

9

DOI: 10.5281/zenodo.14337067

Como citar este artigo
(ABNT NBR 6023/2018):

LOPES, Aline Stephany Soares. **Remoções forçadas e gentrificação no contexto dos conflitos fundiários urbanos no nordeste do Brasil.** *Revista Insigne de Humanidades*, Natal, v. 1, n. 3, p. 146-165, set./dez. 2024.

Recebido em: 20/10/2024

Aprovado em: 07/11/2024

Remoções forçadas e gentrificação no contexto dos conflitos fundiários urbanos no nordeste do Brasil

Forced Evictions and Gentrification in the Context of Urban Land Conflicts in Northeastern Brazil

Aline Stephany Soares Lopes¹

Escola Superior do Ministério Público – FMP/RS

 Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5400316201131384>.

 E-mail: alinstephany.torre@gmail.com.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO. 2 OBJETIVOS. 2.1 GERAL. 2.2 ESPECÍFICOS. **3 MÉTODO/PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS. 4 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.** 4.1 DIREITO À CIDADE E À MORADIA. 4.2 REMOÇÕES FORÇADAS E CONFLITOS FUNDIÁRIOS. 4.3 GENTRIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA. 4.4 POLÍTICAS PÚBLICAS E URBANIZAÇÃO INCLUSIVA. 4.5 CONEXÃO ENTRE GENTRIFICAÇÃO E REMOÇÕES FORÇADAS. **5 RESULTADOS E DISCUSSÃO.** 5.1 CONTEXTUALIZANDO AS REMOÇÕES FORÇADAS E SUA RELAÇÃO COM A GENTRIFICAÇÃO. 5.2 ANÁLISE DOS CASOS DE REMOÇÕES FORÇADAS. 5.3 DISCUSSÃO SOBRE REMOÇÕES E GENTRIFICAÇÃO. 5.4 IMPACTOS SOCIAIS E URBANÍSTICOS DAS REMOÇÕES. **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS**

¹ Pós-Graduanda em Direito e Negócios Imobiliários pela Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP/RS e Pós-Graduanda em Direito Processual Civil pela Faculdade Anhanguera - Ponta Grossa/PR. Graduada em Direito pelo Centro de Ensino Superior dos Campos Gerais - CESCAGE. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5400316201131384>. E-mail: alinstephany.torre@gmail.com.

RESUMO:

As remoções forçadas e a gentrificação, no contexto dos conflitos fundiários urbanos do Nordeste brasileiro, revelam um processo de exclusão social impulsionado pela especulação imobiliária e projetos de requalificação urbana. A pesquisa analisa como esses fenômenos, presentes nos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, afetam o direito à moradia e agravam a vulnerabilidade das comunidades. O estudo busca compreender a interligação entre essas remoções e a gentrificação, ressaltando a importância de políticas públicas inclusivas. A metodologia qualitativa incluiu análise documental, entrevistas com especialistas e comparação de casos regionais. Os resultados evidenciam que as remoções estão associadas à valorização imobiliária, intensificando a segregação socioespacial nas cidades. A pesquisa conclui que é urgente repensar o desenvolvimento urbano e promover estratégias que garantam o direito à moradia digna e minimizem os impactos negativos da gentrificação.

Palavras-chave:

Remoções Forçadas; Gentrificação; Conflitos Fundiários.

ABSTRACT:

Forced evictions and gentrification in the context of urban land conflicts in Northeast Brazil reveal a process of social exclusion driven by real estate speculation and urban redevelopment projects. The research analyzes how these phenomena, present in the states of Bahia, Ceará, Pernambuco, and Rio Grande do Norte, affect the right to housing and exacerbate the vulnerability of communities. The study seeks to understand the connection between these evictions and gentrification, highlighting the importance of inclusive public policies. The qualitative methodology included documentary analysis, interviews with experts, and case comparisons. The results show that evictions are linked to real estate appreciation, intensifying socio-spatial segregation in cities. The research concludes that it is urgent to rethink urban development and promote strategies that ensure the right to adequate housing and mitigate the negative impacts of gentrification.

Keywords:

Forced Evictions; Gentrification; Land Conflicts.

1 INTRODUÇÃO

As remoções forçadas e a gentrificação, enquanto fenômenos interligados, têm moldado silenciosamente as cidades do Nordeste brasileiro, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social. Essas dinâmicas, impulsionadas pela especulação imobiliária e pelos processos de desenvolvimento urbano, muitas vezes favorecem o capital em detrimento das comunidades locais, gerando impactos profundos no direito à moradia. Este artigo se propõe a investigar essas remoções forçadas nos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte em 2022, revelando como elas se conectam a um projeto urbano mais amplo, caracterizado pela reorganização de espaços em prol de interesses econômicos.

A pesquisa foca nos casos documentados pela Rede Nordeste de Monitoramento e Incidência em Conflitos Fundiários Urbanos, buscando entender como esses processos refletem as dinâmicas da gentrificação e como violam o direito à moradia. A questão central levantada é: de que forma as remoções forçadas, no contexto urbano nordestino, são facilitadas por transformações urbanísticas movidas por interesses especulativos, e quais os impactos diretos sobre as comunidades mais vulneráveis?

A relevância desse estudo está na compreensão das remoções forçadas não apenas como uma questão jurídica, mas como parte de um processo de gentrificação que marginaliza comunidades em nome do progresso urbano. Com base nos dados da Rede Nordeste, pretende-se estimular uma reflexão crítica sobre os direitos humanos e a justiça social, elementos essenciais para a construção de políticas urbanas mais inclusivas.

Os objetivos do artigo incluem investigar a relação entre remoções forçadas e gentrificação nas áreas urbanas do Nordeste, analisar os casos documentados nos quatro estados mencionados (Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte) e identificar padrões e consequências sociais.

Para isso, utiliza-se uma abordagem aplicada para investigar os processos de remoções forçadas e gentrificação nos conflitos fundiários urbanos do Nordeste do Brasil, analisando seu impacto sobre o direito à moradia e a exclusão social, com o intuito de propor soluções para um desenvolvimento urbano mais inclusivo. Metodologicamente, utiliza um enfoque dedutivo que aplica teorias sobre exclusão socioespacial e especulação imobiliária à análise de casos específicos, combinando técnicas qualitativas, como a exploração dos impactos culturais e sociais, e quantitativas, como a análise de dados fundiários e populacionais. A pesquisa, de caráter descritivo e explicativo, emprega revisão documental, estudos de caso detalhados nos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, e uma abordagem histórica para compreender a evolução das práticas urbanas e fundiárias ao longo do tempo.

O estudo será estruturado em quatro partes: uma contextualização das remoções forçadas e sua relação com a gentrificação; uma análise dos casos específicos de remoção; uma discussão sobre as interseções entre remoções e gentrificação; e, finalmente, uma análise

dos impactos sociais e urbanísticos dessas remoções. Ao longo dessa investigação, espera-se demonstrar como políticas públicas e interesses econômicos exacerbam desigualdades sociais e como uma urbanização mais inclusiva pode ser promovida por meio de estratégias que assegurem o direito à moradia.

2 OBJETIVOS

2.1 GERAL

Investigar a relação entre remoções forçadas e gentrificação nas áreas urbanas do Nordeste do Brasil, analisando como esses processos impactam o direito à moradia e agravam a exclusão social, com vistas a propor alternativas para um desenvolvimento urbano inclusivo.

2.2 ESPECÍFICOS

- Analisar os casos documentados de remoções forçadas nos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, identificando padrões e consequências sociais desses processos.
- Examinar as conexões entre os fenômenos de remoção forçada e gentrificação, avaliando os interesses econômicos que impulsionam essas dinâmicas.
- Explorar os impactos sociais e urbanísticos das remoções forçadas, com foco nas consequências para as comunidades deslocadas e para a configuração espacial das cidades.
- Destacar a importância de políticas públicas inclusivas e propor estratégias para garantir o direito à moradia digna, reduzindo os efeitos negativos da gentrificação.
- Utilizar uma abordagem metodológica mista para relacionar dados quantitativos sobre conflitos fundiários com análises qualitativas dos impactos culturais e sociais nas comunidades afetadas.

3 MÉTODO/PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este estudo adota uma abordagem aplicada, com o objetivo de investigar os processos de remoções forçadas e gentrificação no contexto dos conflitos fundiários urbanos no Nordeste do Brasil. A pesquisa busca entender como esses fenômenos afetam diretamente o direito à moradia e as dinâmicas de exclusão social, com a intenção de propor soluções e reflexões para o desenvolvimento urbano inclusivo. Caracteriza-se como metodológico, com foco na sistematização de dados empíricos e teorias urbanísticas, visando uma análise crítica da gentrificação e das remoções forçadas. O método dedutivo orienta o trabalho, partindo de conceitos teóricos amplos sobre exclusão socioespacial e especulação imobiliária, que são aplicados à análise de casos específicos na região (Sousa; Alves, 2024).

A pesquisa emprega tanto metodologias qualitativas quanto quantitativas. As técnicas qualitativas são usadas para explorar os aspectos intangíveis das remoções e da gentrificação, como os impactos culturais e sociais nas comunidades afetadas. Já os dados quantitativos, relacionados aos conflitos fundiários, movimentos populacionais e mudanças no mercado imobiliário, complementam a análise ao fornecer um panorama estatístico sobre as remoções. A pesquisa tem caráter descritivo e explicativo, buscando retratar a realidade das comunidades atingidas pelas remoções e elucidando as causas desses deslocamentos (Sousa; Alves, 2024).

No que se refere aos procedimentos técnicos, a pesquisa utiliza a análise documental para revisar a literatura especializada e documentos jurídicos relacionados aos conflitos fundiários. Além disso, são conduzidos estudos de caso detalhados sobre os estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, onde se observam as remoções mais significativas. A abordagem histórica também é utilizada como método auxiliar, permitindo que o estudo compreenda a evolução das práticas urbanas e fundiárias ao longo do tempo, analisando como padrões históricos de urbanização influenciam os atuais processos de remoção e gentrificação (Sousa; Alves, 2024).

4 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica deste estudo reúne conceitos relacionados às remoções forçadas, à gentrificação, aos conflitos fundiários e ao direito à moradia, com o objetivo de compreender como esses processos se interconectam e influenciam as cidades do Nordeste brasileiro. Esses fenômenos não devem ser analisados de maneira isolada, pois resultam de dinâmicas políticas e socioeconômicas que definem a organização dos espaços urbanos. Os tópicos a seguir apresentam os principais referenciais teóricos que embasam esta pesquisa.

4.1 DIREITO À CIDADE E À MORADIA

O conceito de direito à cidade, desenvolvido por Lefebvre (1968), oferece uma base importante para analisar os efeitos das remoções forçadas e da gentrificação como práticas que geram exclusão socioespacial. Lefebvre propõe que o espaço urbano deve estar acessível a todos os seus habitantes, não apenas no uso físico, mas também na participação ativa na sua construção. Harvey (2008) e Rojnik (2015) complementam essa visão ao afirmar que políticas urbanas voltadas aos interesses econômicos frequentemente violam direitos fundamentais, especialmente em sociedades marcadas por desigualdades históricas, como a brasileira.

Nesse contexto, o direito à moradia emerge como um elemento indispensável na busca por cidades mais justas. Segundo Holston (2008), o acesso à moradia vai além da posse de um imóvel, envolvendo também estabilidade social e pertencimento ao território. Ribeiro (2018) aponta que a insuficiência de políticas públicas agrava a situação de vulnerabilidade de

milhões de brasileiros, sujeitando-os a processos de exclusão que resultam em remoções forçadas. Assim, a relação entre direito à cidade e direito à moradia é essencial para compreender as dinâmicas de transformação urbana investigadas neste estudo.

4.2 REMOÇÕES FORÇADAS E CONFLITOS FUNDIÁRIOS

As remoções forçadas representam a negação prática do direito à moradia, evidenciando a transformação do espaço urbano em uma mercadoria. Smith (2006, 2007) descreve essas remoções como parte de um "urbanismo revanchista", onde os interesses privados moldam a cidade em detrimento das populações vulneráveis. Esse fenômeno é particularmente visível no Nordeste brasileiro, onde, conforme Neto *et al.* (2024), os conflitos fundiários refletem desigualdades históricas na distribuição de terras e a ausência de políticas habitacionais efetivas.

Bidou-Zachariasen (2006) enfatiza que a reorganização de espaços urbanos está diretamente vinculada à especulação imobiliária e à exclusão social. Maricato (2017) reforça essa análise ao mostrar que as remoções não apenas deslocam populações, mas também aprofundam a segregação ao empurrar as comunidades para áreas periféricas sem infraestrutura. Assim, as remoções forçadas não podem ser vistas isoladamente, pois representam tanto uma consequência quanto um mecanismo que perpetua os conflitos fundiários e a desigualdade urbana.

4.3 GENTRIFICAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA

A gentrificação está diretamente associada às remoções forçadas e à especulação imobiliária. Segundo Smith (2006), a valorização de áreas urbanas populares, geralmente promovida por projetos de requalificação, leva à substituição das populações originais por grupos de maior poder aquisitivo. No contexto brasileiro, Alcântara (2018) e Ribeiro (2018) destacam que a gentrificação assume características particulares, refletindo as desigualdades estruturais do país.

Esses processos são frequentemente justificados como ações de revitalização, mas acabam deslocando comunidades vulneráveis. Rolnik (2015) alerta que a financeirização das cidades transforma o solo urbano em um ativo financeiro, agravando a marginalização social. Assim, as remoções forçadas não apenas facilitam a gentrificação, mas também são legitimadas por ela, gerando um ciclo de exclusão que compromete a justiça urbana.

4.4 POLÍTICAS PÚBLICAS E URBANIZAÇÃO INCLUSIVA

Embora a gentrificação e as remoções sejam frequentemente impulsionadas por interesses econômicos, as políticas públicas desempenham um papel crucial para reduzir seus impactos. Maricato (2017) e Holston (2008) defendem que políticas habitacionais integradas e a regularização fundiária são fundamentais para proteger populações vulneráveis e garantir o direito à moradia.

No entanto, Neto *et al.* (2024) mostram que, no Nordeste, as políticas públicas muitas vezes não conseguem conter a especulação imobiliária. Mesmo instrumentos como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) enfrentam limitações na sua implementação. Apesar disso, mobilizações sociais e intervenções jurídicas têm demonstrado potencial para resistir a esses processos e construir uma urbanização mais inclusiva, evidenciando a importância da participação coletiva na formulação de políticas.

4.5 CONEXÃO ENTRE GENTRIFICAÇÃO E REMOÇÕES FORÇADAS

A interseção entre gentrificação e remoções forçadas representa uma das principais dinâmicas de exclusão nas cidades brasileiras. Harvey (2012) e Smith (2006) mostram que esses processos estão intrinsecamente ligados à valorização imobiliária e à reorganização urbana para atender interesses privados. No Nordeste, conforme Neto *et al.* (2024), projetos de requalificação frequentemente utilizam as remoções como estratégia para viabilizar empreendimento lucrativos.

Essa relação não apenas aprofunda desigualdades, mas também desarticula redes sociais e culturais consolidadas, transformando bairros em espaços voltados exclusivamente ao mercado. Compreender essa conexão é essencial para propor soluções que garantam o direito à cidade e promovam uma urbanização equilibrada e justa.

A fundamentação teórica apresentada reflete a interação entre os temas centrais deste estudo, relacionando o direito à cidade, as remoções forçadas, a gentrificação e as políticas públicas. Essa abordagem destaca como esses fenômenos moldam o contexto urbano do Nordeste brasileiro e oferece subsídios para a discussão sobre urbanização inclusiva. Por meio dessa análise, espera-se contribuir para o desenvolvimento de políticas que combinem crescimento econômico e equidade social.

5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A seguir, serão apresentados os resultados e a discussão da pesquisa, com base na análise dos casos de remoções forçadas nas cidades nordestinas e sua relação com o processo de gentrificação. Esta seção tem como objetivo aprofundar a compreensão sobre os impactos sociais e urbanísticos decorrentes dessas remoções, além de examinar o papel da gentrificação no agravamento das desigualdades urbanas.

O tópico será dividido em quatro partes: primeiramente, em 5.1, será feita uma contextualização das remoções forçadas, com destaque para a relação desse fenômeno com a gentrificação nas áreas urbanas do Nordeste; em seguida, em 5.2, será realizada uma análise detalhada dos casos de remoções observados, ilustrando as dinâmicas específicas de cada situação; no item 5.3, será discutido como esses processos de remoção se conectam diretamente aos interesses econômicos e à transformação urbana, destacando a interdependência entre as remoções e a gentrificação; e, 5.4, em que serão analisados os impactos sociais e urbanísticos decorrentes dessas remoções, evidenciando as consequências profundas para as comunidades deslocadas e para a configuração espacial das cidades.

Esta seção visa, portanto, oferecer uma visão crítica e detalhada dos principais achados da pesquisa, ressaltando os desafios e implicações das remoções forçadas no contexto da gentrificação urbana.

5.1 CONTEXTUALIZANDO AS REMOÇÕES FORÇADAS E SUA RELAÇÃO COM A GENTRIFICAÇÃO

As remoções forçadas nas áreas urbanas do Brasil, especialmente no Nordeste, têm raízes históricas na desigualdade social e na concentração fundiária. Esse processo remonta ao período colonial, quando a apropriação de terras e o deslocamento de populações indígenas e quilombolas formaram a base da ocupação territorial e urbanização do país. No cenário atual, esse padrão de exclusão espacial se manifesta por meio das remoções de comunidades vulneráveis, frequentemente associadas a projetos de reestruturação urbana ou de valorização de áreas. Tais projetos, muitas vezes apresentados como iniciativas de "revitalização" ou "desenvolvimento", tendem a beneficiar grupos privados e o mercado imobiliário (Bidou-Zachariassen, 2006; Cerqueira, 2014; Alcântara, 2018).

A gentrificação — transformação de áreas populares em regiões voltadas para classes mais abastadas, com a conseqüente expulsão das populações originais — tornou-se um fator central nesse contexto. Embora o conceito tenha origem em países desenvolvidos, ele se aplica às cidades brasileiras, onde projetos de renovação urbana frequentemente elevam o preço da terra e dos imóveis, tornando insustentável a permanência das populações tradicionais. Além de deslocar comunidades inteiras, esses processos desmantelam redes sociais e culturais consolidadas ao longo dos anos, ampliando a vulnerabilidade social (Bidou-Zachariassen, 2006; Diniz, 2017; Alcântara, 2018; Ribeiro, 2018; Lafuente, 2024).

No Nordeste, estados como Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte enfrentam uma realidade que ilustra bem essas dinâmicas. Em Salvador, a remoção de comunidades, como a da Gamboa de Baixo, está diretamente relacionada à requalificação da orla, voltada para atrair investimentos privados e turistas. No Ceará, o projeto Metrofor em Fortaleza impulsionou a remoção de comunidades inteiras para abrir espaço a obras de infraestrutura nas áreas centrais. Esses projetos, justificados como melhorias urbanas, escondem os efeitos negativos da gentrificação, resultando no deslocamento de famílias sem acesso a programas adequados de reassentamento (Neto *et. al.*, 2024).

Portanto, a relação entre remoções forçadas e gentrificação não pode ser desconsiderada. Em vez de fenômenos isolados, as remoções integram uma estratégia mais ampla de reconfiguração urbana, que busca a valorização dos espaços para o mercado imobiliário e o desenvolvimento de áreas comerciais e turísticas. As políticas públicas, quando presentes, geralmente favorecem o capital em detrimento do direito à cidade, marginalizando grupos vulneráveis.

No contexto nordestino, a ausência de políticas habitacionais eficazes e a precariedade da ocupação fundiária agravam essa situação. Muitas comunidades, instaladas há décadas em áreas de recente interesse econômico, são vulneráveis a despejos devido à falta de regularização fundiária. A especulação imobiliária, amparada por brechas legais, acelera esse processo, frequentemente com o uso de força policial ou medidas judiciais, resultando em injustiças sociais (Neto *et. al.*, 2024).

Assim, as remoções forçadas refletem políticas urbanas excludentes, materializando um modelo de desenvolvimento que prioriza o lucro e a especulação. Esses processos alimentam a gentrificação ao criar espaços onde o antigo é substituído pelo "novo" — edifícios modernos, hotéis ou empreendimentos comerciais —, com o objetivo de atrair consumidores de maior poder aquisitivo. Contudo, esse "novo" exclui sistematicamente aqueles que constroem suas vidas nesses territórios há gerações.

Por isso, a relação entre remoções e gentrificação no Nordeste é um exemplo claro de como a urbanização pode ser usada como ferramenta de exclusão social, em uma região já marcada por profundas desigualdades. Entender essas dinâmicas é fundamental para repensar o modelo de cidade que se está consolidando, um modelo que favorece o capital em detrimento das pessoas.

5.2 ANÁLISE DOS CASOS DE REMOÇÕES FORÇADAS

Os casos de remoções forçadas no Nordeste do Brasil revelam um cenário complexo de conflitos fundiários, marcado pela disputa por terras urbanas e pela pressão sobre comunidades vulneráveis em nome da requalificação urbana e da especulação imobiliária.

Na Bahia, foram registrados 43 conflitos fundiários até 2022, afetando aproximadamente 4.083 famílias, das quais 1.048 foram efetivamente removidas. A maioria desses conflitos ocorreu em áreas urbanas, com uma concentração significativa na Região Metropolitana de Salvador. Dos 43 casos, 27 ocorreram na região de Salvador, sendo 17 no próprio município e os demais em cidades como Madre de Deus, Lauro de Freitas, Simões Filho, Itaparica, Camaçari, Santo Antônio de Jesus, Santa Cruz Cabrália e Vitória da Conquista. Entre os casos mais emblemáticos, destacam-se a Comunidade Terra Prometida e a Ocupação Nova Esperança, em Madre de Deus, ambos alvos de ações de reintegração de posse. Em Lauro de Freitas, cerca de 230 famílias do bairro Cají enfrentaram remoções violentas (Neto *et. al.*, 2024).

Ilustração 1 – conflitos fundiários até 2022 (Bahia).

Espacialização dos conflitos fundiários urbanos na Bahia, em 2022



Fonte: Rede Nordeste, 2023

Fonte: Neto *et. al.*, 2024.

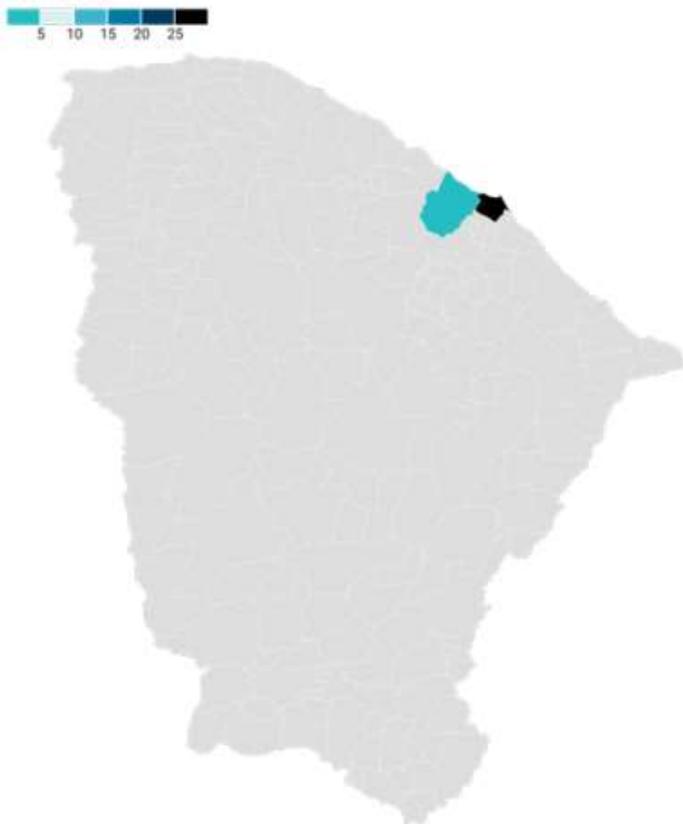
Em Salvador, a Comunidade da Gamboa de Baixo, situada em uma área histórica e culturalmente relevante, sofre constantes ameaças devido a projetos de requalificação urbana, ilustrando como a valorização de terrenos em áreas centrais afeta diretamente o direito das populações de permanecer em seus territórios. Esses conflitos na Bahia revelam o avanço de projetos urbanos que costumam excluir as populações mais vulneráveis, direcionando os benefícios do desenvolvimento para setores mais privilegiados (Neto *et. al.*, 2024).

No Ceará, o ano de 2022 registrou 29 novos conflitos fundiários, dos quais 21 envolveram remoções extrajudiciais. Essas remoções afetaram 815 famílias, sendo que 209 foram removidas por ações de agentes públicos, com grande parte desses deslocamentos

associados a projetos de infraestrutura e requalificação urbana em Fortaleza. Casos emblemáticos incluem a Comunidade Serviluz, no bairro Cais do Porto, onde dez famílias foram removidas para a construção de uma creche, a Comunidade Moura Brasil, onde 21 famílias foram deslocadas devido às obras do Metrofor, e a Comunidade Verdes Mares, no bairro Papicu, onde 90 famílias foram removidas para a ampliação de vias. No Ceará, essas remoções estão diretamente ligadas às transformações urbanísticas impulsionadas por interesses econômicos e à atuação de agentes públicos, reforçando a conexão entre o Estado e a especulação imobiliária (Neto *et. al.*, 2024).

Ilustração 2 – conflitos fundiários até 2022 (Ceará).

Espacialização dos conflitos fundiários urbanos no Ceará, em 2022



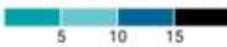
Fonte: Rede Nordeste, 2022

Fonte: Neto *et. al.*, 2024.

Em Pernambuco, houve uma significativa redução no número de conflitos fundiários em 2022, com 34 casos identificados, embora o impacto sobre as comunidades ainda tenha sido expressivo, com 7.785 famílias ameaçadas de remoção. A capital, Recife, registrou o maior número de casos, seguida por Olinda, Jaboatão dos Guararapes, Cabo de Santo Agostinho e Ilha de Itamaracá. Entre as remoções efetivas, destacam-se as da Comunidade Mangue Beach e da Comunidade Irmã Dorothy. Em sete casos, as remoções foram suspensas por decisões judiciais ou intervenções da Campanha Despejo Zero, o que evidencia a importância das mobilizações jurídicas e sociais para a proteção das comunidades. Esses dados indicam que, apesar da redução de conflitos em Pernambuco, milhares de famílias ainda vivem sob a constante ameaça de remoção, especialmente em áreas de grande interesse imobiliário (Neto *et. al.*, 2024).

Ilustração 3 – conflitos fundiários até 2022 (Pernambuco).

Espacialização dos conflitos fundiários urbanos em Pernambuco, em 2022



Fonte: Rede Nordeste, 2023

Fonte: Neto *et. al.*, 2024.

No Rio Grande do Norte, 17 conflitos fundiários foram registrados em 2022, com a maior parte concentrada em Natal e em sua região metropolitana. Ao todo, 1.055 famílias foram ameaçadas de remoção, incluindo comunidades emblemáticas como as do Jacó, Ocupação Emanuel Bezerra, Mãe Luíza e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Brasília Teimosa e África. A situação dessas ZEIS em Natal é especialmente preocupante, pois, apesar de serem áreas destinadas à proteção de populações vulneráveis, essas comunidades têm sido alvo constante de disputas fundiárias. Além disso, a prefeitura de Natal tem promovido

remoções administrativas de forma arbitrária, sem diálogo prévio, afetando principalmente a população em situação de rua, o que perpetua a exclusão social (Neto *et. al.*, 2024).

Ilustração 4 – conflitos fundiários até 2022 (Rio Grande do Norte).



Fonte: Neto *et. al.*, 2024.

Os casos de remoções forçadas registrados nos quatro estados do Nordeste evidenciam a gravidade do problema e sua ligação com a especulação imobiliária e os processos de gentrificação. Ao todo, o Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU) monitorou 296 casos de conflitos fundiários urbanos em 2022, afetando um total de 16.688 famílias. Esses números revelam que as remoções forçadas, muitas vezes justificadas por projetos de desenvolvimento urbano, refletem um padrão de exclusão social, aprofundando as desigualdades e violando o direito fundamental à moradia digna (Neto *et. al.*, 2024).

5.3 DISCUSSÃO SOBRE REMOÇÕES E GENTRIFICAÇÃO

A relação entre as remoções forçadas e a gentrificação nas cidades nordestinas evidencia como a urbanização e o desenvolvimento urbano frequentemente ocorrem à custa das populações mais vulneráveis (Harvey, 2012; Rolnik, 2015). Nos últimos anos, a reestruturação de áreas centrais e a expansão de grandes empreendimentos imobiliários têm

forçado a expulsão de comunidades de baixa renda, que, por falta de alternativas habitacionais, são obrigadas a deslocar-se para regiões periféricas e precárias. Esses deslocamentos estão diretamente associados aos processos de gentrificação, nos quais a valorização do solo urbano ocorre simultaneamente à marginalização e exclusão social (Smith, 2006; Bidou-Zachariassen, 2006; Maricato, 2017).

Embora apresentada como um processo de "revitalização" urbana, a gentrificação é, na verdade, impulsionada por interesses imobiliários e especulativos que visam à valorização econômica de territórios historicamente ocupados por comunidades de baixa renda (Ribeiro, 2018; Rolnik, 2015). A chegada de novos empreendimentos, como hotéis, condomínios de luxo e áreas comerciais, aumenta o custo de vida nessas áreas, tornando a permanência dos moradores originais insustentável. Nesse contexto, as remoções forçadas funcionam como um mecanismo para abrir espaço para esses novos projetos, desconsiderando os direitos históricos e culturais das populações afetadas.

Esse fenômeno não se restringe ao Nordeste, embora adquira características particulares na região, onde as desigualdades socioeconômicas e o histórico de exclusão fundiária são mais acentuados. Cidades como Salvador, Fortaleza e Recife ilustram claramente essa dinâmica, com a requalificação de áreas centrais resultando na expulsão de suas populações originais.

Em Salvador, a Comunidade da Gamboa de Baixo é um exemplo emblemático: uma área historicamente ocupada por pescadores, marcada pela sua cultura local, que sofre crescente pressão imobiliária devido à sua localização estratégica, próxima à orla e aos pontos turísticos da cidade. Nesse caso, a lógica de mercado prevalece sobre o direito de permanência, evidenciando o caráter excludente das políticas de requalificação urbana (Neto *et. al.*, 2024).

No Ceará, processos semelhantes são observados com a expansão de grandes obras de infraestrutura, como o Metrofor em Fortaleza, que, apesar de trazer benefícios em termos de mobilidade urbana, também representa uma ameaça às comunidades das áreas afetadas (Maricato, 2017; Smith, 2006). As remoções, justificadas pela necessidade de modernização da cidade, desconsideram a vulnerabilidade dessas populações, que raramente têm acesso a alternativas habitacionais dignas.

Por outro lado, as políticas públicas voltadas à proteção das comunidades em áreas de risco ou de interesse social mostram-se insuficientes ou inefazes diante da pressão do mercado. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), criadas para garantir a permanência de moradores de baixa renda em áreas valorizadas, enfrentam desafios constantes, como a falta de regularização fundiária e a atuação de interesses privados que buscam contornar essas proteções legais. No Rio Grande do Norte, por exemplo, comunidades localizadas em Zonas Especiais, como Brasília Teimosa e África, enfrentam frequentes ameaças de remoção, demonstrando que até mesmo os mecanismos legais de proteção são frágeis diante da especulação imobiliária (Neto *et. al.*, 2024).

A gentrificação deve ser compreendida não apenas como um processo econômico, mas também como uma transformação profunda nas dinâmicas sociais e territoriais das cidades. Ela reforça a segregação espacial e aprofunda as desigualdades existentes, retirando das populações vulneráveis o direito à cidade (Harvey, 2008; Lefebvre, 1968; Smith, 1996). As remoções forçadas são um sintoma desse processo, funcionando como um mecanismo para facilitar a reconfiguração urbana em benefício de uma parcela mais privilegiada da população (Maricato, 2017; Zukin, 2010).

A discussão sobre a gentrificação no Nordeste não pode ser dissociada do debate sobre o direito à moradia e a justiça social. As remoções forçadas, além de ignorarem os impactos sobre a vida das pessoas diretamente afetadas, contribuem para uma urbanização excludente que favorece o capital em detrimento do bem-estar coletivo (Rolnik, 2015; Holston, 2008). Muitas vezes, essas remoções não são acompanhadas de políticas adequadas de reassentamento, deixando as famílias sem qualquer suporte ou alternativa habitacional, o que agrava ainda mais sua vulnerabilidade.

Assim, é essencial que as políticas públicas reconheçam e enfrentem a dinâmica de gentrificação e remoção, criando mecanismos mais efetivos de proteção e inclusão social. O grande desafio está em conciliar o desenvolvimento urbano com o respeito aos direitos das populações que historicamente constroem e ocupam essas cidades (Harvey, 2008; Maricato, 2017). Sem essa articulação, o crescimento das cidades continuará a reproduzir as mesmas desigualdades que marcam o espaço urbano há séculos (Rolnik, 2015).

5.4 IMPACTOS SOCIAIS E URBANÍSTICOS DAS REMOÇÕES

As remoções forçadas nas cidades do Nordeste geram impactos sociais e urbanísticos devastadores, afetando diretamente tanto as comunidades que sofrem os deslocamentos quanto a dinâmica urbana das regiões envolvidas (Bidou-Zachariasen, 2006; Maricato, 2017). Socialmente, as remoções desestruturam laços comunitários que, em muitos casos, foram estabelecidos ao longo de décadas de convivência. As comunidades afetadas costumam ter redes de apoio mútuo que garantem a sobrevivência em condições adversas, compartilhando recursos, trabalho e assistência em momentos de necessidade. Quando essas populações são deslocadas, essas redes se rompem, colocando os moradores em situação de maior vulnerabilidade e isolamento.

O deslocamento forçado também prejudica o acesso a serviços essenciais, como saúde, educação, transporte e oportunidades de emprego, que geralmente são escassos ou inexistentes nas áreas para onde as famílias são reassentadas, em regiões periféricas e precárias (Rolnik, 2015; Holston, 2008). Essa mudança para áreas de baixa infraestrutura agrava as condições de vida, tornando o cotidiano das famílias ainda mais difícil, especialmente no que diz respeito ao deslocamento para o trabalho e as escolas, bem como ao acesso a equipamentos públicos.

Além disso, o trauma psicológico causado pela perda da moradia e pela insegurança habitacional é outro efeito social significativo. Para muitas famílias, a casa representa não apenas um espaço físico, mas também um lugar de pertencimento, memória e identidade. A remoção forçada não só desaloja essas pessoas de seus lares, como também destrói o vínculo afetivo que elas têm com o território, gerando o sentimento de perda, insegurança e instabilidade. As consequências emocionais desse processo podem ser graves, incluindo o aumento da ansiedade, depressão e desamparo, sobretudo entre as crianças e os idosos, que são particularmente vulneráveis a essas mudanças abruptas (Habitat Para A Humanidade Brasil, 2024b). Pesquisas indicam que as melhorias habitacionais influenciam diretamente a saúde mental e física, evidenciando a relação entre a qualidade do ambiente em que se vive e o bem-estar geral dos indivíduos (Habitat Para A Humanidade Brasil, 2024a).

No âmbito urbanístico, as remoções alteram profundamente a paisagem das cidades. Áreas populares, antes ocupadas por comunidades de baixa renda, são frequentemente substituídas por empreendimentos de alto padrão voltados para uma classe média ou alta, geralmente alinhados com processos de gentrificação (Harvey, 2012; Lefebvre, 1968; Smith, 2006; Smith, 2007). Esses novos empreendimentos não apenas encarecem o custo de vida e elevam o preço da terra e dos imóveis, como também transformam o caráter social dos bairros, afastam as classes populares e criam áreas cada vez mais segregadas (Ribeiro, 2018). A exclusão das populações originais intensifica a desigualdade urbana, pois impede que essas pessoas tenham acesso às oportunidades e serviços concentrados em regiões mais centrais e valorizadas.

Outro impacto urbanístico relevante é o aumento da segregação espacial, já que as populações removidas são frequentemente realocadas para áreas periféricas ou de risco, que carecem de infraestrutura básica, como saneamento, eletricidade, transporte público eficiente, áreas verdes e serviços de saúde e educação. Por serem menos valorizadas, essas regiões não atraem investimentos públicos ou privados, o que perpetua um ciclo de pobreza e exclusão social. Como resultado, as áreas centrais das cidades tornam-se cada vez mais elitizadas, enquanto as periferias abrigam a maior parte da população pobre, em condições de vida precárias e com poucas perspectivas de melhoria (Habitat Para A Humanidade Brasil, 2024a). Esse processo não apenas acentua a desigualdade social, mas também compromete a sustentabilidade urbana, ao negligenciar as necessidades habitacionais de uma parte significativa da população.

Além disso, as remoções forçadas, quando não acompanhadas por políticas de reassentamento adequadas, agravam a crise habitacional. Em muitos casos, as famílias removidas não recebem compensações justas ou programas de habitação alternativa suficientes, o que as coloca em uma situação de vulnerabilidade ainda maior. A falta de planejamento adequado por parte das autoridades frequentemente resulta em soluções temporárias que acabam se tornando permanentes, com as famílias deslocadas para áreas de invasão ou loteamentos irregulares, perpetuando um ciclo de precariedade habitacional e contribuindo para a expansão desordenada das cidades (Habitat Para A Humanidade Brasil,

2023). Assim, em vez de resolver o problema da moradia, as remoções forçadas muitas vezes apenas deslocam o foco da questão, sem enfrentar as causas estruturais da falta de moradias dignas.

Em síntese, os impactos das remoções forçadas nas cidades nordestinas vão além da simples retirada física das pessoas de suas casas. Trata-se de um processo que desestabiliza socialmente as comunidades, aprofunda as desigualdades urbanas e perpetua a segregação socioespacial, criando uma dinâmica de exclusão que favorece o capital e os interesses econômicos em detrimento dos direitos fundamentais dos cidadãos. Essas remoções, inseridas no contexto da especulação imobiliária e da gentrificação, consolidam um modelo de urbanização que privilegia o lucro e a expansão dos grandes empreendimentos, enquanto marginaliza e empurra para as periferias aqueles que já vivem em condições de vulnerabilidade. Assim, é essencial que as políticas públicas reconheçam esses impactos e sejam reformuladas para garantir o direito à moradia digna e inclusiva, como um componente fundamental para o desenvolvimento sustentável e igualitário das cidades.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As remoções forçadas e a gentrificação no Nordeste brasileiro, fenômenos interligados, refletem um processo contínuo de exclusão social que influencia o desenvolvimento urbano das grandes cidades da região. Ao longo do artigo, evidenciou-se que esses processos, frequentemente apresentados como parte de projetos de requalificação ou revitalização de áreas urbanas, são impulsionados pela especulação imobiliária e pelos interesses do capital. Tal situação gera impactos profundos e duradouros, sobretudo nas populações mais vulneráveis, que são frequentemente deslocadas para áreas periféricas, sem o suporte necessário para garantir o direito à moradia digna.

Os dados apresentados, retratando a situação nos estados da Bahia, Ceará, Pernambuco e Rio Grande do Norte, ilustram uma tendência que afeta cidades em todo o país. A reconfiguração do espaço urbano por meio de remoções forçadas visa criar novas áreas de valorização imobiliária e turística, ignorando as necessidades básicas das comunidades que ali vivem há décadas. Os casos analisados revelam violações sistemáticas de direitos fundamentais, especialmente o direito à moradia, assegurado pela Constituição Brasileira e por tratados internacionais de direitos humanos aos quais o Brasil é signatário.

Outro aspecto relevante identificado no estudo é a destruição das redes sociais e culturais formadas ao longo do tempo nessas comunidades, como em Salvador e Fortaleza, onde populações inteiras foram removidas para dar lugar a grandes obras de infraestrutura ou empreendimentos de alto padrão. Essas remoções afetam não só a subsistência das famílias deslocadas, como também rompem os vínculos afetivos e comunitários, ampliando sua vulnerabilidade social. O impacto psicológico, com a sensação de insegurança e instabilidade, é também um fator significativo, agravando ainda mais a situação dessas populações.

Além dos impactos sociais, as remoções forçadas trazem grandes desafios urbanísticos. A paisagem das cidades é transformada, e áreas antes ocupadas por comunidades de baixa renda são substituídas por empreendimentos voltados para classes mais altas, o que eleva o custo de vida nessas regiões e acentua o processo de gentrificação, segregando ainda mais as populações pobres. Essa lógica de segregação socioespacial reforça o ciclo de exclusão e marginalização, deslocando as populações removidas para áreas periféricas carentes de infraestrutura e serviços essenciais, como saneamento, transporte, saúde e educação. Assim, as cidades tornam-se cada vez mais divididas, com regiões centrais elitizadas e periferias precarizadas, dificultando o acesso igualitário a oportunidades e recursos.

O fenômeno da gentrificação e das remoções forçadas no Nordeste brasileiro, portanto, não pode ser dissociado do debate sobre o direito à cidade. No decorrer da pesquisa, ficou evidente que o desenvolvimento urbano, da forma como tem sido promovido, prioriza a valorização econômica dos territórios em detrimento da justiça social e do bem-estar coletivo. As políticas públicas, em muitos casos, falham ao não proteger de maneira adequada essas comunidades, expondo-as à especulação imobiliária e à atuação de agentes públicos e privados que visam o lucro acima dos direitos humanos.

Diante dessa realidade, é fundamental repensar as políticas urbanas de maneira inclusiva e sustentável, com o objetivo de garantir o direito à moradia digna e a permanência das populações vulneráveis em suas localidades históricas. O reconhecimento da importância dessas comunidades e a implementação de políticas habitacionais e de regularização fundiária mais eficazes são essenciais para evitar que as remoções forçadas perpetuem a exclusão social. Além disso, mecanismos de controle da especulação imobiliária e programas de reassentamento adequados devem ser priorizados, com a participação ativa das comunidades afetadas, de modo a assegurar que o processo de urbanização seja mais justo e equitativo.

Em síntese, a urbanização no Nordeste, conforme observada nos casos analisados, reflete a necessidade urgente de um novo modelo de desenvolvimento urbano que priorize os direitos humanos e sociais acima dos interesses econômicos. Apenas por meio de uma abordagem inclusiva e participativa será possível promover cidades que ofereçam igualdade de oportunidades e qualidade de vida para todos os seus habitantes, respeitando o direito à cidade e à moradia digna como pilares fundamentais para uma sociedade justa e igualitária.

REFERÊNCIAS

- ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. Gentrificação (conceito). In: ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. **Enciclopédia de Antropologia**. São Paulo, 03 jul. 2018. Disponível em: <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao>. Acesso em: 12 set. 2024.
- BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.
- CERQUEIRA, Eugênia Dória Viana. A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense. **Cadernos Metrôpole**, v. 16, n. 32, p. 417–436, nov. 2014. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/K7pNgXkIzn8YLP457Qmfjhn/?lang=pt&format=html#>. Acesso em: 03 set. 2024.
- DINIZ, Mariana Pizzo *et al.* A Gentrificação no Espaço Urbano: Curitiba X Salvador. In: **Anais do 15º Encontro Científico Cultural Interinstitucional e 1º Encontro Internacional - 2017**. Cascavel: FAG, 2017. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/mvc/assets/pdfs/anais-2017/MARIANA%20PIZZO%20DINIZ-mpdarquitetura@gmail.com-1.pdf>. Acesso em: 09 set. 2024.
- HABITAT PARA A HUMANIDADE BRASIL. **Relatório mostra que melhorias habitacionais influenciam diretamente na saúde física e mental das pessoas**. Disponível em: <https://habitatbrasil.org.br/relatorio-mostra-que-melhorias-habitacionais-influenciam-diretamente-na-saude-fisica-e-mental-das-pessoas/>. Acesso em: 02 out. 2024a.
- HABITAT PARA A HUMANIDADE BRASIL. **Relatório Percepção de Mudança 2023**. Disponível em: <https://habitatbrasil.org.br/relatorio-percepcao-mudanca-2023/>. Acesso em: 02 out. 2024.
- HABITAT PARA A HUMANIDADE BRASIL. **Saúde física e mental**. Disponível em: <https://habitatbrasil.org.br/saude-fisica-e-mental/>. Acesso em: 02 out. 2024b.
- HARVEY, David. **Rebel cities**: from the right to the city to the urban revolution. London: Verso, 2012.
- HARVEY, David. The right to the city. **New Left Review**, n. 53, p. 23-40, 2008.
- HOLSTON, James. **Insurgent citizenship**: disjunctions of democracy and modernity in Brazil. Princeton: Princeton University Press, 2008.
- LAFUENTE, Vanuza Domingues; *et al.* Gentrificação no Brasil. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, p. 17–57, 2024. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/13363>. Acesso em: 31 ago. 2024.
- LEFEBVRE, Henri. **Le droit à la ville**. Paris: Anthropos, 1968.

MARICATO, Erminia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Editora Vozes, 2017.

NETO, Antônio Celestino da Silva *et. al.* **Remoções Forçadas no Nordeste**: conflitos fundiários urbanos, alterações legislativas, gestão de patrimônio e incidência na Bahia, no Ceará, em Pernambuco e no Rio Grande do Norte no ano de 2023. São Paulo: Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU, 2024. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1xkc6zVdD_yCdqwxCZVBVp9ho-rvBjCMz/view. Acesso em: 22 out. 2024.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, v. 10, n. 3, p. 1334–1356, 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/31328>. Acesso em: 12 jul. 2024.

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

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 11, n. 1, p. 15–31, 2007. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046>. Acesso em: 3 set. 2024.

SMITH, Neil. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 2006.

SOUSA, Pedro Henrique da Mata Rodrigues; ALVES, Fabrício Germano. **Pesquisa científica**: aspectos práticos. Natal: Insigne Acadêmica, 2024. (Coleção Arquivos Insigne).

ZUKIN, Sharon. **Naked city**: the death and life of authentic urban places. Oxford: Oxford University Press, 2010.