UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO – UFPE

FACULDADE DE DIREITO DO RECIFE – FDR

CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ

LÍVIA FERNANDA ALVES MARANHÃO

INFLUÊNCIA DE STARTUPS DO SETOR IMOBILIÁRIO COMO FATOR DE ACENTUAMENTO DA GENTRIFICAÇÃO

RECIFE

2019

LÍVIA FERNANDA ALVES MARANHÃO

INFLUÊNCIA DE STARTUPS DO SETOR IMOBILIÁRIO COMO FATOR DE ACENTUAMENTO DA GENTRIFICAÇÃO

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Pernambuco como requisito para obtenção do título de bacharel em Direito.
Orientador (a): Leonio José Alves da Silva

RECIFE
2019

LÍVIA FERNANDA ALVES MARANHÃO

INFLUÊNCIA DE STARTUPS DO SETOR IMOBILIÁRIO COMO FATOR DE ACENTUAMENTO DA GENTRIFICAÇÃO

Monografia apresentada como Trabalho de Conclusão do Curso de Direito da Universidade Federal de Pernambuco como requisito para obtenção do título de bacharel em Direito.

Recife, ____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA:

_____

Prof. Dr.
Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

_____

Prof. Dr.
Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

_____

Prof. Dr.
Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

AGRADECIMENTOS

Agradeço a mim mesma ter ficado até o fim, foi duro e muitas vezes não fez nenhum sentido, mas é bom poder terminar. Agradeço também a Bruno por formatar todos os meus trabalhos nas regras da ABNT. À mainha pelo escândalo das buzinas na porta da faculdade e por me levar para casa. A painho, por gostar tanto de direito que me influenciou a terminar o curso. A minha irmã somente porque ela é muito chata dizendo que eu nunca ia à faculdade. Por fim, aos amigos da Backer, do TRF, da In Loco, do Irreplaceable, da M e os Rebeldes pelo incentivo em terminar: esse TCC só existe porque vocês encheram minha paciência.

RESUMO

O objetivo do presente trabalho foi buscar um paralelo entre a atuação de startups do setor imobiliário no Brasil e a intensificação da gentrificação. Através de análises sobre gentrificação e sobre as suas características no Brasil, pontuou-se a relevância de tratar esse tema como essencial para efetivação dos direitos fundamentais no país.

Para compreender como esta relação é feita, foi trazido um resumo do conceito de gentrificação, suas defesas e acusações teóricas. Além disso, buscou-se analisar o que são startups e como, especificamente as do setor imobiliário, atuam no país, sendo apontados os motivos que fazem com que elas possam interferir no direito à moradia e no direito à cidade.

Foram, apresentados, ainda, contextos internacionais de interferência de startups no processo de gentrificação e as medidas governamentais tomadas para evitar esse problema. Por fim, foi observado os possíveis caminho para controlar o efeito da gentrificação, bem como apontar o porquê da responsabilidade coletiva para a busca do respeito fundamental à moradia.

PALAVRAS-CHAVE: GENTRIFICAÇÃO – DIREITO URBANÍSTICO – STARTUPS

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 7

2. O QUE É A GENTRIFICAÇÃO E QUAIS SÃO SUAS CARACTERÍSTICAS NO BRASIL 9

2.1. GENTRIFICAÇÃO: BOM OU RUIM? 10

3. PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO NO BRASIL 14

4. GENTRIFICAÇÃO NO DIREITO À MORADIA E NO DIREITO À CIDADE 18

5. O QUE SÃO STARTUPS E ATRAVÉS DE QUAIS FATORES ELAS INFLUENCIAM NA GENTRIFICAÇÃO 24

5.1. STARTUPS E GENTRIFICAÇÃO AO REDOR DO MUNDO 26

6. O CONTEXTO DAS STARTUPS BRASILEIRAS NA INFLUÊNCIA DA GENTRIFICAÇÃO NO PAÍS 28

7. CONCLUSÃO 34

REFERÊNCIAS 36

1. INTRODUÇÃO

Nos últimos 10 anos, em virtude da popularização da internet, vários setores de mercado sofreram bruscas mudanças graças à transformação nos hábitos de consumo da população, sobretudo com massivo uso dos smartphones. O “Mercado” não ficou para trás e cada vez mais existem negócios que apostam na tecnologia para cobrir a demanda por transações e serviços virtuais. Atualmente, existem plataformas online para as mais diversas finalidades: compras, trocas, serviços de delivery, seguros, aluguéis e até bancos.

Com a disseminação por todos os setores do cotidiano, as estratégias de crescimento desses novos negócios virtuais terminam influenciando, inevitavelmente, nas dinâmicas da cidade. Startups surgem aos montes com o intuito de concorrer através da inovação nos mercados mais diversos, culminando em bons benefícios no crescimento econômico do país. De maneira geral, o aumento no número de startups é considerado um fator positivo no rumo ao desenvolvimento do país, o que nos leva a acreditar que elas serão essenciais para melhorar qualidade de vida de todos os habitantes.

Contudo, o avanço do desenvolvimento tecnológico favorece, sobretudo, a população de classe média, já que eles são o público alvo da maioria dessas startups. Para os mais pobres, esse avanço pode conter muitos aspectos negativos, ferindo até mesmo alguns direitos fundamentais. Dentre esses direitos violados também está o direito à moradia.

Com a alta demanda de imóveis nos centros urbanos, surge a oportunidade de startups buscarem seu espaço no sólido mercado imobiliário. Essas novas empresas criam plataforma inteligentes, desburocratizadas e com design muito bem pensado tendo como objetivo agilizar processo de locação e venda de imóveis. Devido a todos esses benefícios, cada dia que passa, maior é a concentração das ofertas de imóveis em suas plataformas. Aí é que reside o problema: essas ofertas estão direcionadas a pessoas com maior poder de compra, o que termina criando uma segregação econômica no acesso aos imóveis contidos na plataforma.

Além disso, em virtude a praticidade de realizar transações imobiliárias, essas startups passam a agregar custos muito elevados no valor do aluguel ou compra de

imóvel, refletindo todo o ônus para o consumidor final.[1] Nesse contexto, famílias começam a não conseguir mais arcar com os valores elevados dos seus imóveis habituais, sendo praticamente expulsas de seus lares e indo cada vez mais para a periferia. Ou seja, além do direito à moradia violado, elas também passam a ter cada vez menos direito à cidade.

Outro ponto a ser analisado é que essas startups possuem estratégias de valorização dos imóveis urbanos ofertados, o que termina mudando o perfil de pessoas que passam a habitar aquela região. As reformas das casas e apartamentos despertam o interesse em uma região esquecida, culminando num aumento significativo da especulação imobiliária na região. Portanto, devido todos os aspectos acima pontuados resta claro que startups que atuam no setor imobiliário terminam por influir no aumento da gentrificação.

Inclusive, por consequência do aumento no valor da moradia, no caso de famílias que conseguem não se tornar desabrigadas, os valores que serviriam para suprir demandas de alimentação, saúde e educação terminam servindo para pagar o custo excessivo com moradia, ferindo, por consequência, outros direitos fundamentais. Assegurar o direito à moradia é, portanto, garantir o mínimo que é um teto sobre a cabeça, para que se possa pensar em garantir os outros direitos fundamentais.

É responsabilidade do Estado evitar a gentrificação, garantindo que a constituição seja respeitada e os direitos contidos nela perseguidos, sobretudo os direitos fundamentais. Assim, a partir do momento que um novo ramo de mercado passa a interferir nesses direitos, o Estado precisa tomar iniciativas para mitigar efeitos negativos da gentrificação sem tolher o desenvolvimento tecnológico e a inovação desenvolvida por esses negócios.

---

[1] ESTADÃO. **QuintoAndar começa a fazer reformas de apartamentos**. Disponível em: https://link.estadao.com.br/noticias/inovacao,quintoandar-comeca-a-fazer-reformas-de-apartamentos,70002888083. Acesso em: 15/10/2019.

2. O QUE É A GENTRIFICAÇÃO E QUAIS SÃO SUAS CARACTERÍSTICAS NO BRASIL

Gentrificação é um fenômeno urbano de modificação de uma vizinhança devido a novos fluxos de pessoas e negócios.[2] Essa atração de novos públicos para determinada região faz com que aspectos socioculturais desses locais passem por grandes transformações podendo chegar ao ponto em que os moradores e comerciantes locais não consigam mais se identificar com o lugar ou não consigam mais custear sua permanência no local. Dessa maneira, a gentrificação também é interpretada como o enobrecimento de determinadas regiões de uma cidade, uma vez que quanto mais pobre for uma população, menos direito a usufruir da modernização dos centros urbanos ela terá. Na maioria dos casos, a gentrificação está relacionada a valorização econômica de um lugar, o que reflete, é claro, nos valores cobrados nos comércios da região.

Dada a nossa forma de colonização que concedia espaços de terra do nosso território a nobres portugueses da confiança do rei de Portugal D. João III (as chamadas Capitanias Hereditárias), desde o período colonial, ter terra significa ter poder e riqueza no Brasil. Nas últimas décadas, com o êxodo rural ocorrido na segunda metade do século XX, além da concentração de ofertas de trabalho e qualidade de vida nos grandes centros urbanos, o processo de gentrificação passou a ser mais agressivo. Se analisado de maneira mais abstrata, ela pode ser interpretada como modernização e evolução natural dos espaços urbanos.

Acontece que, na prática, a gentrificação aumenta a especulação imobiliária das áreas centrais da cidade, expulsando indiretamente as populações pobres para regiões mais periféricas e afastadas. Cria-se, portanto, uma pesada segregação

---

[2] ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação. In: ***Enciclopédia de Antropologia.*** Disponível em: https://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificação. Acesso em 02/09/2019.

urbana baseada na condição econômica, ou seja, um ciclo vicioso onde o de acesso a melhor infraestrutura está direcionada a população com mais poder econômico, que vai melhorar seu poder econômico devido a essa boa infraestrutura. Explicando melhor, o Estado e a iniciativa privada terminam concentrando o esforço de melhoria de infraestrutura, lazer e segurança em uma só região. A metrópole, que em um primeiro olhar parece ser dinâmica e diversa, está segregada em uma concentração do capital, uma característica das sociedades capitalistas na busca em aglomerar renda, indústrias de alta tecnologia e trabalho qualificado em um só lugar.[3]

Diz Sandra Lencioni (2008) que, na metrópole difusa formam-se ilhas urbanas, locais que não possuem contato com seu entorno, como em condomínios fechados e shoppings. Ela salienta que "o ir e vir não se dá, preferencialmente, no entorno dessas ilhas, mas no seu interior, a indicar a fragmentação do tecido urbano que é um dos grandes responsáveis pela negação da rua como lugar de encontro de transeuntes e de desiguais." Tomando como analogia essa reflexão, é como se no processo de gentrificação essas ilhas se estendem para além dos muros e propriedades privadas, tomando todo um bairro, vizinhança ou região. Cria-se a negação ao desigual, a miscigenação econômica-social, bem como o direito de a população mais pobre usufruir desse ambiente que eles originalmente habitavam.

2.1. GENTRIFICAÇÃO: BOM OU RUIM?

Não existe consenso sobre os efeitos da gentrificação serem benéficos ou maléficos ao bem-estar social de um lugar. Há aqueles intelectuais que defendem a gentrificação como positiva, por atrair investimentos para a região e melhorar a infraestrutura do ambiente, o que resultaria na melhora da qualidade de vida daquela população em regiões antes consideradas degradadas. Existem outros que observam o fenômeno de uma maneira mais pessimista, apontando o aumento da desigualdade e da segregação nas cidades.

O que se percebe é que o termo ”gentrificação” em estudos acadêmicos não vem atrelado necessariamente a um fato negativo. Ressalta Alcântara, inclusive, sobre o risco da polivalência do termo já que isso "o que o converteria em sinônimo

[3] LENCIONI, Sandra. Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. *In*: **Rev. geogr***.* n.39, p.7-20, 2008.

de múltiplos processos de transformação urbana e social que, embora possam ocorrer concomitantemente ou produzir consequências similares, são muito diferentes entre si".[4]

> No Brasil, não há pesquisas que apontem se, de fato, a ela promove melhorias nas cidades, mas todos os especialistas afirmam que, sim, é possível haver descaracterização de bairros. Também que, sim, as populações de baixa renda podem estar sendo manipuladas por um sistema capitalista, que seria o maior responsável pela transformação no perfil das paisagens urbanizadas do país. [...]
> Supondo que ele possa ser responsável pela valorização de uma região, pessoas de alta renda seriam atraídas por boas iniciativas de infraestrutura. Áreas antes abandonadas pelo poder público e iniciativa privada passariam a ser valorizadas rapidamente. Sua economia seria revitalizada. Haveria uma redução na criminalidade. Logo, os imóveis teriam seus preços elevados, aumentando também o custo de vida no local.[5]

Nota-se que, bairros que sofreram uma decadência nos últimos tempos passam por uma ressignificação, porque não deixam de conter qualidades estéticas que possuem valor na vida urbana. A manutenção desses ambientes está relacionada a sua infraestrutura constante: além de conter monumentos, prédios históricos, sedes de instituições, também possuem espaços apropriados "para as festas, para os desfiles, passeios e diversões" (LEFEVBRE, 2008).

A partir dessa perspectiva, Henry Lefevbre comenta que, o núcleo urbano torna-se "produto de consumo de uma alta qualidade para estrangeiros, turistas, pessoas oriundas da periferia, suburbanos", sobrevivendo devido ao duplo papel de "lugar de consumo e consumo do lugar" (LEFEVBRE, 2008).

Sob uma ótica mais liberal, alguns estudiosos entendem que a gentrificação é um processo natural das sociedades pós-industriais, "na qual as relações de consumo (demanda) ditam as relações de produção (oferta), e esta é uma condição natural e irreversível do nosso tempo."[6]

O arquiteto e pesquisador Paolo Colosso, em entrevista para Agência Universitária de Notícias da USP, traz um ponto distintivo sobre a diferença na gentrificação dos países centrais e emergentes, o que inclui consequentemente o Brasil: “a diferença fundamental reside na violência necessária para conseguir realizar

---

[4] ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação. In: ***Enciclopédia de Antropologia.*** Disponível em: https://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificação. Acesso em 02/09/2019.
[5] BLOG DA ARQUITETURA. **O texto definitive para entender gentrificação e sua relação com o urbanismo**. Disponível em: https://www.blogdaarquitetura.com/o-texto-definitivo-para-entender-gentrificacao-e-sua-relacao-com-o-urbanismo/. Acesso em: 10/09/2019.
[6] COURB. **O que é Gentrificação e por que você deveria se preocupar com isso**. Disponível em: http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/. Acesso em 19/10/2019.

tais projetos. Como aqui as contradições são mais agudas, a pobreza é massiva e precariedade visível, despeja-se um número de pessoas, violam-se direitos humanos, dispendem-se montantes de verbas públicas em operações cujo retorno é estranho ao grosso da população".[7]

Todo o processo pode parecer bastante positivo, principalmente se olharmos o desenvolvimento de uma região que antes era pobre e desvalorizada. Mas não é bem por aí. Por trás de todos esses benefícios que o processo de gentrificação demonstra trazer, existe um direcionamento de energia e verba que poderia ser utilizado para melhorar a qualidade de vida da população daquele local que realmente carece de assistência e visibilidade. Ao invés disso, a demanda dessa energia toda é proporcionar uma boa condição de vida aqueles que historicamente já têm acesso a isso e expulsar aquela população dali, higienizando o local e sem resolver realmente aquele problema de pobreza.

Smith (2007) destaca que a simbologia passada pela mídia é a de que a gentrificação é uma consequência da ampla onda de renovação urbana. Essa simbologia, contudo, representa uma parte muito pequena de uma questão muito mais complexa. O fato é que, para ele, a gentrificação é vendida, especialmente nos EUA, "como um maravilhoso testemunho dos valores do individualismo, da família, da oportunidade econômica e da dignidade do trabalho (o ganho pelo suor)"[8]. Ou seja, a gentrificação é um reflexo do desenvolvimento necessário para atingirmos o patamar do mundo perfeito sob óticas eurocêntricas e capitalistas, onde a cidade é feita para nós e para os nossos, deixando, assim, de se enxergar tudo aquilo que vai um pouco "além do nosso umbigo".

> Alguns até podem dizer que o processo é uma grande oportunidade. Mas, na verdade, é um alto investimento, com respaldo do poder público, feito para atender apenas uma demanda de interesse privado em remoções de favelas. O aumento excessivo nos preços dos aluguéis, resultaria na expulsão de antigos moradores para áreas mais distantes, onde os impostos fossem mais em conta, mas as deficiências ainda maiores que no bairro anterior.[9]

---

[7] PAINEIRA. **Resistências e conflitos marcam a gentrificação em São Paulo**. Disponível em: https://paineira.usp.br/aun/index.php/2018/02/07/resistencias-e-conflitos-marcam-a-gentrificacao-em-sao-paulo/. Acesso em: 08/10/2019.

[8] SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *In:* **GEOUSP – Espaço e Tempo**. São Paulo, n. 21, pp. 15-31, 2007.

[9] COURB. **O que é Gentrificação e por que você deveria se preocupar com isso**. Disponível em: http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/. Acesso em 19/10/2019.

Está se consolidando, através desses novos negócios o que Henry Lefevbre chama de "urbanismo dos promotores de venda"[10]. Ou seja, na verdade, não estão se vendendo apenas imóveis ou moradia, mas urbanismo. A oferta é por um projeto de felicidade, de qualidade de vida cotidiana e transformada. Vende-se um conto de fadas da cotidianidade: "Deixar seu casaco no vestiário da entrada e, mais leve, dar sua caminhada após ter deixado as crianças no jardim de infância da galeria, encontrar os amigos, tomarem juntos um drink no bar..." (LEFEVBRE, 2008). Comenta Colosso que “a valorização do solo urbano por meio da promoção da cultura, a animação cultural, não é mais uma iniciativa de pequenos grupos boêmios, mas também uma estratégia deliberada do poder público em retomar uma atmosfera cosmopolita das grandes cidades.” Justifica, por isso, o interesse da iniciativa privada no potencial de venda desses espaços.[11]

É justamente pelo interesse especulativo da economia privada que a gentrificação se diferencia de um processo comum de revitalização urbana. A revitalização, ou reabilitação ou requalificação trata-se de uma iniciativa derivada de uma demanda social de reconversão de um espaço que perdeu sua função perante aqueles que o usam. Um processo de gentrificação pode vir camuflado por uma proposta de requalificação urbana, mas não é bem por aí. Na requalificação, quem se beneficia, portanto, são aqueles que vivem no entorno, melhorando a qualidade de vida dos moradores sem expulsá-los dali. O perigo está contido na requalificação em cadeia de uma vizinhança, visando uso por grupos sociais forasteiros, que não possuem vínculo com aquele espaço.

"Então isso supõe que onde os pobres habitam, ninguém entra, os ricos não podem exercer sua liberdade de morar?" Não é bem assim. Não devemos conferir contornos de um segregacionismo inverso, já que isso, na prática, não existe. Aos ricos, sempre foi dado o direito de estar, criar raízes e dominar qualquer lugar. Aos pobres só resta aquilo que os ricos não desejam e permanecer no local onde criaram laços e onde construíram seus lares é sua maneira de resistir. Evitar a propagação da

---

[10] LEFEBVRE, Henri. **The right to the city**. *In:* KOFMAN, Eleonore; LEBAS, Elizabeth. *Writings on cities*, Cambridge, Massachusetts: Wiley-Blackwell, p. 32, 1996.

[11] PAINEIRA. **Resistências e conflitos marcam a gentrificação em São Paulo**. Disponível em: https://paineira.usp.br/aun/index.php/2018/02/07/resistencias-e-conflitos-marcam-a-gentrificacao-em-sao-paulo/. Acesso em: 08/10/2019

.

gentrificação trata-se de garantir dignidade a essa população mais vulnerável economicamente, reafirmando que nem tudo está à venda.

De acordo com Emmanuel Costa, cofundador do COURB - Instituto de Urbanismo Colaborativo, a gentrificação, de maneira geral, tem um aspecto negativo "porque independente de consequências saudáveis ou nocivas para o bairro que foi gentrificado, o grande problema está em mapear o que aconteceu com as pessoas que de fato foram forçadas a migrarem para outros lugares por conta do processo gentrificador". Ele ainda salienta que "por constituir um processo típico de especulação imobiliária, a gentrificação precisa de muito investimento e respaldo do poder público para atender à uma demanda de interesse privado"[12]. Ou seja, mais uma vez, o poder público passa a ignorar a vontade da população a fim de atender interesses econômicos de atores da iniciativa privada e da especulação imobiliária.

3. PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO NO BRASIL

Embora tal fenômeno seja um problema comum e amplamente debatido na política urbana de países europeus desde a década de 60, no Brasil, o assunto ainda não tomou conta das ruas, estando restrito a debates mais acadêmicos. O termo gentrificação, vem da palavra inglesa "gentry", termo criado pela socióloga britânica Ruth Glass, que significa pequena nobreza. O termo apareceu pela primeira vez na publicação "London: Aspects of Change", publicação da autora cujo conteúdo estava centrado em analisar as transformações ocorridas em bairros operários em Londres. [13]

Tomando como ponto de partida essa referência internacional no estudo da gentrificação, é preciso destacar que, no Brasil esse processo é único e possui peculiaridades em relação aos processos de gentrificação de outros países do mundo. Diz Botelho[14] que “o principal elemento diferenciador diz respeito ao papel do poder

---

[12] COURB. **O que é Gentrificação e por que você deveria se preocupar com isso**. Disponível em: http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/. Acesso em 19/10/2019.

[13] ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação. In: ***Enciclopédia de Antropologia. São Paulo, Departamento de Antropologia***. 2018.
Disponível em: https://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificação. Acesso em: 02/09/1996

[14] BOTELHO, Tarcísi. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luis. *In:* **Revista eure**, v. XXXI, n. 93, Santiago de Chile, p. 56 e p. 115, 2005.

público como condutor dos processos de revitalização"[15]. Existem diversos motivos que levam ao poder público investir na revitalização de uma área específica nas cidades do Brasil. A questão é que, sendo bem intencionadas ou não, essas revitalizações são feitas de maneira mal estudada, sem consulta a população do entorno e com inspirações de capitais estrangeiras, sobretudo de países de primeiro mundo que, embora tenham esses processos de revitalização bem sucedidos, não podem servir de parâmetro por se tratar de uma realidade muito distante da brasileira.

> A ênfase discursiva na valorização do específico e do local faz-se presente em todas as experiências articuladas de revitalização de centros urbanos. O apelo ao patrimônio histórico edificado presente nas áreas centrais das principais metrópoles latino-americanas dá ainda mais força a esse discurso. Entretanto, a inserção subordinada da região aos fluxos internacionais de capitais e serviços imprime-lhe cores próprias vis-à-vis as cidades das economias centrais.[16]

O mesmo autor destaca os casos clássicos de revitalização ou gentrificação no Brasil os que ocorrem nas cidades de São Paulo, Recife e Rio de Janeiro. Em São Paulo, onde houve um processo de retomada do centro bastante agressivo por parte do setor imobiliário[17]. Já em Recife o exemplo clássico de gentrificação se relaciona com empresas de tecnologias no chamado Porto Digital, situado no Recife Antigo, antiga região portuária da cidade. Não podemos ignorar que, a publicação do autor embora seja recente, possui mais de 10 anos de diferença entre a realidade presente, ou seja, outras cidades no país já se somaram as outras três cidades como casos

---

[15] "No Brasil, os principais casos de revitalização de centros históricos de grandes cidades também são marcados pela presença do poder público, em especial no financiamento das intervenções. Em Salvador, o projeto de revitalização do Pelourinho baseouse em uma verdadeira reconstrução do cenário urbano que se queria recuperar. Implicou em desapropriações e em obras civis de envergadura que foram financiadas por recursos públicos nacionais e internacionais. A expectativa de que a recuperação da área pudesse gerar uma valorização de seus imóveis e com isso permitir o retorno do investimento público, ao que parece, não se confirmou (Azevedo, 1994; Gomes, 1995). Em Recife, embora se enfatize a parceria entre poder público e investidores privados (Zanchetti e Lacerda, 1999), foi o primeiro que de fato conduziu todo o processo (Leite, 2002 e 2003). No Rio de Janeiro, também é o poder público o condutor da revitalização do centro histórico da cidade. Nesse caso, inclui-se, ainda, a luta do poder público municipal pela vinda de uma franquia internacional de museus (o Guggenheim Museum) que seria tomada como a âncora da recuperação de sua zona portuária. O debate que se travou ao longo do ano de 2003 centrou-se nos impactos que tal construção provocaria na área escolhida para abrigala e no financiamento da obra, que até o momento só contava com recursos públicos." BOTELHO, Tarcísi. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luis. *In:* **Revista eure**, v. XXXI, n. 93, Santiago de Chile, p. 56-57, 2005.

[16] BOTELHO, Tarcísi. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luis. *In:* **Revista eure**, v. XXXI, n. 93, Santiago de Chile, p. 56-57, 2005.

[17] SOUZA, Felipe Francisco De. **A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz**. São Paulo: Editora Paulo's, 1ª edição, 2011.

clássicos de gentrificação. Atualmente, no Brasil, é possível destacar cada vez mais casos de vizinhanças gentrificadas.

Nos últimos 10 anos, devido aos megaeventos esportivos, houve uma intensificação desse processo de gentrificação nos centros urbanos que foram sede desses eventos no Brasil. A copa do mundo e a Olimpíadas, estão longe de ser um paraíso de vitrine para as belezas tropicais do Brasil. Historicamente esses megaeventos são permeados de controvérsias sociais e beneficiam apenas um setor da população. Além disso, retomando o fomento da revitalização em áreas centrais, alocação de recursos e reformas não tão necessárias assim (como no caso da supervia construída para a Arena Pernambuco, estádio de futebol construído em local afastado da região metropolitana de Recife), esses eventos não são benéficos, a longo prazo, para população mais pobre. Comenta Chris Gaffney, um pesquisador na Universidade de Zurique e um importante crítico dos Jogos do Rio, que "sem dúvida os principais beneficiários dos investimentos relacionados à Olimpíada foram as construtoras, companhias imobiliárias, firmas de segurança privada e indústrias relacionadas à gentrificação e paisagens dependentes de carros"[18].

> Para 2016, o Rio de Janeiro aprovou projetos para a Cidade Olímpica que, em princípio, deveriam manter a comunidade local. Mas, as obras acabaram sendo usadas como desculpa para fazer remoções em massa. Houve uma supervalorização imobiliária por toda a cidade. Pessoas de classe econômica mais baixa foram expulsas de áreas vistas como potencialmente nobres. Um evento tão bonito, símbolo de interação, inclusão e democracia, foi só o início de uma série de escândalos e decepções para a sociedade brasileira.[19]

Ainda na cidade do Rio de Janeiro, é possível pontuar um exemplo clássico de gentrificação no Brasil: a construção do Porto Maravilha. Por conta das reformas no porto, promovidas em função da Operação Urbana Consorciada (OUC) que visa a revitalização urbana da Região Portuária do Rio de Janeiro criada pela Lei Municipal 101 de 2009, ganhou o prêmio de cidade inteligente do ano em 2013 concedido pelo *Smart City Expo World Congress (SCEWC)*[20] devido aos projetos do Porto Maravilha, Central 1746 e o Centro de Operações Rio. O evento se propõe ser baseado em

---

[18] CARTA CAPITAL. **Rio 2016: quem são os verdadeiros ganhadores e perdedores?.** *Disponível em:* https://www.cartacapital.com.br/sociedade/rio-2016-quem-sao-os-verdadeiros-ganhadores-e-perdedores. Acesso em: 03/30/2019.

[19] SMART CITY EXPO. **Clausura Smart City Expo World Congress 2013 - Press Releases | Smart City Expo World Congress**. Dísponível em: http://www.smartcityexpo.com/en/the-event/media-center/press/-/prensa/detalle/1677578/clausura-smart-city-expo-world-congress-2013. Acesso em: 03/30/2019.

[20] Idem, ibidem.

valores de inclusão social, sustentabilidade e empoderamento, além de promover a conscientização, compreensão, entendimento e reflexão crítica da revolução urbana inteligente. Infelizmente, esses valores não são a realidade do projeto do Porto Maravilha nos anos posteriores ao prêmio: "quatro anos após a premiação, o espaço da cidade assumiu contornos gentrificadores ao invés de atender ao ideal do congresso que a premiou"[21]. Além de que seguiu aquela velha receita quando se trata de revitalização de espaços públicos que é a extrapolação do orçamento, demora na entrega e falta de consulta a população do entorno.

> O custo total do Meu Porto Maravilha, como é conhecido esse esquema de parceria público-privada, foi estimado em R$ 8 bilhões em junho de 2011 por Alberto Silva, diretor da companhia de desenvolvimento criada pela Prefeitura para administrar o projeto. Já foram gastos R$ 5 bilhões em quatro anos desse plano gigantesco que deverá durar 15 anos.[22]

Inclusive, o conceito de Cidades Inteligentes ou Smart Cities é muito relevante na conexão entre novas tecnologias e fatores de gentrificação. Cidade Inteligente é um conceito que conecta serviços, infraestrutura e desenvolvimento econômico de um território por meio de bancos de dados. A ideia é amparada em planejamento e sustentabilidade, a fim do espaço trazer qualidade de vida em diferentes planos. Arquiteto formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da USP e especialista em novas tecnologias do ambiente urbano, Caio Vassão, afirma que as *Smart Cities* ainda lidam mal os desafios contra a gentrificação de grandes cidades como São Paulo. Na visão dele, os projetos ainda não dialogam com propostas macro com o contexto urbano local. “Os planos só discutem o urbanismo com a finalidade de diminuir as deficiências dos serviços oferecidos sem resolver deficiências crônicas, como a desigualdade entre o centro e a periferia”, explica. Ele aponta, também, que a implementação de novos serviços de inteligência na cidade contribui para valorizar a região que recebe a inovação, o que aumenta a gentrificação. Além disso, as *Smart Cities* partem, em maioria, da iniciativa privada, o que, na visão dele, abre espaço para

---

[21] PAINEIRA. **Resistências e conflitos marcam a gentrificação em São Paulo**. Disponível em: https://paineira.usp.br/aun/index.php/2018/02/07/resistencias-e-conflitos-marcam-a-gentrificacao-em-sao-paulo/. Acesso em: 08/10/2019.

[22] CARTA CAPITAL. **Rio 2016: quem são os verdadeiros ganhadores e perdedores?.** *Disponível em:* https://www.cartacapital.com.br/sociedade/rio-2016-quem-sao-os-verdadeiros-ganhadores-e-perdedores. Acesso em: 03/30/2019.

o risco de grupos empresariais de especulação imobiliária decidirem o futuro da cidade.[23]

Só ressaltando que, além da ambição dos grupos empresariais da iniciativa privada, não devemos eximir o poder público na responsabilidade na especulação imobiliária nas cidades. Essa especulação imobiliária pode ser tanto positiva, quanto negativa e é a prova da irresponsabilidade tanto do poder estatal quanto do mercado em relação a função social da propriedade urbana. [24]

4. GENTRIFICAÇÃO NO DIREITO À MORADIA E NO DIREITO À CIDADE

Em 1945, como reflexo ao sentimento de horror pelo que foi vivido pela humanidade na Segunda Guerra Mundial surge a Organização das Nações Unidas, com o propósito de promover e encorajar o respeito aos direitos humanos para todos.

Através dessa organização, em 1948, foi aprovada a criação da Declaração Universal dos Direitos Humanos e em 1966 foram criados mais dois documentos: o Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos e o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

Nesse contexto que nascem os Direitos Humanos, um conjunto de valores universais surgidos do propósito de "reconhecimento da dignidade inerente a todos os

---

[23] PAINEIRA. **Resistências e conflitos marcam a gentrificação em São Paulo**. Disponível em: https://paineira.usp.br/aun/index.php/2018/02/07/resistencias-e-conflitos-marcam-a-gentrificacao-em-sao-paulo/. Acesso em: 08/10/2019

[24] Classificação construída pelo professor Leonio Alves para ser utilizada no direito urbanístico "Especulação imobiliária positiva: é o conjunto de atitudes comissivas pautadas em duas grandes linhas de conduta: a.1.) o investimento e promoção social isolados, concentrados em regiões administrativas ou mesmo bairros distintos, determinados exclusivamente pelo critério econômico da lei da demanda e da oferta no mercado imobiliário, consistindo na atitude clássica de edificar e dotar a cidade de equipamentos urbanos suficientes apenas nos bairros alvo da procura imobiliária; e a.2.) a edificação sem critérios de compatibilidade entre as diferentes áreas de uma cidade, (v.g. edificando fábricas em áreas residenciais, construindo conjuntos residenciais em locais de difícil acesso aos meios de transporte coletivo e dificultando a inclusão social pelo direito do trabalho)13 afetando a regra do art. 2º, I, IV, V e VI, da Lei nº 10.257/2001. Especulação imobiliária negativa: conjunto de atitudes omissivas pautadas na negação do direito fundamental à moradia, principalmente quando levamos em consideração a obrigatoriedade do administrador municipal de promover a distribuição e uso regular do solo urbano, constituindo exemplos de tal comportamento: a não efetivação de medidas como a desapropriação para fins sociais (distinta da modalidade constitucional punitiva versada no art. 182, §4º), a não promoção de uma contínua fiscalização de propriedades ociosas e seu combate, a prática da especulação positiva (em sua vertente mais crítica consistente na autorização tácita para o abandono dos imóveis) e a seleção de áreas inadequadas para o assentamento de comunidades sem a dotação da mínima infra-estrutura), coibida no art. 2º, I, IV, V e VI, da Lei nº 10.257/2001, merecendo destaque o inciso VI" SILVA, Leonio José Alves. Segregação urbana e instrumentos de acesso à moradia no Brasil e na França. *In*: **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**. v. 4, n. 2, p. 59, 2015.

membros da família humana e de seus direitos iguais e inalienáveis é o fundamento da liberdade, da justiça e da paz no mundo"[25]. Com a evolução do pós-positivismo, "os direitos humanos deixaram de ser meras pautas éticas e ideológicas, para se tornarem direitos positivos, acionáveis judicialmente"[26].

Em 1948, a Declaração Universal dos Direitos Humanos incluiu o direito à moradia como um dos direitos fundamentais para a vida e dignidade de todas as pessoas. Em seu Artigo 25, parágrafo 1º, declarou:

> Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle.[27]

Com o fundamento o princípio da dignidade da pessoa humana surge a ideia de um Estado Democrático de Direito, a partir dos movimentos constitucionalistas do século XX. Assim, da influência desse conceito de Estado Democrático de Direito, foram consagrados os direitos sociais nos sistemas jurídicos de inúmeras Constituições Federais. É o caso, por exemplo, do direito à moradia, direito social que é um desdobramento da função social da propriedade e que representa um patamar civilizatório mínimo indispensável a uma vida humana digna.

Não faltam normas de relevância internacional que fazem referência ao direito à moradia. Como pontuado pelo professor Leonio Alves José da Silva, professor de direito civil da UFPE:

> São exemplos de normas internacionais de acesso à moradia e direitos correlatos: a)A Declaração Universal dos Direitos Humanos abordou expressamente o direito à habitação: Art. 25, nº 1: b)Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (PIDCP) versou sobre a inviolabilidade do domicílio; c) Pacto Internacional de Direitos Econômicos Sociais e Culturais (PIDESC) tratou da melhoria contínua das condições de vida e abordou o direito à moradia; d) Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial destacou o direito à habitação; e) Convenção Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher ressaltou o dado da habitação e serviços básicos sanitários; f) Convenção sobre os Direitos das Crianças reiterou a preocupação com a moradia; g) Na ONU, encontramos a Relatoria Especial para o direito à moradia e habitação, implementada em 2000, com mandato de 03 anos, sem vínculo com os quadros da ONU; [...].[28]

---

[25] ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** Disponível em: https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por. Acesso em: 19/10/2019.

[26] HELANO, Márcio Vieira Rangel, SILVA Jacilene Vieira da. .O Direito Fundamental À Moradia Como Mínimo Existencial. *In:* **Veredas do Direito,** Belo Horizonte, v.6, n.12, p.57-78, 2015.

[27] ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** Disponível em: https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por. Acesso em: 19/10/2019.

[28] SILVA, Leonio José Alves. Segregação urbana e instrumentos de acesso à moradia no Brasil e na França*. In*: **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**. v. 4, n. 2, p. 46-47, 2015.

No Brasil, a Constituição inclui em seu texto o direito à moradia como parte dos direitos sociais. Diz o art. 6: "São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição".[29]

É preciso ressaltar que a Constituição de 1988 não declarou o direito à moradia apenas como figurante teórico constitucional. Muito pelo contrário, em seu art. 23, inciso IX, dedicou o texto a indicar a responsabilidade a todos os entes federados ao afirmar: “é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”. [30]

Todavia, na prática, vemos que esse imperativo constitucional presente no art. 23 não é, de fato, perseguido pelos entes da federação. Sobre a questão, o professor Leonio Alves salienta um ponto bastante relevante: existe hoje uma ausência de atuação do poder público na distribuição de terras e acesso à moradia, o que resulta numa ocupação desordenada dos espaços, respeito aos recursos naturais e outros elementos que vão configurar uma moradia digna.[31]

Isso significa, de acordo com o professor Leonio "que o direito à moradia e à própria função social da cidade"[32], que são típicos direitos fundamentais, "ultimamente vêm sendo negados em decorrência de fatores agregados em duas grandes vertentes, quais sejam: o descumprimento da função social da propriedade urbana e disfunção social da cidade"[33].

Outra questão é que, não é só a falta de moradia que fere o direito à moradia. Milhares de pessoas vivem em situação precária, em favelas ou assentamentos, sem acesso ao saneamento básico, água encanada e outros fatores que conferem uma condição de vida adequada. É muito claro que “o impacto dessas precárias condições de vida e a consequente falta de reconhecimento legal ou administrativo vão além da

---

[29] BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 19/01/2019.
[30] BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 19/01/2019.
[31] SILVA, Leonio José Alves. Segregação urbana e instrumentos de acesso à moradia no Brasil e na França. *In*: **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**. v. 4, n. 2, p. 48, 2015.
[32] Idem, Ibidem.
[33] Idem, Ibidem.

privação material e ambiental impostas aos moradores das favelas" [34]Viver nessas condições significa negar o acesso da população a outros direitos fundamentais, inclusive civis, políticos e econômicos e culturais.[35]

Inclusive, defendem Rangel e Vieira da Silva, que o direito à moradia está incluso no Estatuto do Patrimônio Mínimo.[36] Tal teoria deriva da ideia de que o Estado deve garantir a cada pessoa um mínimo de patrimônio para que elas tenham a garantia de sua dignidade humana. Esse Patrimônio Mínimo deve ser protegido acima de qualquer coisa já que ele é a base da concretização de todos os outros direitos fundamentais. Para os autores, a Constituição trouxe a moradia a esse contexto do Patrimônio Mínimo quando pressupõe " que a moradia do ser humano, onde ele habita com a sua família, deve ser protegida." Independentemente de o texto Constitucional ter pressuposto direto ou indiretamente o conceito da teoria, é possível perceber que, como salienta Ronik (2009):

> O direito de ter uma moradia digna tem o mesmo grau de importância dos direitos à vida e à saúde, pois se completam e se refletem diretamente na personalidade dos atores sociais, abrangendo a esfera moral e material – certamente não se pode conceber dignidade em um ser humano vagando nas ruas sem moradia digna.[37]

Diferentemente do que o poder público vende, conceder o direito à moradia não significa propiciar o direito à cidade. Muitos desses programas assistencialistas de moradia subsidiados pelo governo não se preocupam em dispor essas moradias sociais em locais economicamente relevantes. Muito pelo contrário, essas moradias, grande parte das vezes estão em locais afastados, com pouca oferta de transporte. Literalmente, no meio do nada.

> A despeito da nem sempre acertada técnica legislativa brasileira, o problema a solucionar reside justamente não apenas na mera produção das normas constitucionais destinadas a promover a inclusão social pelo direito à moradia, mas, precisamente, na efetividade dos princípios constitucionais pertinentes à execução da função social da propriedade urbana e a comprovação de que não nos faltam instrumentos hábeis à executoriedade do direito à moradia (que em sendo considerado como verdadeiro direito fundamental possui aplicabilidade imediata), como garantia mínima da qualidade de vida, mormente quando sustentarmos a ideia da promoção coercitiva da política urbana como elemento decisivo na igualdade social, reduzindo e controlando o gradativo processo de favelização ou mesmo da especulação

---

[34] RONIK, Raquel. Direito à moradia. *In:* **Revista Desafios do Desenvolvimento**. a. 6, ed. 51, 2009.
[35] Idem, Ibidem.
[36] HELANO, Márcio Vieira Rangel, SILVA Jacilene Vieira da. .O Direito Fundamental À Moradia Como Mínimo Existencial. *In:* **Veredas do Direito,** Belo Horizonte, v.6, n.12, p. 57-78, 2015.
[37] RONIK, Raquel. Direito à moradia. *In:* **Revista Desafios do Desenvolvimento**. a. 6, ed. 51, 2009.

> imobiliária como um dos polos de negação ao princípio da função social da propriedade urbana.[38]

Não existe interesse do mercado em instalar moradias sociais em locais economicamente relevantes. Primeiro, porque essa população não tem poder de compra tanto quanto as classes econômicas que não precisam desses programas. Depois, porque há uma pretensão de higienização desses espaços, deixando as pessoas de classe econômica mais baixa o mais distante possível do lugar. Por fim, uma união dos argumentos elencados anteriormente, pela própria especulação imobiliária, ao pretender esses espaços a uma oferta de imóveis caros e altamente rentáveis.

A mobilidade também é um dos fatores que para as regiões centrais das cidades sejam tão populares, (morar perto do trabalho hoje é visto como essencial para uma boa qualidade de vida), o que aumenta a demanda de imóveis nessas localizações. Essa boa qualidade de vida está relacionada, diretamente ao cumprimento da função social da cidade. De acordo com Garcia, essa função social "representa um somatório de atitudes por parte do administrador e administrados, tornando o espaço urbano sustentável e digno de ser habitado. Inclusive, a pesquisadora ainda salienta que “O art. 225 da Constituição assegura o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, essencial á sadia qualidade de vida. O que a Constituição propõe, sem dúvida, é uma revolução de mentalidade, diferente daquela que tem conduzido o crescimento artificial das cidades em sequência ao desemprego rural, migrações internas, necessidades criadas até este momento.[39]"

Raquel Ronik, ainda destaca que ainda deriva do direito à moradia, o direito a não discriminação já é uma característica as minorias étnicas e religiosas, povos indígenas e nômades, em várias partes do mundo, não terem acesso a uma moradia digna e adequada. Isso termina apartando ainda mais dos coabitantes de uma região, pois essas diferenças são ainda mais acentuadas pela desproporcionalidade da moradia. E mais, destaca a arquiteta que a discriminação não está somente relacionada a fatores étnicos e de raça, mas também a uma questão de preconceito

---

[38] SILVA, Leonio José Alves. Segregação urbana e instrumentos de acesso à moradia no Brasil e na França. *In*: **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**. v. 4, n. 2, p. 60, 2015.
[39] GARCIA, Maria. Direito à cidade. *In:* **Revista de direito constitucional e internacional.** a.11, n.44, p.146, 2003.

relativo à pobreza e a marginalidade econômica. Inclusive, essa discriminação pode ser manifestada de várias maneiras, tais como "confisco discriminatório de terras, nos despejos forçados; discriminação contra mulheres, no que diz respeito aos direitos à moradia, terras, herança e propriedade; quantidade e qualidade limitadas de serviços básicos fornecidos aos grupos, bairros ou assentamentos de baixa renda; ou por meio do comportamento dos senhorios"[40].

É dever do Estado prover essa residência, porque que faz parte do direito fundamental de cada indivíduo o direito à moradia. Para Afonso da Silva, direito à moradia é o significado de ocupar um lugar como residência; ocupar uma casa, apartamento etc., para ele é, sobretudo, "habitar e residir com animus de permanência, na condição de recôndito para abrigar a família"[41]. A nenhuma pessoa pode se faltar esse recôndito e é dever do Estado também não ser omisso quando a iniciativa privada e outros fatores interferirem ou dificultarem a efetivação desse direito, como quando existe um processo de gentrificação.

Inclusive, tratando-se de um Direito Fundamental, ao direito à moradia caberia a aplicação do princípio da Reserva do Possível. Tal instituto se refere, segundo Sarlet (2008), de que "a efetividade dos direitos sociais a prestações materiais estaria sob a reserva das capacidades financeiras do Estado, uma vez que seriam direitos fundamentais dependentes de prestações financiadas pelos cofres públicos" [42].

Requião (2018) chega a apontar, ainda, a gentrificação como abuso de direito. Abuso de direito está presente no Código Civil brasileiro, no art.187. Ele se dá caso "o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes"[43]. Aponta o autor a gentrificação "fere os fins social e econômico da propriedade e do contrato, bem como vai de encontro aos bons costumes "e por isso configura-se abuso de direito.

---

[40] RONIK, Raquel. Direito à moradia. *In:* **Revista Desafios do Desenvolvimento**. a. 6, ed. 51, 2009.
[41] REQUIÃO, Maurício. Gentrificação como abuso de direito. *In:* **Civilistica**. a.7 n. 2, p. 8, 2018. Disponível em: http://civilistica.com/wp-content/uploads/2018/08/Requi%C3%A3o-civilistica.com-a.7.n.2.2018.pdf. Acesso em 02/20/2019.
[42] SARLET, I. W.; FIGUEIREDO, M. F. Reserva do possível, mínimo existencial e direito à saúde: algumas aproximações. *In:* **Revista de doutrina da 4ª região**. ed.24, 2008. Disponível em http://www.revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?http://www.revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao024/ingo_mariana.html Acesso em: 15/10/2019.
[43] REQUIÃO, Maurício. Gentrificação como abuso de direito. *In:* **Civilistica**. a.7 n. 2, p. 10, 2018. Disponível em: http://civilistica.com/wp-content/uploads/2018/08/Requi%C3%A3o-civilistica.com-a.7.n.2.2018.pdf. Acesso em 02/20/2019.

Só que, diante da realidade do Brasil em relação ao direito à moradia, essa desconformidade com o que está proposto no ordenamento não gera a indignação necessária para suportar iniciativas em favor da moradia. Diante de escassos programas do governo, como o Minha Casa Minha Vida, termina a iniciativa privada sendo a detentora dos instrumentos, ou seja, do mercado imobiliário, a que irão recorrer os pobres por suas próprias iniciativas para satisfação desse direito.

É diante dessa realidade os empreendedores veem oportunidades de criar seus novos negócios voltados para esse grande mercado, surge assim um dos maiores ramos de startups no Brasil.[44]

5. O QUE SÃO STARTUPS E ATRAVÉS DE QUAIS FATORES ELAS INFLUENCIAM NA GENTRIFICAÇÃO

Considerando a etimologia da palavra, startup é sinônimo de iniciar algo e colocar em funcionamento. Porém a definição mais atual é: grupo de pessoas a procura de um modelo de negócio inovador, repetível e escalável, trabalhando em condições de extrema incerteza e com soluções a serem desenvolvidas.[45]

O termo se popularizou na década de 90, nos Estados Unidos, com o crescimento do Vale do Silício. Desde o contexto de surgimento do termo, essas empresas estão relacionadas ao uso de tecnologia de informação. Isso se dá também porque a maioria das startups busca a inovação no setor, não se limitando a construção de um produto ou serviço.

Por ter esse viés de inovação, os aportes dados a essas startups pelos fundos de investimento que apostam nesse novo tipo de negócio, são utilizados com muita liberdade. O intuito nessa fase da empresa é, na maioria das vezes, o crescimento, não o lucro. Isso faz com que as empresas tenham estratégias agressivas de ganho

---

[44] "As estatísticas sobre a quantidade de startups na construção civil e no mercado imobiliário variam, mas há indicações que esse tipo de empreendimento já teria superado a casa dos 350 no país. Esse número é apontado pela Rede de Construção Digital, uma iniciativa de 32 empresas do setor, incluindo gigantes como Gafisa, Basf e Thyssen Krupp, focada no uso de novas tecnologias. Na ira da Rede estão iniciativas ligadas ao Big Data, Internet das Coisas (IoT) e Inteligência Artificial (AI), entre outras." INFRAROI. **O Brasil tem mais de 350 startups nas áreas imobiliárias e de construção**. Disponível em: http://infraroi.com.br/brasil-tem-mais-de-350-startups-nas-areas-imobiliaria-e-de-construcao/. Acesso em: 15/10/2019

[45] INVESTOR. **Entenda o que é uma startup e quais são os tipos existentes.** Disponível em: https://investorcp.com/investimento-coletivo/o-que-e-startup/. Acesso em: 15/10/2019.

de mercado, chegando a "queimar o investimento" de maneiras até mesmo anticompetitivas.

Outro fator que diferencia as startups de outros modelos de negócios mais tradicionais é o uso inteligente de dados. A estratégica organização das plataformas online desses novos negócios não é pautada na aposta, muito menos no achismo, muito pelo contrário: com base na criação de algoritmos de dados superinteligentes as decisões das startups tendem a ser mais acertadas. No caso das que atuam no mercado imobiliário, são buscados os cenários mais "vendáveis" e qual tipo de imóvel interessa mais a cada público.

E não só isso: elas organizam as ofertas disponíveis em sua plataforma a partir de inteligência de dados para criar novos hábitos de consumo. A plataforma seleciona as ofertas, imóveis ou localidades mais atrativas como vitrine de seu negócio, tornando a navegação dos usuários e a especulação no desejo de morar uma diversão capitalista por si só. O mercado imobiliário passa a ser um shopping de habitações incríveis na palma da mão, por estarem disponíveis através de plataformas online. Nesse contexto, a startup consegue ser a melhor opção para o consumidor porque, além de virtuais e desburocratizadas, oferecem exatamente o que vai ser preferido, uma vez que suas plataformas inteligentes entendem e oferecem aquilo que agrada a o seu gosto pessoal.

Entender esse tipo de fenômeno é essencial para refletir sobre a novas perspectivas de gentrificação, já que tendências habitacionais são exclusivas daqueles mais abastados por ser um consumo de valor altíssimo. É claro que, diante da grande segregação econômica que atinge a sociedade como um todo, os hábitos de consumo, quando relacionados à moradia, são guiados por tribos urbanas de classe média que possuem poder de compra. Essas "modas" de moradia são, portanto, uma cultura exclusiva advinda de segmentações da classe social burguesa.[46]

[46] Um bom exemplo de uma tribo urbana que influencia possui poder compra a ponto de influenciar o costume de um centro urbano contemporaneo são os hipsters. "Os *hipsters*, são uma nova tribo de jovens profissionais urbanos. Aludem à “classe criativa” diz Richard Florida. São jovens vinculados à economia da cultura, ao capitalismo cognitivo e às atividades de inovação. Como toda “tribo” distinguem-se pelo estilo de consumo (diferenciado), pelo modo de vida (onde predomina um sentimento saudosista, que se manifesta na vestimenta) e pelos territórios que demarcam." FLORIDA, Richard. *A ascensão da classe criativa*. Porto Alegre, L&PM, p. 40, 2011.

Não se pode ignorar, contudo, que a população mais jovem de classe média é persistente na busca pelo direito à cidade, seja porque seus locais de trabalho estão concentrados no centro, seja por uma estética de estilo de vida e habitação globalizada, onde, para se identificar como cidadão do mundo e moderno, busca habitar regiões de efervescência cultural. Novos estilos de vida, também ajudam a fomentar a habitação em locais da cidade anteriormente "esquecidos" pela especulação imobiliária.

Tal população mais jovem e "antenada" possui mais acesso a tecnologias da informação e terminam utilizando novas plataformas online e serviços oferecidos por startups no seu cotidiano, fomentando ainda mais o crescimento e o surgimento desses novos negócios inovadores.

O acesso das famílias mais pobres ao serviço oferecido pelas startups ainda é uma realidade distante. Tanto porque esses serviços, por sua praticidade, costumam aplicar valores mais altos, quanto pela falta de acesso a informação. Lembrando que o público alvo da maioria dessas startups são aqueles com poder mais elevado de comprar e, portanto, seu marketing também voltado para esses nichos. Em consequência, a segregação social também é percebida no público desses novos negócios.

Isso é bastante preocupante, sobretudo no mercado de startups do setor imobiliário. Cada vez mais imóveis são oferecidos por essas plataformas com alvo no público mais abastado. À população mais pobre resta a negação do direito de até mesmo buscar uma casa. A gentrificação, portanto, passa a ser acentuada através da atuação dessas startups.

5.1. STARTUPS E GENTRIFICAÇÃO AO REDOR DO MUNDO

Nos Estados Unidos e países europeus o burburinho causado pelo impacto no mercado de aluguéis por conta da atuação de startups, influenciou bastante no aumento da discussão sobre gentrificação. A pauta teve como marco decisivo a entrada da Airbnb, startup de aluguéis de curto prazo, no mercado. Fundada em 2008 na cidade de São Francisco, Califórnia, rapidamente seu modelo de negócio se tornou um fenômeno global que não deixou de ser um marco no crescimento da economia

compartilhada como novo paradigma econômico.[47] Juntamente, com a bilionária startup americana de compartilhamento de caronas, a Uber, o Airbnb é tido como uma das startups responsáveis pelo pontapé inicial do que é chamado economia compartilhada.[48]

Os três designers fundadores da Startup já buscavam uma ideia para seu novo negócio, quando, devido a um congresso na capital da Califórnia, criaram uma maneira de alugar espaços vagos em suas residências. A ideia evoluiu, ganhou um produto e investimento fazendo com que, rapidamente, se tornasse grande febre mundial.

Desde sua massiva adesão por parte de viajantes em torno mundo, a startup foi alvo de grande hostilidade por parte dos governos locais em diversas cidades em que possui acomodações cadastradas.

Especialmente em grandes cidades ou centros turísticos populares, o grande número de imóveis destinado para esse tipo de aluguel assusta. E não só assusta, como causa grande revolta na população de algumas cidades cujo valor da moradia e a escassez de imóveis é uma realidade, como Berlim, na Alemanha, onde o aumento do valor do aluguel cresceu em 100% nos últimos 10 anos. [49]

O ápice do confronto dos berlinenses contra a gentrificação foi em 2016, quando o Google anunciou a abertura de um espaço no bairro de Kreuzberg, um dos que sofre com a gentrificação. A revolta dos moradores com a possibilidade de aumentar ainda mais o encarecimento do bairro, levou a organização de diversos protestos, manifestações e até mesmo a ocupação do local onde se instalaria o campus por cerca de 70 ativistas. Devido a todo transtorno causado, o Google resolveu desistir de se instalar na capital alemã, cedendo o espaço que já havia alugar a iniciativas sociais. [50]

---

[47] FORBES. **Airbnb and the unstoppable rise of the share economy**. Disponível em: http://www.forbes.com/sites/tomiogeron/2013/01/23/airbnb-and-theunstoppable-rise-of-the-share-economy/. Acesso em: 20/09/2019.

[48] WEISLER, Alexander, WACHSMUTH, David. Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *In:* **Environment and Planning A: Economy and Space.** p. 04. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/318281320_Airbnb_and_the_Rent_Gap_Gentrification_Through_the_Sharing_Economy. Acesso em: 15/09/2019

[49] BBC. **O plano radical de Berlim para conter aluguéis astronômicos**. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/vert-cap-47533122. Acesso em 15/10/2019.

[50] UNISINOS. **Gentrificação: resposta radical em Berlim**. Disponível em*:* http://www.ihu.unisinos.br/78-noticias/588214-gentrificacao-resposta-radical-em-berlim. Acesso em: 02/10/2019.

> O movimento anti-gentrificação não cresceu apenas em Berlim. Em fevereiro, manifestantes de Nova York e políticos locais frustraram os planos da Amazon de construir uma nova sede na cidade. Em 2015, Barcelona elegeu um dos seus ativistas de habitação mais proeminentes, Ada Colau, para ser a nova prefeita. “Temos conexões com movimentos de muitas outras cidades”, conta Taheri.
> Há, por exemplo, o festival internacional anual “Urbanizar”, onde ativistas anti-gentrificação de todo o mundo se reúnem e criam estratégias. A Fundação Rosa Luxemburgo organiza várias conferências por ano, que reúnem ativistas. Alguns dos organizadores que protestaram contra o campus do Google em Berlim-Kreuzberg, no ano passado, ligaram-se a manifestantes anti-Amazon em Nova York.[51]

De acordo com Lee (2016), existem duas problemáticas que interferem na oferta quando o assunto é moradia nos negócios de economia compartilhadas, a primeira delas é o que ele chama de mecanismo de conversão. Esse mecanismo gira em torno da remoção das unidades residenciais de aluguel a longo prazo, uma vez que seus proprietários passam a aluga elas apenas a curto prazo. Tal lógica, é obvio, torna os aluguéis mais caros, pois reduz significativamente a quantidade de imóveis disponíveis para serem alugadas. O segundo mecanismo apontado por ele é a chamada "hotelarização", ou seja, a rentabilidade para o proprietário passa a ser maior, uma vez que passa a competir com o mercado hoteleiro, que possui um valor por locação mais elevado. [52] [53]

6. O CONTEXTO DAS STARTUPS BRASILEIRAS NA INFLUÊNCIA DA GENTRIFICAÇÃO NO PAÍS

No Brasil, existem inúmeras startups atuantes no setor imobiliário, mas a maior delas, com certeza é a QuintoAndar. A startup brasileira também atua no ramo de locação de imóveis só que para pessoas que desejam morada. Ela se propõe a desburocratizar o processo de aluguel de um imóvel, além de fornecer a garantia do pagamento para o locador, mesmo em caso de inadimplemento do locatário.

---

[51] Idem, Ibidem.
[52] LEE, D. How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *In*: **L. & Pol’y Revpp**. p. 229-255, 2016.
[53] Essa realidade, termina criando aquilo que é chamado de *rental gap.* “There are two other immediate implications of the short-term nature of Airbnb’s rent gaps. The first is that owners of rental units in areas where there is strong tourist demand for short-term rentals face strong economic incentives to evict existing tenants, or to not find new tenants when previous ones depart, in order to quickly and cheaply realize the higher possible rents. The second is that the growth in short-term rentals is very likely to be coming at the expense of long-term rental housing, as the latter gets converted to the former to take advantage of new rent gaps. Either in the short-term with actual evictions, or over a slightly longer timescale as long-term rental housing is “organically” converted to short-term rentals, the result will be the displacement of an existing, lower-income population and the arrival of higher-income newcomers.”

Toda a operação do QuintoAndar é direcionada através de inteligência de dados. A tendência do gosto do consumidor é interpretada para melhorar a assertividade da negociação.

Se feita sem responsabilidade social, a influência gerada pelas iniciativas em prol da assertividade pode ter efeitos bastante negativos. Tudo depende a que público serão direcionados os esforços, se apenas as classes médias e altas ou se existirão estratégias que incluirão camadas menos abastadas. Até mesmo porque a tendência é que o QuintoAndar em si, ou plataformas como ela, se tornem o principal espaço de oferta de aluguéis nos próximos anos. Parcerias com imobiliárias e reformas de apartamentos como estratégia de negócio fazem com que seja impossível uma concorrência no mesmo patamar.

Além disso, para o proprietário é bem mais vantajoso mudar o perfil de quem aluga seus imóveis, já que o valor cobrado pode ser maior e devido a alta concorrência nessas plataformas os riscos de um imóvel ficar obsoleto são reduzidos. Anunciar nelas também é positivo para o locatário por conta das garantias oferecidas. Ou seja, para a lógica do capital não é pertinente saber o que aconteceu com as pessoas que moravam anteriormente ali, desde que as novas paguem mais e em dia.

Startups podem vir a acentuar o fator de gentrificação não só nas perspectivas de aluguéis, mas também na construção e na venda de apartamentos. Já existe um segmento de mercado de startups chamadas Construtechs, que estão buscando revolucionar o mercado da construção civil. Essas startups têm um processo escalável um pouco mais lento porque a demanda de materiais e o tempo de construção é, claramente, mais demorado[54]. Mesmo assim, não faltam empreendedores para investir nessa área, já que o mercado imobiliário é um dos que possuem mais ativos no mundo. Inclusive, essas novas tecnologias podem ser um tanto benéficas em função para o direito à moradia por serem capazes de prover mais agilidade e menos custo na construção civil. Tomamos como exemplo a Katerra, a Construtech americana que recebeu, em janeiro de 2019 um aporte de 700 milhões de dólares da Softbank, se tornando a maior startup da construção civil. A empresa atua no setor de desenvolvimento de novas tecnologias para a construção civil e usa componentes pré-fabricados para diminuir e tempo e custo da obra. Em um ponto de vista ecológico,

[54]EXAME. **Startups vão mudar a forma como você compra, aluga ou reforma sua casa.** Disponível em: https://exame.abril.com.br/pme/startups-vao-mudar-a-forma-que-voce-compra-aluga-ou-reforma-sua-casa/. Acesso em: 03/08/2019.

as soluções de diminuição do gasto de materiais oferecidas pela Katerra são bastante positivas. Também pode ser refletida no maior acesso a moradia caso seja adotada em programas de moradias sociais, por exemplo, devido ao menor custo e maior velocidade da execução da obra.[55]

Não se pode esquecer que, embora as tecnologias criadas por essas Construtechs possam favorecer o acesso à moradia às camadas mais pobres da população, não é bem para esse público que elas nascem. Seria ótimo se as startups sempre atuassem em tecnologias que facilitariam a disseminação do direito à moradia, só que não é bem por aí. Em São Paulo, a startup Loft tem seu plano de negócios pautados na compra de imóveis no mercado, reforma e revenda desses imóveis com preço valorizado. A problemática nesse ponto é que, como essas empresas possuem poder de compra bem elevado e risco de inadimplemento com o proprietário muito baixo, elas conseguem driblar qualquer possível comprador daquele imóvel. Desse modo, se uma empresa que atua sobre o mercado de compra e revitalização de imóveis acreditar que uma região é interessante para o investimento, a possibilidade de pessoas comuns comprarem seus lares nessa região torna-se muito mais complicada. E mais: uma vez que esses imóveis são reformados em padrões de luxo, o perfil daquela vizinhança vai, aos poucos, mudando. Mais uma vez, as tomadas de decisões dessas empresas influenciaram para que um bairro vire a nova tendência, que, mais cedo ou mais tarde, pode vir a culminar naquele velho ciclo de expulsão da população que morava naquele lugar. Inclusive, não há o intuito de acusar a Loft de estar atuando em fator da gentrificação, mas só de alertar através de uma situação hipotética como uma existe um poder "gentrificador" nas mãos de certos setores de negócios.

Não se deve hostilizar o crescimento de startups, tampouco. Existem diversos aspectos positivos em relação a atuação das startups na sociedade contemporânea.

---

[55] De acordo com estudo do Boston Consulting Group, empresas de construção deverão economizar mais de US$ 1,2 trilhão em custos anuais se digitalizarem em larga escala seus projetos não residenciais. Só na fase de projetos – sem chegar o canteiro de obras – a economia com adoção de novas tecnologias pode chegar a US$ 500 bilhões." *In:* STARTSE. **Inscrições abertas para o ConstruTech Conference 2019**. Disponível em: https://www.startse.com/noticia/mercado/59720/inscricoes-abertas-para-o-construtech-conference-2019. Acesso em: 03/08/2019.

Elas foram responsáveis por muita inovação, crescimento econômico e melhora da vida de várias pessoas, além da geração de empregos de maneira massificada, mesmo que precária, em tempos de crise econômica, principalmente no Brasil.

Quando se fala de startups do setor imobiliário, a tecnologia disponível nelas próprias pode auxiliar no combate à gentrificação. O QuintoAndar, por exemplo, possui uma a inteligência tecnológica que permite acompanhar "se o tempo de vacância dos imóveis está aumentando ou diminuindo"[56] para que eles possam melhorar o perfil do imóvel ao gosto final do cliente. Esses dados ainda são capazes de "identificar se a qualidade dos imóveis está ruim, se o preço é um impedimento ou se está faltando demanda"[57]. Ou seja, ferramentas como estas poderiam ser configuradas para avaliar fatores de gentrificação e refletir em iniciativas de combate a ela. Por exemplo, uma inteligência talvez fosse capaz de reavaliar aumentos excessivos de no valor de compra e aluguel na plataforma, ou até mesmo ser capaz de diversificar uma vizinhança através de métodos de marketing direcionado, priorizando a visualização de ofertas por pessoas menos favorecidas.

Existe um pensamento positivo em relação às startups que as considera uma possibilidade de luta contra o monopólio das grandes corporações. Diferentemente dos grandes conglomerados empresariais e multinacionais crescidas em tempos anteriores ao da massificação da internet, as startups, em sua grande maioria, não possuem apenas o lucro como finalidade de sua existência. A atuação das startups com frentes em tecnologia faz uso da inovação também para gerar valor para a sociedade, tanto é que grande parte dessas empresas possuem, pelo menos em teoria, um propósito maior, quer seja social, ou ambiental ou até mesmo cultural. Muito disso é fruto da composição dessas startups: são empresas muito jovens cuja mão-de-obra é mais preocupada e consciente com as questões sociais. E mesmo que não sejam tão conscientes, percebe-se que muitas vezes elas terminam tomando decisões que abrem mão do lucro em prol do bem-estar por uma pressão social. Seria ingênuo acreditar que o crescimento no número de startups poderia aumentar o nível de

[56] WHOW!. **O desafiante: A luta (contra e a favor) do QuintoAndar com as imobiliárias.** Disponível em: https://www.whow.com.br/startups/o-desafiante-a-luta-contra-e-a-favor-quintoandar-imobiliarias/. Acesso em: 20/06/2019.
[57] Idem, Ibidem.

concorrência do mercado, fomentando a economia e melhorando a qualidade de vida da população?

Em caso de descontrole de atuação das startups de maneira que seja necessária intervenção do poder público, é possível tomar como ponto de partida análises de regulações de outros lugares do mundo feitas para conter o problema da gentrificação.[58]

Na Alemanha, em 2015, entrou em vigor uma lei que visa impedir o aumento dos aluguéis. Ela funciona vedando o aumento de mais de 10% do preço do metro quadrado, fixado através de uma média de valor em cada bairro. A lei "Zweckentfremdungsverbot" também é uma medida alemã contra a gentrificação causada pelos aluguéis temporários de casas a turistas por plataformas como o Airbnb, Wimdu e 9Flats. A regulação prevê que o imóvel que não tenha autorização da Câmara para realizar esse tipo de arrendamento, não poderá ser alugado. Multas de até 100 mil euros poderão ser aplicadas em caso de descumprimento. Em São Francisco, nos Estados Unidos, também estão sendo implantadas regulações que limitam o aluguel por temporada nesse tipo de plataforma.

Em Paris, as políticas contra o processo de gentrificação no centro da cidade são ainda mais duras:

> Por forma a tentar combater o processo de gentrificação nos bairros centrais da cidade e a criação de verdadeiros "guetos para os ricos", a câmara de Paris, presidida por Anne Hidalgo, divulgou, em dezembro de 2014, uma de 257 endereços, que abrange 8.021 apartamentos, determinando que, caso algum desses imóveis fosse vendido pelo proprietário, o mesmo deveria oferecê-lo em primeiro lugar à autarquia, a quem foi atribuída a responsabilidade de estipular o valor da venda. Após a compra, a câmara de Paris converterá o imóvel em habitação subsidiada destinada a pessoas de baixo ou médio rendimento. A medida prevê que o imóvel possa ser vendido no mercado, contudo quem define o preço é a autarquia, não o vendedor.

Medidas como essas podem inspirar o poder público brasileiro a criar regulações de prevenção à gentrificação, caso não seja possível um diálogo com as startups. As mesmas leis internacionais fazem usos de aparatos de medição da gentrificação que podem ser usados no contexto brasileiro. Impedir o aumento

---

[58] ESQUERDA. **Combate à gentrificação: experiências internacionais.** Disponível em: https://www.esquerda.net/dossier/combate-gentrificacao-experiencias-internacionais/44838. Acesso em: 20/06/2019.

excessivo de aluguel em uma região, por exemplo, pode ser um atributo exercido pelo poder publico, obrigando as empresas a cumprirem sob a iminência de multas. Contudo, poderia também inspirar um plano de incentivo, parcerias público-privadas de atuação e consciência para que as startups realmente pudessem ajudar na construção de um mundo melhor para todos, o que terminaria ajudando na própria imagem da empresa.

Lembrando que as regulações sobre plataformas de tecnologia não devem ter tomado como único caminho no rumo do cumprimento de direitos fundamentais. Especificamente sobre o ramo das startups, regulações precisam ser bastante dinâmicas e técnicas, o que exige um esforço muito árduo do poder público para sua efetividade. É preciso observar que a busca do mercado de startups é pela inovação, então todos os dias serão criadas novas maneiras de ofertar alguma coisa ou serviço, tornando as regulações obsoletas rapidamente. A criação de departamentos de controle também não parece uma opção viável já que são inúmeros os ramos de atuação de startups, que interferem de cada um de uma maneira na dinâmica da cidade, exigindo uma granularização muito grande dos possíveis setores especializados.

Ou seja, embora as regulações sejam medidas repreensivas no combate a injustiças sociais, a busca de garantia dos direitos fundamentais precisa ser realizada a partir de uma dinâmica muito menos punitivista, priorizando as parcerias e o diálogo para construção de uma cidade mais justa.

7. CONCLUSÃO

Nota-se, portanto que as startups que atuam no setor imobiliário podem terminar influenciando no aumento da gentrificação. Cada dia mais, novas empresas começaram a atuar no setor, intensificando, ainda mais, os efeitos negativos inferidos no estudo. É inocência acreditar que a atuação dessas empresas será espontaneamente benéfica a população mais carente, devendo o poder público investir na conscientização e parcerias com essas empresas de modo a garantir o direito fundamental à moradia.

É viável propor uma aliança entre as startups e a sociedade civil em busca da diminuição da gentrificação, apostando no viés mais engajado dessas empresas para construção de uma cidade mais inclusiva. O primeiro caminho para tentar fazer do lugar que vivemos melhor para todos é usando a nossa civilidade humana e capacidade argumentativa, devendo o poder público tentar criar um diálogo com as startups para conscientizar sobre os malefícios de certas iniciativas de negócios em relação a gentrificação. É importante perceber que a tecnologia de dados e a inteligência algorítmica disponível nas próprias empresas de inovação são capazes de criar ferramentas para diminuir sua influência na gentrificação, bastando um incentivo para que elas possam acionar tais possibilidades tecnológicas. Além disso, as próprias instituições governamentais podem investir na área de inteligência de dados para metrificar os aspectos gentrificadores advindos da atuação de startups que atuam no setor imobiliário para depois estudar maneiras de diminuir fatores negativos da atividade, propondo soluções que possam ser aplicadas pelas próprias startups.

Por fim, caso de não exista uma possibilidade de dialogar com a iniciativa privada para atitudes de incentivo ao direito à moradia, o poder público deve atuar editando regulações que podem ser inspiradas em medidas adotadas por outros países. Criar regulações pesadas, restrições e multas nunca é o “caminho mais curto” para atingir o bem estar social, devendo a possibilidade figurar apenas como última opção.

O importante é que se persiga o direito à moradia, independente se será através da ameaça e restrição ou através do diálogo e parceiras. Só assim, serão possíveis

assegurar todos os outros direitos fundamentais e garantir uma vida digna a toda população.

REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação. In: ***Enciclopédia de Antropologia.*** Disponível em: https://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificação. Acesso em 02/09/2019.

BBC. **O plano radical de berlim para conter aluguéis astronômicos**. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/vert-cap-47533122. Acesso em 15/10/2019.

BLOG DA ARQUITETURA. **O texto definitivo para entender gentrificação e sua relação com o urbanismo**. Disponível em: https://www.blogdaarquitetura.com/o-texto-definitivo-para-entender-gentrificacao-e-sua-relacao-com-o-urbanismo/. Acesso em: 10/09/2019.

BOTELHO, Tarcísi. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luis. *In:* **Revista eure**, v. XXXI, n. 93, Santiago de Chile, 2005.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 19/01/2019.

CARTA CAPITAL. **Rio 2016: quem são os verdadeiros ganhadores e perdedores?.** *Disponível em:* https://www.cartacapital.com.br/sociedade/rio-2016-quem-sao-os-verdadeiros-ganhadores-e-perdedores. Acesso em: 03/30/2019.

COURB. **O que é Gentrificação e porque você deveria se preocupar com isso**. Disponível em: http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/. Acesso em 19/10/2019

ESQUERDA. **Combate à gentrificação: experiências internacionais.** Disponível em: https://www.esquerda.net/dossier/combate-gentrificacao-experiencias-internacionais/44838. Acesso em: 20/06/2019.

ESTADÃO. **QuintoAndar começa a fazer reformas de apartamentos**. Disponível em: https://link.estadao.com.br/noticias/inovacao,quintoandar-comeca-a-fazer-reformas-de-apartamentos,70002888083. Acesso em: 15/10/2019.

FLORIDA, Richard. *A ascensão da classe criativa*. Porto Alegre, L&PM, 2011.

FORBES. **Airbnb and the unstoppable rise of the share economy**. Disponível em: http://www.forbes.com/sites/tomiogeron/2013/01/23/airbnb-and-theunstoppable-rise-of-the-share-economy/. Acesso em: 20/09/2019.

GARCIA, Maria. Direito à cidade. *In:* **Revista de direito constitucional e internacional.** a.11, n.44, 2003.

HELANO, Márcio Vieira Rangel, SILVA Jacilene Vieira da. .O Direito Fundamental À Moradia Como Mínimo Existencial. *In:* **Veredas do Direito,** Belo Horizonte, v.6, n.12, 2015.

INFRAROI. **O Brasil tem mais de 350 startups nas áreas imobiliárias e de construção**. Disponível em: http://infraroi.com.br/brasil-tem-mais-de-350-startups-nas-areas-imobiliaria-e-de-construcao/. Acesso em: 15/10/2019.

INVESTOR. **Entenda o que é uma startup e quais são os tipos existentes.** Disponível em: https://investorcp.com/investimento-coletivo/o-que-e-startup/. Acesso em: 15/10/2019.

LEE, D. How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *In*: **L. & Pol'y Revpp**, 2016.

LEFEBVRE, Henri. **The right to the city**. *In:* KOFMAN, Eleonore; LEBAS, Elizabeth. *Writings on cities*, Cambridge, Massachusetts: Wiley-Blackwell, 1996.

LENCIONI, Sandra. Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. *In*: **Rev. geogr***.* n.39, 2008.

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** Disponível em: https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por. Acesso em: 19/10/2019.

PAINEIRA. **Resistências e conflitos marcam a gentrificação em São Paulo**. Disponível em: https://paineira.usp.br/aun/index.php/2018/02/07/resistencias-e-conflitos-marcam-a-gentrificacao-em-sao-paulo/. Acesso em: 08/10/2019.

REQUIÃO, Maurício. Gentrificação como abuso de direito. *In:* **Civilistica**. a.7 n. 2, p. 10, 2018. Disponível em: http://civilistica.com/wp-content/uploads/2018/08/Requi%C3%A3o-civilistica.com-a.7.n.2.2018.pdf. Acesso em: 02/20/2019.

RONIK, Raquel. Direito à moradia. *In:* **Revista Desafios do Desenvolvimento**. a. 6, ed. 51, 2009.

SARLET, I. W.; FIGUEIREDO, M. F. Reserva do possível, mínimo existencial e direito à saúde: algumas aproximações. *In:* **Revista de doutrina da 4ª região**. ed.24, 2008. Disponível em http://www.revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?http://www.revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao024/ingo_mariana.html Acesso em: 15/10/2019.

SILVA, Leonio José Alves. Segregação urbana e instrumentos de acesso à moradia no Brasil e na França*. In*: **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**. v. 4, n. 2, 2015.

SMART CITY EXPO. **Clausura Smart City Expo World Congress 2013 - Press Releases | Smart City Expo World Congress**. Disponível em:

http://www.smartcityexpo.com/en/the-event/media-center/press/-/prensa/detalle/1677578/clausura-smart-city-expo-world-congress-2013. Acesso em: 03/30/2019

SMITH, N. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *In:* **GEOUSP – Espaço e Tempo**. São Paulo, n. 21, 2007.

SOUZA, Felipe Francisco De. **A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz**. São Paulo: Editora Paulo's, 1ª edição, 2011.

STARTSE. Inscrições abertas para o ConstruTech Conference 2019**. Disponível em: https://www.startse.com/noticia/mercado/59720/inscricoes-abertas-para-o-construtech-conference-2019. Acesso em: 03/08/2019**

UNISINOS. **Gentrificação: resposta radical em Berlim**. Disponível em*:* http://www.ihu.unisinos.br/78-noticias/588214-gentrificacao-resposta-radical-em-berlim. Acesso em: 02/10/2019

WEISLER, Alexander, WACHSMUTH, David. Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *In:* **Environment and Planning A: Economy and Space.** p. 04. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/318281320_Airbnb_and_the_Rent_Gap_Gentrification_Through_the_Sharing_Economy. Acesso em: 15/09/2019

WHOW!. **O desafiante: A luta (contra e a favor) do QuintoAndar com as imobiliárias.** Disponível em: https://www.whow.com.br/startups/o-desafiante-a-luta-contra-e-a-favor-quintoandar-imobiliarias/. Acesso em: 20/06/2019