

Gentrificação como abuso de direito

Maurício REQUIÃO*

RESUMO: Esse artigo aborda o fenômeno da gentrificação, com foco na sua ocorrência em cidades brasileiras. Busca-se analisar se tal fenômeno, pelo fato de ser uma modificação artificial e fundado no uso de poder econômico, pode ser enquadrado na categoria jurídica do abuso de direito.

PALAVRAS-CHAVE: Gentrificação; abuso de direito; direito à cidade; especulação imobiliária; propriedade.

SUMÁRIO: 1. Introdução; – 2. Gentrificação; – 3. Alguns casos de gentrificação no Brasil; – 4. Gentrificação como abuso de direito; – 5. Conclusão; – 6. Referências.

TITLE: Gentrification as Abuse of Rights

ABSTRACT: This article approaches the gentrification phenomenon, focusing on its occurrence in Brazilian cities. The text aims to analyze if such phenomenon, for being an artificial and economic power based city modification, might fit in the legal category know as abuse of rights.

KEYWORDS: Gentrification; abuse of rights; right to the city; real state speculation; property.

CONTENTS: 1. Introduction; – 2. Gentrification; – 3. Gentrification in Brazil; – 4. Gentrification as abuse of rights; – 5. Conclusion; – 6. References.

1. Introdução

O Brasil nas últimas décadas passou por significativo fenômeno migratório do campo para as cidades. Hoje, mais do que nunca, a luta por moradia digna é uma realidade nos grandes centros urbanos.

Em diversas grandes cidades algumas das regiões geograficamente mais valorizadas, seja pela proximidade dos instrumentos da cidade, seja por fatores outros como questões vinculadas a belezas naturais, se encontram ocupadas por populações de baixa renda, quer na condição de proprietários, locatários ou ocupantes. Isso acontece por conta de as ocupações de tais locais privilegiados por estas populações datam de momento anterior ao atual, quando as citadas regiões ainda se encontravam à periferia da cidade que se expandiu, ou por ter havido deslocamento da região central com a consequente desvalorização de tais regiões em algum momento histórico.

* Mestre em Direito Privado e doutor em Direito das Relações Sociais, pela Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia (UFBA). Professor adjunto de Direito Civil, vinculado ao Departamento de Direito Privado, da Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia (UFBA); professor de Direito Civil na Faculdade Baiana de Direito.

Ocorre que, em tempos mais recentes, tem ocorrido em diversos centros urbanos no mundo movimento do setor imobiliário, que, dados os potenciais atrativos das regiões que se enquadram no quanto acima descrito, pretende realizar a sua “revitalização”, para a oferecer, em novos empreendimentos, à população de maior poder aquisitivo.

Este fenômeno, que ao longo do artigo será melhor explorado, costuma ser chamado de gentrificação ou aburguesamento. O objetivo do presente texto é verificar se é possível, partindo de uma análise sob a perspectiva do Direito Civil, o enquadramento deste movimento econômico, que pretende modificar a cidade atendendo a certos interesses, como abuso de direito. Na verificação de tal premissa, destaque-se, se parte da visão de que o Direito Civil, vocacionado que é para a proteção da vida digna pessoa humana, não pode ter seus institutos utilizados como meio de disseminação da miséria, o que faz com que a abordagem aqui realizada se aproxime, especialmente, da perspectiva teórica do Direito Civil Constitucional.

2. Gentrificação

Gentrificação é palavra que tem sua origem no termo *gentrification*, da língua inglesa, que por sua vez é uma derivação da palavra *gentry*, que poderia ser traduzida como nobre, aristocrático. É fenômeno tratado pela sociologia desde 1960, embora sua ocorrência já conte com registros desde 1920¹.

Foi criada para explicar

o fenômeno que afeta uma região ou bairro pela alteração das dinâmicas da composição local, tais como a remodelação da infraestrutura, novos pontos comerciais ou construção de novos edifícios, valorizando a região e afetando a população de baixa renda local. Tal valorização é seguida de um aumento de custos de bens e serviços, dificultando a permanência de antigos moradores de renda insuficiente para sua manutenção no local cuja realidade foi alterada².

Mello, por sua vez, a define como

¹ MELLO, Pedro Paulo Thiago de. *Botafogo e Aligre: gentrificação em Rio e Paris*. Disponível em <<https://www.academia.edu>>. Acesso em 25 mai 2017, p.3.

² COTELO, Fernando Cardoso. *Uma nota sobre a gentrificação no Vidigal*. Disponível em <<https://www.academia.edu>>. Acesso em 25 mai 2017, p.1.

o problema da sucessão urbana por meio de substituição de população, em que segmentos sociais com maior poder aquisitivo se transferem em levadas crescentes, movidos por inúmeros fatores, para regiões até então predominantemente ocupadas por residentes com renda inferior³.

Há, portanto, na gentrificação, a modificação estrutural de determinada vizinhança, afetando seu custo de vida, em regra para além das condições financeiras dos seus até então moradores.

Já para Ivo a gentrificação se caracteriza como “um processo de substituição de espaços centrais, antes ocupados pelas classes populares, por segmentos das classes médias”, e a enxerga como um dentre outros processos de modificação da cidade, dentre os quais inclui, de um lado, a deformação da cidade a partir da criação de condomínios fechados e afins, e, do outro, a verticalização da favela como movimento de resistência e luta por permanência no espaço da cidade⁴. Esta verticalização da favela se reflete como opção normalmente tida pela população pobre em morar em local mais próximo do trabalho, apesar de todos os problemas encontrados em tais localidades⁵.

A gentrificação, entretanto, não costuma ser processo orgânico, natural, de fluxo migratório dentro da cidade. É algo artificial que, como afirma Smith, leva mais em conta a necessidade dos produtores de obter lucro, até mesmo do que a preferência dos consumidores das áreas gentrificadas⁶.

Necessário entender que a gentrificação não é uma transformação da cidade para as pessoas, mas sim para o capital. Como afirma Mello, “trata-se de um ciclo ecológico que envolve as etapas de invasão, conflito e dominação, culminando na transformação da morfologia social do território urbano em questão”⁷.

Afeta não somente a questão dos valores imobiliários e outros da região, mas acaba gerando verdadeira disputa social, sobre valores morais e modos de convivência numa

³ MELLO, op. cit., p.3.

⁴ IVO, Any Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. In: *Cad. CRH, Salvador*, v. 25, n. 64, 2012. Disponível em <<http://www.scielo.br>>. Acesso em 22 mai 2017, p.133.

⁵ COTELO, op. cit., p.3.

⁶ SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. In: *Journal of the American Planning Association*, v.45, 1979. Disponível em: <https://macaulay.cuny.edu/eportfolios/chin15/files/2015/02/Smith-Theory-of-_Gentrification.pdf>. Acesso em 22 mai 2017, p.540.

⁷ MELLO, op. cit., p.3.

determinada vizinhança da cidade, entre os antigos moradores que ainda permanecem e aqueles que para lá se mudam e passam a ocupar os novos empreendimentos⁸.

Um primeiro movimento para que possa ocorrer a gentrificação é o da depreciação da vizinhança. Se é certo que isto não decorre da decisão de um único sujeito, há uma gama de ações, partindo tanto de sujeitos privados como do Estado que podem direcionar uma vizinhança numa direção positiva ou negativa⁹.

É verdade que as regiões escolhidas para serem gentrificadas normalmente são aquelas que já se encontram em decadência do valor de mercado, composta majoritariamente por imóveis que, passado o primeiro ciclo de uso, são em sua maioria ocupados por locatários e muitas vezes não se encontram em tão bom estado de manutenção como quando eram os proprietários seus ocupantes. E este é um movimento que possui um fluxo difícil de resistir de modo individual, já que, se os imóveis do entorno estão depreciados, gerando baixo valor para a região, dificilmente um locador individualmente irá querer investir muito nos reparos do seu imóvel, sabendo que não terá retorno satisfatório¹⁰.

Com a contínua depreciação da região, alguns proprietários resolvem vender seus imóveis, temendo por uma queda ainda maior dos preços. Outros imóveis acabam sendo simplesmente abandonados pelos seus proprietários, por conta de não ser mais rentável a sua locação em comparação com os seus custos de manutenção. Este processo que acabou de ser descrito é comumente chamado de *filtragem* e costuma anteceder o de gentrificação¹¹, já podendo também ser por ela influenciado.

A gentrificação se aproveita da existência do *rent gap* (diferencial de renda de aluguel, em tradução livre do inglês), que é a “disparidade entre o valor potencial de aluguel do local e o valor de aluguel no momento praticado levando em conta o uso atual da região”¹².

Quando esse *rent gap* se torna grande o suficiente para o mercado imobiliário adquirir as propriedades, pagar todos os custos da criação do novo investimento e ainda obter a

⁸ Ibidem., p.34.

⁹ SMITH, Neil, op. cit., p.543.

¹⁰ Ibidem., p.544. Alternativamente há também situações de vizinhanças em que os proprietários continuam nos imóveis e ainda assim não os consertam, normalmente por falta de recursos, o que acaba gerando o mesmo efeito acima descrito.

¹¹ Ibidem, p.545.

¹² Ibidem, p.545; no original: “disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use”.

margem de lucro pretendida, é que se começa a gentrificação propriamente dita, ou seja, a “revitalização” da área para um novo ciclo de uso¹³.

É neste momento que há aumento no preço dos imóveis, dos aluguéis e dos serviços e produtos da região, o que acaba por afastar a possibilidade de eventuais antigos moradores ainda se manterem nos imóveis que ocupam¹⁴, obrigando-os a se mudar para regiões mais distantes da cidade, notadamente para a periferia. Regiões estas que, em regra, não costumam ser tão bem atendidas em termos de equipamentos da cidade, ao contrário das mais centrais de onde foram obrigados a se mudar devido ao aumento do custo de vida.

A ocupação da cidade por espaços de exclusão acaba mesmo desafiando a noção de bem público¹⁵. É necessário que ocorra uma gestão democrática da cidade, “com a participação direta da comunidade no planejamento urbanístico”¹⁶, o que não se dá quando o destino da cidade fica subordinado à escolha de certos grupos minoritários.

3. Alguns casos de gentrificação no Brasil

A gentrificação é um fenômeno que vem ocorrendo em diversos países do mundo e múltiplos poderiam ser os casos relatados. Por uma questão de interesse local, entretanto, foram selecionados para este texto algumas ocorrências em cidades brasileiras, para assim traçar um panorama de como vem ela alterando o tecido territorial, sobretudo nos centros urbanos.

Em Salvador esse processo de gentrificação pode ter seu início, ainda que de modo incipiente, apontado na década de 1970¹⁷. Vem se verificando principalmente na região central, como o centro antigo¹⁸, o Comércio e a Avenida Contorno, que vêm recebendo atenção de setores econômicos diversos que trabalham para expulsar seus antigos moradores, por conta da valorização do imóvel após o processo de depreciação e desvalorização¹⁹.

¹³ Ibidem, p.545.

¹⁴ COTELO, op. cit., p.2.

¹⁵ IVO, Any Brito Leal, op. cit., p.135.

¹⁶ SILVA FILHO, Artur Marques da. A função social da propriedade imóvel urbana no Estatuto da Cidade. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coords.). *Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p.215.

¹⁷ MOURAD, Laila; FIGUEIREDO, Glória Cecília; BALTRUSIS, Nelson. Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos. In: *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 16, n. 32, 2014. Disponível em <<http://www.scielo.br>>. Acesso em 22 mai 2017, p.438.

¹⁸ Ibidem, p.437.

¹⁹ IVO, Any Brito Leal, op. cit., p.138.

Nesta capital, o modo como os valores dos imóveis nas regiões em que se pretende realizar a gentrificação se multiplicam sem qualquer explicação real causam espanto. A título de exemplo, veja-se o caso do empreendimento Cluster Santa Tereza²⁰:

O levantamento realizado, junto à Secretaria da Fazenda Municipal de Salvador (Sefaz), sobre transações de transferência de titularidade mostra que os quatorze imóveis que configuravam a Vila limítrofe ao Museu de Arte Sacra, foram adquiridos no valor de R\$5.000,00 em julho de 2007, comercializados em agosto de 2007 por R\$17.000,00 e após um ano revendidos para a Invest Tur por R\$114.000,00 (cada um). Além da Vila, outros imóveis foram adquiridos para compor o Hotel TXAI: por exemplo, um imóvel localizado na Rua Areal de Cima, de 357 m², adquirido em 10/11/2006 por R\$150.000,00 foi revendido depois de dois anos por R\$1.606.000,00.²¹

Ademais, na mesma região, “Dentre os 612 imóveis comercializados no período de 10 anos, 596 (97%) foram adquiridos através de compra e venda sem mobilizar qualquer tipo de financiamento. Essa informação já indica um perfil de compradores de elevado poder aquisitivo.”²² Estes dados confirmam, portanto, como a gentrificação tende a forçar a mudança dos antigos moradores, abrindo espaço para um novo ciclo de habitação, como descrito no tópico anterior, planejado mercadologicamente para atender a outro público, com renda superior.

Outro conhecido caso de gentrificação em Salvador foi o realizado no Mercado do Peixe, tradicional local de bares mais simples, no boêmio bairro do Rio Vermelho. Em agosto de 2015, se deu o prazo final para que os permissionários que lá atuavam entregassem os boxes onde funcionavam seus estabelecimentos, para obra de requalificação do espaço, com a promessa da prefeitura de que poderiam posteriormente retornar a atuar no local²³.

Acontece que, após finalizada a requalificação, em verdade o novo espaço, rebatizado de “Praça Caramuru”, foi entregue a outros permissionários, com bares e restaurantes

²⁰ Destaque-se que este projeto pretende, inclusive, renomear o local, já que boa parte do “Santa Teresa”, é, na verdade, hoje o bairro do Dois de Julho.

²¹ MOURAD, Laila; FIGUEIREDO, Glória Cecília; BALTRUSIS, Nelson, op. cit, p.444.

²² MOURAD, Laila; FIGUEIREDO, Glória Cecília; BALTRUSIS, Nelson, op. cit, p.444.

²³ JORNAL A TARDE. *Permissionários deixam Mercado do Peixe após desativação*. 03 ago 2015. Disponível em: <<http://atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1701465-permissionarios-deixam-mercado-do-peixe-apos-desativacao>>. Acesso em 03 mai 2017.

voltados principalmente a público da classe média²⁴. A um só tempo, portanto, foi retirado o espaço de trabalho de alguns permissionários de renda mais baixa do que o atual, como também o espaço de lazer de parte da população que não possui renda que lhe permita continuar a frequentar a região gentrificada.

Pode-se também apontar o caso do bairro do Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, que experimentou um *boom* de construção de condomínios fechados e prédios autossuficientes, em substituição aos antigos sobrados, vilas e casarões²⁵. Afirma Mello que “o processo de transformação do bairro se dá pela via da segregação, marcada pela demolição do tecido urbano construído, e igualmente pelo dismantelo de valores morais dos residentes mais antigos, e pela construção de uma nova ordem urbana”²⁶.

Há, ainda de acordo com Mello, um senso geral de insatisfação dos moradores quanto às mudanças operadas no bairro. Mesmo aqueles que aproveitaram a alta do preço dos imóveis da região para vender o que possuíam por valor mais elevado, costumam se queixar da perda de memória afetiva e da identidade do bairro. Sem prejuízo dos críticos, existem também neste grupo de antigos moradores aqueles que veem a mudança com bons olhos²⁷.

Em Recife se pode citar como exemplo o caso da Vila Oliveira, situada no bairro do Pina. Se trata de região habitada por 14 famílias, há mais de quarenta anos, que sofreu um pedido de reintegração de posse²⁸ para fins de venda, a partir de sujeito que se identificou como proprietário, após a valorização e gentrificação da região promovida, dentre outros fatores, pela construção do Shopping RioMar, em 2012²⁹.

Apesar de diversos protestos e da resistência formada pelas famílias, estas acabaram sendo despejadas e inicialmente se mudaram para casas de parentes ou foram deslocadas para abrigos. Hoje, “relatos dão conta de que moradores e moradoras foram deslocados para o Conjunto Residencial Olho d’Água, localizado em Cajueiro Seco no

²⁴ G1. *Quiosques são entregues em local do antigo Mercado do Peixe*. 01 abr 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/bahia/noticia/2016/04/quiosques-sao-entregues-em-local-do-antigo-mercado-do-peixe.html>>. Acesso em 03 mai 2017.

²⁵ MELLO, Pedro Paulo Thiago de, op. cit., p.9.

²⁶ *Ibidem*, p.36.

²⁷ *Ibidem*, p.11-12.

²⁸ O fato de não serem proprietários os sujeitos que foram réus na reintegração de posse não implica necessariamente em conduta ilícita por parte destes. A posse é igualmente direito protegido e, atendendo à sua função social, pode fazer frente a um direito de propriedade que se coloque unicamente com fins de especulação.

²⁹ SILVA, Kelly Regina Santos da. *A reprodução da geografia social do capitalismo no território do Pina (Recife-PE)*. Dissertação de Mestrado. Centro de filosofia e ciências humanas. Recife, UFPE, 2014. Disponível em <repositorio.ufpe.br>. Acesso em 26 mai 2017, p.68-69.

município de Jaboatão dos Guararapes. Contudo, alguns ainda resistem e estão morando de favor ou com familiares no Pina, 27 relatando a distância do Residencial aos locais de trabalho, tratamentos médicos já iniciados em Recife e da escola das crianças e adolescentes. Chama a atenção o efetivo policial envolvido em todo o processo, superando o número de moradores da própria Vila Oliveira”³⁰.

Leão, por sua vez, cita o processo de gentrificação ocorrido no bairro do Jaguará, em Maceió que, após sua revitalização, acabou por ter afastada a sua população inicial, de pessoas de baixa renda “com atividades ligadas ao porto, pesca, comércio de materiais de construção e agrícolas” substituída “por outras como o lazer noturno, como bares e boates, atividades culturais e bancárias”³¹.

Em Belém, se pode ter como exemplo o processo de gentrificação no seu centro histórico, notadamente na feira Ver-o-Peso, impulsionado pela prefeitura³², de modo muito similar ao acima descrito no Mercado do Peixe, em Salvador. Identifica-se que os procedimentos ditos de revitalização acabam, em verdade, servindo para ampliação de desigualdade e acumulação, já que os espaços costumam ser rapidamente ocupados pelos investidores do setor imobiliário. As novas estruturas geram homogeneização do espaço, com a eliminação das estruturas populares e tradicionais que ao longo da história deram a identidade do local³³.

4. Gentrificação como abuso de direito

Como é de conhecimento geral, o abuso de direito se encontra caracterizado como ato ilícito no art.187, do Código Civil. Se dá, nos termos da lei, quando “o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”.

Costuma o abuso de direito ser apontado como um ilícito objetivo, em que não se faz necessária a análise de elementos anímicos do agente, tais quais aqueles que levam à caracterização da culpa e do dolo, para que se possa constituir a sua natureza jurídica

³⁰ Ibidem, p.70.

³¹ LEÃO, Tharcila Maria Soares. *A história da paisagem da praça Dom Pedro II em Maceió-AL*. Dissertação de Mestrado. Centro de artes e comunicação. Recife, UFPE, 2010. Disponível em <repositorio.ufpe.br>. Acesso em 26 mai 2017, p.68-69.

³² CARDOSO, Ana Cláudia Duarte et al. Quando o projeto disfarça o plano: concepções de planejamento e suas metamorfoses em Belém (PA). *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 18, n. 37, 2016. Disponível em <http://www.scielo.br>. Acesso em 27 mai 2017, p.824.

³³ Ibidem, p.833.

enquanto ilícito³⁴, importando sim verificar se houve desvio da finalidade ou função social do direito³⁵.

Seriam, como afirma Felipe Peixoto Braga Netto, ilícitos funcionais, no sentido de que “se há desvio funcional no exercício, ainda que esse exercício seja permitido pelo sistema, o ato é ilícito, mercê da repulsa do direito moderno pela utilização abusiva e imoderada dos direitos”³⁶.

Situa-se a norma de abuso de direito plasmada no Código Civil de 2002 como cláusula geral³⁷, entendida esta como uma técnica legislativa em que são formuladas “normas de tipo aberto, tanto na configuração do seu suporte fático como na determinação das suas consequências, a serem preenchidos pelo magistrado diante da análise do caso concreto”³⁸.

Há, portanto, que diante dos casos concretos se investigar o que seria classificável como abuso de direito, a partir do entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre o seu preenchimento. A hipótese levantada no presente texto é justamente a de que a gentrificação se enquadra multiplamente dentro dos requisitos do abuso de direito: fere os fins social e econômico da propriedade e do contrato, bem como vai de encontro aos bons costumes.

De início, há que se ter em mente que, por determinação constitucional, há também uma função social da cidade e da propriedade urbana que devem ser cumpridas³⁹. E o cumprimento dessa função social passa pela garantia de conforto e segurança aos

³⁴ MIRAGEM, Bruno. *Abuso do direito*: ilicitude objetiva e limite ao exercício de prerrogativas jurídicas no Direito Privado. 2.ed. São Paulo: RT, 2013, p.117; LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional*. São Paulo: RT, 2005, 152.

³⁵ LAGO JÚNIOR, Antônio. *A responsabilidade civil à luz da boa-fé objetiva: uma análise a partir dos deveres de proteção*. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Direito. Salvador, UFBA, 2013. Disponível em <repositorio.ufba.br>. Acesso em 03 jun 2017, p.258.

³⁶ BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. *Teoria dos ilícitos civis*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p.123.

³⁷ MIRAGEM, Bruno. op. cit., p.121; BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. *Teoria dos ilícitos civis*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p.120.

³⁸ REQUIÃO, Maurício. *Normas de textura aberta e interpretação: uma análise no adimplemento das obrigações*. Salvador: Jus Podivm, 2011, p.47. Não se entende, destaque-se, que esse preenchimento do conteúdo por parte do magistrado se dê de modo livre, mas sim devidamente motivado e vinculado à doutrina e jurisprudência.

³⁹ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...)

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

moradores da cidade⁴⁰, o que é negado àqueles que perdem suas moradias por força da gentrificação. Esta determinação, aliás, se encontra já no art.1º, parágrafo único, do Estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001, que diz que este “estatui normas de ordem pública que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

Fala-se que na conduta da gentrificação há abuso da função econômica do contrato, justamente porque os negócios que são levados a cabo para a sua realização só se dão devido à massiva desproporção entre, de um lado, grandes grupos econômicos, acompanhados ou não pelo poder público e, de outro, indivíduos normalmente desprovidos de poder econômico.

Pela mesma razão fere-se a função social do contrato, já que este, em sua composição contemporânea, embora continue a ser instrumento para atender aos interesses dos contratantes, acaba se tornando ilícito se, para tanto, causa danos indevidos à sociedade, a terceiros nele não envolvidos. É justamente a hipótese apontada por Claudio Luiz Bueno de Godoy, de descumprimento da função social por conta de ser o contrato dotado de danosidade social, que pode, inclusive, atingir uma universalidade difusa de pessoas⁴¹, como também se dá nos casos de gentrificação.

Constitui também desrespeito ao regular exercício do direito no que toca à função econômica e social da propriedade⁴², e quanto a estas nem seria preciso dar maiores explicações. Num país em que milhares de pessoas se encontram desabrigadas ou em situações precárias de moradia, manter diversos imóveis desocupados, muitas vezes sem os devidos reparos, sucateando uma vizinhança, com nenhuma destinação além da especulação imobiliária e busca do futuro lucro, é quase um exemplo de livro-texto de descumprimento da função econômica e social da propriedade.

Como afirma Martins, pela função social da propriedade

⁴⁰ LIMA, Caetano Silva; GUERRA FILHO, Willis Santiago. Teoria dos direitos fundamentais, propriedade imobiliária urbana e direito urbanístico brasileiro. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coords.). *Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p.138.

⁴¹ GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p.147.

⁴² A referência ao desvio da função econômica do contrato e da propriedade é aqui colocada como abuso de direito, pois a abordagem parte da premissa de verificação da categoria dentro de esquemas dogmáticos tradicionais ligados ao Direito Civil. Nada impede que, por exemplo, numa abordagem exclusivamente constitucional, em que buscasse analisar de modo mais recortado os procedimentos de aquisição, se utilizasse da noção de violação da ordem econômica e, portanto, em abuso do poder econômico, com fundamento no art.170, da Constituição Federal, notadamente com base no *caput* e nos seus incisos III, IV, VI e VII.

impõe-se ao proprietário, por um lado, o dever de dar um destino economicamente útil, produtivo, à coisa que lhe pertence, de maneira a satisfazer avocação natural ou social da espécie tipológica do bem; por outro, a proibição de dar ao bem destino contrário a essa vocação⁴³.

A gentrificação, decerto, falha no atendimento à função social tanto na acepção positiva, como na negativa.

Lotufo, por sua vez, destaca que, por força do reconhecimento constitucional da função social da propriedade, esta acaba sendo também fonte de deveres fundamentais, cujo conteúdo não se realizaria quando o exercício do direito de propriedade causasse lesão ao direito fundamental de *acesso* à propriedade⁴⁴, o que, uma vez mais, pode ser enxergado nas situações de gentrificação.

Ademais, muitos dos conflitos surgidos no contexto da gentrificação ilustram o embate entre o direito de um proprietário que não cumpre a função social e um possuidor, não-proprietário, que a cumpre, seja através da moradia ou do estabelecimento comercial.

Como afirma Torres, “o *ter*, em si mesmo, não é um problema: social, econômico ou jurídico. Ao contrário é uma necessidade humana. O que traz conflito é o acesso ao *ter* e o que se faz com aquilo que se tem, num tempo de escassez acentuada”⁴⁵. E é este tipo de prática que se acredita constituir abuso de direito. Ao tratar de um bem escasso e essencial para a promoção da vida digna, não pode a especulação imobiliária e a busca por lucro se sobrepor àqueles valores, operando na direção de contribuir com essa escassez e não de reduzi-la⁴⁶.

Quanto aos bons costumes, esta, aliás, é uma boa oportunidade de se lhes entender para além da triste tendência de relacioná-lo à sexualidade, mas sim “como um dever geral de convívio, de não lesar o próximo, muito similar, portanto, à diretriz da eticidade, à principiologia da boa-fé, bem como ao *neminem laedere*”⁴⁷.

⁴³ MARTINS, Ricardo Marcondes. Função social da posse. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coords.). *Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p.237.

⁴⁴ LOTUFO, Renan. A função social da propriedade na jurisprudência brasileira. In: *Direito Civil contemporâneo: novos problemas à luz da legalidade constitucional*. São Paulo: Atlas, 2008, p.344.

⁴⁵ TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p.364.

⁴⁶ TORRES, op. cit., p.381.

⁴⁷ REQUIÃO, Maurício. *Estatuto da pessoa com deficiência, incapacidades e interdição*. Salvador: Jus Podivm, 2016, p.43

Em relação ao objeto aqui abordado, acredita-se que nos bons costumes pode ser enquadrado o adequado agir para com os seus vizinhos. E, certamente, agir unilateralmente, ainda mais utilizando do poder econômico, de modo a transformar a vizinhança à revelia dos sentimentos e interesses dos demais moradores, pode ser apontado como um agir que não se encaixa como sendo um bom costume.

5. Conclusão

A gentrificação, por tudo quanto exposto nesse texto, parece seguramente classificável como abuso de direito. Há toda uma série de contratos e de usos da propriedade que, em prol do atendimento dos interesses individuais dos contratantes e proprietários, causam danos a outros sujeitos individualmente, bem como à sociedade de modo difuso.

Como demonstrado, não se trata de mero movimento orgânico que faz com que certa região da cidade ganhe ou perca valor ao longo do tempo, mas sim de um movimento orquestrado, coordenado, muitas vezes conduzido pelo capital privado em parceria com o poder público. Movimento este que busca atender aos interesses de grupos específicos, deformando a vivência de certas regiões da cidade e retirando de seus antigos habitantes o direito à moradia e à vizinhança.

Embora não seja o objeto do presente artigo, é certo que muitos instrumentos já se encontram legalmente previstos, para impedir ou sancionar a prática de tais condutas, como aqueles previstos no art. 182, §4^o⁴⁸, da Constituição Federal, muitos deles regulamentados no Estatuto da Cidade⁴⁹.

⁴⁸ Art. 5^o (...)

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

(...)

Art. 182. (...)

§ 4^o É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

⁴⁹ Art. 7^o Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5^o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5^o do art. 5^o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

(...)

A despeito de tais possibilidades, acredita-se ainda que, por se tratar de abuso de direito, os sujeitos afetados poderiam também ingressar com ação lastreada em responsabilidade civil, requerendo indenização por múltiplos danos. Dado o recorte da abordagem aqui realizada, entretanto, se escolheu não explorar este ponto neste texto, o deixando em aberto para futuras reflexões.

6. Referências

BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. *Teoria dos ilícitos civis*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

CARDOSO, Ana Cláudia Duarte et al. Quando o projeto disfarça o plano: concepções de planejamento e suas metamorfoses em Belém (PA). *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 18, n. 37, 2016. Disponível em <<http://www.scielo.br>>. Acesso em 27 mai 2017.

COTELO, Fernando Cardoso. *Uma nota sobre a gentrificação no Vidigal*. Disponível em <<https://www.academia.edu>>. Acesso em 25 mai 2017.

G1. *Quiosques são entregues em local do antigo Mercado do Peixe*. 01 abr 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/bahia/noticia/2016/04/quiosques-sao-entregues-em-local-do-antigo-mercado-do-peixe.html>>. Acesso em 03 mai 2017.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

IVO, Any Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. In: *Cad. CRH*, Salvador, v. 25, n. 64, 2012. Disponível em <<http://www.scielo.br>>. Acesso em 22 mai 2017, p.133.

JORNAL A TARDE. *Permissionários deixam Mercado do Peixe após desativação*. 03 ago 2015. Disponível em: <<http://atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1701465-permissionarios-deixam-mercado-do-peixe-apos-desativacao>>. Acesso em 03 mai 2017.

LAGO JÚNIOR, Antônio. *A responsabilidade civil à luz da boa-fé objetiva: uma análise a partir dos deveres de proteção*. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Direito. Salvador, UFBA, 2013. Disponível em <<repositorio.ufba.br>>. Acesso em 03 jun 2017.

LEÃO, Tharcila Maria Soares. *A história da paisagem da praça Dom Pedro II em Maceió-AL*. Dissertação de Mestrado. Centro de artes e comunicação. Recife, UFPE, 2010. Disponível em <<repositorio.ufpe.br>>. Acesso em 26 mai 2017.

LIMA, Caetano Silva; GUERRA FILHO, Willis Santiago. Teoria dos direitos fundamentais, propriedade imobiliária urbana e direito urbanístico brasileiro. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coords.). *Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

LOTUFO, Renan. A função social da propriedade na jurisprudência brasileira. In: *Direito Civil contemporâneo: novos problemas à luz da legalidade constitucional*. São Paulo: Atlas, 2008.

Art. 8º. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

LUDWIG, Marcos de Campos. *Usos e costumes no processo obrigacional*. São Paulo: RT, 2005.

MARTINS, Ricardo Marcondes. *Função social da posse*. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coords.). *Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

MELLO, Pedro Paulo Thiago de. *Botafogo e Aligre: gentrificação em Rio e Paris*. Disponível em <<https://www.academia.edu>>. Acesso em 25 mai 2017.

MIRAGEM, Bruno. *Abuso do direito: ilicitude objetiva e limite ao exercício de prerrogativas jurídicas no Direito Privado*. 2.ed. São Paulo: RT, 2013.

MOURAD, Laila; FIGUEIREDO, Glória Cecília; BALTRUSIS, Nelson. Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos. In: *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 16, n. 32, 2014. Disponível em <<http://www.scielo.br>>. Acesso em 22 mai 2017.

REQUIÃO, Maurício. *Normas de textura aberta e interpretação: uma análise no adimplemento das obrigações*. Salvador: Jus Podivm, 2011.

_____. *Estatuto da pessoa com deficiência, incapacidades e interdição*. Salvador: Jus Podivm, 2016.

SILVA, Kelly Regina Santos da. *A reprodução da geografia social do capitalismo no território do Pina (Recife-PE)*. Dissertação de Mestrado. Centro de filosofia e ciências humanas. Recife, UFPE, 2014. Disponível em <<repositorio.ufpe.br>>. Acesso em 26 mai 2017.

SILVA FILHO, Artur Marques da. A função social da propriedade imóvel urbana no Estatuto da Cidade. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coords.). *Direito imobiliário brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p.215.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. In: *Journal of the American Planning Association*, v.45, 1979. Disponível em: <<https://macaulay.cuny.edu/eportfolios/chin15/files/2015/02/Smith-Theory-of-Gentrification.pdf>>. Acesso em 22 mai 2017.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social*. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

civilistica.com

Recebido em: 26.11.2017

06.04.2018 (1º parecer)

17.04.2018 (2º parecer)

Como citar: REQUIÃO, Maurício. Gentrificação como abuso de direito. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 7, n. 2, 2018. Disponível em: <<http://civilistica.com/gentrificacao-como-abuso-de-direito/>>. Data de acesso.