

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

HENRIQUE GABRIEL FERNANDES

**A GENTRIFICAÇÃO COMO VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE: UM  
ESTUDO SOBRE A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E O ACESSO A ESPAÇOS  
URBANOS PÚBLICOS.**

VITÓRIA  
2025

HENRIQUE GABRIEL FERNANDES

**A GENTRIFICAÇÃO COMO VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE: UM ESTUDO SOBRE A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E O ACESSO A ESPAÇOS URBANOS PÚBLICOS.**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória, como requisito parcial para aprovação na disciplina Projeto de Conclusão de Curso. Orientador: Professor Antônio Leal de Oliveira

VITÓRIA  
2025

HENRIQUE GABRIEL FERNANDES

**A GENTRIFICAÇÃO COMO VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE: UM ESTUDO SOBRE A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E O ACESSO A ESPAÇOS URBANOS PÚBLICOS.**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória, como requisito parcial para aprovação na disciplina Projeto de Conclusão de Curso. Orientador: Professor Antônio Leal de Oliveira

Aprovada em

COMISSÃO EXAMINADORA:

---

Prof(a). Dr(a).  
Orientador(a).  
Faculdade de Direito de Vitória

---

Prof(a). Dr(a).

---

Prof(a). Dr(a).

## **AGRADECIMENTOS**

Antes de tudo, agradeço a Deus, por me dar saúde, força e a oportunidade de chegar até aqui, guiando meus passos ao longo desta jornada.

Sou profundamente grato à minha família, especialmente aos meus pais, Marcos e Fabíola, e aos meus avós, Ruth, Carlos, Arlindo e Pedrinha, pelo amor, carinho e apoio constantes, que me sustentaram nos momentos difíceis e me motivaram a seguir firme.

A FDV foi um espaço de aprendizado, desafios e experiências que me transformaram. Agradeço a todos os professores, coordenadores e profissionais que contribuíram com dedicação para minha formação acadêmica e pessoal.

Também agradeço ao 6º Juizado Especial Cível de Vitória, onde trabalhei por dois anos e vivenciei o Direito na prática. Sou grato aos magistrados, servidores e estagiários que me acolheram e compartilharam seus conhecimentos, contribuindo para meu crescimento profissional e humano.

Aos meus amigos, Alice, Ana Carolina, Augusto, Beatriz R., Bernardo, Bia P., Carlos, Cauê, Daniel, Davi, Enrico, Guilherme, José, Mafe, Manu, Mariana C., Mariana S., Pedro, Renan, Ricardo, Sarah, Tainá e Thiago, meu carinho e gratidão pelo apoio, pelas risadas e por nunca terem soltado minha mão. Vocês fizeram toda a diferença nessa trajetória.

Agradeço também ao meu orientador, Antônio Leal, pela atenção, paciência e incentivo, que foram essenciais para que este trabalho se tornasse realidade.

Por fim, agradeço ao Botafogo de Futebol e Regatas, minha eterna paixão. Uma paixão que não se escolhe, apenas se sente, e que me acompanhou em cada desafio, lembrando-me sempre da importância de acreditar até o fim.

A ideia do direito à cidade [...] surge das ruas, dos bairros, como um grito de socorro e amparo de pessoas oprimidas em tempos de desespero.

Harvey

## RESUMO

O presente trabalho analisa o fenômeno da gentrificação como um mecanismo de violação do princípio constitucional da igualdade. O objetivo principal é demonstrar como este processo, frequentemente disfarçado de "revitalização", promove a segregação socioespacial e restringe o acesso democrático aos espaços públicos urbanos. A metodologia utilizada foi o método dedutivo, com base em ampla pesquisa bibliográfica, articulando as teorias críticas da gentrificação com a análise jurídica do princípio da igualdade e da função social da cidade. Os resultados demonstram que a gentrificação é um movimento estrutural do capital que explora o "diferencial de renda" em áreas desvalorizadas, sendo intensificado pela financeirização que transforma a moradia em ativo financeiro. O estudo empírico da Curva da Jurema, em Vitória-ES, comprova a hipótese, revelando como a ação estatal, por meio de concessões e decretos, implementou barreiras econômicas e de vigilância que excluíram a população de baixa renda e destruíram o "capital social" local. Conclui-se que a gentrificação é incompatível com a ordem constitucional, pois privilegia o "valor de troca" (a cidade como mercadoria) sobre o "valor de uso" (a cidade como espaço de convivência). A efetivação da igualdade no planejamento urbano depende, portanto, da aplicação rigorosa dos instrumentos de gestão democrática.

**Palavras-chaves:** Gentrificação; Princípio da Igualdade; Segregação Socioespacial; Direito à Cidade; Curva da Jurema.

## ABSTRACT

This study analyzes the phenomenon of gentrification as a violation of the constitutional principle of equality. The main objective is to demonstrate how this process, often disguised as "revitalization," promotes socio-spatial segregation and restricts democratic access to urban public spaces. The methodology employed was the deductive method, based on extensive literature review, articulating critical theories of gentrification with the legal analysis of the principle of equality and the social function of the city. The results demonstrate that gentrification is a structural movement of capital that exploits the "rent gap" in devalued areas, intensified by financialization, which transforms housing into a financial asset. The empirical study of Curva da Jurema, in Vitória-ES, corroborates the hypothesis, revealing how state action, through concessions and decrees, implemented economic and surveillance barriers that excluded the low-income population and destroyed local "social capital". It is concluded that gentrification is incompatible with the constitutional order, as it privileges "exchange value" (the city as a commodity) over "use value" (the city as a space for coexistence). The realization of equality in urban planning, therefore, depends on the rigorous application of democratic management instruments.

**Keywords:** Gentrification; Principle of Equality; Socio-spatial Segregation; Right to the City; Curva da Jurema.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>2. ASPECTOS PRELIMINARES DA GENTRIFICAÇÃO E DA IGUALDADE.....</b>	<b>10</b>
2.1. O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO E SUAS IMPLICAÇÕES PARA A DINÂMICA SOCIAL DAS CIDADES.....	10
2.2. O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA IGUALDADE (ART. 5º) E SUA RELEVÂNCIA PARA O CONTEXTO URBANO.....	13
2.3. A RELAÇÃO ENTRE GENTRIFICAÇÃO, SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A EXCLUSÃO DA POPULAÇÃO PERIFÉRICA.....	16
<b>3. A GENTRIFICAÇÃO COMO DESAFIO AO PRINCÍPIO DA IGUALDADE: ANÁLISE E EVIDÊNCIAS.....</b>	<b>20</b>
3.1. O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO COMO INDUTOR DE DESIGUALDADE SOCIAL E SUA INFLUÊNCIA NAS DINÂMICAS DE USO DO ESPAÇO URBANO.....	20
3.2. ANÁLISE DE CASOS DE RESTRIÇÃO DE ACESSO A ESPAÇOS PÚBLICOS E O ESTUDO EMPÍRICO DA CURVA DA JUREMA.....	23
3.3. A INCOMPATIBILIDADE DA GENTRIFICAÇÃO COM A GARANTIA CONSTITUCIONAL DO DIREITO À CIDADE E DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE.....	26
<b>4. O DIREITO À CIDADE COMO RESPOSTA À DESIGUALDADE E À EXCLUSÃO</b>	<b>29</b>
4.1. O DIREITO À CIDADE NA TEORIA DE HENRI LEFEBVRE E DAVID HARVEY COMO ALTERNATIVA À GENTRIFICAÇÃO.....	29
4.2. A IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO POPULAR E AS PROPOSTAS DE EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE NO PLANEJAMENTO URBANO.....	31
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>33</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>35</b>

## 1. INTRODUÇÃO

As cidades brasileiras se consolidaram historicamente como espaços de profundos contrastes sociais. Embora representem o centro da produção económica, cultural e política, são também o palco de uma segregação socioespacial estrutural, onde o acesso a serviços, infraestruturas e oportunidades é distribuído de forma completamente desigual. A Constituição Federal de 1988, num esforço de ruptura com esta lógica, consagrou a política urbana como ferramenta de justiça social, estabelecendo como pilares a função social da cidade e da propriedade, visando garantir o "pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar de seus habitantes".

Contudo, nas últimas décadas, um fenômeno complexo tem desafiado diretamente estes preceitos constitucionais, a gentrificação. Ela é frequentemente apresentada ao público sob o discurso positivo da "revitalização", "requalificação" ou "renovação" de áreas centrais ou historicamente degradadas, este processo se refere, na prática, a um influxo de capital, público e privado, que resulta numa intensa valorização imobiliária. A consequência direta desse encarecimento do custo de vida é a expulsão da população original de baixa renda, que se torna incapaz de arcar com os novos valores de aluguéis, impostos e consumo, sendo forçada a se deslocar para periferias urbanas cada vez mais distantes e precárias.

Este trabalho parte da problemática de que a gentrificação não é um efeito colateral neutro do desenvolvimento urbano, mas sim um mecanismo ativo de produção de desigualdade. Existe uma tensão evidente entre o discurso jurídico, que promete uma cidade justa e igualitária, e a prática do planejamento urbano. É um cenário onde, conforme apontam Castro e Reckziegel (2014, p. 32), "[...] o que se percebe, na realidade que se opera fora dos textos, é um total descompasso entre o que é dito e o que é praticado, entre o que é pensado e o que é realizado em termos de efetivação de um rol mínimo de direitos [...]". Os mesmos autores sugerem que "Se há uma lacuna ou uma tensão entre ambas, é exatamente nela que deve ser buscada a explicação racional para essa defasagem [...]" (Castro; Reckziegel, 2014, p. 37). A presente pesquisa se debruça exatamente sobre esta "lacuna" e "descompasso", investigando como um fenômeno de mercado, validado por

políticas públicas, pode se configurar como uma violação direta de direitos fundamentais.

A hipótese central é que a gentrificação viola o princípio constitucional da igualdade, o princípio da isonomia, estabelecido no Artigo 5º da Constituição. Argumenta-se que esta violação se materializa através de duas dinâmicas principais, sendo a primeira, a promoção da segregação socioespacial, ao negar o direito à moradia e à permanência da população pobre em áreas bem localizadas, aprofundando o seu isolamento territorial, e a segunda a restrição ao acesso e usufruto de espaços urbanos públicos, os quais, ao serem "requalificados", passam a ser geridos e policiados para desencorajar a presença de grupos sociais indesejados, transformando locais de convivência em espaços de consumo exclusivo.

Para desenvolver este argumento, o trabalho utiliza o método dedutivo, que conforme Lakatos e Marconi (2003, p. 92), "reformula ou enuncia de modo explícito a informação já contida nas premissas", e a pesquisa bibliográfica, que coloca o pesquisador "em contato direto com tudo o que foi escrito, dito ou filmado sobre determinado assunto" (Lakatos; Marconi, 2003, p. 183). O trabalho irá, inicialmente, definir o fenômeno da gentrificação e suas bases econômicas e políticas. Em seguida, analisará o arcabouço jurídico-constitucional que garante o princípio da igualdade e o direito à cidade no Brasil. Por fim, demonstrará como as dinâmicas da gentrificação, ao promoverem a expulsão residencial e a transformação excludente dos espaços públicos, com especial ênfase na análise do caso da Curva da Jurema, em Vitória, resultam numa negação material da igualdade, consolidando um modelo de cidade que privilegia o valor de troca em detrimento do valor de uso e do bem-estar coletivo.

## 2. ASPECTOS PRELIMINARES DA GENTRIFICAÇÃO E DA IGUALDADE

### 2.1. O FENÔMENO DA GENTRIFICAÇÃO E SUAS IMPLICAÇÕES PARA A DINÂMICA SOCIAL DAS CIDADES.

O termo “gentrificação” foi criado por Ruth Glass em 1964 para descrever o processo de transformação socioespacial em bairros centrais de Londres. Glass observou a chegada de uma classe média alta, substituindo a população de baixa renda em áreas antes degradadas. Esse fenômeno acabou se espalhando para outras cidades ao redor do mundo.

A primeira referência ao termo gentrificação é atribuída a R. Glass que, em seu estudo sobre Londres em 1964 utilizou esta expressão, comparando o processo com um velho hábito próprio da gentry, a classe média alta inglesa, das áreas rurais. Além de sua residência no campo, ela costumava manter uma residência na cidade — fato parecido com o que se observava em Londres nos anos 60. As primeiras descrições que utilizaram o termo gentrificação destacavam fundamentalmente a revalorização experimentada por certos bairros. (Bataller, 2012, p.10-11).

Neil Smith foi um geógrafo e teórico social conhecido por suas contribuições para o estudo da gentrificação. Ele trouxe uma perspectiva crítica e política para a análise desse fenômeno urbano, questionando suas supostas vantagens e apontando suas consequências negativas. Smith argumentava que a gentrificação não é simplesmente um processo natural de renovação urbana ou melhoria de áreas degradadas, como muitas vezes é retratado. Ele via a gentrificação como um mecanismo central de deslocamento e exclusão de comunidades de baixa renda. Para o geógrafo, a gentrificação é impulsionada por forças econômicas e políticas que buscam revalorizar o espaço urbano e atrair investimentos, muitas vezes às custas das populações mais vulneráveis. Smith (1996, p. 67) enfatiza que a gentrificação é, fundamentalmente, um movimento do capital: "A gentrificação é um movimento estrutural do capital, não um movimento de pessoas".

Em busca da formulação de uma teoria capaz de explicar a difusão dos processos de gentrificação, Neil Smith propõe uma definição preliminar desse fenômeno como uma entrada de capitais privados e de moradores de classe média e alta em bairros populares localizados em antigos centros urbanos que passaram por períodos prolongados de carência de investimentos.<sup>1</sup> Esse movimento do capital seria guiado fundamentalmente pelo que o autor chama de diferencial de renda. (Pereira, 2014, p. 309).

Este "diferencial de renda", ou "Rent Gap", é a chave da teoria de Neil Smith. Ele o define como "[...] a disparidade entre o nível potencial de renda da terra [potential ground rent] e a renda da terra atualmente capitalizada sob o uso presente [actual capitalized ground rent]" (Smith, 1996, p. 65). Smith destaca como os interesses dos investidores e especuladores imobiliários influenciam a transformação dos bairros, buscando aumentar os lucros e a valorização das propriedades através da exploração desse *gap*. Ele argumentava que a gentrificação ocorre como resultado de estratégias de acumulação de capital, nas quais envolvem a expulsão das comunidades locais para abrir espaço para empreendimentos mais lucrativos. O processo, como descrito por Pereira (2014, p. 310) com base em Smith (1996), se desenrola da seguinte forma:

[...] a renda auferida com a exploração econômica dos imóveis localizados na área central se reduz até o momento em que a diferença entre a renda potencial e a renda efetivamente capitalizada com os atuais usos da terra ultrapassa um patamar crítico. Alcançado esse estágio, os possíveis acréscimos de renda com o reinvestimento no antigo centro passam a suplantam aqueles que poderiam ser obtidos com a abertura de novas frentes de urbanização nas franjas periféricas. Configurado esse cenário, a direção dos fluxos de capital se inverte, e o antigo centro desponta como nova "fronteira". Junto com os investimentos, essas localidades passaram a receber um público por quem haviam sido abandonadas em virtude de sua alegada degradação. O retorno do capital e dos segmentos sociais de maior poder aquisitivo ao centro, por sua vez, resulta numa paulatina substituição de seus antigos moradores e frequentadores [...]. (Pereira, 2014, p. 310 apud Smith, 1996).

Além disso, Smith ressaltou o caráter desigual da gentrificação, enfatizando como esse processo afeta de forma desproporcional os grupos marginalizados e de baixa renda, criticando a noção de que a gentrificação traz benefícios para toda a comunidade, argumentando que ela leva à exclusão e à perda de moradia para aqueles que não têm os recursos necessários para se adaptar aos preços mais altos do mercado imobiliário. Para Smith, o deslocamento não é um efeito colateral, mas parte inerente do processo, sendo, em suas palavras, "a marca registrada da gentrificação" ("displacement is the hallmark of gentrification") (Smith, 1996, p. 151).

Smith também destacou o papel crucial do Estado na gentrificação, argumentando que as políticas urbanas desempenham um papel fundamental na criação das condições favoráveis à valorização do espaço urbano. Ele argumentava que o

Estado muitas vezes promove a gentrificação por meio de políticas de renovação urbana, incentivos fiscais e programas de reabilitação de áreas degradadas, que visam atrair investimentos e elevar o valor das propriedades. Analisando um caso específico, Smith concluiu que "o propósito do Estado era recriar a lucratividade do setor imobiliário urbano [...] exigia-se agora que o Estado investisse fundos para amortizar o desinvestimento, de modo que o mesmo bairro pudesse tornar-se novamente lucrativo para o reinvestimento privado" (Smith, 1996, p. 123).

No contexto brasileiro, a análise de Raquel Rolnik, particularmente em "Guerra dos Lugares", oferece uma perspectiva de extrema importância para o entendimento de como essas dinâmicas globais se manifestam e são intensificadas pela financeirização. Rolnik argumenta que vivemos na "era das finanças", na qual a moradia e a terra urbana deixaram de ser vistas primariamente como bens de uso para se tornarem ativos financeiros, observando que:

[...] o uso crescente da habitação como um ativo integrado a um mercado financeiro globalizado, afetou profundamente o exercício do direito à moradia adequada pelo mundo . (Rolnik, 2015, p. 32)

Essa transformação, segundo ela, subordina as políticas urbanas à lógica da valorização para o mercado financeiro global, alterando fundamentalmente o papel do planejamento. A crença de que os mercados poderiam regular a alocação da moradia, combinada com produtos financeiros "criativos", levou ao:

abandono de políticas públicas em que a habitação é considerada um bem social, parte dos bens comuns que uma sociedade concorda em compartilhar ou prover para aqueles com menos recursos – ou seja, um meio de distribuição de riqueza . (Rolnik, 2015, p. 32)

Essa dinâmica cria o que Rolnik denomina "guerra dos lugares", sendo uma disputa acirrada pelo controle do território urbano, impulsionada por um novo ciclo onde se nota o "cordão umbilical que une acumulação por espoliação com a construção da hegemonia do capital financeiro, como sempre com o apoio dos poderes do Estado" (Rolnik, 2015, p. 243). A gentrificação, nesse quadro, é uma das principais armas nessa guerra, resultando na situação onde "milhões de pessoas foram removidas à força do local onde viviam, deslocadas por meio de usurpação de terras (land grabbing), e em função de grandes projetos de infraestrutura e renovação urbana..." (Rolnik, 2015, p. 149).

Rolnik analisa como, no Brasil, os megaeventos esportivos serviram como catalisadores dessa lógica, justificando intervenções urbanas que aceleraram processos de gentrificação e remoção em nome de um "legado" que beneficiou primariamente o capital imobiliário e financeiro. A autora critica como "a legislação urbana serve basicamente para definir e lhes reservar as melhores áreas, [...] garantindo sua destinação para os produtos imobiliários dos grupos de mais alta renda na cidade" (Rolnik, 2015, p. 186). Embora a transformação da Curva da Jurema não derive diretamente de um megaevento, ela se insere nessa mesma lógica mais ampla, onde grandes projetos de "requalificação" urbana são implementados visando a atração de capital e a criação de espaços de consumo elitizados, ignorando os impactos sociais sobre a população local, pois "a casa transforma-se de bem de uso em capital fixo - cujo valor é a expectativa de gerar mais-valor no futuro, o que depende do ritmo do aumento do preço dos imóveis no mercado" (Rolnik, 2015, p. 33).

Em síntese, a gentrificação, iniciada como um termo descritivo por Glass, revela-se, através das lentes críticas de Smith e Rolnik, um processo profundamente político e econômico. Sendo impulsionada pela busca capitalista por lucros em diferenciais de renda, como diz Smith, e potencializada pela financeirização global que transforma a cidade em ativo, segundo Rolnik, e frequentemente associada a políticas urbanas que promovem a exclusão e a segregação, como explicado pelos dois, resultando na transformação do espaço urbano em mercadoria e na negação do direito à cidade para as populações mais vulneráveis.

## 2.2. O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA IGUALDADE (ART. 5º) E SUA RELEVÂNCIA PARA O CONTEXTO URBANO.

O princípio da igualdade, consagrado no *caput* do Art. 5º da Constituição Federal de 1988 estabelece a igualdade como um dos pilares do Estado Democrático de Direito e um dos principais limites à atuação do poder, ao declarar que "todos são iguais perante a lei". Porém, a compreensão de seu conteúdo jurídico não pode ser superficial. A doutrina afirma que o alcance do princípio vai além de apenas nivelar os cidadãos diante da lei já existente, mas ele impõe que a própria lei não pode ser

criada de forma a desrespeitar a isonomia. Se tratando então de uma norma que se dirige tanto ao aplicador do direito, quanto ao próprio legislador.

Celso Antônio Bandeira de Mello, em sua obra sobre o tema, destaca este ponto crucial, afirmando que o legislador é o principal destinatário da norma constitucional:

A Lei não deve ser fonte de privilégios ou perseguições, mas instrumento regulador da vida social que necessita tratar equitativamente todos os cidadãos. Este é o conteúdo político-ideológico absorvido pelo princípio da isonomia e juridicizado pelos textos constitucionais em geral [...] (Mello, 2000, p. 10).

O princípio revela sua complexidade neste ponto. Não bastando repetir a famosa frase de Aristóteles de que a igualdade consiste em "tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais". Embora seja um ponto de partida correto, Bandeira de Mello (2000, p. 11) diz que o verdadeiro desafio está na pergunta: "Quem são os iguais e quem são os desiguais?". É na definição dos critérios que permitem um tratamento jurídico diferente que se encontra o centro da questão.

A ofensa à igualdade não está, de forma como poderia se pensar, no simples ato de a lei escolher um fator de diferenciação, como idade, profissão ou local de moradia. O problema não está no critério em si, mas sim na relação lógica entre esse critério e a finalidade da norma. Para o jurista, o ponto central para avaliar se uma lei respeita a isonomia é a existência de uma conexão racional entre o fator de discriminação e o tratamento desigual que a lei estabelece. Em suas palavras:

Tem-se, pois, que é o vínculo de conexão lógica entre os elementos diferenciais colecionados e a disparidade das disciplinas estabelecidas em vista deles, o *quid* determinante da validade ou invalidade de uma regra perante a isonomia. (Mello, 2000, p. 37).

Em outras palavras, uma lei que cria uma distinção só é constitucionalmente válida se o motivo da diferenciação for racional e diretamente ligado ao objetivo que se pretende alcançar. A diferenciação "não pode ser gratuita ou fortuita" (Mello, 2000, p. 39). Dessa forma, o que o princípio da igualdade proíbe são as diferenciações arbitrárias e sem justificativa lógica.

É neste ponto que a discussão se aprofunda e se conecta diretamente com a realidade urbana. A Constituição Federal de 1988 não se limitou a proclamar uma

igualdade meramente formal. Ela foi além e estabeleceu, em seu Art. 3º, inciso III, um dos objetivos fundamentais da República: "erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais". Este artigo impõe ao Estado um dever de atuar para transformar a realidade, não sendo a igualdade, apenas apenas um escudo contra tratamentos injustos, igualdade formal, mas também uma meta a ser alcançada, igualdade material. O Estado não deve apenas tratar os desiguais de forma desigual para compensar suas diferenças, ele deve fazê-lo com o objetivo claro de reduzir essas desigualdades.

A partir do momento que trazemos essa compreensão para o contexto urbano, a importância do princípio da igualdade material se torna evidente. Em uma cidade marcada por profundas divisões de renda, tratar todos de forma formalmente igual pode, na prática, reforçar a segregação. A liberdade de frequentar um espaço público como a Curva da Jurema, por exemplo, quando se torna condicionada a uma capacidade de consumo que a maioria da população não tem, transforma-se em uma liberdade teórica, uma igualdade apenas no papel.

Levando tudo isso em conta, a relevância do princípio da igualdade para a cidade está em sua força para questionar um modelo de desenvolvimento urbano que aceita a exclusão como algo natural. Ele exige que as políticas públicas, o planejamento e as intervenções no espaço urbano sejam avaliados não apenas por sua aparência ou eficiência econômica, mas também por seu resultado prático, ou seja, eles estão ajudando a reduzir ou a aumentar as desigualdades? Para que uma distinção seja válida, não basta que ela tenha uma lógica interna, é preciso também, como conclui Bandeira de Mello (2000, p. 41), que esta lógica esteja de acordo com "os interesses constitucionalmente protegidos".

Um desses interesses é, sem dúvida, a construção de uma sociedade mais justa e a redução das desigualdades. Uma política urbana que, a pretexto de "modernizar" um espaço, acaba por criar "fragmentos fortificados" (Harvey, 2014, p. 48) e expulsar simbolicamente os mais pobres dos locais de convivência, atua na direção oposta a esse objetivo constitucional. Ela não apenas falha em promover a igualdade material, mas trabalha ativamente contra ela. Portanto, o princípio da igualdade serve como o principal fundamento jurídico para a defesa de um modelo de cidade que seja, de fato e de direito, um espaço para todos.

### 2.3. A RELAÇÃO ENTRE GENTRIFICAÇÃO, SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E A EXCLUSÃO DA POPULAÇÃO PERIFÉRICA.

O processo de gentrificação é uma manifestação contemporânea de um fenômeno muito mais antigo e estrutural das cidades brasileiras, a segregação socioespacial, não podendo ser compreendido de forma isolada. Esse fenômeno é resultado direto da exclusão social, na qual em sua origem "pode ser originalmente identificada com a situação de não ter. Ou seja, não ter acesso à terra para produzir o necessário, não ter trabalho, não ter renda suficiente para atender às necessidades básicas etc." (Pochmann; Amorim; Silva, 2003 apud Da Costa; Porto, 2008, p. 85-86).

Nas cidades, essa exclusão econômica ganha uma forma física. Edésio Fernandes descreve que ela se materializa no espaço:

Na maioria dos casos, a exclusão social tem correspondido também a um processo de segregação territorial, já que os indivíduos e grupos excluídos da economia urbana formal são forçados a viver nas precárias periferias das grandes cidades, ou mesmo em áreas centrais que não são devidamente urbanizadas. [...] Exclusão social e segregação territorial têm determinado a baixa qualidade de vida nas cidades, bem como contribuído diretamente para a degradação ambiental e para o aumento da pobreza na sociedade urbana. (Fernandes, Edésio apud Patrão, 2009, p. 170).

Historicamente, o urbanismo brasileiro não tratou essa segregação como um acidente, visto que muitas vezes, a legislação e o planejamento urbano atuaram para reforçar essa lógica e não para combatê-la, não sendo um acidente, mas sim um projeto. Foi precisamente contra esse modelo que a Constituição Federal de 1988 estabeleceu, em seu Art. 182, o princípio da Função Social da Cidade, determinando que a política urbana tem por objetivo "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantia do bem-estar de seus habitantes". Este princípio, complementado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), representa a principal ferramenta jurídica de oposição ao modelo excludente.

O urbanista Lúcio Kowarick, em sua obra clássica "A Espoliação Urbana", fornece o conceito chave para entender o que a Função Social da Cidade visa combater e lutar contra. Kowarick demonstra como o crescimento capitalista nas cidades brasileiras se deu através de uma dupla exploração do trabalhador, sendo ele explorado não apenas no local de trabalho, com baixos salários, mas também no

local de moradia, através do que ele define como "espoliação urbana". Este conceito descreve como a maioria da população é privada dos benefícios da vida urbana:

[...] o segundo processo [...] pode ser nomeado de espoliação urbana: é o somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho. (Kowarick, 1979, p. 59).

Diante do exposto, a espoliação urbana é a negação sistemática do "bem-estar de seus habitantes". A falta de moradia digna, a precariedade do transporte, a ausência de saneamento e a carência de espaços públicos de lazer não são falhas acidentais do sistema, Kowarick diz que parte da própria lógica de acumulação que "tem se expandido, dilapidando boa parte da força de trabalho" (Kowarick, 1979, p. 13).

Em seu livro, "Escritos Urbanos", Kowarick reafirma essa ideia, mostrando que a espoliação é multifacetada: "a espoliação urbana não é apenas outra faceta do trabalhador pauperizado. Ela decorre, convém insistir, do processo de acumulação do capital mas também da dinâmica das lutas e reivindicações em relação ao acesso à terra, habitação e bens de consumo coletivo." (Kowarick, 2009, p. 23).

Dessa forma, a luta pela efetivação da Função Social da Cidade se torna na prática, a luta contra a espoliação urbana. A gentrificação de um espaço público como no caso da Curva da Jurema em Vitória é um exemplo claro dessa lógica, na qual um bem de consumo coletivo, que ajuda a compor o "salário indireto" dos trabalhadores, oferecendo lazer gratuito, é "espoliado" é retirado da população, sendo devolvido ao mercado de forma que apenas uma minoria pode acessar e usufruir. Kowarick, nesse sentido, completa dizendo que "O papel do Estado é fundamental, não só pelas razões já arroladas, mas também porque o investimento que injeta no tecido urbano é fator de intensa valorização diferencial da terra, aparecendo como ator importante no processo de especulação imobiliária e segregação social." (Kowarick, 2009, p. 23).

Erminia Maricato, em seu livro "Para Entender a Crise Urbana", aprofunda essa análise, situando a cidade no centro da luta de classes. Para Maricato, a organização do espaço urbano não é neutra, refletindo diretamente o conflito entre o capital, imobiliário, industrial, financeiro e o trabalho. Em suas palavras:

A minha explicação é que há luta de classes na cidade. Ou se remunera os capitais (...) ou se investe na reprodução do trabalhador: saúde, educação, transporte, moradia, saneamento... O problema não se resolve com a distribuição de renda ou do salário. Porque mais salário não compra o transporte coletivo; não compra uma boa localização na cidade, porque isso fica mais caro. (Maricato, 2015, p. 108).

A autora demonstra como a cidade, na periferia do capitalismo, foi produzida com base em um padrão de exclusão. A industrialização dependeu de baixos salários, e estes, por sua vez, foram viabilizados por uma urbanização onde os trabalhadores construíam suas próprias casas, sem infraestrutura, nas periferias distantes (Maricato, 2015, p. 26). Para o capital, "a cidade é a mercadoria" (Maricato, 2015, p. 23). A gentrificação da Curva da Jurema é a expressão máxima dessa lógica, na qual a transformação de um espaço de uso coletivo em uma mercadoria de luxo, perfeitamente alinhada aos interesses do capital imobiliário e comercial, e em total desacordo com as necessidades da maioria da população.

A obra de Raquel Rolnik, "Guerra dos Lugares", atualiza essa crítica para o contexto do capitalismo financeirizado. A arquiteta e urbanista argumenta que o espaço urbano e a moradia se tornaram "novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro" (Rolnik, 2015, p. 14). Segundo Rolnik as políticas urbanas "renunciaram ao papel de distribuição de riqueza, bem comum que a sociedade concorda em dividir [...] para se transformarem em mecanismo de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza" (Rolnik, 2015, p. 14-15).

Esse processo, que Rolnik chama de "guerra dos lugares", é o que vemos em curso. A gentrificação não é apenas uma "melhoria" de bairro, mas uma estratégia de "desposseção massiva de territórios" (Rolnik, 2015, p. 15), que cria "pobres urbanos 'sem lugar'" (Rolnik, 2015, p. 15) de forma que a segregação seja aprofundada.

Diante de tudo que foi apresentado, da espoliação de Kowarick, da cidade como mercadoria de Maricato e da guerra dos lugares de Rolnik, a Função Social da Cidade do Art. 182 e o conceito de Direito à Cidade aparecem como as principais respostas teóricas e jurídicas. Henri Lefebvre popularizou o termo Direito à Cidade, não sendo apenas o direito individual de ir e vir, mas também o direito coletivo de todos os habitantes de participar da produção e transformação do espaço urbano,

garantindo que o valor de uso, a cidade como lugar de encontro e vida, prevaleça sobre o valor de troca, a cidade como mercadoria. A gentrificação da Curva da Jurema, ao priorizar o valor de troca e excluir os seus frequentadores históricos, viola diretamente esse direito fundamental.

### **3. A GENTRIFICAÇÃO COMO DESAFIO AO PRINCÍPIO DA IGUALDADE: ANÁLISE E EVIDÊNCIAS**

#### **3.1. O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO COMO INDUTOR DE DESIGUALDADE SOCIAL E SUA INFLUÊNCIA NAS DINÂMICAS DE USO DO ESPAÇO URBANO.**

O processo de gentrificação é frequentemente disfarçado sob o discurso da "revitalização" ou "qualificação" urbana, não podendo ser compreendido como um fenômeno isolado ou acidental, mas sim como uma manifestação espacial de lógicas econômicas e sociais profundas, ligadas ao desenvolvimento do capitalismo contemporâneo. Esse processo está longe de ser um processo neutro de melhoria, visto que é considerado um indutor ativo de desigualdade social.

Ela opera através da reconfiguração radical das dinâmicas de uso do espaço, de forma que transforma a própria função da cidade. A convivência, o encontro e a festa, elementos que historicamente definiram a vida urbana, são substituídos pela lógica onipresente do consumo, de forma que ao ocorrer o processo, são erguidas barreiras econômicas e simbólicas que excluem sistematicamente as populações de menor renda, violando o princípio da igualdade em sua dimensão mais fundamental, o direito de pertencer e de usufruir da cidade.

Para compreender a motivação por trás da gentrificação é crucial recorrer à análise de David Harvey sobre a relação intrínseca entre o capitalismo e o processo de urbanização. Harvey argumenta que a urbanização não é um mero efeito colateral do desenvolvimento capitalista, mas uma condição necessária para a sua sobrevivência e expansão. Em sua busca incessante por lucro, o sistema capitalista gera um excedente de capital e de mão de obra que precisa ser continuamente reinvestido e absorvido. A construção e reconstrução do espaço urbano surgem, nesse contexto, como uma das principais válvulas de escape para esse excedente.

O capitalismo precisa da urbanização para absorver o excedente de produção que nunca deixa de produzir. Dessa maneira, surge uma ligação íntima entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização. Não surpreende, portanto, que as curvas logísticas do aumento da produção capitalista sejam, com o tempo, muito semelhantes às curvas logísticas da urbanização da população mundial. (Harvey, 2014, p. 30).

Essa "ligação íntima" coloca a gentrificação não como uma escolha pontual de planejamento, mas como uma necessidade sistêmica. Historicamente, momentos de crise de superacumulação de capital foram "resolvidos" através de vastas reconfigurações urbanas. Harvey usa os exemplos da Paris de Haussmann no século XIX e da Nova York de Robert Moses no pós-guerra para ilustrar esse padrão. Em ambos os casos, a missão era "ajudar a resolver problemas de excedentes de capital e desemprego por meio da urbanização" (Harvey, 2014, p. 34). A gentrificação, em menor escala, segue a mesma lógica. O "redesenvolvimento" de áreas populares ou subutilizadas, como no caso da Curva da Jurema, é uma estratégia para absorver capital excedente, gerando novos mercados e oportunidades de lucro em um espaço antes regido por outras lógicas. Como Harvey aponta, "a absorção do excedente por meio da transformação urbana tem, contudo, um aspecto ainda mais sombrio, uma vez que implica uma grande recorrência de reestruturação urbana por meio de uma 'destruição criativa'" (Harvey, 2014, p. 49). Essa destruição não é apenas física, mas sobretudo social, deslocando modos de vida preexistentes para dar lugar a novos, mais rentáveis.

A principal consequência dessa dinâmica é a transformação da cidade em um vasto espaço de consumo. A qualidade da vida urbana, a atmosfera de um bairro, sua cultura e sua história são convertidas em mercadorias a serem vendidas para um público seletivo. Harvey descreve esse processo de forma contundente:

A qualidade da vida urbana tornou-se uma mercadoria para os que têm dinheiro, como aconteceu com a própria cidade em um mundo no qual o consumismo, o turismo, as atividades culturais e baseadas no conhecimento [...] tornaram-se aspectos fundamentais da economia política urbana. (Harvey, 2014, p. 46).

A partir do momento que um espaço público como a Curva da Jurema se torna um "shopping a céu aberto", ele perde sua função democrática primordial. O acesso, que antes era universal, passa a ser mediado pela capacidade de compra. A permanência no local é incentivada pelo consumo e desencorajada para aqueles que não podem ou não desejam participar dessa nova lógica. O espaço, que deveria ser o palco para o encontro de diferentes, torna-se um ambiente homogeneizado. A desigualdade social, portanto, não é apenas um efeito colateral,

mas o próprio princípio organizador do espaço gentrificado. Esse fenômeno se insere no que Harvey denomina "a arte da renda", onde se busca extrair uma "renda de monopólio" de qualidades únicas de um lugar (Harvey, 2014, p. 170). A autenticidade e o caráter popular de um local são mercantilizadas e vendidas de volta a um público mais rico, em um ciclo que simultaneamente destrói a qualidade que o tornava atrativo em primeiro lugar. A "pacificação por meio do cappuccino", como descreve ironicamente Sharon Zukin, citada por Harvey (Harvey, 2014, p. 46), resume essa dinâmica.

Essa transformação representa uma ruptura radical com a função histórica da cidade, como descrita por Henri Lefebvre. Para o filósofo, a essência da vida urbana reside no valor de uso do espaço, ou seja a possibilidade do encontro, da troca de ideias, da festa e da apropriação coletiva. A cidade, em sua forma mais nobre, é uma "obra", uma criação coletiva de seus habitantes, e não um mero "produto" a ser comercializado. Lefebvre ao afirmar que "a obra é valor de uso e o produto é valor de troca" (Lefebvre, 2001, p. 12). Ele contrasta a lógica do consumo com o uso social e simbólico que os espaços públicos possuíam historicamente, como locais de dispêndio improdutivo e celebração coletiva:

O uso principal da cidade, isto é, das ruas e das praças, dos edifícios e dos monumentos, é a Festa (que consome improdutivamente, sem nenhuma outra vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objetos e em dinheiro). (Lefebvre, 2001, p. 12).

A "Festa", para Lefebvre, representa a primazia da vida social sobre a lógica econômica. É o momento em que a cidade se realiza como valor de uso, um fim em si mesma. A gentrificação representa a antítese desse conceito. Ela suprime a espontaneidade e a apropriação popular do espaço, substituindo-as por um consumo programado e controlado. A rua e a praça deixam de ser o local da festa para se tornarem uma extensão de vitrines e estabelecimentos comerciais. Essa inversão é a base do processo indutor de desigualdade. Ao eliminar a função social do espaço, elimina-se também sua capacidade de integrar diferentes grupos sociais em uma área comum. Como Lefebvre afirma, "o urbano se baseia no valor de uso. Não se pode evitar o conflito" (Lefebvre, 2001, p. 87). A gentrificação é uma visível manifestação desse conflito, onde o valor de troca, impulsionado pelo capital, ataca e busca destruir o valor de uso, que é a base da vida urbana democrática.

Dessa forma, a influência da gentrificação nas dinâmicas de uso do espaço urbano se dá por meio de mecanismos concretos de exclusão que aprofundam a desigualdade. O primeiro, e mais óbvio, é a barreira econômica. A elevação dos preços não apenas nos imóveis do entorno, mas principalmente nos serviços e produtos oferecidos no local, funciona como um filtro social. O segundo mecanismo é a exclusão simbólica. A nova estética dos lugares, a mudança no perfil do comércio, a presença de segurança privada e a própria homogeneidade do novo público enviam uma mensagem clara para os frequentadores tradicionais: "este lugar não é mais para você". Essa violência simbólica é tão eficaz quanto uma barreira física. Por fim, o terceiro mecanismo é a privatização do comum. O espaço público, embora legalmente continue a ser de todos, é funcionalmente apropriado por interesses privados. Harvey define o "comum" não como um recurso natural, mas como uma relação social com o ambiente, e afirma que "a urbanização nada mais é do que a incessante produção de um comum urbano [...] e sua eterna apropriação e destruição por interesses privados" (Harvey, 2014, p. 156). Em suma, a gentrificação é uma forma de cercamento e privatização do bem comum que é o espaço público. A desigualdade nasce, portanto, da supressão da cidade como obra e sua imposição como produto, um processo que é, em si, a negação do Direito à Cidade.

### 3.2. ANÁLISE DE CASOS DE RESTRIÇÃO DE ACESSO A ESPAÇOS PÚBLICOS E O ESTUDO EMPÍRICO DA CURVA DA JUREMA.

O processo de gentrificação, embora frequentemente analisado pela ótica da expulsão habitacional, exerce um dos seus impactos mais visíveis e imediatos na transformação dos espaços públicos. A "requalificação" de praças, parques e, no caso de Vitória, orlas, raramente é um processo neutro de melhoria. Pelo contrário, ela opera através de mecanismos deliberados de restrição de acesso que visam substituir um público popular por um consumidor de elite, configurando uma violação direta do princípio da igualdade.

Esta análise parte da premissa de que a intervenção estatal em espaços públicos frequentados por grupos populares, especialmente a juventude, muitas vezes não

objetiva o lazer democrático, mas sim o controle. Como Sposito (2003; 2006 apud Bussinguer; Neves, 2016, p. 273) analisa, as políticas voltadas para este grupo são frequentemente focadas no "enfrentamento do delito" e no "controle social do tempo". Nessa lógica, a juventude popular, com suas formas de lazer, como o funk, o churrasco ou a simples permanência em grupo, é frequentemente representada como um "problema" a ser gerido. A gentrificação oferece a "solução": ela "higieniza" o espaço, substituindo esse público por um consumidor ordeiro, "pacificado pelo cappuccino", como descreve ironicamente Sharon Zukin, citada por Harvey (2014, p. 46).

O Estado é o agente central dessa transformação. Quando o poder público se furta ao seu dever de garantir o lazer democrático e a manutenção de um espaço para todos, ele abre caminho para a lógica de mercado. Conforme alertam Bussinguer e Neves (2016, p. 283):

Enquanto o Estado se omite ignorando os dados por ele mesmo produzidos, o mercado, com sua percepção refinada e sofisticada dos possíveis nichos de crescimento do capital, olha para esses mesmos resultados [...] e enseja um projeto de ampliação de suas bases de atuação [...].

No caso dos espaços públicos, essa "ampliação de atuação" do mercado é a sua conversão em mercadoria. O espaço deixa de ser um local de convivência, valor de uso para se tornar um cenário de consumo, valor de troca. O que se vende não é apenas o produto, mas o próprio ambiente "requalificado". O lazer torna-se um "'juventude' como um fetiche produzido pela lógica capitalista" (Bussinguer; Neves, 2015 apud Bussinguer; Neves, 2016, p. 286), onde o direito de estar no local é mediado pela capacidade de consumir.

O resultado dessa transformação não é apenas econômico, mas também profundamente social. A substituição do lazer coletivo pelo consumo individualizado provoca uma "fragilização dos laços sociais e na individualização das relações, com a priorização de interesses particulares" (Baquero, 2001 apud Faria; Boff, 2012, p. 19). O que se perde é um ativo intangível e fundamental para a coesão social da população de baixa renda, o capital social.

O "estudo empírico da Curva da Jurema", em Vitória-ES, ilustra perfeitamente essa dinâmica de exclusão e perda. Historicamente, a Curva da Jurema era reconhecida

como um espaço popular de intenso valor de uso, marcado pela "cerveja barata, o churrasquinho e o isopor" (Século Diário, 2022). Era um local de lazer acessível para a população de toda a Grande Vitória, incluindo a juventude da periferia, que ali encontrava um espaço para o encontro, a festa e o lazer gratuito.

Este ambiente configurava um espaço rico no que Faria e Boff (2012, p. 22) definem como "capital social", citando Schmidt (2006): "Conjunto de redes, relações e normas que facilitam ações coordenadas na resolução de problemas coletivos e que proporcionam recursos que habilitam os participantes a acessarem bens, serviços e outras formas de capital"(Schmidt, 2006 apud Faria; Boff, 2012, p. 22). Para uma população historicamente privada de acesso a clubes e lazer pago, o lazer gratuito na orla é um recurso fundamental. A Curva da Jurema era o terreno onde se estabeleciam "os vínculos entre exclusão social e capital social" (Schmidt, 2006 apud Faria; Boff, 2012, p. 23); era um espaço de pertencimento que mitigava, culturalmente, a exclusão econômica sofrida em outras esferas.

A transformação da Curva da Jurema foi impulsionada pela Prefeitura Municipal de Vitória. Através de editais de licitação e concessão, o poder público promoveu a substituição dos quiosques populares por estabelecimentos de alto padrão, ou "gourmetizados". Esta ação se alinha perfeitamente à tese de Neil Smith sobre o papel do Estado: o poder público investiu na infraestrutura, a "requalificação" para "recriar a lucratividade" da área (Smith, 1996, p. 123) , abrindo espaço para a "especulação financeira" que impôs uma "'privataria' da orla" (Século Diário, 2023).

Essa intervenção contraria as diretrizes do próprio Plano Diretor Urbano (PDU) de Vitória (Lei Municipal nº 6.705/2006). O PDU, em conformidade com o Estatuto da Cidade, estabelece a função social da cidade e o objetivo de garantir o "uso democrático" dos espaços públicos, especialmente da orla. Na prática, a ação da Prefeitura de Vitória permitiu que o mercado implementasse as barreiras de exclusão. A barreira econômica é a primeira e mais eficaz, a mudança no perfil dos quiosques impôs preços exorbitantes. Embora a praia e o calçadão legalmente continuem públicos, a permanência no espaço foi condicionada ao consumo. O espaço que era de lazer gratuito tornou-se um "território excludente" (A Gazeta, 2023) e inacessível para a população de baixa renda.

Juntamente com o filtro econômico, opera a barreira da vigilância e do controle. A transformação foi acompanhada por um esforço de controle social que "exclui população pobre" (Século Diário, 2023). Um exemplo claro foi o Decreto Municipal nº 21.599, de 20 de dezembro de 2022, que proibia a circulação de vendedores ambulantes na área. Embora o decreto tenha sido revogado pelo Decreto nº 21.735/2023 após pressão popular (ES Hoje, 2023), ele revela a intenção do poder público, sendo ele, o controle social para eliminar o trabalhador popular, associado à "desordem" do antigo uso, e garantir um ambiente asséptico para o novo consumidor. Por fim, a barreira simbólica se impõe, fazendo com que o espaço que era de lazer popular torna-se "sofisticado". A nova estética, o policiamento e o próprio perfil dos novos frequentadores criam um ambiente de exclusão simbólica, onde a população periférica não se sente mais bem-vinda.

Conclui-se que a gentrificação da Curva da Juremanão foi uma "qualificação" neutra, mas um ato deliberado de exclusão que aprofundou a segregação socioespacial. A política urbana que criou esse território excludente destruiu o capital social daquele território e substituiu os laços sociais por relações de consumo, violando o princípio da igualdade ao negar à maioria da população o direito de usufruir de um dos principais bens públicos da cidade.

### 3.3. A INCOMPATIBILIDADE DA GENTRIFICAÇÃO COM A GARANTIA CONSTITUCIONAL DO DIREITO À CIDADE E DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE.

A partir da análise do processo de gentrificação na Curva da Jurema, detalhada ao longo deste capítulo, é possível notar uma flagrante e insuperável incompatibilidade com os preceitos fundamentais da Constituição Federal de 1988 e com o próprio conceito de Direito à Cidade. A transformação de um espaço público, antes democrático, em uma área de consumo seletivo não representa um avanço ou uma "qualificação" do espaço urbano, mas sim a materialização de uma lógica excludente que viola diretamente garantias constitucionais, de forma que aprofunde a desigualdade social.

A violação mais evidente está presente no Art. 5º, CF, mais precisamente o princípio da igualdade em sua dimensão material. No momento em que são impostas

barreiras econômicas que filtram seus frequentadores, o novo modelo da Curva da Jurema promove ativamente a segregação, o que vai de contramão com o dever do Estado de reduzir as desigualdades. Essa elitização do espaço público é um exemplo prático de como a polarização de riqueza se inscreve no território, produzindo o cenário descrito por David Harvey:

Os resultados dessa crescente polarização na distribuição de riqueza e poder estão indelevelmente inscritos nas formas espaciais de nossas cidades, que cada vez mais se transformam em cidades de fragmentos fortificados, de comunidades muradas e de espaços públicos mantidos sob vigilância constante. (Harvey, 2014, p. 47).

Nesse sentido, a Curva da Jurema deixa de ser um espaço de encontro para se tornar um desses “fragmentos”, reforçando a divisão da cidade e negando a convivência entre diferentes classes sociais.

Essa lógica excludente vai totalmente de contramão com a função social da cidade, princípio basilar da política urbana brasileira, consagrado no Art. 182 da Constituição Federal. A lei determina que o desenvolvimento urbano deve visar ao “pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de garantia do bem estar de seus habitantes”. Um projeto que, na prática, retira da maioria da população o acesso a um bem público para favorecer interesses comerciais e um público restrito, falha em cumprir essa determinação. O “bem-estar” não está sendo garantido para todos os habitantes, mas apenas para aqueles que podem pagar e usufruir do bem público. Ao mesmo tempo, o direito social ao lazer, previsto no Art. 6º da Constituição Federal, é diretamente violado, uma vez que o seu exercício em um dos principais cartões postais da cidade torna-se condicionado à renda. A violação desses direitos transcende a mera restrição de acesso, configurando uma afronta ao mínimo existencial necessário a uma vida digna. Como aponta Francischetto e Carone (2010, p. 95), o mínimo existencial não constitui apenas um alicerce básico, mas abrange tudo “que é essencialmente necessário à sobrevivência digna do ser humano”, incluindo “o acesso à alimentação adequada, a sistemas de saúde, à educação, entre outros”. O lazer, como direito social, está inserido nesse rol de elementos indispensáveis à dignidade.

A doutrina constitucionalista reforça essa visão. Conforme a dogmática desenvolvida por Sarlet e Rosa (2015, p. 221), o acesso a espaços como a Curva

da Jurema é parte do que se define como "mínimo existencial sociocultural, que, para além da proteção básica já referida, objetiva assegurar ao indivíduo um mínimo de inserção - em termos de tendencial igualdade - na vida social, política e cultural". Ao elitizar o espaço, a gentrificação nega essa inserção e ataca o núcleo da dignidade humana, pois, como advertem os mesmos autores, "a dignidade da pessoa humana apenas estará assegurada 'quando for possível uma existência que permita a plena fruição dos direitos fundamentais, de modo especial, quando seja possível o pleno desenvolvimento da personalidade'" (Sarlet; Rosa, 2015, p. 221). Fica evidente, portanto, que "levar a sério o direito ao mínimo existencial implica levar a sério as exigências da própria dignidade da pessoa humana, que, portanto, não pode ser reduzida a um mínimo vital" (Sarlet; Rosa, 2015, p. 228).

Diante do exposto, fica claro que a incompatibilidade do processo de gentrificação com a ordem constitucional reside, em última instância, na negação do próprio Direito à Cidade. É preciso compreender este direito em sua dimensão mais ampla e substantiva. Fazendo um grande paralelo, Francischetto e Carone (2010, p. 110) defendem que o "acesso à moradia deve ser analisado sob um prisma garantista [...] e não a partir de uma visão estreita que abarcaria tão somente a casa em si. A moradia envolve dignidade, bem-estar, segurança".

O Direito à Cidade, no mesmo sentido, não é apenas o direito de caminhar pela rua, mas ele também envolve a dignidade de pertencer, o bem-estar de conviver e a segurança de não ser excluído. Como postulado por Henri Lefebvre (2001, p. 117-118), este direito não é um "simples direito de visita", mas sim o "direito à vida urbana, transformada, renovada". A partir do momento que os cidadãos são transformados em meros consumidores e ao substituir a lógica do encontro pela lógica do mercado, o modelo implementado na Curva da Jurema tirou dos habitantes o seu poder coletivo de se apropriarem do espaço e de participarem da construção da cidade. Desse modo, a cidade, que deveria ser a obra de todos, torna-se um produto para poucos, o que representa a antítese de uma sociedade que se pretende democrática e justa.

## 4. O DIREITO À CIDADE COMO RESPOSTA À DESIGUALDADE E À EXCLUSÃO

### 4.1. O DIREITO À CIDADE NA TEORIA DE HENRI LEFEBVRE E DAVID HARVEY COMO ALTERNATIVA À GENTRIFICAÇÃO.

O enfrentamento da lógica excludente da gentrificação exige um novo paradigma para pensar o espaço urbano. O filósofo e sociólogo francês, Henri Lefebvre foi quem cunhou o termo que se tornaria central para essa crítica, o direito à cidade, sendo aquele na qual o cidadão reivindica o espaço urbano como um espaço de convivência, de acesso aos recursos e serviços urbanos e de participação democrática na vida urbana. Para ele, esse direito é fundamental para a emancipação social e justiça espacial.

Lefebvre define este direito em seu livro, O Direito à Cidade:

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao *habitat* e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade. (Lefebvre, 2001, p. 134).

O autor, nessa citação evidencia que o conceito é muito complexo, não se tratando o direito à cidade apenas de garantir uma moradia, um *habitat*, mas sim de assegurar a possibilidade de uma vida plena com o verdadeiro sentido de *habitar* que Lefebvre cita. Ele completa distinguindo direito à propriedade e direito à apropriação, que vão de oposição direta à lógica da gentrificação, para Lefebvre o primeiro é excludente e individual, já a apropriação seria o uso coletivo e o direito à participação ativa na construção do espaço, em suas palavras, a obra.

A raiz do conflito urbano, para Lefebvre, está na tensão entre duas lógicas opostas, o valor de uso e o valor de troca. Enquanto a vida urbana autêntica se baseia no uso, ou seja, no encontro, nas festas, na convivência, a lógica capitalista busca transformar tudo em mercadoria, em valor de troca. O Direito à Cidade vem como uma antítese à gentrificação sendo, portanto, a luta para resgatar a primazia do uso:

A proclamação e a realização da vida urbana como reino do uso (da troca e do encontro separados do valor de troca) exigem o domínio do econômico [...] e por conseguinte se inscrevem nas perspectivas da revolução sob a hegemonia da classe operária. (Lefebvre, 2001, p. 139).

Nesse sentido, a gentrificação da Curva da Jurema é um exemplo claro da subjugação do valor de uso, no caso do espaço de lazer e encontro para a população pelo valor de troca, que é o espaço de consumo para gerar lucro. Lutar pelo Direito à Cidade, nesta perspectiva, é uma ação inerentemente revolucionária que busca submeter a economia às necessidades da vida social.

O renomado geógrafo britânico David Harvey, décadas depois, retomou e popularizou o conceito de Lefebvre de direito à cidade, posicionando-o como uma palavra de ordem central para os movimentos sociais urbanos. Harvey argumenta que o direito à cidade não é apenas um direito de acesso a ela, mas também um direito de transformá-la. A cidade, para ele, é o principal campo de batalha onde se disputa o controle sobre o futuro da sociedade.

O direito à cidade é, portanto, muito mais do que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade incorpora: é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos. Além disso, é um direito mais coletivo do que individual, uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização. (Harvey, 2014, p. 28).

Harvey, portanto, enfatiza o caráter coletivo e político da questão. O direito à cidade levanta a pergunta de quem tem o poder de fazer e refazer a cidade, e para quais interesses. O geógrafo afirma então:

Reivindicar o direito à cidade no sentido que aqui proponho equivale a reivindicar algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas, e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental. (Harvey, 2014, p. 30).

Essa noção de um “poder configurador” é a resposta direta à lógica da gentrificação, onde as decisões são tomadas por uma pequena elite econômica e política. Dessa forma a luta pelo direito à cidade é a luta para que os próprios habitantes possam decidir coletivamente sobre a forma e o futuro de seu ambiente urbano, de forma que haja a democratização desse poder.

Em suma, tanto Lefebvre quanto Harvey oferecem uma grande base teórica para analisar a gentrificação não como um processo neutro de melhoria, mas sim como uma violação de um direito fundamental. Lefebvre estabelece a base filosófica, opondo o “valor de uso” da vida urbana à lógica mercantil do “valor de troca”.

Harvey traduz essa filosofia em uma demanda política clara, a luta por um poder coletivo para refazer a cidade. É à luz desses conceitos que a transformação da Curva da Jurema pode ser compreendida como um ato de exclusão que nega aos cidadãos seu legítimo direito à cidade.

#### 4.2. A IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO POPULAR E AS PROPOSTAS DE EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IGUALDADE NO PLANEJAMENTO URBANO.

A teoria do Direito à Cidade, proposta por Henri Lefebvre e politizada por David Harvey, encontra no ordenamento jurídico brasileiro um notável campo de materialização. As demandas por uma cidade mais justa e democrática, que para Harvey (2014, p. 15) essa ideia “Surge basicamente das ruas, dos bairros, como um grito de socorro e amparo de pessoas oprimidas”, foram catalisadas por movimentos sociais urbanos no Brasil e culminaram na promulgação da Lei Federal nº 10.257, de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Este diploma legal representa a principal ferramenta jurídica para a efetivação da participação popular no planejamento urbano e a concretização do princípio da igualdade no território.

O pilar do Estatuto da Cidade, que dialoga diretamente com a teoria em debate, é o princípio da gestão democrática, que subordina o planejamento urbano à participação social. O Art. 2º da lei estabelece as diretrizes gerais da política urbana, e entre elas se destacam:

- I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; II
- gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

A diretriz da gestão democrática não é meramente programática, ela se desdobra em instrumentos concretos que permitem à população exercer o que Harvey (2014, p. 61) chama de “maior controle democrático sobre a produção e o uso do excedente”. O próprio Estatuto da Cidade, em seu Art. 2º, elenca mecanismos como os conselhos de política urbana, as audiências públicas, os debates e, notadamente, o orçamento participativo. Tais ferramentas são essenciais para

transformar a cidade naquilo que Lefebvre (2001, p. 72) imaginou: a “obra dos cidadãos em lugar de se impor a eles como um sistema: como um livro já acabado”. A aplicação desses instrumentos é o caminho para que os habitantes se tornem sujeitos ativos no planejamento, e não meros espectadores ou vítimas das transformações urbanas.

Analisando o caso da Curva da Jurema à luz do Estatuto da Cidade, a violação do princípio da igualdade se torna ainda mais evidente. A transformação de um espaço público popular em uma área de consumo elitizado ocorreu sem uma ampla e efetiva participação da população, contrariando o previsto na lei. Cabem os questionamentos se teria o projeto sido o mesmo se audiências públicas tivessem sido convocadas para debater os rumos do local, e se o Conselho da Cidade de Vitória tivesse tido poder deliberativo sobre o modelo de concessão dos quiosques. A ausência desses mecanismos de participação resultou na primazia do valor de troca sobre o valor de uso, beneficiando interesses comerciais em detrimento do direito coletivo ao lazer e à cidade.

Essa falha em implementar a legislação demonstra que os instrumentos jurídicos, por si sós, não são suficientes se não forem ativados pela sociedade. Conforme defendem Faria e Boff (2012, p. 26), "Parece consenso que, para tornar a democracia real, é fundamental reanimar a participação do povo, com a presença da cidadania ativa, participante e crítica". A efetivação do princípio da igualdade, portanto, depende diretamente da aplicação rigorosa desses instrumentos de gestão democrática, garantindo que a cidade seja planejada com e para seus cidadãos.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final desta pesquisa, é confirmada a hipótese central de que a gentrificação, está longe de ser um processo neutro de "revitalização" urbana, ela se configura como um mecanismo contemporâneo de violação do princípio constitucional da igualdade. O estudo partiu da constatação de um profundo descompasso entre o ordenamento jurídico brasileiro, que prevê a função social da cidade e visa "erradicar a pobreza e a marginalização" (Art. 3º, III, CF), e a prática concreta do planejamento urbano.

Este fenômeno não é um processo natural de melhoria, mas sim um movimento estrutural do capital, potencializado pela "era das finanças", na qual transforma a moradia e o espaço urbano em ativos financeiros. A análise revelou que o Estado está longe de ser um árbitro neutro, mas atuando como um agente crucial ao fomentar este processo, investindo fundos públicos para amortizar o desinvestimento e recriar a lucratividade do setor imobiliário, tornando a área atrativa para o reinvestimento privado. A pesquisa buscou a explicação racional para essa defasagem, analisando as forças motrizes da gentrificação.

A violação do princípio da igualdade se materializa de duas formas principais. Primeiramente, através da promoção da segregação socioespacial, ou seja, a expulsão dos moradores originais para periferias distantes configurando uma "espoliação urbana" moderna, negando o direito à permanência. Em segundo lugar, como observado no estudo de caso da Curva da Jurema, a violação ocorre pela restrição ao acesso a espaços públicos. A "requalificação" destes locais, na prática, transformam os mesmos em áreas de consumo elitizadas, erguendo barreiras econômicas e simbólicas que excluem os cidadãos de menor renda.

Fica evidente que a gentrificação é incompatível com a ordem constitucional. Ela representa a submissão do "valor de uso" da cidade, o espaço de encontro e convivência, em detrimento ao "valor de troca", o espaço como mercadoria. Este modelo nega o direito à cidade.

Sendo assim, a partir do exposto, fica nítido que as reformas urbanas são de extrema importância, tendo como objetivo a melhoria da qualidade de vida, atração de investimentos e impulsionar o desenvolvimento econômico local. Porém, a partir do momento que forem feitas de forma democrática, com participação cidadã no

planejamento e gestão das cidades. Garantindo também o acesso equitativo aos recursos urbanos, serviços e espaços públicos. Tornando a cidade justa, inclusiva e sustentável, onde todos cidadãos possam exercer plenamente sua cidadania e desfrutar de uma boa qualidade de vida.

Para isso, se faz necessário a participação cidadã para garantir que as transformações urbanas sejam inclusivas, atendendo às necessidades da população e promovendo a equidade social. A fim de diminuir as desigualdades socioespaciais. Para que as reformas urbanas não agravem essas desigualdades, como vem ocorrendo na Curva da Jurema, mas sim atuem para mitigá-las.

## REFERÊNCIAS

BATALLER, Maria Alba Sargatal; BOTELHO, Maurilio Lima. **O Estudo da Gentrificação**. , [S.l.], n. 1, p. 9-37, jul. 2012. ISSN 2317-8825. Disponível em: <<https://www.revistacontinentes.com.br/index.php/continentes/article/view/5>>.

Acesso em: 02 nov. 2025.

BRANDT, Daniele Batista. O direito à cidade em Henri Lefebvre e David Harvey: da utopia urbana experimental à gestão democrática das cidades. *In: ENCONTRO NACIONAL DE PESQUISADORES EM SERVIÇO SOCIAL (ENPESS)*, 16., 2018, Vitória. **Anais [...]**. Vitória: UFES, 2018. Disponível em: <https://www.abepss.org.br/enpess-anais/public/arquivos/2018/oral-23485-16188.pdf>.

Acesso em: 2 nov. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 2 nov. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 2 nov. 2025.

BUSSINGUER, E. C. de A.; NEVES, E. S. da S. Juventude e políticas públicas: bônus ou oportunidades, perdidas?. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 17, n. 2, p. 241–292, 2016. DOI: 10.18759/rdgf.v17i2.921. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/921>. Acesso em: 2 nov. 2025.

CASTRO, M. F. de; RECKZIEGEL, J. Em busca do paraíso distante: em torno de alguns obstáculos à efetivação dos direitos fundamentais. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 13, p. 31–48, 2014. DOI: 10.18759/rdgf.v0i13.415. Disponível em:

<https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/415>. Acesso em: 2 nov. 2025.

COSTA, Laisa Pavan da. **O direito fundamental à cidade sustentável**: existência e conteúdo no direito brasileiro. 2019. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica) - Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2019. Disponível em: <https://biblioteca.univali.br/pergamumweb/vinculos/pdf/Laisa%20Pavan%20da%20Costa2019.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2025.

DA COSTA, M. M. M.; PORTO, R. T. C. Exclusão social, violência estrutural e delinquência juvenil: uma análise a partir de Michel Foucault. *Revista de Direitos e Garantias Fundamentais*, [S. l.], n. 4, p. 83–103, 2008. DOI: 10.18759/rdgf.v0i4.7. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/7>. Acesso em: 2 nov. 2025.

DECRETO que proíbe circulação de ambulantes na Curva da Jurema é revogado. **ES HOJE**, 13 jan. 2023. Disponível em: <https://eshoje.com.br/espírito-santo/2023/01/decreto-que-proibe-circulacao-de-ambulantes-na-curva-da-jurema-e-revogado/>. Acesso em: 2 nov. 2025.

DOS SANTOS PEREIRA, A. L. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. **Cadernos MetrÓpole**, [S. l.], v. 16, n. 32, p. 307–328, 2014. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/16929>. Acesso em: 2 nov. 2025.

ESPECULAÇÃO financeira impõe 'privataria' da orla de Vitória e exclui população pobre. **Século Diário**, 05 jan. 2023. Disponível em: <https://www.seculodiario.com.br/cidades/especulacao-financieira-impoe-privataria-da-orla-de-vitoria-e-exclui-populacao-pobres/>. Acesso em: 2 nov. 2025.

FARIA, J. P.; BOFF, S. O. O direito fundamental à tecnocidadania: algumas reflexões acerca do capital social, do desenvolvimento e da participação socio-política. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 9, p. 11–36, 2012. DOI: 10.18759/rdgf.v0i9.112. Disponível em:

<https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/112>. Acesso em: 2 nov. 2025.

FRANCISCHETTO, G. P. P.; CARONE, J. S. A regularização do território quilombola de Retiro: os desafios para o atingimento do mínimo existencial. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 6, p. 81–116, 2010. DOI: 10.18759/rdgf.v0i6.72. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/72>. Acesso em: 2 nov. 2025.

GOBBO, Elaine Dal. **Gentrificação na Curva da Jurema**: ‘A elite não pode ter vista para os pobres’. 23 jan 2022  
<https://www.seculodiario.com.br/cidades/quem-te-viu-que-te-ve-a-curva-da-jurema-ja-nao-e-mais-a-mesma>

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. Tradução Jefferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes - selo Martins, 2014.

KOWARICK, Lúcio. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2009.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MAFRA, L. K. Curva da Jurema: só não enxerga o preconceito quem não quer. **A Gazeta**, Vitória, 23 jan. 2023. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/artigos/curva-da-jurema-so-nao-enxerga-o-preconceito-quem-nao-quer-0123>. Acesso em: 2 nov. 2025.

MARICATO, Erminia. **Para Entender a Crise Urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARTINS, R. D. F. O projeto Porto Maravilha e o rent gap de Neil Smith | The Porto Maravilha project and the Neil Smith’s rent gap theory. **Revista Brasileira de**

**Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 17, n. 3, p. 195, 2015. DOI: 10.22296/2317-1529.2015v17n3p195. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5027>. Acesso em: 2 nov. 2025.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **O Conteúdo Jurídico do Princípio da Igualdade**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

MORO, Carolina Correa. Parques urbanos: uma análise da natureza jurídica em face da legislação urbanística e ambiental e à luz do direito à cidade. **Revista de Direito Ambiental**, São Paulo, v. 97, p. 223-247, jan./mar. 2020. Disponível em: <https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/CEJUR%20-%20PGM/CEJUR%20Clipping/3%C2%AA%20Edi%C3%A7%C3%A3o/Artigos/2.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2025.

PATRÃO, B. de V. L. G. O direito à convivência comunitária da criança e do adolescente no contexto urbano: o município e o Ministério das Cidades na institucionalização de políticas públicas urbanas. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 6, p. 155–172, 2009. DOI: 10.18759/rdgf.v0i6.74. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/74>. Acesso em: 2 nov. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SIQUEIRA, Adriana Castelo Branco de; ARAÚJO, Cândida Alves; RABÊLO, Samara Eugênia Viana Moura. A política de regularização fundiária e o acesso à terra: uma análise do direito fundamental de moradia no país. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, p. 147-164, jul./dez. 2021. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/download/253/597/2137>. Acesso em: 2 nov. 2025.

SMITH, Neil. **The New Urban Frontier**: Gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996.

VITÓRIA (ES). **Lei nº 6.705, de 13 de julho de 2006**. Institui o Plano Diretor Urbano do Município de Vitória e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Vitória*, Vitória, ES, 13 jul. 2006. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/576367/lei-6705-06>. Acesso em: 2 nov. 2025.

VITÓRIA (ES). **Decreto nº 21.599, de 20 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre o ordenamento do Comércio Ambulante nas praias de Vitória e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de Vitória*, Vitória, ES, 21 dez. 2022.

VITÓRIA (ES). **Decreto nº 21.735, de 12 de janeiro de 2023**. Revoga o Decreto nº 21.599, de 20 de dezembro de 2022. *Diário Oficial do Município de Vitória*, Vitória, ES, 12 jan. 2023.

WOLFGANG SARLET, I.; ROSA, T. H. da. Breves notas sobre a dogmática do mínimo existencial no direito brasileiro. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 16, n. 1, p. 217–248, 2015. DOI: 10.18759/rdgf.v16i1.741. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/741>. Acesso em: 2 nov. 2025.