

O verde, o rio e a valorização imobiliária no Braço de Prata/Matinha, Lisboa (Portugal): um exemplo de gentrificação verde

The green, the river and real estate valorization in Braço de Prata/Matinha, Lisbon (Portugal): an example of green gentrification

Wendel Henrique Baumgartnerⁱ

Resumo

As relações entre a cidade e a natureza no espaço socialmente produzido estão carregadas de contradições e conflitos intrínsecos ao modo de produção capitalista. A distribuição, o consumo, a valorização, bem como os usos e apropriações dos elementos associados à natureza, são diferentes e desiguais entre os diversos habitantes das cidades em função da renda, idade, raça, etnia, classe e local de residência. Em Lisboa, a natureza material (espaços verdes e o rio Tejo); a apresentação e preparação da cidade como uma cidade-verde; o discurso e as inúmeras ações da sustentabilidade; os planos municipais e metropolitanos de esverdeamento (tanto do poder público municipal quanto dos agentes imobiliários) criam um ambiente propício para a incorporação desses elementos nos produtos imobiliários, que se valorizam muito. Através de um estudo qualitativo, envolvendo pesquisa bibliográfica, análise de dados sobre dinâmicas imobiliárias e trabalhos de campo em uma área de estudo localizada no Braço de Prata/Matinha, na frente ribeirinha da freguesia de Marvila, foi possível identificar um processo de gentrificação verde. A gentrificação verde exclui os moradores atuais da localidade das possibilidades de uma vida próxima ao verde (Parque Ribeirinho do Oriente) e do rio Tejo após os valores da habitação terem sido valorizados pelas amenidades ambientais.

Palavras-chave: gentrificação verde, desenvolvimento imobiliário, Lisboa, Parque Ribeirinho do Oriente, Braço de Prata/Matinha

Abstract

The relations between the city and nature in socially produced space are full of contradictions and conflicts intrinsic to the capitalist mode of production. The distribution, consumption, and appreciation, as well as the uses and appropriations of elements associated with nature, are different and unequal among the different inhabitants of cities depending on income, age, race, ethnicity, class, and place of residence. In Lisbon, the material nature (green spaces and the Tagus River); the presentation and preparation as a green city; the discourse and several sustainability actions; the local and metropolitan greening plans (from the public authorities to the real estate agents) have been generating a favorable environment for the incorporation of these elements in real estate products, which are highly valued. Through a qualitative study involving bibliographical research, data analysis on real estate dynamics, and fieldwork in a study area located in Braço de Prata/Matinha, on the riverfront of the Marvila district, it was possible to identify a process of green gentrification. Green gentrification excludes current residents of the locality from the possibilities of a life close to the greenery (Parque Ribeirinho do Oriente/ Eastern Riverfront Park) and the Tagus, following the increase of housing prices in the area due to the valorization of environmental amenities.

Keywords: green gentrification, real estate development, Lisbon, Eastern Riverfront Park, Braço de Prata/Matinha

ⁱ Universidade Federal da Bahia, Brasil, [wendel_henrique \[at\] hotmail.com](mailto:wendel_henrique[at]hotmail.com)

Introdução

No espaço urbano capitalista (Lefebvre, 1991), a natureza não é uma antítese à cidade (Kos, 2008) e se incorpora na vida cotidiana como um produto e/ou mercadoria. Essa natureza na cidade se transforma em amenidade ambiental, a vegetação é produzida em parques e jardins urbanos; os rios, os lagos e oceanos são concebidos como frentes ribeirinhas ou marítimas. De acordo com Sax, Nesbitt e Hagerman (2022, p.9 – tradução nossa), “os espaços verdes urbanos não possuem um valor inerente, mas sim um valor determinado através dos contextos sociais, econômicos e políticos aos quais estão inseridos”. Citando estudos prévios na Dinamarca, Czembrowski *et al.* (2019) informam ser possível definir um valor monetário dos espaços verdes a partir do conjunto de funções, benefícios ou serviços oferecidos por essas áreas, especialmente quando é possível incluir usos recreacionais aos espaços de natureza. Há também um forte componente estético, relacionado às vistas, no uso da natureza enquanto amenidade ambiental (Hermann e Haddad, 2005) apropriada, valorizada e consumida no mercado imobiliário.

Enquanto mercadoria, os espaços verdes, o ar puro, as vistas e a proximidade com rios limpos, praias idílicas, entre outros elementos, se associam ao bem-estar e à qualidade de vida, que no caso da sociedade capitalista estará relacionada intrinsecamente à capacidade e satisfação na esfera do consumo individual ou em vez de um processo de emancipação coletiva (Harvey, 1996). Na cidade, a localização e presença (ou não) de amenidades ambientais influenciarão a noção de bem-estar, qualidade de vida e satisfação dos moradores e afetarão a escolha (ou imposição) de locais de residência que materializam uma vida urbana na proximidade com a natureza.

A natureza na cidade, produzida nos projetos de esverdeamento (implementação de parques, áreas verdes, jardins, corredores ecológicos, entre outros), na renaturalização de corpos d'água (rios, lagos, lagoas, praias, etc.) e na territorialização de ações vinculadas à sustentabilidade, também acaba por ser incorporada ao mercado. Apesar de serem sintomas do sistema capitalista e da urgência colocada pelas mudanças climáticas, o consumismo e o individualismo colocam barreiras à ação coletiva em tempos de crise ecológica e se tornam desafios ao planejamento urbano e na garantia de justiça ambiental (Acsehrad, 2010; Checker, 2011 e 2020; Gilbert, 2014, Verheij, 2019; Verheij e Nunes, 2020) por meio do acesso igualitário às amenidades ambientais.

Entretanto, a construção de planos e propostas de ações que efetivamente promovam a justiça ambiental e garantam a habitabilidade das cidades perpassa por um pensamento crítico, fundamentado na Ecologia Política, e que ajuda a superar as visões apolíticas e tecnicistas, que relativizam aspectos referentes às desigualdades sociais e econômicas que marcam a sociedade capitalista e de consumo. Considerando que o acesso à natureza na cidade e à sustentabilidade urbana não pode configurar-se apenas como uma possibilidade de consumo, é preciso empreender estudos sobre as relações cidade-natureza que desvendem as injustiças e desigualdades que perpassam a renda, a classe, o gênero, a raça e a etnia, no mercado imobiliário, onde a moradia próxima às áreas verdes de qualidade ou espaços sustentáveis estão se tornando cada vez mais inacessíveis.

Uma das possibilidades teórico-conceituais recentes para compreensão dessas desigualdades é por meio da operacionalização do conceito de gentrificação verde, também tratado por diferentes autores como gentrificação ecológica ou ambiental. Gentrificação é um termo polissêmico e aberto, com muitas discussões e interpretações. Em geral, os autores (Smith, 1979; Marcuse, 1985; Zukin, 1987; Atkinson, 2002; Mendes, 2008 e 2015; Slater, 2009) concordam que o processo envolve: aumento dos preços dos imóveis tanto no mercado de aluguéis quanto de compra e venda; intensificação de novas construções ou renovações, melhorando a qualidade das unidades; mudança do perfil populacional local, trazendo uma camada com maior renda, o que pode modificar o perfil étnico-racial do bairro ou da área. A gentrificação verde incorpora a dimensão ambiental como pressão de deslocamento direto ou indireto da população. Segundo Klein *et al.* (2020), a partir do estudo da gentrificação verde, é possível compreender os efeitos negativos dos projetos de esverdeamento urbano e renaturalização que acabam negando às comunidades racializadas ou de baixa renda o acesso aos espaços de natureza de qualidade e a uma vida urbana saudável.

A gentrificação verde possui aspectos universais decorrentes do processo capitalista de produção do espaço urbano contemporâneo, mas também apresenta particularidades e singularidades decorrentes do processo histórico de formação socioespacial e das representações de natureza localmente construídas. Seria possível realizar estudos de uma possível gentrificação verde com diferentes intensidades e fases de desenvolvimento em algumas áreas de Lisboa: no Centro Histórico de Lisboa, ao redor do Jardim da Cerca da Graça (Figura 1a); no Lumiar, na Alta de Lisboa, onde foram criados grandes parques verdes urbanos em contiguidade espacial, como a Quinta das Conchas, Quintas dos Lilases, Parque Oeste e Parque de Calvanas (Figura 1b); em Campolide/Avenidas Novas, com a requalificação e remodelação da Praça de Espanha (Figura 1c); e na frente ribeirinha de Marvila, na área do Braço de Prata-Matinha, ao longo do Parque Ribeirinho do Oriente (Figura 1d).

Figura 1. Áreas verdes e parques de Lisboa com possibilidade de materialização do processo de gentrificação verde



Fonte: Acervo do autor, janeiro de 2023

As características mais amplas de uma possível gentrificação verde, que serão detalhadas neste artigo, foram identificadas em Marvila, uma vez que diversos grandes empreendimentos e extensas incorporações imobiliárias estão associados às amenidades ambientais – o Parque Ribeirinho do Oriente e o rio Tejo. Através de um estudo empírico empreendido nas localidades de Braço de Prata e Matinha, buscamos compreender como as universalidades, particularidades e especificidades do processo de gentrificação verde se materializam em Lisboa (Portugal), através da apropriação de rendas verdes extras geradas pela reconversão do espaço industrial, descontaminação dos solos, implementação de áreas verdes e proximidade com o rio.

Notas metodológicas

O eixo de análise e construção dos argumentos nesse trabalho é sustentado pela necessidade de se aprofundar criticamente o debate sobre as relações entre a cidade e a natureza. A leitura de inúmeros documentos oficiais e planos de ação ambientais em Lisboa, inclusive os que consagraram o prêmio de 'Capital Verde' em 2020 (UE, 2020), demonstrou que há uma constante negação ou minimização da complexidade nos projetos de sustentabilidade, em especial aos aspectos sociais (raça, gênero, cultura, entre outros) e da dimensão política. A urgência da tentativa de solução para os problemas urbanos decorrentes das mudanças climáticas acaba por criar uma simplificação das disputas e conflitos entre o capital imobiliário e financeiro, as empresas de certificação dos serviços ambientais, os poderes públicos instituídos e as camadas mais pobres da população presentes no espaço urbano, por exemplo.

Nesse sentido, é fundamental produzir uma explicação criteriosa e contundente que exponha os sentidos e os lugares-comuns, as contradições, e examinar detalhadamente quem paga e quem recebe os ônus e os benefícios de políticas, planos e projetos de esverdeamento urbano, superando o consumismo, o individualismo e o egoísmo presentes na apropriação das benesses geradas pela produção e localização das amenidades ambientais. Assim, uma forma de pensar crítica, que incorpora a esfera dialética na discussão sobre as relações entre a cidade e a natureza, exige considerar as possíveis e prováveis apropriações dos espaços de natureza pelo mercado imobiliário, resultando em um acesso desigual aos benefícios de projetos de esverdeamento e renaturalização, criando uma distribuição injusta de espaços naturais entre cidadãos de alta e baixa renda, o que se caracteriza como uma gentrificação verde.

A pesquisa empreendida é de caráter qualitativo, cujo objetivo não é produzir uma generalização ou uma quantificação do processo de gentrificação verde. Os procedimentos metodológicos gerais da pesquisa estão pautados na leitura e análise de diversas referências bibliográficas (nomeadamente os trabalhos de Isabelle Anguelovski e seu grupo de pesquisas, baseados na Ecologia Política Urbana); na realização de trabalhos de campo para observação direta dos espaços estudados; levantamento de dados cartográficos e estatísticos; e no acompanhamento de páginas de Internet especializadas no mercado imobiliário.

Em relação à revisão da literatura, foram consultadas publicações digitais usando as expressões de busca 'gentrificação verde', 'gentrificação ambiental' e 'gentrificação ecológica', em português e em inglês, disponibilizadas em sistema aberto (*open access*). Também foram avaliados trabalhos acadêmicos específicos sobre a área de estudo em Lisboa e documentos oficiais produzidos pela Câmara Municipal de Lisboa.

Foram realizados diversos trabalhos de campo entre janeiro e novembro de 2023, para observação direta da paisagem urbana, como registros fotográficos e análise do padrão construtivo e da tipologia das edificações, das categorias de uso do solo e dos contextos geográficos das áreas do entorno do Parque Ribeirinho do Oriente. A leitura da paisagem indicou que, direta e indiretamente, vários indicadores ajudam a sustentar a verificação empírica do processo de gentrificação. Entre as tipologias de novas edificações e de reformas das antigas instalações, devem ser considerados outros elementos da economia urbana, como restaurantes, lojas, cafés, entre outros serviços que indiquem padrões crescentes de renda dos moradores locais. Para Anguelovski (2016), um dos elementos de observação da paisagem que podem ajudar, indiretamente, na identificação da gentrificação verde é a instalação de lojas mais sofisticadas de produtos naturais, de alimentação saudável ou de produtos orgânicos/ecológicos. Isso se deve ao fato de que o consumo verde, associado ao modo de vida dos moradores que buscam sua residência nas proximidades das amenidades ambientais, se configura como um estilo de vida e, como são, geralmente, mais caros, reforçam a ideia da existência de um perfil de moradores com maiores rendimentos.

Também foram realizadas pesquisas sobre o comportamento do mercado imobiliário, com um levantamento conjuntural dos preços pagos por metro quadrado dos empreendimentos imobiliários na área do Braço de Prata/Matinha. O foco foram os valores pagos por metro quadrado dos imóveis à venda, uma vez que o preço dos aluguéis tende a seguir o mesmo padrão, pois (se o proprietário paga mais ou percebe que o valor do imóvel se valoriza), tende a repassar essa valorização para os preços dos aluguéis, conforme explicado por Bockarjova *et al.* (2020). Além disso, muitos empreendimentos

ainda estão/estavam em fase de construção e não se disponibilizavam no mercado de aluguéis (ou arrendamento, em Portugal). Os websites foram consultados nessa etapa da pesquisa: Idealista (<https://www.idealista.pt/>); Público (<https://imobiliario.publico.pt/>); Diário de Notícias (<https://www.dn.pt/tag/imobiliario.html>); *Riverside Prata* (<https://www.prataRiversidevillage.com/>), entre outros.

A partir das informações coletadas nos referidos websites, foi criado um banco de dados indicativo sobre os imóveis (novos ou em construção) ao redor de um dos parques estudados. Também foram realizadas pesquisas sobre os valores médios nos bairros onde estão localizados, buscando inclusive uma avaliação da evolução temporal dos preços, quando possível. Os dados caracterizam e localizam o imóvel (prédio, conjunto, ano de construção, tipologia das unidades, tamanho, tipos de uso, amenidades, vagas de garagem, andar); retratam sua precificação para operações de compra/venda no momento da pesquisa (valor total e valor por m²); estratégias de marketing e associação com o verde/parques ou com ideias de sustentabilidade; construtoras, incorporadoras e/ou fundos imobiliários.

A leitura crítica de materiais publicitários de empreendimentos imobiliários é uma fonte riquíssima para a compreensão do processo de apropriação da natureza pelo mercado imobiliário capitalista. São várias as estratégias usadas nas propagandas de imóveis, passando desde a construção ideológica e romântica de uma natureza simbólica, o emprego predominante de tons verdes, desenvolvimento até o uso de frases nada sutis e muito diretas sobre a privatização e incorporação de áreas verdes públicas ao projeto imobiliário e outros elementos da natureza na cidade, bem como o perfil de comprador desejado. Essas observações colaboram para inferir um possível processo de gentrificação verde.

O levantamento dos valores cobrados pela venda dos imóveis é uma forma indireta de captar a possibilidade de um processo de gentrificação verde, uma vez que os dados estatísticos são geralmente defasados e insuficientes para captar deslocamento da população, sua substituição e/ou exclusão. A dificuldade na comprovação empírica e quantitativa dos deslocamentos também é reafirmada por Haase, Schmidt e Rink (2023), que ainda escrevem que as metodologias para avaliação da gentrificação verde ainda estão em fase inicial de desenvolvimento.

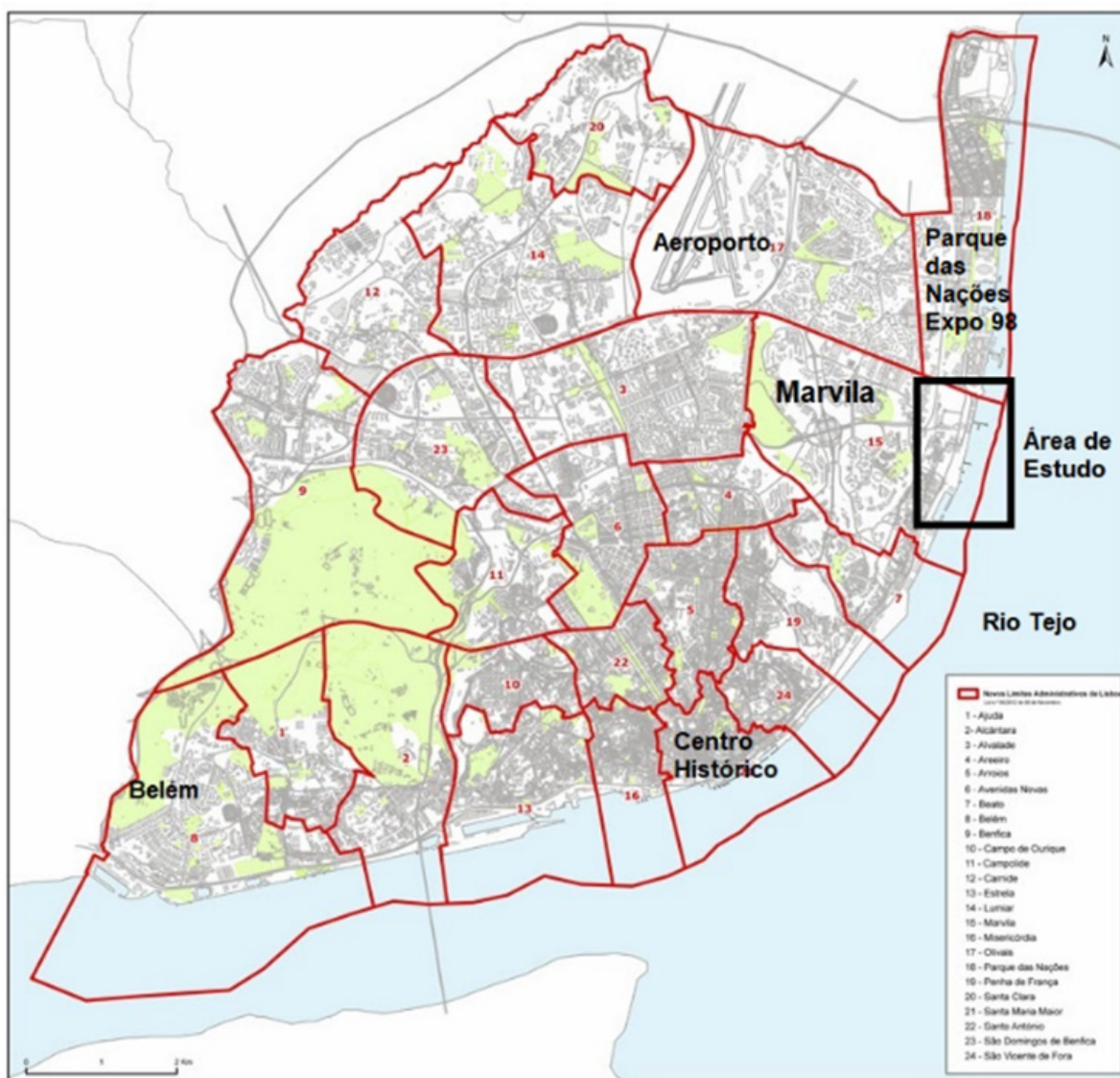
Considerando as estratégias metodológicas definidas por Anguelovski (2016), Gould e Lewis (2016), Anguelovski *et al.* (2017), Quinton, Nesbitt e Sax (2022) e Haase, Schmidt e Rink (2023) buscamos agregar dados atualizados e indicadores sobre o perfil da população residente (faixa etária, renda, ocupação, gênero, raça-cor-etnia, escolaridade, densidade demográfica, taxa de crescimento ou decréscimo) na área estudada junto ao Instituto Nacional de Estatística de Portugal (INE).

Também foram feitos levantamentos em acervos fotográficos da internet com a finalidade de identificar nas imagens antigas as mudanças pelas quais as áreas de estudo passaram, com destaque para os processos de requalificação, refuncionalização e renaturalização. A construção de uma interpretação em uma perspectiva histórica da paisagem urbana também foi possível graças ao material cartográfico consultado (cartas, mapas, plantas, fotografias aéreas e imagens de satélite).

As transformações espaciais recentes no Braço de Prata/Matinha

A área de estudo se localiza na Frente Ribeirinha Oriental de Lisboa, na Freguesia de Marvila (Figura 2), reconhecida como Braço de Prata e Matinha. De acordo com o Plano Pormenor da Matinha (CML, 2008, p. 49), "(...) a Frente Ribeirinha Oriental é a que possui menor capital simbólico, sendo historicamente associada ao trabalho industrial e, portanto, como uma área suja e poluída." Essa situação era diferente na frente ribeirinha no Parque das Nações, vizinha à nossa área de estudo, uma vez que as transformações decorrentes da renovação para a Expo'98 trouxeram dinamismo econômico e mudaram o perfil populacional.

Figura 2. Localização da Freguesia de Marvila e da área de estudo



Fonte: CML (dezembro, 2021), adaptado pelo autor

Segundo Oliveira (2014, p. 39), “(...) o estilo de vida oferecido pelo Parque das Nações é bastante dispare do vivido nas zonas históricas adjacentes que se apresentam bastante degradadas e que sofrem um processo de desertificação populacional e funcional”, como a zona ribeirinha oriental. Ao final da primeira década dos anos 2000 (época de construção das bases legais e do planeamento para a renovação urbana do local), segundo a CML (2008), um perfil populacional envelhecido, com baixa qualificação (79,0% com 3º ciclo do Ensino Básico completo ou não), pouca coesão social e altas taxas de desemprego (10,0%). Nunes (2015) acrescenta que se trata de uma área espacialmente fragmentada e pouco conectada com a cidade, apesar da proximidade com as duas centralidades lisboetas – o centro histórico e o Parque das Nações. Desde o último quartil do século XX, a área passa por um intenso processo de desindustrialização, com o fechamento de diversas plantas industriais.

Konstantinovas (2020) propõe uma separação da freguesia, com base nas realidades espaciais e paisagísticas, em duas: a “velha Marvila”, próxima ao rio, produzida pela ocupação operária e industrial e que, no seu momento da análise, era um lugar dos espaços vazios e das indústrias abandonadas; a “nova Marvila”, para além da via férrea, é aquela dos inúmeros projetos de habitação social e dos espaços vazios verdes. Nossa pesquisa se concentra no estudo sobre a renovação urbana na “velha Marvila”, que se materializa através da transformação e incorporação ao mercado imobiliário dos

terrenos liberados pelo artigo parque industrial e reabilitação do espaço edificado.

Tomando essa dualidade temporal como uma metonímia, consideramos que os projetos imobiliários no Braço de Prata e Matinha estão produzindo uma “velha Marvila modernizada” (Figura 3), associando-se ao verde e ao rio, e mantendo uma “velha Marvila à espera” (Figura 4). Já uma “nova Marvila excluída” tende a permanecer segregada e separada, inclusive funcionando como uma reserva de espaços verdes. Aventamos inclusive a hipótese de que o Parque Quinta do Marquês de Abrantes, ao longo da via-férrea e entre os grandes blocos de conjuntos de moradia social, será mais uma barreira que separa a porção renovada e gentrificada daquela dos conjuntos habitacionais.

Figura 3. Projetos imobiliários em diversos estágios de desenvolvimento na frente ribeirinha de Marvila



Fonte: Acervo do autor, março de 2023.

Figura 4. O estoque edificado à espera



Fonte: Acervo do autor, março de 2023.

Com a obsolescência industrial, a reconversão da área (Figura 5) com associação de projetos imobiliários passa a ser possibilidade de novos usos para sua ocupação, conforme apontam as diretrizes da CML (2001), através do Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental de Lisboa (PUZRO). Para além da reconversão do uso industrial em residencial e da requalificação da área, chama a atenção, no plano, a menção à expansão das áreas verdes. Nessa proposta, já havia a intenção de se criar corredores ecológicos entre as ações que favoreceriam uma mudança do perfil populacional da área, em especial no aspecto etário, buscando a atração de jovens para propiciar seu rejuvenescimento. Havia também a intenção de atrair moradores com uma maior diversidade social, mas o plano não define o que considerava como diversidade social.

Segundo a CML (2017), a freguesia de Marvila é a segunda mais populosa de Lisboa e tem uma área de 6,23km² de extensão. Para Mazon e Henriques (2021), em Marvila se encontra o maior número de bairros de habitação municipal, com população de 31.000 habitantes, representando 85% do total de pessoas que moram na freguesia. A tabela 1 apresenta os dados populacionais e o quantitativo do conjunto edificado nos setores que compõem nossa área de estudo, que entre os censos de 2011 e 2021 (INE) perdeu população, passando de 1593 residentes para 1172 moradores, sendo sua maioria formada por mulheres (630). O número de alojamentos também caiu, passando de 771 para 837.

Tabela 1. Espaço edificado e perfil dos moradores da área de estudo e arredores (Censo 2021)

Subsecção censitária	Edifícios	Alojamentos	Residentes			Faixa etária			
			T	H	M	0-14	15-24	25-64	+65
Matinha	77	112	138	65	73	30	13	63	32
Braço de Prata	12	51	43	20	23	8	3	23	9
Rua Fraternidade	36	172	261	128	133	22	19	138	82
R. Vale Formoso	6	52	63	25	38	6	6	30	21
R. Vale Formoso	28	96	154	76	78	34	17	68	35
Braço de Prata	2	6	5	2	3	0	0	5	0
Poço do Bispo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R. Zófimo Pedroso	2	2	1	0	1	0	0	0	1
R. Vale Formoso de Cima	10	23	20	10	13	0	0	16	4
R. Direita de Marvila	16	102	116	57	59	16	5	64	31
R. do Açúcar	25	113	208	95	113	24	17	91	76
R. Afonso Annes Penedo	21	108	163	67	96	22	8	103	30
TOTAL	235	837	1172	542	630	162	88	601	321

Fonte: INE. Organizado pelo autor.

A área do Braço de Prata se configura como um grande *brownfield*, ou seja, um espaço urbano com funções industriais abandonadas e que se configura como um espaço possível de requalificação e incorporação imobiliária, caracterizado por ser um território fragilizado e fragmentado, em uma vizinhança segregada e socialmente estigmatizada, de acordo com Yagci e Silva (2021). Para a CML (2008), as maiores dificuldades encontradas para o desenvolvimento urbano da área do BP-Matinha estão relacionadas à desqualificação e abandono do conjunto industrial e à intensidade do tráfego (caminhões pesados em função das atividades portuárias) ao longo da Rua da Cintura do Porto de Lisboa, que cria uma segregação espacial do espaço edificado em relação à margem do rio. Apenas uma regeneração urbana, através de uma série de intervenções, possibilitaria que o espaço superasse sua “condição de devoluto, obsoleto e desvitalizado” (Oliveira, 2014, p. 2).

O potencial para incorporação e desenvolvimento imobiliário foi viabilizado através das ações e propostas apresentadas pela CML (2008 e 2010) no Plano Pormenor da Matinha, que apresentava diversas ações de valorização dos espaços verdes e criação de parques, em especial, na frente ribeirinha. Em meados de 2010, a área passa por grande transformação, através de projetos imobiliários bancados por capital internacional e renovação-refuncionalização dos edifícios históricos para novos usos, como espaços culturais, cafés e teatros, como o que aconteceu na antiga fábrica do Braço de Prata, no edifício Abel Pereira da Fonseca e edifício José Domingos Barreiros, por exemplo. O espaço de implementação do Riverside é o conjunto anteriormente edificado da Fábrica do Braço

de Prata e na Fábrica de Gás da Matinha ocorreu um processo de descontaminação dos solos (os dados estão disponíveis em VIC Properties, 2020) para início de um processo de ocupação com o projeto do Loteamento A (figura 5).

Em entrevista ao Diário Imobiliário, João Sanches (CEO da empresa que geria o projeto do Prata Village Concept) afirma que o *Riverside* é “um projecto de grande dimensão numa zona onde ainda não há uma consolidação de vida. Estamos num bairro muito interessante e que agora até está muito na moda – Marvila-Beato – que, estamos certos, vai ser um grande bairro, pois mistura tradição e contemporaneidade muito portuguesas e uma estreita ligação com o rio” (Diário Imobiliário, 2018, p. 2). A transformação do *brownfield* da Matinha em um *greenfield* seria necessária e se caracterizaria como uma “oportunidade de ouro” para garantir a requalificação ambiental da zona.

Figura 5. Terrenos incorporados da Antiga Fábrica de Gás Matinha após a descontaminação dos solos à espera da implementação do Loteamento A



Fonte: Acervo do autor, março de 2023.

Para diversos agentes (financeiras, fundos imobiliários, incorporadoras, construtoras, proprietária das terras, Estado, imobiliárias) envolvidos tanto nos estudos quanto nos projetos de reconversão, renovação e comercialização da área no entorno do Parque Ribeirinho do Oriente, a vida social e a presença de pessoas morando no local, em função de se constituir em um pequeno contingente, não são um impedimento para seu deslocamento e exclusão para reconstruir algo completamente diferente para um perfil totalmente dessemelhante de pessoas.

Há também outra relação importante com as ideias neoliberais na produção do espaço urbano. As parcerias público-privadas são evidenciadas nesses projetos, onde o espaço verde (geralmente espaços públicos) atua como uma isca para atrair investidores e contribui para valorizar os empreendimentos. Segundo a CML (2008), uma nova estrutura ecológica-ambiental produziria belas e qualificadas vistas para o rio e atrairia “naturalmente” novas atividades e funções econômicas, associadas a uma população mais jovem, bem como empregos relacionados à economia criativa, mas de um perfil muito distante dos atuais moradores da freguesia de Marvila.

A gentrificação verde no Braço de Prata/Matinha

A origem do conceito de gentrificação verde se encontra na produção acadêmica, referenciada geograficamente com grande proeminência em cidades do Norte Global (Europa e Estados Unidos). Sua operacionalização permite entender o processo de apropriação da natureza na cidade através da geração de rendas extras no mercado imobiliário decorrentes da apropriação das amenidades ambientais, que seleciona, expulsa e exclui moradores atuais e futuros de determinados espaços com base em critérios econômicos ou étnico-raciais.

A gentrificação verde (Gold e Lewis, 2016; Haase et al., 2017; Anguelovski e Connolly, 2019; Baumgartner, 2021a e 2021b, 2025) é um dos resultados desse processo e se materializa excluindo (Marcuse, 1985) uma parcela da população dos benefícios da vida urbana nas proximidades das amenidades naturais ou de uma habitação sustentável, em função da seletividade gerada pelos preços da moradia. Conforme explicam Sax, Nesbitt, Hagerman (2022), a gentrificação verde é um termo novo, por isso ainda existem debates amplos e abertos sobre a formação do conceito que, por esse motivo, é polissêmico e dinâmico, sujeito a diversas possibilidades de interpretações e abordagens, estando em constante modificação.

A gentrificação verde pode levar à substituição da população originária de uma localidade por outra de maior renda, ou ainda à exclusão de grupos de pessoas de menor renda da possibilidade de residirem nesses espaços. É impulsionada por obras de aumento de áreas verdes urbanas, criação de parques lineares, de jardins e bosques urbanos, criação de lagos, lagoas e renaturalização/ambientalização de zonas ribeirinhas e costeiras, emprego de tecnologias sustentáveis na construção, busca de eficiência energética, empreendimentos com oferta de serviços ambientais como sequestro e retenção de carbono ou diminuição do efeito de ilha de calor em áreas urbanas, construção de telhados ou muros verdes ou mesmo de elementos de marketing verde e de discursos de sustentabilidade. Anguelovski (2016) salienta que ela pode ocorrer mesmo em áreas com forte organização social, com associações de moradores engajadas, pois a melhoria da qualidade ambiental torna as localidades mais atrativas para o mercado imobiliário. Por esse motivo, em áreas marcadas por desinvestimento e abandono, muitas delas ocupadas por comunidades de menor renda ou racializadas, têm sido organizadas formas de resistência à implementação de agendas ambientais, pois esses moradores têm receio que a pressão imobiliária posterior implique no seu deslocamento. Em estudo em Leipzig (Alemanha) sobre a requalificação de um *brownfield* e sua reconversão em um parque urbano (aberto em 2004), Ali, Haase & Heiland (2020) explicam que, após uma primeira onda de (re)ocupação, por estudantes universitários e jovens artistas, ocorre, mais recentemente, uma nova substituição da população, atraindo novos moradores que valorizam os espaços verdes urbanos, identificados como uma classe média ambientalmente consciente. Os autores (*op. cit.*) explicam que na Alemanha há uma 'gentrificação leve', uma vez que o processo é mais lento e pontual, diferentemente do que acontece nos EUA.

Segundo Gould e Lewis (2016), a gentrificação verde é o resultado previsível produzido pelas ações apolíticas e acríticas de sustentabilidade, bem como pelo desenvolvimento urbano pautado no mercado imobiliário e no capital financeiro. Para Haase, Schmidt e Rink (2023), a gentrificação verde é um conceito jovem, cunhado na segunda metade dos anos 2000 que, além de operacionalizar a dimensão do deslocamento/remoção populacional, possui uma compreensão ampla, incluindo as possibilidades de estudos de reconversão de antigas áreas industriais (*brownfields*); construção de edifícios ou bairros verdes e sustentáveis; melhorias dos espaços verdes em áreas residenciais associadas ao padrão de renda dos moradores. A proliferação dos processos de gentrificação verde também está associada à expansão do esverdeamento urbano e à crescente financeirização do mercado imobiliário (Soares, 2020; Parish, 2023), sendo o resultado mais visível o aumento dos preços dos imóveis em função da proximidade com o verde ou elementos de sustentabilidade.

Em áreas próximas à natureza ou àquelas que são focos de projetos de renaturalização e construção de infraestruturas que garantam a sustentabilidade urbana, a gentrificação verde será expressa: 1 - Pela substituição de uma população economicamente vulnerável, grupos etnicamente ou racialmente marginalizados, por indivíduos ou famílias com rendas superiores ou perfis de consumo considerados mais adequados (objetiva e subjetivamente) pelos agentes no mercado imobiliário; 2 - Pela exclusão ao acesso às amenidades ambientais, aos espaços sustentáveis e resilientes; 3 - Pela seletividade, material e simbolicamente imposta pelos agentes do mercado imobiliário, expressa

na precificação e valorização dos imóveis, sustentáveis em seus projetos (considerando apenas as dimensões econômica e ambiental da sustentabilidade) ou que se localizem em áreas próximas das amenidades ambientais.

Empreendimentos como o Prata Riverside Village (mas podemos citar outros, como o *Jungle Lofts*, o *Prateato*, *The Brick*) aumentam consideravelmente os preços da habitação em Marvila. Dados estatísticos sobre habitação, disponibilizados pelo INE, ajudam a compreender o comportamento dos preços em Marvila, em comparação com outras realidades espaciais portuguesas (Tabela 2). Entre 2021 e 2022, os valores médios das vendas por m² de alojamentos familiares na freguesia superaram os valores médios da cidade.

Tabela 2. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares entre 2016 e 2023

Localização geográfica	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Portugal	1611	1484	1297	1190	1094	996	932	866
Continente	1618	1492	1301	1195	1096	997	933	866
Área Metropolitana Lisboa	2341	2096	1813	1651	1486	1333	1262	1181
Lisboa	4167	3872	3531	3415	3286	3010	2438	2065
Marvila	5833	5440	3335	2763	2797	2666	1483	1718

Valores médios totais em Euros € (T0 à T4 ou +) referentes ao 4º trimestre.
Fonte: INE (14/01/2024), organizado pelo autor.

Segundo Antunes e Seixas (2022), o mercado imobiliário em Portugal estava aquecido e apresentava crescimento superior à média dos países da União Europeia. No período entre 2006 e 2020, o preço de unidades residenciais aumentou 51% nas transações de compra e 23% nos aluguéis, e a grande procura por imóveis em Portugal, a partir de 2010, é explicada por um conjunto de fatores endógenos e exógenos: alterações na legislação local que favoreceu a liberalização [desregulação] do mercado de imóveis; políticas públicas para facilitar a compra da casa própria com juros baixos; isenções fiscais para fundos imobiliários; e o programa 'Golden Visa', que emitia vistos de residência para indivíduos que realizavam investimentos imobiliários. A análise do comportamento dos valores para venda e aluguel na Região Metropolitana de Lisboa, considerando um Índice de Acesso à Habitação (IAH), realizada por Antunes e Seixas (2022), indica que, em 2021, considerando-se o valor do m² de 2.682 € (T1) e 3.121 € (T3), os moradores de Marvila teriam um comprometimento de 55% da renda para a compra de um T1 e 65% para um T3. Para a construção do IAH, foram consideradas as seguintes variáveis: preço médio do m² (em €) nas operações de venda, tamanho dos imóveis residenciais (m²), rendimento familiar líquido após impostos por agregado familiar (€), simulação dos valores das prestações referentes ao crédito-habitação. Como em 2023 os valores do m² estavam superiores aos valores de 2021 (5.746 euros/m² em 01/02/2023; 4.517 euros/m² em 20/02/2023, segundo o site Idealista.pt), o comprometimento da renda dos moradores para aquisição dos imóveis seria maior.

O projeto do *Riverside* representa a maior mudança no padrão socioespacial da área do Braço de Prata, pois está associado à grande presença de novos moradores e usuários, além de ter forte atenção dos mídia devida às amenidades ambientais, à *'gourmetização'* da gastronomia e cervejarias (podemos incluir a cafeteria da Delta que oferece uma *'experiência'* para além do simples ato de beber um café, se configurando com um efeito *Starbucks*, explicado por Banzhaf e McCormick, 2007) e à instalação de galerias de arte e de outros projetos imobiliários de luxo. Esse conjunto de elementos representa um grande potencial de reapropriação da área com o aumento dos preços da terra e o desejo de empreendedores – de diversos setores – na realocização de negócios em função do perfil esperado desses novos moradores/usuários.

As obras do *Riverside* foram iniciadas em 2015 e estão inseridas no conjunto imobiliário denominado *Prata Living Concept* (conjunto de 12 lotes, sendo 10 para habitação e 2 para comércio e serviços). É um projeto de 1999 do arquiteto italiano Renzo Piano, que contava com 499 unidades (aumentadas para 700, conforme explicação abaixo) distribuídas em diversos edifícios, com 28 unidades de tamanhos variados, e organizados em zonas diferentes (*Park, Square, Urban* e *West*, até o momento) nos 10 lotes e com uma área de 244 mil m².

Em entrevista a Pinheiro (2017, p. 1-2), João Sanches (responsável pelo projeto) informa que o empreendimento “(...) é um bairro, quando a pessoa faz um bairro não pode fazer um bairro de luxo. Lisboa felizmente não é uma cidade de luxo, nem Portugal é um país de luxo, e ainda bem. Portanto, isto é um bairro para viver gente normal. Mas é um bairro que queremos com grande qualidade. Em que os equipamentos, os materiais, paisagismo, proximidade do rio, nível de infraestruturas, revestimento dos prédios, tudo isto é de grande qualidade. Por isso, não é uma coisa de classe média baixa, é uma coisa de classe média, média alta, e terá, eventualmente, para os grandes apartamentos, uma componente de pessoas com grande capacidade financeira, porque são grandes e vão acabar por ser caros.”

Segundo o material de divulgação da *VIC Properties* (2019, p. 4), o *Riverside* possibilita aos moradores “(...) acordar na paisagem. Viver no *Prata Riverside Village* é uma escolha de vida. Lisboa é claramente uma cidade com uma vista rara, mas assistir ao nascer de um projeto com esta natureza arquitetónica, capaz de mudar uma das frentes ribeirinhas mais preciosas da cidade, é algo simplesmente único. Trata-se de escolher acordar, dia após dia, e ver que obra de arte estão a luz e o rio a desenhar, que cores escolheram, que textura, que inspiração lhe deixaram na paisagem que a sua varanda ilustra. Há coisas que só a sua casa lhe pode dar. Mas viver no *Prata Riverside Village* também é sobre o prazer da escolha. Entre os restaurantes ou o comércio local, entre os centros de arte ou as zonas verdes, entre um passeio à beira rio ou um de vários percursos que pode fazer de bicicleta.”

Em nossa pesquisa de preços, realizada em fevereiro e julho de 2023, encontramos 70 unidades no *Riverside* à venda em diversas imobiliárias e sites especializados, sempre valorizando a autoria do projeto e a presença de amplos espaços verdes. Encontramos, segundo o inventário de unidades disponíveis, reservadas e vendidas no *Riverside* (JLL Imobiliária, 2023), as seguintes situações:

- Valor médio do m²(€): 6.359,77;
- Maior preço total (€): 2.500.000,00 T4 - 3º. Piso – 294m² Fração *Park D*; € 8.503,40/m²;
- Menor preço total (€): 270.000,00 T0 - 5º. Piso – 41m² - Fração *Urban D*; € 6.585,37/m²;
- Preço mais alto m² (€): 11.568,63 T1 - 1º. Piso – 51 m² Fração *Park B*;
- Preço mais baixo m² (€): 4.378,11 T3 - 1º. Piso – 201 m² Fração *Square D*;

Aqui temos uma situação interessante, pois os maiores valores em relação ao m² são atribuídos às unidades menores (51m² de área total), com preço total de venda mais baixo (com a exceção do T4) e todas no edifício *Park* (sobre a localização de cada fração, ver foto da maquete apresentada anteriormente, Figura 6.08a), que está bem em frente ao Parque Ribeirinho e a margem do Tejo, ou seja, as amenidades ambientais (o verde e o rio) têm um impacto imediato na valorização do preço do m².

Apesar do *Riverside* ser espacialmente mais significativo, outros empreendimentos imobiliários têm sido construídos na área, muito influenciados pela valorização do espaço e seu potencial de ocupação, mas que em muitos casos significam a renovação de edificações residenciais já ocupadas, notadamente por antigas vilas operárias. O texto de publicidade do *Jungle Loft* ajuda a compreender tanto a valorização de Marvila quanto os espaços verdes e da vista para rio, focado na atração de um perfil de comprador de alta renda e diferente dos atuais moradores do local. Para Safe (2023), o empreendimento se apresenta como uma “(...) coleção exclusiva de apartamentos à venda em Marvila, o novo bairro da moda de Lisboa. (...) O *Jungle Lofts* é como uma lufada de ar fresco na cidade (...) a principal característica deste projeto são suas fantásticas áreas ao ar livre. O projeto, com amplos espaços verdes (...). As fachadas serão quase como jardins verticais acompanhados por grandes jardins e terraços para todas as residências (...). Com vistas para jardins exuberantes e o Rio Tejo (para algumas unidades) (...). Todos os apartamentos do primeiro andar possuem um jardim tão grande quanto as áreas internas e uma piscina privada. Existem dois apartamentos duplex

com terraços no último piso e uma piscina privada com vistas deslumbrantes sobre o rio Tejo. Essas propriedades são perfeitas para quem procura um oásis repleto de natureza no coração deste bairro dinâmico. (...) Essa área é muito atraente para jovens criativos, artistas, trabalhadores remotos e investidores em tecnologia. Além disso, estes apartamentos são elegíveis para o programa *Golden Visa* Português. (...) Marvila é uma das áreas mais promissoras de Lisboa, com vasto potencial e crescimento constante. Marvila e Beato são considerados o novo *Brooklyn* de Lisboa, com galerias de arte contemporânea, restaurantes da moda e espaços de trabalho em expansão, como a Fábrica Moderna, o Lisbon Workhub and Cowork, Beato Creative Hub ou Nkoowork."

No Braço de Prata e Matinha, mesmo com um contingente populacional atualmente considerado pequeno, as pessoas residentes são idosas e remanescentes de uma classe operária, que conviveram por décadas com os usos industriais da área e ficaram expostas à contaminação do solo e do ar devido a proximidade de suas residências, conforme pôde ser observado na figura 5. No momento em que a área é descontaminada e se torna ambientalmente amigável, com parques e áreas verdes, muitos idosos têm visto seus antigos e protegidos contratos de aluguel substituídos por novos, vivenciando a transformação rápida e brutal de seu espaço de vizinhança. As décadas expostas aos malefícios ambientais não geraram capital político e econômico para garantir o usufruto dos benefícios ambientais presentes e futuros da área, configurando-se como mais um caso de injustiça ambiental.

A dimensão estética do rio (a vista) e a proximidade de áreas verdes, sendo que o Parque Ribeirinho do Oriente cria a possibilidade de uma vista livre, sem automóveis e direta para o rio, acabam por ser os elementos que definem a precificação da natureza no estudo, associados a um projeto arquitetônico famoso e uma campanha internacional de *marketing*. Aqui também não podemos afirmar quanto da valorização imobiliária da área se deve à apropriação da natureza (verde e o rio). Apesar de não ser possível, nesse trabalho, afirmar em números, valores e porcentagens em quanto as amenidades ambientais aumentam os preços dos imóveis, através da análise das estratégias de marketing e da valorização da área após a efetiva criação do parque, que coincide com o início da construção do *Riverside*, há indicativos da criação de valor a partir da apropriação da natureza.

Os preconceitos geográficos associados à freguesia de Marvila, devido ao grande estoque de habitação social e ao perfil populacional (menores rendas, mais analfabetos, participação em programas sociais), bem como o intenso processo de desindustrialização da frente ribeirinha da freguesia, foram superados com as perspectivas de requalificação urbana e ambiental da área. Entretanto, os novos empreendimentos imobiliários residenciais são considerados de alto padrão e, mesmo que algumas unidades tenham sido subdivididas, tornando seu preço final menor, os valores são muito acima dos preços de mercado, em função das amenidades ambientais, demonstrando uma possível gentrificação verde ancorada também no deslocamento excludente no entorno imediato do parque, bem como um possível rejuvenescimento e enriquecimento do perfil populacional. Esse processo é sentido localmente, conforme comentários de moradores a meios de comunicação, sendo também visível na paisagem urbana.

Conforme destaca José António Videira, presidente da Junta de Freguesia de Marvila, em entrevista a Figueiredo (2019, p. 2), os moradores das áreas da frente ribeirinha estão preocupados com os projetos de renovação e reabilitação do passivo edificado abandonado na área, pois " (...) tem tido vantagens evidentes para o desenvolvimento da frente ribeirinha, assim como o Parque Ribeirinho Oriente e outros projetos de novos espaços verdes (...) mas no que diz respeito a casas novas estamos a criar uma cidade que não é para os seus habitantes (...) vão modernizar e valorizar Marvila, só que são empreendimentos de gama alta, que não estão abertos à mobilidade social e à classe média, o que significa que temos uma freguesia a duas velocidades."

Não podemos afirmar com dados censitários a mudança no perfil populacional, com o deslocamento da população idosa e das de menor renda da área ao longo da frente ribeirinha entre o Braço de Prata e a Matinha, pois os dados do censo são de 2021, ou seja, anteriores à concretização do processo de ocupação. Novamente, a identificação de uma possível gentrificação verde está fundamentada nas referências bibliográficas, na interpretação de documentos cartográficos e nos dados estatísticos indiretos, nas análises sobre o comportamento do mercado imobiliário e nos trabalhos de campo. Afirmar com segurança estatística a existência e a extensão do processo só será possível com dados do censo português em 2031.

O processo de gentrificação na área de estudo é resultado do deslocamento excludente (*exclusionary displacement*) ou da seletividade espacial baseada na impossibilidade de se morar nessa área da cidade, sendo importante considerar que os rendimentos médios mensais líquidos em 2022 eram € 1.034,00 (Portugal) e € 1.195,00 (Área Metropolitana de Lisboa), segundo os dados do INE (Inquérito ao emprego). Apesar de serem as informações do censo demográfico de 2031 que trarão dados estatísticos para confirmar a mudança radical do perfil populacional do Braço de Prata/Matinha, o preço dos imóveis é o indicador que sinaliza a chegada de novos moradores com um padrão de renda alto, conforme demonstrado em estudos sobre outras localidades realizados por diversos autores (Ali, Haase e Heiland, 2020; Sax, Nesbitt e Quinton, 2022; Farrow *et al.*, 2022; Haase, Schmidt e Rink, 2023). No *Riverside*, as unidades à venda no mês de fevereiro, conforme já mencionado, tinham preço médio de € 6.218,62/m² (julho/2023), acima da média da freguesia, que é de € 5.506,00/m² (1º trimestre de 2023) e próxima do dobro da média para toda Lisboa (€ 3.965,00/m²).

Considerações Finais

No processo capitalista de produção do espaço urbano, as áreas verdes tornam-se as amenidades com mais alto potencial à mercantilização da natureza operada pelos agentes do mercado imobiliário, uma vez que quase todas as cidades (a depender do clima) em diversos pontos do globo podem ter praças, jardins, parques ou outros espaços verdes. A pressão crescente por necessárias e urgentes práticas urbanas sustentáveis, decorrentes das visíveis e vividas mudanças climáticas, torna-se também uma possibilidade de incorporação de mais-valias geradas pela implantação de parques verdes públicos.

Compreendemos que a gentrificação verde em curso na frente ribeirinha da freguesia de Marvila, nas áreas conhecidas como Braço de Prata e Matinha, é o resultado do deslocamento excludente (Marcuse, 1985), significando a exclusão dos mais pobres, dos idosos e da classe operária dos benefícios ambientais decorrentes da reconversão do *brownfield* em *greenfield*. Nessa área, a valorização imobiliária não é apenas em função de um parque, de um espaço verde específico, mas se relaciona muito com a presença e a vista para o Rio Tejo, com o processo de descontaminação dos solos e a ampliação da arborização da área. A preocupação estética, da manutenção constante do Parque Ribeirinho à vista do rio, é presente na estratégia de convencimento à compra de um imóvel na área.

O perfil dos empreendimentos (dimensão, estética, valorização da forma arquitetônica) possui muita correlação com o que observamos nas referências bibliográficas, produzidas na própria Europa ou nos Estados Unidos. A diminuição do tamanho das unidades dos edifícios em construção no *Riverside* indica uma mudança da estratégia de venda, talvez em função das alterações no programa *Golden Visa*. Como há uma perda da atratividade no mercado internacional, há uma readaptação para atender a possíveis compradores no próprio mercado interno.

Como a questão da propriedade da terra (os terrenos do *Riverside* e da Matinha pertenciam a um único grupo) não foi impeditiva para o desenvolvimento imobiliário, está pacificada; o projeto, com uma área aproximada de 270 mil metros², tem um impacto espacial significativo nas dinâmicas imobiliárias, econômicas, sociais e demográficas dessa porção da freguesia de Marvila. Ao mesmo tempo em que esse impacto se desloca para além do próprio *Riverside*, gerando expectativas de rendas extra no seu entorno, ampliando a extensão do processo de gentrificação verde, ele ocorre com velocidade baixa, especialmente pela proteção de contratos de aluguéis antigos, pela recente venda dos ativos da *VIC Properties*. Entretanto, reafirmamos que possivelmente haverá mudança no perfil da população decorrente da requalificação do espaço, em vastas porções da frente ribeirinha, se expandindo para a freguesia vizinha (Beato). Na Frente Ribeirinha Oriental de Lisboa, o processo de gentrificação verde é, potencialmente, amplo do ponto de vista espacial e tem uma alta probabilidade de se materializar por completo.

Agradecimentos

O autor agradece à Profa. Dra. Margarida Pereira, do Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais da Universidade Nova de Lisboa, pelo apoio durante o estágio de pós-doutoramento.

Referências

- Acselrad, H. (2010). Ambientalização das lutas sociais – o caso do movimento por justiça ambiental. *Estudos Avançados*, 24 (68), 103-119. <https://doi.org/10.1590/S010340142010000100010>.
- Ali, L., Haase, A. & Heiland, S. (2020). Gentrification through green regeneration? Analyzing the interaction between inner-city green space development and neighborhood change in the context of regrowth: the case of Lene-Voigt-Park in Leipzig, Eastern Germany. *Land*, 9(1), 24. <https://doi.org/10.3390/land9010024>
- Anguelovski, I. (2016). From toxic sites to Parks as (green) LULUs? New challenges of inequity, privilege, gentrification, and exclusion for urban environmental justice. *Journal of Planning Literature*, 31(1), 23-36. <https://doi.org/10.1177/0885412215610491>
- Anguelovski, I. & Connolly, J. J. T. (2019). Green gentrification in Barcelona. In: E. J Ballester (Ed). *Renaturing cities. Town planning and housing* (pp.100-112). Barcelona: Barcelona Provincial Council's Press and Communication Office.
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Masip, L. & Pearsall, H. (2017). Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: a longitudinal and spatial analysis of Barcelona. *Urban Geography*, 39(3), 458-491. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1349987>
- Antunes, G. & Seixas, J. (2022). Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, 45, 55-79. <https://doi.org/10.15847/cct.26600>
- Atkinson, R. (2002). Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda. *Urban Studies*, 5, 1-26.
- Banzhaf, H. S. & McCormick, E. (2007, Janeiro). Moving beyond cleanup: Identifying the crucibles of environmental gentrification (*Working Paper n. 07-02*). U.S. Environmental Protection Agency National Center for Environmental Economics. Washington, EUA.
- Baumgartner, W. H. (2021a). Parque Augusta (São Paulo/Brazil): From the struggles of a social movement to its appropriation in the real estate market and the right to nature in the city. *Sustainability*, 13(9), 5150. <https://doi.org/10.3390/su13095150>
- Baumgartner, W.H. (2021b). La gentrificación verde y el derecho a la naturaleza en la ciudad. Apropiación de la naturaleza en la producción capitalista del espacio urbano. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 8(2), 17-32. <https://doi.org/10.15446/cep.v8n2.91581>
- Baumgartner, W.H. (2025). Green Gentrification in Lisbon (Portugal): A Study about Marvila's Riverfront. *European Journal of Geography*, 16(2), 108-121. <https://doi.org/10.48088/ejg.w.bau.16.2.108.121>
- Bockarjova, M., Botzen, W.J.W., van Schie, M.H. & Koetse, M.J. (2020). Property price effects of green interventions in cities: A meta-analysis and implications for gentrification. *Environmental Science and Policy*, 112, 293-304. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2020.06.024>
- CML - Câmara Municipal de Lisboa. (2001). Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental. Elementos de Acompanhamento. Relatório, Volumes I e II, Direção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística, Departamento de Planeamento Urbanístico. Lisboa: CML.
- CML - Câmara Municipal de Lisboa. (2008). *Relatório Ambiental do Plano de Pormenor da Matinha*. Lisboa: CML.
- CML - Câmara Municipal de Lisboa. (2010). *Plano de Pormenor da Matinha – Relatório*. https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/planos_pormenor/matinha/peças_escritas/1_pp_matinha_relatorio.pdf
- CML - Câmara Municipal de Lisboa. (2017). *Atlas Social de Lisboa*. Lisboa. <https://www.am-lisboa.pt/451600/1/009155,000531/index.htm>

- CML - Câmara Municipal de Lisboa. (2021, dezembro). Freguesias de Lisboa. <https://dados.cm-lisboa.pt/dataset/plantas-de-freguesia>
- Checker, M. (2011). Wiped out by the “greenwave”: Environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability. *City & Society*, 23 (2), 210–229. <https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>
- Checker, M. (2020). *The sustainability myth environmental gentrification and the politics of justice*. Nova York: NYU Press.
- Czembrowski, P., Łaszkiwicz, E., Kronenberg, J., Engstrom, G. & Andersson, E. (2019). Valuing individual characteristics and the multifunctionality of urban green spaces: The integration of sociotope mapping and hedonic pricing. *PLoS ONE*, 14(3), 1-16. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0212277>
- Diário Imobiliário (2018, 26 de abril). ‘Prata Living Concept’, um marco na história da NORFIN. *Diário Imobiliário*. <https://www.diarioimobiliario.pt/Entrevistas/Prata-Living-Concept-um-marco-na-historia-da-NORFIN>
- EU - União Europeia. (2020). *Lisbon – European Green Capital 2020*. Luxemburgo: Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2779/319980>
- Farrow, K., Tikoudis, I., Alexander, G., Saliou, A., Stapper, L. & Oueslati, W. (2022). Provision of urban environmental amenities: A policy toolkit for inclusiveness (*Working Papers n. 204*). OECD Environment Office, Paris. <https://www.oecd.org/publications/provision-of-urban-environmental-amenities-0866d566-en.htm>
- Figueiredo, J. (2019, 29 de setembro). A nova vaga da frente ribeirinha. *Jornal Expresso*. <https://expresso.pt/sociedade/2019-09-29-A-nova-vaga-da-frente-ribeirinha>
- Gilbert, L. (2014). Social justice and the “green” city. *URBE: Rev. Bras. Gest. Urbana*, 6 (2), 1-18.
- Gould, K. A. & Lewis, T. L. (2016). *Green gentrification. Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Nova York: Routledge.
- Haase, A., Schmidt, A. & Rink, D. (2023). Grüne gentrifizierung: Impulse für eine kritische Perspektive auf Stadtgrün und nachhaltige Stadtentwicklung. In M. Sonnberger et al. (Eds.), *Handbuch Umweltsoziologie* (pp. 1-13). Wiesbaden: Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-658-37222-4_57-1
- Haase, D., Kabisch, S., Haase, A., Andersson, E., Banzhaf, E., Baró, F., Brenck, M., Fischer, L., Frantzeskaki, N., Kabisch, N., Krellenberg, K., Kremer, P., Kronenberg, J., Larondelle, N., Mathey, J., Pauleit, S., Ring, I., Rink, D., Schwarz, N. & Wolff, M. (2017). Greening cities: to be socially inclusive? About the alleged paradox of society and ecology in cities. *Habitat International*, 64, 41-48.
- Harvey, D. (1996). *Justice, nature and the geography of difference*. Oxford: Blackwell.
- Hermann, B. M. & Haddad, E. A. (2005). Mercado imobiliário e amenidades urbanas: A view through the window. *Estudos Econômicos*, 35(2), 237-269.
- INE - Instituto Nacional de Estatística de Portugal. (2023, 3 de setembro). Portal. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE
- JLL Imobiliária (2023, fevereiro e julho). *Inventário Riverside*. <https://residencial.jll.pt/empreendimento/prata-riverside-village/18151286>
- Klein, M., Keeler, B.L., Derickson, K., Swift, K., Jacobs, F., Waters, H. & Walker, R. (2020). *Sharing in the benefits of a greening city. A policy toolkit to address the intersections of housing and environmental justice*. Minneapolis: University of Minnesota.
- Konstantinovas, B. (2020). *Potencialidades dos vazios urbanos. Estudo de caso de Marvila (Lisboa)* [Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa].
- Kos, D. (2008). Nature in the city or the city in nature? *Urbani Izziv*, 19, 129–132.
- Marcuse, P. (1985a). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. U.J. Urb. Contemp. L.*, 28, 195–240.
- Mazon, D., Costa, S. & Henriques, J. M. (2021). *Pensar Marvila - Exercício experimental de reflexão*.

Para uma estratégia local integrada de combate à pobreza. Lisboa, Portugal: Observatório de luta contra a Pobreza na Cidade de Lisboa – EAPN. <https://observatorio-lisboa.eapn.pt/ficheiro/Pensar-Marvila-vfinal-set2120946.pdf>

Mendes, L. (2008). A “crise” do marxismo e as geografias pós-modernas no estudo da gentrificação. *E-cadernos CES*, 2: s.p. <https://doi.org/10.4000/eces.1373>

Mendes, L. (2015). As novas fronteiras da gentrificação na teoria urbana crítica. *Revista Cidades*, 20 (12), 207 -252.

Nunes, A. M. K. (2015). *“Aging in Place”: Revitalização Urbana em Braço de Prata/Marvila Habitação, Equipamento, Lazer e Trabalho numa Estrutura Multifuncional* [Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa].

Oliveira, A. C. P. (2014). *Frente Ribeirinha de Lisboa. Regeneração Urbana – Nova Maneira de Pensar e Fazer Cidade* [Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa].

Parish, J. (2023). Fiduciary activism from below: green gentrification, pension finance, and the possibility of just urban futures. *Urban Planning*, 8 (1), 414–425. <https://doi.org/10.17645/up.v8i1.6119>

Pinheiro, A. M. (2017, 28 de novembro). Novo bairro de Marvila vai ligar Expo ao Terreiro do Paço. *Diário de Notícias*. <https://www.dn.pt/sociedade/novo-bairro-de-marvila-vai-ligar-expo-ao-terreiro-do-paco-8948166.html>

Quinton, J., Nesbitt, L. & Sax, D. (2022). How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods. *Progress in Human Geography*, 46 (4), 1–28. <https://doi.org/10.1177/03091325221104478>

Safe Consultoria (2023, 03 de fevereiro). *Jungle Lofts*. <https://www.safe-consultoria.com/empreendimento/marvila-jungle-lofts>

Sax, D. L., Nesbitt, L. & Hagerman, S. (2022). Expelled from the garden? Understanding the dynamics of green gentrification in Vancouver, British Columbia. *Nature and Space*, 0 (0), 1–21. <https://doi.org/10.1177/25148486221123134>

Sax, D. L., Nesbitt, L. & Quinton, J. (2022). Improvement, not displacement: A framework for urban green gentrification research and practice. *Environmental Science and Policy*, 137, 373–383. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2022.09.013>

Slater, Tom. (2009) Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13 (2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>

Smith, N. (1979). Gentrification and capital: Practice and ideology in Society Hill. *Antipode*, 11 (3), 24-35.

Soares, P. R. R. (2020). Produção do espaço urbano, financeirização e gestão urbana nas metrópoles e cidades na atualidade. *E-metropolis*, 40, 34-42.

VIC Properties. (2019, 25 de junho). A VIC Properties adquire terrenos da Matinha, ligando assim o Parque das Nações ao Prata *Riverside Village*. *Comunicados*. https://www.vic-properties.com/press_release/a-vic-properties-adquire-terrenos-da-matinha-ligando-assim-o-parque-das-nacoes-ao-prata-Riverside-village/

VIC Properties. (2020, 30 de julho). Matinha. Um plano histórico para um terreno com história. *Apresentação do plano de descontaminação*. <https://www.vic-properties.com/wp-content/uploads/2021/03/2020.07.30-Apresentacao-Publica-Descontaminacao-Solos.pdf>

Verheij, J. & Nunes, M. C. (2020). Justice and power relations in urban greening: can Lisbon’s urban greening strategies lead to more environmental justice? *Local Environment*, 26, 1-18. <https://doi.org/10.1080/13549839.2020.1801616>

Verheij, J. (2019). Urban green space as a matter of environmental justice. The case of Lisbon’s urban greening strategies [Bachelor dissertation KTH Royal Institute of Technology]. KTH Repository. <https://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1342024/FULLTEXT01.pdf>

Yagci, E. & Silva, F. N. (2021). The future of post-industrial landscapes in East Lisbon: The Braço de

Prata neighbourhood. *Sustainability*, 13(8), 4461. <https://doi.org/10.3390/su13084461>

Zukin, S. (1987). Gentrification. Culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, 13, 129-147. <https://doi.10.1146/annurev.so.13.080187.001021>

Como citar este artigo:

Baumgartner, W. (2026). O verde, o rio e a valorização imobiliária no Braço de Prata/Matinha, Lisboa (Portugal): um exemplo de gentrificação verde, *CIDADES, Comunidades e Territórios*, 52, e20261139919. <https://doi.org/10.15847/cct.39919>

Wendel Henrique Baumgartner, Universidade Federal da Bahia, Brasil.

E-mail: [wendel_henrique \[at\] hotmail.com](mailto:wendel_henrique@hotmail.com)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2270-639X>

Contribuições para o artigo: concetualização, investigação, metodologia, redação, revisão e edição.