

**FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

LUCAS DOS SANTOS ROSÁRIO

**CIDADE GENTRIFICADA: UM ESTUDO DOS PROCESSOS
DE RECONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
VITÓRIA/ES**

**VITÓRIA
2019**

LUCAS DOS SANTOS ROSÁRIO

**CIDADE GENTRIFICADA: UM ESTUDO DOS PROCESSOS
DE RECONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE
VITÓRIA/ES**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da
Faculdade de Direito de Vitória – FDV, como
requisito para aprovação na disciplina Trabalho de
Conclusão de Curso.

Orientador: Prof. Dr. André Filipe Pereira Reid dos
Santos

VITÓRIA
2019

RESUMO

Este estudo realiza uma análise, tendo o Direito à moradia como um norte, dos processos de urbanização das cidades brasileiras e das consequências de uma ocupação territorial desigual, por vezes cunhada em regramentos legais antidemocráticos, como Planos Diretores Municipais segregacionistas, dissociados dos fundamentos constitucionais do Direito à moradia, entendido como Direito Fundamental de segunda geração. Em um primeiro momento deu-se destaque a base legal do Direito à moradia em conjunto com temas afins, seguida de pesquisa bibliográfica de estudos sobre ocupação do solo e seus efeitos, como segregação espacial, violência, mobilidade urbana e requalificação das cidades ou de suas regiões decadentes, dando destaque para este último, por resultar nas explicações de estudiosos tradicionais sobre enobrecimento das cidades brasileiras e seus processos de gentrificação. Tendo como objetivo identificar a ocorrência deste fenômeno na cidade de Vitória, se analisou, por meio de pesquisa bibliográfica e adaptação dos modelos de gentrificação de países desenvolvidos à realidade brasileira, as características históricas e contemporâneas do bairro da Ilha de Santa Maria capazes de confirmar ou refutar a hipótese de ocorrência de um processo de gentrificação neste bairro da capital capixaba.

Palavras-chave: Sociologia do Direito. Direito à moradia. Direito à cidade. Segregação espacial. Enobrecimento. *Gentrificação*.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
1 O DIREITO À MORADIA	7
1.1 BASE LEGAL DO DIREITO À MORADIA E TEMAS CONEXOS	7
1.2 GENTRIFICAÇÃO E SUA CONCEITUAÇÃO COMO UM PROCESSO.....	11
1.2.1 O conceito de gentrificação	12
2 OCUPAÇÃO TERRITORIAL E SEUS EFEITOS	15
2.1 O PLANO DIRETOR MUNICIPAL COMO INSTRUMENTO DE DESIGUALDADE	15
2.2 A ELITIZAÇÃO DA PESQUISA ACADÊMICA	21
3 A GENTRIFICAÇÃO EM ALGUMAS CIDADES BRASILEIRAS: PORTO ALEGRE E VITÓRIA	24
3.1 A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DE VITÓRIA EM COMPARAÇÃO AO CASO DA RUA DONA TEODORA DE PORTO ALEGRE-RS	24
3.1.1 A Rua Dona Teodora em Porto Alegre – RS	25
3.1.2 A revitalização do centro de Vitória – ES	28
3.2 ANÁLISE DO BAIRRO ILHA DE SANTA MARIA – VITÓRIA/ES	31
3.2.1 Caracterização histórica do bairro	31
3.2.2 Situação atual	34
3.2.3 Possibilidade de gentrificação do bairro	35
CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS	41

INTRODUÇÃO

No âmbito de um Estado autointitulado “Democrático de Direito”, como prescreve a Constituição Federal, verifica-se sob o rótulo dos Direitos Fundamentais, independentemente de sua conhecida classificação geracional como direito social de segunda geração, que o Direito à Moradia merece destaque, sobretudo, por se tratar do exercício de um direito-meio, vinculado ao gozo de inúmeros outros, como saúde, educação e demais direitos vinculados ao exercício de uma atuação positiva estatal, como aqueles insculpidos no art. 6º da Constituição Federal.

A dinâmica da ocupação espacial brasileira não se reputa organizada, muito menos uniforme, de modo que o desenvolvimento econômico e social desigual das cidades (e metrópoles) evidencia inúmeros efeitos positivos e negativos advindos de uma ocupação (des)ordenada do solo urbano.

Se os efeitos positivos são mais perceptíveis às populações de renda média e alta, como a disponibilização de um conjunto de produtos e serviços próximos às zonas residenciais, disponibilidade de serviços estatais de boa qualidade e infraestrutura de saneamento e urbanização satisfatórios, os efeitos negativos ficam mais evidentes nas populações de baixa renda, moradora de regiões periféricas não contempladas com os serviços estatais essenciais, praticamente estocadas em regiões indesejadas.

Os efeitos negativos da ocupação desordenada podem ser percebidos quando verificamos a formação de periferias, bolsões de pobreza, o afastamento da população de baixa renda dos centros das cidades, e violência, que para Žižek (2014) deve ser classificada como objetiva, subjetiva e sistêmica, sendo a objetiva aquela mais perceptível, como crimes que envolvem algum tipo de ato de força, como lesão corporal, roubo e homicídio.

Entretanto, é importante ressaltar que a violência não se restringe às áreas periféricas, já que o crime também é capaz de chegar às áreas nobres, como revela Caldeira (2003) ao explicar a ocorrência do crime nos condomínios residenciais de classe alta e sua tentativa de explicação pelo viés psicológico, e não pela desigualdade social.

A segregação espacial pode ser compreendida como consequência de uma urbanização não democrática, porém, é necessário que façamos também um esforço para o aprofundamento da questão, sendo possível percebermos outra forma de exclusão territorial, que não necessariamente é física, denominada *Gentrificação*.

Este Trabalho de Conclusão de Curso abordará a ocupação territorial e seus efeitos, sobretudo com foco no fenômeno denominado *Gentrificação*, trazendo sua conceituação, causas, efeitos, medidas redutoras ou impulsionadoras de sua ocorrência, bem como os casos de gentrificação ocorridos em cidades brasileiras, com o objetivo de verificar sua ocorrência na cidade de Vitória/ES.

Para atingir este objetivo, serão utilizadas pesquisas bibliográficas nas obras sobre o direito à moradia, segregação espacial, gentrificação, violência e direitos sociais para comparação das características da cidade de Vitória com aquelas descritas pelos estudiosos do fenômeno, com vistas a analisar a hipótese de sua ocorrência (ou não) no bairro denominado Ilha de Santa Maria.

Busca-se, portanto, identificar de que forma um processo de Gentrificação obsta o regular exercício do Direito à Moradia, sobretudo, no que tange a uma suposta inclusão física em um mesmo espaço que esconde uma grande separação socioeconômica, e as consequências jurídico-sociais de uma sociedade superficialmente inclusiva.

Por fim, por meio de pesquisa documental e análise de campo, verificar-se-á se o bairro da Ilha de Santa Maria – Vitória/ES, em virtude da construção de novos prédios e readequação viária, combinado com o estado de conservação dos seus imóveis, possui características que confirmam ou refutam a hipótese de ocorrência de um processo de gentrificação neste local.

1 O DIREITO A MORADIA

1.1 BASE LEGAL DO DIREITO A MORADIA E TEMAS CONEXOS

O Direito à moradia não é novidade no ordenamento jurídico pátrio, assumindo status de matéria constitucional a partir da Constituição Federal de 1988, estando seu exercício intimamente ligado ao direito de propriedade, componente dos princípios gerais da Ordem Econômica preceituada na Constituição em seu art. 170.

A Constituição Federal de 1988 dá a devida importância ao tema “moradia”, dispondo sobre ele expressamente no art. 6º – como direito social; no art. 7º, IV – como direito a que o salário mínimo deve ser capaz de suprir; no art. 23, IX – ao estabelecer a competência legislativa comum entre União, Estados, Distrito Federal e municípios para legislar sobre “programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”; e nos artigos 183, *caput* e 191, *caput* – disciplinando a aquisição originária da propriedade por meio do usucapião urbano e rural, respectivamente.

O Capítulo II da Constituição versa sobre a Política Urbana, trazendo nos artigos 182 e 183, a base que disciplina a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelos municípios, no que damos destaque ao *caput* do art. 182, pois prescreve que esta política deve-se pautar pelo desenvolvimento das funções sociais da cidade e promoção do bem-estar da coletividade.

Como fora abordado na elaboração do projeto deste trabalho, o crescimento populacional e o crescimento das cidades têm evidenciado uma série de problemas decorrentes da aglomeração urbana, e o Direito, como ramo de conhecimento e instrumento de atuação estatal, tem se mostrado insuficiente para lidar com problemas como déficit habitacional, violência urbana, segregação socioespacial e amadurecimento do Estado Democrático de Direito.

A tese de Mestrado em Antropologia escrita por Teresa Pires do Rio Caldeira foi publicada na forma do livro “Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São

Paulo” (Editora 34, 2003), e se presta a iniciar uma discussão sobre o crime como elemento “desordenador e ordenador” da vida social, e como certos segmentos mais abastados da sociedade (em crise econômica e social) passam a se reorganizar no espaço, assumindo novas formas de ocupação do solo, com novas práticas sociais com vistas a se separar do restante, daqueles que “empestearam” a cidade:

A segregação – tanto social quanto espacial – é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade. (CALDEIRA, 2003)

Portanto, como veremos adiante, a segregação social e espacial compõe o novo padrão de ocupação das cidades, porém, Caldeira (2003) utiliza expressamente em sua obra o termo “gentrificação” apenas uma única vez, ao descrever o processo de reorganização habitacional do bairro da Mooca, no centro de São Paulo, com o termo “enobrecimento” ganhando maior destaque.

A medida que antigas áreas residenciais se tornaram áreas de comércio, uma nova área decaída foi transformada por investimentos para as classes média e alta. Esta área **enobrecida** (Juventus) começou a ser construída nos anos 80, com muitos prédios de apartamentos.(grifo nosso)

Entendemos que os estudos sobre “enobrecimento” e “*gentrification*” à época em que ela formulou sua tese não eram exatamente novidades, como será mostrado na seção em que trazemos duas correntes que definem a gentrificação como um processo, e que poderia ter sido melhor explorado.

Corroborando com esta crítica o fato de que na Parte III de seu livro, denominada “Segregação Urbana, Enclaves Fortificados e Espaço Público”, a autora descreve as transformações urbanas do bairro da Mooca em processos que, embora constituam formas de segregação urbana, também podem se enquadrar em uma das etapas do processo de gentrificação.

Contornar a ausência de uma abordagem focada em gentrificação, e não meramente em segregação urbana, foi possível por meio do artigo “Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na

Mooca”, escrito por Reina e Comarú (2015), que abordaram detalhadamente tal processo neste bairro de São Paulo.

Já Edésio Fernandes (2000), ao escrever sobre o Direito Urbanístico brasileiro, cita nas noções introdutórias de seu livro que:

No Brasil, a urbanização intensiva já transformou estruturalmente a ordem socioeconômica e redesenhou a ocupação do território nacional, tendo provocado impactos ambientais comparáveis aos efeitos de grandes catástrofes naturais. Cerca de 80% da população brasileira – de um total de 165 milhões – vive atualmente nas cidades, sobretudo nas áreas metropolitanas.

É possível inferir da leitura do trecho acima que a obra de Caldeira (2003) e a de Fernandes (2000) se relacionam (foram publicadas no início da mesma década), tendo a primeira cuidado desta temática sob viés antropológico, enquanto que este último abordou o crescimento populacional urbano sob uma perspectiva jurídica, tecendo crítica à baixa produção acadêmica sobre os aspectos jurídicos dos processos de urbanização e suas consequências:

Entretanto, a pesquisa acadêmica sobre a natureza da dimensão jurídica do processo de urbanização ainda é bastante limitada. Na maioria dos estudos urbano-ambientais, o direito – incluindo leis, decisões judiciais, doutrina e jurisprudência, enfim, a cultura jurídica mais ampla – tem sido reduzido à sua dimensão instrumental. (FERNANDES, 2000)

O Direito enquanto meio de atuação estatal tem se prestado, portanto, apenas como um mero instrumento, reduzido às páginas de um processo judicial, na tentativa de resolução de problemas decorrentes de um incompleto exercício do direito à moradia (como discussões sobre posse e não sobre propriedade).

Apesar de toda a disciplina constitucional (e também infraconstitucional – como a Lei 6.766/1979 – parcelamento do solo para fins urbanos) com vistas a promover, assegurar e proteger o direito à moradia, é notório que o Estado brasileiro não consegue solucionar os problemas sociais decorrentes de uma ocupação irregular do solo urbano, da segregação socioespacial, não cumprindo, portanto, com o disposto no art. 170, VII, da Constituição Federal, de promover a redução das desigualdades regionais e sociais.

Em relação às leis infraconstitucionais, Fernandes (2000) evidencia a importância dos Planos Diretores Municipais como instrumentos aptos a organizar a ocupação do solo urbano, diferenciando o papel dos Planos Diretores Municipais antes e pós-Constituição de 1988, tendo em vista que em seu art. 182, §1º está expressamente prevista a obrigatoriedade de sua criação/aprovação pelas Câmaras Municipais das cidades com mais de vinte mil habitantes.

Porém, insta frisarmos que os municípios, apesar de não serem estes seus objetivos declarados, podem utilizar os Planos Diretores Municipais como um instrumento legal de promoção de desigualdades, atuando como um agente favorável às elites, contrário aos anseios dos habitantes das classes mais baixas.

Este assunto será abordado mais detalhadamente na segunda parte do presente estudo, na análise das obras de autores como Raquel Rolnik (1999), Botelho (2005) e Santos (2014), em que eles nos mostram como diferentes municípios legislam sobre direito à moradia, criando critérios quase que inatingíveis à regularização fundiária das periferias seja separando ricos dos pobres por meio de barreiras físicas ou legais, reservando as regiões mais nobres da cidade à especulação imobiliária.

Com isso, queremos mostrar que o Estado, apesar de toda a disciplina legal que o obriga a legislar sobre direitos sociais (e aqui sobre o uso e a ocupação do solo), com vistas a promover um adequado ordenamento da cidade, acaba por sucumbir ou a se permear por interesses de uma iniciativa privada descompromissada da função social da propriedade, promovendo políticas públicas segregacionistas.

Como forma de contribuir para a pesquisa do Direito à cidade, o presente trabalho busca analisar os processos de ocupação da cidade e como a atuação legislativa estatal pode, ao invés de promover o direito à moradia, obstar o seu exercício, contribuindo para a ocorrência de fenômenos como segregação, gentrificação e violência.

1.2 GENTRIFICAÇÃO E SUA CONCEITUAÇÃO COMO UM PROCESSO

A contribuição da obra Reina e Comarú (2015) se traduz em compilar em uma única obra a conceituação do fenômeno da gentrificação de forma clara e sistematizada, e, principalmente, por explicar que não se trata de um fenômeno estanque, de fácil identificação.

Isso ocorre porque a gentrificação consiste em um fenômeno que admite interpretação, e pode ocorrer de forma diferenciada a depender das características do local estudado, o que se confirma na obra de Botelho (2005), em que este diferencia a gentrificação de Nova Iorque daquela que ocorre nos países latinos, bem como a diferença interna entre principais capitais brasileiras, como Rio de Janeiro, São Paulo e Recife, de outras secundárias, como São Luís e Vitória.

A gentrificação pode ser estudada a partir da confrontação entre duas visões principais, sendo uma a de Neil Smith (marxista) e a outra a de Chris Hamnett (humanista liberal), conforme Reina e Comarú (2015), que apesar de levemente diferentes, não se mostram diametralmente opostas.

Importa destacarmos que maior destaque foi dado à conceituação elaborada por Smith (2006), sendo este o ponto de partida do presente trabalho, porque ela apresenta características que se amoldam mais adequadamente à realidade brasileira, conseqüentemente a da cidade de Vitória.

Evidentemente que há particularidades em cada definição de gentrificação, mas de modo geral, elas se debruçam a explicar como se desenvolve um processo de substituição das populações pobres pelas de classe média/alta em um contexto de enobrecimento da cidade, que desencadeia a “expulsão branca”¹ dos pobres em

¹ A “expulsão branca” pode ser entendida como uma série de fatores que culminam na saída gradativa dos moradores de baixa renda de uma dada localidade para outra mais pobre, em razão da reocupação deste espaço por habitantes de maior poder aquisitivo que estimulam a elitização do mix de comércio, serviços, habitações e equipamentos públicos, sendo produto da gentrificação. Em consequência da conjugação destes fatores, o custo de vida tende a aumentar e os pobres são expulsos por essa pressão econômica. Relato de expulsão branca na cidade de Vitória foi registrado por Cláudia Feliz em

uma dinâmica de valorização - desvalorização - reinvestimento no centro.

1.2.1 O conceito de gentrificação

Os estudiosos sobre a gentrificação descrevem a evolução histórica do fenômeno tendo como base sua ocorrência em cidades situadas em países centrais da América do Norte, Europa e Austrália, enfatizando interpretações de cunho cultural e socioeconômico.

Tendo como base os países desenvolvidos, o processo de gentrificação se desenvolveu pela tomada, por parte da classe média emergente, dos lugares antes habitados pela população de baixa renda, estimulados principalmente pelo comércio que se sofisticou por iniciativa pioneira de pessoas de maior renda que optaram por iniciar suas atividades nas regiões periféricas

A definição de gentrificação trazida por Neil Smith (2006) se deu com base em seus estudos sobre a cidade de Nova York na segunda metade do século XX (entre 1950 e 1994), dividindo-se em três fases a que ele denominou “ondas”, sistematizadas da seguinte maneira:

A **primeira onda** ocorreu de forma esporádica entre os anos 1950 e 1970 e foi promovida pela elite cultural (artistas) que instalou seus ateliês nos bairros periféricos. Por sua vez, a **segunda onda** fora promovida pelos agentes imobiliários a partir do final da década de 1970 e início dos anos 1980. Já a derradeira **terceira onda** ocorreu a partir dos anos 1980 e seguintes pelo enobrecimento das periferias como objetivo de políticas públicas, ou seja, a “estratégia da cidade”, com o processo de gentrificação não mais se restringindo aos imóveis residenciais, abrangendo também o mercado de produção de bens e serviços com a abertura de restaurantes mais sofisticados, museus de grandes marcas e etc.

reportagem do Jornal A Gazeta de 18 de setembro de 1994, em que narra os melhoramentos urbanos na região da Grande São Pedro e as consequências negativas da especulação imobiliária que ocorreu neste local. Disponível em <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20161214_aj20047_bairro_saopedro_vitoria.pdf> Acesso em 20 mar. 2019.

A divisão do processo de gentrificação em ondas, por si só, não basta para explicar o seu desenvolvimento. Também é possível destrinchar as segunda e terceira ondas em uma análise cíclica, segundo a qual a desvalorização dos imóveis produz a oportunidade de reinvestimento lucrativo por parte dos agentes especuladores, sejam eles públicos ou privados, ou até mesmo com uma parceria informal entre o público e o privado (que quebram essa falsa dicotomia de que seriam estes agentes com interesses sempre antagônicos).

Para explicar o declínio das áreas centrais, temos sinteticamente, em um primeiro momento, a construção e primeiro ciclo do uso do imóvel; posteriormente, há a desvalorização dos imóveis (o proprietário para de explorar economicamente, reformar, reinvestir, pagar tributos e etc.); e por fim, ocorre a re(ocupação) dos imóveis (invasões, reutilização pelo proprietário originário) ou aquisições estratégicas com forte atuação do empreendedor imobiliário.

Assim, em um primeiro momento, o preço da moradia é estabelecido com base no valor do terreno somado à estrutura concebida sobre ele. As moradias seguintes seguirão os preços da terra cada vez mais valorizada pela construção dos imóveis anteriores, como lojas, restaurantes e demais facilidades circundantes, incluindo-se aí uma infraestrutura mínima de serviços públicos que possibilita o desenvolvimento urbano da vizinhança.

Nesta primeira fase o declínio dos valores dos imóveis ocorre muito lentamente, mas pode ser acelerado de acordo com o comportamento do proprietário, o que desencadeará na observação do ciclo de desvalorização da segunda fase.

Dentre as formas de depreciação imobiliária promovidas pelo proprietário, a decorrente do desgaste físico dos imóveis se traduz na de maior importância para este trabalho, em virtude da sua maior facilidade de observação e aferição em comparação as outras.

Evidentemente que o desgaste físico acomete qualquer imóvel e se trata de um fenômeno natural, e o proprietário, ao longo do tempo de uso, deveria fazer diversas reformas e manutenções para manter o seu imóvel em condições de habitação.

Os imóveis, portanto, começam a perder valor e podem ser reformulados para atendimento de outra finalidade, como explica Caldeira (2003) ao citar a transformação pós-industrial das fábricas da Mooca em cortiços, de modo que este bairro passou a abrigar, ao mesmo tempo, cortiços e residências de médio/alto padrão, aliado a um processo de saída dos primeiros habitantes para os bairros vizinhos que passaram a ser os preferidos da indústria da construção civil.

Porém, os custos fixos para a manutenção de um imóvel podem, em determinadas situações, superar os ganhos advindos do exercício ao direito de propriedade², como aluguel, arrendamento, compra e venda com valorização e etc.

Em um contexto de crise econômica, perda do poder de compra, e aumento dos custos de mão de obra e materiais, IPCA (acumulado de janeiro de 2009 a janeiro de 2019 foi de 76,88%³), aliados às alíquotas de IPTU e ao seu reiterado não pagamento, temos que a majoração do custo de propriedade pode resultar na ausência de reformas e agravamento da deterioração que culminam no abandono dos imóveis por seus proprietários e possibilidades de ocupações irregulares.

O abandono dos imóveis e as ocupações irregulares impactam toda a vizinhança, que passa a considerar essa localidade como perigosa, inabitável e principalmente, **evitável**, fazendo-se implodir a vida pública e porque houve apropriação do espaço por grupos a quem os primeiros habitantes consideram incivilizados.

Com isso, temos a ocorrência do primeiro fator descrito por Smith que pode significar o início de um processo de gentrificação: a desvalorização dos imóveis do centro promovida por agentes públicos e/ou privados com a saída dos primeiros moradores para as novas fronteiras habitacionais da cidade.

² Fazemos a observação de que não só os proprietários privados abandonam seus imóveis quando estes apresentam-se como inservíveis. As recorrentes ocupações de prédios públicos abandonados, como os casos das famílias que ocuparam o prédio da antiga escola São Vicente de Paula no centro de Vitória em 2018 (desativado desde 2006) – propriedade da Prefeitura de Vitória, e a ocupação do edifício do antigo IAPI em 2017 - Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários, de propriedade da União, mostram que há, por parte do poder público, falhas de gestão que culminam no abandono de prédios antigos e sucessivos pedidos de desocupação e reintegração de uma posse que sequer está sendo exercida pelo titular do imóvel.

³ Consulta ao sítio eletrônico do IBGE. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas-novoportal/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=resultados>> Acesso em 05 mar. 2019.

2 OCUPAÇÃO TERRITORIAL E SEUS EFEITOS

2.1 O PLANO DIRETOR MUNICIPAL COMO INSTRUMENTO DE DESIGUALDADE

Em artigo intitulado “Exclusão Territorial e Violência”, Raquel Rolnik (1999) explicita as contradições inerentes aos processos de formação das cidades brasileiras, por meio da junção da exclusão territorial com a violência urbana.

A autora inicia sua obra explicando que o desenvolvimento urbano brasileiro sempre foi desigual e que a tônica da ocupação territorial das principais cidades brasileiras sempre foi excludente, marcada pela convivência, em um mesmo espaço, de áreas pobres ao lado (ou muito próxima) de áreas ricas.

Trazendo-se a descrição da autora para a realidade da Grande Vitória, essas zonas descritas como radicalmente distintas podem ser exemplificadas como as existentes em cidades formadas pelo contraste do manguezal com a orla urbanizada a beira-mar.

Este modelo de construção urbana é facilmente perceptível em uma ilha como a de Vitória, em que a orla altamente urbanizada ao leste da ilha percorre os bairros da Enseada do Suá, Praia de Santa Helena, Praia do Canto, Jardim da Penha, Mata da Praia e Jardim Camburi contrasta com o manguezal, onde se localiza o campus de goiabeiras da Universidade Federal e bairros de classe média/média-baixa como Goiabeiras (ao norte da ilha), Mangue Seco, Andorinhas e outros as margens da Rodovia Serafim Derenzi (ao noroeste e oeste da ilha).

Conceito central da obra de Rolnik (1999) se traduz na definição do que seria um “Urbanismo de risco”, que segundo a autora, significa um urbanismo “marcado pela insegurança, quer do terreno, quer da construção, ou ainda da condição jurídica da posse daquele território”, sendo um exemplo marcante as áreas de encostas íngremes e margens de áreas alagadiças, como os mangues.

Como resultado desse urbanismo incompleto, temos populações marginalizadas, comprimidas em espaços exíguos como favelas ou “assentamentos espontâneos”, contrastando com regiões de urbanismo adequado, favorável ao desenvolvimento de atividades econômicas, qualidade de vida e justiça social.

Conforme será tratado posteriormente na análise da obra de Wacquant (2010), a ideia que temos de um Estado Democrático de Direito consistiria, sobretudo, em um Estado provedor do Direito à Moradia em seu aspecto de direito social, garantindo uma estrutura pública mínima por meio de sistema de educação, saúde, emprego e transporte, conjuntamente a adequada regulamentação fundiária para assentamento das populações, independente do poder aquisitivo delas.

Porém, o que verificamos é que a política fundiária executada, sobretudo por meio dos Planos Diretores Municipais (criados por imposição do Estatuto das Cidades – Lei 10.257/2001) relega à população carente as piores regiões das cidades, sendo o PDM/PDU instrumento de segregação e ampliação das desigualdades.

Os problemas relacionados à mobilidade urbana e às políticas de planejamento de muitas cidades brasileiras são descritos por Silveira e Cocco (2013), ao sintetizarem os fatores que conduzem a um exercício incompleto do direito de ir e vir dos cidadãos, traduzidos em imobilidade urbana:

Noutros termos, realizar na sua plenitude a Lei de Mobilidade Urbana (a Lei Federal n.12.587/2012) e suas diretrizes dependerá da superação de uma série de entraves urbanos: a especulação urbana que mantém áreas intersticiais extensas; **os processos de urbanização dispersa**; os mecanismos de exceção dos planos diretores; as dificuldades em termos de custos públicos para desapropriações etc. (grifo nosso)

Isso nos mostra que a urbanização propositadamente excludente, sobretudo nas grandes cidades, relega a população mais pobre a habitações geograficamente distantes dos pontos de interesse econômico, resultando em dificuldades de deslocamento destes moradores às regiões que possuem trabalho e renda. Os autores citam outras causas, como o mercado imobiliário “sabotador dos planos diretores”, para explicar como o PDU não consegue zonear adequadamente as cidades.

Ainda sobre a mobilidade urbana, merece destaque a Lei 12.587/2012, que instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, regulamentando o art. 182 da Constituição Federal, dispondo sobre seus princípios, diretrizes e objetivos.

Corroborando com Silveira e Cocco (2013) a fala de Cruz e Fonseca (2018) em artigo sobre “planejamento da mobilidade urbana”, de que tanto o PDU quanto a PNMU não são capazes de resolver adequadamente os problemas de uso e ocupação do solo para fins de mobilidade urbana, em razão de não conseguirem deter a pressão econômica dos agentes imobiliários:

Contudo, o poder do grande capital escapa, em larga medida, aos ditames e intuitos normatizadores e indutores da lei, exercendo seu poder de definição socioespacial de atividades econômicas que reestruturam o território e criam dinâmicas de ocupações e fluxos que, de certa forma, balizam as próprias legislações. Isso ocorre, especialmente, por meio das atividades imobiliárias que forçam tanto a expansão da mancha urbana quanto sua necessária estruturação para atendimento de novos loteamentos, conjuntos residenciais (como os vários casos de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida implantados em novas periferias desconectadas do tecido urbano existente) ou áreas eleitas pelo mercado para abrigar novas centralidades.

Em certa medida, esta situação pode ser observada na Grande Vitória, em que grandes condomínios residenciais foram construídos no município da Serra, ao longo de avenidas e rodovias estaduais, sem adequações da malha viária para atender a esse novo contingente de moradores.

Como o aumento da capacidade de tráfego ou a diversificação do modal de transporte não ocorreram, mantendo-se como opções apenas o veículo individual ou transporte público por meio de ônibus, a tendência é que ao longo do tempo poderemos estaremos diante da saturação das vias e aumento do tempo de deslocamento desses habitantes, o que acarretará em pressões para aberturas de novas estradas.

A pesquisa realizada por Rolnik (1999) sobre o impacto da regulação urbanística na questão habitacional permitiu a ela “avaliar até que ponto instrumentos de planejamento e controle do uso do solo – que em princípio são desenhados para proporcionar cidades ambiental e socialmente equilibradas – atingem seus objetivos em municípios do Estado de São Paulo”.

Ela observou que no Estado de São Paulo, o cruzamento de dados de municípios com alta renda *per capita* traz consigo a contradição de que os habitantes desses locais são, majoritariamente, de baixa renda. Isso acontece principalmente em cidades com forte atuação industrial, como explica:

Essas cidades economicamente vibrantes são então, cada vez mais, habitadas exclusivamente por uma população de baixa renda (já que executivos e gerentes vivem em centros próximos ou em São Paulo). Trata-se de um padrão de desenvolvimento econômico com altos níveis de concentração de renda e fortes desigualdades regionais, produzindo uma máquina voraz de exclusão territorial.

Em se tratando do Estado do Espírito Santo, é possível percebermos o quanto é enganoso o índice de renda *per capita* em relação ao desenvolvimento real e de boas condições de vida de um município (assim considerados o atendimento aos direitos sociais em seus aspectos materiais, como saúde, educação, representatividade política, justiça, oportunidade de trabalho e geração de renda e etc.)

A título de exemplo, o município de Presidente Kennedy/ES, em razão da prospecção de petróleo, apresenta o maior índice de renda *per capita* do Brasil⁴, com um PIB *per capita* de R\$ 169.012,45 para o ano de 2016, porém, com um IDH-M (municipal) de 0,657, situando-se na faixa de desenvolvimento médio, segundo dados do IBGE⁵.

Essas contradições são percebidas pelos habitantes locais e regionais, inclusive, sendo alvo de investigação da imprensa local. A reportagem de Naiara Arpini⁶, de 14 de dezembro de 2016, explicita as contradições de Presidente Kennedy:

Em 2014, Presidente Kennedy se manteve como o município com maior PIB per capita do país, com R\$ 815,1 mil. A informação foi divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), nesta quarta-feira (14).

⁴ Dados obtidos na reportagem do jornal online Folha Vitória intitulada “Saiba qual cidade capixaba tem o maior PIB per capita do país”, de autoria da redação, publicada em 14/12/2017 e disponível no endereço eletrônico: Disponível em <<https://www.folhavitoria.com.br/economia/noticia/12/2017/saiba-qual-cidade-capixaba-tem-o-maior-pib-per-capita-do-pais>> Acesso em 10 fev. 2019.

⁵ Dados obtidos em consulta ao sítio eletrônico do IBGE. Disponível em <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/presidente-kennedy/panorama>> Acesso em 10 fev. 2019

⁶ Dados obtidos na reportagem do jornal online G1/ES intitulada “Presidente Kennedy, ES, teve maior PIB per capita do país em 2014”, de autoria de Naiara Arpini, publicada em 14/12/2016. Disponível em <<http://g1.globo.com/espírito-santo/noticia/2016/12/presidente-kennedy-es-teve-maior-pib-capita-do-pais-em-2014.html>> Acesso em 10 fev. 2019.

Mesmo com a posição de destaque, a cidade apresenta graves problemas, como a pobreza extrema, que atinge 9% da população. Além disso, 34% das famílias são beneficiadas pelo Bolsa Família.

O baixo nível de desenvolvimento desta cidade, apesar do altíssimo índice de renda gerado pela indústria petrolífera, pode ser comprovado pelas reportagens da imprensa local, o que confirma a tese de Rolnik (1999) de que as zonas industriais, apesar de gerarem altíssima renda, concentram habitantes de baixa renda, carentes dos direitos sociais mais básicos.

A autora também explica em seu artigo as relações entre a legislação urbanística e os mercados informais de terras em cidades industriais, comparando cidades que mantiveram uma abordagem legislativa excludente em relação aos pobres, com aquelas em que essas camadas foram contempladas pelas políticas fundiárias, como fez Diadema ao investir maciçamente em infraestrutura, urbanização de favelas e em regularização fundiária, diminuindo o abismo social entre ricos e pobres.

A exclusão territorial é praticada por alguns municípios, como o do Guarujá, quando, na criação de Planos Diretores Municipais, dificulta-se a aquisição de terras legais pelos mais pobres por meio da fixação de “padrões urbanísticos completamente estranhos às lógicas econômicas e espaciais dos assentamentos de baixa renda, ou seja, lotes de 500m² de área mínima, para residências unifamiliares [...]” (ROLNIK, 1999).

Dessa forma, o fenômeno tratado por esta autora se enquadra como segregação espacial (e social) e não como gentrificação, pois percebemos que não há uma desvalorização e posterior re-ocupação de uma área com a população de baixa renda sendo “expulsa” pelo encarecimento do custo de vida, elas ficam, de fato, separadas fisicamente por barreiras físicas e legais.

A barreira segregacionista legislativa é exemplificada pela autora como aquela implantada pelo município do Guarujá em seu Plano Diretor de 1978, cujo objetivo:

[...]de sua legislação urbanística era preservar as áreas mais bem urbanizadas para o uso balneário e simplesmente "esquecer" os mercados

residenciais de baixa renda, em um contexto de grande crescimento demográfico. A orla urbanizada – que sempre contou com rede de água e saneamento, pavimentação e iluminação e constantes investimentos em confortos urbanos – foi minuciosamente zoneada para os diferentes segmentos de mercado de veraneio, bloqueando seu acesso a mercados residenciais de baixa renda. (ROLNIK, 1999)

Por fim, a autora conclui sua obra relacionando a exclusão territorial com a violência decorrente da desigualdade social, tecendo uma crítica ao senso comum que relaciona a violência apenas ao uso e tráfico de drogas ilícitas, o que percebemos hodiernamente no discurso vazio de programas televisivos sensacionalistas.

A violência está intimamente ligada, também, ao grau de vulnerabilidade a que os indivíduos ficam submetidos, conforme Ribeiro (2010):

Nossa hipótese é que a exclusão territorial torna indivíduos, famílias e comunidades particularmente vulneráveis, abrindo espaço para a violência e ao conflito. O nexu entre violência e exclusão territorial é muito claro quando cruzamos os dados de homicídios com os índices de exclusão territorial[...]
A exclusão territorial produz uma vida diária insegura e arriscada, bloqueia acesso a empregos, a oportunidades educacionais e culturais, que estão concentradas em enclaves pequenos e protegidos dentro das cidades. Ela nega a possibilidade de se utilizarem recursos como a casa própria para gerar renda e criar empregos, na medida em que a maior parte das casas é ilegal e o uso misto é geralmente proibido pelas normas de uso do solo municipal.

Notamos então que a segregação espacial (e social) – promovida, muitas vezes, pela própria política fundiária estatal – submete determinadas parcelas de indivíduos a condições de vida abaixo de um mínimo existencial, sendo fator que propicia o surgimento da violência e do crime.

A explicação do crime como resultado das condições de vulnerabilidade econômica do agressor parece encontrar ressonância com o que escreveram Ribeiro, Kolinski, Zuccarelli e Christovão (2016), sobre a possibilidade de pessoas residentes em um tecido social pobre estarem mais vulneráveis ao recrutamento propiciado pelo crime:

Assim, o estudo apresentou evidências de que morar em bairros com maior diversidade da composição social, ou com maior concentração de pessoas que ocupam posições estáveis e protegidas na hierarquia sócio-ocupacional, parece ser um fator de proteção para as situações de vulnerabilidade. Por outro lado, morar em áreas com grande concentração de pessoas com laços frágeis com o mercado de trabalho parece estar associado ao aumento do risco de estar em situação de vulnerabilidade.

Dessa forma, o habitante das regiões periféricas, e pobres de tudo, não possuem referências sociais aptas a transformar ou a inspirar comportamentos dissonantes das atividades criminosas, porém, isso não explicaria o crime quando ele é cometido por um agente em boas situações econômicas, como descreve Caldeira (2003) sobre o crime dentro de condomínios de luxo.

O medo do crime violento, conforme esta mesma autora, passa a influenciar a arquitetura e a organização das cidades, fazendo-se construir casas fechadas com muros altos, além dos condomínios verticais e horizontais, resultando na implosão da vida pública, aumentando ainda mais o grau de segregação e separação física entre os indivíduos.

2.2 A ELITIZAÇÃO DA PESQUISA ACADÊMICA

Em seu artigo intitulado “Ressituando a gentrificação: a classe popular, a ciência e o estado na pesquisa urbana recente”, Wacquant (2010) comenta, e amplia, a crítica de outros autores sobre o que ele chamou de “gentrificação da pesquisa recente sobre gentrificação”.

Inicialmente, ele nos diz que nem mesmo no ambiente acadêmico do termo “gentrificação” costuma aparecer isoladamente, como fenômeno autônomo, e sim que ele é trabalhado sem destaque, às vezes como subtema de grupos de assuntos ditos maiores como “revitalização do bairro” e “desenvolvimento comunitário”, o que, no nosso entendimento, constitui-se como mero eufemismo para abordagem do mesmo fenômeno a partir de um *etiquetamento* mais brando.

Interessante notarmos que esta descrição concorda com o que já foi abordado no presente trabalho no que tange ao processo de gentrificação como fenômeno híbrido entre estado e iniciativa privada, consistindo em investimento privado acompanhado de um regramento normativo favorável ao enobrecimento de determinado local:

No interior do grupo de parcerias público-individuais, o fenômeno mais proeminente é a gentrificação, a entrada de residentes de classe média em

bairros de baixa renda, usualmente na vizinhança de áreas empresariais centrais pulsantes de cidades. A despeito da frequentemente percebida e amiúde denunciada consequência de deslocamento de residentes veteranos pobres, os processos de gentrificação têm sido encorajados pelas câmaras municipais na Europa e na América, especialmente através de regulamentações capacitantes e de isenção de impostos. (CARMON, 2004, *apud* WACQUANT, 2010, p.55).

Temos que a pesquisa acadêmica perde seu foco ao não falar mais sobre a classe operária em seu interior, havendo uma cisão, de modo que os pesquisadores se distanciaram desse nicho populacional e agora observam o fenômeno sob um viés de segregação, zoneamento, pobreza e criminalidade, sem deixar de lado a contribuição dos atores estatais.

Outro problema relacionado à pesquisa acadêmica decorre da realidade político-financeira com a qual os pesquisadores se deparam no ambiente de produção. A definição dos temas está umbilicalmente ligada à pauta ditada pela mídia de massa, ao mesmo tempo em que o financiamento é direcionado àquelas pesquisas que atendam majoritariamente, senão unicamente, aos interesses dos financiadores.

Segundo o autor, a gentrificação da pesquisa desvela um processo de *invisibilização* da classe operária, tanto na esfera pública quanto na investigação social, muito em razão da própria classe operária ter se modificado e não possuir mais as mesmas características que detinha no século XX, cunhada nos modelos-padrão de produção industrial cunhados sob a égide de um Estado de Bem-Estar Social *Keynesiano*.

Isso nos mostra que a dispersão da classe operária propicia o protagonismo político das classes mais altas, culminando com a ascensão das classes média e alta ao protagonismo cultural e eleitoral, cujo projeto de ocupação da cidade no modelo ideal-burguês se torna política de Estado, como explica Rolnik (1999) ao discorrer sobre os Planos Diretores Municipais cunhados sob objetivos segregacionistas.

Daí que se torna extremamente importante reafirmarmos a tese de que além dos atores privados de transformação, o próprio Estado contribui primordialmente para que as mudanças ocorram e se torne possível a identificá-las como um processo de gentrificação, que culmina na expulsão das classes mais baixas para áreas cada vez mais periféricas da cidade.

Isso se dá, segundo Wacquant (2010), quando o Estado deixa de exercer um papel assistencialista em relação aos mais pobres e, de modo diverso, passa a fomentar e promover a concretização de interesses das classes mais altas, ou seja, o Estado, como ator social, passa a fomentar um modelo de cidade excludente e que torna invisível as classes mais baixas:

E, por sua vez, ambas as tendências revelam, confirmam e incitam o papel em transformação do Estado, de provedor de assistência social para populações de renda mais baixa a fornecedor de serviços e amenidades empresariais para urbanitas de classe média – e alta – principalmente, entre eles, a limpeza, no ambiente construído e nas ruas, dos detritos físicos e humanos engendrados pela desregulação econômica e o corte de gastos de bem-estar social, de modo a renovar a cidade como local aprazível de e para o consumo burguês (WACQUANT, 2010).

A consequência de todo este processo é que a classe trabalhadora passa a viver cada vez mais longe dos centros, sem acesso aos melhores fatores de promoção social, solidificando sua posição cada vez mais invisível e inalcançada pelos próprios estudiosos em gentrificação, que não pertencem a esse extrato social.

É possível então sustentar a tese de que a invisibilidade dos atingidos pela gentrificação é tão grande que nem mesmo a academia consegue chegar até eles para investigar as causas e condições que os relegaram a tal sorte.

Se somente as classes médias e altas conseguem atingir um patamar educacional mínimo apto a torná-la pesquisadora dos fenômenos sociais, e essas classes não residem em locais periféricos, é possível perceber isso como uma das causas da invisibilidade a que as classes baixas são submetidas, sem que seja possível observarmos alguma possibilidade de mudança em curto e médio prazo, senão por meio de uma educação inclusiva, acesso a trabalho, bens de consumo e serviços de forma mais democratizada e não concentrada nas classes mais altas.

3 A GENTRIFICAÇÃO EM ALGUMAS CIDADES BRASILEIRAS: PORTO ALEGRE E VITÓRIA

Nesta seção abordaremos os casos de gentrificação de cidades brasileiras sob a ótica de Smith (2006), em que primeiro abordar-se-á o caso da Rua Dona Teodora, situada em Porto Alegre (RS), e por último, a região do centro de Vitória (ES).

Furtado (2014) inicia seu artigo trazendo uma citação de Karl Marx em que ele descreveu, há mais de 100 anos, um processo de remoção de trabalhadores que hoje classificamos sob o rótulo de “gentrificação”, no sentido de que “as melhorias das cidades [...] erradicam os pobres para lugares escondidos ainda piores e mais densamente ocupados” (MARX, 1967, *apud* FURTADO, 2014, p.342).

Importante destacarmos que a gentrificação não pode ser retirada do contexto histórico e precisa ser observada como parte da dinâmica socioeconômica das cidades, já que o espaço urbano não é estático por muito tempo, e este dinamismo é capaz de orientar as forças de transformação da cidade em um contexto de produção, circulação e consumo, não se restringindo as habitações, já que a gentrificação acomete a cidade como um todo (FURTADO, 2014).

3.1 A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DE VITÓRIA EM COMPARAÇÃO AO CASO DA RUA DONA TEODORA EM PORTO ALEGRE-RS

A partir desta premissa de que a gentrificação não é um fenômeno universal, apresentando variações de acordo com o contexto histórico, social e econômico do local em que ele ocorre, podemos perceber, e descrever, as peculiaridades atinentes ao processo de gentrificação ocorrido na Rua Dona Teodora, situada na periferia de Porto Alegre em contraposição ao do centro de Vitória, como detalhou Botelho (2005).

3.1.1 A Rua Dona Teodora em Porto Alegre – RS

A dinâmica de ocupação da Rua Dona Teodora se deu, conforme Furtado (2014), desde a década de 1940, como resultado do encarecimento do preço do solo nas zonas centrais combinado com a instalação de unidades industriais nos subúrbios.

Assevera o autor que a região da Rua Dona Teodora, até a década de 1950, não fora disputada por outras camadas sociais, porque além de situada no subúrbio, servia apenas como zona de despejo e queima de rejeitos domiciliares.

As populações mais pobres, na qual situam-se os operários mais simples, passaram a se instalar no entorno dessa nova zona industrial como forma de residir próximo às ofertas de trabalho.

Ocorre que a ocupação não fora ordenada, muitas vezes por meio de invasões e com formação de malocas (o que chamamos de favelas e, mais recentemente, de assentamento espontâneo), dividindo-se a região claramente entre indústrias e favelas, em clara segregação espacial.

Um dos problemas da ocupação desordenada residiu na cota dos terrenos, estando os terrenos mais altos, e menos sujeitos a alagamentos, ocupados pela atividade industrial, enquanto que as partes baixas, sujeitas a alagamentos recorrentes, foram aquelas ocupadas pelos moradores.

Posteriormente, por ser interessante à expansão da atividade industrial, tanto o poder público quanto as entidades privadas passaram a olhar com mais atenção para a região da Rua Dona Teodora, tentando reorganizar o espaço, seja com o uso da força policial, (1960-1980), ou até mesmo por retiradas negociadas a partir da redemocratização, não existindo marco temporal exato para cada modalidade já que elas se misturaram ao longo do tempo.

O papel do poder público como promotor da gentrificação na Rua Dona Teodora, como ocorreu também no caso da cidade de Santos (SANTOS, 2014), foi utilizar o

Plano Diretor Urbano, chamado de PDDU pela Prefeitura de Porto Alegre, para zonear os locais de interesse em nova destinação para o uso do solo.

Neste caso, o PDDU de 1979 se apresentou como instrumento técnico-legal utilizado para zonear a região da Rua Dona Teodora como de uso industrial, o que impediu tentativas de regularização fundiária e justificou, também, o uso da força para remoções, fundamentou ações judiciais relacionadas à desocupação e reintegração de posse.

Ainda neste ínterim, importante a observação de Furtado (2014) de que a manutenção de áreas ilegais não é de todo ruim para a parceria informal entre público e privado. Quando o poder público mantém, seja por ação ou omissão, uma ocupação irregular, seu preço não aumenta e fica de certa forma mais fácil retomar essa área quando ela passa a ser visada para expansão industrial.

Além de fornecer mão-de-obra barata para a atividade econômica da região, as malocas servem como uma reserva de espaço (solo desvalorizado), sendo a ilegalidade das ocupações utilizada como justificativa para remoções forçadas (até mesmo a queima das favelas, como ocorrido recentemente em São Paulo), ou negociações a preços módicos.

Por parte da iniciativa privada, a construção de centros comerciais e condomínios residenciais na década de 1980 tentou revitalizar a região do entorno à Rua Dona Teodora, tornando-a mais atrativa à parcela da classe média sufocada pelo aumento do custo de vida das regiões centrais de Porto Alegre.

Porém, com o histórico de ocupação desordenada, favelização e com poucos atrativos, os condomínios iniciais não obtiveram sucesso e alguns foram até mesmo invadidos pela vizinhança.

Tais invasões demandaram atuação do poder público no sentido de promover obras de alteamento das cotas dos terrenos da região (valorização do local), bem como, pela via judicial, da devolução aos proprietários originários dos apartamentos invadidos, propiciando a construção posterior de novas unidades residenciais.

Após essas novas intervenções outros condomínios residenciais foram construídos, atraindo a classe média e tornando possível o aumento do nível de sofisticação de produtos e serviços na vizinhança, o que se traduz em um enobrecimento da região, na qual consideramos, neste trabalho, como o desenvolvimento de um processo de gentrificação.

A análise da Rua Dona Teodora nos permite sustentar que o seu processo de gentrificação consiste na luta contínua (pois ainda está em andamento), travada por atores privados em parceria com o poder público, de reorganizar o espaço urbano promovendo a substituição gradativa da população pobre pela população de classe média.

Diferentemente de outros lugares, como nos países desenvolvidos, não se tratou substituição dos moradores de média renda pelos de alta renda oriundos dos subúrbios saturados que viam nos velhos centros a oportunidade de reocupar, revitalizar e enobrecer, o que resultou também em uma expulsão branca⁷ dos antigos moradores.

No caso da região da Rua Dona Teodora, houve a reorganização do espaço com vistas a propiciar o aumento da atividade industrial, e a posterior substituição da população de baixíssima renda das favelas por uma de renda média em novos condomínios habitacionais. Com isso, as instalações de consumo e serviços do entorno foram utilizadas como forma de atração da classe média, e não (somente) para expulsão branca das classes baixas.

Seguindo o conceito das ondas de gentrificação propostas por Smith (2006), seria possível sustentar que o processo da Rua Dona Teodora, com as devidas adaptações, se encontra na **segunda onda**⁸, por ser promovida parcialmente por agentes imobiliários.

Porém, há imprecisão nesta classificação, daí a necessidade de adaptarmos o conceito de gentrificação ao contexto histórico, econômico e social do local, reside

⁷ Vide nota explicativa nº1 sobre “expulsão branca” na página 13.

⁸ Vide página 13 em que as ondas de gentrificação são conceituadas conforme Smith (2006).

no fato de que a **primeira onda** de gentrificação não ocorreu na Rua Dona Teodora, então teríamos a ausência de uma etapa que seria essencial, e esta segunda onda, além dos agentes imobiliários, contou com extensa contribuição do poder público, sobretudo nas funções executiva e legislativa, por meio da proposição, sanção e execução de um Plano Diretor Urbano segregacionista que impedia a regularização fundiária das áreas interessantes aos atores privados.

Daí que se pode concluir que apesar de não se moldar exatamente a conceitos de gentrificação de países desenvolvidos, na região da Rua Dona Teodora este processo culminou na reorganização urbana e deslocamento de habitantes pobres que deram lugar a habitantes de maior poder aquisitivo.

A conclusão que se chega é de que a dicotomia e o suposto antagonismo o público e o privado nem sempre corresponde à realidade dos fatos, na medida em que nesses processos de enobrecimento das cidades, que aqui denominamos gentrificação, os agentes públicos assumem posturas de favorecimento direto e indireto ao ente privado, como industriais e construtores, deixando de lado os anseios da população em geral, que não conta com a mesma prioridade política.

3.1.2 A revitalização do centro de Vitória – ES

O artigo de Tarcísio R. Botelho sobre a “Revitalização dos centros urbanos no Brasil” (2005) nos fornece uma visão sobre os processos de enobrecimento das cidades brasileiras sob a forma de reestruturação urbana para atração de investimentos em um mercado global de cidades, conceito este utilizado posteriormente por Santos (2014) ao descrever a política urbana de revitalização do centro da cidade de Santos, litoral paulista.

Tendo em vista que os recursos econômicos são escassos e limitados, cada cidade precisa se valorizar e se expor como um produto neste mercado global, seja por meio de investimento próprio ou atraindo capital externo.

Além disso, as cidades também participam deste mercado global fornecendo os seus próprios produtos, dos quais podemos destacar, conforme Botelho (2005, p.56), a cultura local, expressões artísticas, manifestações populares e o patrimônio histórico.

É possível observarmos, portanto, a confirmação de que a gentrificação não se resume ao enobrecimento dos imóveis e de alguns equipamentos públicos da cidade com vistas à substituição de uma população, e sim, que compreende também outros fatores como a elitização dos costumes, da cultura, dos hábitos de lazer e de consumo, como ocorrido na revitalização do centro de Santos-SP.

Especificamente sobre o centro de Vitória, os discursos sobre a necessidade de sua revitalização não são recentes, estando em voga desde a década de 1970, quando se percebeu o seu esvaziamento e a mudança do eixo econômico da capital capixaba para outras áreas, como os bairros da Praia do Canto e Jardim da Penha (após construção da UFES), e nas décadas de 1990 e 2000 para a Enseada do Suá.

Isso se deu, também, em virtude do lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais nas regiões norte e leste da cidade, aliado à obsolescência dos imóveis do centro, tornando o centro de Vitória um mero corredor de tráfego ligando a entrada sul da ilha (rodoviária e Ilha do Príncipe) à Região de Jucutuquara (composta também pelos bairros da Ilha de Santa Maria, Ilha de Monte Belo, Nazareth e outros)⁹.

Esta situação de desinteresse pelo centro pode ser enquadrada na **segunda onda** do processo de gentrificação descrito por Smith (2006), no sentido de que os imóveis começaram a ficar obsoletos, malconservados e gradativamente ocupados por habitantes que não podiam (ou não tinham interesse) em reformá-los, requalificando seu uso.

⁹ Conforme dados do compilado “Vitória Bairro a Bairro”, publicado em janeiro de 2013 pela Secretaria Municipal de Gestão Estratégica de Vitória, tendo como referências o Projeto Terra e o Censo de 2010 realizado pelo IBGE. Disponível em <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/publicacoes/Vitoria_bairro_bairro/Vit%C3%B3ria_bairro_%20a_bairro.pdf> Acesso em 1º maio 2019.

A consequência deste desinteresse e desinvestimento se traduz na desocupação gradual do centro, tornando-o um lugar “progressivamente degradado e violento”, Botelho (2005), e essa má reputação reverbera no imaginário da população e a afasta cada vez mais da possibilidade, até mesmo, de transitar pelo centro.

O poder público municipal de Vitória não permaneceu inerte às constatações da degradação do centro, seja por meio de estudos próprios, como o Plano Estratégico 1996-2010, seja por meio de trabalhos acadêmicos produzidos na Universidade Federal do Espírito Santo, que se traduziu na adoção posterior de medidas para revitalizar o centro.

Mesmo que não tenha havido um empreendimento único de revitalização, o centro de Vitória foi agraciado ao longo do tempo com intervenções esparsas que promoveram reformas pontuais, dando nova vida a imóveis e equipamentos antigos, como a reforma da Praça Costa Pereira, ou, como no caso de edifícios abandonados, em sua reforma e encaminhamento a programas de arrendamento familiar de baixa renda (PAR da Caixa Econômica Federal).

Nespoli (2016) descreve de forma bem clara como o poder público em Vitória atua com vistas a criar e enobrecer o patrimônio histórico como um produto destinado a moradores e turistas, o que se coaduna com a visão de *city marketing*¹⁰ tratada por Santos (2014):

Desse modo, percebemos um forte interesse por parte do poder público em transformar a região do Centro de Vitória em um grande atrativo turístico, tendo em vista a criação de um projeto destinado a administrar o patrimônio histórico ali existente, o Projeto Visitar. O poder estatal, através dessas políticas, entende que haverá um melhoramento dessa área tanto para os moradores locais quanto para visitantes.

¹⁰ Atilio Marchesini Junior, em seu artigo denominado “O modelo estratégico urbano de ‘*city marketing*’ e suas escalas de atuação”, escrito em 2010 e publicado em 2012 na revista acadêmica Espaço em Revista, da Universidade Federal de Goiás, tratou do fenômeno do *city marketing* e seu papel no planejamento urbano das cidades pós-século XX. Nele, o *city marketing* é conceituado basicamente como um conjunto de ações de valorização dos aspectos materiais e imateriais das cidades, com vistas a transformá-las em um produto para o mercado internacional. Deixa-se, portanto, em segundo plano para atendimento dos anseios mercadológicos, que, por sua vez, resultam no direcionamento dos investimentos a um público que pode pagar para utilizar a cidade, excluindo-se as populações de baixa renda dos planejamentos municipais, o que nos leva a concluir que os mais necessitados são aqueles a que menos se destinam as políticas públicas. Disponível em <<https://revistas.ufg.br/espaco/article/view/16858/10280>> Acesso em 04 abril 2019.

Botelho (2005) afirma que “Se pudermos falar em *gentrification* do centro de Vitória, ela ainda é uma possibilidade no cenário futuro, já que o estágio atual não comporta esse qualificativo.” Concordamos com ele, mas com as considerações que se seguem.

A nosso ver, a degradação do centro de Vitória se enquadraria ainda na **segunda onda** de um processo de gentrificação, fator que se afigura suficiente para afirmarmos que se trata de um processo insipiente, que pode futuramente, desencadear, ou não, na terceira onda de gentrificação, a depender de outros fatores, como atuação do mercado imobiliário, poder público e substituição de moradores.

Porém, devemos levar em consideração que Vitória é uma ilha, com espaço limitado à abertura de novas frentes de construção civil. A revitalização do centro, até o momento, conseguiu reformar sem excluir nem promover expulsão branca de antigos moradores, pelo contrário, atraiu habitantes de média e baixa renda com a reforma de edifícios abandonados que foram transformados em prédios de apartamentos pelo Programa Morar no Centro.

Com isso, procurou-se analisar outra localidade no mesmo município, na busca por indícios da ocorrência de um processo de gentrificação mais evidente, ou de fatores propícios a desencadeá-lo.

3.2 ANÁLISE DO BAIRRO ILHA DE SANTA MARIA, VITÓRIA-ES

3.2.1 Caracterização histórica do bairro

As informações disponibilizadas na seção “Vitória Em Dados” do sítio eletrônico da Prefeitura de Vitória nos permitem a caracterização da Ilha de Santa Maria, sendo de grande valia no que concerne ao registro do histórico do bairro ao longo das últimas décadas.

Situada na denominada Região Administrativa 3 - Jucutuquara, (Figura 1), a Ilha de Santa Maria consiste em um bairro de 0,34 km², 2.325 habitantes (Censo 2010), sendo circundada pelos bairros Ilha de Monte Belo, Forte São João, Romão, Cruzamento, Jucutuquara e Nazareth, tendo como característica o relevo plano de um aterro, mas que engloba em seus limites o Morro da Torre, como é denominado por seus moradores.

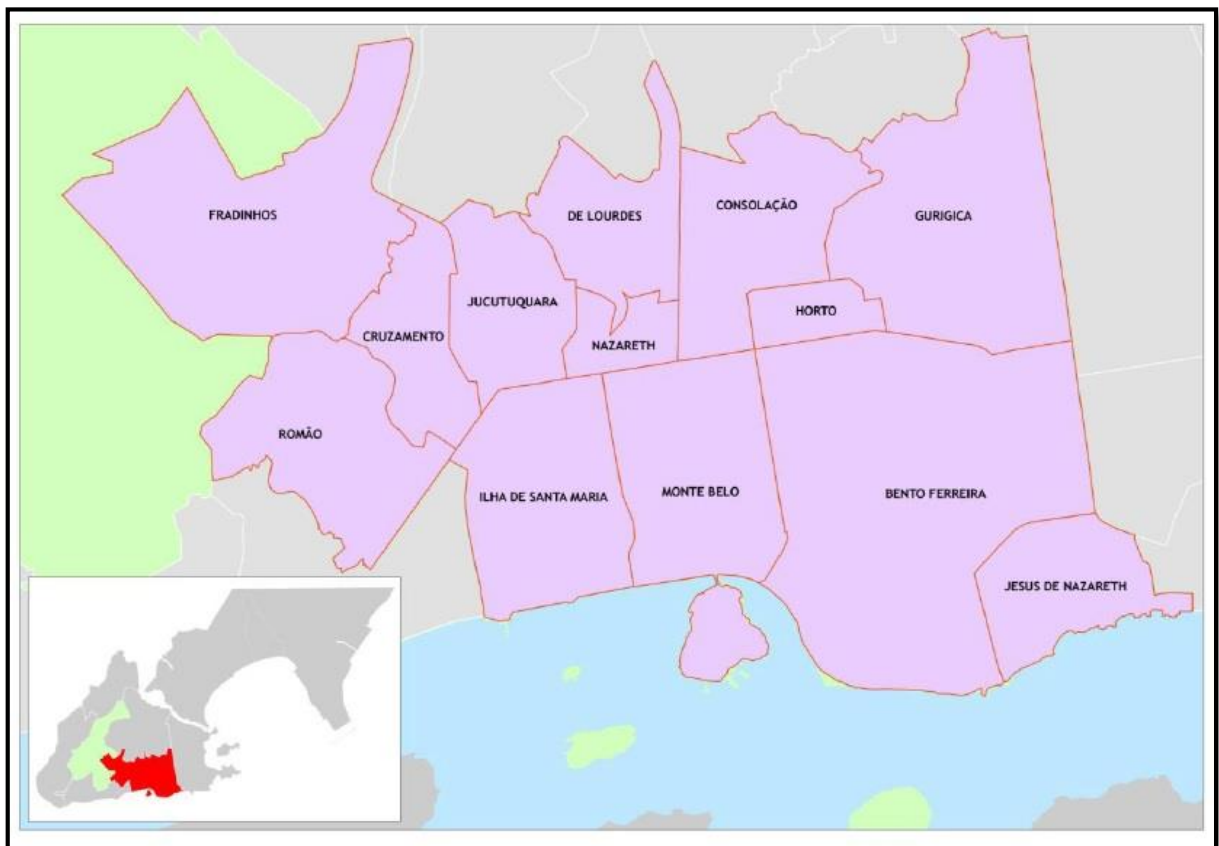


Figura 1: Região Administrativa 3

Conforme o site da Prefeitura de Vitória, na seção “Vitória em dados” que contém breve descrição sobre seus bairros¹¹, temos que:

A comunidade da Ilha de Santa Maria é uma das mais antigas de Vitória, tendo surgido por volta de 1950 em área alagável de domínio da União. Pela Lei 1791/68 a aglomeração urbana conhecida como ilha de Santa Maria passa a denominar-se como Bairro de Santa Maria, sendo posteriormente alterado para Ilha de Santa Maria pela Lei 6077/03. [...] o objetivo era realizar o desmonte da Ilha de Santa Maria e outros pequenos morros, e com o material extraído realizar o aterro da área.

¹¹ Informações disponíveis no sítio eletrônico da Prefeitura de Vitória, seção “Vitória em dados – Ilha de Santa Maria”. Disponível em <<http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/bairros/regiao3/ilhadesantamaria.asp>> Acesso em 26 maio 2019.

Estas obras de melhoramento foram suspensas devido aos altos custos e dessa forma muitas áreas de mangue não receberam aterro. Entretanto, muitos dos aterros realizados nesta área, foram pequenas obras em consequência do processo de ocupação dessas áreas. O processo de formação dos bairros de Forte São João, Ilha de Santa Maria e Monte Belo, deu início à expansão de prestação de serviços e comércio que interligou o centro de Vitória à região norte da capital.

O bairro apresenta-se em um polígono bem definido, tendo como limites duas importantes avenidas da capital, a Av. Vitória ao norte e a Av. Marechal Mascarenhas de Moraes (Beira-mar) ao sul (Figura 2), além de outros logradouros menores em extensão, mas de grande importância econômica e social, consistindo em uma zona mista entre ocupação residencial comercial.

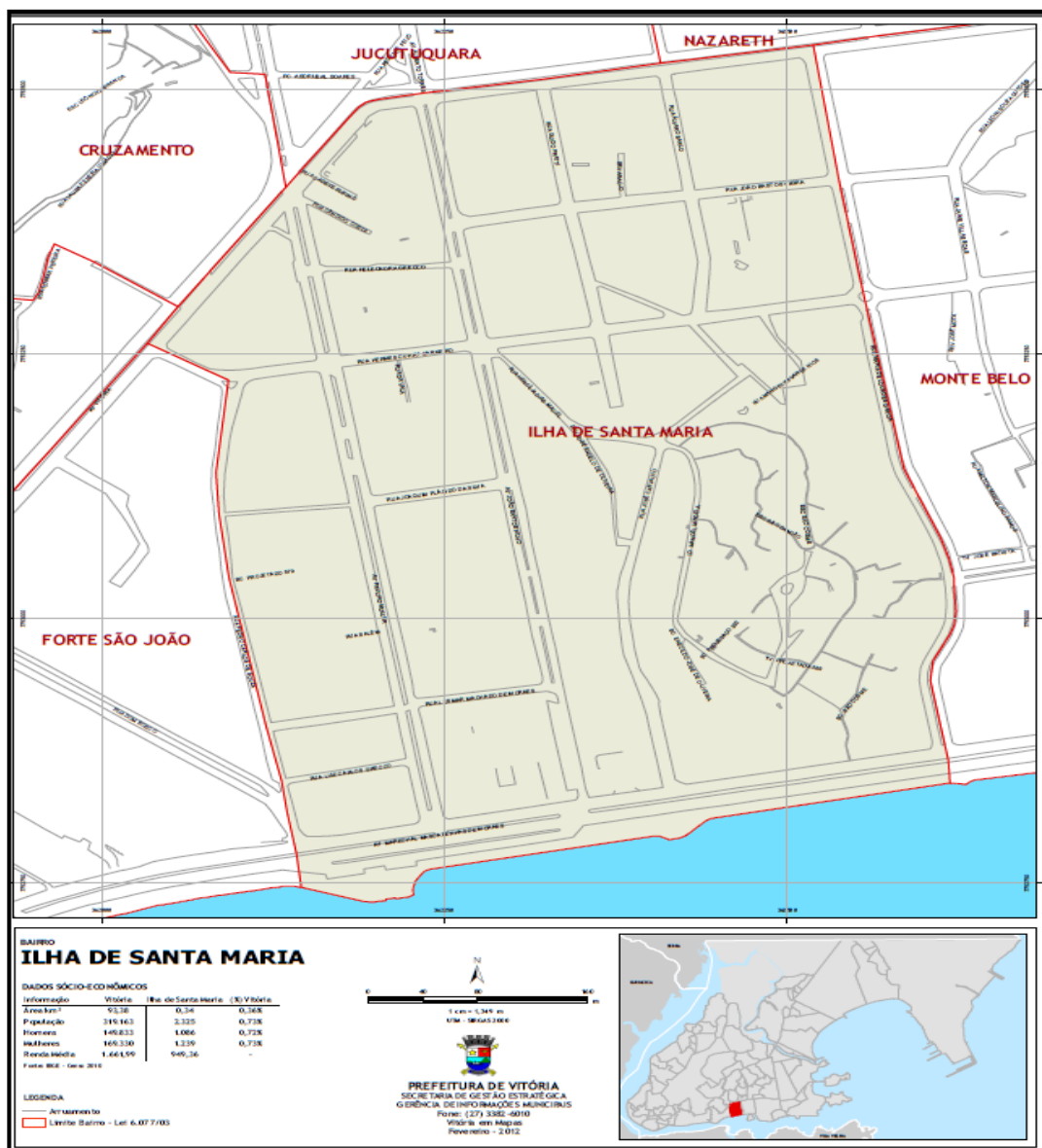


Figura 2: Limites e ruas da Ilha de Santa Maria

De um lado, a Av. João Santos Filho concentra lojas de mobiliário de escritório, e de outro, a Av. Paulino Müller e a Rua Hermes Curry Carneiro concentram oficinas mecânicas, lojas de peças automotivas e revendedoras de veículos, entre outras atividades econômicas afins.

Outra excelente fonte de dados sobre o bairro constitui-se no Instituto Jones dos Santos Neves, autarquia estadual que tem como atribuição a prospecção e o processamento de dados relacionados às políticas públicas estaduais, como também das políticas regional e municipal.

Em consulta aos arquivos digitais do Instituto Jones dos Santos Neves foi possível obter fotos e reportagens de jornais locais do final da década de 1900 e início da de 2000 acerca da Ilha de Santa Maria contendo dados sobre a caracterização, ocupação, desenvolvimento do bairro e seus problemas.

Além das fotos, as reportagens contêm relatos importantes dos moradores e comerciantes sobre suas necessidades e carências do bairro, como pedidos de pavimentação de ruas, redução de violência urbana e, principalmente, solução para os constantes alagamentos ocasionados pelas chuvas combinadas com maré alta e fase lunar, sobretudo por se tratar de um bairro criado sob um aterro hidráulico.

3.2.2 Situação atual

Comparando-se o cenário atual com o da época das reportagens aludidas anteriormente, podemos tecer algumas considerações acerca dos problemas e necessidades elencados pelos moradores da Ilha de Santa Maria, além de algumas constatações sobre as características do bairro.

Em relação aos alagamentos, foi possível perceber que eles diminuíram em grande parte do bairro, ocorrendo ocasionalmente na porção que se localiza próximo à Av. Vitória, como noticiado em abril de 2019 pela reportagem do sítio eletrônico Gazeta Online, nas ruas Guido Pratti, Álvaro Sarlo e João Bastos Vieira, próximas à Rua

Maria de Lourdes Garcia. Esta última rua foi objeto da reportagem de Mariana Perini em 1999 para o jornal A Gazeta, na qual se falava que nova rede de drenagem e elevação da rua em trinta centímetros diminuiriam os alagamentos na região.

Os dados econômicos disponíveis no compilado Vitória Bairro a Bairro de 2013, obtidos a partir do censo de 2010 do IBGE, mostram que a renda mensal média dos moradores em 2011 situava-se na faixa de R\$ 2.506,33, sendo que 17% deles auferiam de 1 a 2 salários mínimos vigentes, e 38% auferiam entre 2 a 5 salários mínimos, no que observamos se tratar de um bairro em que 55% da população situava-se nas classes média e baixa.

A faixa de renda da população reflete diretamente no aspecto físico do bairro e na forma de ocupação do solo, sendo possível observar que as edificações residenciais, apesar de serem de alvenaria, apresentam certo estado de deterioração, tendo em sua maioria de um a dois pavimentos.

A renda dos moradores reflete, também, no conjunto de serviços estatais e acessíveis ao público de baixa renda, por meio da disponibilização de equipamentos públicos como quadra de esportes, academia popular, campo de futebol e três unidades de ensino da educação básica (EMEF's Padre Anchieta, Adilson da Silva Castro e Ilha de Santa Maria).

3.2.3 Possibilidade de gentrificação do bairro

Nos últimos 10 anos não houve, na Ilha de Santa Maria, a construção de edifícios públicos ou particulares capazes de causar impacto relevante na vizinhança, pelo contrário, a desativação do terminal de ônibus Dom Bosco em 2009, após a construção dos terminais de Jardim América (Cariacica) e São Torquato (Vila Velha), retirou enorme fluxo de pessoas e veículos pesados dos arredores do bairro, havendo também, entre os censos de 2000 e 2010 do IBGE, diminuição em 6,51% do total de habitantes da Ilha de Santa Maria.

Porém, a construção de dois novos prédios públicos (Figura 3) nos chamou a atenção, sendo um a nova sede da Receita Federal e o outro do Ministério Público Federal, sobretudo por se tratarem de instituições abrigadas atualmente no centro de Vitória em edificações menores.



Figura 3: Foto panorâmica do entroncamento da Av. Marechal Mascarenhas de Moraes com a Paulino Müller ao centro, entre os novos prédios. À esquerda a RFB e à direita o MPF.

Após conclusão das obras, a nova sede da Receita Federal (Figura 4) abrigará a Delegacia da Receita, a Alfândega e a Procuradoria da Fazenda Nacional, tendo a previsão de começar a funcionar a partir de julho de 2019.



Figura 4: Nova sede da RFB na Av. Marechal Mascarenhas de Moraes (Beira-Mar)

A reportagem de Patrícia Scalzer (2019) no site Gazeta Online mostra o otimismo dos moradores da região com essas novas instalações, pois parte do terreno foi utilizado para adequações das vias para reorganizar e reduzir o impacto no trânsito local, de modo que os habitantes acreditam que esses novos prédios trarão valorização ao bairro e aumento do fluxo de clientes para o comércio:

Cerca de 500 pessoas devem passar diariamente pelo prédio, entre servidores e contribuintes. Os moradores da região estão otimistas com o novo empreendimento. Muitos acreditam na valorização do bairro após a inauguração. A dona de casa Luciana Rabelo mora na Rua Luiz Carlos Greco, que fica atrás do novo prédio da Receita Federal. Ela contou que muitas melhorias foram feitas na via por causa do novo empreendimento. A via ganhou mais uma pista, se transformando em mão dupla e ganhou sinalização.

Por sua vez, o prédio do Ministério Público Federal (Figura 5) encontra-se com as obras paralisadas desde 2016, sem previsão de conclusão, sendo a União alvo de críticas na imprensa em razão do contexto de crise econômica, contenção das despesas públicas e, ao mesmo tempo, dispêndio de milhões de reais em novos prédios públicos.



Figura 5: Obras paralisadas do MPF na Av. Marechal Mascarenhas de Moraes (Beira-Mar) Comparando-se a situação atual da Ilha de Santa Maria com o conceito de gentrificação de Smith (2006) e do seu número de habitantes, renda média e

ocupação que mista residencial e comercial, a construção dessas novas sedes de órgãos públicos federais acarretará, conseqüentemente, no aumento do fluxo de pessoas com poder aquisitivo maior do que os habitantes atuais, e no incentivo ao enobrecimento do comércio para atender clientes mais exigentes.

Como citado na reportagem de A Gazeta, o próprio depoimento de moradores e pequenos comerciantes já contém palavras como “valorização” do bairro, que podemos suscitar como sinais de um processo de gentrificação se iniciando, pois um bairro de 2300 habitantes receberá, de um dia para o outro, fluxo aproximado de 500 pessoas (21% da população atual) entre de servidores federais com renda média superior à dos atuais habitantes, bem como de cidadãos de várias faixas de renda atendidos por esses órgãos.

O enobrecimento do bairro é estimulado, também, pelo poder público, que o escolhe como destinatário de seus novos prédios, cujo número de pavimentos é muito maior do que os imóveis atuais (casas lineares e pequenos prédios de até cinco andares), consistindo em fator que permite o enquadramento deste processo na **segunda onda de gentrificação**.

Analisando-se a descrição do bairro, bem como nas fotos aqui reproduzidas, sustentamos que o estágio atual de conservação dos imóveis conduz a uma interpretação de que os proprietários não têm interesse em ampliar ou não possuem condições para reformar seus imóveis, permitindo o declínio do estado de conservação deles, no que podemos dizer se tratar da continuidade do processo de gentrificação em etapa que recai sobre o ciclo de uso dos imóveis.

Portanto, sustentamos que a Ilha de Santa Maria, em razão do seu estágio atual de ocupação, número de habitantes, renda média e conservação de imóveis, já é campo propício para um processo de gentrificação e enobrecimento, que, por sua vez, se inicia a partir da construção/inauguração de novas sedes de órgãos públicos federais e no estímulo ao “melhoramento” da região, podendo ocasionar em um futuro próximo, na expulsão branca dos atuais habitantes, caso o processo se confirme e torne inviável social ou economicamente o convívio destes com os novos frequentadores do bairro.

CONCLUSÃO

Conforme iniciamos o presente trabalho, a partir da leitura de Caldeira (2003) percebemos que o medo do crime e de outras formas de violência é capaz de provocar mudanças na forma de organização das cidades, estimulando as pessoas a buscar outros locais e formas de moradia, como condomínios horizontais e verticais em zonas periféricas.

Isso se traduziu, no caso de São Paulo, em certo esvaziamento da zona central pela saída dos moradores de classes média e alta, ocasionando em abandono e (re)ocupação do espaço por habitantes com menor poder aquisitivo. Com isso, as zonas centrais perdem a população de maior renda, que migra para os novos bairros, permanecendo nelas a população mais pobre e os desassistidos, alimentando-se um ciclo vicioso de desvalorização do centro.

Porém, pode acontecer dessas zonas periféricas já estarem habitadas, de modo que a construção de novas moradias “enobrecem” e encarecem a periferia, modificando-se o perfil socioeconômico dos seus habitantes, com aumento do custo de vida por meio da disponibilização de novos produtos e serviços voltados para as classes média e alta, bem como a execução de políticas públicas fundiárias de atração de investimentos imobiliários à essas novas áreas nobres.

Enquanto isso, os centros continuam em seus ciclos viciosos de desvalorização e abandono, tendo como causas o aumento da violência urbana, dos índices de crimes, do aumento da população vulnerável e também pelo abandono dos imóveis pelos proprietários por total falta de manutenção para auferição de renda (compra, venda e aluguéis), que como lembram Reina e Comarú (2015), consiste no terceiro estágio de desinvestimento do centro.

Após atingir o nível máximo de desvalorização, ou seja, o menor valor possível, as zonas centrais voltam a despertar interesse do mercado imobiliário e do Estado promotor de políticas habitacionais em forma de terras disponíveis a preços atraentes em zonas servidas por boa estrutura de transporte e serviços públicos.

Merece destaque o papel dos entes municipais enquanto responsáveis pela execução de Planos Diretores Urbanos segregacionistas, que consistem, sobremaneira, em obstáculo à regularização fundiária de favelas, tornando-as reserva de terras para expansão de atividades industriais vizinhas e fornecedoras de mão-de-obra barata e pouco qualificada.

Houve, então, o reinvestimento no centro e seu enobrecimento com vistas à atração dos habitantes de alta renda, o que Smith (2006) conceituou como gentrificação. Com isso, podemos deduzir que o aumento do nível de sofisticação dos imóveis e do conjunto de bens e serviços das localidades gentrificadas naturalmente resulta em um aumento do custo de vida, o que pode acarretar na saída das populações pobres que ali residiam antes da chegada dos habitantes de renda média e alta.

Porém, como o conceito clássico de gentrificação foi cunhado nas sociedades dos países desenvolvidos, sobretudo em grandes metrópoles mundiais, como Londres e Nova Iorque, foi necessária sua adaptação à realidade brasileira para que fosse possível verificar sua ocorrência nas metrópoles nacionais e regionais.

A partir da análise das características dos processos de gentrificação descritos por Smith (2006), de Porto Alegre (FURTADO, 2014) e da revitalização do centro de Vitória/ES (BOTELHO, 2005), adaptou-se o conceito deste fenômeno à realidade local, levando-se em consideração as características da Ilha de Santa Maria em conjunto com a construção de novas sedes de órgãos públicos federais.

Concluimos, portanto, que a junção dos fatores elencados acima nos fez inferir que há um estágio inicial de gentrificação, e a da inauguração desses novos prédios públicos funciona como um incentivo ao enobrecimento do bairro, de forma que somente o acompanhamento da situação ao longo dos anos poderá demonstrar se ocorrerá, ou não, a expulsão branca dos atuais moradores.

REFERÊNCIAS

Antigo terminal rodoviário é revitalizado e vira rua em Vitória. **G1 ES**, Vitória, 20 set. 2012. Disponível em <<http://g1.globo.com/espírito-santo/noticia/2012/09/rua-dom-bosco-antigo-terminal-de-onibus-e-liberada-em-vitoria.html>>. Acesso em 03 maio 2019.

BOTELHO, T.R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. **EURE**, Santiago (Chile), n. 93, v. XXXI, p. 53-71, 2005. Disponível em: <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v31n93/art04.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1998**. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 02 de setembro 2018>.

_____. **Lei de Parcelamento do Solo Urbano**. Lei Federal Nº 6.766/1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em 04 de abril 2019.

_____. **Estatuto das Cidades**. Lei Federal Nº 10.257/2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em 04 de abril 2019.

_____. **Política Nacional de Mobilidade Urbana**. Lei Federal Nº 12.857/2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm>. Acesso em 04 de abril 2019.

CALDEIRA, T.P.R. **Cidade de Muros**: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2 ed. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2003.

CHRISTOVÃO, A.C.; KOSLINSKI, M.C.; RIBEIRO, L.C.Q.; ZUCCARELLI, C.; Desafios urbanos à democratização do acesso às oportunidades educacionais nas metrópoles brasileiras. **Educação & Sociedade**, Campinas, n. 134, v. 37, p.171-193, 2016. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/es/v37n134/1678-4626-es-37-134-00171.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2019.

Chuva forte deixa ruas e casas alagadas na Grande Vitória. **Gazeta Online**, Vitória, 15 abr. de 2019. Disponível em:

<<https://www.gazetaonline.com.br/noticias/cidades/2019/04/chuva-forte-deixa-ruas-e-casas-alagadas-na-grande-vitoria-1014176526.html>>. Acesso em: 28 abr. 2019.

CRUZ, M.F.; FONSECA, F.C.P. Vetores em contradição: planejamento da mobilidade urbana, uso do solo e dinâmicas do capitalismo contemporâneo. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 42, v. 20, p. 553-576, 2018. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v20n42/2236-9996-cm-20-42-0553.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2018.

FERNANDES, E. **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey. 2000.

FURTADO, C.R. Intervens o do Estado e (re)estrutura o urbana. Um estudo sobre gentrificac o. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 32, v. 16, p. 341-363, 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0341.pdf>>. Acesso em: 11 nov. 2018.

MARCHESINI JUNIOR, A. O modelo estratégico urbano de “city marketing” e suas escalas de atua o. **Espaço em Revista**, Catalão, n. 2, v. 12, p. 84-101, 2010. Disponível em: <<https://www.revistas.ufg.br/espaco/article/view/16858/10280>>. Acesso em: 2 maio 2019.

NESPOLI, A. A. Requalifica o urbana no centro de vitória: o poder público municipal como impositor moral. **REIA – Revista de Estudos e Investiga es Antropológicas**, Recife, n. 1, v. 3, p. 38-52, 2016. Disponível em: <<https://periodicos.ufpe.br/revistas/reia/article/download/230004/24189>>. Acesso em: 5 abr. 2019.

PERINI, Mariana. Ilha de Santa Maria terá nova rede de drenagem. **A Gazeta**, Vitória, 18 jun. de 1999. Disponível em <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20170323_aj19290_bairro_ilhadesantamaria_vitoria.pdf>. Acesso em 20 abr. 2019.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. **Vitória Bairro a Bairro**, 2013 Disponível em <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/publicacoes/Vitoria_bairro_bairro/vitoria_bairro_bairro.asp>. Acesso em 10 abr. 2019.

REINA, M.L.; COMARÚ, F.A. Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificac o na Mooca. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 34, v. 17, p. 419-440, 2015. Disponível em

<http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2236-99962015000200419&script=sci_abstract&lng=pt>. Acesso em: 20 jan. 2019.

RIBEIRO, L.C.Q. Desigualdades de oportunidades e segregação residencial: a metropolização da questão social no Brasil. **Caderno CRH**, Salvador, n. 59, v. 23, p. 221-233, 2010. Disponível em: < <http://www.scielo.br/pdf/ccrh/v23n59/02.pdf> >. Acesso em: 20 jan. 2019.

ROLNIK, R. Exclusão Territorial e Violência. **Perspectiva**, São Paulo, n. 4, v. 13, p. 100-111, 1999. Disponível em: < <http://www.scielo.br/pdf/spp/v13n4/v13n4a10.pdf> >. Acesso em: 20 nov. 2018.

SANTOS, A.R. Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 32, v. 16, p. 587-607, 2014. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0587.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2018.

SCALZER, Patrícia. Nova sede da Receita Federal começa a funcionar em julho. **Gazeta Online**, Vitória, 17 maio de 2019. Disponível em <<https://www.gazetaonline.com.br/noticias/cidades/2019/05/nova-sede-da-receita-federal-comeca-a-funcionar-em-julho-1014181402.html>> Acesso em 03 maio 2019.

SILVEIRA, M.R.; COCCO, R.G. Transporte Público, mobilidade e planejamento urbano: contradi es essenciais. **Estudos Avançados**, São Paulo, n. 79, v. 27, p. 41-53, 2013. Disponível em <<http://www.revistas.usp.br/eav/article/view/68701/71281>>. Acesso em: 10 abr. 2019.

SMITH, N. A gentrifica o generalizada: de uma anomalia local   "regenera o" urbana como estratégia urbana global. In: BIDOUC-ZACHARIASEN, C. *et al.* **De volta   cidade**: dos processos de gentrifica o às políticas de revitaliza o dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=3H5bhgfrfvcC&oi=fnd&pg=PA59&ots=aABys4aWQH&sig=4ZZlfeTq1vzOvnobYa2qm7rLRLc&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false>. Acesso em

WACQUANT, L. Ressituando a gentrifica o: a classe popular, a ciência e o estado na pesquisa urbana recente. **Caderno CRH**, Salvador, n. 58, v. 23, p. 51-58, 2010. Disponível em: < <http://www.scielo.br/pdf/ccrh/v23n58/v23n58a04.pdf> >. Acesso em: 15 set. 2018.

ŽIŽEK, S. **Violência**: seis reflexões laterais. Tradução de Miguel Serras Pereira. São Paulo: Boitempo, 2014.