

ENTRE A UTOPIA E A NORMA: O desafio de construir cidades justas no Rio de Janeiro

BETWEEN UTOPIA AND THE NORM: The challenge of building just cities in Rio de Janeiro

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

ISIS OLIVEIRA DA SILVA,²
isisfigueiredometta@gmail.com

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

²Aluna do 5º período da Universidade Castelo Branco. Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Resumo: O presente trabalho discute a tensão existente entre a utopia de uma cidade justa e a normatividade que rege a produção do espaço urbano no Rio de Janeiro. Partindo do conceito de direito à cidade, formulado por Lefebvre, analisa-se como políticas urbanas, megaeventos, pressões imobiliárias e desigualdades estruturais configuram um cenário em que a legislação e os instrumentos de planejamento se mostram insuficientes para garantir inclusão, participação e equidade territorial. O objetivo geral é compreender de que modo as contradições entre ideal normativo e prática urbana contribuem para a reprodução de injustiças socioespaciais na cidade do Rio de Janeiro. A metodologia adotada combina revisão bibliográfica de autores clássicos e contemporâneos (Lefebvre, Harvey, Maricato, Caldeira), análise documental de políticas urbanas e estudos críticos sobre megaeventos, bem como leitura de relatórios e pesquisas empíricas produzidas por instituições como o IPP, IBGE e Observatório de Metrôpoles. Os resultados evidenciam que a cidade permanece como campo de disputas simbólicas, políticas e econômicas, no qual determinados grupos detêm maior poder de influenciar o território. Conclui-se que superar a distância entre utopia e norma exige repensar os mecanismos de produção do espaço urbano, fortalecer a participação social e reconhecer que a efetivação do direito à cidade é um desafio central para aprofundar a democracia e reduzir desigualdades históricas no Rio de Janeiro.

Palavras-chave: Direito à cidade. Justiça urbana. Gentrificação. Plano urbano. Rio de Janeiro.

Abstract: This paper examines the tension between the utopian ideal of a just city and the normative frameworks that shape urban production in Rio de Janeiro. Based on Lefebvre's concept of the right to the city, the analysis explores how urban policies, mega-events, real estate pressures, and structural inequalities create a context in which legal norms and planning instruments are insufficient to ensure inclusion, participation, and territorial equity. The general objective is to understand how contradictions between normative ideals and urban practices contribute to the reproduction of socio-spatial injustices in Rio de Janeiro. The methodology combines a bibliographic review of classical and contemporary authors (Lefebvre, Harvey, Maricato, Caldeira), documentary analysis of urban policies and mega-event interventions, and examination of empirical data from institutions such as IPP, IBGE and the Observatório de Metrôpoles. The findings indicate that the city remains a space of symbolic, political, and economic disputes, in which specific groups have greater power to shape urban dynamics. The study concludes that overcoming the gap between utopia and norm requires rethinking the mechanisms of urban production, strengthening social participation, and recognizing that the realization of the right to the city is essential for deepening democracy and reducing historical inequalities in Rio de Janeiro.

Keywords: Right to the city. Urban justice. Gentrification. Urban planning. Rio de Janeiro.

1. Introdução

As cidades contemporâneas são marcadas por profundas desigualdades sociais, políticas e territoriais, que evidenciam a distância entre a utopia de espaços urbanos justos e as normas que, ao menos em tese, deveriam orientar sua organização. No Rio de Janeiro, essa tensão assume contornos particularmente agudos em função da combinação específica de fatores históricos, geográficos e socioeconômicos que produziram um território fragmentado, hierarquizado e sujeito a intensas disputas políticas. A utopia urbana entendida como o ideal de uma cidade inclusiva, democrática, plural e acessível compõe o imaginário de planejadores, acadêmicos e gestores públicos. No entanto, a realidade material da produção do espaço revela contradições profundas entre o que se projeta e o que se implementa. Como afirma Lefebvre (2001), “o direito à cidade não é apenas o direito de acesso aos serviços urbanos, mas o direito de transformar a cidade segundo os interesses coletivos” (p. 34). No caso carioca, observa-se que esse direito tem sido sistematicamente limitado, especialmente para populações de baixa renda, historicamente excluídas das decisões que afetam seus próprios territórios.

Processos como megaeventos, reestruturações urbanas, políticas de segurança pública, expansão imobiliária e diferentes formas de gentrificação intensificaram a exclusão territorial, transformando a

cidade em arena de conflitos materiais e simbólicos. A contradição entre o discurso oficial que frequentemente mobiliza termos como modernização, revitalização, desenvolvimento e inclusão e os efeitos concretos dessas intervenções é tema de ampla problematização na literatura crítica urbana. Vainer (2017) discute a instauração dos “regimes de exceção” em contextos de megaeventos; Harvey (2014) analisa a captura da cidade por interesses de mercado; e Caldeira (2000) demonstra como mecanismos de segregação produzem cidades fragmentadas e marcadas por fronteiras físicas e simbólicas. Nesse cenário, compreender como a distinção entre utopia e norma se manifesta no Rio de Janeiro é fundamental para avaliar a efetivação ou a negação do direito à cidade.

Diante dessas questões, o objetivo geral deste artigo é analisar de que modo a distância entre a utopia urbana e a normatividade jurídica se expressa na dinâmica socioespacial do Rio de Janeiro, identificando seus impactos na realização do direito à cidade. A perspectiva adotada considera não apenas o discurso institucional, mas principalmente os processos concretos de produção e transformação do espaço urbano, que revelam assimetrias de poder e mecanismos de exclusão territorial.

Para alcançar esse objetivo, a pesquisa adota uma abordagem qualitativa e crítico-interpretativa, baseada na articulação entre fundamentos teóricos, análise documental e estudo de casos. Em primeiro lugar, realiza-se uma revisão aprofundada da literatura clássica e contemporânea sobre cidade, espaço e desigualdades urbanas, incluindo autores como Lefebvre (2001), Harvey (2014) e Milton Santos (2002), cujas contribuições são centrais para compreender o espaço como produto social. Soma-se a esse conjunto a leitura de estudiosos que analisam a violência institucional, gentrificação e modelos de urbanização neoliberal, como Caldeira (2000), Vainer (2017), Rolnik (2016) e Gaffney (2010).

A análise documental inclui o exame da legislação urbanística do município do Rio de Janeiro, relatórios do Instituto Pereira Passos (IPP), dados do IBGE especialmente os dados atualizados do Censo 2022 e documentos oficiais relacionados às intervenções urbanas implementadas no contexto dos megaeventos, como Jogos Pan-Americanos (2007), Copa do Mundo (2014) e Jogos Olímpicos (2016). Esse corpus documental permite reconhecer como normas, planos e instrumentos urbanísticos operam tanto como formas de organização quanto de restrição do direito à cidade.

Além disso, procede-se a uma análise crítica de estudos de caso representativos dos conflitos urbanos recentes: a Operação Urbana Porto Maravilha e seus efeitos gentrificadores na Zona Portuária; a intensificação das pressões imobiliárias em favelas da Zona Sul, como Vidigal e Rocinha; e os processos de remoções e reconfigurações territoriais ocorridos durante os megaeventos esportivos. A triangulação entre teoria, legislação e dados empíricos possibilita identificar padrões recorrentes de exclusão socioespacial e disputas pelo espaço urbano, revelando o descompasso entre os princípios normativos que orientam o planejamento urbano e os efeitos reais das políticas implementadas.

A justificativa para este estudo decorre da urgência em compreender os mecanismos que perpetuam desigualdades espaciais e restringem o direito à cidade, sobretudo em contextos onde discursos de modernização e revitalização convivem com práticas sistemáticas de expulsão, precarização e invisibilização de grupos vulneráveis. A análise do caso carioca contribui não apenas para a reflexão acadêmica, mas para subsidiar políticas públicas mais democráticas, inclusivas e coerentes com os fundamentos constitucionais de justiça socioespacial.

2. Referencial Teórico

2.1 O direito à cidade como fundamento

O debate sobre o direito à cidade tornou-se central nos estudos urbanos contemporâneos, especialmente diante da intensificação dos processos de segregação socioespacial, especulação imobiliária e gentrificação em grandes metrópoles brasileiras. O termo, cunhado por Henri Lefebvre em 1968, ultrapassa a definição de um conjunto de direitos formais e assume o caráter de um projeto político de transformação do espaço urbano, voltado à justiça social, à participação e à democratização das estruturas de poder que moldam a vida nas cidades. Para Lefebvre (2001, p. 134), o direito à cidade significa *“não apenas o acesso aos recursos urbanos, mas a possibilidade concreta de produzir e transformar o espaço segundo as necessidades e desejos coletivos.”* Assim, constitui-se como fundamento ético e político para orientar políticas urbanas mais inclusivas e resistir às lógicas de mercantilização da vida urbana.

A partir dessa formulação seminal, diferentes autores ampliaram e reinterpretaram o conceito, reforçando sua relevância para o contexto latino-americano. David Harvey (2014, p. 11), por exemplo, afirma que o direito à cidade é *“um direito coletivo, pois depende da ação comum para reconstruir a cidade de forma a atender aos interesses da maioria”*. Segundo o autor, não se trata simplesmente de garantir acesso a bens e serviços, mas de questionar quem controla o processo de urbanização, quem se beneficia dele e quais grupos são sistematicamente excluídos. Em cidades como o Rio de Janeiro, marcadas por profundas desigualdades entre centro e periferia, morro e asfalto, esse debate se mostra ainda mais urgente. A produção do espaço urbano não é neutra, e sim resultado de disputas políticas, econômicas e culturais que favorecem determinados atores investidores imobiliários, grandes empreiteiras, agentes estatais em detrimento de populações historicamente subalternizadas.

2.1.1 O direito à cidade e a disputa pelo espaço urbano

No Brasil, o direito à cidade foi incorporado ao marco jurídico por meio do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), que reconhece a função social da propriedade e define instrumentos de gestão democrática, como planos diretores participativos, conselhos e audiências públicas. Contudo, conforme aponta Raquel Rolnik (2016), a simples positividade legal não se traduz automaticamente em práticas efetivas. A autora argumenta que, nas últimas décadas, políticas urbanas têm sido fortemente influenciadas pelo avanço da financeirização, que transforma a terra e a moradia em ativos financeiros, promovendo remoções, aumento dos preços e expulsão de populações vulneráveis. Desse modo, o direito à cidade esbarra na tensão entre a utopia normativa e a racionalidade neoliberal, que tende a priorizar a rentabilidade em detrimento da justiça espacial.

Milton Santos (2002) igualmente enfatiza a dimensão política do espaço urbano, destacando que o território não é apenas suporte físico, mas uma construção social permeada por desigualdades estruturais. A cidade, segundo o autor, é “uma síntese desigual de tempos, técnicas e usos”, e seu acesso reflete disputas pela cidadania e pela própria possibilidade de existir na vida urbana. Nesse sentido, garantias formais de direitos não bastam quando moradores enfrentam barreiras concretas como o custo excessivo da moradia, a precariedade dos transportes públicos, a ausência de políticas habitacionais e a criminalização de certas práticas territoriais, como o comércio informal ou o uso cultural de espaços públicos.

No Rio de Janeiro, tais contradições tornam-se particularmente evidentes nos processos de gentrificação e reestruturação urbana associados a grandes eventos (Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016), aos projetos de revitalização da Zona Portuária e à turistificação de favelas da Zona Sul. Pesquisas de Faulhaber e Azevedo (2015) apontam que, no ciclo de megaeventos, mais de 77 mil pessoas foram removidas direta ou indiretamente de suas moradias. Esses projetos foram frequentemente apresentados como iniciativas de modernização e inclusão, mas resultaram em deslocamentos compulsórios, aumento do valor do solo urbano e fortalecimento de lógicas segregadoras. Como afirma Vainer (2017), as cidades transformam-se em “cidades de exceção”, onde direitos são relativizados para atender a interesses estratégicos de agentes econômicos e institucionais.

2.1.2 Direito à cidade como horizonte democrático e transformador

Apesar dos desafios, o direito à cidade permanece como um horizonte normativo e utópico, fundamental para orientar práticas de resistência, planejamento participativo e democratização da vida

urbana. Ele implica reconhecer que todos os habitantes têm direito não apenas à moradia digna, mas ao usufruto dos espaços públicos, à mobilidade, à cultura, ao meio ambiente equilibrado e, sobretudo, ao poder de decidir sobre os rumos da cidade. Lefebvre (2001) enfatiza a necessidade de “reapropriação e uso pleno da cidade pela coletividade”, o que significa garantir que a organização do território responda às necessidades humanas e não à rentabilidade dos mercados.

Nesse sentido, o direito à cidade também deve ser compreendido como um direito de participação. Movimentos sociais urbanos, associações de moradores, coletivos culturais e organizações comunitárias têm desempenhado papel decisivo na formulação e defesa desse projeto. A auto-organização das favelas, as iniciativas de resistência contra remoções e as redes de apoio comunitário evidenciam a força de atores subalternizados na disputa pela produção do espaço. Como observa Maricato (2011), a cidade só se tornará justa quando as estruturas de poder forem capazes de incorporar a experiência e a voz daqueles que historicamente permaneceram à margem do planejamento.

Por fim, o direito à cidade não deve ser reduzido a um instrumento técnico ou jurídico, mas compreendido como princípio estruturante de justiça espacial e projeto político emancipatório, capaz de tensionar e reorientar modelos de desenvolvimento urbano. Em uma metrópole como o Rio de Janeiro, onde a desigualdade se espacializa por meio da segregação residencial, da violência e da ausência de políticas urbanas universais, esse projeto torna-se condição para a construção de uma cidade verdadeiramente democrática.

2.2 A cidade como espaço de conflitos

A cidade, longe de ser apenas o lugar onde se concentram atividades econômicas, sociais e culturais, constitui um campo permanente de disputas. A urbanização capitalista, sobretudo na América Latina, produz um ambiente em que desigualdades históricas se materializam no território, criando formas específicas de dominação, exclusão e resistência. Esse entendimento é central em autores como Milton Santos e Teresa Caldeira, que analisam a cidade como resultado de relações de poder, práticas sociais e estratégias econômicas que moldam a vida urbana.

Milton Santos (2002) sustenta que o espaço urbano é formado por “um conjunto indissociável de objetos e ações”, isto é, pela materialidade construída (ruas, edifícios, infraestrutura) e pelas práticas humanas que ali ocorrem. Esse espaço, afirma o autor, não é neutro, pois reflete conflitos entre grupos sociais com interesses distintos. Para Santos (2002, p. 63), “*o espaço é uma instância ativa da sociedade, ao mesmo tempo condicionante e condicionado*”, o que significa que sua organização pode tanto reproduzir desigualdades quanto abrir possibilidades de transformação. No Rio de Janeiro, tais

conflitos tornam-se especialmente visíveis na geografia marcada por contrastes entre morro e asfalto, centro e periferia, formal e informal.

O poder que orienta a produção do espaço urbano, conforme argumenta Santos, é frequentemente capturado por interesses privados e por racionalidades hegemônicas do mercado. Essa lógica intensifica processos como gentrificação, expulsão de populações vulneráveis e investimentos seletivos em áreas valorizadas, enquanto grandes parcelas da cidade permanecem sem saneamento básico, equipamentos públicos ou transporte adequado. Assim, *“o espaço revela as contradições do mundo, sendo ao mesmo tempo o locus da opressão e o palco das lutas sociais”* (Santos, 2002, p. 97). No Rio de Janeiro, essas contradições se expressam tanto na espetacularização de áreas turísticas quanto na invisibilização de territórios populares, especialmente em momentos de megaeventos ou grandes obras urbanas.

2.2.1 Segregação, medo e a construção da “cidade de muros”

Teresa Caldeira (2000) aprofunda essa discussão ao analisar o fenômeno que denomina “cidades de muros”: espaços marcados pela proliferação de enclaves fortificados, condomínios fechados e dispositivos de segurança que separam populações, intensificando medos, estigmas e desigualdades. Para a autora, *“a segregação física acompanha e reforça a segregação social, produzindo fronteiras espaciais que naturalizam distinções e exclusões”* (Caldeira, 2000, p. 258). Essa dinâmica se tornou especialmente evidente nas grandes metrópoles brasileiras, onde o uso da violência simbólica e física se combina à privatização de espaços coletivos.

No Rio de Janeiro, o crescimento de condomínios fechados na Barra da Tijuca, Recreio e Jacarepaguá, bem como a ampliação de mecanismos de vigilância e controle em áreas centrais, são exemplos concretos desse modelo de urbanização. Ao mesmo tempo, favelas e periferias enfrentam processos de criminalização, estigmatização e políticas repressivas que restringem a circulação e os direitos de seus moradores. A lógica da “cidade de muros” não se limita a barreiras materiais, mas inclui fronteiras simbólicas que definem quem pode ocupar determinados espaços e quem é permanentemente vigiado e suspeito.

Caldeira (2000) observa que, nessas cidades, *“a noção de espaço público se fragiliza, substituída por espaços semipúblicos controlados por regras privadas”* (Caldeira, 2000, p. 312). Essa transformação afeta diretamente o direito à cidade e o sentido de pertencimento urbano. Grupos populares, que já enfrentam dificuldades no acesso à moradia e aos serviços básicos, veem sua presença contestada em áreas valorizadas, seja por meio de políticas urbanas excludentes, seja pela ação de

agentes privados. O resultado é um ambiente marcado por segregações profundas, em que desigualdades históricas são reforçadas pelo urbanismo neoliberal.

2.2.2 Conflitos urbanos e disputas pelo uso da cidade

A cidade, portanto, configura-se como espaço de conflitos porque diferentes grupos disputam não apenas a terra, mas os sentidos e usos do território. Neil Smith (2006) argumenta que, nas cidades contemporâneas, o espaço tornou-se “fronteira de investimento e reinvestimento de capital”, e que o processo de gentrificação se articula diretamente com a lógica de valorização imobiliária. Essa dinâmica, segundo o autor, produz deslocamentos, intensifica desigualdades e transforma o urbano em mercadoria. No Rio de Janeiro, projetos como a requalificação da Zona Portuária (Porto Maravilha) e a turistificação de favelas como Vidigal e Santa Marta evidenciam essa tendência, criando novas tensões entre moradores tradicionais, investidores e Estado.

Raquel Rolnik (2016) aponta que, nessas transformações, o conflito não é um acidente, mas uma característica estrutural do urbanismo de mercado. Para a autora, “*a cidade contemporânea é campo de disputa entre o direito à moradia e o direito à acumulação*” (Rolnik, 2016, p. 45). Essa disputa se manifesta em remoções forçadas, aumento do custo de vida e restrições ao uso de espaços públicos, impactando principalmente populações negras, pobres e periféricas.

Além dos conflitos materiais, a cidade também é palco de conflitos simbólicos. Sharon Zukin (2010) destaca que a “autenticidade urbana” se tornou recurso econômico, apropriado por mercados culturais e turísticos. No Rio de Janeiro, manifestações culturais de favelas, de blocos de carnaval e de coletivos artísticos são frequentemente apropriadas por estratégias de marketing urbano, ao mesmo tempo em que seus agentes originais continuam marginalizados. Assim, práticas culturais populares tornam-se mercadorias, mas seus praticantes seguem enfrentando criminalização e barreiras de acesso à cidade.

2.2.3 Cidade, poder e resistência

Diante desse contexto, o espaço urbano pode ser compreendido como arena de resistência e reinvenção. Movimentos sociais, associações comunitárias e coletivos urbanos reivindicam o direito à moradia, ao uso dos espaços públicos, à cultura e à participação política, desafiando a lógica excludente da cidade neoliberal. Como destaca Harvey (2014), “*o direito à cidade é muito mais que um direito individual: é um direito coletivo de reinventar a cidade segundo nossas necessidades*” (HARVEY,

2014, p. 17). No Rio de Janeiro, iniciativas como ocupações urbanas, mutirões culturais, redes comunitárias de comunicação e ações contra remoções evidenciam que o conflito urbano também pode gerar potenciais emancipatórios.

Assim, compreender a cidade como espaço de conflitos não implica vê-la apenas como lugar de violência ou desigualdade, mas como território vivo, onde se enfrentam projetos de sociedade. A disputa não é apenas por terra e infraestrutura, mas por quem tem o direito de existir, circular e produzir sentidos na cidade. Os conflitos urbanos, portanto, revelam não apenas rupturas, mas possibilidades: ao denunciar injustiças, tornam visível a necessidade de políticas fundamentadas no direito à cidade, na justiça espacial e na democratização do território.

2.3 Megaeventos e a cidade de exceção

Os megaeventos esportivos como Copa do Mundo e Jogos Olímpicos têm sido amplamente estudados como catalisadores de transformações urbanas profundas, frequentemente conduzidas sob lógicas de exceção jurídica e política. No caso do Rio de Janeiro, as análises de Carlos Vainer e Christopher Gaffney são fundamentais para compreender como, em nome da “modernização” e da projeção internacional da cidade, instauram-se dispositivos que flexibilizam normas urbanísticas, aceleram remoções, reduzem controles democráticos e abrem espaço para formas agressivas de especulação imobiliária. Paralelamente, o avanço da financeirização global, conforme analisado por Raquel Rolnik, reforça a transformação da moradia em ativo financeiro, intensificando processos de gentrificação e exclusão territorial.

2.3.1 Megaeventos e a lógica da cidade de exceção

Carlos Vainer (2017) sustenta que megaeventos instauram um “estado de exceção urbano”, caracterizado pela suspensão temporária mas com efeitos duradouros de regras que normalmente regulam o uso do solo, a proteção ambiental, o patrimônio público e os direitos dos moradores. Para o autor, *“a cidade de exceção não é uma anomalia, mas um modo de governar”* (VAINER, 2017, p. 29). A justificativa é sempre a mesma: a urgência das obras e a necessidade de atender às exigências das entidades internacionais que organizam os eventos, como FIFA e COI.

Esse quadro gera o que o autor denomina “urbanismo de exceção”, um modelo em que decisões são centralizadas, aceleradas e descoladas de debates democráticos. Exemplos desse processo no Rio de Janeiro incluem as remoções em massa ligadas às obras viárias (como Transcarioca, Transolímpica e

Transoeste), a reestruturação da Zona Portuária e a implantação do Parque Olímpico na Barra da Tijuca. Como destaca Vainer (2017, p. 41), *“a cidade é sequestrada por coalizões de poder que atuam em nome de interesses privados, ainda que sob discurso de interesse público”*.

Christopher Gaffney (2010) reforça esse argumento ao afirmar que megaeventos operam como “máquinas de crescimento” que articulam Estado e iniciativa privada para promover empreendimentos de alto retorno econômico, deixando como legado um rastro de endividamento, privatização de espaços públicos e deslocamentos compulsórios. Segundo o autor, *“as Olimpíadas funcionam como um laboratório de reorganização urbana orientada para investimentos corporativos”* (Gaffney, 2010, p. 15). No Rio de Janeiro, o resultado foi um forte adensamento de projetos imobiliários na Barra da Tijuca e o aprofundamento da segregação socioespacial.

A excepcionalidade jurídica e administrativa cria condições para a implantação de políticas urbanas que dificilmente seriam legitimadas em situações ordinárias. Como observa Vainer (2011), *“os megaeventos produzem consensos artificiais que mascaram a violência social das remoções e das privatizações”* (p. 85). A cidade de exceção, portanto, não é apenas uma alteração normativa, mas um mecanismo de legitimação de projetos urbanos que privilegiam elites econômicas enquanto fragilizam direitos sociais fundamentais.

2.3.2 Megaeventos, mercado imobiliário e remoções forçadas

Os impactos dos megaeventos sobre o mercado imobiliário não se restringem a zonas diretamente afetadas por obras específicas; eles alteram dinâmicas urbanas mais amplas. A produção de expectativas de valorização territorial leva à especulação, ao aumento do preço dos aluguéis e ao deslocamento indireto de moradores de baixa renda. Esses efeitos são amplamente documentados no caso carioca.

As remoções associadas ao ciclo Rio 2016 representam um marco trágico dessa dinâmica. Segundo Faulhaber e Azevedo (2015), mais de 22 mil famílias foram removidas entre 2009 e 2015, muitas delas sob justificativas pouco transparentes ou baseadas em decretos de emergência. Gaffney (2010) destaca que *“as justificativas técnicas ocultam motivações políticas e econômicas que visam liberar terrenos estratégicos”* (p. 27).

Paralelamente, áreas populares como Vila Autódromo, Metrô-Mangueira e Morro da Providência entraram no foco de reestruturação urbana, ampliando conflitos entre moradores, poder público e grandes empreiteiras. Em muitos casos, o discurso do legado olímpico funcionou como ferramenta de legitimação de intervenções que priorizavam o interesse imobiliário.

O urbanismo de exceção, nesse sentido, deve ser entendido como um dispositivo que articula emergência jurídica, grandes fluxos de capital e políticas repressivas de gestão do território, produzindo formas extremas de reconfiguração urbana. Ele não apenas suspende regras urbanísticas, mas também redefine quem tem direito à cidade.

2.3.3 Gentrificação e financeirização: a lógica da cidade-mercadoria

A partir das últimas décadas, a financeirização transformou-se no principal vetor de reorganização das cidades. Raquel Rolnik (2016) demonstra que o crescente controle do mercado financeiro sobre o setor imobiliário por meio de fundos de investimento, securitização de créditos e parcerias público-privadas converte a moradia em ativo especulativo. Nas palavras da autora, *“a casa deixa de ser o lugar da vida e se torna o lugar da acumulação”* (Rolnik, 2016, p. 22).

Essa dinâmica produz processos intensificados de gentrificação, pois a lógica financeira demanda constante valorização dos ativos urbanos. Territórios antes de baixa renda tornam-se alvo de reinvestimento, o que impulsiona a substituição de moradores por grupos com maior poder aquisitivo. No Rio de Janeiro, as favelas próximas à orla como Vidigal e Rocinha tornaram-se laboratórios desse processo, com a entrada de investidores estrangeiros e a explosão de empreendimentos de hospedagem e turismo.

Bonamichi (2021) observa que, no Vidigal, o preço dos aluguéis mais que duplicou entre 2010 e 2020, acompanhando a intensificação do turismo e a especulação. Como a autora descreve, *“a dinâmica imobiliária introduzida por atores externos desestabiliza redes locais, deslocando gradualmente famílias residentes há décadas”* (Bonamichi, 2021, p. 5).

Rolnik (2016) chama essa transformação de “financeirização da vida urbana”, processo em que empresas e fundos substituem moradores como principais agentes modeladores do espaço. Além disso, a autora denuncia que o Estado tem sido peça-chave na consolidação dessa lógica, atuando como garantidor de investimentos financeiros e como agente de remoções indiretas ao permitir a especulação.

Assim, gentrificação e financeirização não podem ser vistas isoladamente: ambas fazem parte de um modelo de urbanização neoliberal que converte espaço urbano em produto financeiro e que fragiliza o direito à cidade ao priorizar capitais globais sobre experiências comunitárias e modos de vida tradicionais.

2.3.4 Megaeventos como aceleradores da financeirização

Os megaeventos funcionam como catalisadores perfeitos para processos de financeirização, pois mobilizam grandes fluxos de capital, justificam intervenções drásticas e produzem narrativas de modernização que seduzem investidores. Vainer (2017) sintetiza essa relação ao afirmar que “*os megaeventos produzem uma convergência entre finanças, marketing urbano e exceção jurídica*” (p. 52).

No Rio de Janeiro, a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha é um exemplo emblemático. Estruturada como operação financeira baseada na venda de CEPACs (Certificados de Potencial Adicional de Construção), ela transformou toda a região portuária em ativo de mercado. Como mostrou o IPP (2017), tal operação concentrou investimentos na lógica de valorização imobiliária, e não na garantia de moradia acessível, transporte equitativo ou serviços públicos adequados.

Rolnik (2016) destaca que “*as operações urbanas consorciadas são instrumentos centrais na conversão das cidades em fronteiras de investimento financeiro*” (p. 108). Megaeventos, portanto, não são apenas espetáculos: são oportunidades para consolidar modelos de governança que subordinam o urbano aos interesses do capital financeiro.

3. Resultados e Discussões

A análise integrada de dados empíricos, estudos de caso e referenciais teóricos revela que a produção do espaço urbano no Rio de Janeiro permanece estruturada por desigualdades históricas e pela prevalência de interesses econômicos sobre direitos coletivos. Os resultados confirmam que o modelo de desenvolvimento urbano vigente privilegia a valorização imobiliária, a competitividade global e a atração de investimentos, em detrimento de políticas redistributivas que garantam o direito à cidade para todos os moradores.

Os dados coletados em relatórios do Instituto Pereira Passos (IPP), em estudos sobre remoções urbanas e em mapeamentos de dinâmica imobiliária indicam que a lógica de valorização do solo urbano tem se sobreposto ao interesse social na formulação e implementação de políticas públicas. Como observa Maricato (2011), o planejamento urbano no Brasil opera frequentemente como um instrumento de reprodução de desigualdades, funcionando de maneira seletiva para diferentes grupos. No Rio de Janeiro, essa seletividade manifesta-se na concentração de investimentos públicos em áreas de alto retorno econômico, sobretudo nas regiões turísticas e nos eixos de expansão imobiliária associados aos megaeventos.

Entre os achados mais contundentes está a intensificação das remoções forçadas durante os ciclos de preparação para a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016. Faulhaber e Azevedo (2015) demonstram que mais de 22 mil famílias foram removidas ou ameaçadas durante esse período, frequentemente sob justificativas frágeis de “risco ambiental” ou “interesse público”. A análise dos documentos oficiais, cruzada com depoimentos e mapas de atuação municipal, confirma que tais ações se concentraram em áreas estratégicas para a valorização imobiliária, configurando um processo de expulsão urbana que contradiz o discurso de modernização e legado social dos megaeventos. Esses dados reforçam a noção de que a cidade de exceção se tornou um modo de governança (Vainer, 2017), no qual direitos são flexibilizados para viabilizar projetos urbanos de alta rentabilidade.

Outro resultado recorrente é a expansão dos processos de gentrificação, tanto nas áreas centrais quanto nas favelas situadas em regiões turísticas. Pesquisas como as de Mendes e Urban (2018) apontam que o Porto Maravilha, inicialmente apresentado como projeto de revitalização inclusiva, desencadeou uma dinâmica de aumento de preços, substituição de usos e pressão para a expulsão de antigos moradores. Mapas recentes do mercado imobiliário confirmam que o valor do metro quadrado na região aumentou substancialmente após as obras de requalificação urbana, sem que políticas de habitação social fossem efetivamente implementadas.

Nas favelas da Zona Sul, o fenômeno apresenta características particulares. As pressões imobiliárias e o turismo acelerado contribuem para mudanças socioespaciais que afetam diretamente a permanência de moradores de baixa renda. A gentrificação aqui assume formas indiretas como o aumento de aluguéis, a mercantilização do território, a intensificação da fiscalização urbana e a regulamentação seletiva de atividades econômicas locais que produzem um processo de substituição populacional gradual. Esses resultados dialogam com a crítica de Rolnik (2016), que evidencia como a financeirização da moradia transforma territórios em ativos financeiros, desconectando políticas urbanas de suas funções sociais.

A análise jurídica reforça que o direito à cidade tem sido aplicado de forma desigual, ainda que formalmente reconhecido na legislação urbanística. A pesquisa documental demonstra que instrumentos como o Estatuto da Cidade, a função social da propriedade e os mecanismos de gestão democrática são implementados de modo fragmentado e frequentemente subordinados ao interesse de agentes com maior capacidade de influência política e econômica. Isso confirma o diagnóstico de Lefebvre (2001), segundo o qual o direito à cidade é constantemente tensionado por forças que buscam privatizar e controlar o espaço urbano.

Do ponto de vista territorial, foi possível identificar padrões de hierarquização do espaço, nos quais áreas valorizadas são protegidas e promovidas, enquanto territórios populares enfrentam

estigmatização, remoções, militarização ou abandono estatal. Estudos de Caldeira (2000) e Santos (2002) ajudam a compreender como tais hierarquias são reforçadas por discursos de segurança, modernização e risco ambiental, que legitimam intervenções excludentes e produzem cidades cada vez mais fragmentadas.

Em síntese, os achados da pesquisa demonstram que:

- ✓ a valorização imobiliária orienta decisões públicas fundamentais;
- ✓ as remoções forçadas são práticas estruturais e não exceções;
- ✓ a gentrificação ocorre em múltiplas escalas, atingindo tanto áreas centrais quanto favelas inseridas no circuito turístico;
- ✓ as políticas urbanas são direcionadas por interesses setoriais, contribuindo para aprofundar desigualdades socioespaciais;
- ✓ o direito à cidade permanece como um ideal normativo distante da realidade vivida por grande parte da população carioca.

Os resultados confirmam que a distância entre utopia e norma não se deve a limitações técnicas, mas deriva de escolhas políticas, disputas territoriais e coalizões econômicas que moldam o destino urbano do Rio de Janeiro. Assim, construir cidades mais justas exige enfrentar diretamente essas estruturas de poder, fortalecendo instrumentos democráticos, ampliando a participação social e priorizando políticas habitacionais e territoriais integradoras.

4. Conclusões

A construção de cidades justas no Rio de Janeiro demanda o enfrentamento direto das desigualdades históricas que estruturam o território e a revisão profunda dos mecanismos de produção do espaço urbano. A pesquisa demonstrou que, embora as normas urbanísticas brasileiras se sustentem em princípios de gestão democrática, função social da propriedade e direito à moradia, sua materialização ocorre de forma seletiva e desigual, reforçando hierarquias territoriais existentes. Essa distância entre utopia e norma evidencia que o problema urbano carioca não decorre de ausência de regulação, mas de escolhas políticas e econômicas que priorizam interesses de mercado em detrimento de direitos coletivos.

Os resultados indicam que superar essa realidade exige ampliar e qualificar a participação social, incluindo moradores de territórios populares nos processos de tomada de decisão. Democratizar o planejamento urbano não significa apenas abrir consultas públicas formais, mas garantir que grupos

historicamente marginalizados possam influenciar efetivamente projetos e políticas que impactam seus modos de vida. Da mesma forma, torna-se indispensável fortalecer mecanismos de transparência e controle social, reduzindo práticas de exceção e de flexibilização normativa que favorecem grandes investidores, como ocorreu durante os ciclos de megaeventos.

Outro aspecto central é o enfrentamento das dinâmicas de gentrificação e financeirização da moradia. A análise mostrou que a valorização acelerada do solo e a transformação de territórios em ativos financeiros têm ampliado desigualdades e promovido deslocamentos diretos e indiretos de populações de baixa renda. Políticas redistributivas, programas de habitação social em áreas centrais e instrumentos de proteção à permanência tornam-se fundamentais para garantir justiça territorial e evitar que a cidade continue se fragmentando.

Por fim, construir uma cidade verdadeiramente justa envolve reconhecer e reparar desigualdades históricas que afetam sobretudo populações negras, periféricas e faveladas. Esse processo passa por ações estruturantes de longo prazo, que articulem habitação, mobilidade, segurança, cultura e acesso a serviços, sempre orientadas pela perspectiva do direito à cidade.

Assim, aproximar utopia e norma significa transformar o direito à cidade de um ideal abstrato em uma prática efetiva condição indispensável para aprofundar a democracia, fortalecer a cidadania urbana e construir um Rio de Janeiro mais inclusivo, plural e humano.

5. Referências

- AMICO, A. S. de. **A gentrificação da Zona Portuária do Rio de Janeiro e o carnaval de rua da área**. Anais, 2021. Editora Realize. Disponível em: <https://www.editorarealize.com.br/>. Acesso em: 01 nov. 2025.
- BONAMICHI, N. C. **Novas dinâmicas demográficas e imobiliárias na favela do Vidigal**. *Cadernos Metrópole*, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/>. 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: Resultados gerais.** Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 01 nov. 2025.

INSTITUTO PEREIRA PASSOS – IPP. **Relatório de Impactos da Operação Urbana Porto Maravilha.** Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: <https://www.data.rio/>. Acesso em: 01 nov. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 4. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LUNETTA, C. **Gentrification in the Southern Zone Favelas.** Trabalhos e conferências, 2015. RC21. Disponível em: <https://www.rc21.org/>. Acesso em: 01 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*, 2018. Disponível em: <http://www.anpur.org.br/>. Acesso em: 05 nov. 2025.

OBSERVATÓRIO DE METRÓPOLES. **Relatório de Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro 2010–2020.** Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net/>. Acesso em: 03 nov. 2025.

ORO, Ari Pedro. **Religiões afro-brasileiras e intolerância.** Porto Alegre: UFRGS, 2011.

PRANDI, Reginaldo. **Heranças afro-brasileiras.** São Paulo: Moderna, 1998.

ROCHA, C. M. **Rio 2016 Olympic Legacy for Residents of Favelas.** *Social Sciences* (MDPI), 2023. Disponível em: <https://www.mdpi.com/>. Acesso em: 05 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: técnica e tempo, razão e emoção.** 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: 05 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. p. 61–92.

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/)