

OS PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO E O DIREITO À CIDADE NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

THE PROCESSES OF GENTRIFICATION AND THE RIGHT TO THE CITY IN THE STATE OF RIO DE JANEIRO

ELOAH ALVARENGA MESQUITA QUINTANILHA,¹
assessoriaelo.mesquita@gmail.com

¹Professora e Pesquisadora da UCB. Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Resumo: O presente trabalho analisa os processos de gentrificação no estado do Rio de Janeiro e suas repercussões sobre o direito à cidade, discutindo como intervenções urbanísticas, políticas de reestruturação territorial e dinâmicas de mercado imobiliário têm produzido deslocamentos compulsórios, exclusões socioespaciais e redefinições identitárias em áreas populares. A partir de casos emblemáticos como Porto Maravilha, Vidigal, Santa Teresa, Praça Mauá e regiões do Grande Méier examina-se como a valorização urbana, aliada a interesses privados e ações estatais, intensifica desigualdades e reconfigura a paisagem social. O objetivo geral consiste em compreender de que maneira os processos de gentrificação violam ou tensionam o direito à cidade, entendido, segundo Lefebvre (2001), como o direito à apropriação, participação e permanência nos espaços urbanos. A metodologia articula pesquisa bibliográfica, análise documental (leis, relatórios técnicos, editais e planos urbanísticos), levantamento de dados empíricos (preços de aluguel, remoções, investimentos públicos) e estudos de caso, permitindo correlacionar empiricamente os impactos territoriais e sociais da gentrificação. Os resultados demonstram que, embora apresentadas como políticas de revitalização, as intervenções analisadas atuam como mecanismos de expulsão indireta, fragilizando comunidades tradicionais e aprofundando desigualdades socioespaciais. Conclui-se que a efetivação do direito à cidade no Rio de Janeiro exige instrumentos jurídicos e urbanísticos que assegurem permanência, participação democrática e proteção contra remoções, garantindo que transformações urbanas não se convertam em agentes de exclusão.

Palavras-chave: Gentrificação; Direito à Cidade; Urbanização; Desigualdade Urbana; Rio de Janeiro.

Abstract: This paper analyzes the gentrification processes in the state of Rio de Janeiro and their impact on the right to the city, discussing how urban redevelopment projects, territorial restructuring policies, and real estate market dynamics have produced displacement, socio-spatial exclusion, and identity reconfiguration in traditional communities. Based on emblematic cases such as Porto Maravilha, Vidigal, Santa Teresa, Praça Mauá, and areas of the Grande Méier the study examines how urban valorization, combined with private interests and state action, intensifies inequalities and reshapes the city's social landscape. The general objective is to understand how gentrification processes violate or challenge the right to the city, understood, following Lefebvre (2001), as the right to appropriation, participation, and permanence in urban spaces. The methodology combines bibliographic research, document analysis (laws, technical reports, public plans), empirical data collection (rental prices, removals, public investments), and case studies, allowing an empirical correlation of the social and territorial impacts of gentrification. The findings show that, although presented as revitalization policies, the interventions analyzed operate as mechanisms of indirect expulsion, weakening traditional communities and deepening socio-spatial inequalities. It concludes that guaranteeing the right to the city in Rio de Janeiro requires legal and urban policies that ensure permanence, democratic participation, and protection against displacement, preventing urban transformations from becoming instruments of exclusion.

Keywords: Gentrification; Right to the City; Urban Redevelopment; Socio-spatial Inequality; Rio de Janeiro.

Introdução

A gentrificação, compreendida de forma ampla como um processo de transformação socioespacial que eleva o valor de terrenos e imóveis, promovendo o deslocamento direto ou indireto de populações de menor renda, constitui um dos fenômenos urbanos mais relevantes e controversos na análise contemporânea das cidades latino-americanas. No estado do Rio de Janeiro, tal dinâmica tem assumido expressões complexas e multifacetadas, manifestando-se em diferentes regiões e sob múltiplas formas. Entre elas, destacam-se as requalificações da orla marítima, os projetos de infraestrutura voltados para a realização de megaeventos esportivos como a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016, a reestruturação da Zona Portuária por meio do projeto Porto Maravilha e o crescimento do turismo urbano nas favelas da Zona Sul, especialmente no Vidigal e no Santa Marta. Tais transformações, embora frequentemente apresentadas como símbolos de modernização e

desenvolvimento econômico, produzem impactos profundos na estrutura social e nas dinâmicas de ocupação da cidade.

A literatura sobre gentrificação aponta que esse processo ocorre quando localidades historicamente habitadas por grupos populares passam a ser alvo de investimentos públicos e privados capazes de redefinir padrões de consumo, moradia e circulação, tornando esses territórios mais atrativos para grupos de maior poder aquisitivo. Esse movimento desencadeia uma série de mudanças: aumento dos preços de aluguel, substituição de serviços e comércios tradicionais, transformação das práticas cotidianas e, em muitos casos, expulsão silenciosa de moradores que não conseguem acompanhar a elevação dos custos de vida. No Rio de Janeiro, essas mudanças se expressam não apenas no espaço físico, mas também no imaginário urbano: regiões antes estigmatizadas passam a ser ressignificadas como territórios “criativos”, “revitalizados” ou “turísticos”, ao passo que seus moradores originais enfrentam crescente pressão para deixar o local.

Nesse sentido, a problemática central deste estudo reside na tensão entre os processos de gentrificação e a efetivação do direito à cidade um direito que, conforme formulado por Henri Lefebvre (2001), engloba a apropriação, a participação e a permanência dos habitantes no espaço urbano. Em outras palavras, enquanto a gentrificação opera como um vetor de homogeneização social e espacial, privilegiando interesses econômicos e estéticos, o direito à cidade demanda o reconhecimento da pluralidade social, da participação popular nas decisões urbanísticas e da preservação das formas de vida e das identidades locais. Tal conflito aparece de maneira particularmente evidente no Rio de Janeiro, onde intervenções urbanas recentes têm intensificado desigualdades historicamente construídas e reforçado hierarquias socioespaciais, sobretudo entre centro e periferia, morro e asfalto, área formal e informal.

A análise desses processos revela que a gentrificação, além de fenômeno econômico, possui uma dimensão política e simbólica profundamente relevante. Trata-se, em grande medida, de disputas sobre quem possui legitimidade para viver, circular e representar a cidade. A exclusão não se dá apenas pelo despejo ou pela remoção física, mas também por mecanismos sutis: aumento dos custos de vida, regulamentações urbanísticas seletivas, restrições de uso do espaço público, construção de imagens turísticas que invisibilizam a população local e discursos de modernização que naturalizam o apagamento de memórias e identidades. Como resultado, comunidades inteiras enfrentam a fragilização de suas redes sociais, a perda de referências culturais e a transformação forçada de seus modos de vida.

Diante desse cenário, o objetivo geral deste trabalho é analisar como os processos de gentrificação no estado do Rio de Janeiro impactam o direito à cidade, identificando as dinâmicas de expulsão, substituição social e reconfiguração territorial produzidas por intervenções urbanísticas

recentes. Para alcançar essa finalidade, o estudo se debruça sobre casos emblemáticos, como o Porto Maravilha, o Vidigal, a requalificação da Lapa, as transformações da Praça Mauá, a expansão imobiliária na Barra da Tijuca e o processo de “revitalização” de comunidades próximas a áreas turísticas. Esses territórios permitem observar como ações estatais, interesses privados e dinâmicas globais de mercado moldam a produção do espaço urbano.

A justificativa da pesquisa fundamenta-se na relevância social e acadêmica do tema. Do ponto de vista social, compreender a gentrificação é crucial para os debates sobre desigualdade, habitação, participação popular e sustentabilidade urbana. Nos últimos anos, milhares de famílias foram deslocadas de suas residências em decorrência de projetos considerados estratégicos para o desenvolvimento do estado, mas cujos impactos sobre populações vulneráveis foram minimizados ou ignorados pelas políticas públicas. Do ponto de vista acadêmico, o Rio de Janeiro constitui um laboratório privilegiado para o estudo da gentrificação, pois reúne características históricas, territoriais e políticas particulares: presença marcada de favelas encravadas em áreas valorizadas; tradição de remoções forçadas desde a década de 1960; e forte influência do turismo internacional sobre a economia urbana. Assim, analisar a gentrificação fluminense permite entender tendências que se expandem para outras cidades brasileiras e latino-americanas.

A metodologia adotada inicialmente a Pesquisa bibliográfica, com ênfase em autores clássicos e contemporâneos sobre gentrificação, direito à cidade e produção do espaço (Lefebvre, Harvey, Rolnik, Smith, Zukin), combinando com abordagem qualitativa e quantitativa.

A partir dessas etapas, busca-se demonstrar que a gentrificação no estado do Rio de Janeiro não resulta apenas de investimentos privados ou de forças espontâneas do mercado, mas de um conjunto articulado de políticas estatais, discursos institucionalizados e estratégias de valorização fundiária que, sob o pretexto de modernizar a cidade, acabam por aprofundar desigualdades e comprometer a possibilidade de uma cidade mais justa, democrática e plural. Assim, este trabalho contribui para o debate sobre a construção de políticas urbanas que, de fato, assegurem o direito à cidade para todos os habitantes, reconhecendo seus modos de vida, seus territórios e suas formas de existência no espaço urbano.

2. Referencial Teórico

A literatura clássica sobre o direito à cidade a partir de Henri Lefebvre e as contribuições de teóricos contemporâneos (David Harvey, Raquel Rolnik, Milton Santos) oferecem instrumentos para compreender a gentrificação como expressão de relações de poder que produzem exclusão. Lefebvre

problematiza a cidade como obra social e defende o direito coletivo de intervir sobre sua produção; Harvey ressalta o caráter político do direito à cidade, como poder coletivo de moldar o processo de urbanização; Rolnik destaca a lógica das finanças urbanas e a produção de desigualdades territoriais no capitalismo contemporâneo. Aplicadas ao Rio, essas perspectivas permitem ler a gentrificação não só como valorização imobiliária, mas como projeto urbano que reordena acessos, visibilidades e memórias.

2.1 Os Processos de Gentrificação e o Direito à Cidade: Bases Conceituais e Perspectivas Críticas

2.1.1 Gentrificação: conceito, origem e desdobramentos contemporâneos

O conceito de gentrificação surge com Ruth Glass (1964), ao analisar a substituição de moradores de baixa renda por grupos de maior poder aquisitivo em bairros operários de Londres. Desde então, a literatura expandiu o conceito, compreendendo-o como processo socioespacial que envolve valorização imobiliária, transformação estética, repressão a práticas culturais locais e deslocamento direta ou indiretamente induzido (Smith, 2006; Lees, Slater & Wyly, 2008).

No contexto latino-americano, autores como Carlos Vainer (2011), Ermínia Maricato (2015) e Raquel Rolnik (2015) enfatizam que a gentrificação assume feições específicas: forte participação do Estado, seletividade violenta na aplicação das políticas urbanas, relação direta com remoções forçadas e vínculos estreitos com dinâmicas de megaeventos globais e projetos de “revitalização”.

No Rio de Janeiro, essas características tornam-se evidentes em áreas como o Porto Maravilha, a reestruturação viária da Zona Oeste e o processo de valorização turística e imobiliária nas favelas da Zona Sul. A gentrificação não aparece apenas como consequência do mercado, mas como projeto político, produzindo territórios orientados para o consumo, o turismo e a atração de investimentos, em detrimento das populações historicamente residentes.

O direito à cidade, formulado por Henri Lefebvre (2001), compreende a cidade não apenas como aglomerado material, mas como obra coletiva e espaço de vida. Para o autor, esse direito possui dois eixos fundamentais: o Direito à apropriação: viver, usar e transformar a cidade conforme as necessidades sociais e o Direito à participação: influenciar decisões sobre planejamento urbano e políticas territoriais.

Harvey (2014) complementa ao afirmar que o direito à cidade é, antes de tudo, um direito coletivo, reivindicado por aqueles que produzem a vida urbana, mas são frequentemente excluídos das decisões que moldam o território.

No Brasil, estudos de urbanismo crítico (Rolnik, 2015; Maricato, 2011; Fix, 2007) destacam que o direito à cidade encontra fortes obstáculos na desigualdade histórica de acesso à terra urbana, marcada

por padrões de segregação racial, econômica e histórica. Assim, mais que um ideal normativo, o direito à cidade revela-se um campo de conflito entre projetos de cidade: um inclusivo, plural, democrático; outro excludente, seletivo e guiado pela lógica do capital imobiliário.

2.1.2 Formas e Escalas da Gentrificação no Rio de Janeiro

A gentrificação, fenômeno associado à reorganização seletiva da cidade e ao deslocamento de populações de baixa renda, manifesta-se no Rio de Janeiro de forma multiescalar, abrangendo desde transformações em bairros centrais até intervenções de grande porte que reconfiguram circuitos turísticos, econômicos e simbólicos da cidade. Segundo Smith (2006), trata-se de um processo no qual “capitais se deslocam para áreas desvalorizadas com o objetivo de extrair maior renda fundiária” (Smith, 2006, p. 45), movimento que dialoga fortemente com as políticas urbanas adotadas no Rio nas últimas duas décadas.

Na literatura, a Gentrificação em Bairros Tradicionais da Zona Sul como Botafogo, Flamengo e Catete, ocorre o que Zukin (2010) denomina “gentrificação cultural”, marcada pela chegada de serviços especializados (cafeterias artesanais, coworkings, mercados gourmet) e pela substituição de usos mistos por empreendimentos de padrão mais elevado. A mudança no perfil do comércio e dos equipamentos culturais produz o que a autora chama de “paisagem da autenticidade” (Zukin, 2010, p. 24), criando uma atmosfera seletiva, que atrai novos consumidores e pressiona antigos residentes.

Estudos do Observatório de Metrôpoles mostram que entre 2010 e 2020 o preço médio de aluguel nesses bairros aumentou entre 58% e 92%, enquanto a renda média dos moradores antigos cresceu apenas 18% no mesmo período (Observatório de metrôpoles, 2021). Tal defasagem revela um processo de expulsão econômica indireta, marcada pelo aumento de custos de vida e pela redução da oferta de moradia acessível.

No Rio de Janeiro, a gentrificação também opera em uma escala estrutural, impulsionada por grandes projetos de renovação urbana articulados ao marketing territorial. O Porto Maravilha é o exemplo mais emblemático, fruto de parcerias público-privadas e fortemente inspirado na lógica de “revitalização” de áreas portuárias como Barcelona e Buenos Aires.

Harvey (2014) destaca que grandes projetos urbanos integram estratégias de “acumulação por despossessão”, produzindo deslocamentos e reorientando o uso do solo segundo interesses corporativos. No caso carioca, a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha promoveu a valorização dos terrenos em mais de 300% entre 2010 e 2016 (IPP, 2017), enquanto comunidades como a Vila Autódromo sofreram processos de remoção vinculados diretamente às obras dos megaeventos (Vainer, 2017).

As intervenções preparatórias para a Copa de 2014 e as Olimpíadas de 2016 promoveram transformações que ultrapassaram o campo da infraestrutura, atingindo diretamente o direito de permanência de famílias pobres em áreas valorizadas. Como afirma Vainer (2011), “os megaeventos funcionam como dispositivos de exceção que suspendem normas e justificam remoções forçadas” (Vainer, 2011, p. 89).

A Turistificação como Gentrificação ocorrido em favelas da Zona Sul como Vidigal, Rocinha e Santa Marta emerge uma nova forma de gentrificação associada ao turismo internacional e à economia da experiência urbana. Para Mendes e Urban (2018), trata-se de um processo híbrido que combina práticas de especulação imobiliária com a reconfiguração da paisagem cultural. No Vidigal, por exemplo, registros imobiliários mostram que o valor médio de imóveis triplicou entre 2010 e 2018, seguindo a entrada de hostels, bares temáticos, casas de eventos e empreendimentos de investimento estrangeiro.

Esta intensifica desigualdades, pois transforma o território em produto de consumo, gerando deslocamentos simbólicos e materiais. Conforme observa Rolnik (2016), o “urbanismo empreendedor” converte favelas em vitrines de capital cultural, subordinando seus moradores à lógica mercantil do turismo. Essa forma de gentrificação simbólica redefine quem é autorizado a representar a favela e quais narrativas sobre ela se tornam hegemônicas.

As Fronteiras da Exclusão e Expansão Periférica tratam de um outro aspecto crucial, e refere-se à escala metropolitana. O aumento progressivo dos custos de moradia na cidade do Rio força o deslocamento de famílias para municípios periféricos, como Duque de Caxias, Nova Iguaçu e Itaguaí. Segundo o Censo 2022, mais de 290 mil pessoas migraram da cidade do Rio para municípios vizinhos entre 2010 e 2020 por motivos econômicos e habitacionais (IBGE, 2023). Esse movimento configura uma gentrificação indireta e difusa, marcada pelo empobrecimento da experiência urbana e pela redução do acesso a serviços essenciais.

A expansão do mercado imobiliário na Barra da Tijuca e no Recreio dos Bandeirantes, por exemplo, promoveu um tipo de gentrificação dispersa, criando centralidades privatizadas (condomínios fechados, shopping centers, vias expressas) que redefinem padrões de mobilidade e acesso, acentuando a segregação socioespacial (Caldeira, 2000).

Cada uma dessas formas opera em escalas variadas do quarteirão ao bairro ao território metropolitano, mas compartilham efeitos comuns: valorização, escassez de moradias acessíveis, deslocamento e transformação das redes sociais locais.

No Rio, o deslocamento pode ocorrer por mecanismos diretos (remoções compulsórias, desapropriações) ou indiretos (elevação de aluguéis, mudança do perfil comercial, pressão por normas de uso e fiscalização que inviabilizam usos populares). A lógica financeira que orienta

megaempreendimentos e políticas de requalificação (parcerias público-privadas, incentivos fiscais) atua como força motriz da valorização. Polenizações de turismo em favelas, campanhas de marketing urbano e a entrada de investidores individuais (condomínios de luxo, hospedagem por plataforma) também alteram a dinâmica local, provocando “rent gaps” diferença entre valor atual e potencial do terreno que incentivam intervenções. A literatura brasileira destaca que as fórmulas clássicas de gentrificação precisam ser adaptadas ao contexto de desigualdade urbana extrema e à presença de assentamentos informais, mas a lógica central da pressão por valorização e deslocamento é reconhecível.

2.2 Impactos sociais, culturais e sobre o direito à cidade : Uma Análise Crítica no Contexto Urbano Contemporâneo

A dinâmica urbana brasileira, em especial nas grandes metrópoles como o Rio de Janeiro, vem sendo marcada, nas últimas décadas, por profundas transformações estruturais que impactam diretamente a vida das populações que habitam esses territórios. Processos de reestruturação urbana frequentemente associados a políticas de "revitalização", grandes eventos, expansão do mercado imobiliário e intervenções públicas seletivas têm gerado efeitos que ultrapassam a dimensão econômica, afetando relações sociais, práticas culturais e modos de existência profundamente enraizados nos espaços urbanos. Nesse cenário, torna-se fundamental compreender como tais mudanças se articulam com a violação, a restrição ou o tensionamento do direito à cidade, conceito formulado por Henri Lefebvre (2001) e posteriormente ampliado por autores como David Harvey (2014) e Ermínia Maricato (2011).

Sob a perspectiva social, essas transformações têm provocado deslocamentos diretos e indiretos de populações historicamente estabelecidas em áreas urbanas valorizadas, bem como o adensamento forçado em regiões periféricas precarizadas. A expulsão muitas vezes invisibilizada se dá não apenas por meio de remoções formais, mas pelo encarecimento gradual dos custos de vida, dos aluguéis, do transporte e dos serviços básicos. Como destaca Harvey (2014), “a urbanização sob o capitalismo opera como mecanismo de absorção de excedente, mas também como forma de reorganizar a vida coletiva segundo interesses privados”. No Rio de Janeiro, esse fenômeno se explicita, por exemplo, na reconfiguração da Zona Portuária com o projeto Porto Maravilha, que desencadeou valorização imobiliária e deslocamento de moradores de baixa renda, ao mesmo tempo em que atraiu novos investimentos voltados a uma classe média alta e ao turismo corporativo.

Do ponto de vista cultural, as transformações urbanas afetam diretamente os modos de vida, as práticas simbólicas e a memória coletiva dos territórios. Cidades são construídas não apenas por prédios,

asfaltos e legislações, mas por redes de sociabilidade, celebrações religiosas, manifestações culturais e identidades comunitárias que se desenvolvem e se fortalecem ao longo do tempo. A remoção ou a pressão imobiliária sobre comunidades tradicionais como favelas, bairros negros, ocupações artísticas e territórios populares implica a destruição de vínculos culturais e referências identitárias que dão sentido à vida urbana. Como aponta Milton Santos (2002), o espaço não é apenas uma categoria material, mas um “conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações”. Quando o tecido cultural é rompido, rompe-se também a própria lógica de pertencimento.

No Rio de Janeiro, observa-se esse impacto em áreas como Santa Teresa, Vidigal, Praça Mauá e Grande Méier, que vêm passando por processos de turistificação e valorização seletiva, o que altera drasticamente a composição social e os usos cotidianos desses lugares. Os territórios antes voltados à vida comunitária, ao samba, às rodas culturais, aos terreiros, às feiras populares e às práticas informais sofrem uma imposição de novos padrões de consumo e circulação que atendem a interesses externos e mercadológicos. A substituição de comércios locais por estabelecimentos voltados à elite e a “limpeza social” de determinadas áreas ainda que de forma velada representam formas de violência simbólica que minam o direito cultural à cidade.

A dimensão do direito à cidade, por sua vez, torna-se central para compreender a amplitude desses impactos. Lefebvre (2001) define o direito à cidade como o direito à apropriação (vivência e uso pleno do espaço urbano) e à participação (poder de decidir sobre os rumos da cidade). No entanto, o modelo urbanístico predominante tem privilegiado a lógica empresarial e o urbanismo empreendedor, caracterizado pela associação entre governo e capital privado na produção de territórios voltados ao consumo, ao turismo e à circulação de capital. Assim, a cidade deixa de ser vista como espaço de convivência e passa a ser tratada como mercadoria. A “cidade-parceira de negócios”, como chama Rolnik (2015), produz desigualdades e exclui aqueles que não se encaixam na dinâmica de valorização econômica.

Esse cenário revela que as transformações urbanas contemporâneas não são neutras, mas operam como mecanismos de disputa pelo território, evidenciando quem tem o direito de permanecer, circular e existir na cidade. O impacto sobre o direito à moradia, à mobilidade e à permanência atinge de maneira mais intensa populações negras, pobres, periféricas e grupos religiosos minoritários, que enfrentam violações em múltiplas escalas desde políticas públicas insuficientes até violências simbólicas e institucionais. A cidade torna-se, assim, um espaço de conflito entre diferentes projetos de sociedade.

Nesse sentido, compreender os impactos sociais e culturais sobre o direito à cidade implica reconhecer que transformações urbanas precisam ser acompanhadas de mecanismos que garantam participação popular, proteção contra remoções arbitrárias, políticas de habitação de interesse social,

preservação de patrimônios culturais, democratização do acesso aos serviços públicos e transparência nos processos decisórios. Uma abordagem justa do urbanismo deve considerar que a cidade deve servir às pessoas e não o contrário.

Em síntese, os impactos sociais e culturais das reestruturações urbanas no Rio de Janeiro demonstram que o direito à cidade, embora constitucionalmente assegurado, permanece um desafio prático diante de interesses econômicos que moldam o território. A efetivação desse direito exige não apenas políticas públicas adequadas, mas sobretudo um modelo de cidade que valorize a pluralidade, a memória coletiva e o bem-estar social como fundamentos essenciais da vida urbana.

2.3 Desafios para Pesquisa e Intervenção no Contexto Urbano: Limites, Tensões e Possibilidades na Análise da Cidade Contemporânea

O estudo das dinâmicas urbanas nas cidades brasileiras, especialmente em metrópoles como o Rio de Janeiro, envolve múltiplos desafios teóricos, metodológicos e políticos. A complexidade dos processos que estruturam a vida urbana desigualdades socioespaciais, gentrificação, segregação, violência institucional, disputas por território e tensões entre interesses públicos e privados exige abordagens críticas e interdisciplinares que ultrapassem análises puramente técnicas. Entretanto, os pesquisadores e profissionais que atuam no campo urbano deparam-se com limitações que dificultam tanto a produção de conhecimento quanto a implementação de intervenções capazes de promover justiça social, inclusão e efetividade do direito à cidade.

Um dos principais desafios para a pesquisa urbana consiste na produção e acesso a dados confiáveis, atualizados e territorializados. Em muitos municípios brasileiros, estatísticas públicas são fragmentadas, incompletas ou não possuem recorte espacial suficiente para identificar desigualdades intraurbanas. Segundo Rolnik (2015), a escassez de informações desagregadas dificulta a compreensão das dinâmicas territoriais, invisibilizando processos de remoção, valorização imobiliária e deslocamentos populacionais. Além disso, a dependência de bases de dados privadas como informações de mercado imobiliário limita o acesso de pesquisadores independentes e restringe o potencial de análises comparativas entre diferentes regiões da cidade.

Outro desafio relevante diz respeito aos obstáculos epistemológicos que permeiam a interpretação da cidade. A produção de conhecimento sobre o espaço urbano é marcada por disputas políticas e ideológicas que influenciam narrativas e enquadramentos teóricos. Como destaca Lefebvre (2001), a cidade é simultaneamente objeto e instrumento de poder, e sua representação nunca é neutra. Pesquisas que questionam projetos urbanísticos de grande impacto ou que denunciam violações do direito à moradia frequentemente encontram resistência institucional ou dificuldade de acesso a fontes

oficiais, sobretudo quando tais processos envolvem grandes empreendimentos, interesses empresariais e políticas públicas sensíveis.

Do ponto de vista da intervenção, um dos obstáculos mais significativos é a falta de integração entre políticas urbanas, o que produz ações isoladas que não dialogam com necessidades estruturais. Maricato (2011) observa que a política urbana brasileira historicamente apresenta descompasso entre planejamento estratégico, políticas habitacionais, mobilidade e regularização fundiária. Programas governamentais voltados à “revitalização” urbana tendem a priorizar obras de infraestrutura voltadas ao turismo e ao capital, deixando de lado investimentos em equipamentos públicos, habitação social e serviços essenciais às populações de baixa renda. Assim, a intervenção urbana frequentemente reproduz desigualdades em vez de enfrentá-las.

A participação social limitada também constitui um entrave significativo. O direito à cidade, conforme Lefebvre (2001) e Harvey (2014), envolve não apenas viver e usufruir do espaço urbano, mas também participar ativamente da sua produção. No entanto, conselhos, audiências públicas e espaços participativos são muitas vezes formais, sem efetiva influência popular sobre decisões estratégicas. Nos processos de gentrificação e reordenamento territorial no Rio de Janeiro, como no Porto Maravilha e no entorno do Maracanã, diversos estudos (Gaffney, 2010; Faulhaber & Azevedo, 2015) indicam a ausência de escuta real de comunidades afetadas, evidenciando um déficit democrático nas intervenções urbanas.

Outro desafio se faz presente na dimensão ética da pesquisa, especialmente em territórios vulnerabilizados. Pesquisadores que atuam em favelas, áreas de remoção ou regiões marcadas pela presença de facções ou milícias enfrentam riscos pessoais, dificuldades de acesso e tensões políticas que dificultam a realização de estudos de longa duração. Esses territórios são frequentemente alvo de estigmatização midiática e institucional, o que exige metodologias sensíveis, capazes de reconhecer saberes locais e evitar reproduções de discursos discriminatórios. Como lembra Milton Santos (2002), compreender a cidade exige também compreender os sujeitos que a constroem, valorizando suas experiências e resistências.

Por fim, a intervenção urbana enfrenta desafios decorrentes da captura do planejamento urbano por interesses econômicos, fenômeno que Rolnik (2015) denomina “financeirização da moradia”. Projetos urbanos passam a responder mais às demandas de investidores do que às necessidades coletivas, produzindo remoções, encarecimento de áreas populares e exclusão simbólica de grupos historicamente marginalizados. Intervir nesse cenário requer enfrentar estruturas de poder enraizadas, o que nem sempre encontra respaldo político ou jurídico.

Em síntese, os desafios para pesquisa e intervenção urbana são múltiplos, variando desde limitações técnicas até barreiras políticas e epistemológicas. Superá-los demanda fortalecer mecanismos

de transparência pública, ampliar espaços de participação, promover metodologias interdisciplinares e reconhecer a centralidade das populações locais na produção da cidade. A pesquisa urbana crítica, quando comprometida com justiça social, tem papel fundamental não apenas em diagnosticar desigualdades, mas também em ampliar alternativas para que a cidade seja, de fato, um território de direitos.

3. Resultados e Discussões

A compreensão da gentrificação no Rio requer metodologias sensíveis às especificidades locais: combinação de análise quantitativa (valores de mercado, deslocamentos) com estudos qualitativos (vivências, memórias, resistência). Ademais, é preciso desenvolver indicadores que captem formas indiretas de deslocamento e impactos culturais. A pesquisa também deve dialogar com movimentos sociais e atores locais para produzir conhecimentos que alimentem políticas públicas eficazes.

4. Conclusão

A gentrificação no Rio de Janeiro articula processos econômicos, simbólicos e governamentais que fragilizam o direito à cidade. O enfrentamento exige políticas integradas, reconhecimento cultural e participação efetiva das populações afetadas. A cidade democrática que Lefebvre e outros autores defendem só se realiza quando as transformações urbanas não produzirem exclusões, mas garantirem permanência, pluralidade e justiça socioespacial. No estado do Rio, os exemplos de Vila Autódromo, Vidigal e da Zona Portuária mostram que a luta pelo direito à cidade é, simultaneamente, luta por memória, moradia e dignidade.

Conclui-se então que a efetivação do direito à cidade no Rio de Janeiro exige instrumentos jurídicos e urbanísticos que assegurem permanência, participação democrática e proteção contra remoções, garantindo que transformações urbanas não se convertam em agentes de exclusão.

5. Referências

AMICO, A. S. de. **A gentrificação da Zona Portuária do Rio de Janeiro e o carnaval de rua da área**. 2021. Disponível em: https://editorarealize.com.br/editora/anais/enanpege/2021/61c4c2d30ec56_23122021154123.pdf. Acesso em: 03 nov. 2025.

BONAMICHI, N. C. **Novas dinâmicas demográficas e imobiliárias na favela do Vidigal**. *Cadernos Metrópole*, 2021. Disponível em: SciELO. Acesso em: 03 nov. 2025.

- CALDEIRA, Teresa P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.
- FAULHABER, Lucas; AZEVEDO, Lena. **SMH 2016: Remoções no Rio de Janeiro Olímpico**. Rio de Janeiro: Mórula, 2015.
- GAFFNEY, Christopher. **Megaeventos e a Cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.
- HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- IBGE. **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 03 nov. 2025.
- INSTITUTO PEREIRA PASSOS – IPP. **Relatório de Impactos da Operação Urbana Porto Maravilha**. Rio de Janeiro: IPP, 2017. Disponível em: <http://www.portomaravilha.com.br>. Acesso em: 03 nov. 2025.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.
- LUNETTA, C. **Gentrification in the Southern Zone Favelas**. RC21 Conference Papers, 2015. Disponível em: <https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/D4-CarolinaLunetta.pdf>. Acesso em: 03 nov. 2025.
- MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.
- MENDES, L.; URBAN, K. **Gentrificação, turismo e favela**. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 20, n. 2, 2018. Disponível em: <https://www.rbeur.anpur.org.br>. Acesso em: 02 nov. 2025.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Relatório do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro 2010–2020**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net>. Acesso em: 01 nov. 2025.
- ROCHA, C. M. **Rio 2016 Olympic Legacy for Residents of Favelas**. *Social Sciences*, v. 12, n. 2, 2023. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2076-0760/12/3/166>. Acesso em: 01 nov. 2025.
- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2016.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: Edusp, 2002.
- SIQUEIRA, M. T. **Gentrifying the Brazilian city? Convergences and divergences**. *Planext / AESOP Journal*, 2021. Disponível em: <https://journals.aesop-planning.eu>. Acesso em: 01 nov. 2025.
- SMITH, Neil. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. New York: Routledge, 2006.
- VAINER, Carlos. **Megaeventos e cidade de exceção**. In: SANTOS JR., O.; GONÇALVES, R. (org.). *Brasil: os impactos da Copa do Mundo*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

VAINER, Carlos. **A cidade do megaevento**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

ZUKIN, Sharon. **Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places**. New York: Oxford University Press, 2010.

Recebido em: 01-12-25

Aceito em: 20-12-25

Endereço para correspondência:

Nome: ELOAH ALVARENGA MESQUITA

QUINTANILHA

E-mail: assessoriaelo.mesquita@gmail.com



Esta obra está licenciada sob uma [Licença Creative Commons Attribution 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)