

**XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO  
CONPEDI BUENOS AIRES –  
ARGENTINA**

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**BRUNO SOEIRO VIEIRA**

**CRISTHIAN MAGNUS DE MARCO**

**ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Diretora Executiva** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

**Representante Discente:** Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

**Comunicação:**

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

**Eventos:**

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Bruno Soeiro Vieira; Cristhian Magnus De Marco; Rosângela Lunardelli Cavallazzi. – Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-804-2

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Derecho, Democracia, Desarrollo y Integración

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. XII Encontro Internacional do CONPEDI Buenos Aires – Argentina (2: 2023 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# **XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA**

## **DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

---

### **Apresentação**

Prezados leitores,

Com muita honra e satisfação, apresentamos este livro sobre a temática: DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE. Os artigos que compõe o presente volume foram submetidos, aprovados e apresentados no XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI, em BUENOS AIRES – ARGENTINA. A proposta do evento contemplou os eixos: DERECHO, DEMOCRACIA, DESARROLLO Y INTEGRACIÓN.

Os debates foram muito profícuos, por isso, com grande entusiasmo, trazemos para o público leitor os seguintes textos:

1 - A pesquisa cujo título é A ESTRUTURAÇÃO DO SANEAMENTO AMBIENTAL COMO FERRAMENTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO NAS GRANDES CIDADES BRASILEIRAS, da lavra de Washington Henrique Costa, aborda a questão do saneamento básico nas grandes cidades do Brasil e seu papel no desenvolvimento urbano sustentável. Admite, porém, que é fundamental que haja investimento em infraestrutura, capacitação técnica, monitoramento e fiscalização no gerenciamento dos recursos hídricos e resíduos sólidos.

2 - Os pesquisadores Henrique Garcia Ferreira de Souza e Walkiria Martinez Heinrich Ferrer redigiram o artigo cujo título é A FUNÇÃO SOCIAL E SOLIDÁRIA DA EMPRESA DIANTE DO DIREITO À CIDADE SUSTENTÁVEL que analisou os desafios significativos em relação ao direito à cidade sustentável, com fulcro no princípio da solidariedade e a função social e solidária da empresa, pois esta desempenha relevante papel no processo de urbanização e na coesão social.

3 - A IMPORTÂNCIA DA CONECTIVIDADE NA CONSTRUÇÃO DE CIDADES INTELIGENTES NO BRASIL: UMA ANÁLISE SOBRE OS ASPECTOS JURÍDICOS DA INCLUSÃO DIGITAL é o título do artigo de autoria de Andressa Camoleze Alessi e Deise Marcelino da Silva que buscou analisar como a conectividade influencia a construção de

idades inteligentes no Brasil e que os aspectos jurídicos da inclusão digital são essenciais para garantir a equidade no acesso à tecnologia e para proteger os direitos dos cidadãos em um ambiente cada vez mais digitalizado.

4 - Bruno Soeiro Vieira é autor do artigo denominado A REFORMA TRIBUTÁRIA: UMA JANELA DE OPORTUNIDADE PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO-AMBIENTAL que analisou detidamente os trechos da atual proposta de reforma tributária que dizem respeito à temática urbano-ambiental e os correlacionou com as metas do Objetivo 11 da Agenda 2030, concluindo que o texto da reforma tributária gera um potencial de transformação do paradigma de construção das cidades brasileiras.

5 - ACESSO À ÁGUA À LUZ DO DIREITO À CIDADE: O CASO - REFERÊNCIA DA PRIVATIZAÇÃO DA ÁGUA NO RIO DE JANEIRO é o título do artigo de Rosângela Lunardelli Cavallazzi, Vívian Alves de Assis e Bernardo Mercante Marques que refletiu sobre os desafios urbanos e sociais nas cidades contemporâneas, em um contexto de aprofundamento da agenda neoliberal nas cidades que resulta em privatização e mercadorização de serviços públicos essenciais, fenômeno que implica em retrocessos de direitos sociais fundamentais, como o direito fundamental à água. Ademais, a pesquisa trata da judicialização do caso-referência sobre a reivindicação do direito ao acesso à água no Estado do Rio de Janeiro.

6 - No artigo CIDADES INTELIGENTES PARA UM FUTURO SUSTENTÁVEL: UM CÓDIGO DE DIVERSIDADE NO CONTEXTO BRASILEIRO EM ALINHAMENTO COM A AGENDA 2030, os autores Sabrina Lehnen Stoll, Stéphanie Fleck da Rosa e Ivo dos Santos Canabarro, analisaram os processos de dominação digital, sob o prisma das geografias digitais. A preocupação dos autores centrou-se, na criação de sistemas para controle e vigilância das populações mais vulneráveis.

7 - CONTRIBUIÇÕES INICIAIS SOBRE POSSÍVEIS IMPLICAÇÕES DO CAPITALISMO DE DESASTRES NO DIREITO À CIDADE NA SOCIEDADE DE RISCO, é o título do artigo de Carla Maria Peixoto Pereira, Mozart Victor Ramos Silveira e Francisco Geraldo Matos Santos. O objetivo central do texto foi refletir sobre as implicações do capitalismo de desastres no direito à cidade, sob as lentes do conceito de Cidade de Risco.

8 - Adriana Santos Trindade, Gilciane Sousa da Silva e Pedro Sarraff Nunes De Moraes, trataram da FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA: PERSPECTIVA DO PROCESSO DE

URBANIZAÇÃO, DÉFICIT HABITACIONAL E GENTRIFICAÇÃO NO BAIRRO DO JURUNAS EM BELÉM/PA. O artigo é um relato de pesquisa conceitual e empírica, com aplicação de questionário para verificação de processos de gentrificação e da financeirização.

9 – O texto LIMITES DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA E DESENVOLVIMENTO URBANO: UMA FUNÇÃO POTENCIAL DA PROPRIEDADE RURAL PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL, escrito em coautoria por Natan Pinheiro de Araújo Filho e Samuel Pontes Do Nascimento, estuda-se o fenômeno da conversão da propriedade privada em meio de consumo e acúmulo de capital, em prejuízo do uso da propriedade como meio de produção.

10 - Os autores Cristhian Magnus De Marco, Evaldo José Guerreiro Filho apresentam o artigo O ESTATUTO DA CIDADE: AVANÇOS E PERSPECTIVAS com relevante reflexão sobre os avanços e obstáculos para a efetividade do Estatuto após 22 anos. Destacam a conjuntura da financeirização da moradia, da

gentrificação e o uso da propriedade em bases dissociadas das necessidades urbanísticas. Na perspectiva do

desenvolvimento sustentável e da justiça social as conclusões encaminham no sentido da vigilância dos valores e interesses conquistados.

11 - A OCUPAÇÃO DE ÁREAS DE "BAIXADA", DE EXPANSÃO URBANA E A QUESTÃO DOS TERRENOS DE MARINHA EM BELÉM-PA: DIFICULDADES PARA A ARRECADAÇÃO DE IMPOSTO TERRITORIAL constituiu o título do trabalho de Mozart Victor Ramos Silveira, Carla Maria Peixoto Pereira? Adotam o caso-referência de Belém-PA com ênfase em relação às ocupações espontâneas em terrenos de marinha no bojo das dificuldades.

da administração tributária na arrecadação do IPTU. A questão urbana é abordada à luz do direito à cidade com o método dialético em relação à justiça

espaço-temporal e fiscal conforme paradigma de direito à cidade. Os desafios para a tributação imobiliária em uma região marcada pela

informalidade e dificuldades jurídicas como as áreas de ocupação espontânea são identificados, especialmente no âmbito do planejamento urbano.

12 - Os autores Miquel Etinger de Araujo Junior , Jussara Romero Sanches apresentam o artigo OS PRINCÍPIOS CONFORMADORES DO DIREITO À CIDADE. Adotam a abordagem interdisciplinar para conduzir a questão nuclear sobre quais os princípios que conformam o direito à cidade,

partindo-se da hipótese de que o direito à cidade é conformado por princípios que alcançam diferentes

dimensões que o compõem. A pesquisa compreende levantamento da literatura especializada para a apresentação da

trajetória de construção do direito à cidade.

13- Os pesquisadores Alisson de Bom de Souza e Marcelo Buzaglo Dantas

Privilégiam a abordagem das políticas públicas de infraestrutura urbana no sentido da tutela

da moradia digna, com o trabalho POLÍTICAS PÚBLICAS DE INFRAESTRUTURA URBANA E A GARANTIA DO DIREITO

FUNDAMENTAL À MORADIA DIGNA. Realizam análise do tratamento do direito à moradia na Constituição espanhola e brasileira. Incluem também exemplos das experiências equatoriana e boliviana com recente garantia constitucional. Em síntese consideram o arranjo das políticas públicas de infraestrutura urbana e habitacional que vem sendo reconhecido pelo Supremo.

Desejamos a todos uma ótima leitura.

Bruno Soeiro Vieira UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ

Cristhian Magnus De Marco Universidade do Oeste de Santa Catarina

Rosângela Lunardelli Cavallazzi (Você) Universidade Federal do Rio de Janeiro / Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Os organizadores.

**FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA: PERSPECTIVA DO PROCESSO DE  
URBANIZAÇÃO, DÉFICIT HABITACIONAL E GENTRIFICAÇÃO NO BAIRRO  
DO JURUNAS EM BELÉM/PA**

**FINANCIALIZATION OF HOUSING: PERSPECTIVE OF THE URBANIZATION  
PROCESS, HOUSING DEFICIT AND GENTRIFICATION IN THE JURUNAS  
NEIGHBORHOOD IN BELÉM/PA**

**Adriana Santos Trindade <sup>1</sup>**  
**Gilciane Sousa da Silva <sup>2</sup>**  
**Pedro Sarraff Nunes De Moraes <sup>3</sup>**

**Resumo**

O presente estudo aborda sobre a questão da urbanização e déficit habitacional no Brasil, relacionando-os com as ideias desenvolvidas pelo teórico Karl Marx a respeito da acumulação primitiva dos capitais, bem como pela arquiteta e urbanista, Raquel Rolnik sobre financeirização da moradia, além do geógrafo Milton Santos e seus estudos sobre globalização e as suas implicações sócio espaciais. Com esse objetivo, o presente artigo problematiza a ocorrência do fenômeno conhecido como gentrificação no bairro do Jurunas, localizado na cidade de Belém/PA. Nesse sentido isso foi realizada uma pesquisa, por meio de questionário online, com moradores do referido bairro, para verificar a possível relação dos resultados obtidos com o processo de gentrificação e financeirização da moradia. Além disso, utilizou-se da pesquisa bibliográfica sobre os aspectos sociais, econômicos e jurídicos sobre a moradia, habitação e o direito de propriedade à luz da Constituição Federal de 1988 e da Declaração Universal dos Direitos Humanos.

**Palavras-chave:** Direitos fundamentais, Déficit habitacional, Acumulação primitiva, Financeirização, Moradia

**Abstract/Resumen/Résumé**

The present study deals with the issue of urbanization and housing deficit in Brazil, relating them to the ideas developed by the theorist Karl Marx regarding the primitive accumulation of capital, as well as by the architect and urbanist, Raquel Rolnik on the financialization of housing, in addition to the geographer Milton Santos and his studies on globalization and its socio-spatial implications. With this objective, this article problematizes the occurrence of the phenomenon known as gentrification in the Jurunas neighborhood, located in the city of

---

<sup>1</sup> Graduada em Comunicação Social - Jornalismo (Universidade da Amazonia). Especialista em Comunicação Empresarial (CPÓS Centro de Pós Graduação). Servidora Pública da FUNTELPA. Graduanda em Economia (Universidade Federal do Pará)

<sup>2</sup> Graduanda em Economia (Universidade Federal do Pará)

<sup>3</sup> Bacharel em Direito (Universidade Federal do Pará). Especialista em Direito do Trabalho e Processual do Trabalho (Universidade da Amazônia). Mestre em Direitos Fundamentais (Universidade da Amazônia). Professor Universitário

Belém/PA. In this sense, a survey was carried out, using an online questionnaire, with residents of the aforementioned neighborhood, to verify the possible relationship of the results obtained with the process of gentrification and financialization of housing. In addition, bibliographical research was used on the social, economic and legal aspects of housing, housing and the right to property in the light of the Federal Constitution of 1988 and the Universal Declaration of Human Rights.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Fundamental rights, Housing deficit, Primitive accumulation, Financialization, Home



## **1. Introdução**

A questão do déficit habitacional no Brasil é um problema crônico que afeta milhões de pessoas em todo o país. Para compreender e analisar essa realidade, é necessário recorrer a diferentes teorias e perspectivas.

Partindo dessa premissa, o objetivo deste estudo é analisar a conexão entre o déficit habitacional, acumulação primitiva do capital e a financeirização da moradia, por meio da análise do processo de gentrificação no bairro do Jurunas, em Belém. Para isso, esse estudo aborda o conceito de acumulação primitiva do capital, discutida por Marx no capítulo XXIV de "O Capital", no qual é descrito o processo pelo qual o capital se apropria dos meios de produção e dos recursos naturais através da expropriação dos trabalhadores. Além de relacionar esse conceito aos estudos sobre o espaço urbano, realizados pelo geógrafo, Milton Santos.

Ao abordar esses aspectos, lança-se um olhar sobre o processo de financeirização das moradias, que tem contribuído para a intensificação do déficit habitacional, já que nesse contexto o aumento do preço dos imóveis faz com que a população mais pobre tenha dificuldades para ter o acesso à moradias, que garantam condições adequadas de sobrevivência, o que afeta a qualidade de vida dessas pessoas em aspectos, como: integração social, saúde e bem-estar; ferindo o que estabelece a Constituição e a Declaração Universal dos Direitos Humanos (ROLNIK, 2015; SANTOS, 2004).

Para investigar se essas questões afetam a realidade de vida dos moradores de Belém, e encontram paralelo com a realidade vivida por cidadãos que moram em áreas periféricas da cidade, foi realizada uma pesquisa, por meio de questionário eletrônico, com moradores do bairro do Jurunas. O objetivo é verificar se o processo de urbanização, déficit habitacional e financeirização da moradia dialogam com acumulação primitiva do capital e refletem na gentrificação do bairro.

## **2. O Direito à moradia *versus* a sua financeirização**

Um dos pontos mais importantes a serem observados, de acordo com Raquel Rolnik (2015), é a diferença entre o que se chama de “direito à moradia” e a financeirização da moradia. Esses dois conceitos, embora pareçam convergir para o alcance de um bem-estar social, têm em suas essências finalidades muito diferentes. Enquanto o primeiro vai ao encontro do que a constituição de 88 estabelece e busca assegurar direitos fundamentais básicos; o segundo parece ser uma distorção engendrada pelo mercado, para fazer parecer que a posse de um imóvel corresponda ao “direito à moradia”. Isso se dá, segundo a autora citada,

porque projetos institucionalizados enquanto políticas habitacionais perderam o caráter de distribuição de riqueza, e deram lugar a mecanismos de acumulação de capital e extração da renda baseados em uma lógica de endividamento. Características que podem ser relacionadas aos estudos do teórico Karl Marx, em especial, aos apontamentos sobre “acumulação primitiva do capital”.

Essa relação pode ser estabelecida a partir da percepção de que com a financeirização, a habitação enquanto um bem social perde força em um processo que a transforma em mercadoria. Desse modo, o acesso a moradia digna, que deveria ser um direito, passa a ser visto como uma compra, como consequência de um acúmulo de capital, que dentro de uma lógica de mercado neoliberal só deve estar ao alcance de quem possui renda ou de quem se rende ao endividamento. E, além do que é possível ver impresso na paisagem urbana das cidades brasileiras, o histórico e dados oficiais sobre a urbanização e habitação no país mostram isso.

Diante do exposto, faz-se imprescindível falar sobre direito, já que normas e diretrizes que visam a existência com dignidade parecem se dissolver frente a esses novos arranjos econômicos de base neoliberal. Por tanto, trazer à memória como a história – e as lutas – consolidam leis para assegurar o direito à moradia digna é fundamental.

### **3. Propriedade e moradia como Direitos Humanos e Direitos Fundamentais**

A caracterização de direitos considerados essenciais aos indivíduos conta com uma ampla diversidade de termos e designações, utilizando-se expressões como: *direitos humanos*, *direitos fundamentais*, *direitos naturais*, *direitos da pessoa*, *direitos individuais*, *liberdades fundamentais*, etc.

A própria Constituição Federal brasileira de 1988 ora faz referência a direitos humanos, ora a direitos fundamentais, ora a direitos e garantias individuais e assim por diante.

Contudo, no âmbito jurídico, duas expressões ganharam uso recorrente para fazer referência a tais direitos, considerados essenciais aos indivíduos: *direitos humanos* e *direitos fundamentais*. Cumpre aqui estabelecer alguma definição sobre tais expressões e identificar a relação entre elas.

Nesse sentido, os direitos humanos são direitos essenciais e indispensáveis à vida digna. Por isso, “os direitos humanos consistem em um conjunto de direitos considerado indispensável para uma vida humana pautada na liberdade, igualdade e dignidade” (RAMOS, 2018, p. 29).

É possível observar então uma espécie de capilaridade na expressão direitos humanos, visto que não existe uma predeterminação de um conjunto mínimo de direitos essenciais a vida digna. Tal constatação se dá em razão de que as necessidades humanas variam, e de acordo com o contexto histórico de uma época, novas demandas sociais são incorporadas juridicamente e inseridas no rol de direitos humanos.

A partir da definição de direitos humanos é possível extrair que tal conjunto de direitos representa valores tidos como essenciais, universais, superiores, recíprocos e, antes de tudo, indispensáveis para a promoção da dignidade humana.

A universalidade consiste no reconhecimento de que os direitos humanos são direitos de todos (...). Por sua vez, a essencialidade implica que os direitos humanos apresentam valores indispensáveis e que todos devem protegê-los. Além disso, os direitos humanos são superiores a demais normas, não se admitindo o sacrifício de um direito essencial para atender as “razões de Estado”; logo os direitos humanos representam preferências preestabelecidas que, diante de outras normas, devem prevalecer. Finalmente a reciprocidade é fruto da teia de direitos que une toda a comunidade humana, tanto na titularidade (são direitos de todos) quanto na sujeição passiva (RAMOS, 2018, p. 30).

Tais ideais transformam os direitos humanos em verdadeiros vetores de uma sociedade pautada na igualdade e na ponderação dos interesses de todos e não de apenas alguns.

Curiosamente, as mesmas considerações podem ser observadas na perspectiva conceitual acerca dos direitos fundamentais, tidos também como um conjunto considerado indispensável para uma vida humana pautada na liberdade, igualdade e dignidade, conjunto este que se encontra inscrito no texto de uma constituição.

Assim, os direitos fundamentais revelam em seu conteúdo também a especial proteção de valores essenciais, universais, superiores e recíprocos atribuídos a cada pessoa, que estão positivados no corpo normativo constitucional de um determinado Estado.

Todavia, não há como desconsiderar a existência de categorias universais e consensuais no que diz com sua fundamentalidade, tais como os valores da vida, da liberdade, da igualdade e da dignidade humana. Contudo, mesmo estes devem ser devidamente contextualizados, já que igualmente suscetíveis de uma valoração distinta e condicionada pela realidade social e cultural concreta (SARLET, 2015, p. 77).

Direitos fundamentais são todas as posições jurídicas concernentes às pessoas que foram, constitucionalmente, por seu conteúdo e importância, eleitas para serem retiradas da esfera de disponibilidade do poder estatal, dada a relevância de seu significado.

É possível então afirmar a intensa aproximação conceitual e grande relação entre os direitos humanos e os direitos fundamentais o que, inclusive, explica o uso corrente das expressões, posto que “não há dúvidas de que os direitos fundamentais, de certa forma, são também sempre direitos humanos, no sentido de que o seu titular sempre será o ser humano, ainda que representado por entes coletivos” (SARLET, 2015, p. 29).

Não obstante, é salutar fazer referência ao fato de que, ao menos do ponto de vista teórico-dogmático, direitos humanos e direitos fundamentais distinguem-se entre si, no sentido de que o termo “direito fundamental” se aplica à aquele direito humano reconhecido e inscrito na esfera do direito constitucional de um determinado Estado. De outro lado, a expressão direitos humanos mantém relação com os documentos de direito internacional, independentemente de sua vinculação com determinada ordem constitucional, possuindo assim validade universal e inequívoco caráter supra nacional.

A doutrina tende a reconhecer que os “direitos humanos” servem para definir os direitos estabelecidos pelo Direito Internacional em tratados e demais normas internacionais sobre a matéria, enquanto a expressão “direitos fundamentais” delimitaria aqueles direitos reconhecidos e positivados pelo Direito Constitucional de um Estado específico (RAMOS, 2018, p. 52).

Para os fins do presente estudo cumpre destacar que os direitos à propriedade e a moradia podem assim ser considerados ambos, simultaneamente, direitos humanos e direitos fundamentais, segundo a ordem jurídica internacional e a ordem jurídica constitucional brasileira.

A Declaração Universal dos Direitos Humanos, proclamada no âmbito da Organização das Nações Unidas em 1948, em seu artigo XVII.1, expressamente assegura que todo ser humano tem direito à propriedade. Igualmente, essa norma internacional assegura, em seu art. XXV.1, que todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, habitação digna, dentre outros direitos.

De outra ponta, a Constituição Federal brasileira de 1988, no *caput* do seu artigo 5º, estabelece que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito

à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Do mesmo modo, a Constituição vigente, em seu art. 6º, estabelece o direito social à moradia, dentre outros.

Não obstante, o direito à propriedade e o direito a moradia sejam considerados simultaneamente direitos humanos e direitos fundamentais, cada um deles se insere em dimensões distintas.

No âmbito teórico, tanto os direitos humanos quanto os direitos fundamentais são estudados e “classificados” segundo uma teoria das “gerações” ou “dimensões” de tais direitos. Tal classificação considera o fato de que aqueles direitos passaram, no decorrer da história, por profundas transformações quanto ao seu conteúdo, sua titularidade, eficácia e efetivação.

Assim sendo, a teoria dimensional dos direitos fundamentais não aponta, tão somente, para o caráter cumulativo do processo evolutivo e para a natureza complementar de todos os direitos fundamentais, mas afirma, para além disso, sua unidade e indivisibilidade no contexto do direito constitucional interno e, de modo especial, na esfera do moderno Direito Internacional dos Direitos Humanos (...). Além disso, em prol da clareza, é de se atentar para a circunstância de que a expressão “dimensões” (ou “gerações”), em que pese sua habitual vinculação com a terminologia direitos humanos, se aplica igualmente aos direitos fundamentais de cunho constitucional (SARLET, 2015, p. 46).

Assim, os direitos humanos e os direitos fundamentais podem ser analisados em direitos de primeira, segunda e terceira gerações ou dimensões, havendo ainda quem descreva e aponte direitos de uma quarta, quinta e até mesmo sexta gerações ou dimensões.

Cumprido esclarecer que, para os fins do presente estudo, dar-se-á ênfase maior nos direitos de primeira e segunda dimensão, em que se situam respectivamente os direitos de propriedade e direito à moradia.

A primeira dimensão de direitos engloba os assim chamados “direitos de liberdade” que constituem prestações negativas, nas quais o poder estatal deve proteger a esfera de autonomia do indivíduo, “pois protegem o indivíduo contra intervenções indevidas do Estado” (RAMOS, 2018, p. 58).

Esses direitos de primeira dimensão são fruto do pensamento liberal-burguês do século XVIII, com forte característica individualista, “surgindo e afirmando-se como direitos

do indivíduo frente ao Estado, demarcando uma zona de não intervenção do Estado e uma esfera de autonomia individual em face de seu poder” (SARLET, 2015, p. 46/47).

São exemplos de direitos humanos e fundamentais de primeira dimensão: direito à liberdade, igualdade perante a lei, intimidade e direito à propriedade.

Juridicamente, a propriedade caracteriza-se como o direito atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem (móvel ou imóvel), podendo reavê-lo do poder de quem quer que injustamente o detenha ou possua, segundo definição do artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro. Além disso, a propriedade, segundo a ordem constitucional vigente, caracteriza-se como direito individual em face da qual é garantida a sua inviolabilidade, segundo o artigo 5º da Constituição Federal de 1988, portanto, com forte cunho individualista e liberal, resguardada da ingerência arbitrária de quem quer que seja.

Os direitos humanos e fundamentais de segunda dimensão são fruto de uma guinada na concepção de papel do Estado, de quem se passa a exigir uma atuação mais positiva, ou seja, de assegurar condições materiais mínimas de sobrevivência do indivíduo. Portanto, os direitos desta dimensão caracterizam-se “por outorgarem ao indivíduo direitos e prestações sociais estatais, como assistência social, saúde, educação, trabalho, etc., revelando uma transição das liberdades formais abstratas para as liberdades materiais concretas” (SARLET, 2015, p. 47).

São exemplos de direitos fundamentais e humanos de segunda dimensão: direito à saúde, educação, previdência social, trabalho, habitação, entre outros.

O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado, não se resumindo a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, dignidade e saúde física e mental, dentre vários outros aspectos.

Constitucionalmente, a inclusão da moradia como direito social, no caput do art. 6º da Constituição brasileira, representa a concepção de ser obrigação do Estado promover políticas públicas de acesso a moradia adequada e digna aos indivíduos, constituindo-se verdadeira prestação estatal.

Não obstante tais considerações acerca do direito de propriedade e o direito a moradia, ambas as garantias constitucionais, no contexto socioeconômico no final do Século

XX e início do Século XXI, tiveram suas interconexões aprofundadas, em função do processo de financeirização da moradia, especialmente em países como o Brasil.

#### **4. Urbanização e déficit habitacional**

Essa situação, no entanto, parece ser do um processo que se apresenta desde a colonização do Brasil, já que foi durante esse período que se deram as primeiras tentativas de urbanização no território, mais precisamente na Zona da Mata Nordestina, com ênfase para Salvador. A cidade era ainda, uma invenção moderna, e o povo e a ‘civilização’ brasileira se formaram no campo. Milton Santos aponta três etapas importantes da organização do território brasileiro, identificadas por Nelson Goulart Reis (1968). A primeira etapa se deu entre 1530 e 1570, marcada pela fundação do Rio de Janeiro; a segunda etapa corresponde ao período de 1580 e 1640, onde ocorreu a fundação de dez vilas e três cidades; por fim, em um terceiro momento, o intervalo entre 1650 e 1720, quando foram fundadas 35 vilas, e Olinda em Pernambuco e São Paulo foram elevadas à categoria de cidade.

N. Goulart Reis (1968) inclui, como elementos explicativos da urbanização no que chama de "o sistema social da Colônia" os seguintes elementos: a organização político-administrativa, consideradas, de um lado, as capitânicas e o governo-geral e de outro a organização municipal; as atividades econômicas rurais (agricultura de exportação e de subsistência) e as camadas sociais correspondentes, a começar pelos proprietários rurais; as atividades econômicas urbanas e seus atores (comércio, ofícios mecânicos, funcionalismo, mineração). (SANTOS, 1993, p. 18).

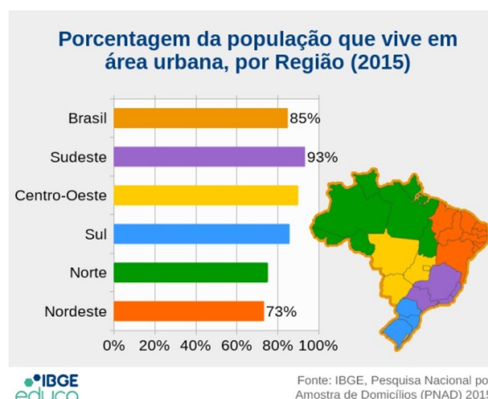
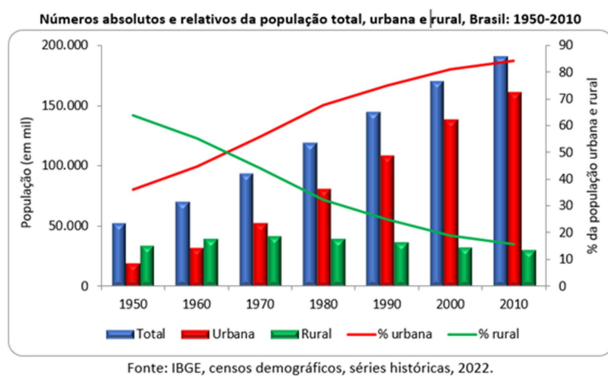
No século XVIII a urbanização avança. A cidade passa a ser a residência oficial do grande fazendeiro, atuando a propriedade rural como local de visita nos momentos mais importantes da produção. Entretanto, “foi necessário ainda mais um século para que a urbanização atingisse sua maturidade, no século XIX, e ainda mais um século para adquirir as características com as quais conhecemos hoje.” (SANTOS, 1993, p. 19). No processo de criação urbana no Brasil, de acordo com o Murilo Marx (1991), a cidade surge em subordinação à economia rural, nesse contexto, haviam fracas relações entre lugares no Brasil, até a chegada da mecanização da produção, que estreitou a relação entre os espaços. No fim do período colonial, São Luís do Maranhão, Recife, Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo abrigavam cerca de 5,7% da população total do país (Caio Prado Jr., 1953, p. 21).

Em 1872, três capitais brasileiras contavam com mais de 100 mil habitantes, sendo Rio de Janeiro com cerca de 275 mil; Salvador com aproximadamente 129 mil; e Recife com pouco mais de 116 mil. Em 1900, já são quatro as capitais que ultrapassam o número de 100 mil habitantes, Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador e Recife (SANTOS, 1993). Em 1872, havia 5,9% de urbanos, mas em 1900 eles já somavam 9,4% (OLIVEN, 1980, p. 69). Em 1940 o Brasil já tinha atingido o percentual de 26,3% de população urbana.

Esse complexo processo de industrialização formou um mercado nacional, constituiu equipamentos e infraestrutura para integrar o território, expandiu diversas formas de consumo, impulsionando o processo da urbanização. A partir de 1940 há um grande crescimento populacional brasileiro, conjuntamente, a população urbana também expandir-se.

**BRASIL**

	<i>População total</i>	<i>População urbana</i>	<i>Índice de urbanização</i>
1940	41.326.000	10.891.000	26,35
1950	51.944.000	18.783.000	36,16
1960	70.191.000	31.956.000	45,52
1970	93.139.000	52.905.000	56,80
1980	119.099.000	82.013.000	68,86
1991	150.400.000	115.700.000	77,13



Atualmente, segundo o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), aproximadamente 85% da população brasileira vive em áreas urbanas. A urbanização do Brasil, especialmente sua expansão no século XIX, está estritamente atrelada à modernização do campo e a industrialização. O Sistema Capitalista e a dinâmica do Mercado tiveram impacto significativo na forma das relações humanas, impulsionando a mobilidade das pessoas, dos serviços e alterando significativamente a forma como as pessoas vivem e convivem nas cidades. O processo de urbanização no Brasil foi desordenado e sem planejamento eficaz, à medida que a população urbana crescia, amplificava-se também a “Macrocefalia Urbana” (SANTOS, 2004).

“[...] massiva concentração das atividades econômicas em algumas metrópoles que propicia o desencadeamento de processos descompassados: redirecionamento e convergência de fluxos migratórios, déficit do aumento de empregos, ocupação desordenada de determinadas regiões da cidade e estigmatização de estratos sociais que comprometem substancialmente a segurança pública urbana” (SANTOS, 2004, p.306).



Sem estrutura para comportar ou atender adequadamente a toda a população, com um planejamento urbano ineficaz ou até mesmo inexistente, o crescimento rápido e desordenado das cidades leva à instalação de um quadro macrocefálico, e essa Macrocefalia Urbana implica diretamente na questão habitacional, a favelização e a segregação social, por exemplo, decorrem do aumento de habitações precárias, o que leva à conjuntura do déficit habitacional.

A urbanização provocou a ampliação das ofertas de trabalho, as possibilidades e facilidades da vida urbana, porém nem todas as pessoas que habitam as cidades e centros urbanos usufruem destas facilidades e oportunidades (NUNES, 1998).

De acordo com o relatório realizado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (2016) ter uma moradia adequada significa mais que ter um teto sobre a cabeça, engloba também privacidade, espaços adequados, acessibilidade, segurança, entre outras questões. Na busca de traduzir operacionalmente as dimensões da moradia adequada, o governo federal brasileiro utiliza como parâmetro de diagnóstico das necessidades habitacionais os indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios, elaborados pela Fundação João Pinheiro (FJP, 1995). O déficit habitacional é o conceito mais difundido e popular quando nos referimos às necessidades habitacionais brasileiras, trata-se do indicador mais utilizado para balizar, acompanhar e avaliar políticas públicas de fomento à construção de novas unidades.

Conforme a Fundação João Pinheiro (2015) o déficit habitacional é calculado pelo somatório de quatro componentes: ônus excessivo dos aluguéis- custo excessivo dos aluguéis para famílias que possuem renda de até 3 salários mínimos e que gastam, no mínimo, 30% de sua renda com o aluguel do imóvel em que vivem; coabitação- ocorre quando duas ou mais famílias convivem juntas em um mesmo ambiente e não possuem privacidade fazendo-se necessário a construção de novas moradias; precariedade das habitações - são habitações improvisadas como casas sem parede, carros ou que pela questão ambiental sofrem risco de desmoronar ou apresentar danos; adensamento excessivo de moradores por dormitório em imóveis alugados - imóvel alugado que possui mais de três moradores por dormitório.

Baseado em pesquisa realizada em 18 países latino-americanos, o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID divide o déficit habitacional em dois tipos: qualitativo e quantitativo. Em linhas gerais, o primeiro refere-se à carência de um lugar para viver (construção de nova edificação), enquanto o segundo engloba a falta de infraestrutura, má qualidade dos materiais de construção, falta de espaço ou aspectos de regularidade fundiária (ROJAS; MEDELLIN, 2011).

Entretanto, sob um olhar mais específico quanto a vida das famílias e indivíduos se altera com o tempo, e as suas necessidades habitacionais exigem mudanças, os indicadores do déficit fornecem um retrato da questão habitacional em um determinado momento e, por conta disso, seus dados devem ser regularmente revisados (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2022). Em decorrência da pandemia, o Brasil não possui informações atualizadas, pois o Censo Demográfico de 2020 não foi realizado. De acordo com a pesquisa de 2019, o déficit habitacional em todo o Brasil foi de 5,8 milhões de moradias, das quais 79% concentram-se em famílias de baixa renda. 87,7% do déficit habitacional quantitativo (moradia em falta, seja por habitação precária, coabitação familiar, pessoas de mais por metro quadrado, ou o custo do aluguel) está localizado nas áreas urbanas.

Ainda segundo essa pesquisa, os estados com maiores déficits habitacionais, com relação ao número total de domicílios, estão nas regiões Norte e Nordeste do país: Amapá (17,8%), Roraima (15,2%), Maranhão (15,25%), Amazonas (14,82%) e Pará (13,55%) (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021).

Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o principal desafio das políticas públicas é “permitir o acesso a uma moradia adequada para todos, compatível com o tamanho, nível de renda e de diferentes necessidades habitacionais das famílias brasileiras”, pois de acordo com a Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), divulgada em outubro de 2019 pelo IBGE, 36,6% da renda das famílias brasileiras está comprometida com despesas com habitação que responderam pela maior participação nas despesas monetária e não monetária de consumo das famílias, tanto em nível nacional (36,6%) como regional.

Conforme Milton Santos (2014) o déficit habitacional pode ser entendido como uma das consequências do modelo capitalista, onde o acesso à moradia digna e adequada é restrito a determinadas regiões e grupos sociais privilegiados e o mercado imobiliário é responsável pela produção de espaços segregados, centrados na acumulação de capital e não na satisfação das necessidades da população. Dessa forma, o déficit habitacional decorre da falta de políticas públicas efetivas que promovam o acesso à moradia, assim como da especulação imobiliária, que gera aumento dos preços e impede o acesso de grande parcela da população a uma habitação digna.

Nestes ambientes uma segregação socioespacial, em especial nas grandes cidades, acarreta separação entre as áreas ricas e de classe média e das áreas de baixa renda, e acaba afetando diretamente a questão das moradias dessas populações mais pobres, pois estas são empurradas para áreas precárias e de difícil acesso, com falta de infraestrutura básica e

serviços públicos, pois, segundo o autor, o espaço ao longo dos anos foi se tornando a “mercadoria universal por excelência”, entretanto, a utilização deste espaço é reservada para aqueles que dispõem de um capital (SANTOS, 2013).

O autor defende que a moradia é um direito básico e essencial para a qualidade da vida das pessoas, entretanto, a forma como as pessoas acessam e vivem em suas zonas habitacionais refletem nas desigualdades presentes entre espaços urbanos e rurais. E em uma análise que também leva em consideração a questão jurídica do acesso à moradia, essa realidade mostra como direitos fundamentais são desrespeitados e afetam aspectos (e direitos) da população, que não estão limitados a posse de um imóvel. E essa observação pode ser relacionada a abordagem do teórico econômico Karl Marx sobre a “acumulação primitiva do capital” abordada no capítulo XXIV da obra “O Capital”.

### **5. Acumulação primitiva do capital, déficit habitacional e gentrificação**

Durante o caminho feito até a universidade (UFPA), observamos como a desigualdade exposta pela arquitetura da urbanização era capaz de expor, de maneira visual, a desigualdade do acesso à moradia. Um processo que não é novo; na verdade está na raiz do capitalismo, mas que mesmo neste contexto histórico ainda o deixa impresso na paisagem urbana. De acordo com nossas leituras, essa impressão visual do capitalismo, segundo a abordagem de Marx, pode ser explicada, entre outras questões apontadas pelo teórico, por meio da acumulação primitiva de capitais.

A acumulação originária ou primitiva, citado no capítulo XXIV de O Capital de Marx, explica como o capital pode surgir de algo que antes não era capital, logo essa acumulação não parte necessariamente de um capital já formado, ele pode ocorrer sem pressupor o capital; ideia que rompe com as abordagens dos teóricos clássicos da economia até aquele momento. Marx cita diversos exemplos de como essa acumulação se origina, partindo da expropriação da propriedade comunal na Inglaterra, em que os camponeses tinham suas áreas delimitadas por fronteiras naturais, como um riacho ou uma árvore. Essas fronteiras e os espaços comuns desaparecem à medida que essas áreas são transformadas em espaços privados; o Estado atua como ente formalizador desse novo arranjo, instituindo leis para o cercamento da terra, que antes era usada para o bem comum.

Os camponeses que viviam dessa estrutura tradicional, com produção para sua subsistência, perdem suas terras sem ter o direito de reivindicar aquilo que tinham como tradição. Outro exemplo citado, foi o licenciamento dos hostes feudais, que permitiu aos grandes proprietários de terra abrirem mão do compromisso que tinham com aqueles que dependiam daquele domínio para viver. A reforma protestante também é outro exemplo dessa

acumulação primitiva, que expropriou os moradores dos mosteiros para as fileiras do proletariado.

Trazendo esses exemplos para a questão da moradia, o contexto histórico e atual do bairro do Jurunas, é possível traçar um paralelo com o que elucida Marx no capítulo XXIV. Isso porque a história do bairro é marcada por um processo de expropriação, que data desde o início do século XVII, quando a influência dos portugueses acabara por cessar lentamente a população indígena no espaço onde hoje se localiza o bairro citado. A partir de 1950, com a modernização da cidade com a industrialização, o bairro do Jurunas, antes usado para fins agropastoris, começou a ser povoado com moradias de péssimas qualidades, como casas de palafitas, única possibilidade de moradia das populações carentes vindas do interior e de outros estados, além das que não conseguiam se manter mais nas localidades mais valorizadas. É importante ressaltar que toda a área do Jurunas é originária de regiões alagadas que foram aterradas, resultando nos constantes alagamentos. Com o passar das décadas, o Jurunas tornou-se extremamente populoso e praticamente todos os espaços disponíveis possíveis foram ocupados, em sua maioria, de forma irregular e sem planejamento, fazendo com que a carência de infraestrutura se transformasse em uma das principais características do bairro. A falta de atenção necessária aos locais alagadiços culminou na configuração urbana encontrada nesse espaço. Diante do exposto, é possível fazer uma analogia entre a acumulação primitiva dos capitais e a criação do bairro do Jurunas desde o início da sua ocupação, ainda no século XVII, com a extinção da população indígena; que vivia em uma estrutura tradicional para sua subsistência, e veem essa estrutura acabar com a chegada dos portugueses ao anexarem essas áreas ao contexto da cidade de Belém e, assim, criando a lei do cercamento, como cita Marx.

Hoje, com infraestrutura chegando ao o bairro do Jurunas, principalmente através de ações governamentais, o bairro parece passar por um novo processo de cercamento, dessa vez chamado de gentrificação, que pode ser caracterizado como a expulsão de comunidades tradicionais pela especulação imobiliária, obrigando, mais uma vez, os moradores a mudarem para áreas que não fornecem condições para uma moradia digna, não só do ponto vista estrutural, mas por não levarem em consideração questões históricas, culturais e de pertencimento.

“Gentrificação” é um aportuguesamento do inglês *gentrification*, usado pela primeira vez, provavelmente, pela socióloga britânica Ruth Glass na obra *London: aspects of change* (1964).(...) O termo ganhou popularidade após seu uso em trabalhos acadêmicos sobre a temática: o deslocamento, processual ou súbito, de residentes e usuários com condições de vida precárias de uma dada rua, mancha

urbana ou bairro, para outro local para dar lugar à apropriação de residentes e usuários com maior status econômico e cultural. (Dicionário do Patrimônio Cultural – IPHAN)

## 6. Mas, afinal, há um processo de gentrificação em curso?

A partir de conversas com moradores do bairro sobre a dificuldade para comprar imóveis no Jurunas, e da observação empírica quanto a ida de moradores da área para bairros mais distantes, no intuito de conseguir comprar um imóvel, que parece caracterizar uma "gentrificação" na área; o bairro se apresentou como uma fonte importante para abordar a financeirização da moradia e como isso afeta o direito à moradia digna. E para verificar se esse questionamento traz paralelo com a realidade, foi realizada uma pesquisa com moradores do bairro.

Para realizar a pesquisa sugerida, escolhemos enviar formulários online de pesquisa às pessoas atendidas na Usina da Paz Jurunas/Condor. A escolha se deu pelo fato de acreditarmos que o alcance as opiniões dos moradores do bairro se dariam de maneira mais rápida, por meio dos canais de comunicação dessa ferramenta de Estado, uma vez que um dos públicos prioritários dessa Usina é a população que vive no bairro do Jurunas. Mais de 100 pessoas responderam ao questionário e, a partir das respostas apontadas pelo público alvo da pesquisa, foi possível observar que:

- 97,2% das pessoas que responderam ao questionário moram no bairro do Jurunas;
- 98,2% afirmam gostar de morar no bairro;
- 80,4% moram há mais de 10 anos no Jurunas;
- **Mais de 65% não moram em casas próprias;**
- 85,3% estão tentando comprar uma casa no bairro ou já pensaram em comprar;
- **Desse total, 89,6% está tendo dificuldade para comprar um imóvel;**
- **E mais de 90% afirmam que o valor do imóvel é o motivo;**
- **90,7% avaliam que o valor dos imóveis no bairro estão caros. 0% acreditam que os valores sejam baratos.** E menos de 10% afirmam que os preços estão na média;
- **54,4% não acreditam que iram conseguir comprar um imóvel na área;**
- 77,1% afirma que essa percepção está ligada ao preço dos imóveis;
- Apesar disso, pouco mais de 50% das pessoas que responderam ao questionário não pretendem mudar do bairro.

Ao observar as respostas, é possível dizer que o bairro do Jurunas apresenta um processo de gentrificação, ou seja, expulsão – ainda que de modo visualmente ‘não’ violento – dos moradores que vivem há, pelo menos, mais de uma década nessa área. E ao cruzar esses

dados é possível, ainda, inferir que o processo de urbanização, o qual, em tese, melhoraria a qualidade de vida dessa população, é capturado pelo capital, retirando dessas pessoas o direito à moradia digna, uma vez que a valorização, também, monetária do espaço passa a impedir a permanência dessas nessa área.

Contudo, é importante destacar que essa imposição do mercado não parece passar despercebida pelos moradores do bairro, e nem se mostra aceita sem luta por parte destes. Essa avaliação pode ser feita a partir da resistência, de praticamente metade dos entrevistados, em sair do bairro, mesmo isso gerando uma impossibilidade do acesso a posse de um imóvel.

## **7. O impacto do financiamento habitacional**

O renomado geógrafo e pensador brasileiro, Milton Santos, aborda em seus estudos sobre globalização e suas implicações socioespaciais a relação entre habitação e aspectos financeiros. Embora ele não tenha se dedicado especificamente ao tema do financiamento da moradia, suas reflexões sobre a globalização e o papel do capitalismo oferecem uma compreensão valiosa desse fenômeno.

De acordo com Santos, a globalização e a expansão do capitalismo resultaram em uma intensificação dos processos financeiros em várias áreas da vida, incluindo a moradia. O financiamento habitacional implica transformar uma residência em um ativo financeiro, seguindo a lógica e especulação do mercado financeiro. Santos argumenta que o financiamento habitacional tem um impacto significativo nas cidades e na vida das pessoas. Ele ressalta como a especulação imobiliária e a busca pelo lucro no mercado imobiliário levam à exclusão social e à disparidade regional. À medida que a moradia se torna uma mercadoria financeira, o acesso a residências adequadas e acessíveis se torna cada vez mais difícil para aqueles que não possuem recursos financeiros adequados.

Além disso, o geógrafo destaca que a transformação da moradia em uma mercadoria monetizada pode levar à desvalorização do seu significado social, reduzindo-a a um mero investimento ou objeto de lucro. Isso tem um impacto negativo na qualidade de vida das pessoas, pois a moradia deixa de ser um espaço de segurança, pertencimento e identidade, passando a ser um bem exposto às flutuações dos mercados financeiros.

Portanto, embora Milton Santos não tenha abordado especificamente o financiamento habitacional em suas obras, sua análise crítica da globalização e do capitalismo nos ajuda a compreender os efeitos negativos desse fenômeno na sociedade e evidencia as consequências da desigualdade e marginalização resultantes da transformação da moradia em um ativo financeiro.

## 8. Considerações Finais

A partir dos resultados trazidos pelas respostas dos questionários, e a correlação delas com os conceitos de urbanização, déficit habitacional, financeirização, gentrificação e acumulação primitiva de capital, acreditamos ser possível considerar que o acesso a moradia digna foi capturado pelo capital, gerando, ainda hoje, um processo de cercamento e expropriação das condições de vida da população mais pobre; e o processo de urbanização dos espaços, que deveria ser uma ferramenta para garantir o bem estar da população e permitir a garantia de direitos fundamentais, acaba por ser mais uma ferramenta em favor de determinadas regiões, grupos sociais privilegiados, mercado imobiliário e o capital, gerando espaços segregados, centrados na acumulação de capital e não na satisfação das necessidades da população (MARX, 2013; ROLNIK, 2015; SANTOS, 2014).

Essa percepção sobre moradia digna e o problema do déficit habitacional ligado ao acúmulo de capital está atrelada a ideia de que a economia, ou questões econômicas, não trata de coisas, mas da relação entre pessoas e das pessoas com as coisas, a partir das relações de troca que um indivíduo ou uma comunidade estabelecem uns com os outros (ENGELS, 2008).

Desse modo, a gentrificação pode ser vista como repetição moderna dos processos de expropriação da terra e cercamento dos espaços, em um processo pelo qual áreas urbanas são revitalizadas, seja pela especulação imobiliária ou ações governamentais, e acabam se tornando inacessíveis para as classes com renda *per capita* baixa. Deixando de garantir direitos fundamentais para uma camada da população mais vulnerável economicamente.

Ambas - política de cercamento e gentrificação - são processos de exclusão social e de transformação do espaço em propriedade privada, permitindo a acumulação de capital pelos proprietários de terra ou pelos empresários do ramo imobiliário. Esse processo tira dessa parcela da população o que se preconiza como moradia digna, um direito, inclusive, constitucional. Sem políticas públicas que garantam, de fato, o acesso à moradia digna, o financiamento de imóveis/financeirização da moradia acaba por servir aos interesses do capital e transfere para a iniciativa privada uma obrigação prevista constitucionalmente enquanto estatal (ROLNIK, 2015; SANTOS, 2004).

Sendo assim, podemos inferir que o processo de urbanização, que está atrelado ao desenvolvimento do sistema capitalista, traz consigo um impacto significativo na forma das relações humanas, e altera significativamente a maneira como as pessoas vivem e convivem. E nesse contexto, o processo de financeirização e gentrificação se mostram como

materialização contemporânea dos processos de cercamento e expropriação do direito à terra e moradia com dignidade, especialmente, da classe trabalhadora (ENGELS, 2008; MARX, 2013; ROLNIK, 2015; SANTOS, 2004).

## 9. Referências

ASSEMBLEIA GERAL DA ONU. (1948). "Declaração Universal dos Direitos Humanos" (217 [III] A). Paris.

BASTOS, Erick Ferreira Mourão. A valorização do bairro do Jurunas em Belém/PA pela sua centralidade histórica-cultural e geográfica tendo como marco predominante a construção do portal da Amazônia. 2015.

BRASIL. [Constituição (1988)].

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

ENGELS, Friedrich. Comentários sobre a Contribuição à Crítica da Economia Política. IN: MARX, Karl. Contribuição à crítica da economia política. Tradução de Florestan Fernandes. São Paulo: Expressão Popular, 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações Déficit habitacional no Brasil 2011-2012 / Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2015 Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br> Acesso em: 04/06/2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil– 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). Relatório brasileiros para o Habitat III. Brasília: ConCidades, IPEA, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Guia do Censo. Conceituação. Disponível em: Todas as Pesquisas e Estudos | IBGE . Acesso em: 04 jun 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). POF 2017-2018: Famílias com até R\$ 1,9 mil destinam 61,2% de seus gastos à alimentação e habitação. Disponível em: POF 2017-2018 | IBGE. Acesso em: 04 jun 2023.

MARCONI M, LAKATOS E. Fundamentos de metodologia científica. Editora Atlas S. A. 2003.

MARX, Karl. A mercadoria. In: MARX, Karl. O Capital: Crítica da Economia política. Livro I: O processo de produção do capital. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013.

NEVES, C., AUGUSTO, C., & TERRA, A. L. (2020). Questionários online: análise comparativa de ferramentas para a criação e aplicação de e-surveys. Online surveys: comparative tool analysis for the creation and administration of e-surveys. AtoZ: novas



práticas em informação e conhecimento, 9(2), 69 – 78. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.5380/atoz.v9i2.75826>.

NUNES, E. 1998. A gramática política no Brasil: clientelismo e insulamento burocrático. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed.; Brasília: ENAP, [1998].

RAMOS, André de Carvalho. *Curso de direitos humanos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

ROJAS, E.; MEDELLIN, N. Housing Policy Matters for the Poor: Housing Conditions in Latin America and the Caribbean, 1995-2006. Inter-American Development Bank (IDB) working paper series, 289. December, 2011.

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

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SANTOS, Milton. O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. São Paulo: Edusp, 2004.

SANTOS, Milton. Uma revisão da teoria dos lugares centrais. (p. 125-136). In: SANTOS, Milton. Economia Espacial: críticas e alternativas. 2 ed., 3ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. 12. ed. rev. atual e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2015.

SEAC. Secretária estratégia de articulação da cidadania. Disponível em: <http://www.seac.pa.gov.br>. Acessado em: 19/06/2023.

SEAC. Relatório de Gestão, Pará: Seac, 2021. Disponível em: [http://www.seac.pa.gov.br/sites/default/files/relatorio\\_de\\_gestao\\_-\\_geral\\_-\\_2021\\_-\\_seac.pdf](http://www.seac.pa.gov.br/sites/default/files/relatorio_de_gestao_-_geral_-_2021_-_seac.pdf). Acessado em: 19/06/2023.

TERPAZ. Territórios pela paz. Disponível em: [WWW.terpaz.pa.gov.br](http://WWW.terpaz.pa.gov.br). Acessado em: 19/06/2023.

TV Boitempo - ALYSSON MASCARO Poder judiciário e acumulação de capital. Acessado em 25.06.2023. Em: [https://youtu.be/XIoHf4eAW\\_M](https://youtu.be/XIoHf4eAW_M);

TV Boitempo - O que é ACUMULAÇÃO PRIMITIVA? com Virgínia Fontes. Acessado em 25.06.2023. Em: <https://youtu.be/odEH0AEFMvc>