféricas. Os indicadores "Mudança escolaridade" e "Mudança renda média" apresentaram distribuição mais homogênea, embora o último

tenha apresentado maior densidade de setores onde a mudança relativa ao aumento do número de famílias de baixa renda foi alto e muito alto.

**Figura 79:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 2.2.<sup>17</sup>



Fonte: a autora.

**Quadro 20:** Composição do Indicador 2.2.

IND 2.2 - Mudança demográfica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança situação de posse</b>	
1	mudança em nº de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação	IBGE 2000 - 2010
<b>B</b>	<b>mudança escolaridade</b>	
1	mudança % taxa de analfabetismo	IBGE 2000, 2010
<b>C</b>	<b>mudança renda média</b>	
1	mudança nº famílias de baixa renda	IBGE 2000, 2010

Fonte: a autora.

### Método

1 - O indicador "Mudança situação de posse" procura mensurar a taxa de mudança no número de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação de posse. Os dados de base foram extraídos da planilha "Domicilio01\_CE" (IBGE, 2000 e 2010). Variáveis utilizadas: V008 (Domicílios particulares permanentes alugados), V009 (Domicílios particulares permanentes cedidos por empregador) e V010 (Domicílios particulares permanentes cedidos de outra forma). Os valores do ano 2000 foram associados por localização à malha de setores censitários de 2010 (mais atual). A taxa de mudança foi calculada segundo a seguinte expressão:

$$(\text{área valor final} - \text{valor inicial}) / \text{valor inicial} = (\text{valor 2010} - \text{valor 2000}) / \text{valor 2000}$$

<sup>17</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

2 - O indicador "Mudança escolaridade" procura mensurar a mudança na taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade. Os dados de base foram extraídos da planilha "Pessoa01\_CE" e "Pessoa03\_CE" (IBGE, 2000 e 2010). Variáveis utilizadas da "Planilha03\_CE": V001 (Pessoas residentes). Variáveis utilizadas da "Planilha01\_CE": V012 (Pessoas alfabetizadas com 15 anos de idade) há V068 (Pessoas alfabetizadas com 80 anos ou mais de idade). Os valores do ano 2000 foram associados por localização à malha de setores censitários de 2010 (mais atual). A taxa de mudança foi calculada segundo a mesma expressão apresentada anteriormente.

3 - O indicador "Mudança renda média" procura mensurar a mudança no número de famílias de baixa renda por setor censitário, entre os anos de 2000 e 2010. Os dados de base foram extraídos da planilha "DomicílioRenda\_CE" (IBGE, 2000 e 2010). Variáveis utilizadas: V005 (Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de até 1/8 salário mínimo), V006 (Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/8 a 1/4 salário mínimo), V007 (Domicílios particulares com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo) e V014 (Domicílios particulares sem rendimento nominal mensal domiciliar per capita). Os valores do ano 2000 foram associados por localização à malha de setores censitários de 2010 (mais atual). A taxa de mudança foi calculada segundo a mesma expressão apresentada anteriormente.

4 - O indicador "Mudança demográfica" foi então calculado como a média entre os três indicadores calculados anteriormente, segundo o cálculo:

$$(IND A + IND B + IND C)/3$$

onde:

IND A = Mudança situação de posse,

IND B = Mudança escolaridade e

IND C = Mudança renda média.

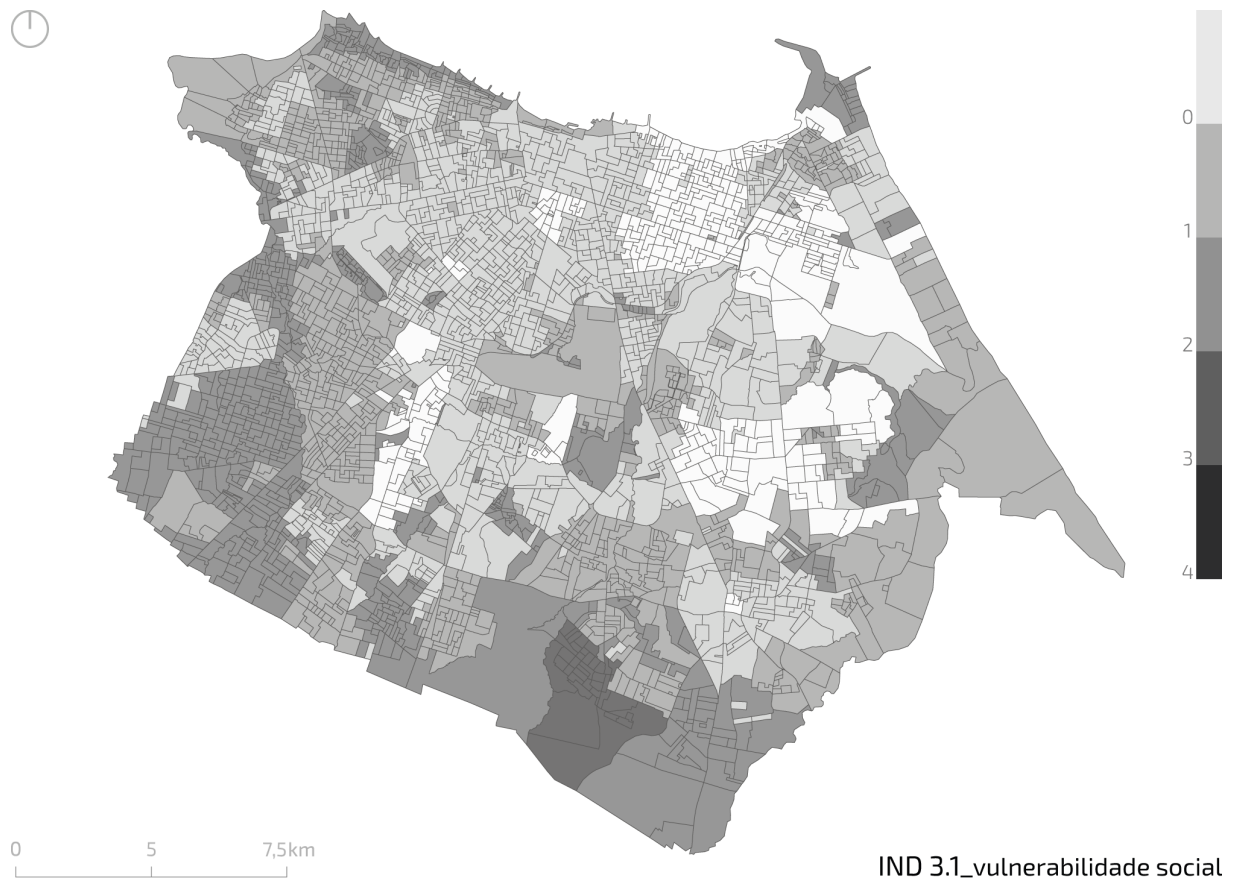
8 - Os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68.

### **Considerações**

Houve mudança da malha de setores censitários do Censo Demográfico entre 2000 e 2010. Novos setores foram adicionados enquanto outros foram subdivididos. Para tornar possível a comparação entre os indicadores nos dois casos, optou-se por associar os atributos por localização, segundo maior sobreposição, à malha de setores censitários do IBGE mais atual, 2010.

### 5.1.5 IND 3.1 - Indicador Vulnerabilidade social

**Figura 80:** Espacialização do Indicador 3.1.



Fonte: a autora.

**Figura 81:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 3.1.<sup>18</sup>



Fonte: a autora.

<sup>18</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

O presente indicador “Vulnerabilidade Social” (IND 3.1) levou em consideração o IVS<sup>19</sup>, do Atlas de Vulnerabilidade Social (IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015). O Atlas é uma publicação do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), em parceria com a Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República (SAE/PR) e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

[...] a definição de vulnerabilidade social em que este IVS se ancora diz respeito à ausência ou insuficiência de ativos que podem em grande medida ser providos pelo Estado, em seus três níveis administrativos (União, estados e municípios), constituindo-se, assim, num instrumento de identificação das falhas de oferta de bens e serviços públicos no território nacional. (IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015)

A espacialização deste indicador reforça a lógica radiocêntrica de desenvolvimento urbano da cidade de Fortaleza, onde as áreas se tornam mais vulneráveis quanto mais periféricas. Em sua maioria, as áreas em que o indicador pontuou 0 (vulnerabilidade muito baixa) e 1 (vulnerabilidade baixa), correspondem aos setores cuja renda média familiar são alta ou muito alta em comparação ao restante da malha urbana da cidade.

**Quadro 21:** Composição do Indicador 3.1.

<b>IND 3.1 - Vulnerabilidade social</b>		
<b>INDICADORES</b>		<b>FONTE</b>
<b>A infraestrutura urbana</b>		
1	coleta de lixo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	água e esgoto	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	tempo de deslocamento casa-trabalho	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
<b>B capital humano</b>		
1	mortalidade infantil	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	crianças 0 a 5 fora da escola	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	crianças 6 a 14 fora da escola	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
4	mães jovens (10 a 17)	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
5	mães sem fundamental + filhos até 15	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
6	analfabetismo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
7	crianças em domicílio em que ninguém tem o fundamental completo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
8	não estudam, não trabalham e baixa renda	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
<b>C renda e trabalho</b>		
1	renda menor ou igual a meio S.M.	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	baixa renda e dependente de idosos	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	desocupação	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
4	trabalho infantil	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
5	ocupação informal s/ ensino fundamental	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010

Fonte: a autora.

### **Método**

1 - O indicador “Infraestrutura Urbana” procura quantificar a vulnerabilidade social através do acesso a serviços de saneamento básico e mobilidade urbana, entendendo esses

<sup>19</sup> Disponível em: <http://ivs.ipea.gov.br/>

fatores enquanto relacionados à qualidade de vida da população. O IVS se apoia em dados do censo IBGE, dos anos 2000 e 2010.

**Quadro 22:** Descrição dos indicadores que compõem a dimensão IVS Infraestrutura Urbana.

IVS INFRAESTRUTURA URBANA	
<b>a</b> - Percentual de pessoas em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados	A razão entre o número de pessoas que vivem em domicílios cujo abastecimento de água não provém de rede geral e cujo esgotamento sanitário não é realizado por rede coletora de esgoto ou fossa séptica, e a população total residente em domicílios particulares permanentes, multiplicada por 100. São considerados apenas os domicílios particulares permanentes.
<b>b</b> - Percentual da população que vive em domicílios urbanos sem serviço de coleta de lixo	Razão entre a população que vive em domicílios sem coleta de lixo e a população total residente em domicílios particulares permanentes, multiplicada por 100. Estão incluídas as situações em que a coleta de lixo é realizada diretamente por empresa pública ou privada, ou o lixo é depositado em caçamba, tanque ou depósito fora do domicílio, para posterior coleta pela prestadora do serviço. São considerados apenas os domicílios particulares permanentes, localizados em área urbana.
<b>c</b> - Percentual de pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo e que gastam mais de uma hora até o local de trabalho no total de pessoas ocupadas, vulneráveis e que retornam diariamente do trabalho	Razão entre o número de pessoas ocupadas de 10 anos ou mais de idade, que vivem em domicílios vulneráveis à pobreza (com renda per capita inferior a meio salário mínimo, de agosto de 2010) e que gastam mais de uma hora em deslocamento até o local de trabalho, e o total de pessoas ocupadas nessa faixa etária que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo, de agosto de 2010, e que retornam diariamente do trabalho, multiplicado por 100.

Fonte: IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015.

2 - O indicador "Capital Humano" envolve dois tipos de ativos (condições de saúde e acesso à educação) que determinariam as perspectivas de futuro dos indivíduos.

**Quadro 23:** Descrição dos indicadores que compõem a dimensão IVS Capital Humano.

IVS CAPITAL HUMANO	
<b>a</b> - Taxa de mortalidade até um ano de idade	Número de crianças que não deverão sobreviver ao primeiro ano de vida, em cada mil crianças nascidas vivas.
<b>b</b> - Percentual de crianças de 0 a 5 anos que não frequentam a escola	Razão entre o número de crianças de 0 a 5 anos de idade que não frequentam creche ou escola, e o total de crianças nesta faixa etária (multiplicada por 100).
<b>c</b> - Percentual de pessoas de 6 a 14 anos que não frequentam a escola	Razão entre o número de pessoas de 6 a 14 anos que não frequentam a escola, e o total de pessoas nesta faixa etária (multiplicada por 100).
<b>d</b> - Percentual de mulheres de 10 a 17 anos de idade que tiveram filhos	Razão entre o número de mulheres de 10 a 17 anos de idade que tiveram filhos, e o total de mulheres nesta faixa etária (multiplicada por 100).
<b>e</b> - Percentual de mães chefes de família, sem fundamental completo e com pelo menos um filho menor de 15 anos de idade,	Razão entre o número de mulheres que são responsáveis pelo domicílio, que não têm o ensino fundamental completo e têm pelo menos um filho de idade inferior a 15 anos morando no domicílio, e o número total de mulheres chefes de família

no total de mães chefes de família	(multiplicada por 100). São considerados apenas os domicílios particulares permanentes.
<b>f</b> - Taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade	Razão entre a população de 15 anos ou mais de idade que não sabe ler nem escrever um bilhete simples, e o total de pessoas nesta faixa etária (multiplicada por 100).
<b>g</b> - Percentual de crianças que vivem em domicílios em que nenhum dos moradores tem ensino fundamental completo	Razão entre o número de crianças de até 14 anos que vivem em domicílios em que nenhum dos moradores tem o ensino fundamental completo, e a população total nesta faixa etária residente em domicílios particulares permanentes (multiplicada por 100).
<b>h</b> - Percentual de pessoas de 15 a 24 anos que não estudam, não trabalham e possuem renda domiciliar per capita igual ou inferior a meio salário mínimo (2010), na população total dessa faixa etária	Razão entre as pessoas de 15 a 24 anos que não estudam, não trabalham e são vulneráveis à pobreza, e a população total nesta faixa etária (multiplicada por 100). Definem-se como vulneráveis à pobreza as pessoas que moram em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo de agosto de 2010. São considerados apenas os domicílios particulares permanentes.

Fonte: IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015.

3 - O indicador "Renda e Trabalho" envolve indicadores relativos à insuficiência de renda familiar e fatores que levam à insegurança quanto à manutenção da renda familiar.

**Quadro 24:** Descrição dos indicadores que compõem a dimensão IVS Renda e Trabalho.

IVS RENDA E TRABALHO	
<b>a</b> - Percentual de pessoas com renda domiciliar per capita igual ou inferior a 1/2 salário mínimo (2010)	Proporção dos indivíduos com renda domiciliar per capita igual ou inferior a R\$ 255,00 mensais (em reais de agosto de 2010), equivalente a meio salário mínimo nesta data. O universo de indivíduos é limitado àqueles que vivem em domicílios particulares permanentes.
<b>b</b> - Taxa de desocupação da população de 18 anos ou mais de idade	Percentual da população economicamente ativa (PEA) nessa faixa etária que estava desocupada, ou seja, que não estava ocupada na semana anterior à data do censo, mas havia procurado trabalho ao longo do mês anterior à data dessa pesquisa.
<b>c</b> - Percentual de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal	Razão entre as pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo, em ocupação informal, e a população total nesta faixa etária, multiplicada por 100. Ocupação informal implica que trabalham, mas não são: empregados com carteira de trabalho assinada, militares do exército, da marinha, da aeronáutica, da polícia militar ou do corpo de bombeiros, empregados pelo regime jurídico dos funcionários públicos ou empregadores e trabalhadores por conta própria com contribuição a instituto de previdência oficial.
<b>d</b> - Percentual de pessoas em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo (de 2010) e dependentes de idosos	Razão entre as pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo, de agosto de 2010, e nos quais a renda de moradores com 65 anos ou mais de idade (idosos) corresponde a mais da metade do total da renda domiciliar, e a população total residente em domicílios particulares permanentes (multiplicada por 100).
<b>e</b> - Taxa de atividade das pessoas de 10 a 14 anos de	Razão das pessoas de 10 a 14 anos de idade que eram economicamente ativas, ou seja, que estavam ocupadas ou

idade	desocupadas na semana de referência do censo entre o total de pessoas nesta faixa etária (multiplicada por 100). Considera-se desocupada a pessoa que, não estando ocupada na semana de referência, havia procurado trabalho no mês anterior a essa pesquisa.
-------	---

Fonte: IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015.

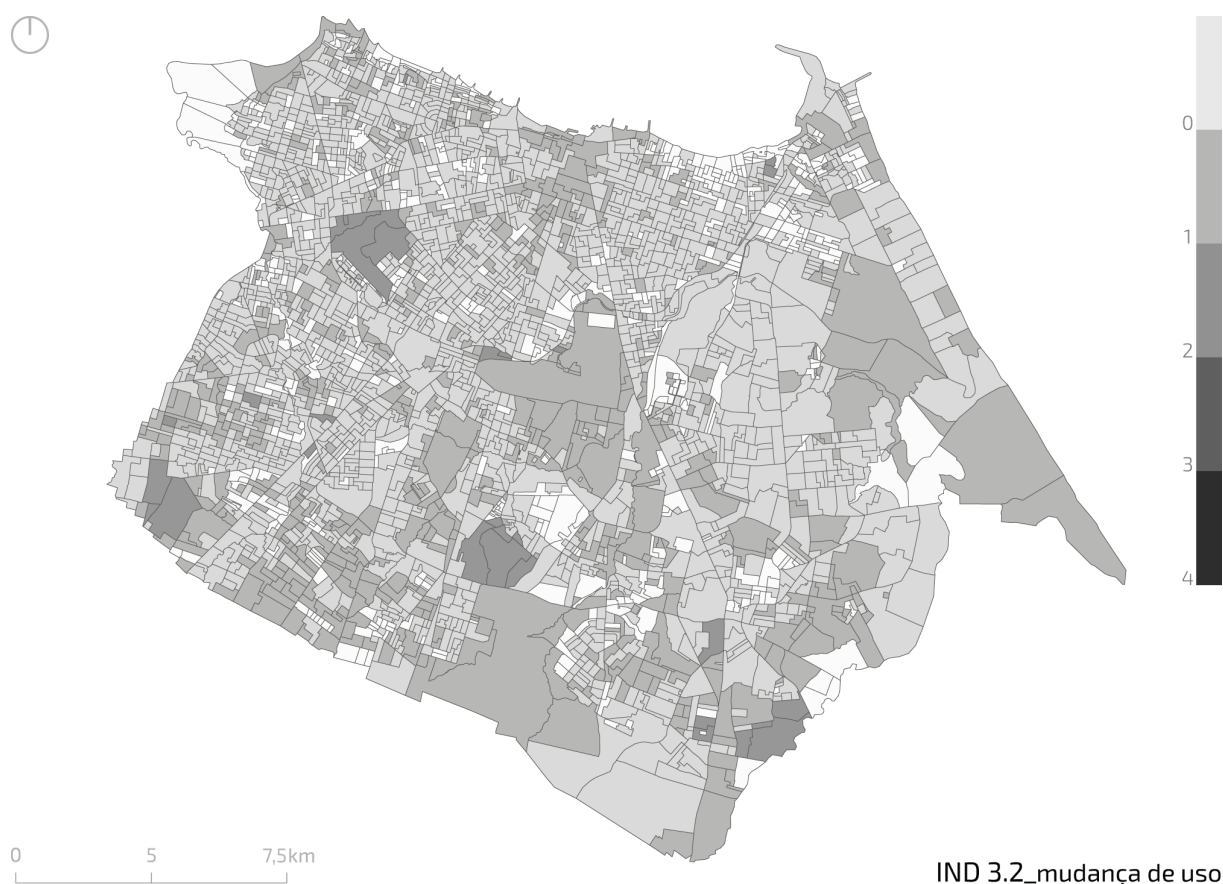
4 - Os indicadores são agrupados segundo metodologia própria do Atlas de Vulnerabilidade Social (IPEA; SAE/PR; PNUD, 2015).

### Considerações

A escala de agregação não é a mesma da maioria dos outros dados aqui utilizados, especificamente quanto aos dados dos censos demográficos do IBGE, o que tornou necessário o rebatimento dos atributos sobre a malha de setores censitários mais atual associando a eles os atributos com maior sobreposição. O IVS utiliza como unidade de agregação as Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs), recortes espaciais determinados segundo homogeneidade socioeconômica. Entretanto, as UDHs são formadas com base nos setores censitários do IBGE, o que facilitou seu rebatimento na malha censitária de 2010.

### 5.1.6 IND 3.2 - Indicador Mudança de usos

**Figura 82:** Espacialização do Indicador 3.2.



Fonte: a autora.



**Figura 83:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 3.2.<sup>20</sup>



Fonte: a autora.

O indicador "Mudanças de Uso" (IND 3.2) leva em consideração a mudança nos usos habitacional, comercial, de serviços, misto e institucional. Para seu cálculo, são mais expressivos, entretanto, os indicadores de mudança habitacional (IND A.1) e comercial (IND A.2), que voltam a descrever uma distribuição radiocêntrica desde os setores censitários de renda familiar média alta e muito alta. O indicador mudança nos usos de serviços (IND A.3) apresenta um adensamento de setores que passaram por mudança alta a média, na zona central da cidade, bairros Centro, Praia de Iracema e Aldeota. Os demais indicadores apresentam taxas de mudança cuja distribuição espacial é mais homogênea.

**Quadro 25:** Composição do Indicador 3.2.

IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
1	taxa mudança uso habitacional	SEFIN, 2010, 2016
2	taxa de mudança uso comercial	SEFIN, 2010, 2016
3	taxa de mudança uso serviços	SEFIN, 2010, 2016

<sup>20</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

4	taxa de mudança uso misto	SEFIN, 2010, 2016
5	taxa de mudança uso institucional	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

### **Método**

1 - Os lotes presentes no shape do ano 2016 foram rebatidos na malha censitária de 2010, através de associação por localização, por esta ser a unidade de agregação utilizada pela maioria dos outros indicadores do sistema.

2 - O indicador "Taxa de mudança uso habitacional" foi calculado como o somatório de lotes de uso residencial por setor censitário, nos anos 2010 e 2016, segundo a expressão:

$$\text{count (lotes tipo residencial, group by CODSETOR)}$$

3 - Os demais indicadores seguiram os mesmos passos descritos anteriormente.

4 - As taxas de mudança foram calculadas seguindo a expressão:

$$(\text{área valor final} - \text{valor inicial}) / \text{valor inicial} = (\text{valor 2016} - \text{valor 2010}) / \text{valor 2010}$$

5 - O indicador "Mudança uso do Solo" (IND 3.2) foi calculado como a média dos indicadores descritos no Quadro 25, seguindo o cálculo:

$$(\text{IND A} + \text{IND B} + \text{IND C} + \text{IND D} + \text{IND E}) / 5$$

onde:

IND A = Taxa mudança uso residencial,

IND B = Taxa mudança uso comercial,

IND C = Taxa mudança uso serviços,

IND D = Taxa mudança uso misto e

IND E = Taxa mudança uso institucional.

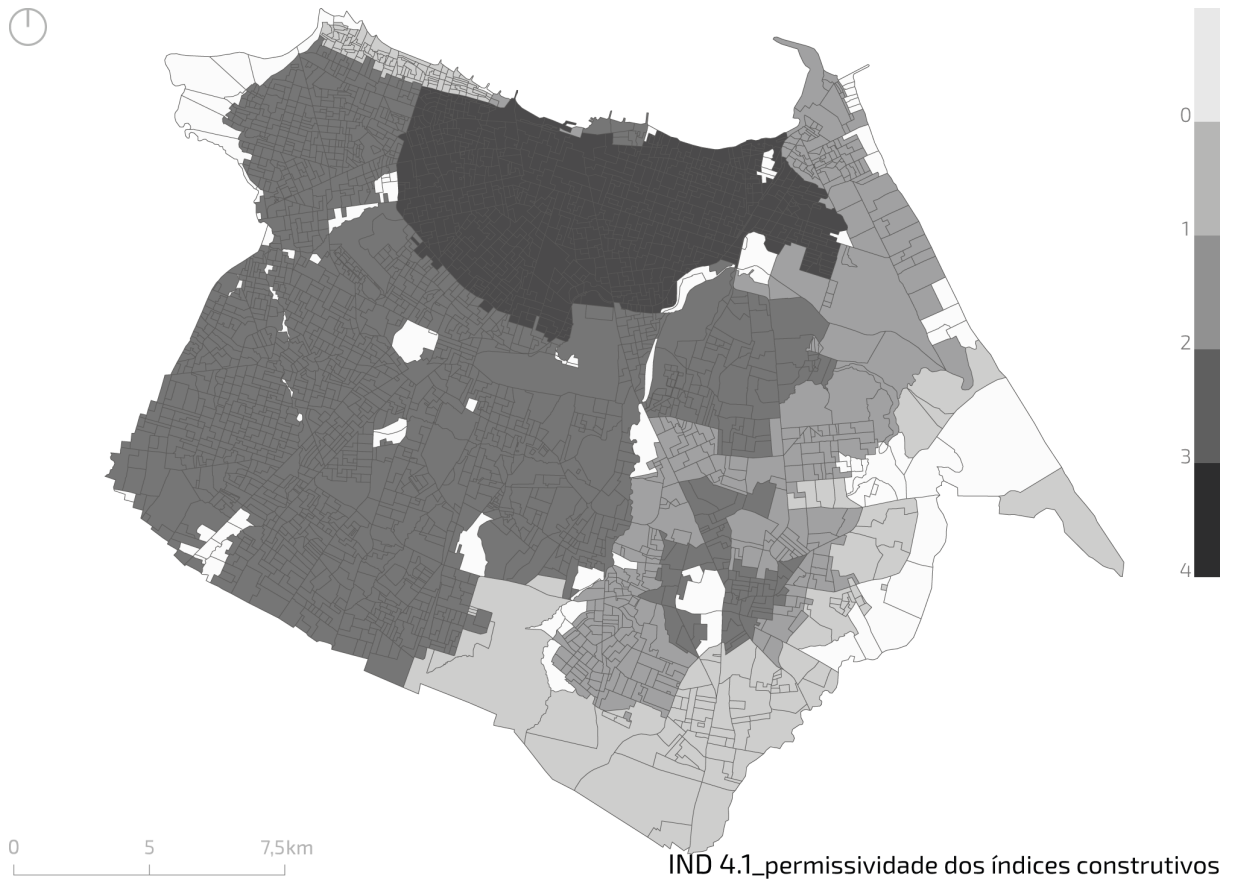
6 - Os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68.

### **Considerações**

Os dados utilizados no cômputo desse indicador possuem temporalidade diferente da adotada na maior parte dos utilizados nos demais indicadores do sistema. Decidiu-se, entretanto, que seriam utilizados os dados mais atuais disponíveis. Ademais, houve mudança de nomenclatura dos atributos levantados entre um ano e outro, o que tornou necessário um processo de interpretação antes de seu cômputo.

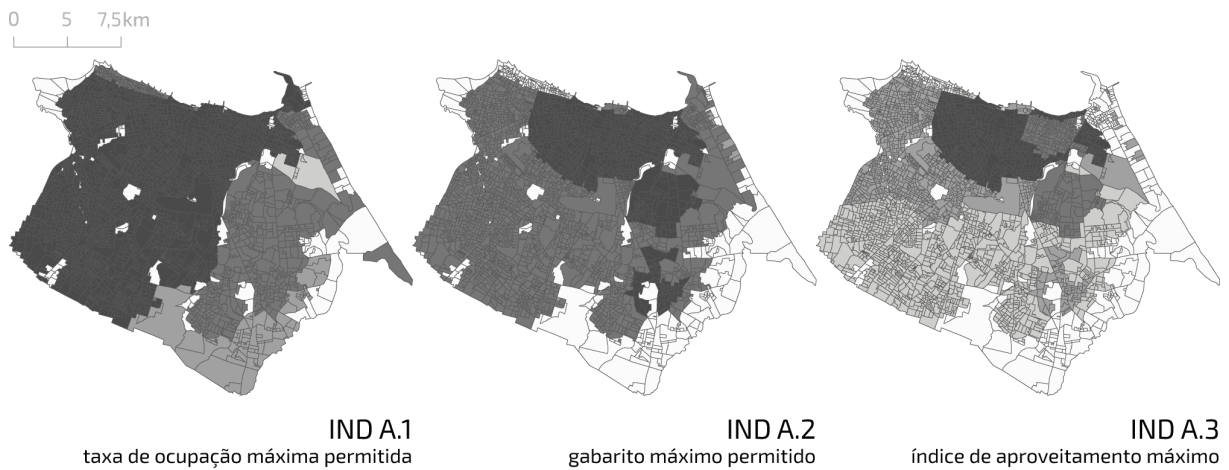
### 5.1.7 IND 4.1 - Indicador Permissividade índices construtivos

**Figura 84:** Espacialização do Indicador Composto 4.1.



Fonte: a autora.

**Figura 85:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 4.1.<sup>21</sup>



Fonte: a autora.

<sup>21</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

A permissividade dos índices construtivos, exposta pelo indicador 4.1, espacializa a intenção do planejamento urbano da Fortaleza formal: área central adensada e expansão urbana planejada no sentido oeste e sudoeste.

**Quadro 26:** Composição do Indicador 4.1.

IND 4.1 - Permissividade índices construtivos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>parâmetros urbanísticos</b>	
1	taxa de ocupação máxima permitida/setor	SEUMA, 2020
2	gabarito máximo permitido/setor	SEUMA, 2020
3	índice aproveitamento máximo permitido/setor	SEUMA, 2020

Fonte: a autora.

### **Método**

1 - Os atributos "taxa de ocupação máxima permitida", "gabarito máximo permitido" e "índice de aproveitamento máximo permitido" foram associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010;

2 - O indicador "Permissividade índices construtivos" (IND 4.1) foi calculado como a média dos três indicadores descritos no Quadro 26 e calculado segundo a expressão:

$$(IND A + IND B + IND C)/3$$

onde:

IND A = Taxa de ocupação máxima permitida,

IND B = Gabarito máximo e

IND C = Índice de aproveitamento.,

3 - os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68.

### **Considerações**

O zoneamento urbano da cidade, que dita os parâmetros urbanos aqui utilizados, não coincide com os limites da malha de setores censitários do Censo Demográfico 2010. Assim, tornou-se necessário o rebatimento dos atributos sobre a malha de setores censitários mais atual, associando a eles os atributos com maior sobreposição.

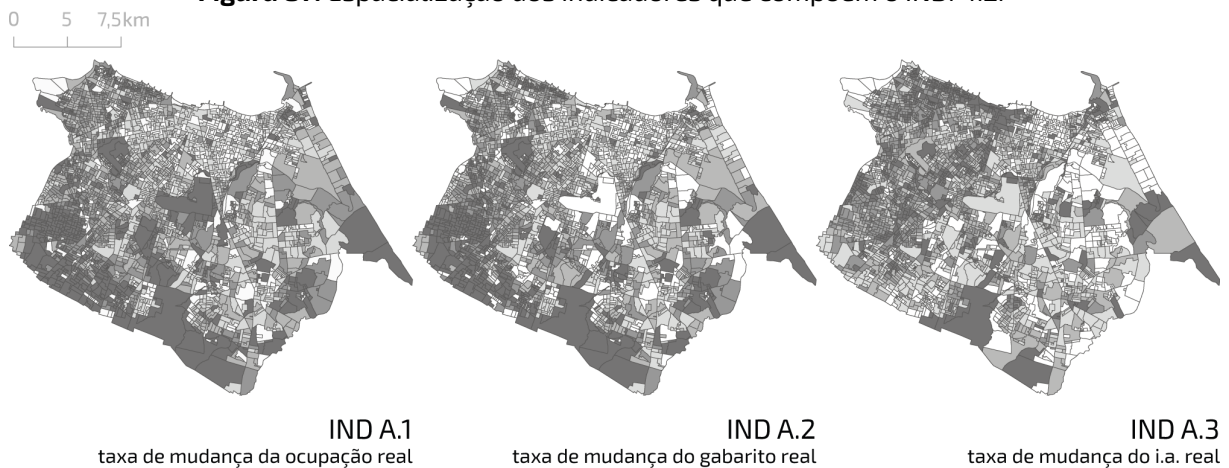
## 5.1.8 IND 4.2 - Indicador Mudança Morfológica

**Figura 86:** Espacialização do Indicador Composto 4.2.



Fonte: a autora.

**Figura 87:** Espacialização dos indicadores que compõem o IND. 4.2.<sup>22</sup>



Fonte: a autora.

A sul e oeste da cidade, concentra-se um maior adensamento de setores censitários que passaram por maior mudança morfológica, entre 2010 e 2016. Essa conformação pode ser resultado do crescimento urbano da cidade, sendo os eixos oeste e sudoeste os mais

<sup>22</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 1.

expressivos, e/ou indicar a inclusão nos levantamentos oficiais de informações em áreas periféricas antes informais.

**Quadro 27:** Composição do Indicador 4.2.

IND 4.2 - Mudança morfológica			
INDICADORES		FONTE	AGREGAÇÃO
<b>A</b>	<b>Mudança Atributos Morfológicos</b>		
1	taxa de mudança da ocupação real/setor	SEFIN, 2010, 2016	lote
2	taxa de mudança do gabarito real/setor	SEFIN, 2010, 2016	
3	taxa de mudança do i.a. real/setor	SEFIN, 2010, 2016	

Fonte: a autora.

### **Método**

1 - Os atributos "taxa de ocupação", "gabarito" e "índice de aproveitamento" foram associados por localização à malha de setores censitários do IBGE, relativa ao ano de 2010;

2 - A taxa de ocupação por setor foi calculada como somatório dos valores relativos às áreas edificadas em 2010 e 2016, agrupadas por setor censitário;

3 - O gabarito médio das edificações por setor censitário foi calculado como o somatório dos valores relativos ao número de pavimentos das edificações, agrupados por ano e setor censitário, e em sequência divididos pelo número total de edificações do shape, respectivamente em 2010 e 2016, segundo a expressão abaixo:

$$\frac{\sum \text{área edificada}}{n^{\circ} \text{ total de edificações}}$$

4 - O índice de aproveitamento médio por setor censitário foi calculado como o somatório das áreas edificadas dividido pelo somatório das áreas dos lotes e agrupados por setor censitário, após o que foram divididos pelo número total de lotes por setor, segundo a expressão abaixo:

$$\frac{(\sum \text{área edificada} / \text{área dos lotes})}{n^{\circ} \text{ total de edificações}}$$

5 - A taxa de mudança foi calculada segundo a seguinte expressão:

$$\frac{(\text{área valor final} - \text{valor inicial})}{\text{valor inicial}} = \frac{(\text{valor 2016} - \text{valor 2010})}{\text{valor 2010}}$$

6 - O resultado das operações anteriores são os indicadores de taxa de mudança que compõem os três mapas da Figura 87, respectivamente quanto à taxa de ocupação, gabarito e índice de aproveitamento.

7 - O indicador 4.2 foi calculado como o somatório dos três indicadores de mudança calculados anteriormente, agrupado por setor censitário e dividido por três, segundo a expressão abaixo:

$$\frac{(\text{taxa de mudança ocupação} + \text{taxa de mudança gabarito} + \text{taxa de mudança i. a.})}{3}$$

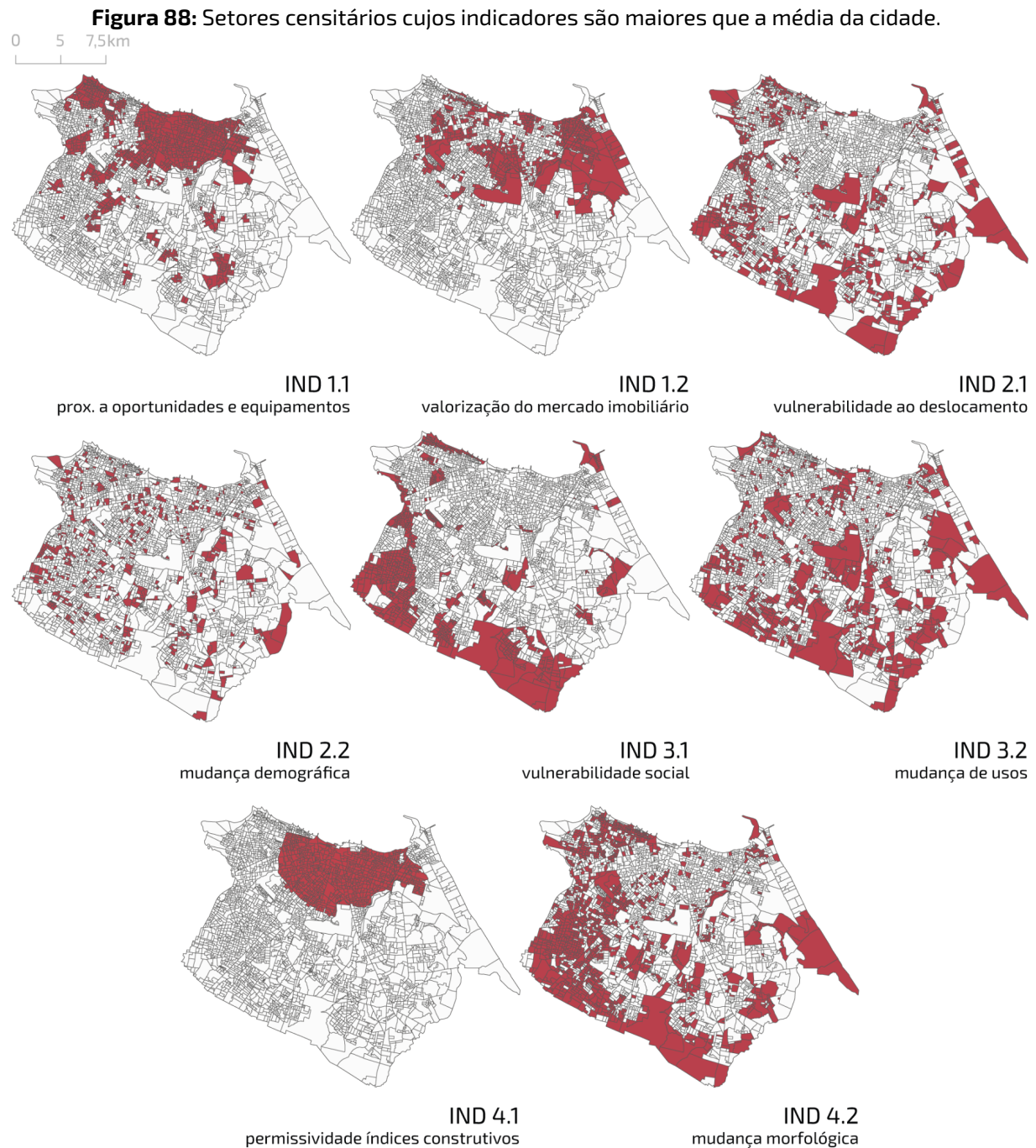
8 - os resultados alcançados na etapa anterior foram, então, normalizados na escala de 0 a 4 apresentada na Figura 68.

### **Considerações**

A escala de agregação, embora mais detalhada, não era a mesma da maioria dos outros dados utilizados, especificamente quanto aos dados dos censos demográficos do IBGE, o que tornou necessário o rebatimento dos atributos sobre a malha de setores censitários mais atual associando a eles os atributos com maior sobreposição.

### 5.1.9 Índice Gentrificação

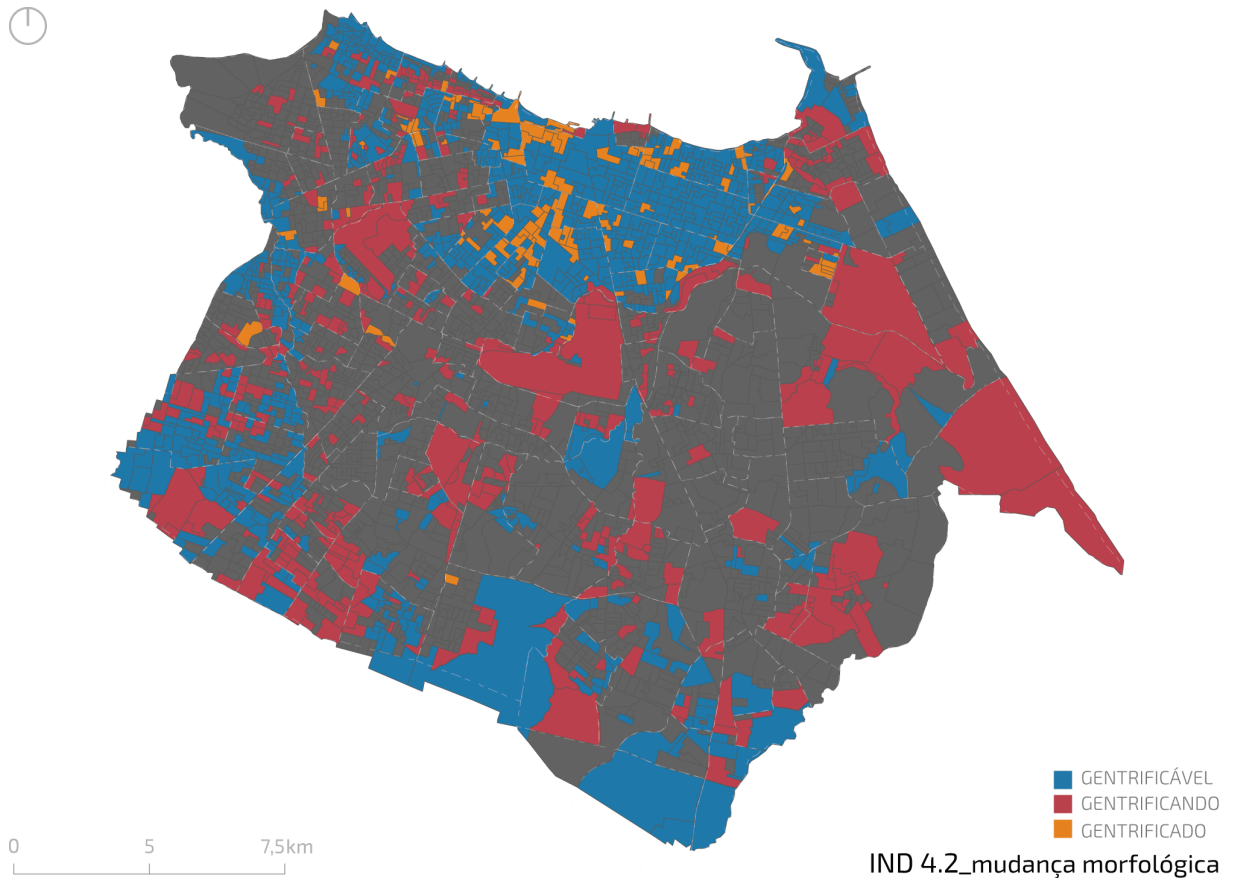
As Figuras 88, 89 e 90 apresentam os setores censitários cujos valores de cada indicador descrito se encontram acima da média do município.



Fonte: a autora.

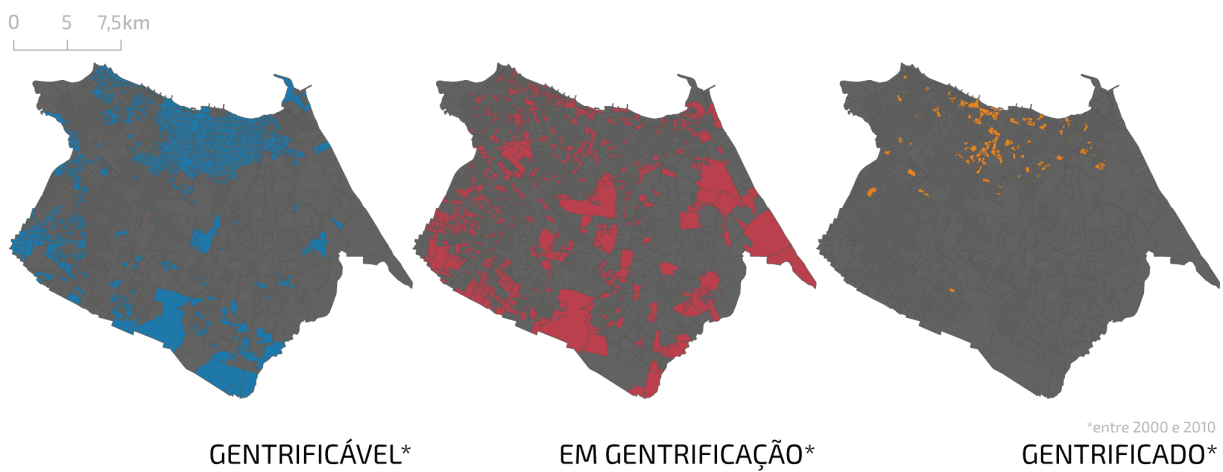
De acordo com a matriz de critérios, apresentada na Figura 69, os últimos mapeamentos trazem os setores classificados como gentrificáveis, em gentrificação e gentrificados, entre 2000 e 2010, limite temporal da maioria dos dados utilizados.

**Figura 89:** Espacialização do Índice Gentrificação.



Fonte: a autora.

**Figura 90:** Espacialização do Índice Gentrificação.<sup>23</sup>



Fonte: a autora.

<sup>23</sup> Mapas em maior escala no Apêndice 3.



## 5.2 LIMITAÇÕES E POTENCIALIDADES

A tentativa de medir um fenômeno social é sempre polêmica e nunca livre de vieses, por mais neutralidade que se intente obter. Buscou-se lidar com os desafios metodológicos postos com responsabilidade e compromisso para que a utilização do indicador, como instrumento potencial de controle e direcionamento de políticas públicas, não siga reproduzindo realidades e processos excludentes.

Uma possível limitação da pesquisa se assenta nos dados sobre os quais os indicadores e o índice final foram calculados. Os censos demográficos, fontes da maioria dos dados utilizados, são operações complexas sujeitas a erros, imprecisões e limitações (conforme afirmado por EASTON et al., 2020), o que, embora não comprometa significativamente sua utilização geral (conforme argumentado por BORGES, 2015), são relevantes e indicam por si só o grau limitado de cobertura dessas pesquisas sobre a cidade informal (conforme apontado por FREITAS, 2019) e o apagamento histórico de grupos sociais minoritários. Além disso, a presente pesquisa se deparou com alguns fatores como a falta de compatibilidade entre os dados coletados por diferentes órgãos, variações na nomenclatura, presença de erros e inconsistências no tratamento dos dados, bem como problemas relacionados à periodicidade das pesquisas. Decorre desse último ponto, a defasagem da leitura analítica proposta pela espacialização do índice a que se chegou, já que a maioria dos dados era relativa aos anos 2000 e 2010 (sendo esse o ano do censo mais atual que temos até o momento de escrita desta dissertação).

Também se considera necessário, para melhor apreciação dos resultados dessa pesquisa, uma análise em série histórica mais ampla para que, assim, se possam enxergar as dinâmicas urbanas ao longo do tempo, o que não foi possível dentro das limitações operacionais da pesquisa.

A não ponderação dos indicadores que compõem o índice final foi a escolha metodológica feita. Seria possível, entretanto, buscar uma ponderação entre eles através da avaliação do grau de correlação entre as variáveis do sistema na leitura empírica e contextual de ocorrência da gentrificação, o que permitiria estipular pesos para as variáveis ao serem aglutinadas.

Considera-se, ainda, que uma validação mais ampla (como em Palafox & Ortiz-Monasterio, 2020) dos resultados alcançados é necessária antes que o indicador possa ser utilizado para avaliar efetivamente quaisquer medidas ou políticas públicas.

Ademais, a metodologia proposta para a construção do Índice Gentrificação, com a adoção de outros métodos e ferramentas, poderia ainda abrir-se para a possibilidade de executar análises preditivas, no sentido de potencializar uma apreensão que possa colaborar com a elaboração de medidas preventivas.

## 5.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

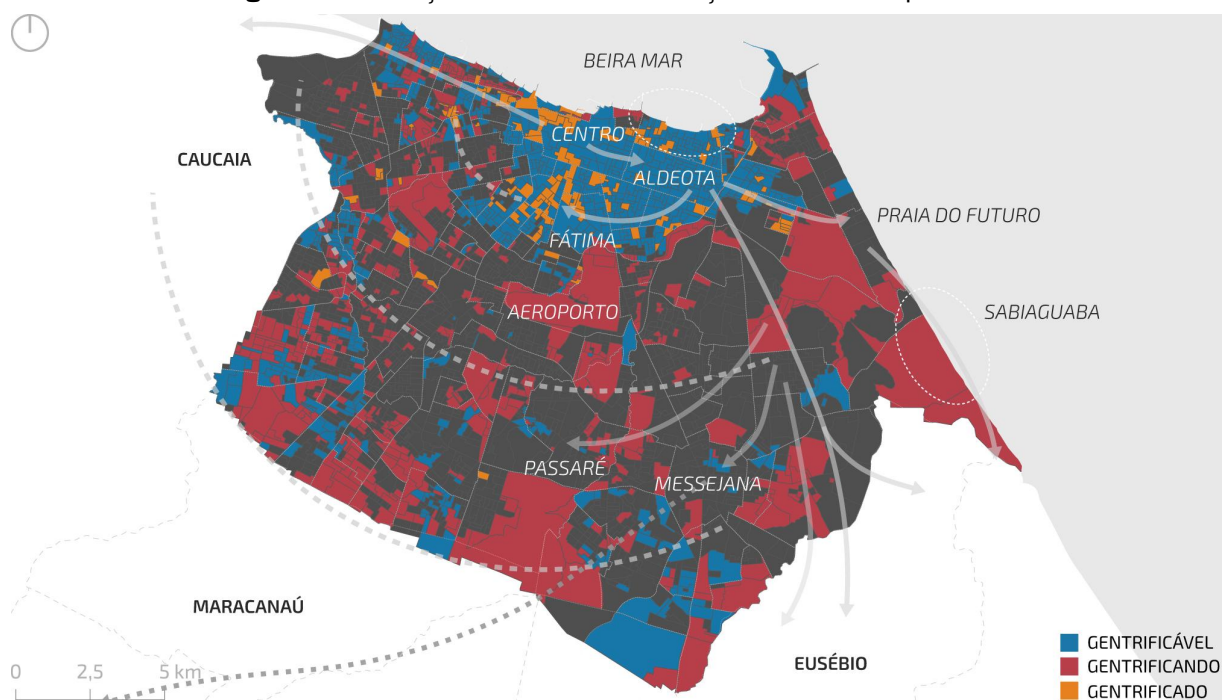
A polissemia do termo gentrificação, as diferentes perspectivas de entendimento pelas quais é possível operacionalizar o conceito e o fato de ser um constructo concebido e consolidado nos contextos anglófonos tornam sua utilização no sul global passível de críticas, não infundadas, e dificultam sua adoção.

De acordo com o levantamento e segundo os resultados alcançados por essa pesquisa, entretanto, ratificou-se o fato anteriormente mencionado: se o termo gentrificação ainda não faz parte do léxico local, a lógica subjacente do processo é já experiência comum das classes mais vulneráveis da cidade e observável mesmo sem a necessidade de conhecimentos técnicos.

Na Vila Vicentina da Vila, localizada em área "nobre" da cidade, os moradores vivem a pressão ao deslocamento desde a primeira ameaça de venda do terreno e seguem lutando pela implementação do PIRF. No Poço da Draga, a despeito do desinvestimento e abandono público que tem sua própria historicidade, o interesse mercadológico opera reiteradas tentativas de remoção que permeiam a história da comunidade que, no entanto, permanece. As "intervenções classistas" e "especialmente seletivas" (MENDES, 2017, p.712) relativas às obras do VLT, ligadas à realização da Copa FIFA de 2016, deixaram como marca o sofrimento social vivido pelas comunidades afetadas que persiste, seja através da lembrança do trauma vivido, das promessas do poder público ainda não atendidas, da precariedade a que foram submetidas, seja pelas indenizações e compensações subdimensionadas ou pela fragmentação dos laços territoriais e sociais desmembrados.

Ademais, a discussão sobre a proposta específica do Plano Fortaleza 2040, voltada para a implantação de um Distrito de Inovação, no município, ratifica o atual direcionamento das gestões públicas em torno do planejamento estratégico (VAINER, 2000) que se traduzem, na prática, como a esperança de que projetos pontuais possam "trazer desenvolvimento" a uma área a partir da atração de grandes investimentos privados e da cessão de facilidades à investidores. De uma perspectiva principalmente influenciada por fatores econômicos, argumenta-se aqui que esse tipo de proposta parece falhar em compreender - ou apenas escolhe ignorar - as consequências factuais desse ideal de desenvolvimento sobre a parcela mais vulnerável da população (BARROS et al, 2021).

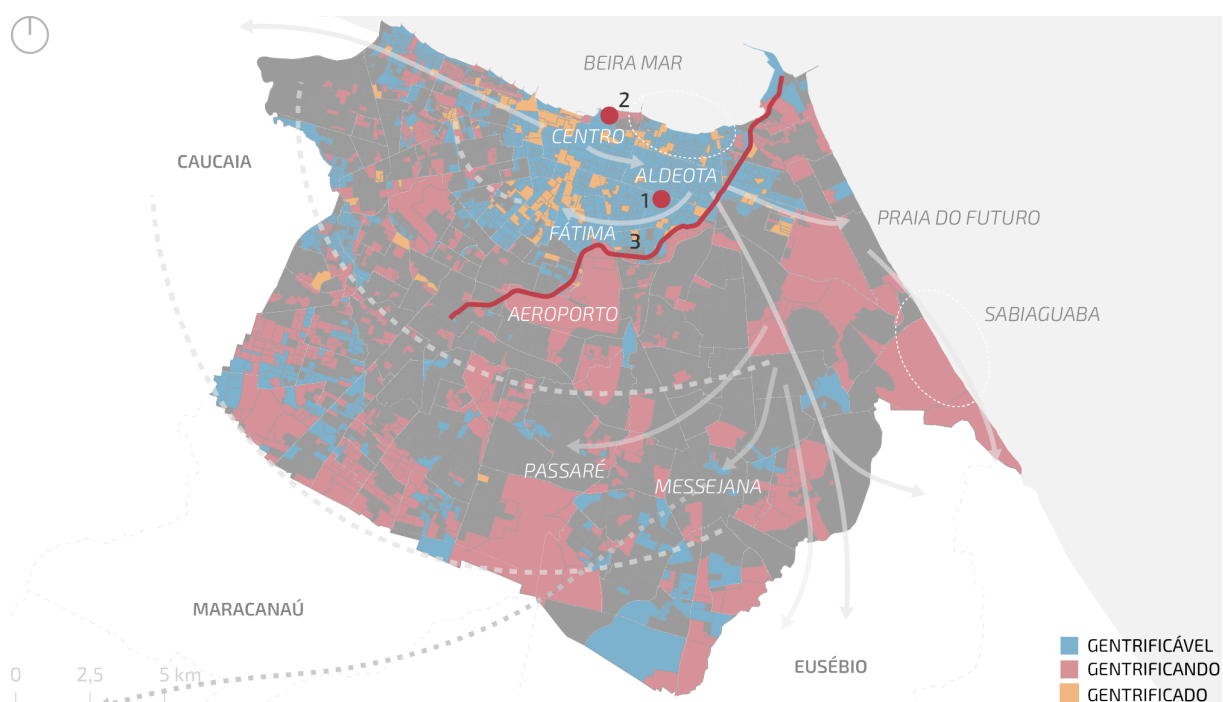
**Figura 91:** Validação do Índice Gentrificação - Eixos de expansão.



Fonte: a autora com dados de Pequeno (2015, p. 193).

Mesmo que a tentativa de medir fenômenos sociais seja geralmente criticada, não sem razão, como extremamente positivista e tecnocrática, o presente trabalho tentou dar visibilidade à dinâmicas urbanas excludentes relacionadas à gentrificação, através de métodos quantitativos que viabilizassem uma leitura abrangente, ainda que cheia de lacunas e com certeza não livre de vieses, que pudessem testemunhar a ocorrência de gentrificação em Fortaleza e a tangibilidade de suas consequências negativas contra discursos negacionistas ou que encaram o conceito como benéfico e até desejável (CORTRIGHT, 2015; FREEMAN, 2009 APUD MATHEMA, 2015; VIGDOR, 2010), inserindo o contexto local na discussão global e, num sentido inverso, buscando enriquecer a luta local com o patrimônio de luta política e social da discussão sobre gentrificação a nível mundial.

**Figura 92:** Validação do Índice Gentrificação - Estudos de caso apresentados.



Fonte: a autora.

De acordo com os produtos finais da análise objetivada pela presente pesquisa, 973 setores censitários do município de Fortaleza, de um total de 3043, foram considerados como gentrificáveis, 690 como em gentrificação e 120 como tendo sido gentrificados, no escopo temporal dos dados utilizados na pesquisa. Validar o índice proposto passaria pelo escrutínio minucioso do que acontece em cada um dos setores censitários em processo de mudança. Embora esse entendimento pormenorizado do que acontece em cada setor classificado em alguma das três categorias finais vá além do escopo deste trabalho, os resultados alcançados parecem confirmar a análise de Pequeno (2015) com relação aos eixos de expansão (Figura 91) - do setor terciário, em Pequeno (2015), mas também de valorização imobiliária geral - com significativa mudança demográfica e morfológica passíveis de serem interpretadas como consequência de processos de gentrificação.

Longe de ter sido entendido como um fim em si mesmo, o Índice Gentrificação, sistema a que se chegou, propõe a leitura de aspectos quantificáveis da realidade social que, quando lidos relacionadamente, podem ser indicativos da ocorrência de processos excludentes ligados à gentrificação, conforme o entendimento epistemológico e a construção

metodológica aqui propostos. Com isso, esperou-se menos chegar ao quadro descritivo final que - contribuição talvez mais importante - revelar dimensões empíricas onde se intervir caso, como Clark (2017), queiramos tornar teorias da produção do espaço gentrificável como a do *rent gap* (SMITH, 1979), não mais verdadeiras.

## REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel B. Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. **Tijdschrift voor economische en sociale geografie**, v. 110, n. 1, p. 1-11, 2019.

ABARCA-ÁLVAREZ, F.; CAMPOS-SÁNCHEZ, F.; REINOSO-BELLIDO, R. Señales de gentrificación a través de la Inteligencia Artificial: identificación mediante el censo de vivienda. **Bitácora Urbano Territorial**, v. 28, n. 2, p. 103-114, 2018.

ABERNATHY, H. What Is Blockbusting in Real Estate? . **The Balance** [online], 2022. Disponível em: <https://www.thebalancemoney.com/blockbusting-2124950>. Acesso em: 11 dez. 2022.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Ministério Público Federal, nº 1002268-94.2022.4.01.3000.

ALCÂNTARA, M. F. Gentrificação. In: **Enciclopédia de Antropologia**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018. Disponível em: <http://ea.flch.usp.br/conceito/gentrificacao>. Acesso em: 9 Out. 2020.

ALCHIAN, A.A. Rent. In: EATWELL, J., MILGATE, M., NEWMAN, P. (eds) **The World of Economics**. The New Palgrave. Palgrave Macmillan, London, 1991.

ALEJANDRO, Y; PALAFOX, L. Gentrification prediction using machine learning. In: **Mexican International Conference on Artificial Intelligence**. Springer, Cham, 2019. p. 187-199. Disponível em: [https://dl.acm.org/doi/10.1007/978-3-030-33749-0\\_16](https://dl.acm.org/doi/10.1007/978-3-030-33749-0_16).

ALEXANDER, C. **A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction**. Center for environmental Structure Series. New York: Oxford University Press, 1977.

ALMEIDA, D. **A casa almada: a experiência do reassentamento involuntário**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2015.

ALVES, E. História que resiste entre edifícios: Vila Vicentina da Estância Comemora 5 anos de resistência. 30 Oct. 2021. **Portal da Liga**. Available at: <https://www.liga.ufc.br/single-post/historia-que-resiste-entre-edificios-vila-vicentina-da-estancia-a-comemora-seus-5-anos-de-resistencia>. Accessed on: 17 Dec. 2022.

ALVES, G. Famílias à Beira De Trilhos Resistem à obra do VLT para Copa em Fortaleza. **G1 CE**. 10 Dec. 2013. Ceará. Available at: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2013/12/familias-beira-de-trilhos-resistem-obra-do-vlt-para-copa-em-fortaleza.html>. Accessed on: 20 Dec. 2022.

ANHD - Association for Neighborhood and Housing Development. **DAP Displacement Alert Project**. 2019. Disponível em: <https://www.displacementalert.org/>

ANNUNZIATA, S.; RIVAS-ALONSO, C.. Resisting gentrification. In: **Handbook of gentrification studies**. Edward Elgar Publishing, 2018.

ANTUNES, B.; MARCH, H.; CONNOLLY, J. Spatializing gentrification in situ: A critical cartography of resident perceptions of neighbourhood change in Vallcarca, Barcelona. **Cities**, v. 97, p. 102521, 2020.

ARAÚJO, A. Vila na Aldeota é alvo de disputa. **O Povo, Fortaleza. Caderno de notícias**, v. 20, 2016. Disponível em: <https://www.opovo.com.br/noticias/fortaleza/2016/10/vila-na-aldeota-e-alvo-de-disputa.html>

ARREORTUA, L. ¿ Gentrificación latinoamericana? Apuntes para su discusión. **REVISTARQUIS**, v. 6, n. 1, 2017.

ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. Romano Guerra. 2010.

BAGLI, C. 'De-gentrification' Can Hit When Boom Goes Bust. **The New York Observer**, 5 August, p. 12., 1991.

BARBOSA, R. **Fortaleza**: arquitetura e cidade no final do século XX. 2006. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

BARROS, A.; CARDOSO, D; SIMÕES, P. Modelagem da Informação e Justiça Urbana: proposição de um indicador para aferir gentrificação. **Anais XIII Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo**. Bogotá, 2021.

BARROS, C.; AFIUNE, G. Obra ameaça 5 mil famílias em Fortaleza - Agência Pública. 2 Oct. 2013. **Agência Pública**. Available at: <https://apublica.org/2013/10/obra-ameaca-5-mil-familias-em-fortaleza/>. Accessed on: 20 Dec. 2022.

BATES, L. **Gentrification and displacement study**: Implementing an equitable inclusive development strategy in the context of gentrification. 2013. Disponível em: [https://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1082&context=usp\\_fac](https://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1082&context=usp_fac)

BAXTER, R. & BRICKELL, K. For home unmaking. **Home Cultures** 11, no. 2: 133-143, 2014.

BEAUREGARD, R. **Voices of Decline**: The Post-War Fate of U.S. Cities. Oxford: Blackwell, 1993.

BELMINO, S. et al. A atuação da mídia em processos de gentrificação: um estudo sobre o Morro Santa Terezinha, em Fortaleza, Brasil. **Logos**, v. 26, n. 1, 2019.

BENGTSSON, I.; KOPSCH, F. Indicators of candidates for gentrification: a spatial framework. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, v. 12, n. 4, p. 736-745, 2019.

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

BETIM, F. Remoções na Vila Autódromo expõem o lado B das Olimpíadas do Rio. **El País, Rio de Janeiro**, v. 5, 2015.

BETIM, F. UPPs, mais uma história de esperança e fracasso na segurança pública do Rio. **El País, March**, v. 12, p. 2018, 2018.

BLUE-COLLAR. *In*: **Cambridge Dictionary** [online]. Disponível em: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english-portuguese/blue-collar>>. Acesso em: 8 Jul. 2022.

BRASIL, A. Turismo em Fortaleza: City Marketing e Reestruturação Urbana In: **Anais II Colóquio Internacional sobre o comércio e cidade**: uma relação de origem, 2008.

BRASIL, A.; CAPASSO, M. M.; CAVALCANTI, E. A mercantilização do espaço urbano em Fortaleza: instrumentos urbanísticos como meio de promoção de negócios imobiliários em detrimento da democratização do espaço urbano. **XVII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR-DESENVOLVIMENTO, CRISE E RESISTÊNCIA: QUAIS OS CAMINHOS DO PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL**, p. 203.4-01, 2017.

BODART, C. **Para entender uma vez por todas a concepção de Estado para Karl Marx**. Disponível em: <<https://cafecomsociologia.com/estado-para-karl-marx/>>. Acesso em: 6 out. 2022.

BORGES, G. Avaliação dos censos demográficos brasileiros. **Observatório Latinoamericano de Censos de Población** - OLAC, 2015. Disponível em: <https://tinyurl.com/j3tpr9k>.

BOURNE, I. The Demise of Gentrification? A Contemporary and Prospective View. **Urban Geography**, n. 14, p. 95-107.

BRIDGE, G.; ATKINSON, R. Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism. **Housing and Society Series**. Taylor & Francis Group/Books, 2005.

CAMPOS, I. Após oito anos da Copa de 2014, veja como estão as obras construídas em Fortaleza para o evento. 2 Dec. 2022. **Diário do Nordeste**. Available at: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/pontopoder/apos-oito-anos-da-copa-de-2014-veja-como-estao-as-obras-construidas-em-fortaleza-para-o-evento-1.3307049>. Accessed on: 20 Dec. 2022.

CARDOSO, R. **Design para um Mundo Complexo**. São Paulo: Cosac Naify, 2012.

CARMAN, M. **Las trampas de la Cultura**. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel. Buenos Aires: Paidós, 2006.

CASGRAIN, A.; JANOSCHKA, M. Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. **Andamios. Revista de Investigación Social**, vol. 10, núm. 22, mayo-agosto, 2013, pp. 19-44. Universidad Autónoma de la Ciudad de México, Distrito Federal, México.

CASTELLS, M. **La cuestión Urbana**. México: Grupo Editorial Siglo XXI, 2014.

CHAPPLE, K.; THOMAS, T.; ZUK, M. (2021). Urban Displacement Project website. Berkeley, CA: **Urban Displacement Project**. SF Bay Area - Gentrification and Displacement.

CHAPPLE, K.; THOMAS, T.; ZUK, M. (2021). Urban Displacement Project website. Berkeley, CA: **Urban Displacement Project**. Mapping Displacement and Gentrification in New York

CHAPPLE, K.; THOMAS, T.; ZUK, M. (2021). Urban Displacement Project website. Berkeley, CA: **Urban Displacement Project**. Urban Displacement Project Los Angeles

CITY OF BOSTON - Department of Neighborhood Development. **Boston Displacement Risk Map. 2020**. Disponível em: <https://tinyurl.com/4au5vejs>.

CITY OF SEATTLE - Office of Planning and Community Development - DEPARTMENT OF PLANNING & DEVELOPMENT. **Growth and Equity**: Analyzing Impacts on Displacement and Opportunity Related to Seattle's Growth Strategy. Seattle: 2015. 40 p. Disponível em: <https://tinyurl.com/bdaxydc3>

CLARK, E. The rent gap re-examined. **Urban Studies**, v. 32, n. 9, p. 1489-1503, 1995.

CLARK, E. The order and simplicity of gentrification - a political challenge. *In*: ATKINSON, R; BRIDGE, G. **Gentrification in a Global Context**. Routledge, 2005.

CLARK, E. Making rent gap theory Not true. *In* **Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond** (pp. 74-84). Routledge, 2017.

CNN.COM - Blatter warns over Brazil cup bid - APR 13, 2006. 2013. **Cnn.com**. Available at: <http://edition.cnn.com/2006/SPORT/football/04/13/fifa.brazil/>. Accessed on: 19 Dec. 2022.

COCOLA-GANT, A. Tourism gentrification. In: LEES, L. e PHILLIPS, M. (eds) **Handbook of Gentrification Studies**. Cheltenham, Edward Elgar, 2018, p.281-293.

COHEN, M.; PETTIT, K. **Guide to measuring neighborhood change to understand and prevent displacement**. Washington: National Neighborhood Indicators Partnership (NNIP), 2019. Disponível em: <https://www.urban.org/research/publication/>. Acesso em: 15/10/2020.

COLARINHO-BRANCO. In: **Dicionário Priberam da Língua Portuguesa** [em linha], 2008-2021. Disponível em: <https://dicionario.priberam.org/colarinho%20branco>. Acesso em: 08 Jul. 2022.

COLE, H. et al. The COVID-19 pandemic: Power and privilege, gentrification, and urban environmental justice in the global north. **Cities & Health**, p. 1-5, 2020.

CORPORATE FINANCE INSTITUTE. **Economic Life**. [online] jan 2021. Disponível em: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/accounting/economic-life/>. jan 2021 Acesso em: 10 dez. 2022.

CORRÊA, R. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática., 1995

CORTRIGHT, J. **In defense of Gentrification**. The Atlantic, 2015. Disponível em: <https://www.theatlantic.com/business/>. Acesso em: 15 Out. 2020.

COSTA, M. Planejamento e expansão urbana [1988] IN: DANTAS, E.; DA SILVA, J.; COSTA, Maria C. **De cidade à metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

COSTA, M.; PEQUENO, R. **Fortaleza: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2015.

DA SILVA, D.; RODRIGUEZ, V. **O Estado em Poulantzas: Uma análise da constituição da hegemonia na sociedade de classes**. 2015.

DANTAS, E.; DA SILVA, J.; COSTA, Maria C. **De cidade à metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

DAVIDSON, M.; LEES, L. New-build "gentrification" and London's riverside renaissance," **Environment and Planning Association**, n. 37, p. 1165 – 1190, 2005.

DEÁK, C. Rent Theory and price of urban land. Spatial organization in a capitalist economy. Tese de Doutorado. University of Cambridge, 1985 IN: VIANA, Guilherme David dos Santos. **Processos de gentrificação**. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. 2017.

DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DO ESTADO DO CEARÁ. Com diálogo, defensoria pública evita demolição de casa na Vila Vicentina. 28 Oct. 2016. **Defensoria Pública do Estado do Ceará**. Available at: <https://tinyurl.com/422a6bxw>. Accessed on: 16 Dec. 2022.

DELGADILLO, V.; DÍAZ, I.; SALINAS, L.. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. **México: UNAM, Instituto de Geografía**, p. 113-132, 2015.

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

DE QUEIROZ RIBEIRO, L.; DOS SANTOS JUNIOR, O. Governança empreendedorista e megaeventos esportivos: reflexões em torno da experiência brasileira. **O Social em Questão**, n. 29, p. 23-41, 2013.



DEWI, S. P.; SUSANTI, R.; WUNGO, G. L. Mapping of Re-Assessing Gentrification Process Post-Pandemic COVID-19 in The Old Town Semarang, Indonesia. In: **IOP Conference Series: Earth and Environmental Science**. IOP Publishing, 2021. p. 012025.

DÍAZ-PARRA, I. Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America. **Progress in Human Geography**, v. 45, n. 3, p. 472–488, jun. 2021.

DÍAZ PARRA, I.; APAOLAZA, R. Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. **Estudios demográficos y urbanos**, v. 35, n. 3, p. 629-661, 2020.

DIÓGENES, M. G. Teorias da gentrificação: Um estudo sobre sua aplicação no Sul Global. **VIRUS**, São Carlos, n. 22, Semestre 1, julho, 2021. [online]. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/virus/virus22/?sec=4&item=16&lang=pt>. Acesso em: 08 Abr. 2022.

DOS ANJOS, G. A questão “cor” ou “raça” nos censos nacionais. **Indicadores Econômicos FEE**, v. 41, n. 1, 2013.

DRESCH, A.; LACERDA, D.; JÚNIOR, J. **Design science research**: método de pesquisa para avanço da ciência e tecnologia. Bookman Editora, 2015.

DREW, R. **Gentrification**: Framing our perceptions, 2018. Disponível em: <https://www.enterprisecommunity.org>. Acesso em: 17/01/2021.

EASTON, S. et al. Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. **Urban studies**, v. 57, n. 2, p. 286-306, 2020.

ELLIOTT-COOPER, A.; HUBBARD, P.; LEES, L. Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. **Progress in Human geography**, v. 44, n. 3, p. 492-509, 2020.

ENGELS, F. **The housing question**. New York: International Publishers, [1872] 1975.

FLORIDA, R. **The Rise of the Creative Class**. New York: Basic Books, 2003.

FORTALEZA. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Fortaleza** - PLHIS. IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza. Fortaleza, 2012.

FORTALEZA. **Plano Integrado de Regularização Fundiária** - PIRF, ZEIS Dionísio Torres. IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza. Fortaleza, 2021.

FORTALEZA. **Lei Ordinária nº 6.135**, de 21 de fevereiro de 1986. Disponível em: <https://sapl.fortaleza.ce.leg.br/norma/7199>.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal. **Plano Fortaleza 2040**: equidade social, territorial e econômica. 2ª ed. Fortaleza: Iplanfor, 2019.

FREITAS, C.. Insurgent planning? Insights from two decades of the Right to the City in Fortaleza, Brazil. **City**, v. 23, n. 3, p. 285-305, 2019.

FREY, W. Central city white flight: Racial and nonracial causes. **American Sociological Review**, p. 425-448, 1979.

FRÚGOLI JR, H.; SKLAIR, J.. El barrio de la Luz en São Paulo: cuestiones antropológicas sobre el fenómeno de la gentrification. **Cuadernos de antropología social**, n. 30, p. 119-136, 2009.

FULLER, R. **Big Picture Thinking**. Disponível em: <https://tinyurl.com/2p8z7f8k>. 1981.

FULLILOVE, M. **Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About It**. New York: One World/Ballantine Books, 2004.

GAFFNEY, C. Gentrifications in pre-olympic Rio de Janeiro. **Urban Geography**, v. 37, n. 8, p. 1132-1153, 2015.

GAFFNEY, C. Mega-events and socio-spatial dynamics in Rio de Janeiro, 1919-2016. **Journal of Latin American Geography**, v. 9, n. 1, p. 7-29, 2010.

GALE, D. E. (1984) **Neighborhood Revitalization and the Postindustrial City: A Multinational Perspective** (Lexington, MA: D.C. Heath).

GARMANY, J.; RICHMOND, M. Hygienisation, gentrification, and urban displacement in Brazil. **Antipode**, v. 52, n. 1, p. 124-144, 2020.

GHERTNER, D. Why gentrification theory fails in 'much of the world'. **City**, v. 19, n. 4, p. 552-563, 2015.

GLASS, R. **London: Aspects of Change**. London: Macgibbon & Kee, 1964.

GOTHAM, K. F. (2002). Beyond Invasion and Succession: School Segregation, Real Estate Blockbusting, and the Political Economy of Neighborhood Racial Transition. **City and Community**, 1(1), 83-111, 2002.

GOTHAM, K.F. Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). **Urban studies**, 42 (7), pp.1099-1121, 2005.

GREGORY, D. et al. (Ed.). **The dictionary of human geography**. John Wiley & Sons, 2009.

GRIFFITH, D. Social capital and economic apartheid along the coasts of the Americas. **Urban Anthropology** 29, 3: 255-284, 2000.

GURNEY, C. **Cultural impact of housing displacement gentrification** [MOOC]. Coursera, 2020a.

GURNEY, C. **Out of Harm's Way. Critical remarks on harm and the meaning of home during the 2020 Covid19 social distancing measures**. Glasgow. UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE) Working Paper, 2000b.

GUTIÉRREZ, R. La polisemia y la lingüística de gentrificación. **Cadernos Metrópole**, v. 16, p. 329-340, 2014.

HACKWORTH, J. Post recession gentrification in New York City. **Urban Affairs Review** 37: 815-843, 2002.

HACKWORTH, J.; SMITH, N.. The changing state of gentrification. **Tijdschrift voor economische en sociale geografie**, v. 92, n. 4, p. 464-477, 2001.

HAMNETT, C. Social polarisation in global cities: Theory and evidence, **Urban Studies**, 31, 3: 401-424, 1994.

HAMNETT, C. Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001, **Urban Studies**, 40, 12: 2401-2426, 2003.

HAMNETT, C.; B. RANDOLPH. 'Tenurial transformation and the flat break-up market in London: The British condo experience', in N. Smith and P. Williams (eds.) **Gentrification of the City** (London: Allen and Unwin) 121-152, 1986.

HARVEY, D. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. **Geografiska Annaler: series B, human geography**, v. 71, n. 1, p. 3-17, 1989.

HARVEY, D. **Consciousness and the urban experience: Studies in the history and theory of capitalist urbanization**. Johns Hopkins University Press, 1985.

HARVEY, D. **A Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

HARVEY, D. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2003.

HEIDEGGER, M. Construir, habitar, pensar. **Teoría**, n. 5-6, p. ág. 150-162, 1975.

HERRERA, L. ELITIZACIÓN: propuesta de un término en español para la gentrification. **REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES, Barcelona**, Vol. VI, nº 332, dez. 2001  
Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>. Acesso em: 7 jul. 2022.

HIDALGO, R. Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile [Historical centres and real-estate development: the contradictions of a successful business in Santiago de Chile]. Scripta Nova. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales** 14.331(85), 2010. URL <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>.

HIERNAUX-NICOLAS, D. A reapropriação de bairros da Cidade do México pelas classes médias: em direção a uma gentrificação? In: **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. BIDOU, C.; D. HIERNAUX, D.; RIVIÈRE, H. (Orgs.). São Paulo: Annablume, p. 229-261, 2006

HILLIER, B. **Space is the Machine**. London: Cambridge University Press, 2007.

HOLM, A.; SCHULZ, G.. GentrifMap: A model for measuring gentrification and displacement. In: **Gentrification and resistance**. Springer VS, Wiesbaden, 2018. p. 251-277.

HYRA, D.; LEES, L. **De-Gentrification or Disaster Gentrification? Debating the Impact of Covid-19 on Anglo-American Urban Gentrification**. Bristol University Press: Bristol, UK, 2021.

INZULZA-CONTARDO, J. "Latinogentrification"? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. **Urban Studies**, v. 49, n. 10, p. 2085-107, 2012.

ILIC, L.; SAWADA, M.; ZARZELLI, A. Deep mapping gentrification in a large Canadian city using deep learning and Google Street View. **PloS one**, v. 14, n. 3, p. e0212814, 2019.

IPEA; SAE/PR; PNUD. **Atlas de Vulnerabilidade Social**. Brasília: IPEA, 2015.

JACOBS, J. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2019.

JAIN, S. et al. Nowcasting gentrification using Airbnb data. **Proceedings of the ACM on Human-Computer Interaction**, v. 5, n. CSCW1, p. 1-21, 2021.

JAN, T. Minority entrepreneurs were reclaiming their communities — then the pandemic came. **Washington Post**, 2020, July 31. Disponível em: <https://www.washingtonpost.com/business/2020/07/31/ethnic-enclaves-gentrification-coronavirus/>.

JANNUZZI, P. **Indicadores sociais no Brasil: conceitos, fontes de dados e aplicações**. Campinas: Alínea, 2001.

JANNUZZI, P. Considerações sobre o uso, mau uso e abuso dos indicadores sociais na formulação e avaliação de políticas públicas municipais. Rio de Janeiro, **RAP 36** (1), 51-72, 2002.

JANOSCHKA, M. Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. **Revista invi**, v. 31, n. 88, p. 27-71, 2016.

JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. P; SALINAS, L. Gentrification in Spain and Latin America – a critical dialogue. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 38, n. 4, p. 1234-1265, 2014.

JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. **Urban Geography**, v. 37, n. 8, p. 1175-1194, 2016.

JESSOP, B. **State theory**: Putting the capitalist state in its place. 1990.

JODELET, D. O movimento de retorno ao sujeito e a abordagem das representações sociais. **Sociedade e estado**, v. 24, p. 679-712, 2009.

JOHNSON-SCHLEE, S. What would Ruth Glass do?. London: Aspects of Change as a critique of urban epistemologies. **City**, [S. l.], v. 23, n. 1, p. 97-106, 2019.

JUCÁ NETO, C. PRIMÓRDIOS DA REDE URBANA CEARENSE (the earliest prime of the urban system formation in Ceará). **Mercator**, Fortaleza, v. 8, n. 16, p. 77 a 102, oct. 2009. ISSN 1984-2201. Available at: <<http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/40>>. Date accessed: 02 jan. 2023.

JUNIOR, O.; GAFFNEY, C.; RIBEIRO, L. **OS IMPACTOS DA COPA DO MUNDO 2014 E DAS OLIMPÍADAS 2016**. Available at: [https://observatoriodasmegacidades.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/livro\\_megaeventos\\_2015.pdf](https://observatoriodasmegacidades.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/livro_megaeventos_2015.pdf). Accessed on: 20 Dec. 2022.

KAMIN, D. Valor de avaliação da casa com dono negro nos Estados Unidos: US\$ 472 mil; com branco: US\$ 750 mil. **Folha de São Paulo** [online], 19/08/2022 Disponível em: <https://f5.folha.uol.com.br/voceviu/2022/08/casal-negro-reclama-de-discriminacao-racial-na-avaliacao-de-casa-nos-eua.shtml>. Acesso em: 11 dez. 2022.

LAMBERT, A. Paris: embourgeoisement ou gentrification?. **La Vie des idées**, v. 8, 2014.

LARocca JUNIOR, J. **O papel dos programas habitacionais públicos na expansão das periferias em cidades médias. Custos financeiros e sociais das práticas recentes em Ponta Grossa (PR)**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2020.

LEÃO JÚNIOR, F.; BRITO, C.. O mercado habitacional e o processo de gentrificação em cidades latino-americanas: um estudo exploratório no bairro de Boa Viagem, Recife-PE. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, p. 68-81, 2018.

LEES, L. The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. **Progress in Human Geography**. 36( 2), pp 155-171., 2012.

LEES, L. Gentrification and what can be done to stop it. **TEDxBrixton**. In: YouTube, 2014. Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=gMz1x5\\_yF2Q&tab\\_channel=TEDxTalks](https://www.youtube.com/watch?v=gMz1x5_yF2Q&tab_channel=TEDxTalks). Acesso em: 20/02/2021)

LEES, L. Planetary gentrification and urban (re) development. **Urban Development Issues**, v. 61, n. 1, p. 5-13, 2019.

LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. **Gentrification** (1st ed.). Routledge, 2008. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>

LEES, L. et al. **Planetary gentrification**. London. John Wiley & Sons, 2016.

- LEES, L.; PHILLIPS, M.(Ed.). **Handbook of gentrification studies**. Edward Elgar Publishing, 2018.
- LEFEBVRE, H. **The Production of Space**. Oxford, Cambridge: Blackell, 1991.
- LEHAB. Caravana VLT: A Realidade Ao Longo Dos Trilhos – **LABORATÓRIO DE ESTUDOS DA HABITAÇÃO**, 2018. UFC. [s. d.]. Available at: <https://tinyurl.com/2eud3b2f>
- LEITE, K.. Tombamento da Vila Vicentina da Estância. In: **Anais do IX Mestres e Conselheiros - Agentes Multiplicadores do Patrimônio**. Anais.Belo Horizonte(MG) CAD II - UFMG, 2017. Disponível em:  
<https://www.even3.com.br/anais/mestreseconselheiros2017/51338-TOMBAMENTO-DA-VILA-VICENTINA-DA-ESTANCIA>. Acesso em: 17/12/2022 13:14
- LEITE, R. A exaustão das cidades. Antinobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas [The exhaustion of the cities. Counter-gentrification and urban interventions in Brazilian and Portuguese cities]. **Revista Brasileira de Ciências Sociais** 25.72, 73–88, 2010.
- LEY, D. Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment. **Annals of the Association of American Geographers** 76, 4: 521–535, 1986.
- LEY, D. Gentrification and the politics of the new middle class. **Environment and Planning Development: Society and Space**, v. 12, n. 1, p. 53-74, 1994.
- LEY, D. **The New Middle Class and the Remaking of the Central City**. Oxford: Oxford University Press, 1996.
- LEY, D. Artists, aestheticisation and the field of gentrification, **Urban Studies**, 40, 12: 2527–2544, 2003.
- LIMA, C. Una mirada crítica a la zona portuaria de Río de Janeiro. **Revista Bitácora Urbano Territorial**, v. 17, n. 2, p. 23-54, 2010.
- LIMA, M. **Visual Complexity: mapping patterns of information**. New York: Princeton architectural press, 2011.
- LIMA, M. Q. C.; FREITAS, C. F. S.; CARDOSO, D. R. Modelagem da informação para a regulação urbanística dos assentamentos precários em Fortaleza. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [S.l.], 53 v. 11. 2019. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/index.php/Urbe/article/view>. Acesso em: 10 nov. 2019.
- LIMA SÁNCHEZ, S. Y sin embargo,... se gentrifica. Análisis en torno al problema de la gentrification de la ciudad de México. **Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica**, p. 26-30, 2008.
- LISSARDY, G. Por que a América Latina é a 'região mais desigual do planeta'. **BBC News Brasil**, 16 Fev. 2020. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-51406474>.
- LIU, C. et al. A comparison of the approaches for gentrification identification. **Cities**, v. 95, p. 102482, 2019.
- LYNCH, A.; STRAUSS, M. **Ethnic Dress in the United States: A Cultural Encyclopedia**, s.v. "Chambray," Rowman & Littlefield Publishers; UK ed., p. 68, 2014.
- LÓPEZ-MORALES, E. et al. Rent gap formation due to public infrastructure and planning policies: An analysis of Greater Santiago, Chile, 2008–2011. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 51, n. 7, p. 1536-1557, 2019.

LÓPEZ-MORALES, E. State-Led Gentrification. **The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies**, 1–6, 2019.

LÓPEZ-MORALES, E. Gentrification in the global South, **City**: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action, 19:4, 564-573, 2015.

LÓPEZ-MORALES, E. Gentrification by ground rent dispossession: the shadows cast by large scale urban renewal in Santiago de Chile. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 35, n. 2, p. 1-28, 2011.

LÓPEZ-MORALES, E. Real estate market, state-entrepreneurialism and urban policy in the "gentrification by ground rent dispossession" of Santiago de Chile. **Journal of Latin American Geography**, v. 9, n. 1, p. 145-173, 2010.

LÓPEZ-MORALES, E. et al. Rent gap formation due to public infrastructure and planning policies: An analysis of Greater Santiago, Chile, 2008–2011. **Environment and Planning A: Economy and Space**, v. 51, n. 7, p. 1536-1557, 2019.

LÓPEZ-MORALES, E. et al. State-led gentrification in three Latin American cities. **Journal of Urban Affairs**, p. 1-21, 2021.

LUCENA, Felipe. A Vila Autódromo cinco anos depois das Olimpíadas. 15 Dec. 2021. **Diário do Rio de Janeiro**. Available at: <https://tinyurl.com/yck8pakr>.

LYNCH, A.; STRAUSS, M. **Ethnic Dress in the United States: A Cultural Encyclopedia**, s.v. "Chambray," Rowman & Littlefield Publishers; UK ed., 2014.

MACIEL, W. Gentrification praieira: arquitetura, técnicas e movimentos corporais. **O Público e o Privado**, v. 15, n. 29 jan. jun, p. 33-54, 2017.

MALOUTAS, T. Contextual diversity in gentrification research. **Critical Sociology**, v. 38, n. 1, p. 33-48, 2011.

MAGALHÃES, M. Editora rebate Eduardo Paes, que chamou de 'asneira' livro sobre remoções. 28 JUL. 2015. **UOL Notícias**. Disponível em: <https://blogdomariomagalhaes.blogosfera.uol.com.br/2015/07/28/editora-rebate-eduardo-paes-que-chamou-de-asneira-livro-sobre-remocoos/>. Acessado em: 2 Out. 2022.

MARCONI, M.; LAKATOS, E.. **Fundamentos de metodologia científica**. atlas, 2003.

MARCUSE, P. A note from Peter Marcuse. **City** 14: 187–188, 2010.

MARCUSE, P. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. **Wash. UJ Urb. & Contemp. L.**, v. 28, p. 195, 1985.

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

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, v. 14, p. 21-33, 2000.

MARTIN, J. et al. **Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose**. CIRANO, 2021.

MARTINEZ i RIGOL, S. A Gentrification: conceito e método. In: CARLOS, A.; CARRERAS, C. **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005.

MARTINS, D.; MACHADO, F.. A necropolítica como estratégia de gestão territorial e negação do direito à cidade: gentrificação, remoções e deslocamentos forçados da população em situação de rua. **Simpósio Internacional desigualdades, direitos e políticas públicas**: saúde, corpos e poder na

América Latina (7.: 2020: São Leopoldo, RS).[Anais]. São Leopoldo: Simpósio Internacional Desigualdades, Direitos e Políticas Públicas: saúde, corpos e poder na América Latina, 2020, 2021.

MATHEMA, S. Gentrification: Um exame atualizado da literatura. **Revista Antropolítica**, [S. l.], n. 38, p. 87-97, 2015.

MENDES, L. Marginal Gentrification as Emancipatory Practice: An Alternative to the Hegemonic Discourse of the Creative City?. **RCCS Annual Review** [Online], 5 | 2013. Available at: <http://journals.openedition.org/rccsar/513> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rccsar.513>

MENDES, L. Transnational gentrification and the housing market during pandemic times, Lisbon style. **Urban Geography**, p. 1-8, 2021.

MENDES, M. **As vias que removem não abrem caminhos**: reestruturação espacial e mobilidade urbana na MetrÓpole de Fortaleza e a luta pelo direito à cidade. 2017. 1 recurso online ( 313 p.) Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências, Campinas, SP. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1631263>. Acesso em: 20 dez. 2022.

MIROWSKI, P. **Never Let a Serious Crisis Go to Waste: How Neoliberalism Survived the Financial Meltdown**. London: Verso, 2011.

MITCHELL, W. **Me++**: The Cyborg Self and the Networked City. Cambridge: The MIT Press, 2003. p. 11.

MONIÉ, F., VASCONCELOS, F. Evolução das relações entre cidades e portos: entre lógicas homogeneizantes e dinâmicas de diferenciação, **Confinis** [En ligne], 15 | 2012, mis en ligne le 18 juin 2012, consulté le 04 janvier 2023.

MORIN, E. Da Necessidade de um Pensamento Complexo. IN: MARTINS, F.M.; SILVA, J.M. **Para Navegar no século XXI** - Tecnologias do Imaginário e Cibercultura. Porto Alegre: Sulina/Edipucrs, 2003.

MÖSGEN, A.; ROSOL, M.; SCHIPPER, S. State-led gentrification in previously 'un-gentrifiable' areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany. **European Urban and Regional Studies**, v. 26, n. 4, p. 419-433, 2019.

NASCIMENTO, B. Gentrificação na Zona Portuária do Rio de Janeiro: Deslocamentos habitacionais e hiper precificação da terra urbana. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 1, n. 41, p. 45-64, 2019.

NASCIMENTO, T. Campo de concentração onde 'flagelados da seca' eram aprisionados é tombado no Ceará. **G1 CE**, 20/07/2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/ce/ceara/noticia/2019/07/20/campo-de-concentracao-onde-flagelados-da-seca-eram-aprisionados-e-tombado-no-ceara.ghtml>

NETTO, V.; SABOYA, R. A urgência do planejamento: A revisão dos instrumentos normativos de ocupação urbana. **Arquitextos Vitruvius**, 125(02), 2010. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.125/3624>. Acesso em: 15 outubro 2019

NOBRE, L. Fortaleza Nobre | Resgatando a Fortaleza antiga. 2019. **Fortalezanobre.com.br**. Available at: <http://www.fortalezanobre.com.br/search?q=po%C3%A7o+da+draga>. Accessed on: 19 Dec. 2022.

NOGUEIRA, A. M. A. **Possibilidades e desafios de práticas insurgentes**: o caso da comunidade Poço da Draga, Fortaleza, Brasil. 2019. 262 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura Urbanismo e Design) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019.

NUNES, A. Neoliberalismo e direitos humanos. **Revista Da Faculdade De Direito, Universidade De São Paulo**, v. 98, p. 423-462, 2003.

OLIVEIRA, S. F. C. de. **Direito à cidade e a produção do espaço urbano**: o Veículo Leve sobre Trilhos e a segregação urbana em Fortaleza. 2017. 121 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo e Design) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2017.

O POVO. Famílias da Vila Vicentina devem permanecer em suas casas, decide TJCE. 22 Oct. 2019. **O POVO**. Available at: <https://tinyurl.com/bddyjawj>. Accessed on: 17 Dec. 2022.

O POVO. Comunidades desalojadas pela construção do VLT protestam em frente ao Palácio da Abolição. 8 May 2019. **O POVO**. Available at: <https://tinyurl.com/fkja4vdu> Accessed on: 20 Dec. 2022.

ORWELL, G. A **Revolução dos Bichos**. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

PAIVA, R. Os impactos da "urbanização turística" no litoral de Fortaleza: fragmentação e diferenciação socioespacial. **Anais do XI Seminário da ANPTUR, Fortaleza, Ceará, Brasil**, v. 11, 2014.

PAIN, R. Chronic urban trauma: The slow violence of housing dispossession. **Urban Studies** 56(2): 385–400, 2019.

PALAFOX, L.; ORTIZ-MONASTERIO, P.. Predicting gentrification in Mexico city using neural networks. In: **2020 International Joint Conference on Neural Networks (IJCNN)**. IEEE, 2020. p. 1-5.

PALLONE, S. Diferenciando subúrbio de periferia. **Cienc. Cult.**, São Paulo , v. 57, n. 2, p. 11, Junho 2005. Disponível em: [http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0009-67252005000200006&lng=en&nrm=iso](http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0009-67252005000200006&lng=en&nrm=iso). Acesso em: 09 Dec. 2022.

PEARSALL, H. (2018) New directions in urban environmental/green gentrification research. In L. Lees with M. Phillips (eds) **Handbook of Gentrification Studies**. Cheltenham, Edward Elgar pp 329-345

PEQUENO, R. **Como Anda Fortaleza**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

PEQUENO, R. Mudanças na estrutura socioespacial da metrópole: Fortaleza entre 2000 e 2010. IN: COSTA, M.; PEQUENO, R. **Fortaleza**: transformações na ordem urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2015.

PEQUENO, R. Projetos e obras da Copa 2014 diante da política urbana de Fortaleza, in M. COSTA, R. PEQUENO, V. PINHEIRO (org.) **Fortaleza**: os impactos da copa do mundo 2014, Expressão Gráfica e Editora, Fortaleza, 17-55, 2015.

PEQUENO, L.; ARAGÃO, T. **Dimensão habitacional da região metropolitana de Fortaleza**. Fortaleza: Letra capital, 2009.

PEREIRA, R. Desapropriações e problemas políticos atrasam VLT de Fortaleza; TCU aciona "alarme amarelo." 28 Nov. 2012. **UOL Copa do Mundo 2014**. Available at: <https://copadomundo.uol.com.br/noticias/redacao/2012/11/28/desapropriacoes-e-problemas-politicos-atrasam-vlt-de-fortaleza-tcu-aciona-alarme-amarelo.htm?%3E.%20>. Accessed on: 19 Dec. 2022.

PETRELLA, G.. A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário. **arq. urb**, n. 13, p. 36-58, 2015.



- PINHEIRO, M.; BRITO, V. Em busca do significado da desinformação. **DataGramZero-Revista de Informação**, [S. l.], v.15, n.6, p.6. Rio de Janeiro, 2014.
- PINTO, E.; BALANCO, P.. Estado, bloco no poder e acumulação capitalista: uma abordagem teórica. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 34, p. 39-60, 2014.
- PORTEOUS, D. & SMITH, S. **Domicide: The Global Destruction of Home**. Toronto: McGill Queen's University Press, 2002.
- POTHEN, J. Gentrification, Social Networks, and COVID-19. **Contexts**, v. 19, n. 4, p. 32-35, 2020.
- PUDLIN, A. Los Angeles Index of neighborhood change. City of Los Angeles Open Data, 2016. Available at: <https://tinyurl.com/4ryvjt6f>
- PUDLIN, A. Los Angeles Index of displacement pressure. City of Los Angeles Open Data, 2018. Available at: <https://tinyurl.com/ht8tcxyk>. (accessed 21 May 2019).
- RAEDES, J.; DE SOUZA, J.; HUBBARD, P. Understanding urban gentrification through machine learning. **Urban Studies**, v. 56, n. 5, p. 922-942, 2019.
- RIBEIRO, L.; RIBEIRO, M. **Análise social do território: fundamentos teóricos e metodológicos**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- ROCHA, A.. **Mobilização, organização e confronto em movimentos sociais urbanos: o caso da Resistência Vila Vicentina**, em Fortaleza-CE. Orientadora: Linda Maria de Pontes Gondim. 2021. 277 f. Tese (Doutorado em Sociologia) - Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Centro de Humanidades, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2021.
- RODRÍGUEZ, C., BAÑUELOS, C. Y MERA, G. "Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires", en: Herzer, H. (org.), **Con el corazón mirando al sur**. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: Espacio Editorial, 2008
- RODRIGUES, L. Propostas para uma avaliação em profundidade de políticas públicas sociais. **Revista Avaliação de Políticas Públicas-AVAL**, v.1, n.1. 2008.
- ROLNIK, R. Democracy on the edge: limits and possibilities in the implementation of an urban reform agenda in Brazil. **International Journal of Urban and Regional Research** 35.2, 239-55, 2011.
- ROSE, D. Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of Marxist urban theory. **Environment and Planning D: Society and Space** 1: 47-74, 1984.
- ROSENO, R. Parlamentar do PSOL defende instalação de CPI para investigar irregularidades na obra do Acquário. 2014. **Renato Roseno**. Available at: <https://www.renatoroseno.com.br/noticias/parlamentar-do-psol-defende-instalacao-de-cpi-para-investigar-irregularidades-na-obra-do-acquario>. Accessed on: 19 Dec. 2022.
- ROY, A. 'The 21st-Century Metropolis: New Geographies of Theory', **Regional Studies**, 43: 6, 819 – 830.
- RUBINO, S. 'Gentrification': notas sobre um conceito incômodo. In: SCHICCHI, M.C.; BENFATTI, D. **Urbanismo: dossiê São Paulo - Rio de Janeiro**. Campinas/ Rio de Janeiro, PUC-Campinas/Prourb-UFRJ, 2003.
- SALINAS ARREORTUA, L. Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*. [En línea]. **Alicante**: Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de

América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, 24 de febrero de 2013, vol. 4, nº 44, p. 283-307.

SALINAS-ARREORTUA, L. La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica. **Revista Geográfica de América Central**, v. 2, n. 51, p. 145-167, 2013.

SANFELICI, D. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. **Revista da ANPEGE**, v. 6, n. 1, p. 3-16, 2010.

SANTOS, M. **A Urbanização Desigual**. São Paulo: EDUSP, 2018 [1980].

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: EDUSP, 2020 [1993].

SAMPAIO, Clarissa Figueiredo. **Urban Development and Increased Socio-spatial Inequalities in Fortaleza, Brazil: The Role of Planning**. 2003. Tese de Doutorado. University of Illinois at Urbana-Champaign.

SASSAKI, R. Quem permanece ausente na educação para todos. **DIVERSA**, 2019. Disponível em: <https://tinyurl.com/2fpwxr5s>.

SASSEN, S. **The Global City**: New York, London and Tokyo. Princeton, NJ: Princeton University Press, 1991.

SAUNDERS, P. D. The Changing State of Gentrification. **American Planning Association**, 2022, February 10. Disponível em: <https://tinyurl.com/2z7w9sef>.

SCHROER, M. Negative, positive und ambivalente Individualisierung—erwartbare und überraschende Allianzen. In: **Individualisierung und soziologische Theorie**. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2000. p. 13-42.

SENA, L; TEIXEIRA, A. Grupo pede tombamento da Vila Vicentina, em Fortaleza. **G1 Ceará**. 29/10/2016. Disponível em: <https://tinyurl.com/3mj46baf>.

SERRA, P. Pierce e o signo como abdução. Pragmatismo e Abdução, **Biblioteca on-line de Ciência da Comunicação** (BOCC), Universidade da Beira Interior. 1996.

SHIN, H.; LEES, L.; LÓPEZ-MORALES, E.. Introduction: Locating gentrification in the global east. **Urban Studies**, v. 53, n. 3, p. 455-470, 2016.

SILVA, C.; GIANNOTTI, M.; DE ALMEIDA, C.. Dynamic modeling to support an integrated analysis among land use change, accessibility and gentrification. **Land Use Policy**, v. 99, p. 104992, 2020.

SILVA, J. formação Socioterritorial Urbana [1992] IN: DANTAS, E.; DA SILVA, J.; COSTA, Maria C. **De cidade à metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

SILVA, R.; PACHECO, T. CE – Defensores públicos defendem 5.000 famílias do VLT e da especulação imobiliária | COMBATE RACISMO AMBIENTAL. Dec. 2011. **Racismoambiental.net.br**. Available at: <https://acervo.racismoambiental.net.br/2011/12/01/ce-defensores-publicos-defendem-5-000-familias-do-vlt-e-da-especulacao-imobiliaria/>. Accessed on: 19 Dec. 2022.

SLATER, T. The eviction of critical perspectives from gentrification research. **International Journal of Urban and Regional Research** 30: 737–757, 2006.

SLATER, T. Missing Marcuse: On gentrification and displacement, **City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action**, 13:2-3, 292-311, 2009.

SLATER, T. Gentrification of the City. In BRIDGE, G.; WATSON, S. **The new Blackwell companion to the city**. Oxford: Wiley-Blackwell, 571–585, 2011.

SLATER, T. Clarifying Neil Smith's rent gap theory of gentrification. **Tracce urbane. Rivista italiana transdisciplinare di studi urbani**, n. 1, 2017.

SLATER, T. Agnotology. IN: T. JAZEEL et al. **Keywords in Radical Geographical Thought**. Oxford: Wiley-Blackwell, 20-24, 2019.

SLATER, T. Planetary rent gaps. **Antipode**, v. 49, p. 114-137, 2017.

SMITH, D. 'Studentification': the gentrification factory? In: ATKINSON, R; BRIDGE, G. **Gentrification in a Global Context**. Routledge, 2005.

SMITH, N. New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. **Antipode**, 34(3), 427–450., 2002.

SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**, v.45, 358-548, 1979.

SMITH, N. Gentrification and Uneven Development. **Economic Geography**, 58(2), 139, 1982.

SMITH, N. Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. (orgs.). **Gentrification of the city**. Londres, Allen e Unwin, 1986.

SMITH, N. Blind man's bluff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification?. **Transactions of the Institute of British Geographers** 17, 1: 110–115, 1992.

SMITH, N. **The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City**. Routledge, New York, NY, 1996.

SMITH, N. 'Giuliani time', **Social Text** 57: 1–20, 1998.

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia à "regeneração" urbana como estratégia urbana global. IN: BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De Volta à Cidade**. São Paulo: Annablume, 2006.

SOUZA, R. Saída do poder foi fatal para o Centro de Fortaleza, diz especialista. **O POVO**, 22/07/2015. Disponível em: <https://tinyurl.com/mtmkj5kd>

SOUZA, V. Requalificação urbana e gentrificação em Fortaleza-CE: o caso da favela do Poço da Draga na Praia de Iracema. **Encontro Da Associação Nacional De Pós-Graduação E Pesquisa Em Planejamento Urbano E Regional**, v. 12, 2007.

SOUZA, M. Análise da Estrutura Urbana [1978] IN: DANTAS, E.; DA SILVA, J.; COSTA, Maria C. **De cidade à metrópole: (trans)formações urbanas em Fortaleza**. Fortaleza: Edições UFC, 2009.

STEIN, S. Capital City. **Gentrification and the Real Estate State**. London. Verso, 2020.

SUAZO-VECINO, G.; MUÑOZ, J.; FUENTES ARCE, L.. The displacement of Santiago de Chile's downtown during 1990–2015: Travel time effects on eradicated population. **Sustainability**, v. 12, n. 1, p. 289, 2019.

SÝKORA, L. 'City in transition: The role of the rent gap in Prague's revitalization', **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie** 84, 4: 281–293, 1993.

TEIXEIRA, A. Moradores da Vicentina tentam reverter projeto de demolição no CE. **G1 Ceará**, 07/11/2016. Disponível em: <https://tinyurl.com/bdfc9542>

THE PEW CHARITABLE TRUSTS. Philadelphia Gentrification Map. Filadélfia: 2016. 51 p. Disponível em: <https://tinyurl.com/3knbua4k>.

TOLEDO, M.. **Participação de instituições locais em projetos de revitalização urbana: o caso do Projeto Porto Maravilha na cidade do Rio de Janeiro**. 2012. Tese de Doutorado.

TRADE-OFF. *In: Collins Dictionary* [online]. Disponível em: <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/trade-off>. Acesso em: 9 dez. 2022.

TURMAN, W.; DOUCET, B.; DIWAN, F.. Living through a pandemic in the shadows of gentrification and displacement: experiences of marginalized residents in Waterloo Region, Canada. Volume 2. **Housing and Home**, p. 175, 2021.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano, IN: O. ARANTES, C VAINER, E MARICATO (eds) **A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos, Vozes**, Rio de Janeiro, Petrópolis, 75-103, 2000.

VIANA, G. **Processos de gentrificação**. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. 2017.

VIANA, V.; MAIA, M.; MARTINS, R. AS CONSEQUÊNCIAS DA OBRA DO VLT NA COMUNIDADE ALDACIR BARBOSA EM FORTALEZA. **Anais do XVI Encontro Nacional de Pesquisadores em Serviço Social**, v. 16, n. 1, 2018.

VILLAÇA, G. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. IN: DEÁK, C; SCHIFFER, S. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.

VIGDOR, J. Is urban decay bad? Is urban revitalization bad too?. **Journal of Urban Economics**, v.68,n.3, 277-289, 2010.

VIVA@CEARÁ. **Projeto de Pesquisa VIVA@CEARÁ - Inovação em Saúde**. Projeto de Pesquisa não publicado. UFC, Fortaleza, 2020.

VIVA@CEARÁ. **Relatório VIVA@Porangabussu** - Subgrupo Gentrificação. Relatório não publicado. UFC, Fortaleza, 2021.

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.

WANG, L. et al. Preliminary study on transit-induced residential gentrification in Nagoya, Japan. **Asian Transport Studies**, v. 6, p. 100022, 2020.

WYLY, E. The Evolving State of Gentrification. **Tijds. voor econ. en Soc. Geog.**, 110: 12-25, 2019.

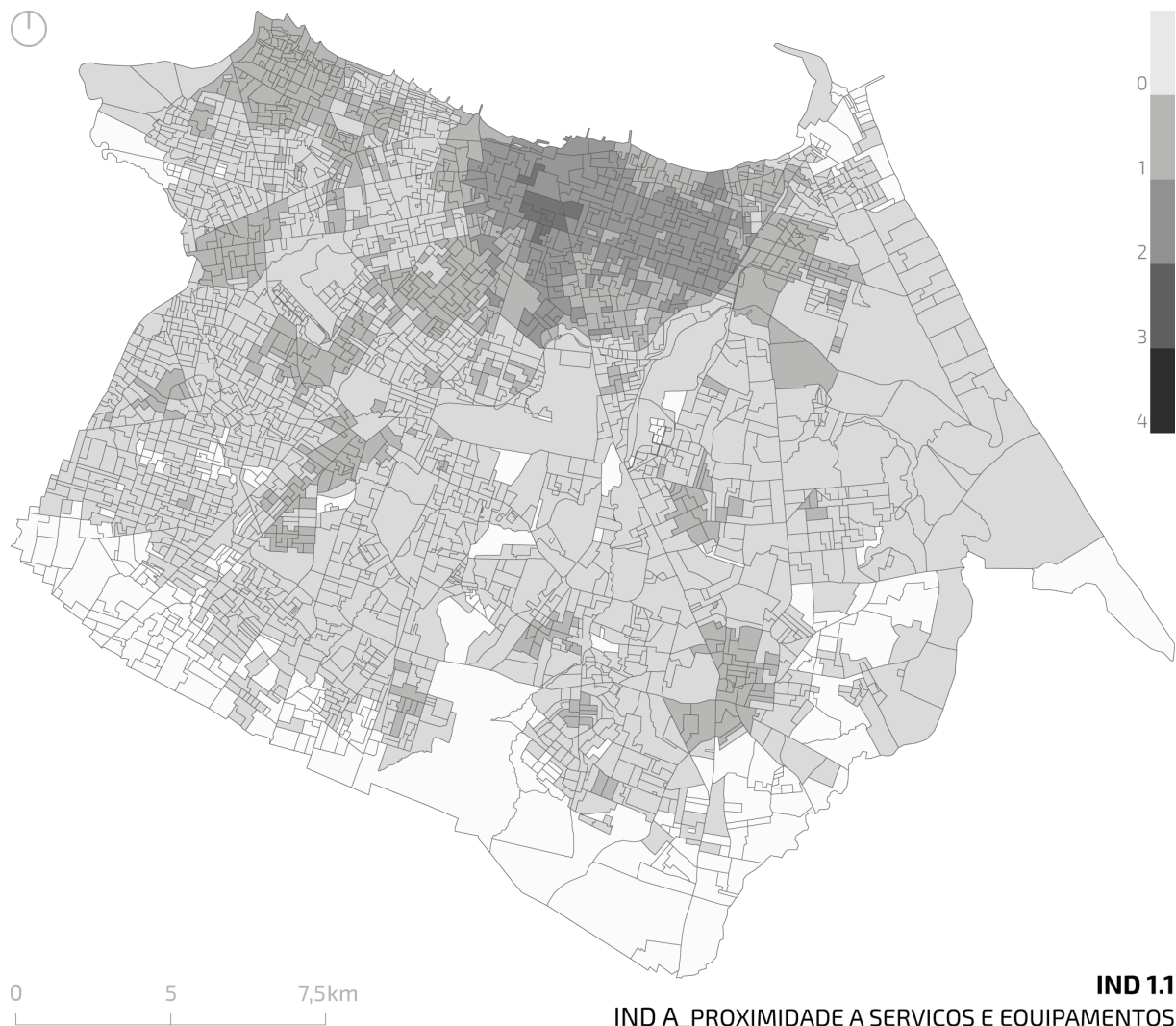
ZHANG, L.; PFOSE, D. Using OpenStreetMap point-of-interest data to model urban change—A feasibility study. **PloS one**, v. 14, n. 2, p. e0212606, 2019.

ZUKIN, S. **Naked city: The death and life of authentic urban places**. Oxford University Press, New York; Oxford, 2010.

## APÊNDICE 1

### 1. IND 1.1 - Indicador Próx. a oportunidades e equipamentos

**Figura 93:** Espacialização do Indicador A.



**IND 1.1**

IND A\_PROXIMIDADE A SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS

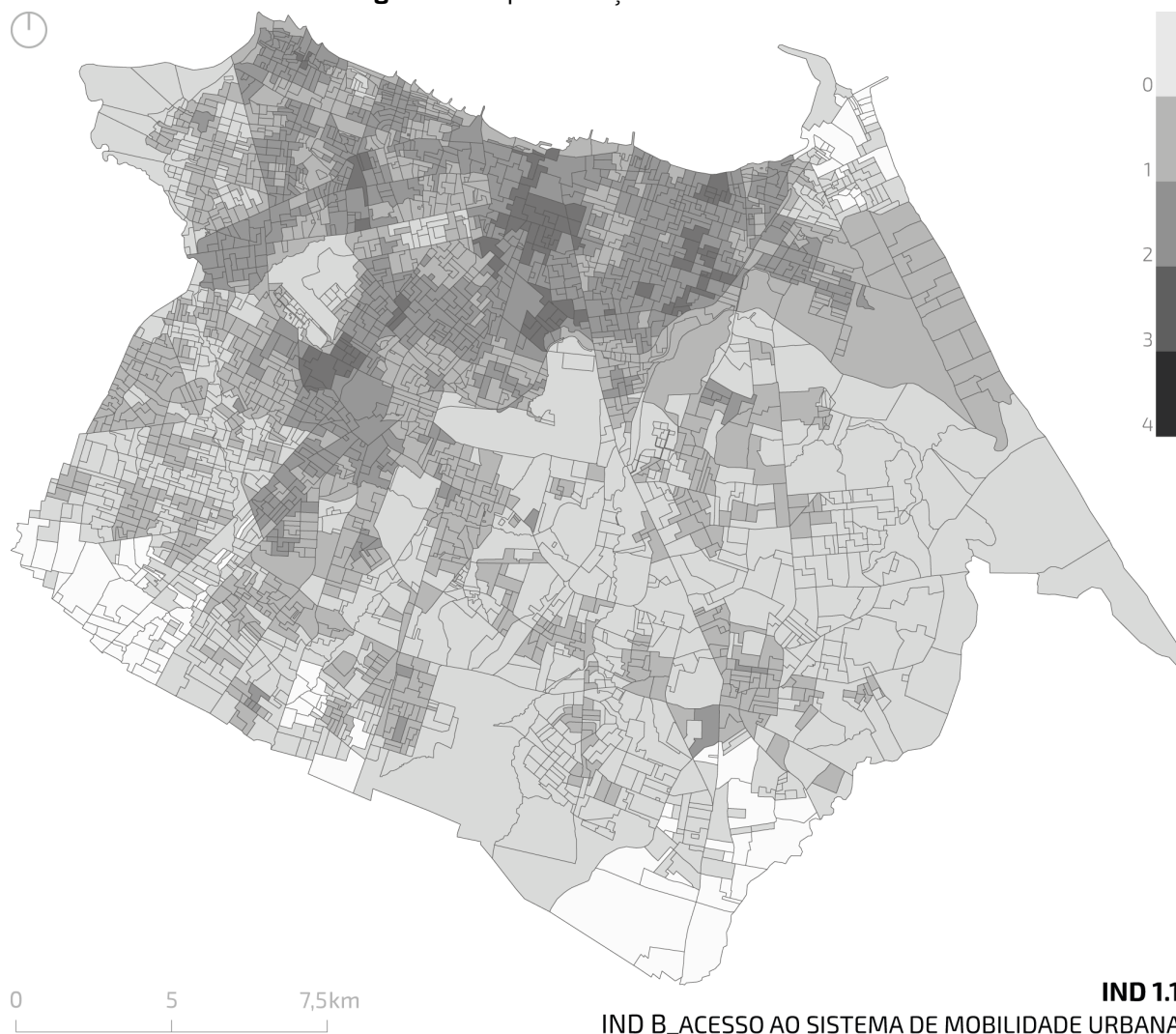
Fonte: a autora.

**Quadro 28:** Composição do Indicador A.

IND 1.1 - Prox. a oportunidades e equipamentos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>proximidade à serviços e equipamentos</b>	
1	equipamentos de saúde	SMS, 2016-2020
2	equipamentos educacionais	SEDUC, 2018; SME, 2020
3	equipamentos culturais	Fortaleza 2040, 2019
4	equipamentos de lazer	SEFIN, 2019; Mais Ação, 2020

Fonte: a autora.

**Figura 94:** Espacialização do Indicador B.



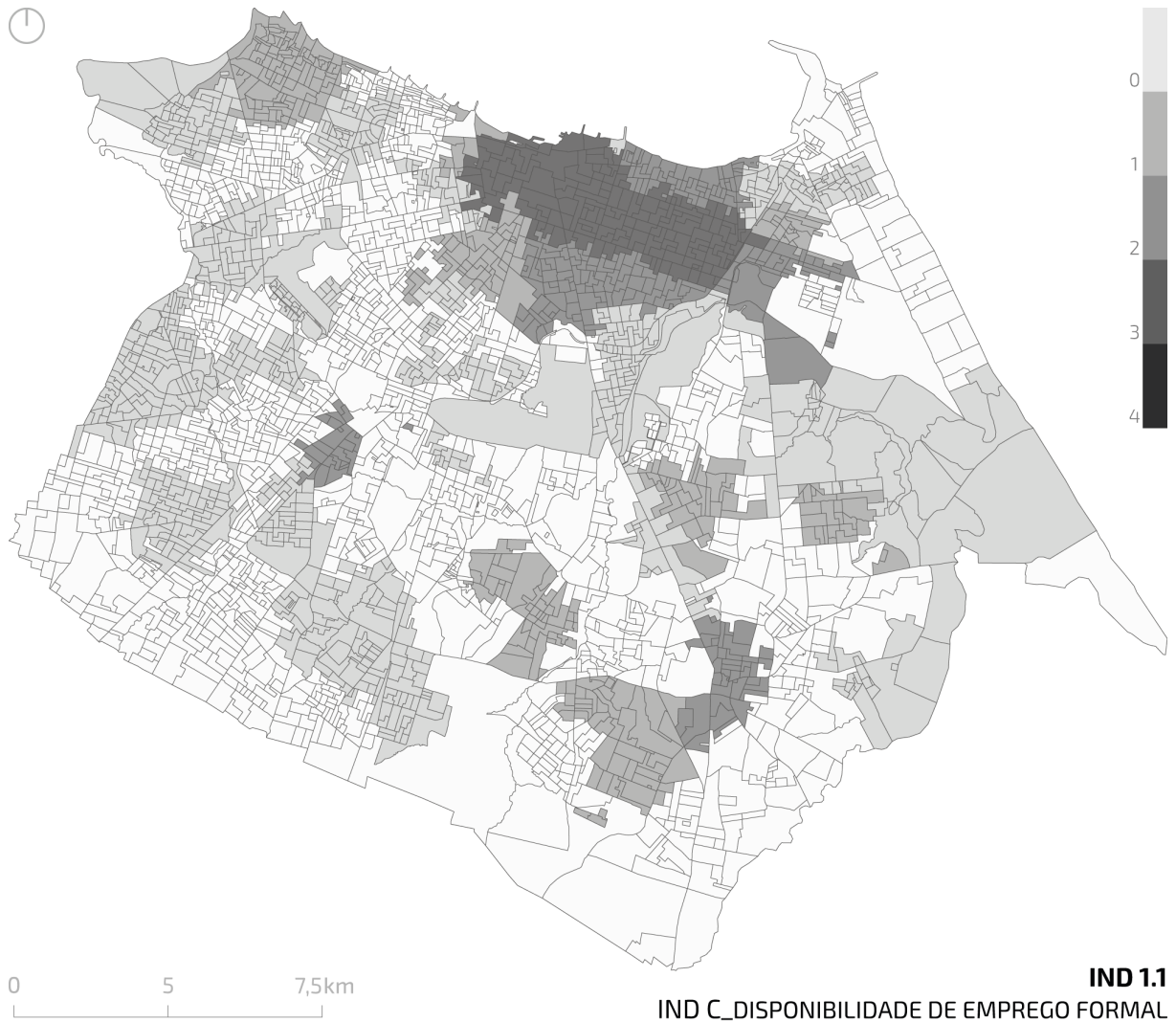
Fonte: a autora.

**Quadro 29:** Composição do Indicador B.

IND 1.1 - Prox. a oportunidades e equipamentos		
INDICADORES		FONTE
<b>B</b>	<b>acesso ao sistema de mobilidade urbana</b>	
1	tempo de deslocamento casa-trabalho	IBEU, 2010
2	disponibilidade de transporte público	ETUFOR, 2018; METROFOR, 2020; PAITT, 2020

Fonte: a autora.

**Figura 95:** Espacialização do Indicador C.



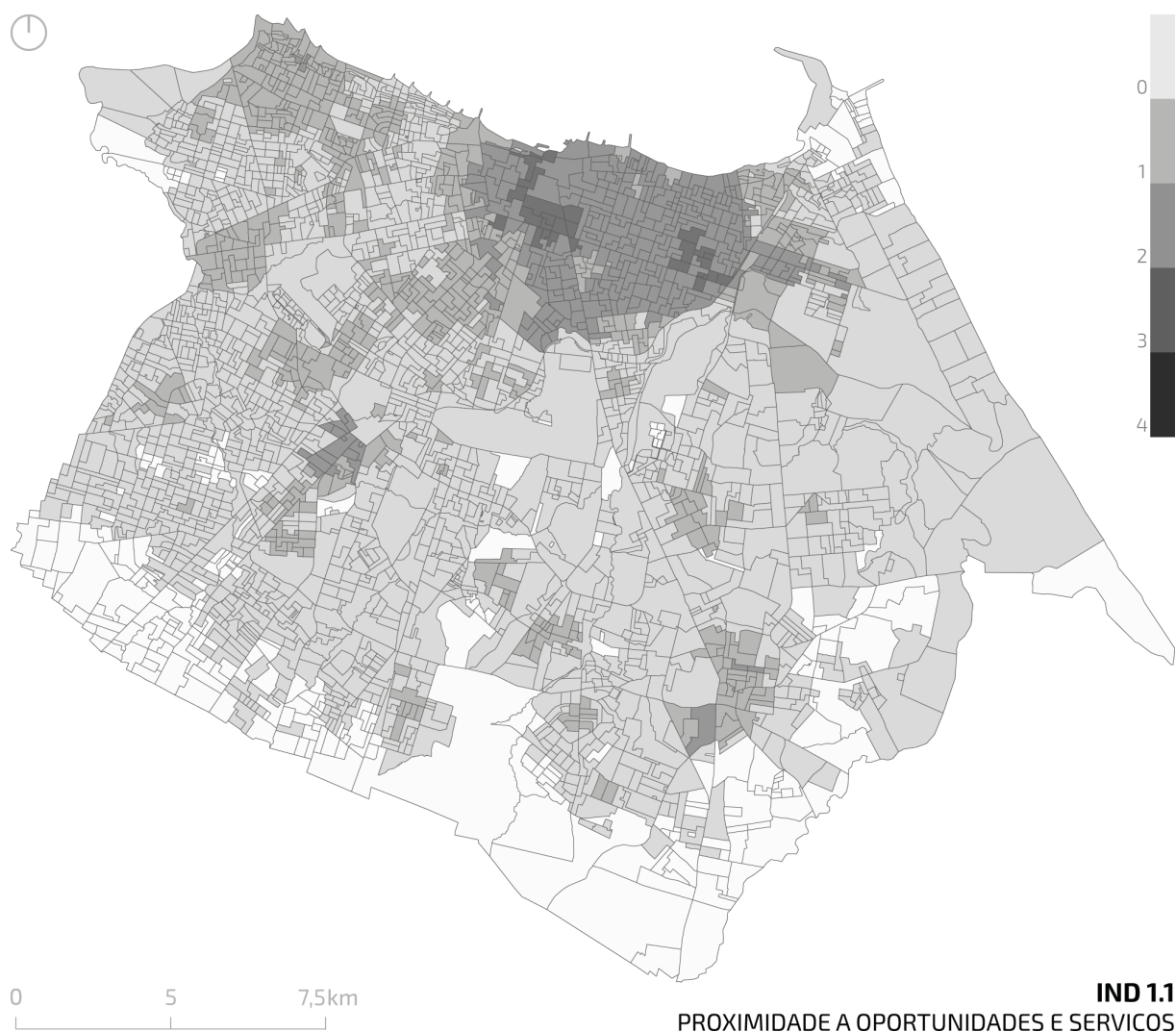
Fonte: a autora.

**Quadro 30:** Composição do Indicador C.

IND 1.1 - Prox. a oportunidades e equipamentos		
INDICADORES		FONTE
<b>C</b>	<b>disponibilidade de emprego formal</b>	
1	estoque de emprego e vínculos empregatícios	SDE, 2017

Fonte: a autora.

**Figura 96:** Espacialização do Indicador 1.1.



Fonte: a autora.

**Quadro 31:** Composição do Indicador 1.1.

<b>IND 1.1 - Prox. a oportunidades e equipamentos</b>		
<b>INDICADORES</b>		<b>FONTE</b>
<b>A</b>	<b>proximidade à serviços e equipamentos</b>	
1	equipamentos de saúde	SMS, 2016-2020
2	equipamentos educacionais	SEDUC, 2018; SME, 2020
3	equipamentos culturais	Fortaleza 2040, 2019
4	equipamentos de lazer	SEFIN, 2019; Mais Ação, 2020
<b>B</b>	<b>acesso ao sistema de mobilidade urbana</b>	
1	tempo de deslocamento casa-trabalho	IBEU, 2010
2	disponibilidade de transporte público	ETUFOR, 2018; METROFOR, 2020; PAITT, 2020
<b>C</b>	<b>disponibilidade de emprego formal</b>	
1	estoque de emprego e vínculos empregatícios	SDE, 2017

Fonte: a autora.



## 2. IND 1.2 - Indicador Valorização do Mercado Imobiliário

**Figura 97:** Espacialização do Indicador A.



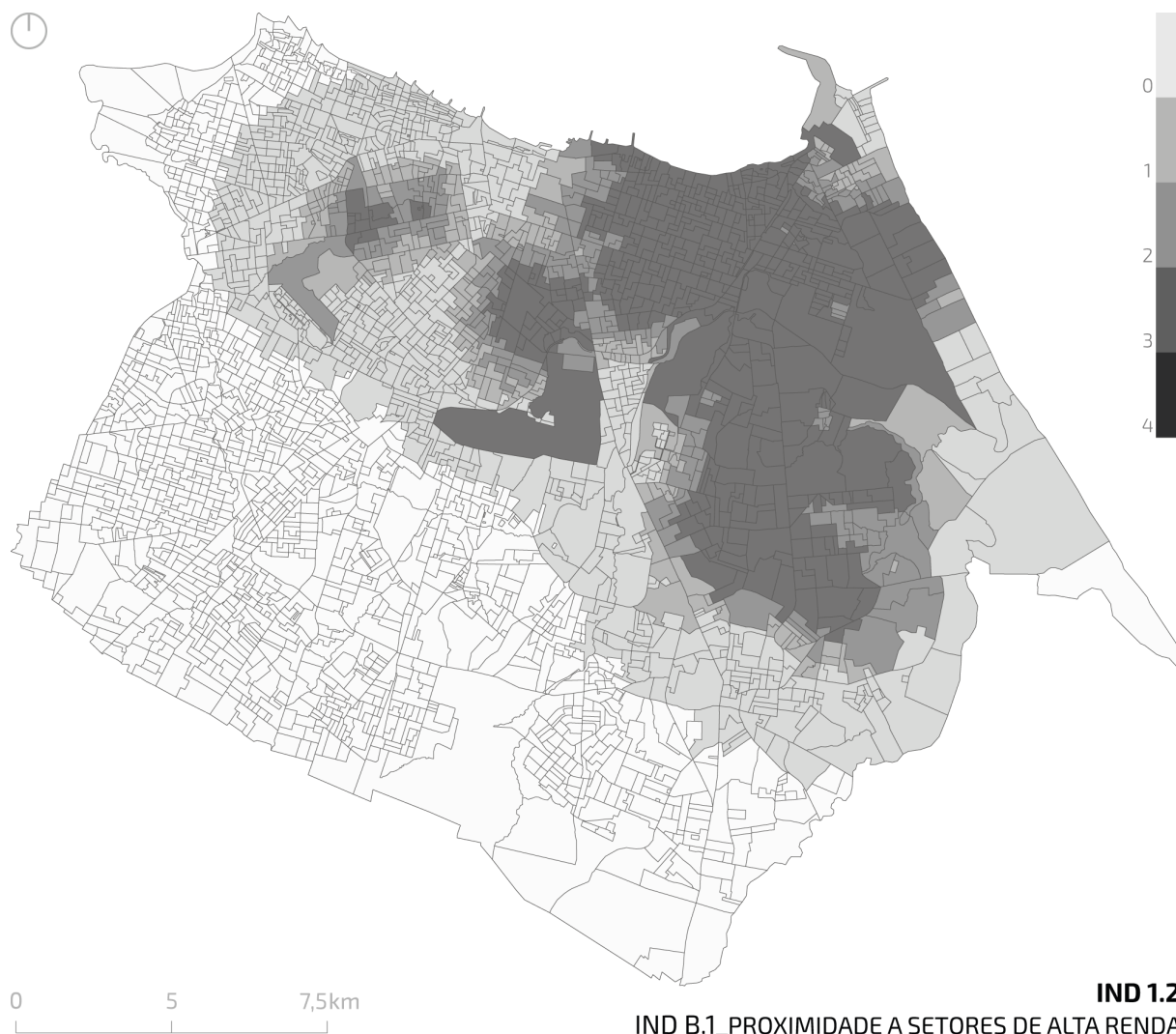
Fonte: a autora.

**Quadro 32:** Composição do Indicador A.

IND 1.2 Valorização do Mercado Imobiliário		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>valorização imobiliária</b>	
1	mudança no valor venal	SEFIN/PMF 2016, 2022

Fonte: a autora.

**Figura 98:** Espacialização do Indicador B.1.



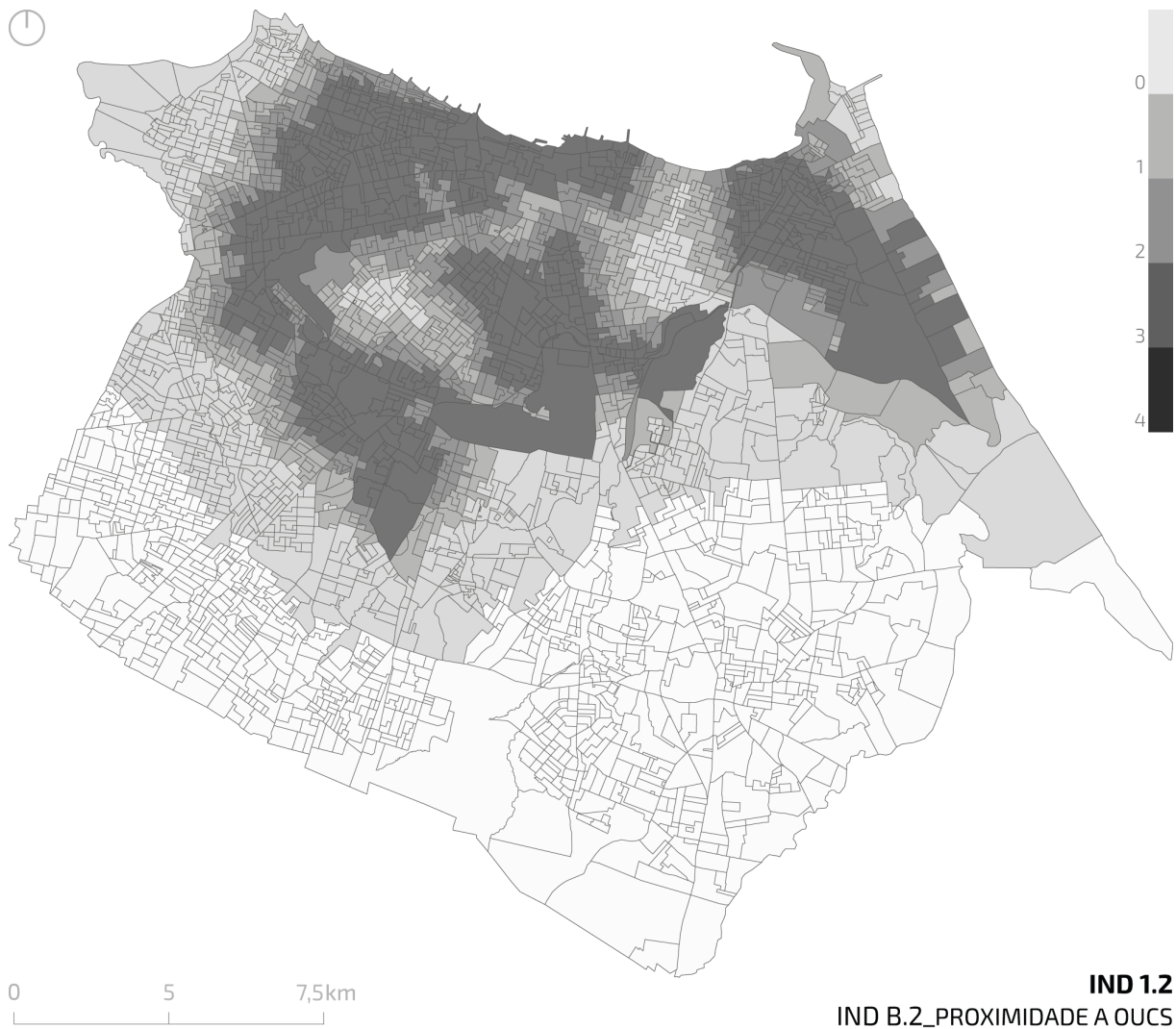
Fonte: a autora.

**Quadro 33:** Composição do Indicador B.1.

IND 1.2 Valorização do Mercado Imobiliário		
INDICADORES		FONTE
<b>B</b>	<b>situação do entorno</b>	
1	prox. setores de alta renda	IBGE, 2010, 2000

Fonte: a autora.

**Figura 99:** Espacialização do Indicador B.2.



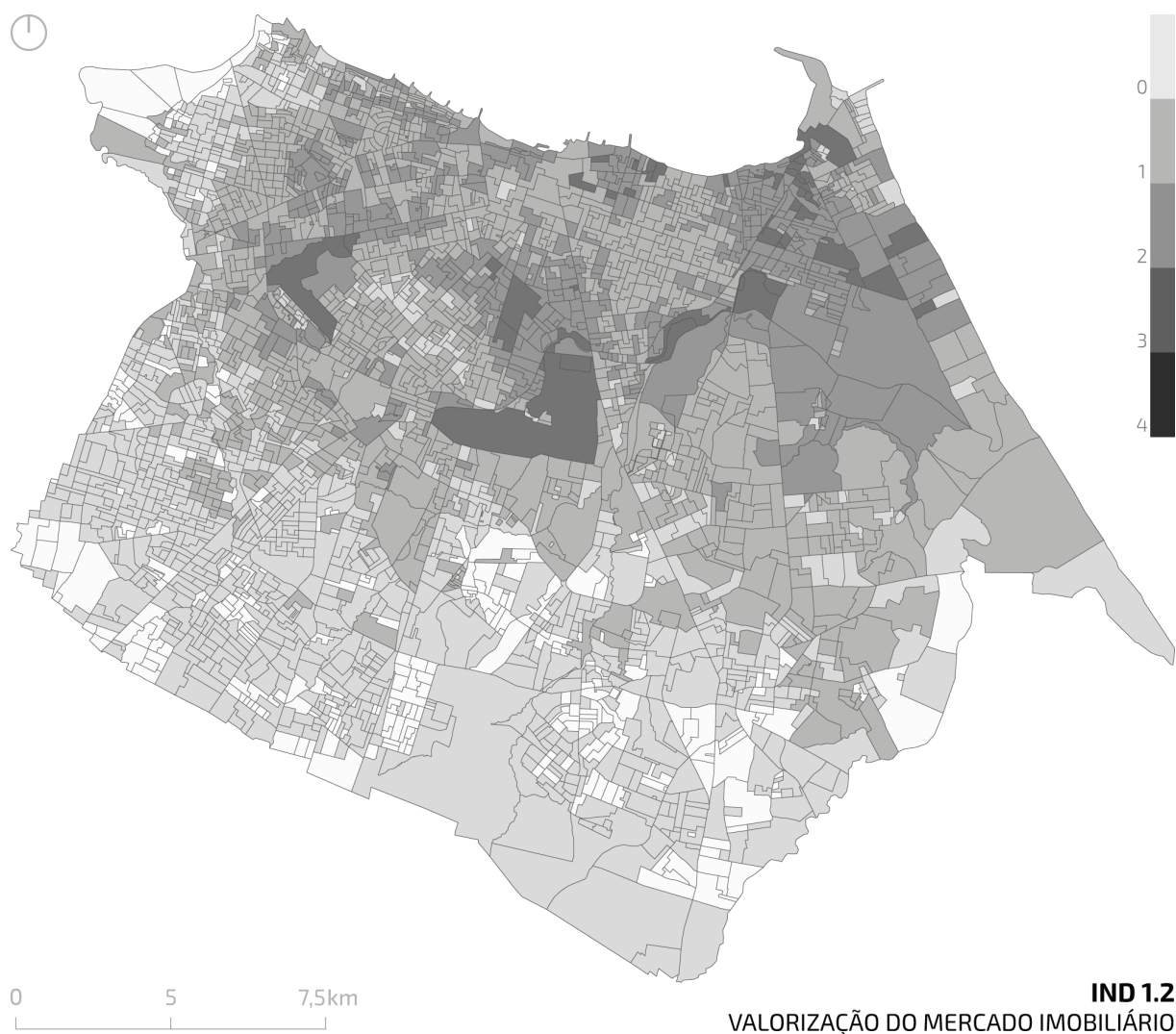
Fonte: a autora.

**Quadro 34:** Composição do Indicador B.2.

IND 1.2 Valorização do Mercado Imobiliário		
INDICADORES		FONTES
<b>B</b>	<b>situação do entorno</b>	
2	prox. a OUCs	SEUMA, 2015

Fonte: a autora.

**Figura 100:** Espacialização do Indicador 1.2.



Fonte: a autora.

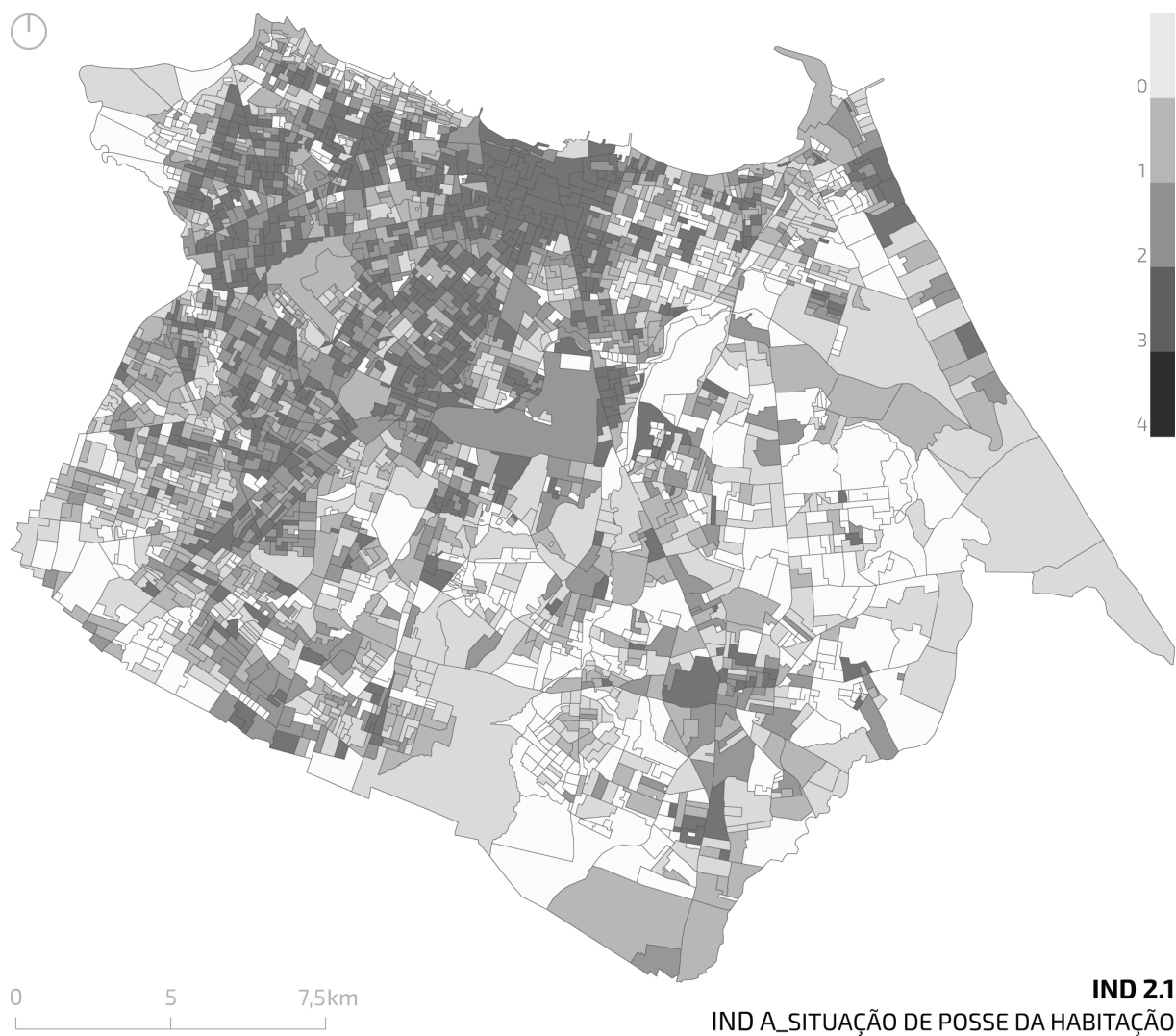
**Quadro 35:** Composição do Indicador 1.2.

IND 1.2 Valorização do Mercado Imobiliário		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>valorização imobiliária</b>	
1	mudança no valor venal	SEFIN/PMF 2016, 2022
<b>B</b>	<b>situação do entorno</b>	
1	prox. setores de alta renda	IBGE, 2010, 2000
2	prox. a OUCs	SEUMA, 2015

Fonte: a autora.

### 3. IND 2.1 - Indicador Vulnerabilidade ao deslocamento

**Figura 101:** Espacialização do Indicador A.



Fonte: a autora.

**Quadro 36:** Composição do Indicador A.

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>situação de posse da habitação</b>	
1	nº domicílios alugados, cedidos ou em outra situação	IBGE, 2010

Fonte: a autora.

**Figura 102:** Espacialização do Indicador B.



Fonte: a autora.

**Quadro 37:** Composição do Indicador B.

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>B</b>	<b>composição étnica</b>	
1	% população não branca	IBGE, 2010

Fonte: a autora.

**Figura 103:** Espacialização do Indicador C.



Fonte: a autora.

**Quadro 38:** Composição do Indicador C.

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>C</b>	<b>escolaridade</b>	
1	taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade	IBGE, 2010

Fonte: a autora.

**Figura 104:** Espacialização do Indicador D.



Fonte: a autora.

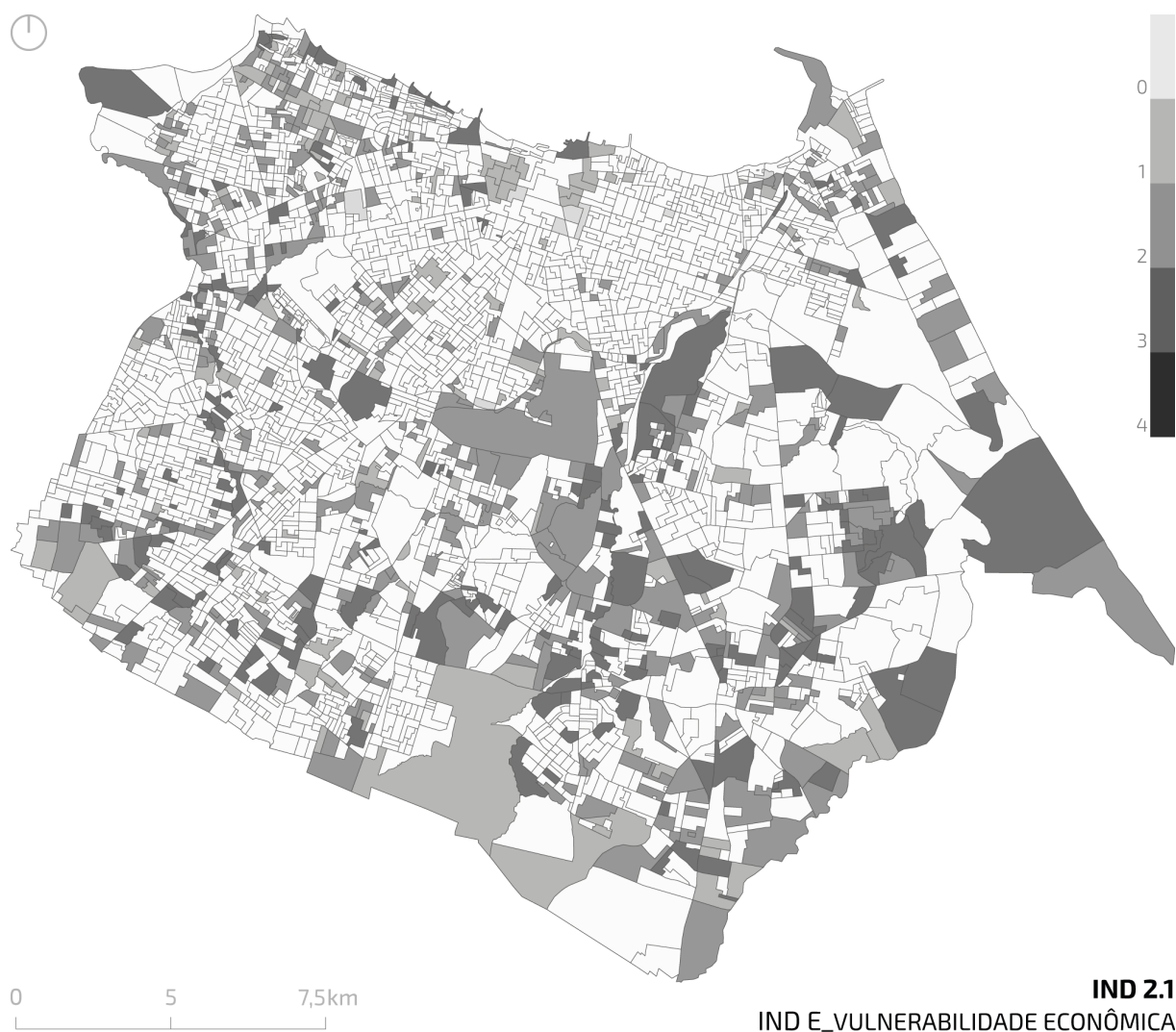
**Quadro 39:** Composição do Indicador D.

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>D risco</b>		
1	risco despejo	PLHIS, 2012
2	risco social	PLHIS, 2012

Fonte: a autora.



**Figura 105: Espacialização do Indicador E.**



Fonte: a autora.

**Quadro 40: Composição do Indicador E.**

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>E</b>	<b>vulnerabilidade econômica</b>	
1	nº famílias de baixa renda - renda 1/2 sm	IBGE, 2010

Fonte: a autora.

**Figura 106:** Espacialização do Indicador 2.1.



Fonte: a autora.

**Quadro 41:** Composição do Indicador 2.1.

IND 2.1 - Vulnerabilidade ao deslocamento		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>situação de posse da habitação</b>	
1	nº domicílios alugados, cedidos ou em outra situação	IBGE, 2010
<b>B</b>	<b>composição étnica</b>	
1	% população não branca	IBGE, 2010
<b>C</b>	<b>escolaridade</b>	
1	taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais de idade	IBGE, 2010
<b>D</b>	<b>risco</b>	
1	risco despejo	PLHIS, 2012
2	risco social	PLHIS, 2012
<b>E</b>	<b>vulnerabilidade econômica</b>	
1	nº famílias de baixa renda - renda 1/2 sm	IBGE, 2010

Fonte: a autora.

#### 4. IND 2.2 - Indicador Mudança demográfica

Figura 107: Espacialização do Indicador A.



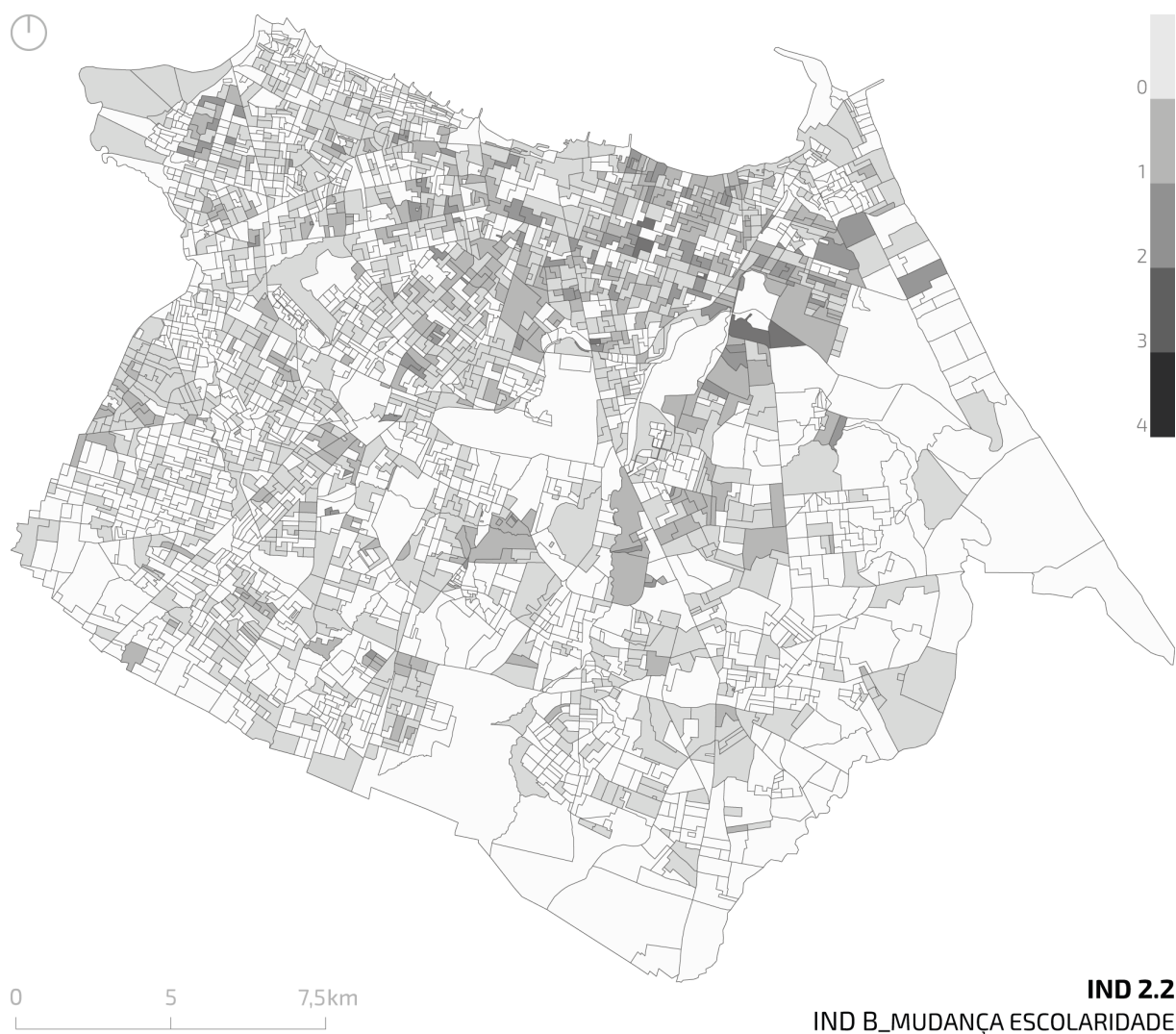
Fonte: a autora.

Quadro 42: Composição do Indicador A.

IND 2.2 - Mudança demográfica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança situação de posse</b>	
1	mudança em nº de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação	IBGE 2000 - 2010

Fonte: a autora.

**Figura 108:** Espacialização do Indicador B.



Fonte: a autora.

**Quadro 43:** Composição do Indicador B.

IND 2.2 - Mudança demográfica		
INDICADORES		FONTE
<b>B</b>	<b>mudança escolaridade</b>	
1	mudança % taxa de analfabetismo	IBGE 2000, 2010

Fonte: a autora.

**Figura 109:** Espacialização do Indicador C.



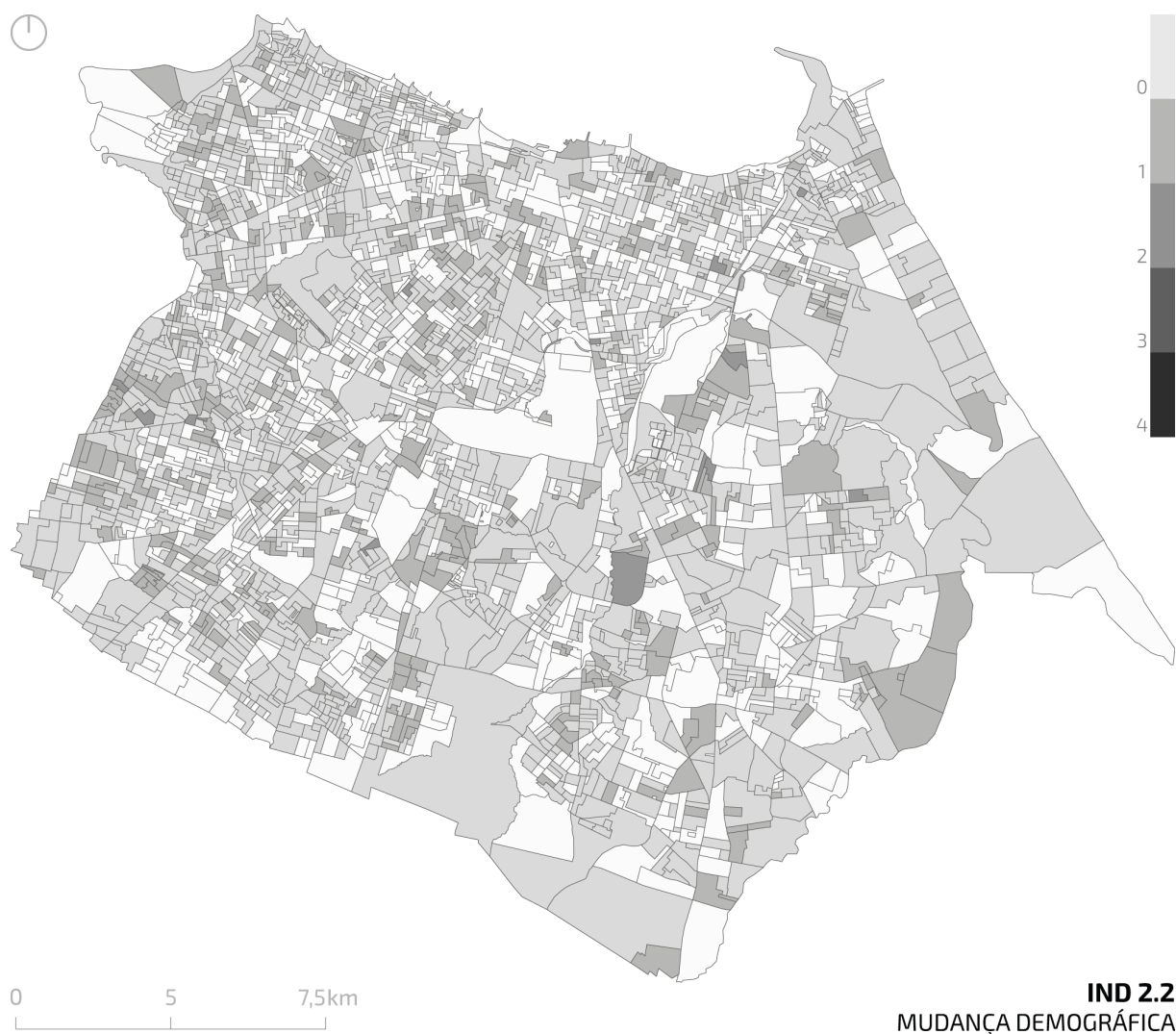
Fonte: a autora.

**Quadro 44:** Composição do Indicador C.

IND 2.2 - Mudança demográfica		
INDICADORES		FONTE
<b>C</b>	<b>mudança renda média</b>	
1	mudança nº famílias de baixa renda	IBGE 2000, 2010

Fonte: a autora.

**Figura 110:** Espacialização do Indicador 2.2.



Fonte: a autora.

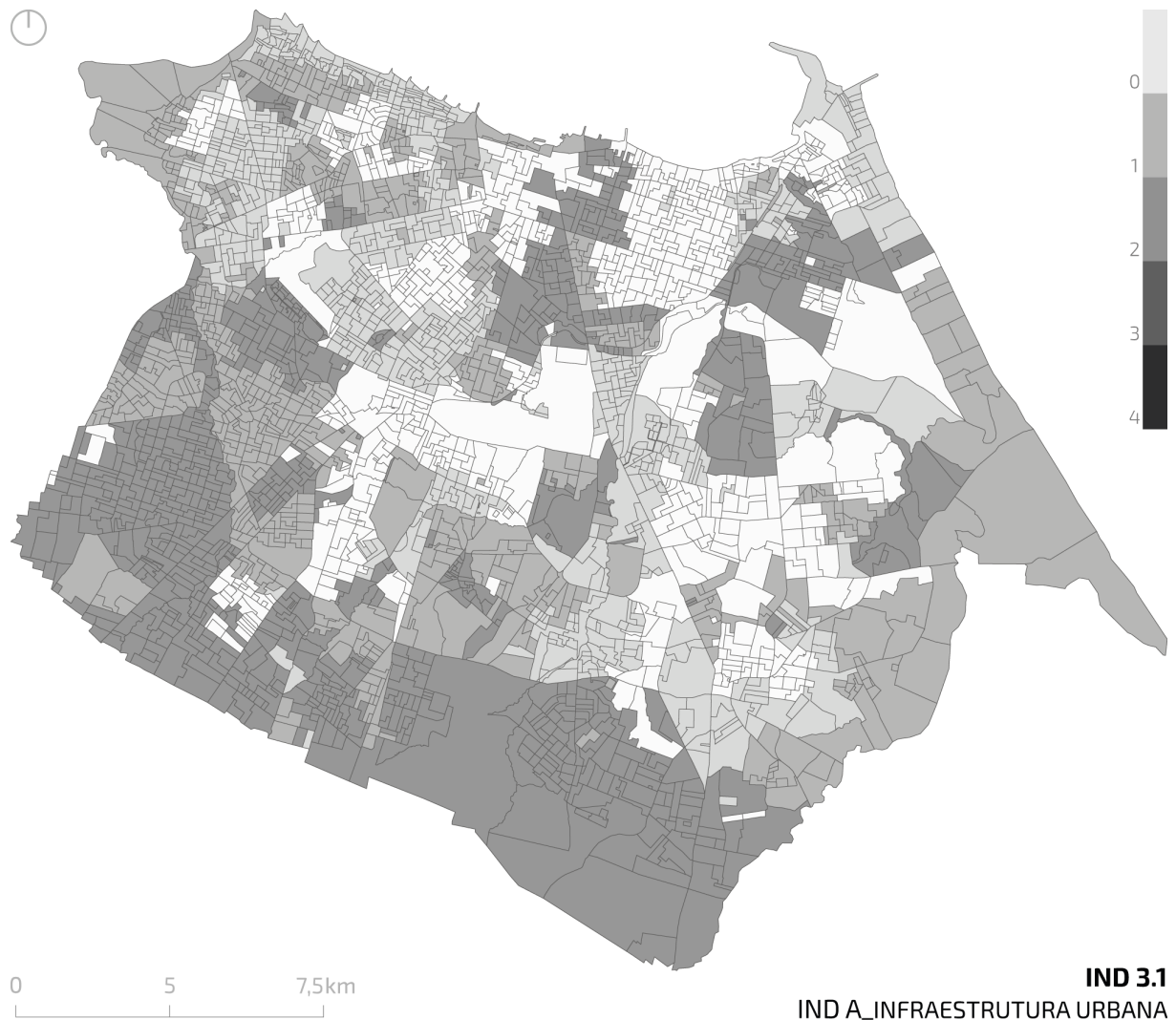
**Quadro 45:** Composição do Indicador 2.2.

IND 2.2 - Mudança demográfica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança situação de posse</b>	
1	mudança em nº de domicílios alugados, cedidos ou em outra situação	IBGE 2000 - 2010
<b>B</b>	<b>mudança escolaridade</b>	
1	mudança % taxa de analfabetismo	IBGE 2000, 2010
<b>C</b>	<b>mudança renda média</b>	
1	mudança nº famílias de baixa renda	IBGE 2000, 2010

Fonte: a autora.

## 5. IND 3.1 - Indicador Vulnerabilidade social

**Figura 111:** Espacialização do Indicador A.



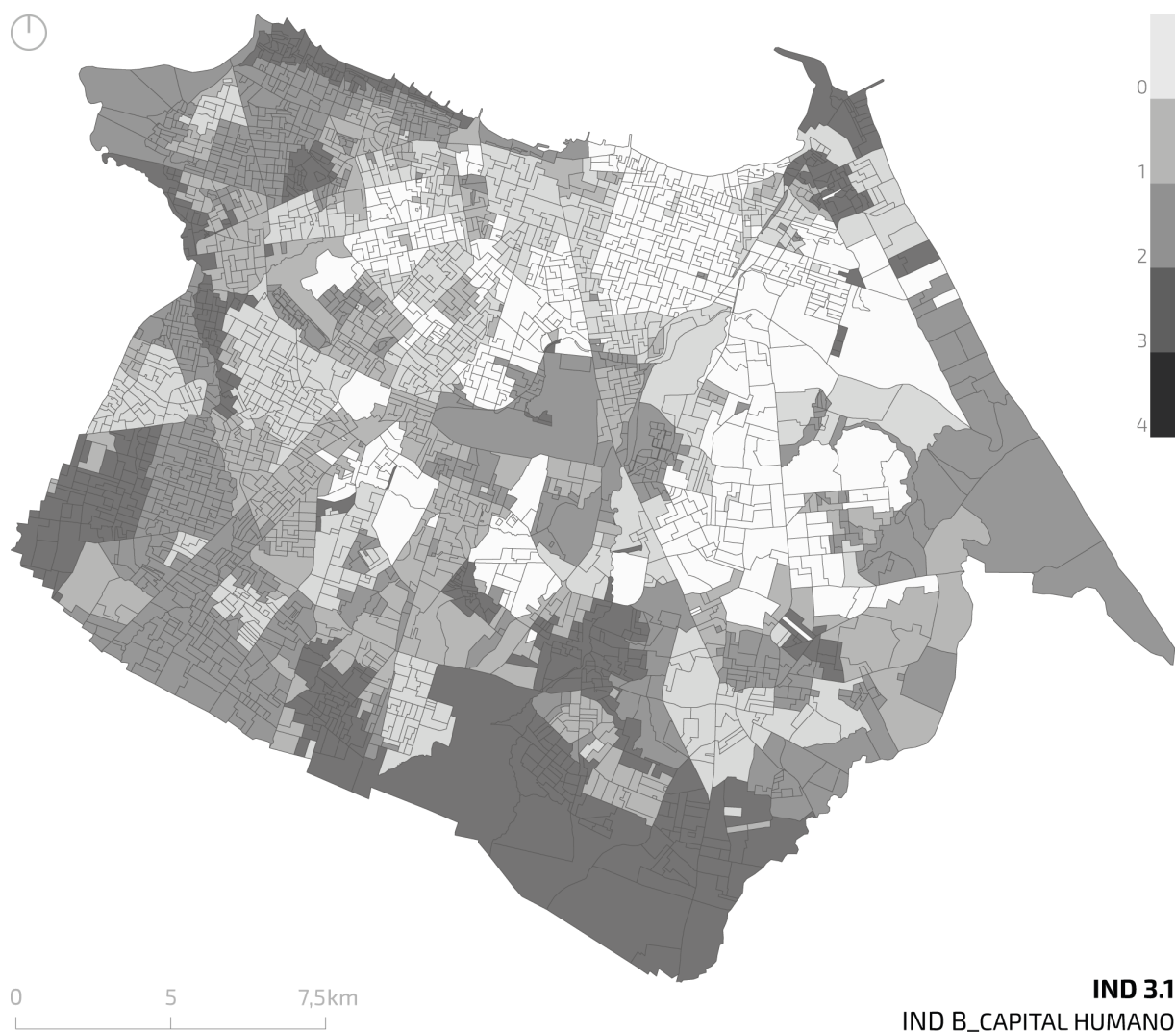
Fonte: a autora.

**Quadro 46:** Composição do Indicador A.

IND 3.1 - Vulnerabilidade social		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>infraestrutura urbana</b>	
1	coleta de lixo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	água e esgoto	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	tempo de deslocamento casa-trabalho	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010

Fonte: a autora.

**Figura 112:** Espacialização do Indicador B.



Fonte: a autora.

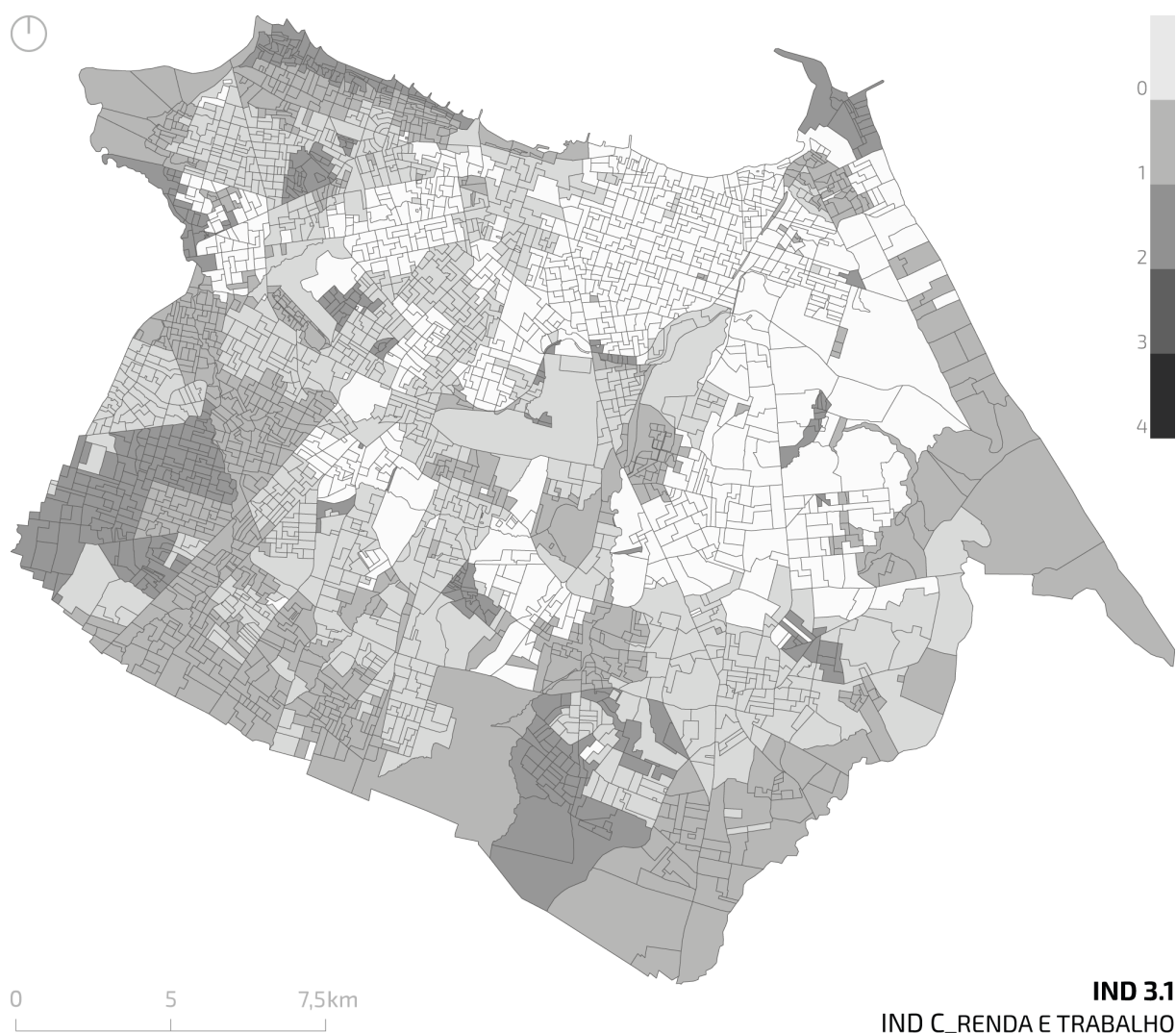
**Quadro 47:** Composição do Indicador B.

<b>IND 3.1 - Vulnerabilidade social</b>		
<b>INDICADORES</b>		<b>FONTE</b>
<b>B</b>	<b>capital humano</b>	
1	mortalidade infantil	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	crianças 0 a 5 fora da escola	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	crianças 6 a 14 fora da escola	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
4	mães jovens (10 a 17)	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
5	mães sem fundamental + filhos até 15	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
6	analfabetismo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
7	crianças em domicílio em que ninguém tem o fundamental completo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
8	ñ estudam, ñ trabalham e baixa renda	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010

Fonte: a autora.



**Figura 113:** Espacialização do Indicador C.



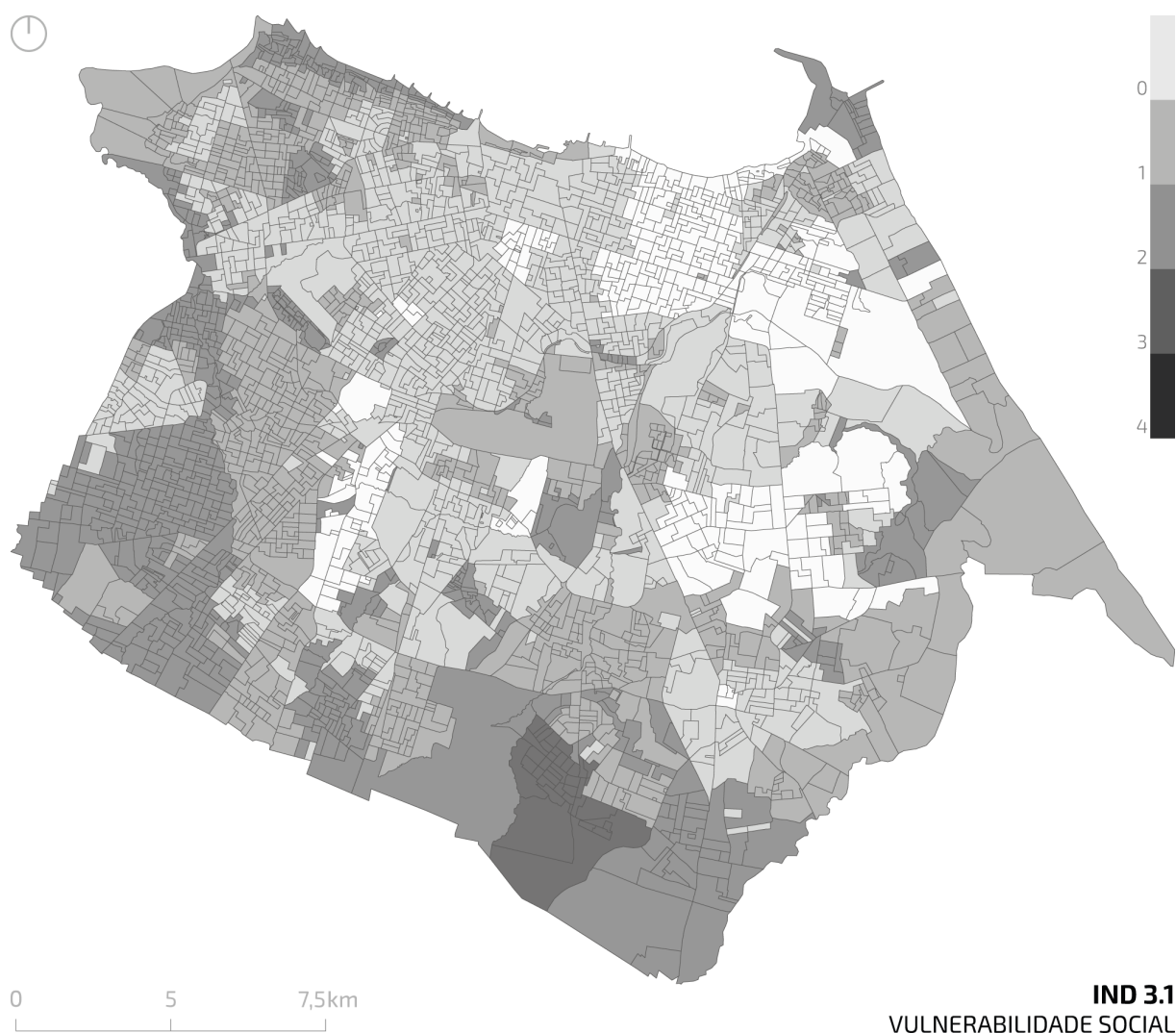
Fonte: a autora.

**Quadro 48:** Composição do Indicador C.

<b>IND 3.1 - Vulnerabilidade social</b>		
<b>INDICADORES</b>		<b>FONTE</b>
<b>C</b>	<b>renda e trabalho</b>	
1	renda menor ou igual a meio S.M.	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	baixa renda e dependente de idosos	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	desocupação	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
4	trabalho infantil	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
5	ocupação informal s/ ensino fundamental	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010

Fonte: a autora.

**Figura 114:** Espacialização do Indicador 3.1.



Fonte: a autora.

**Quadro 49:** Composição do Indicador 3.1.

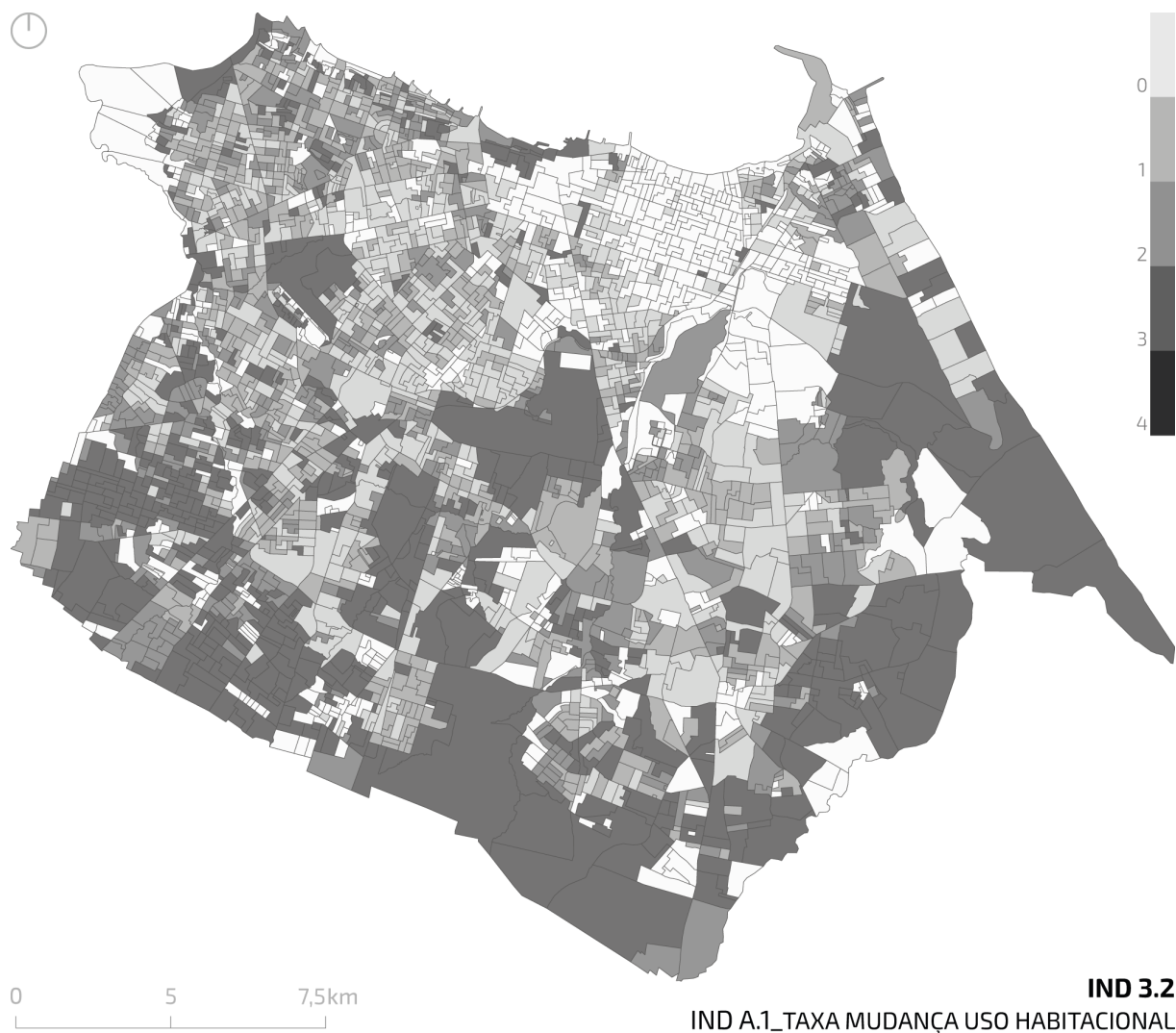
<b>IND 3.1 - Vulnerabilidade social</b>		
<b>INDICADORES</b>		<b>FONTE</b>
<b>A infraestrutura urbana</b>		
1	coleta de lixo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	água e esgoto	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	tempo de deslocamento casa-trabalho	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
<b>B capital humano</b>		
1	mortalidade infantil	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	crianças 0 a 5 fora da escola	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	crianças 6 a 14 fora da escola	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
4	mães jovens (10 a 17)	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
5	mães sem fundamental + filhos até 15	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
6	analfabetismo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
7	crianças em domicílio em que ninguém tem o fundamental completo	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
8	não estudam, não trabalham e baixa renda	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
<b>C renda e trabalho</b>		

1	renda menor ou igual a meio S.M.	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
2	baixa renda e dependente de idosos	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
3	desocupação	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
4	trabalho infantil	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010
5	ocupação informal s/ ensino fundamental	ATLAS IVS - IBGE 2000 - 2010

Fonte: a autora.

## 6. IND 3.2 - Indicador Mudança de usos

**Figura 115:** Espacialização do Indicador A.1.



Fonte: a autora.

**Quadro 50:** Composição do Indicador A.1.

IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
1	taxa mudança uso habitacional	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 116:** Espacialização do Indicador A.2.



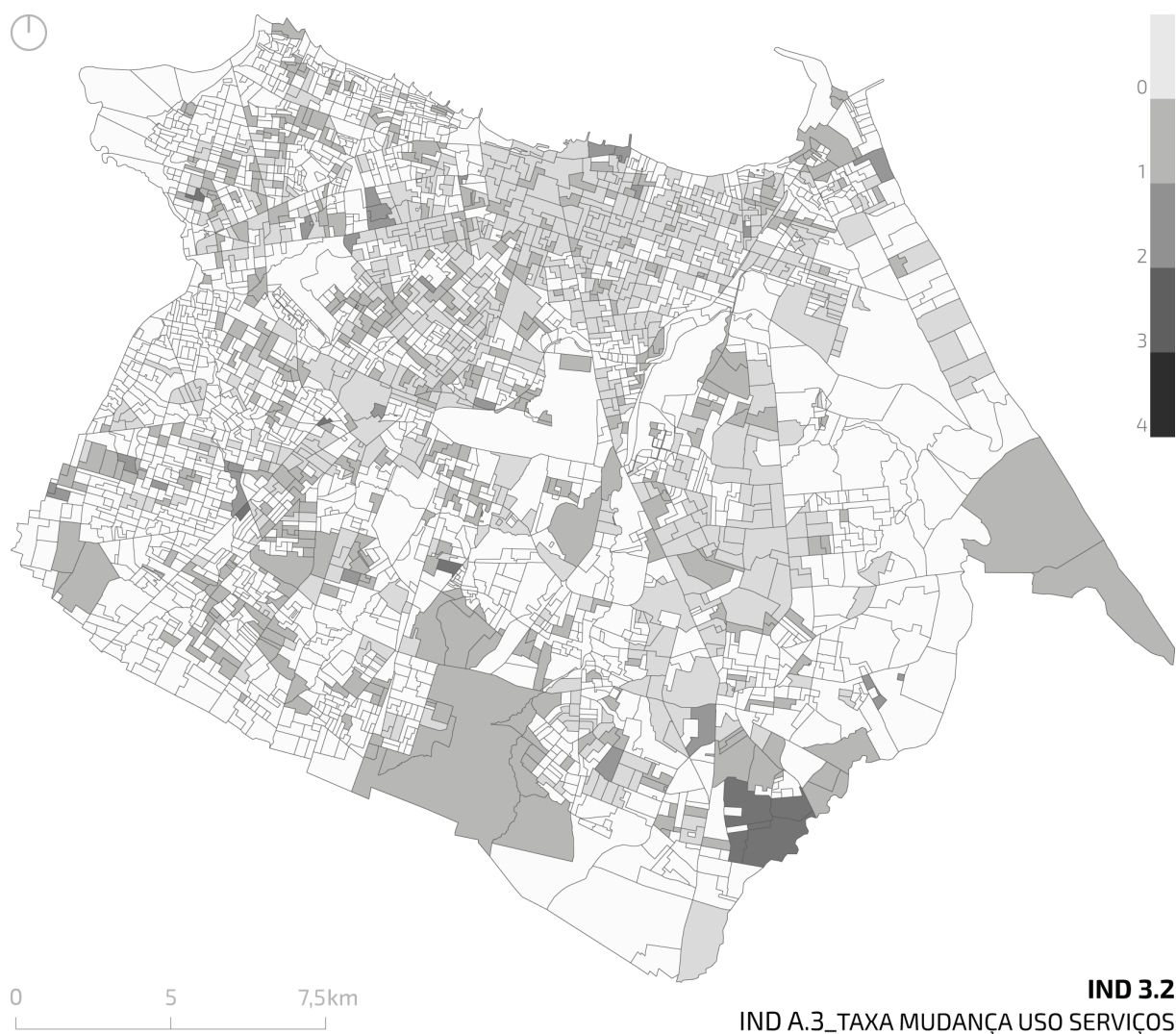
Fonte: a autora.

**Quadro 51:** Composição do Indicador A.2.

IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
2	taxa de mudança uso comercial	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 117:** Espacialização do Indicador A.3.



Fonte: a autora.

**Quadro 52:** Composição do Indicador A.3.

IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
3	taxa de mudança uso serviços	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 118:** Espacialização do Indicador A.4.



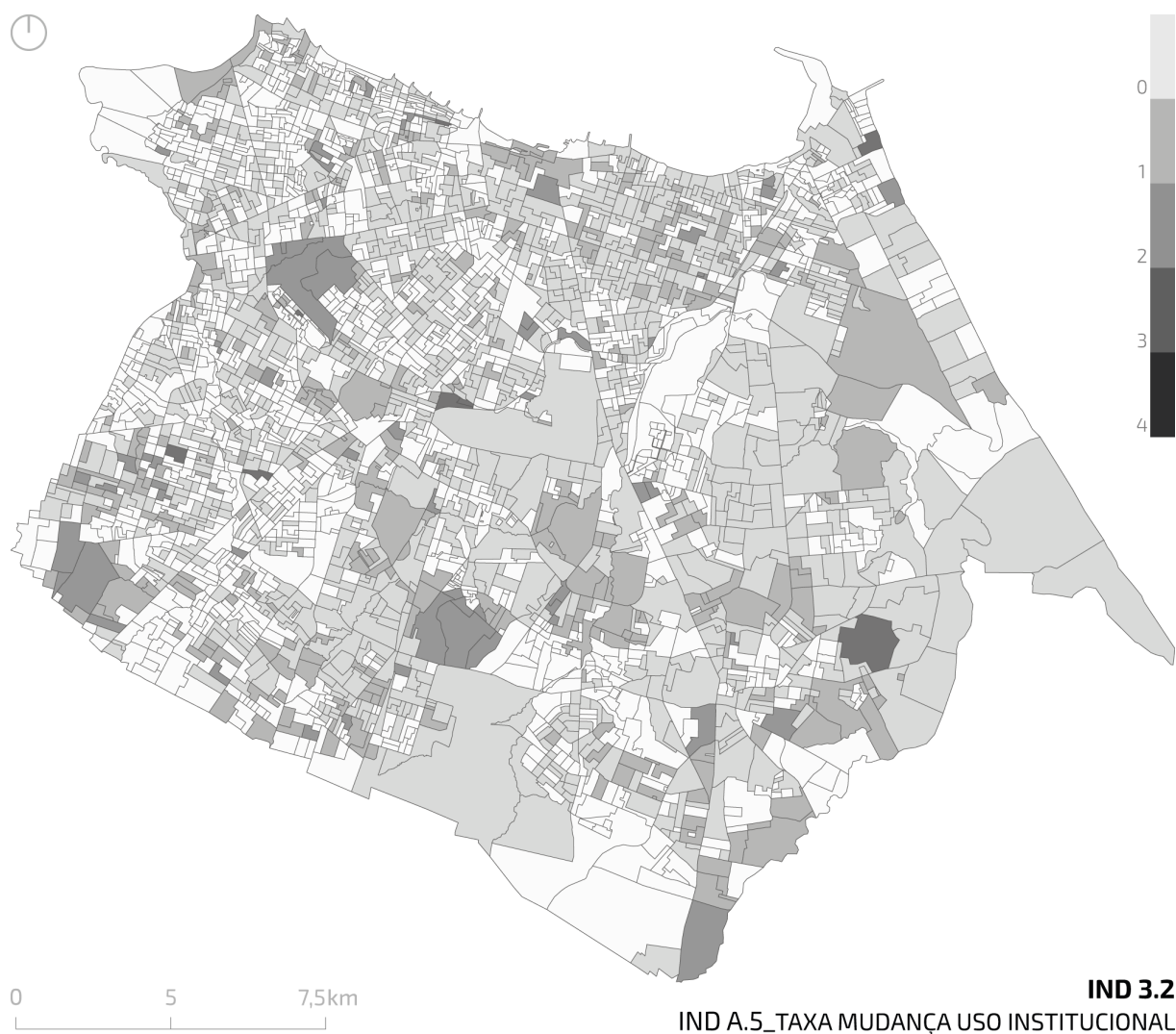
Fonte: a autora.

**Quadro 53:** Composição do Indicador A.4.

IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
4	taxa de mudança uso misto	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 119:** Espacialização do Indicador A.5.



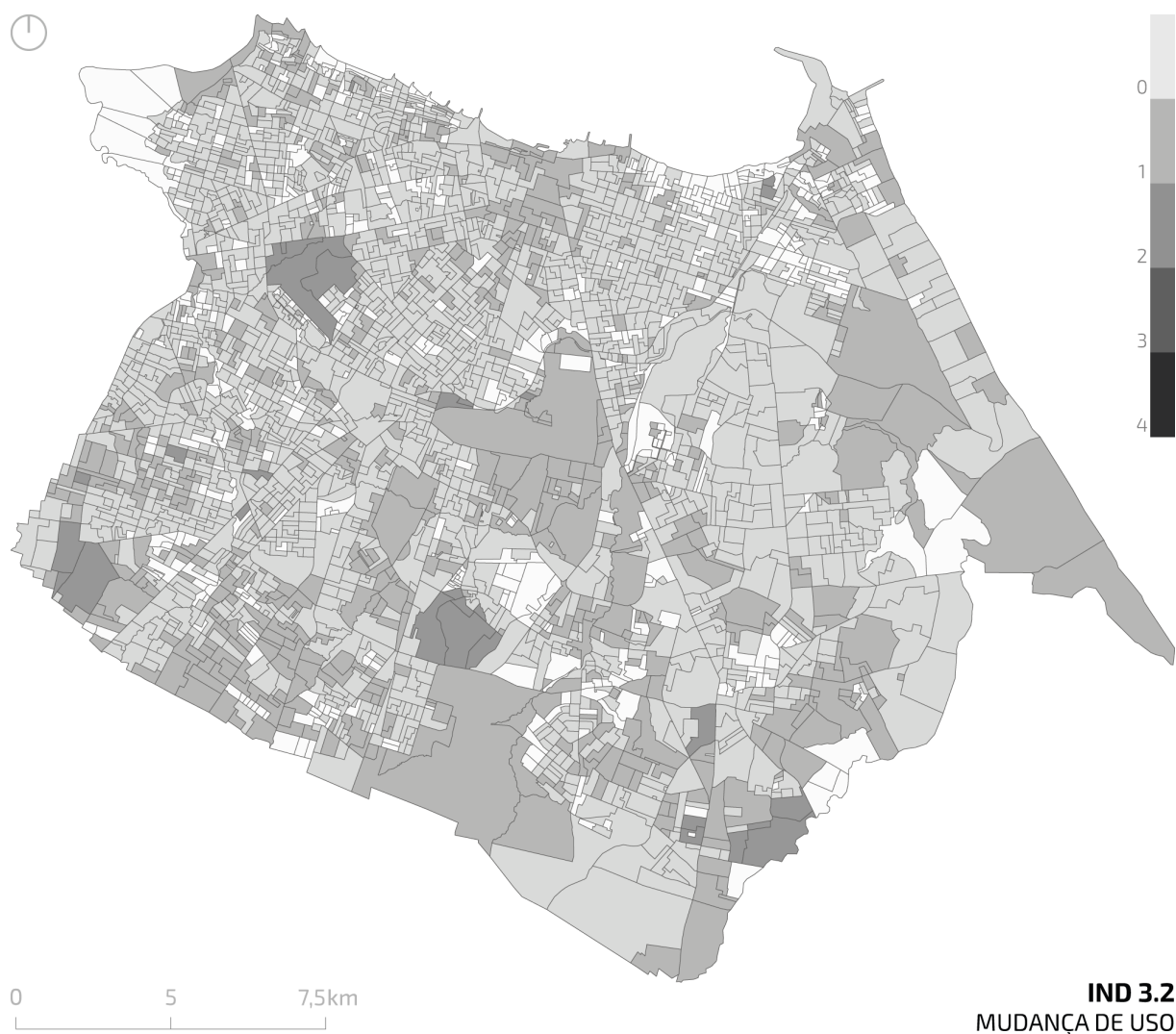
Fonte: a autora.

**Quadro 54:** Composição do Indicador A.5.

IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
5	taxa de mudança uso institucional	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 120:** Espacialização do Indicador 3.2.



Fonte: a autora.

**Quadro 55:** Composição do Indicador 3.2.

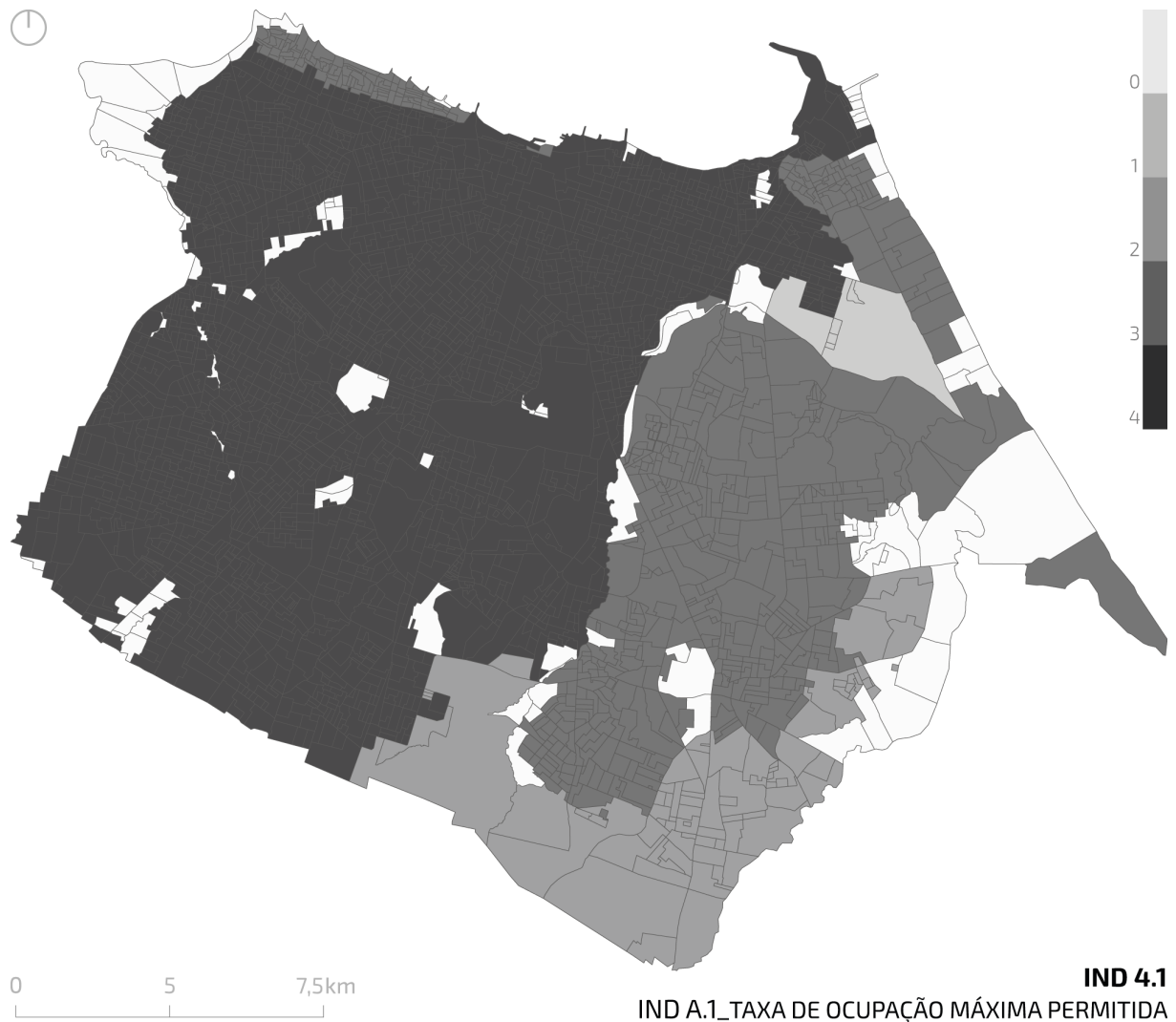
IND 3.2 - Mudança de usos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança uso do solo</b>	
1	taxa mudança uso habitacional	SEFIN, 2010, 2016
2	taxa de mudança uso comercial	SEFIN, 2010, 2016
3	taxa de mudança uso serviços	SEFIN, 2010, 2016
4	taxa de mudança uso misto	SEFIN, 2010, 2016
5	taxa de mudança uso institucional	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.



## 7. IND 4.1 - Indicador Permissividade índices construtivos

**Figura 121:** Espacialização do Indicador A.1.



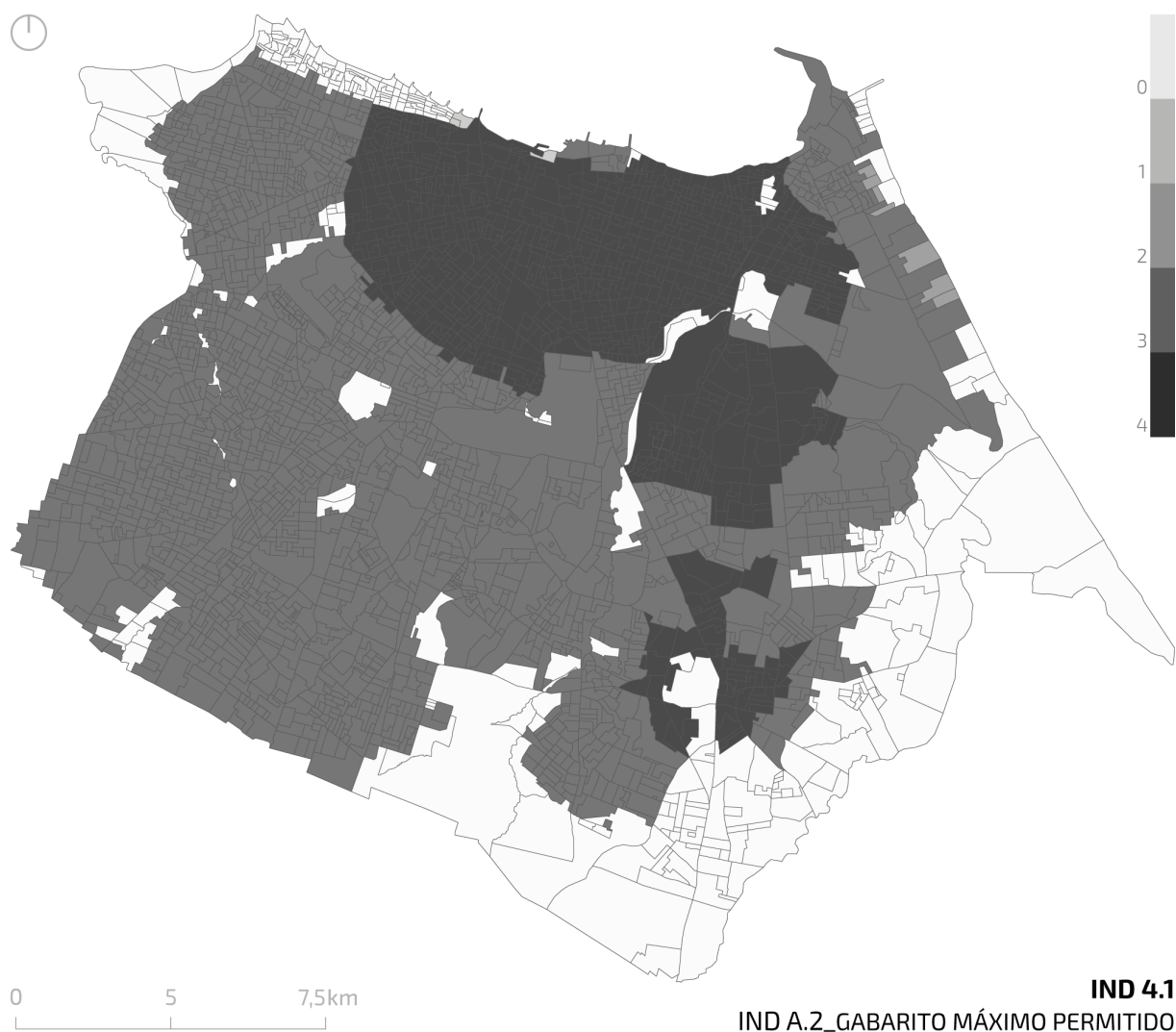
Fonte: a autora.

**Quadro 56:** Composição do Indicador A.1.

IND 4.1 - Permissividade índices construtivos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>parâmetros urbanísticos</b>	
1	taxa de ocupação máxima permitida/setor	SEUMA, 2020

Fonte: a autora.

**Figura 122:** Espacialização do Indicador A.2.



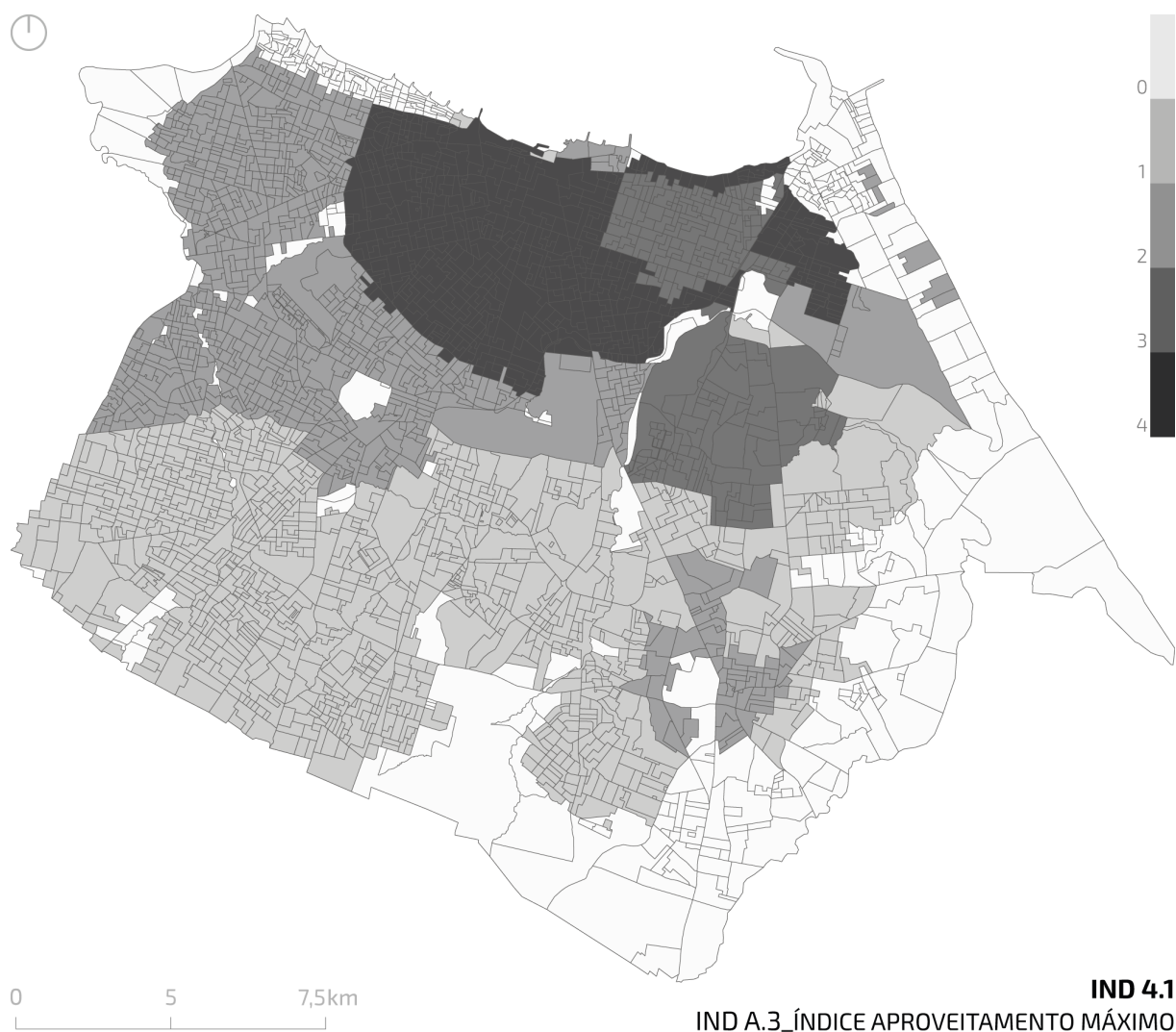
Fonte: a autora.

**Quadro 57:** Composição do Indicador A.2.

IND 4.1 - Permissividade índices construtivos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>parâmetros urbanísticos</b>	
2	gabarrito máximo permitido/setor	SEUMA, 2020

Fonte: a autora.

**Figura 123:** Espacialização do Indicador A.3



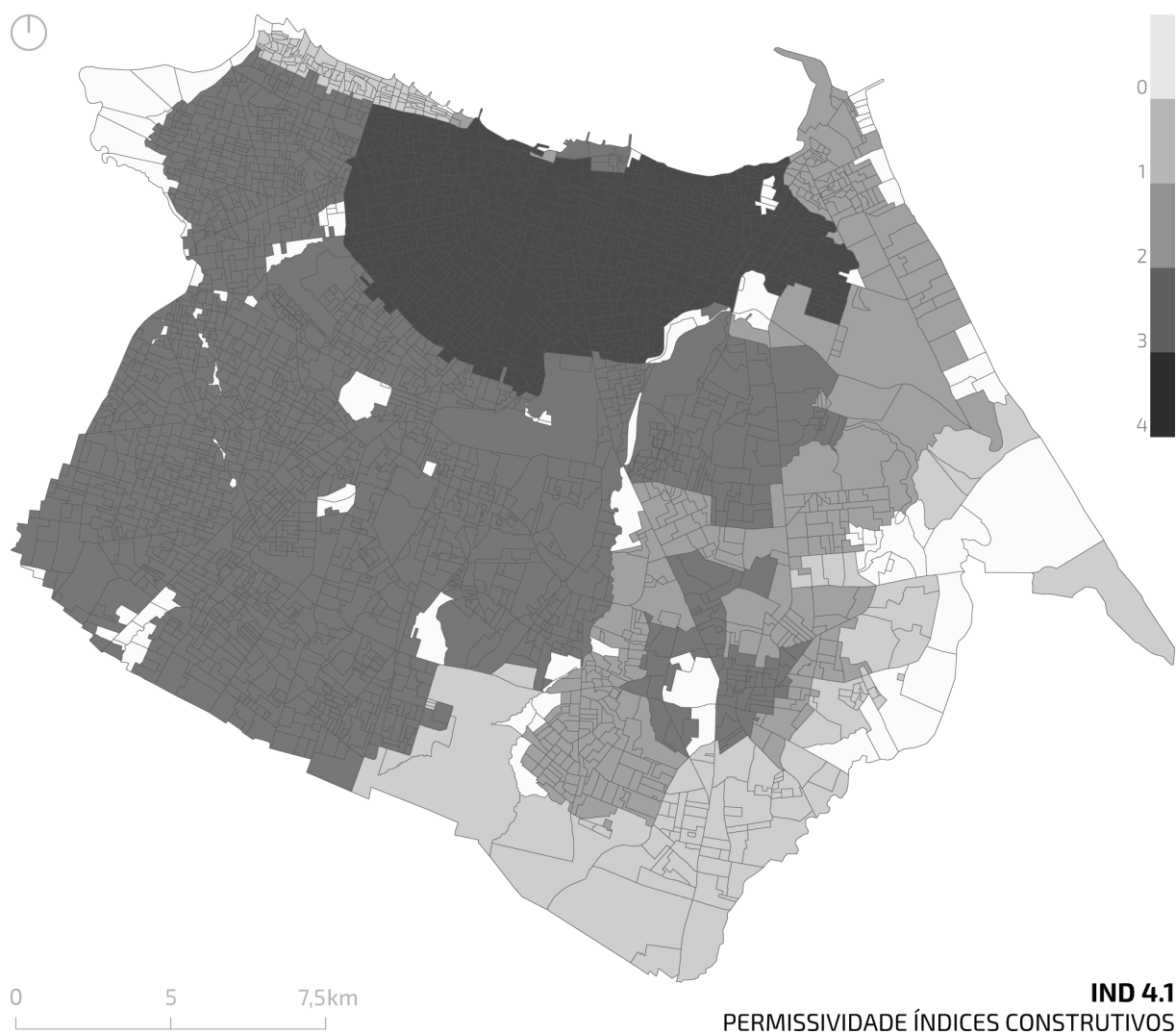
Fonte: a autora.

**Quadro 58:** Composição do Indicador A.3.

IND 4.1 - Permissividade índices construtivos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>parâmetros urbanísticos</b>	
3	índice aproveitamento máximo/setor	SEUMA ,2020

Fonte: a autora.

**Figura 124:** Espacialização do Indicador 4.1.



Fonte: a autora.

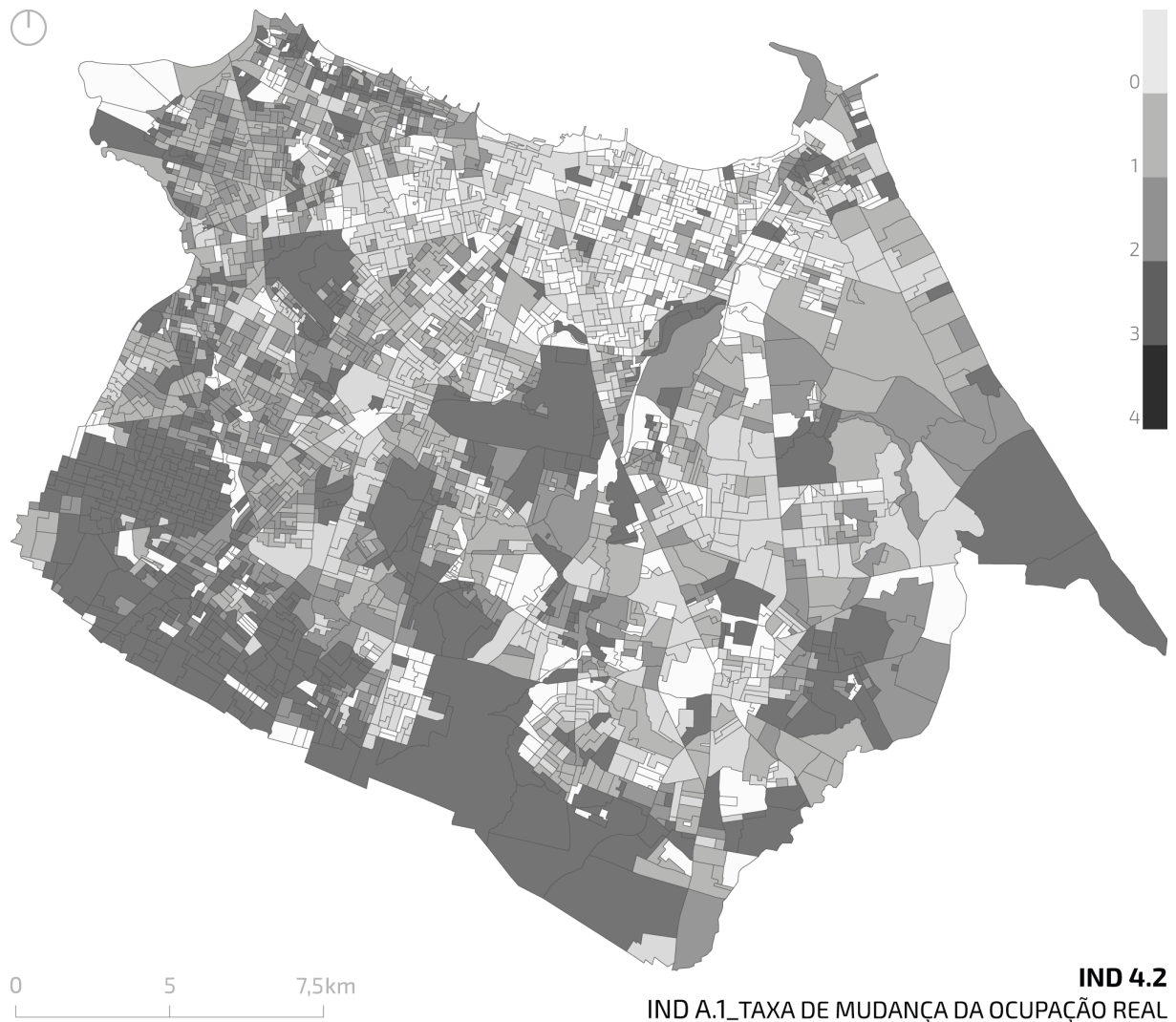
**Quadro 59:** Composição do Indicador 4.1.

IND 4.1 - Permissividade índices construtivos		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>parâmetros urbanísticos</b>	
1	taxa de ocupação máxima permitida/setor	SEUMA, 2020
2	gabarito máximo permitido/setor	SEUMA, 2020
3	índice aproveitamento máximo/setor	SEUMA, 2020

Fonte: a autora.

## 8. IND 4.2 - Indicador Mudança Morfológica

**Figura 125:** Espacialização do Indicador A.1.



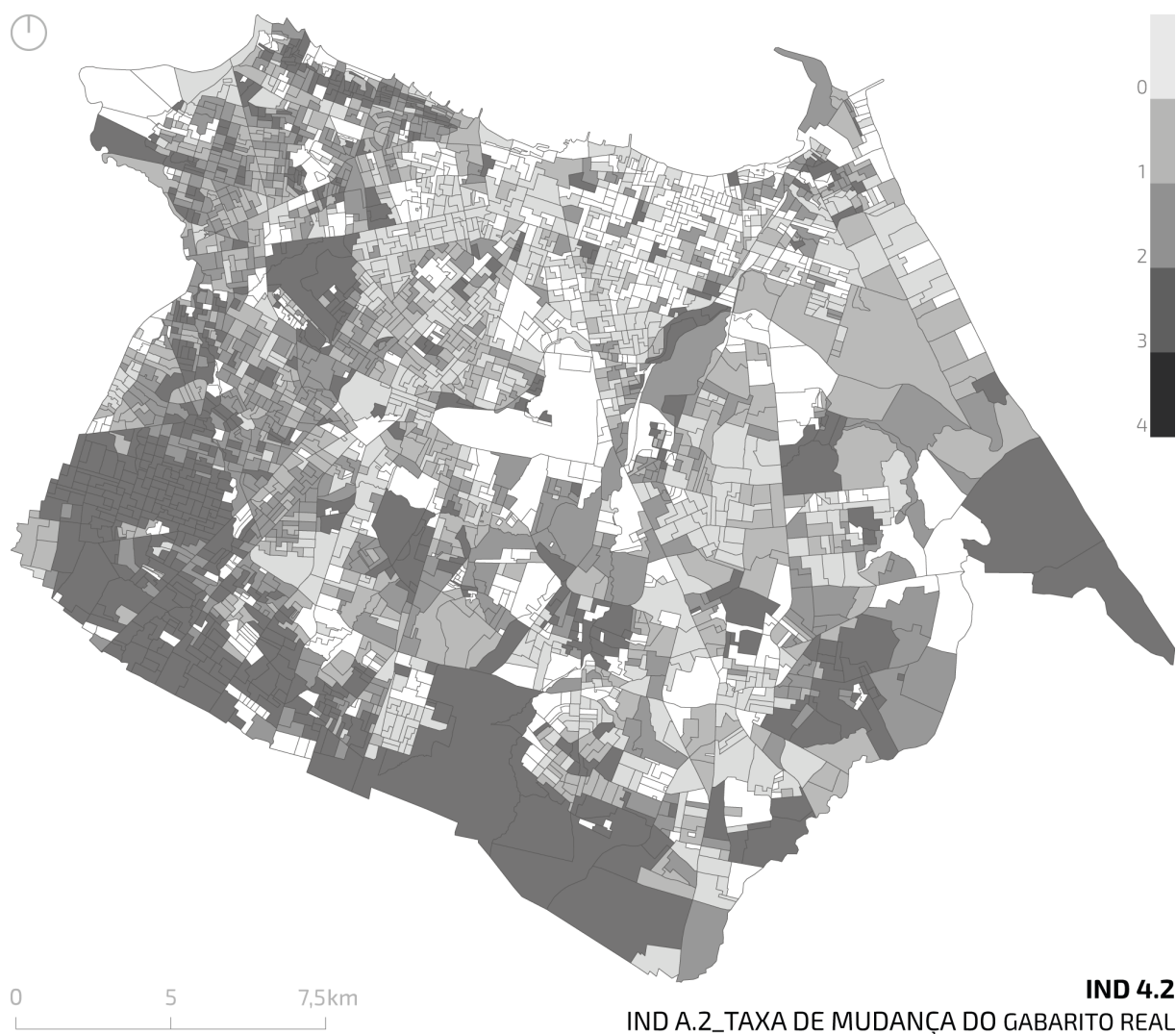
Fonte: a autora.

**Quadro 60:** Composição do Indicador A.1.

IND 4.2 - Mudança morfológica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança atributos morfológicos</b>	
1	taxa de mudança da ocupação real/setor	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 126:** Espacialização do Indicador A.2.



Fonte: a autora.

**Quadro 61:** Composição do Indicador A.2.

IND 4.2 - Mudança morfológica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança atributos morfológicos</b>	
2	taxa de mudança do gabarito real/setor	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 127:** Espacialização do Indicador A.3.



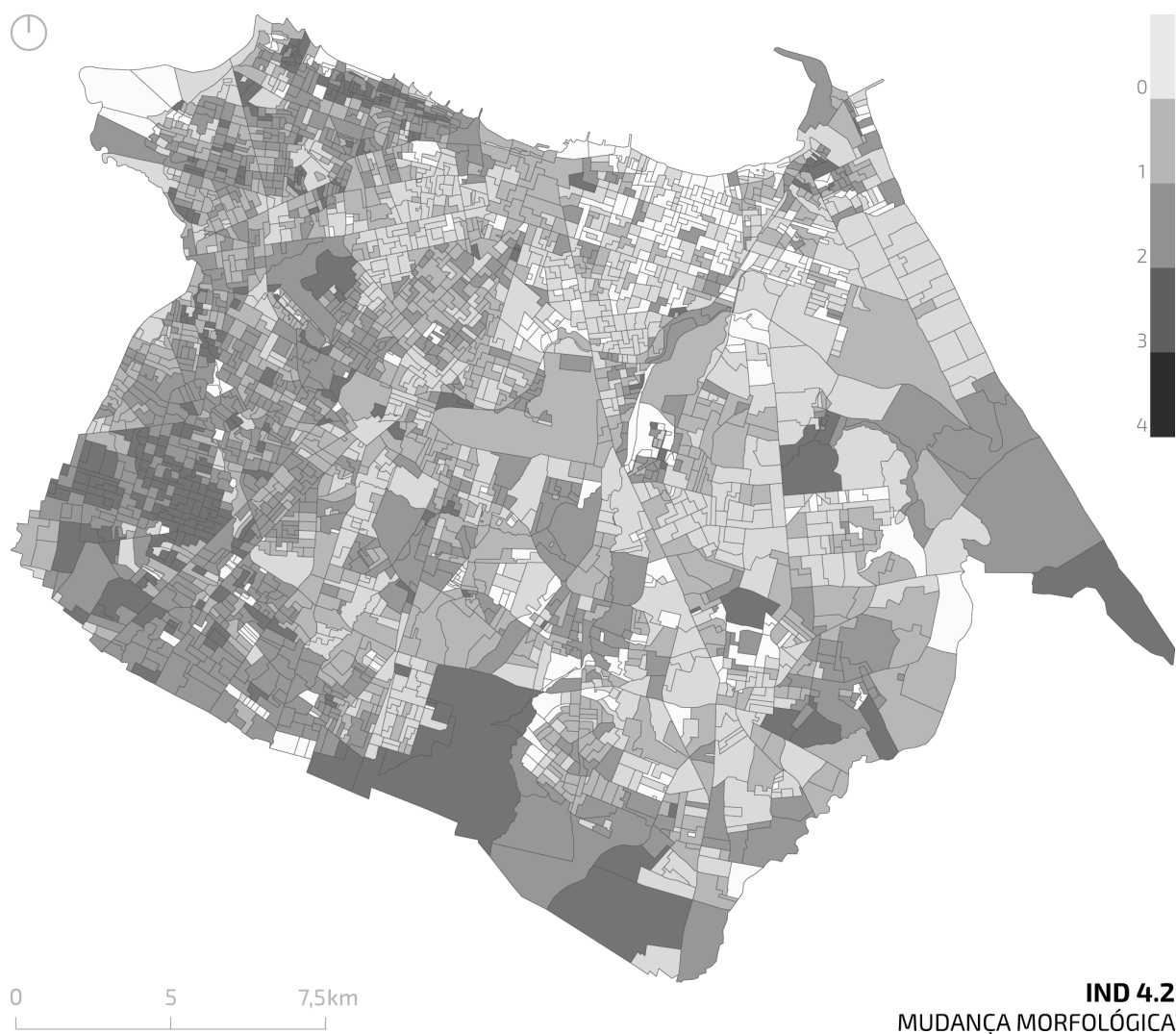
Fonte: a autora.

**Quadro 62:** Composição do Indicador A.3.

IND 4.2 - Mudança morfológica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança atributos morfológicos</b>	
3	taxa de mudança do i.a. real/setor	SEFIN, 2010, 2016

Fonte: a autora.

**Figura 128:** Espacialização do Indicador 4.2.



Fonte: a autora.

**Quadro 63:** Composição do Indicador 4.2.

IND 4.2 - Mudança morfológica		
INDICADORES		FONTE
<b>A</b>	<b>mudança atributos morfológicos</b>	
1	taxa de mudança da ocupação real/setor	SEFIN, 2010, 2016
2	taxa de mudança do gabarito real/setor	SEFIN, 2010, 2016
3	taxa de mudança do i.a. real/setor	SEFIN, 2010, 2016

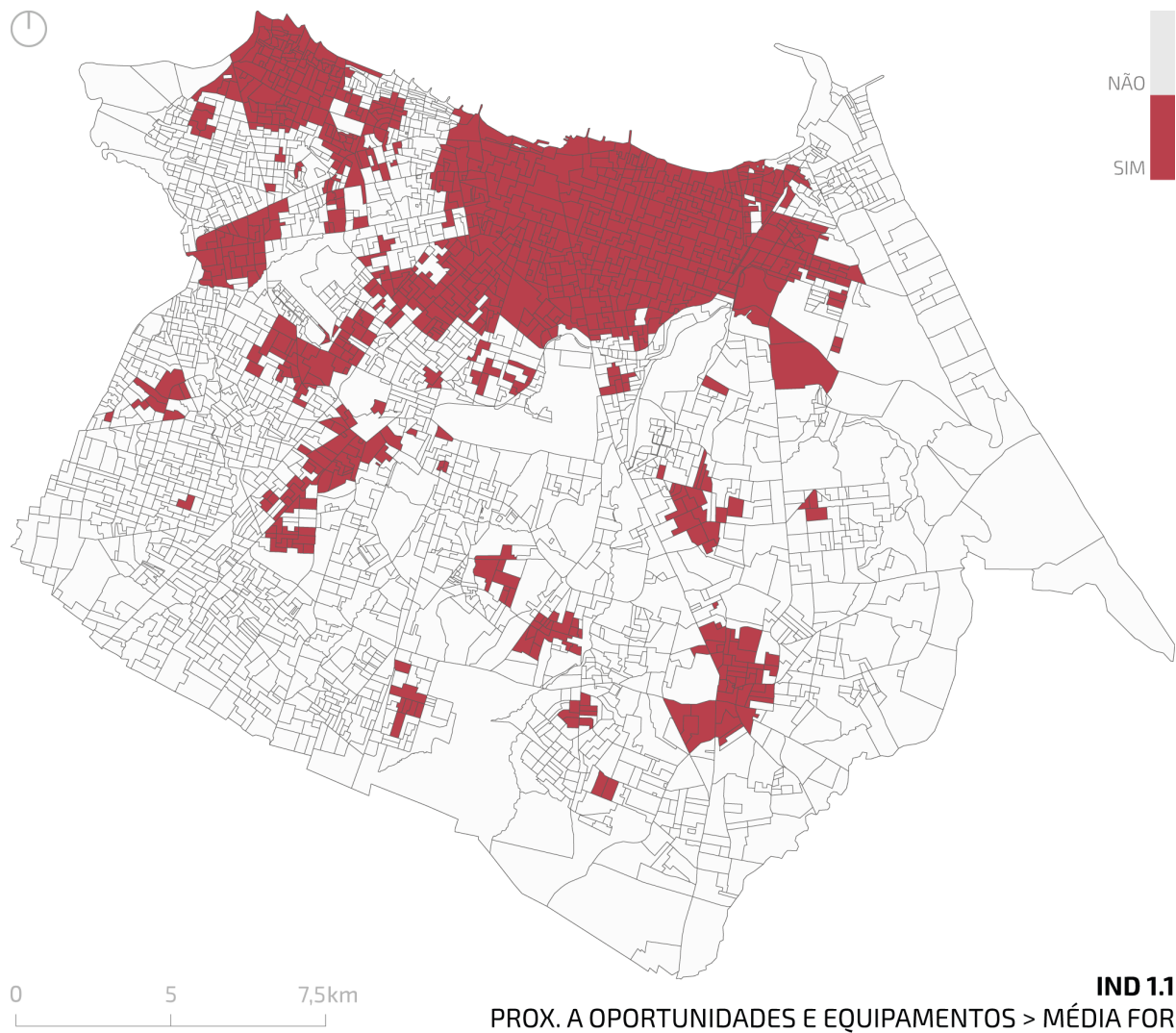
Fonte: a autora.



## APÊNDICE 2

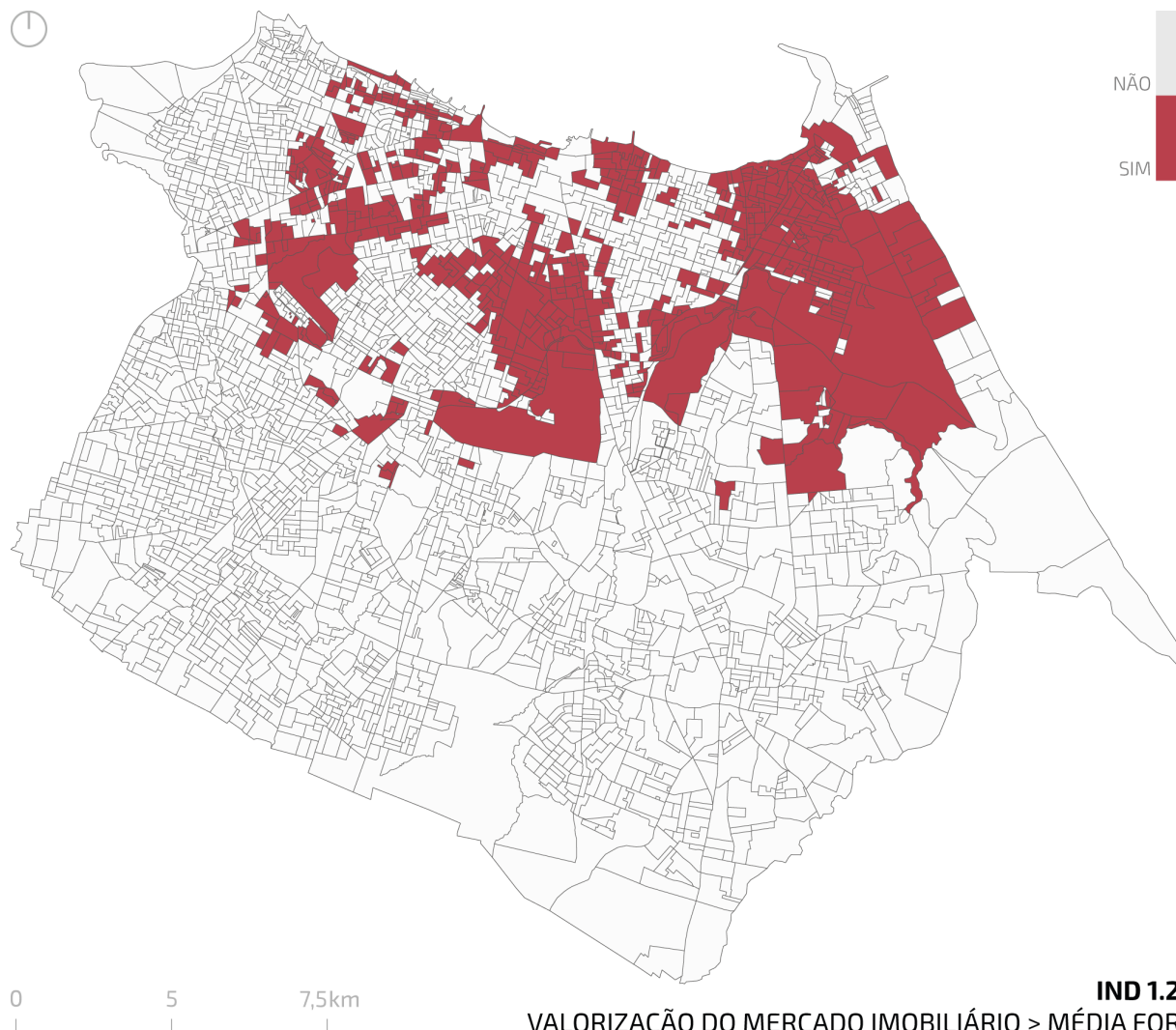
### 1. VALORES MAIORES QUE A MÉDIA DA CIDADE

Figura 129: IND 1.1 > Média Fortaleza.



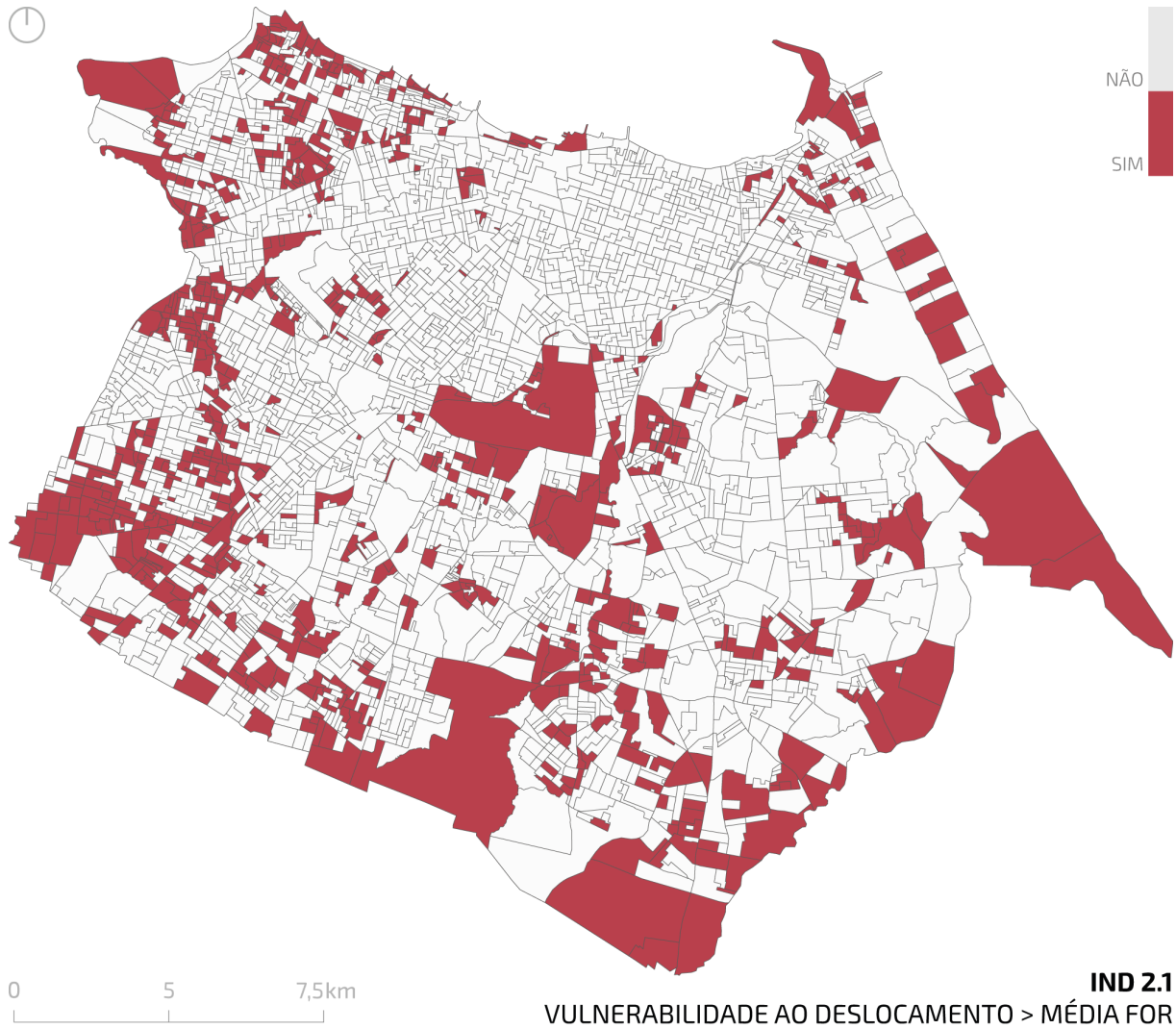
Fonte: a autora.

**Figura 130: IND 1.2 > Média Fortaleza.**



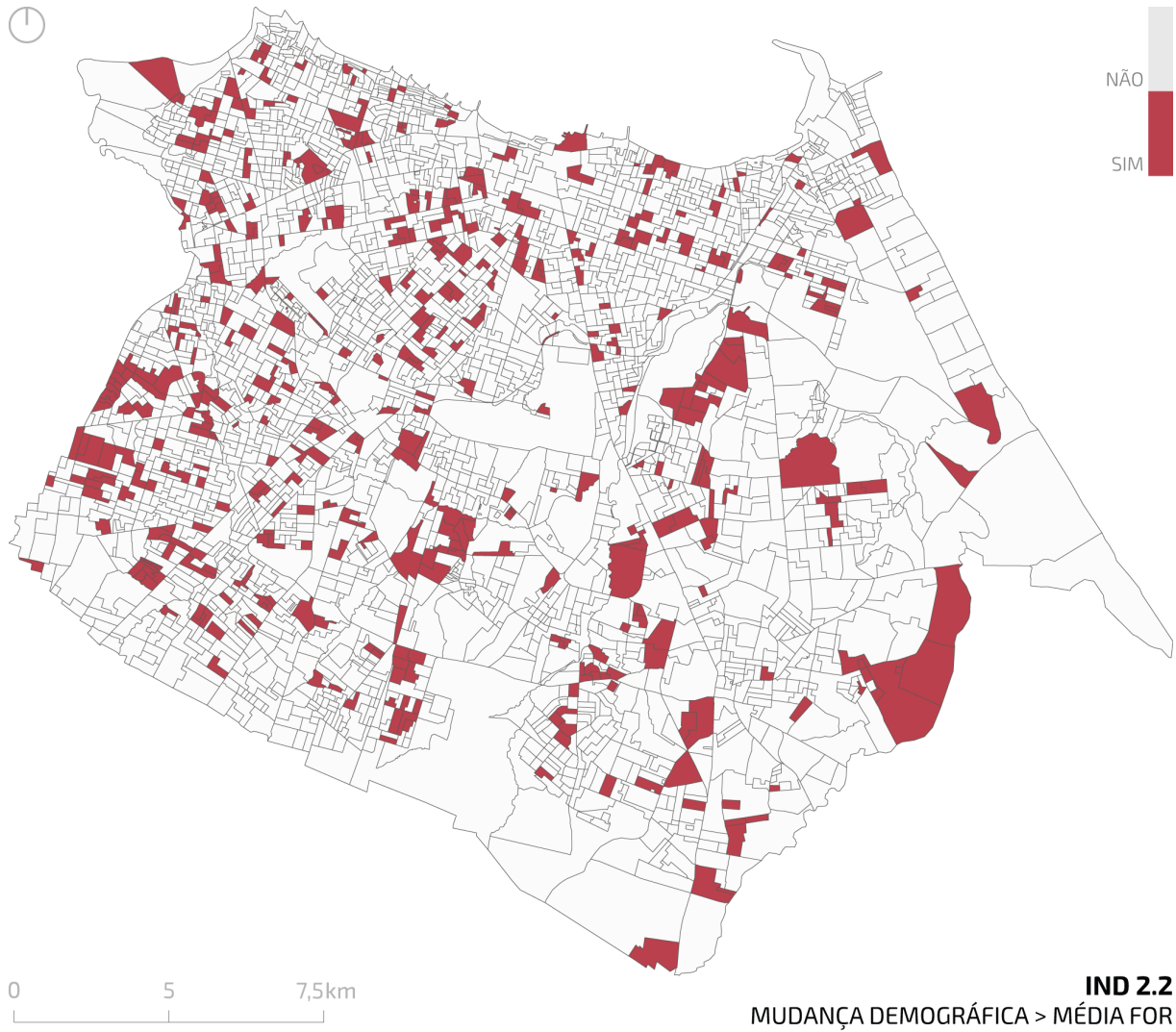
Fonte: a autora.

**Figura 131: IND 2.1 > Média Fortaleza.**



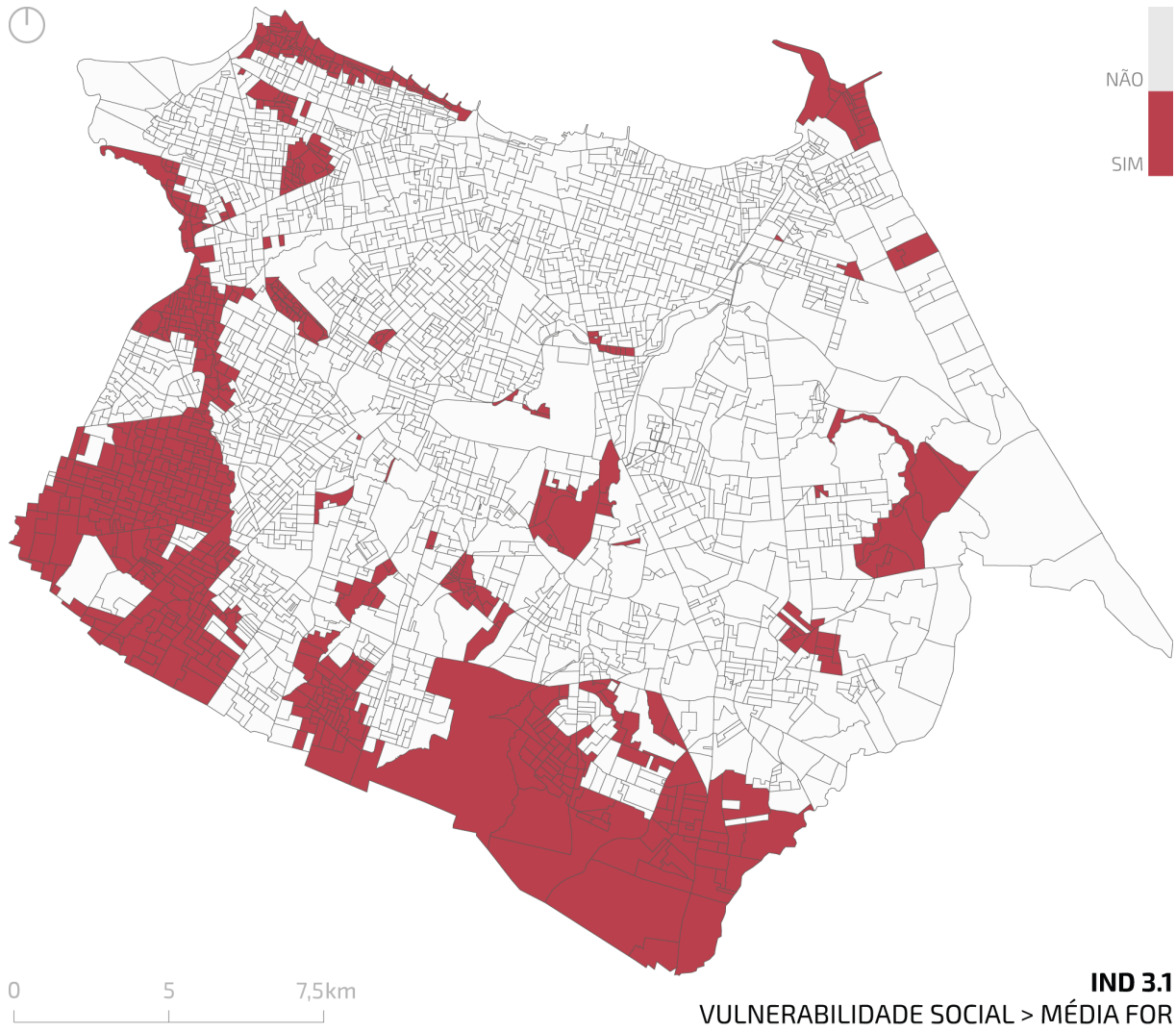
Fonte: a autora.

**Figura 132: IND 2.2 > Média Fortaleza.**



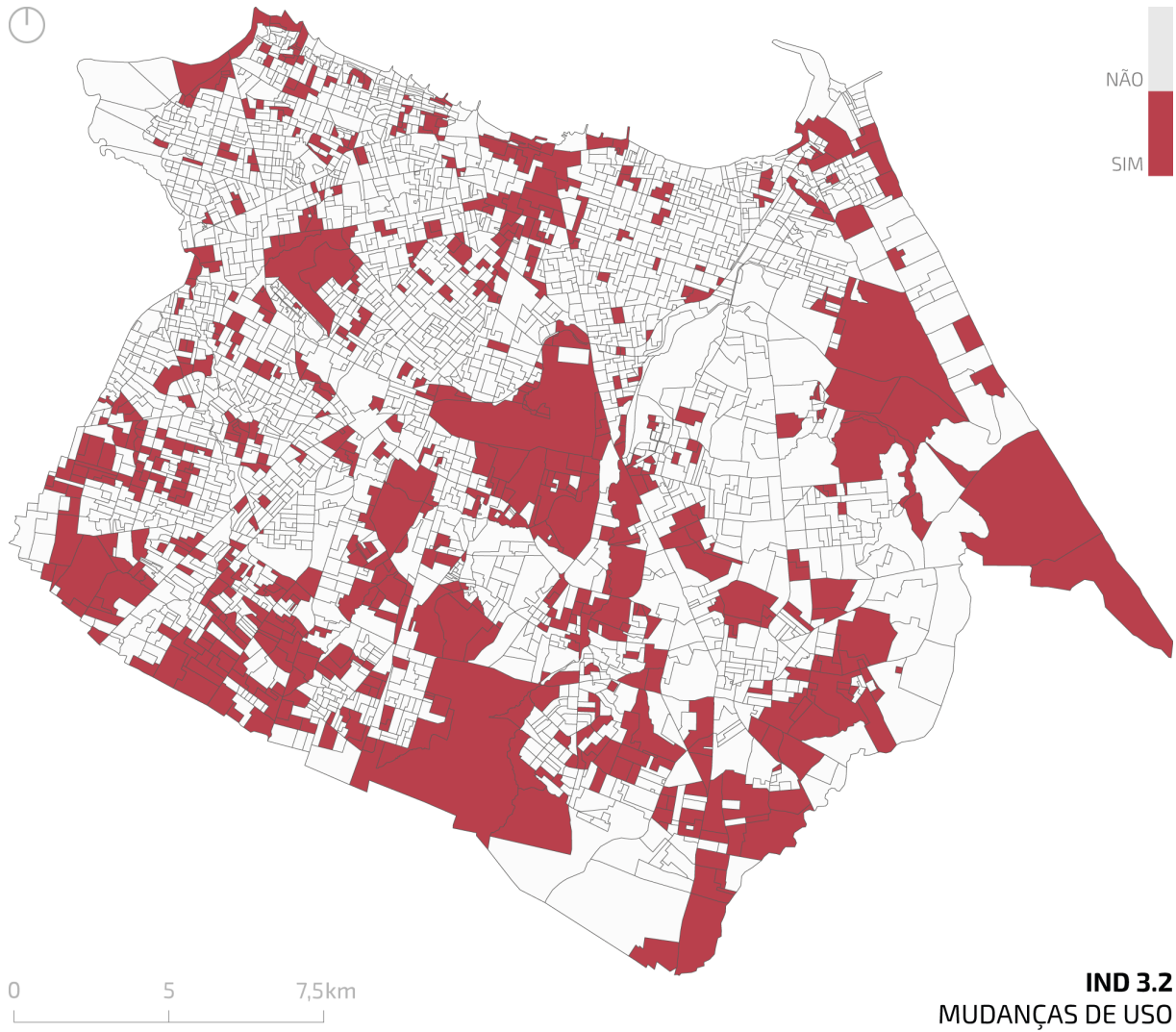
Fonte: a autora.

**Figura 133: IND 3.1 > Média Fortaleza.**



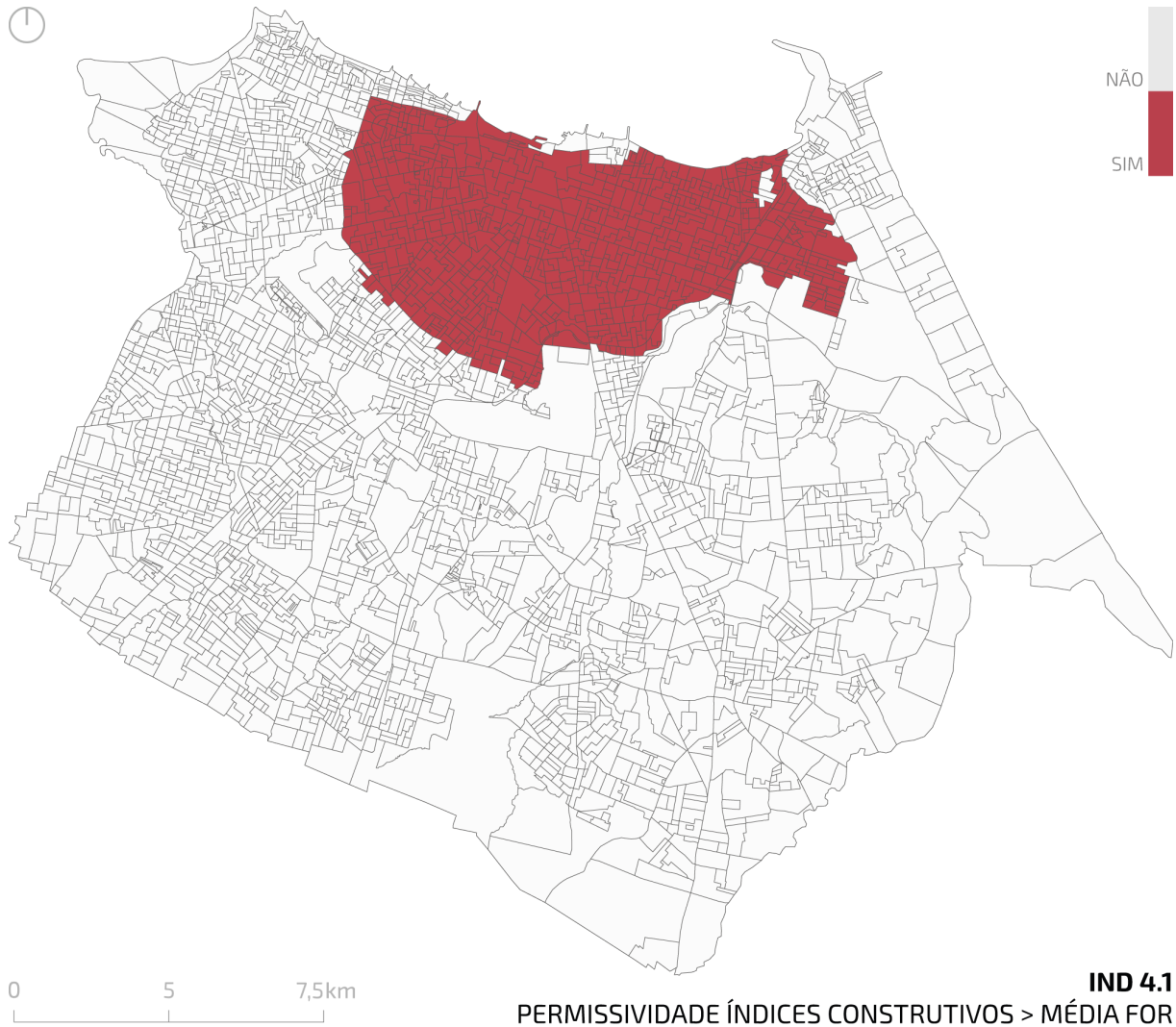
Fonte: a autora.

**Figura 134: IND 3.2 > Média Fortaleza.**



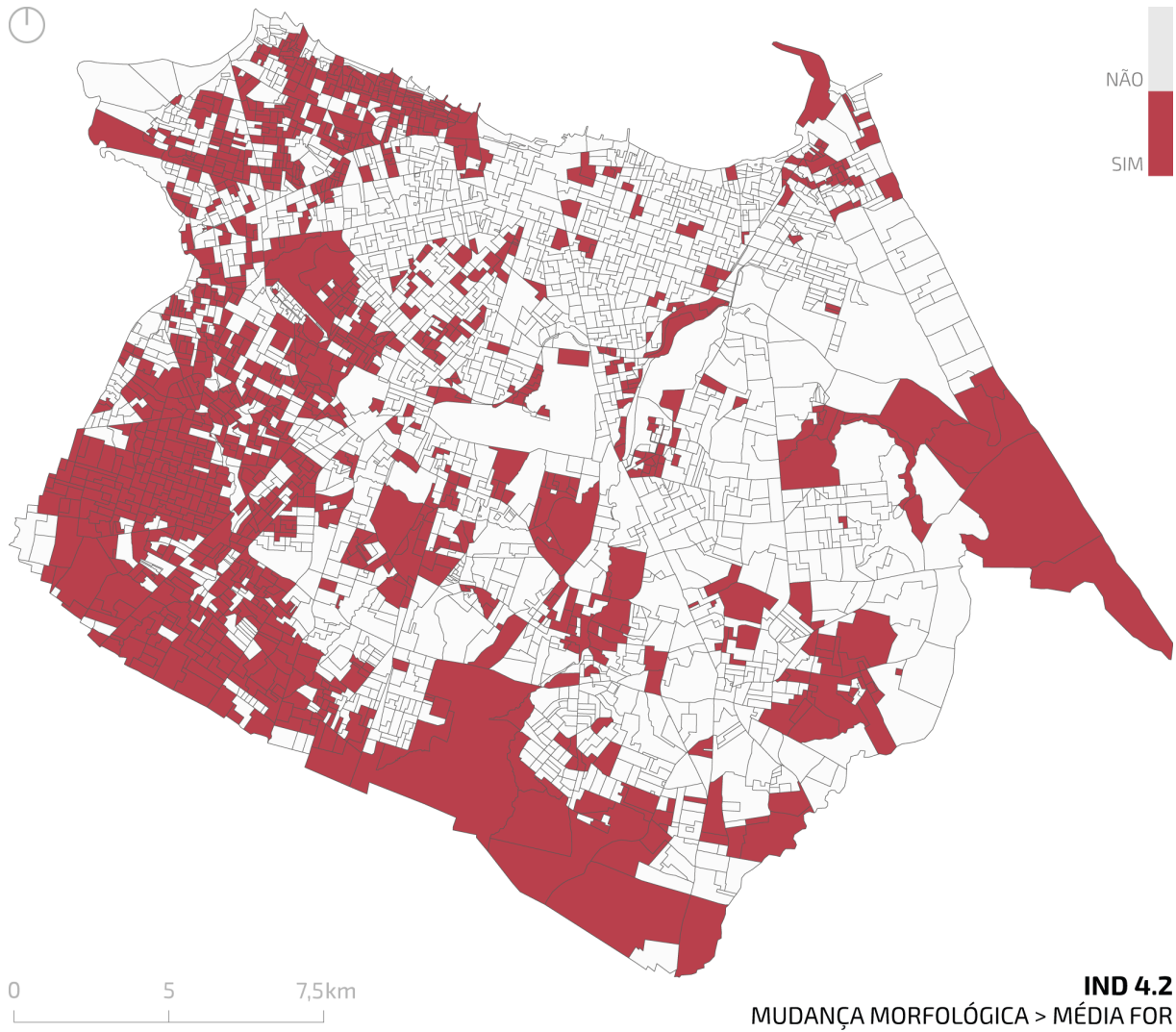
Fonte: a autora.

**Figura 135: IND 4.1 > Média Fortaleza.**



Fonte: a autora.

**Figura 136: IND 4.2 > Média Fortaleza.**



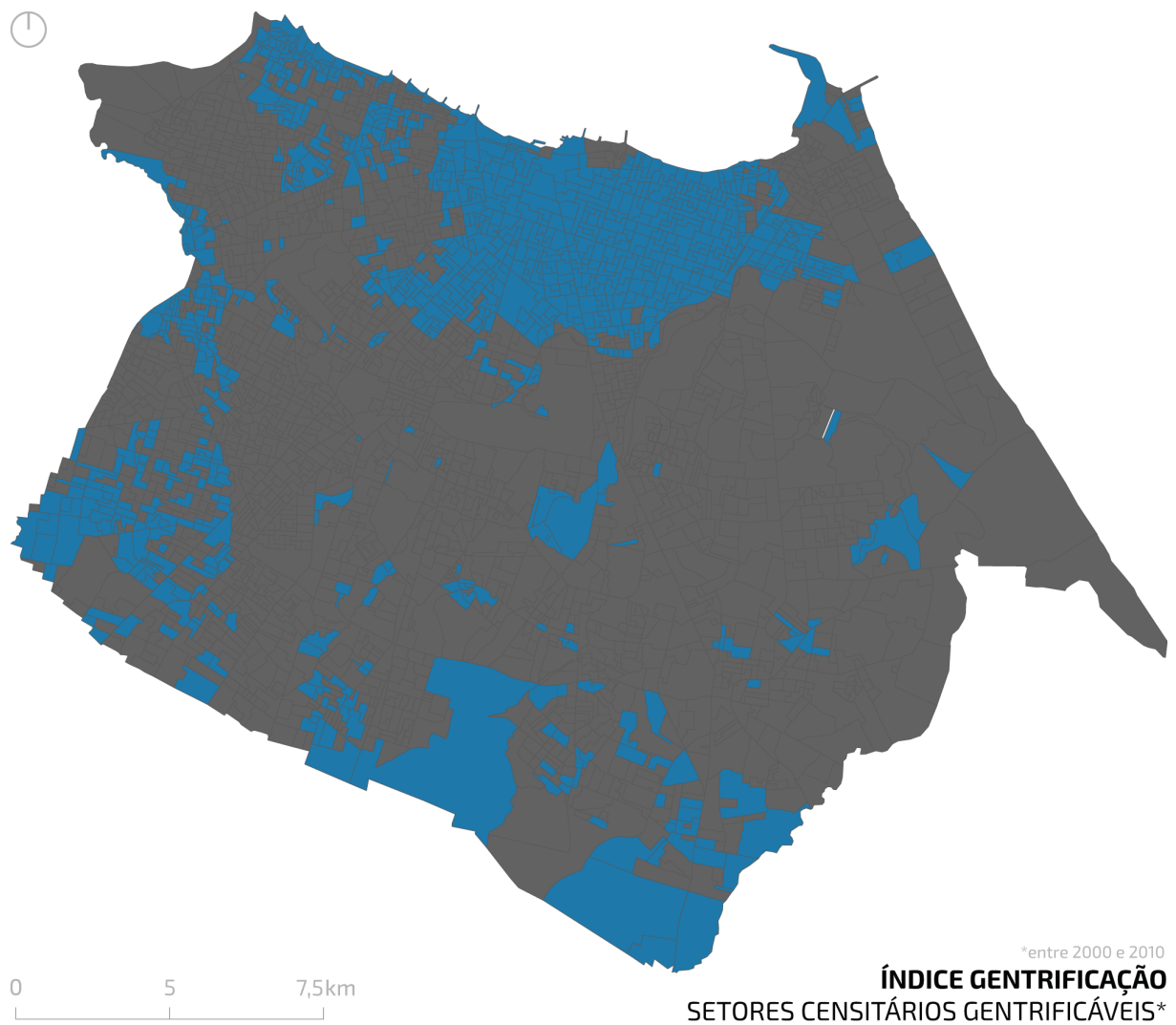
Fonte: a autora.



## APÊNDICE 3

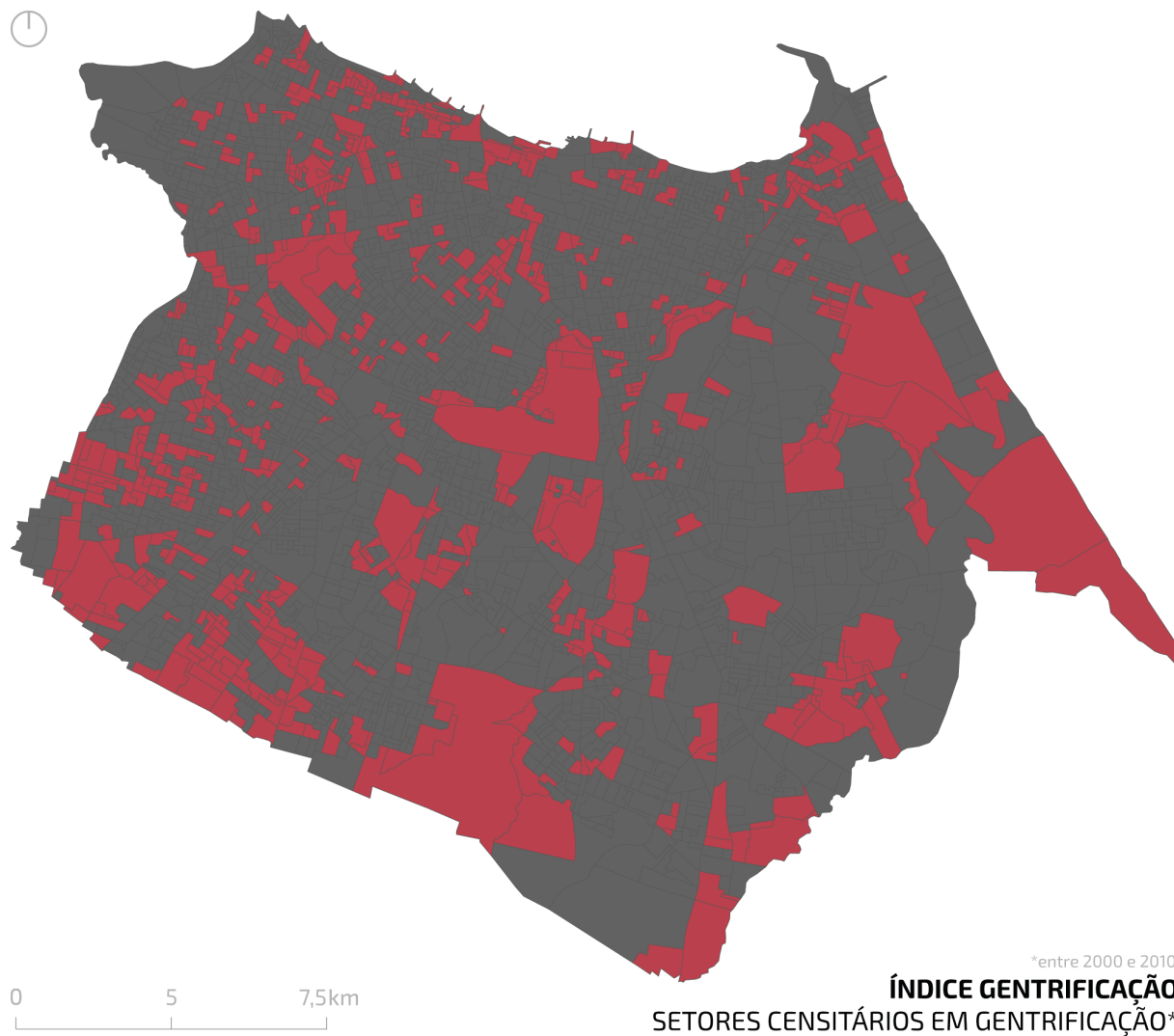
### 1. ÍNDICE GENTRIFICAÇÃO

**Figura 137:** Setores censitários gentrificáveis.



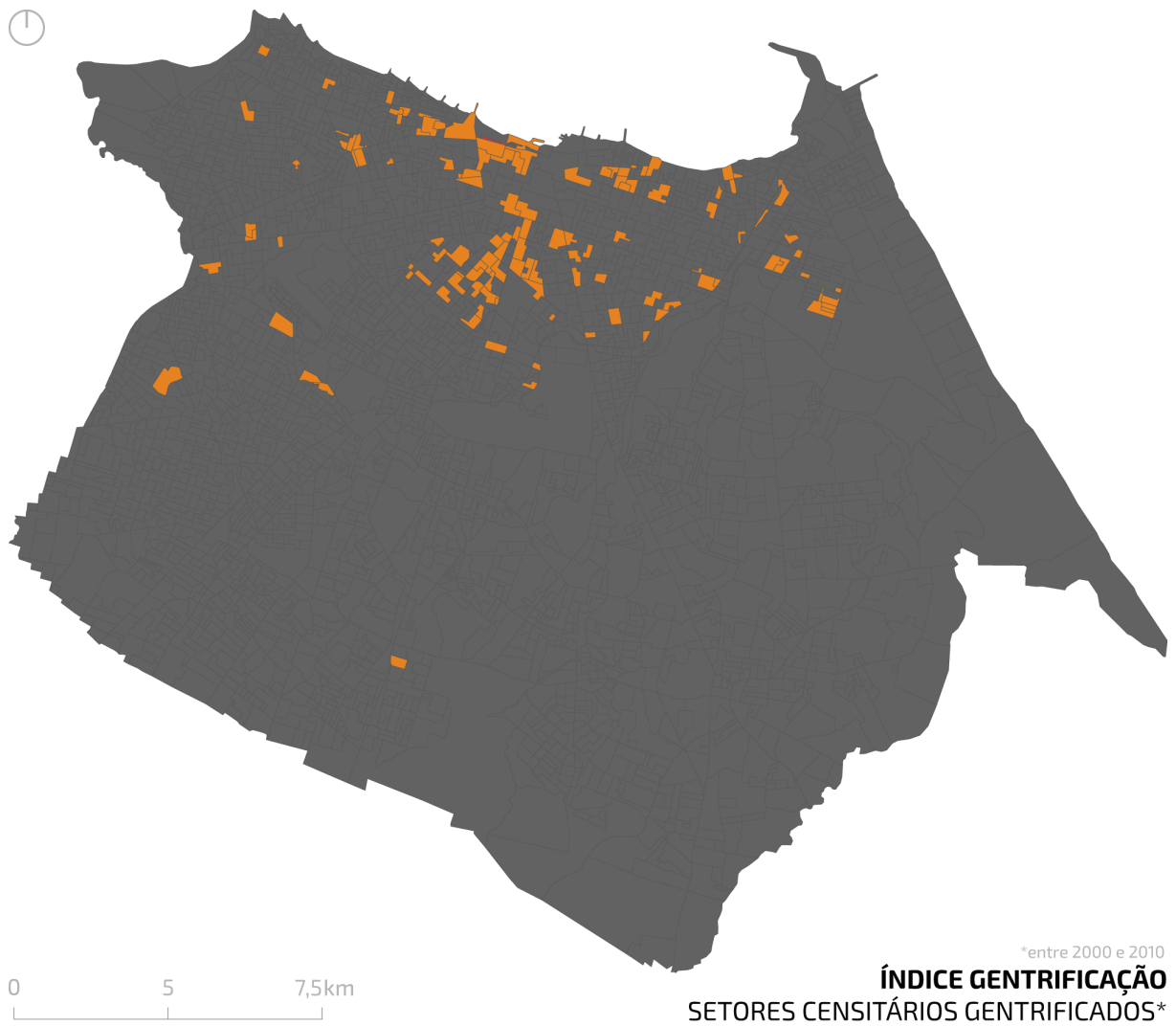
Fonte: a autora.

**Figura 138:** Setores censitários em gentrificação.



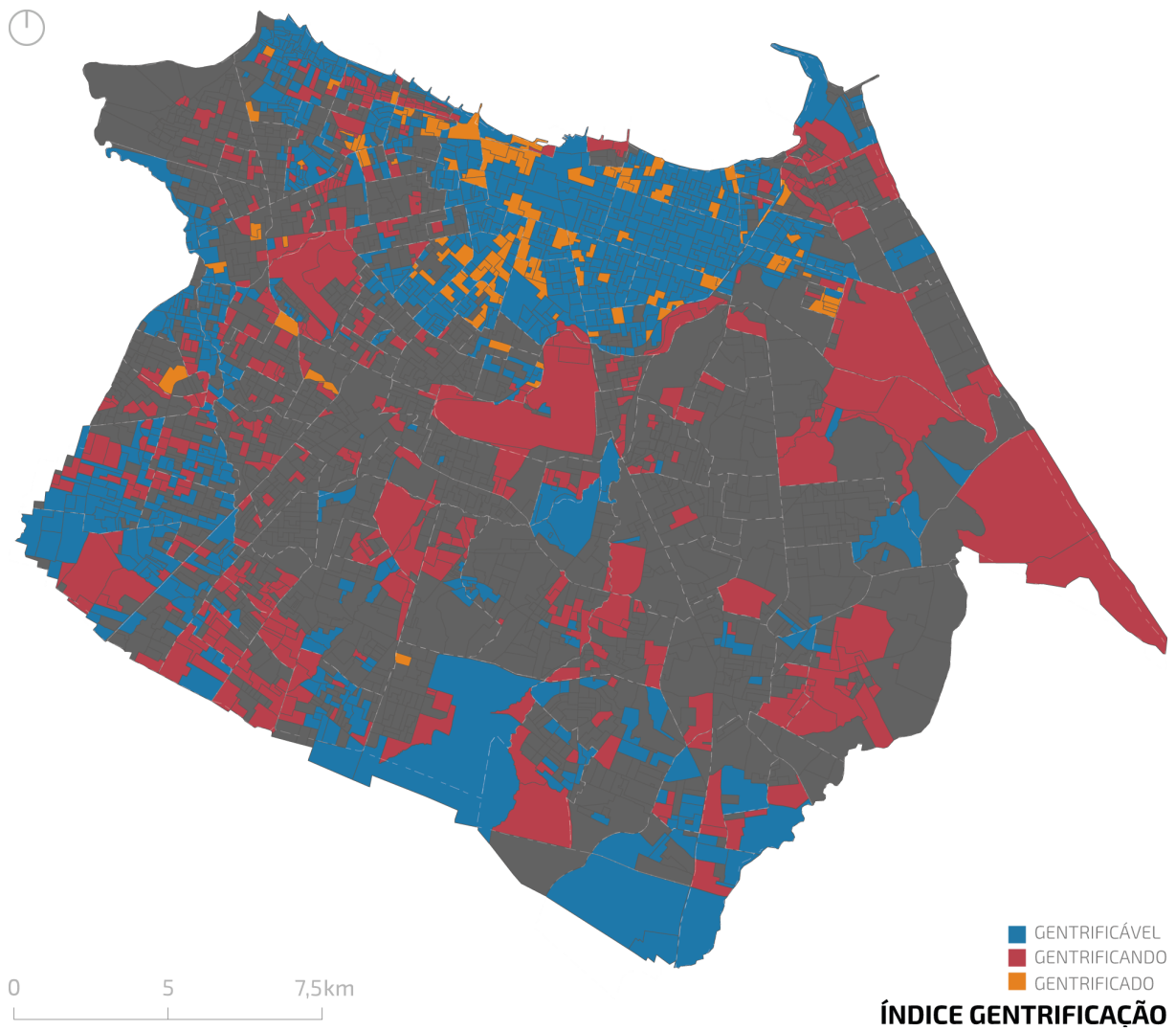
Fonte: a autora.

**Figura 139:** Setores censitários gentrificados.



Fonte: a autora.

**Figura 140:** Setores censitários gentrificados.



Fonte: a autora.