

ISSN 1517-2422 (versão impressa)

ISSN 2236-9996 (versão on-line)

cadernos  
metrópole

desenvolvimento  
desigual e gentrificação  
da cidade contemporânea

Cadernos Metrópole  
v. 16, n. 32, pp. 295-628  
nov 2014

<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3200>

Catálogo na Fonte – Biblioteca Reitora Nadir Gouvêa Kfoury / PUC-SP

Cadernos Metrópole / Observatório das Metrópoles – n. 1 (1999) – São Paulo: EDUC, 1999–,

Semestral

ISSN 1517-2422 (versão impressa)

ISSN 2236-9996 (versão on-line)

A partir do segundo semestre de 2009, a revista passará a ter volume e iniciará com v. 11, n. 22

1. Regiões Metropolitanas – Aspectos sociais – Periódicos. 2. Sociologia urbana – Periódicos.  
I. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais. Observatório das Metrópoles. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Observatório das Metrópoles

CDD 300.5

Periódico indexado no SciELO e na Library of Congress – Washington

## **Cadernos Metrópole**

*Profa. Dra. Lucía Bógus*

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo  
Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais - Observatório das Metrópoles  
Rua Ministro de Godói, 969 – 4º andar – sala 4E20 – Perdizes  
05015-001 – São Paulo – SP – Brasil

*Prof. Dr. Luiz César de Queiroz Ribeiro*

Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - Observatório das Metrópoles  
Av. Pedro Calmon, 550 – sala 537 – Ilha do Fundão  
21941-901 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Caixa Postal 60022 – CEP 05033-970  
São Paulo – SP – Brasil  
Telefax: (55-11) 3578.0594  
cadernosmetropole@terra.com.br  
<http://web.observatoriodasmetrolopes.net>

*Secretária*

Raquel Cerqueira



**OBSERVATÓRIO  
DAS METRÓPOLES**



# metrópole

desenvolvimento  
desigual e gentrificação  
da cidade contemporânea



**PUC-SP**

*Reitora*

Anna Maria Marques Cintra

**educ**

**EDUC – Editora da PUC-SP**

*Direção*

Miguel Wady Chaia

*Conselho Editorial*

Anna Maria Marques Cintra (*Presidente*), Cibele Isaac Saad Rodrigues, Ladislau Dowbor,  
Mary Jane Paris Spink, Maura Pardini Bicudo Vêras, Miguel Wady Chaia, Norval Baitello Junior,  
Oswaldo Henrique Duek Marques, Rosa Maria B. B. de Andrade Nery, Sonia Barbosa Camargo Iglioni

*Coordenação Editorial*

Sonia Montone

*Revisão de português*

Eveline Bouteiller

*Revisão de inglês*

Carolina Siqueira M. Ventura

*Revisão de espanhol*

Vivian Motta Pires

*Projeto gráfico, editoração*

Raquel Cerqueira

*Capa*

Waldir Alves

Rua Monte Alegre, 984, sala S-16

05014-901 São Paulo - SP - Brasil

Tel/Fax: (55) (11) 3670.8085

educ@pucsp.br

www.pucsp.br/educ



# cadernos metrópole

## EDITORES

Lucia Bógus (PUC-SP)

Luiz César de Q. Ribeiro (UFRJ)

## COMISSÃO EDITORIAL

**Eustógio Wanderley Correia Dantas** (Universidade Federal do Ceará, Fortaleza/Ceará/Brasil) **Luciana Teixeira Andrade** (Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Orlando Alves dos Santos Júnior** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Sérgio de Azevedo** (Universidade Estadual do Norte Fluminense, Campos dos Goytacazes/Rio de Janeiro/ Brasil) **Suzana Pasternak** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil)

## CONSELHO EDITORIAL

**Adauto Lucio Cardoso** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Aldo Paviani** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Alfonso Xavier Iracheta** (El Colegio Mexiquense, Toluca/Estado del México/México) **Ana Fani Alessandri Carlos** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Ana Lucia Nogueira de P. Britto** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Ana Maria Fernandes** (Universidade Federal da Bahia, Salvador/Bahia/Brasil) **Andrea Claudia Catenazzi** (Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines/Provincia de Buenos Aires/Argentina) **Angélica Tanus Benatti Alvim** (Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Arlete Moyses Rodrigues** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Brasilmar Ferreira Nunes** (Universidade Federal Fluminense, Niterói/Rio de Janeiro, Brasil) **Carlos Antonio de Mattos** (Pontifícia Universidad Católica de Chile, Santiago/Chile) **Carlos José Cândido G. Fortuna** (Universidade de Coimbra, Coimbra/Portugal) **Cristina López Villanueva** (Universitat de Barcelona, Barcelona/Espanha) **Edna Maria Ramos de Castro** (Universidade Federal do Pará, Belém/Pará/Brasil) **Eleanor Gomes da Silva Palhano** (Universidade Federal do Pará, Belém/Pará/Brasil) **Erminia Teresinha M. Maricato** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Félix Ramon Ruiz Sánchez** (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Fernando Nunes da Silva** (Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa/Portugal) **Frederico Rosa Borges de Holanda** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Geraldo Magela Costa** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Gilda Collet Bruna** (Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Gustavo de Oliveira Coelho de Souza** (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Heliana Comin Vargas** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Heloísa Soares de Moura Costa** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Jesus Leal** (Universidad Complutense de Madrid, Madrid/Espanha) **José Alberto Vieira Rio Fernandes** (Universidade do Porto, Porto/Portugal) **José Antônio F. Alonso** (Fundação de Economia e Estatística, Porto Alegre/Rio Grande do Sul/Brasil) **José Machado Pais** (Universidade de Lisboa, Lisboa/Portugal) **José Marcos Pinto da Cunha** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **José Maria Carvalho Ferreira** (Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa/Portugal) **José Tavares Correia Lira** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Leila Christina Duarte Dias** (Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/Santa Catarina/Brasil) **Luciana Corrêa do Lago** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Luís Antonio Machado da Silva** (Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Luís Renato Bezerra Pequeno** (Universidade Federal do Ceará, Fortaleza/Ceará/Brasil) **Márcio Moraes Valença** (Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/Rio Grande do Norte/Brasil) **Marco Aurélio A. de F. Gomes** (Universidade Federal da Bahia, Salvador/Bahia/Brasil) **Maria Cristina da Silva Leme** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Maria do Livramento M. Clementino** (Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/Rio Grande do Norte/Brasil) **Marília Steinberger** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Marta Dominguéz Pérez** (Universidad Complutense de Madrid, Madrid/Espanha) **Nadia Somekh** (Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Nelson Baltrusis** (Universidade Católica do Salvador, Salvador/Bahia/Brasil) **Ralfo Edmundo da Silva Matos** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Raquel Rolnik** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Ricardo Toledo Silva** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Roberto Luís de Melo Monte-Mór** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Rosa Maria Moura da Silva** (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Rosana Baeninger** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Sarah Feldman** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Tamara Benakouche** (Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/Santa Catarina/Brasil) **Vera Lucia Michalany Chaia** (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Wrana Maria Panizzi** (Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre/Rio Grande do Sul/Brasil)

## COLABORADORES

**Alfonso Xavier Iracheta** (El Colegio Mexiquense, Toluca/Estado del México/México) **Ana Claudia Cardoso** (Universidade Federal do Pará, Belém/Pará/Brasil) **Ana Fani Alessandri Carlos** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Ana Lucia Nogueira de P. Britto** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Andrea Claudia Catenazzi** (Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines/Provincia de Buenos Aires/Argentina) **Angelo Szaniecki Perret Serpa** (Universidade Federal da Bahia, Salvador/Bahia/Brasil) **Arlete Moyses Rodrigues** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Beatriz Kara José** (Universidade Paulista, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Bianca Freire Medeiros** (Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Clovis Ultramari** (Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba/Paraná/Brasil) **Cristina López Villanueva** (Universitat de Barcelona, Barcelona/Espanha) **Eleanor Gomes da Silva Palhano** (Universidade Federal do Pará, Belém/Pará/Brasil) **Elson Manoel Pereira** (Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/Santa Catarina/Brasil) **Elzira Lúcia de Oliveira** (Universidade Federal Fluminense, Niterói/Rio de Janeiro/Brasil) **Erminia Teresinha M. Maricato** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Ester Limonad** (Universidade Federal Fluminense, Niterói/Rio de Janeiro/Brasil) **Fabio Duarte de Araújo Silva** (Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba/Paraná/Brasil) **Fabio Fonseca Figueiredo** (Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/Rio Grande do Norte/Brasil) **Fernanda Sanchez** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Fernando Dias Orueta** (Universidad de La Rioja, Logroño/Espanha) **Fernando Dinis Moreira** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **Fernando Manuel Rocha da Cruz** (Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/Rio Grande do Norte/Brasil) **Francisco de Assis Comaru** (Universidade Federal do ABC, Santo André/São Paulo/Brasil) **Frederico Rosa Borges de Holanda** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Geraldo Magela Costa** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Gilda Collet Bruna** (Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Gislene Aparecida dos Santos** (Universidade Federal do Paraná, Curitiba/Paraná/Brasil) **Gustavo Henrique Naves Givisiez** (Universidade Federal Fluminense, Niterói/Rio de Janeiro/Brasil) **Helóisa Soares de Moura Costa** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Inaiá Maria Moreira de Carvalho** (Universidade Federal da Bahia, Salvador/Bahia/Brasil) **Isabel Aparecida Pinto Alvarez** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Isabel Raposo** (Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa/Portugal) **Ivo Marcos Theis** (Universidade Regional de Blumenau, Blumenau/Santa Catarina/Brasil) **Jan Bitoun** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **Jeroen Klink** (Universidade Federal do ABC, Santo André/São Paulo/Brasil) **João Cabral** (Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa/Portugal) **João Carlos Ferreira de Seixas** (Universidade de Lisboa, Lisboa/Portugal) **João Farias Rovati** (Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre/Rio Grande do Sul/Brasil) **João João Sette Whitaker** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **José Borzacchiolo da Silva** (Universidade Federal do Ceará, Fortaleza/Ceará/Brasil) **José de Souza Brandão Neto** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **José Julio Lima** (Universidade Federal do Pará, Belém/Pará/Brasil) **José Marcos Pinto da Cunha** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Julia Richter** (Universität Münster, Münster/Alemanha) **Jupira Gomes Mendonça** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Laura Machado de M. Bueno** (Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Luciana Martins** (Birkbeck, University of London, Londres/Inglaterra) **Luís Antonio Machado da Silva** (Instituto Universitário de Pesquisas do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Luiz Manuel do Eirado Amorim** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **Luís Renato Bezerra Pequeno** (Universidade Federal do Ceará, Fortaleza/Ceará/Brasil) **Marcia Maria Cabreira M. de Souza** (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Marcio Piñon de Oliveira** (Universidade Federal Fluminense, Niterói/Rio de Janeiro/Brasil) **Maria Camila Loffredo d'Ottaviano** (Universidade de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Maria da Encarnação Beltrão Sposito** (Universidade Estadual Paulista Julio de Mesquita Filho, Presidente Prudente/São Paulo/Brasil) **Maria Helena Braga e Vaz da Costa** (Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/Rio Grande do Norte/Brasil) **Mariana de Azevedo Barreto Fix** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Marta Domínguez Pérez** (Universidad Complutense de Madrid, Madrid/Espanha) **Nadia Somekh** (Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Nejo Lúcio de Oliveira Camps** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Nelba Azevedo Penna** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Norma Lacerda** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **Patrice Melé** (Université François-Rabelais Tours, Tours/França) **Rainer Randolph** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Ralfo Edmundo da Silva Matos** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Regina Dulce Barbosa Lins** (Universidade Federal de Alagoas, Maceió/Alagoas/Brasil) **Ricardo Libanez Farret** (Universidade de Brasília, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Rosa Maria Moura da Silva** (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília/Distrito Federal/Brasil) **Rosana Denaldi** (Universidade Federal do ABC, Santo André/São Paulo/Brasil) **Saint-Clair Cordeiro de Trindade Jr.** (Universidade Federal do Pará, Belém/Pará/Brasil) **Sérgio Manuel Merêncio Martins** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil) **Sergio Stoco** (Universidade Federal de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Silvana Maria Pintaudi** (Universidade Estadual de Campinas, Campinas/São Paulo/Brasil) **Soraya Maria do Socorro Carlos Vidal** (Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/Rio Grande do Norte/Brasil) **Suely Maria Ribeiro Leal** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **Sylvio Carlos Bandeira de Mello e Silva** (Universidade Católica do Salvador, Salvador/Bahia/Brasil) **Tamara Tania Cohen Egler** (Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro/Rio de Janeiro/Brasil) **Tomás de Albuquerque Lapa** (Universidade Federal de Pernambuco, Recife/Pernambuco/Brasil) **Vera Lucia Michalany Chaia** (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo/São Paulo/Brasil) **Vitor Matias Ferreira** (Universidade de Lisboa, Lisboa/Portugal) **Weber Soares** (Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte/Minas Gerais/Brasil)

# sumário

303 Apresentação

## **dossiê:** desenvolvimento desigual e gentrificação da cidade contemporânea

- |  |            |  |
|--|------------|--|
| Gentrification and the rent gap hypothesis: explanatory limits and possible dialogs                                    | <b>307</b> | A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis<br>Alvaro Luis dos Santos Pereira          |
| The polysemy and linguistics of <i>gentrificación</i>  | <b>329</b> | La polisemia y la lingüística de <i>gentrificación</i><br>Rafael Andrés Barrera Gutiérrez  |
| State intervention and urban (re)structuring. A study on gentrification  | <b>341</b> | Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação<br>Carlos Ribeiro Furtado                                   |
| Old processes and new trends in the contemporary North American urbanization   | <b>365</b> | Antigos processos e novas tendências da urbanização norte-americana contemporânea<br>Maria Floresia Pessoa de Souza e Silva                |
| Between the fundamental and the contingent: dimensions of contemporary gentrification in urban operations in São Paulo | <b>391</b> | Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo<br>Marina Toneli Siqueira |
| The evolution of gentrification forms: local commercial strategies and the Parisian context                            | <b>417</b> | A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense<br>Eugênia Dória Viana Cerqueira             |

Gentrification in the neighborhood <i>2 de Julho</i> , in Salvador: modes, forms and contents	<b>437</b>	Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos Laila Mourad Glória Cecília Figueiredo Nelson Baltrusis
Reflections on the concept and occurrence of the gentrification process in the Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – BA	<b>461</b>	Reflexões sobre o conceito e a ocorrência do processo de <i>gentrification</i> no Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – BA Daniel de Albuquerque Ribeiro
Gentrification and urban regeneration policies in Portugal: a critical analysis in light of Neil Smith's rent gap thesis	<b>487</b>	Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese <i>rent gap</i> de Neil Smith Luís Mendes
Inequalities as sources of urban dynamics in the historic center of Lisbon	<b>513</b>	As desigualdades fontes de dinâmicas urbanas no centro histórico de Lisboa Jacques Galhardo
Museums and urban revitalization: Museu de Artes e Ofícios and Praça da Estação in Belo Horizonte	<b>537</b>	Museus e revitalização urbana: o Museu de Artes e Ofícios e a Praça da Estação em Belo Horizonte Felipe Eleutério Hoffman
Uneven capture of land rent and exclusionary displacement. General indicators of gentrification in Santiago, Chile, 2000-2012	<b>565</b>	Captura desigual de renda de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012 Ernesto López-Morales Ivo Gasic Klet Daniel Meza Corvalán
Revitalization to whom? Urban policy and gentrification in Downtown Santos	<b>587</b>	Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos André da Rocha Santos
Ain't got no home, for this reason I live on the street. The homeless population: dwellers or trespassers?	<b>609</b>	Eu não tenho onde morar, é por isso que eu moro na rua. Os "sem-teto": moradores ou transgressores? Sonia Maria Taddei Ferraz Bruno Amadei Machado
	<b>625</b>	Instruções aos autores



## Apresentação

O número 32 do *Cadernos Metrópole* reúne artigos sobre a gentrificação e o desenvolvimento desigual da cidade contemporânea, considerando, especialmente, o pensamento do geógrafo escocês, radicado nos EUA, Neil Smith (1954-2012), fortemente influenciado por David Harvey.

Smith explica que a existência de áreas centrais degradadas oportunizam a obtenção de rendas fundiárias, gerando a "gentrificação", ou seja, favorece as práticas especulativas dos agentes do mercado imobiliário, em particular o residencial, que, tendo por base investimentos públicos e privados significantes, conseguem enobrecer certas áreas da cidade, com isso transformando os preços praticados no mercado ao criar submercados imobiliários para classes de renda mais alta. Chama esse diferencial de preços de *rent gap*. Fruto do desenvolvimento desigual, com sua má distribuição de investimentos e de renda, tal processo induz à "gentrificação", situação em que os mais pobres são deslocados. Esses deixam (ou abandonam, como diria Peter Marcuse) as áreas renovadas, ou porque os custos de sua manutenção no local tornam-se insustentáveis, ou porque são irrecusáveis as ofertas de compra de seus imóveis. Assim, o urbanismo contemporâneo impulsiona a produção capitalista, ao invés de impulsionar a reprodução social. A "gentrificação" é, no contexto da globalização e do neoliberalismo, uma estratégia urbana generalizada do capital.

O que diferencia a análise de Smith de outros pesquisadores sobre o mesmo tema é a ênfase que ele dá à gentrificação como estratégia do capital. Define ser um movimento do capital, não dos indivíduos. Assim, enfatiza mais o lado da oferta dos imóveis, enquanto pesquisadores, como David Ley, cujo trabalho é sobre as cidades canadenses, enfatizam aspectos ligados à demanda. Para Smith, o processo – como analisado pioneiramente por Ruth Glass, em Londres e outras cidades britânicas, na década de 1960 – pode ter surgido por iniciativa de (ou seja, seguindo a demanda de) profissionais liberais em busca de mais centralidade e outros atributos urbanos, como cultura e arte, aqui incluindo acesso e proximidade a restaurantes, cafés, bares, teatros, galerias, salas de espetáculos, bibliotecas, museus, espaços públicos seguros e animados, praças, jardins, etc. Porém,

já na década de 1970, tal prática foi apropriada pelos capitais de base imobiliária e, na década de 1990, passou a ser uma prática generalizada, de larga escala e global. O Estado é também chamado a contribuir, tanto por demanda dos capitalistas promotores imobiliários, quanto dos residentes nos bairros renovados ou em processo. Chris Hamnett, que analisa Londres, situa a gentrificação na passagem da economia industrial para a pós-industrial. Analisa a mudança daí decorrente, no mundo do trabalho, nos empregos e nas categorias sócio-ocupacionais, para concluir que daí advêm mudanças na estrutura do mercado residencial. A nova economia pós-industrial dispensa certos espaços antes ocupados pela indústria, transformando-os para novos usos, e requer espaços mais centrais para o desenvolvimento de uma economia de serviços e novas áreas residenciais. Peter Marcuse, que como Smith analisou o processo em Nova York, dedica particular atenção aos efeitos da gentrificação para os grupos afetados. Diz que a gentrificação, mas não só ela, pode levar ao abandono de áreas e que os benefícios da gentrificação são distribuídos de forma desigual entre os gentrificadores (*gentrifiers*) e os deslocados (*displaced*).

A ideia deste número especial do *Cadernos Metrópole* é discutir, em particular, como o conceito de "gentrificação" pode ser utilizado para compreender e explicar a "produção de espaço" na cidade contemporânea, tanto no que se refere aos projetos de renovação urbana, em geral, e à recente onda de promoção de grandes projetos icônicos e espetaculares, quase sempre assinados por arquitetos de grife, quanto no que se refere à continuidade crônica do "desenvolvimento desigual".

Os artigos aprovados abordam vários aspectos do desenvolvimento urbano recente de várias cidades no mundo. Cidades brasileiras, como Porto Alegre, São Paulo, Salvador, Belo Horizonte e Santos, e cidades estrangeiras, como Las Vegas, Paris, Lisboa e Santiago do Chile, entre outras, indicam a diversidade de contextos analisados. Os artigos são de autoria de grupo diverso de pesquisadores (professores, doutorandos, mestres e mestrandos), de várias formações (arquitetos, geógrafos, economistas, sociólogos, advogado e museólogo), ligados a várias universidades do Brasil (USP, UNESP, UFRGS, UFMG, UFBA, UFRN, UFF) e do Mundo (Universidad Externado de Colombia, University of Illinois-Chicago, Universidade de Lisboa, Universidad de Chile, Université François Rabelais, em Tours, Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne, em Paris). Os temas abordados cobrem amplo universo de pesquisa, tanto os artigos mais teórico-conceituais, como os mais focados na realidade local de bairros e cidades. O conceito de gentrificação é destrinchado, explicado, discutido, criticado e complementado em detalhe nos vários artigos. O papel de vários agentes que participam da produção do espaço – incluindo o Estado e os tradicionais capitais imobiliários, mas também os "deslocados" moradores de rua, favelados e outros grupos afetados –, também é discutido em profundidade. O problema é analisado em suas múltiplas escalas, do global ao local, da cidade ao bairro e à rua. Várias formações urbanas e fenômenos são analisados, como os condomínios fechados, as operações urbanas, os projetos de renovação urbana, a gentrificação comercial, a questão do patrimônio histórico, a museificação, a revitalização urbana, a valorização do solo e a obtenção de rendas, etc. Em tão complexa discussão, associada ao termo gentrificação, é comum encontrar palavras como renovação, reabilitação, requalificação, reestruturação, segregação, enobrecimento, desenvolvimento desigual, deslocamento, expulsão, abandono, degradação e declínio.

Em suma, são 14 os artigos que constituem este número da revista. O artigo de Álvaro Luis dos Santos Pereira discute a hipótese do diferencial de renda (*rent gap*), base da teoria de Neil Smith acerca da gentrificação. A abordagem de Smith é um dos modelos teóricos centrados na oferta, ou seja, na ação dos agentes do mercado imobiliário. Pereira considera ainda, de forma combinada, outros modelos, centrados na demanda, ou seja, na ação transformadora de indivíduos buscando localização central e amenidades. Em seguida, Rafael Andrés Barrera Gutiérrez discorre sobre a origem e o significado do termo gentrificação e outros termos associados. No trabalho de Carlos Ribeiro Furtado, a ênfase é dada ao estudo da gentrificação como processo associado à reestruturação econômica neoliberal e consequente reorganização espacial. O autor analisa caso em Porto Alegre para situar o Estado como – ele próprio – agente da gentrificação. Maria Floresia Pessoa de Souza e Silva discute a gentrificação para o caso de Las Vegas, nos Estados Unidos. Considera o papel predominante da suburbanização, tratando do desenvolvimento das *gated communities* nas cidades americanas, para tratar também das renovações urbanas, que são cada vez mais comuns em áreas centrais, encontrando nos dois processos influências do *New Urbanism*.

As operações urbanas em São Paulo são discutidas no trabalho de Marina Toneli Siqueira que discute a produção do espaço gentrificado em suas várias escalas, ressaltando que a escala local é importante na consideração dos vários projetos urbanísticos propostos e implementados e das resistências a estes. Eugênia Dória Viana Cerqueira aborda o caso de Paris, só que o foco de sua discussão é a gentrificação comercial, não a residencial. O centro antigo de Salvador, Bahia, é visto no trabalho de Laila Mourad, Glória Cecília Figueiredo e Nelson Baltrusis. Eles discutem os projetos corporativos de intervenção no Bairro 2 de Julho, que se apropriam do patrimônio histórico-cultural segundo um modelo excludente e privatizador. Daniel de Albuquerque Ribeiro também trata do centro histórico de Salvador, mais especificamente do Parque Histórico do Pelourinho. O artigo seguinte, de Luís Mendes, analisa as políticas de reabilitação urbana nas cidades portuguesas como facilitadoras da gentrificação, considerando a tese do *rent gap*. A regeneração de áreas e as reformas dos edifícios – e resultante dinâmica imobiliária – servem para atrair crescente número de novos residentes da classe média de volta para os centros históricos. Centrando em Lisboa, Jacques Galhardo argumenta que, contrariamente ao entendimento geral, as políticas públicas voltadas para o centro da cidade buscaram manter a população lá residente. As desigualdades presentes no território são críticas para a dinâmica urbana do centro antigo.

Felipe Eleutério Hoffman discute o papel dos novos museus para a revitalização urbana do centro de Belo Horizonte. Em Santiago do Chile, a lógica neoliberalizante do desenvolvimento urbano das décadas recentes também se impõe, como argumentam Ernesto López-Morales, Ivo Gasic Klet e Daniel Meza Corvalán. Os autores verificam que há, em bairros centrais e bem dotados de infraestrutura, um processo desigual de captura de mais-valias urbanas, geradas a partir dos projetos de renovação. André da Rocha Santos trata da revitalização do centro de Santos, no litoral do estado de São Paulo. Aborda as visões pró-mercado, de quatro administrações municipais recentes. Conclui que essas constituem práticas elitistas com resultados gentrificadores. Concluindo a coletânea, Sonia Maria Taddei Ferraz e Bruno Amadei Machado discutem a política de limpeza

urbana, chamada comumente de "urbanização", com a expulsão de moradores de rua na zona sul do Rio de Janeiro, como preparação para a Copa do Mundo e as Olimpíadas.

Enfim, este número especial do *Cadernos Metrópole* apresenta um rico dossiê, pronto para ser explorado por todos os interessados nos estudos urbanos, em geral, e no tema da gentrificação, em particular. Para concluir, gostaria ainda de agradecer a todos/as que responderam à chamada e encaminharam seus artigos à revista e a todos/as os mais de 60 revisores/as que disponibilizaram tempo em sua agenda apertada na análise dos artigos, pelo esforço que empreenderam e pela confiança em nosso trabalho.

*Márcio Moraes Valença*  
Organizador

# A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis

Gentrification and the rent gap hypothesis:  
explanatory limits and possible dialogs

Alvaro Luis dos Santos Pereira

## Resumo

Este artigo traz reflexões sobre os processos de gentrificação a partir da combinação de argumentos dos modelos teóricos centrados na oferta com hipóteses dos modelos centrados na demanda. São apontados limites explicativos das interpretações elaboradas a partir da noção de diferencial de renda, destacando-se como aspectos problemáticos à indefinição dos fatores constitutivos daquilo que os autores que abordam a gentrificação a partir desta chave analítica chamam de renda potencial, bem como a indeterminação espacial do campo de incidência desse fenômeno. Sugere-se a articulação entre o argumento do diferencial de renda e proposições acerca do conteúdo econômico assumido por fatores simbólicos como forma de se alcançar uma compreensão mais abrangente acerca das causas e da dinâmica territorial dos processos de gentrificação.

**Palavras-chave:** gentrificação; produção do espaço urbano; diferencial de renda; estetização; valorização.

## Abstract

*This article addresses the debate on gentrification based on the combination of arguments originated from supply-side theoretical models and hypotheses derived from demand-side models. It presents explanatory limits of interpretations based on the notion of rent gap, and discusses problematic aspects, such as: the lack of definition of the factors that constitute what the authors who approach gentrification from this perspective call potential land rent, and the spatial indetermination of the field of incidence of gentrification. The articulation between the rent gap argument and the thesis of the commoditization of symbolic features is suggested as a means of achieving a broader understanding of the causes and the territorial dynamics of the gentrification process.*

**Keywords:** *gentrification; urban space production; rent gap; aestheticization; valorization.*

## Introdução

O termo "gentrificação" tornou-se uma categoria central para se pensar as transformações vivenciadas nas cidades contemporâneas. Presente em textos acadêmicos, discursos de ativas e movimentos sociais, e até mesmo em materiais publicitários de agentes do mercado, pode-se dizer que a consciência acerca da difusão do processo representado por essa expressão tornou-se um fenômeno generalizado. A despeito dos diferentes entendimentos quanto às forças motrizes, à dinâmica e ao sentido das transformações urbanas que vêm sendo chamadas de "gentrificação", a expressiva difusão do uso desse termo evidencia por si só uma convergência na percepção de um fenômeno que vem assumindo características semelhantes em diferentes contextos geográficos.

Esse termo foi empregado pela primeira vez num conhecido estudo da socióloga britânica Ruth Glass (1964), que cunhou tal expressão para caracterizar o início de uma onda de invasão dos *mews* da área central de Londres, tradicionalmente ocupados por classes trabalhadoras, por novos moradores de classe média e alta. A expressão deriva do substantivo inglês *gentry*, que designa indivíduos ou grupos "bem nascidos", de "origem nobre". Assim, foi concebida originalmente para fazer referência a um processo de elitização ou de "enobrecimento" de determinados lugares da cidade, anteriormente caracterizados como áreas predominantemente populares. Nos anos 1980, o debate sobre a gentrificação tornou-se um assunto de grande repercussão no meio acadêmico, especialmente nos países de língua inglesa. Diante da expressiva proliferação de experiências com

características semelhantes ao processo identificado por Glass, o debate acerca da gentrificação deixou de ser um tema restrito ao meio acadêmico no contexto atual, tornando-se uma questão razoavelmente conhecida e discutida mesmo entre não especialistas.

Pensar sobre a atualidade desse conceito e sua possível contribuição para compreender e explicar a produção do espaço urbano nos dias de hoje traz alguns desafios. O primeiro deles é delimitar o que se entende por gentrificação, termo que chegou a ser qualificado como um "conceito caótico" em virtude da pluralidade de sentidos com que veio a ser empregado (Zukin, 1987, p. 132). O uso indiscriminado desse termo para fazer referência a qualquer experiência de transformação do espaço urbano de caráter socialmente excludente – embora possa fazer sentido como estratégia argumentativa – acaba por ofuscar suas especificidades, provocando seu esvaziamento como categoria de análise. A banalização de seu emprego em discursos críticos sobre as transformações observadas na cidade contemporânea dificulta a formulação de hipóteses acerca da dimensão e do papel dos processos de gentrificação e de suas conexões com tendências mais abrangentes que afetam o modo de produção capitalista em sua fase atual.

No intuito de contribuir para o aprofundamento das reflexões teóricas sobre a gentrificação, este artigo buscará trazer aportes que favoreçam a delimitação dos contornos desse conceito. Partiremos de sua acepção mais específica, em que o termo é empregado como sinônimo de um processo que tem como traços fundamentais a retomada de investimentos em centros urbanos que passaram por períodos prolongados de decadência

e a alteração do perfil socioeconômico desses lugares. Em seguida, buscaremos evidenciar algumas dificuldades metodológicas provocadas pela extrapolação desse sentido mais restrito do conceito.

Após uma discussão inicial a respeito da dimensão territorial dos processos de gentrificação, o artigo passará a tratar do debate sobre suas forças motrizes. Tal reflexão será feita buscando-se identificar os argumentos centrais apresentados em algumas das principais abordagens teóricas referentes ao tema, expondo-se os pontos de divergência e eventuais pontos de contato entre elas. Mais do que simplesmente mapear o debate, descrevendo e classificando diferentes correntes de pensamento, o intuito é apontar os limites dos modelos explicativos existentes e identificar possíveis pontos de complementaridade entre argumentos aparentemente contrapostos.

Argumentaremos que os modelos explicativos centrados em fatores como a mudança de padrões culturais e a escolha do consumidor, inspiradas sobretudo nos trabalhos de David Ley, podem ser articulados com explicações elaboradas a partir da hipótese do diferencial de renda (*rent gap*), baseadas principalmente nas formulações teóricas de Neil Smith. Nessa tentativa de aproximação entre as perspectivas teóricas centradas na oferta e aquelas centradas na demanda, apontaremos a atribuição de conteúdo econômico a elementos simbólicos presentes em determinados fragmentos urbanos como fundamento da ativação de rendas potenciais latentes. Argumentaremos que os centros históricos apresentam possibilidades de valorização diferenciadas em virtude de fatores que transcendem as oportunidades de reinvestimento decorrentes dos ciclos de

realização e depreciação dos capitais incorporados ao espaço urbano.

Explorando as conexões entre os "argumentos locais" e os "argumentos globais" de Neil Smith (1996) com apoio em algumas formulações de David Harvey (1989), apresentaremos uma leitura da gentrificação como fenômeno que sintetiza diversos aspectos de um regime de acumulação centrado na racionalidade financeira, fundamentando-se em processos espoliativos, no encurtamento do tempo de giro do capital e na focalização territorial das intervenções urbanas. A construção desse raciocínio se valerá dos apontamentos feitos anteriormente quanto à dimensão territorial e às forças propulsoras dos processos de gentrificação, buscando relacionar o que se entende como momentos articulados de transformações que perpassam várias escalas geográficas.

## A dimensão territorial da gentrificação

Em busca da formulação de uma teoria capaz de explicar a difusão dos processos de gentrificação, Neil Smith propõe uma definição preliminar desse fenômeno como uma entrada de capitais privados e de moradores de classe média e alta em bairros populares localizados em antigos centros urbanos que passaram por períodos prolongados de carência de investimentos.<sup>1</sup> Esse movimento do capital seria guiado fundamentalmente pelo que o autor chama de diferencial de renda.<sup>2</sup>

Após o transcurso de um lapso de tempo razoavelmente longo em que tais localidades permanecem de fora dos focos prioritários

de investimento no espaço construído, então direcionados preferencialmente às frentes de expansão suburbana, a renda auferida com a exploração econômica dos imóveis localizados na área central se reduz até o momento em que a diferença entre a renda potencial e a renda efetivamente capitalizada com os atuais usos da terra ultrapassa um patamar crítico. Alcançado esse estágio, os possíveis acréscimos de renda com o reinvestimento no antigo centro passam a suplantiar aqueles que poderiam ser obtidos com a abertura de novas frentes de urbanização nas franjas periféricas. Configurado esse cenário, a direção dos fluxos de capital se inverte, e o antigo centro desponta como nova "fronteira". Junto com os investimentos, essas localidades passam a receber um público por quem haviam sido abandonadas em virtude de sua alegada degradação. O retorno do capital e dos segmentos sociais de maior poder aquisitivo ao centro, por sua vez, resulta numa paulatina substituição de seus antigos moradores e frequentadores, que dificilmente conseguem resistir à pressão decorrente das mudanças a que essas localidades são submetidas no bojo de seu enobrecimento (Smith, 1996).

Mais do que a expressão de uma repentina mudança cultural, ou de uma súbita inversão de preferências entre a vida no subúrbio e a vida na cidade, para Smith, a volta ao centro se explica fundamentalmente por fatores objetivos relacionados à economia política do processo de urbanização, sinalizando uma inversão nos potenciais acréscimos de renda possíveis de serem obtidos com a realização de investimentos nos vetores de expansão suburbana e aqueles encontrados na área central.

Na perspectiva de Smith (1996), entretanto, a gentrificação não pode ser encarada

apenas como um produto automático da dinâmica do mercado imobiliário, contendo uma dimensão política e pressupondo o emprego de dispositivos ideológicos. Convertidos em redutos populares após anos de carência de investimentos, a retomada dos antigos centros como plataformas "estratégicas" de valorização do capital mostra-se um processo inevitavelmente conflituoso. Tais estratégias envolvem a formação de coalizões entre agentes privados e o Estado, o uso de meios de coerção econômica ou extraeconômica e a mobilização de um engenhoso arsenal ideológico-discursivo para minar possíveis resistências, constituindo o cenário que Smith caracteriza como uma "cidade revanchista".

Embora haja um grau razoável de acordo no debate quanto ao caráter classista do processo de gentrificação e quanto ao crescimento progressivo de sua importância, uma série de objeções foram feitas às tentativas de explicá-lo a partir do argumento do diferencial de renda, perspectiva que tem em Smith seu principal representante (Slater, 2011, p. 575). Tais críticas questionaram tanto o modo como a dimensão territorial da gentrificação é tratada por Smith, quanto os fatores que o autor identifica como forças motrizes do processo. Em relação ao primeiro aspecto, alguns dos opositores de Smith alegam que seu modelo explicativo não permitiria que se previssem quais os lugares onde as condições para a deflagração do processo de gentrificação estariam presentes, por onde ele se iniciaria, nem o ritmo e a intensidade com que poderia ocorrer em diferentes localidades, de modo que a hipótese do diferencial de renda não passaria de uma proposição teórica excessivamente abstrata, com pouca



operacionalidade prática e de respaldo empírico duvidoso (Ley, 1987, p. 466).

Buscando submeter a hipótese do diferencial de renda à prova, David Ley conduziu pesquisas empíricas nas principais cidades canadenses, desenvolvendo uma metodologia para verificar, entre outras questões, se os lugares onde o processo de gentrificação vinha ocorrendo tinham ou não seguido a trajetória prevista no modelo explicativo de Smith. Os resultados das pesquisas de Ley levaram o autor a questionar a própria suposição de que o diferencial de renda fosse efetivamente um indutor do processo de gentrificação, uma vez que não teriam sido observadas correlações entre uma coisa e outra. O autor fundamenta seu raciocínio na alegação de que se constatou a ocorrência de gentrificação num ritmo mais intenso justamente em cidades onde a relação entre o preço de residências na área central e aqueles verificados no restante das respectivas regiões metropolitanas eram as mais elevadas, o que constituiria uma evidência contrária à tese de Smith.<sup>3</sup>

Questionando a metodologia da pesquisa de Ley, Eric Clark alega que seu esforço não logrou efetivamente submeter a hipótese de Smith a um teste empírico, uma vez que, em decorrência de um entendimento equivocado da noção de diferencial de renda, Ley teria analisado o comportamento de variáveis que não serviriam para comprová-la ou refutá-la (Clark, 1988, p. 2450). Segundo Clark, no referido estudo, Ley confunde duas grandezas de natureza distinta, a diferença entre o preço dos imóveis na área central e o preço dos imóveis no restante da cidade e a diferença entre a renda potencial e a renda efetiva num mesmo lugar, tomando a primeira relação, ao invés da segunda,

como expressão do diferencial de renda. Esse equívoco teria levado o autor a conclusões infundadas quanto à inexistência de correlações mensuráveis entre diferencial de renda e gentrificação.<sup>4</sup> Insatisfeito com o teste realizado por Ley, Clark submeteu a hipótese do diferencial de renda a uma nova verificação empírica, desta vez a partir de estudos de caso conduzidos na cidade de Malmö, na Suécia. As tendências observadas em seus estudos, ao contrário da pesquisa de Ley, trouxeram evidências em favor da hipótese de Smith, mostrando a existência de correlação positiva entre diferencial de renda e gentrificação (Clark, 1988).

Na esteira das críticas à perspectiva de Smith, Sharon Zukin aponta outras lacunas em seu modelo teórico. Embora reconheça que a noção de diferencial de renda represente um aporte útil para se refletir sobre a dinâmica territorial dos investimentos nas cidades, e que o fenômeno por ela expresso constitua efetivamente uma condição propícia para a ocorrência de processos de gentrificação, a autora relativiza seu poder explicativo, afirmando tratar-se de um argumento "mecanicista e, de certa forma, circular", em que todos os outros fatores são tratados como questões secundárias de pouca relevância (Zukin, 1987, p. 137). Para a autora, a exacerbação de sua importância fez com que se considerasse o referido processo uma decorrência automática da diferença entre a renda potencial e a renda efetiva. Entretanto, sujeita a outras causalidades, a gentrificação nem sempre se concretizaria em todos os lugares onde tais condições estivessem presentes, e nem sempre seguiria uma cronologia correspondente às diferentes magnitudes da relação entre a renda capitalizada e a renda potencial, aspectos que aponta como limites para pensar

a dinâmica territorial desse processo com base na perspectiva de Smith.

O autor rebate as objeções de que o argumento do diferencial de renda ofusca as especificidades das experiências concretas e de que não permite predizer quais serão os próximos focos do processo de gentrificação questionando a relevância dessas indagações. Em suas palavras, mais relevante do que olhar para tais processos perguntando-se "quem", "quando" e "onde", a principal pergunta a ser feita deveria ser "por que" (Smith, 1982, p. 139). Enquanto autores como Ley (1986), Lipton (1977), Butler S. (1986), Laska e Spain (1980) e outros estariam preocupados prioritariamente em descrever particularidades de casos específicos, Smith afirma ter como principal propósito tratar o tema da gentrificação a partir de uma perspectiva teórica, concentrando-se na procura de suas causas. Assim, é esperado que sua abordagem apresente um nível de abstração mais elevado do que aquele que seus críticos achariam desejável, e que ela não dê conta de responder satisfatoriamente todas as suas indagações. No entanto, se algumas dessas preocupações extrapolam o escopo de sua análise, cabe ressaltar que a indeterminação da abrangência territorial do processo de gentrificação impõe algumas dificuldades internas ao próprio modelo teórico formulado por Smith, o que constitui uma objeção mais incômoda.

A caracterização introdutória proposta pelo autor, aqui bastante simplificada, oferece uma imagem razoavelmente clara da dinâmica espacial dos processos de gentrificação em seu início. Ela transmite a ideia de um processo cíclico de alternância das ofensivas do capital entre o centro mais antigo e os vetores de

expansão suburbana, uma espécie de sístole e diástole do capital impulsionadas por fases sucessivas de ampliação, realização e esgotamento do potencial de valorização em diferentes fragmentos do tecido urbano. A aparente nitidez do cenário caracterizado nesse modelo teórico começa a se desfazer quando o autor afirma que a gentrificação teria extrapolado os limites do que se reconhece como centro urbano. A pretensão de explicar os processos de gentrificação a partir da hipótese do diferencial de renda passa a enfrentar maiores dificuldades no momento em que Smith alega que tal processo passou da condição de "anomalia local" à de "estratégia global", tornando-se um fenômeno generalizado.<sup>5</sup>

Em várias de suas obras dedicadas ao tema, Smith esboça uma periodização da evolução histórica da gentrificação (Smith, 2002, pp. 437-446; 2006, pp. 59-87). Em seus primórdios, o processo estaria restrito aos centros antigos de um conjunto reduzido de cidades do capitalismo avançado, notadamente as principais metrópoles do mundo anglo-saxônico, como Londres, Nova York, Toronto e Sidney, e algumas outras capitais de destacada importância econômica, como Paris e Tóquio. Nesse período, compreendido entre os anos 1960 e meados da década de 1970, a gentrificação não passaria de uma espécie de "esporte urbano" praticado por uma elite excêntrica, um fenômeno esporádico de escala e alcance territorial limitados, não indo além do setor residencial e dos centros históricos dessas cidades. Essa primeira fase do processo abrangeria fundamentalmente experiências do tipo das que foram relatadas no estudo de Ruth Glass (1964), em que se empregou o termo "gentrificação" pela primeira vez.

A partir do final da década de 1970, teria se iniciado uma segunda fase. Nesse período, o processo passaria a se manifestar num universo geográfico mais amplo. Além disso, teria se transformado num fenômeno muito mais abrangente nos lugares onde vinha ocorrendo há mais tempo, extrapolando o centro antigo e indo além do setor residencial. Nessa fase, a gentrificação teria se propagado em sentido horizontal e vertical nas principais cidades do capitalismo avançado, e também atingido novas cidades.

A terceira e última fase é aquela em que, segundo o autor, a gentrificação tornou-se um fenômeno generalizado, difundindo-se por boa parte do mundo e alcançando proporções sistêmicas em diversas cidades. Essa etapa teria se iniciado em meados dos anos 1990, tendo como pano de fundo uma agenda urbana concebida num contexto de hegemonia do modelo neoliberal. Nessa fase, ainda que em estágio inicial, os processos de gentrificação teriam alcançado cidades da América Latina, como São Paulo (Smith, 1996, p. 36).

Nas formulações teóricas de Smith, a gentrificação não é tomada como simples reflexo de uma determinada conjuntura econômica, mas como um de seus momentos constitutivos, figurando simultaneamente como causa e efeito da primeira. Na perspectiva do autor, a ofensiva desse processo sobre os bairros populares nos centros urbanos integra uma estratégia de reprodução do capital e do poder de classe, agindo no sentido de aprofundar um padrão de desenvolvimento desigual na escala intraurbana (Smith, 2002). A difusão da gentrificação, nesse sentido, encontra-se em sintonia com a ampliação das desigualdades sociais observada ao longo das últimas décadas. Se a extensiva

suburbanização do período pós-guerra representou um momento de preponderância das forças de equalização do desenvolvimento territorial, inscrevendo no espaço um processo de ampliação das condições materiais de reprodução social, a difusão da gentrificação, por sua vez, expressaria uma guinada no sentido oposto, em que as forças que impulsionam a diferenciação e o desenvolvimento desigual tornaram-se preponderantes (Smith, 1982, pp. 142-145). Para o autor, a "volta ao centro" constitui um movimento de concentração do capital que se expressa especialmente sob a forma de uma intensificação do padrão desigual do desenvolvimento geográfico na escala intraurbana, e cujo sentido mais profundo é o aumento das disparidades socioeconômicas.<sup>6</sup> Pensar a gentrificação a partir desse referencial teórico oferece uma base conceitual que permite enxergar as transformações espaciais como processos articulados a transformações sociais mais abrangentes, o que constitui uma preocupação central de Smith. Entretanto, ao dimensionar a gentrificação em seu estágio atual como um fenômeno generalizado, a conexão que havia sido evidenciada entre seu sentido socioeconômico e sua expressão espacial perde aderência.

O caráter especialmente indefinido atribuído pelo autor ao fenômeno da gentrificação em sua última fase impõe algumas dificuldades para pensá-la com base na hipótese do diferencial de renda e no movimento de retorno do capital ao centro. Como conciliar um entendimento da gentrificação como reorientação dos fluxos de capital dos subúrbios em direção aos centros urbanos com a alegação de que o referido processo transformou-se num fenômeno generalizado? Em outras

palavras, até que ponto é possível tratar os focos de enobrecimento dispersos pelo tecido urbano como evidências de uma "gentrificação generalizada" sem que, ao mesmo tempo, não se desconstrua implicitamente o argumento da diferencial de renda – supostamente a força motriz do processo de gentrificação?

Esses questionamentos não dizem respeito apenas a aspectos de ordem morfológica, mas aos próprios fundamentos sociais do processo em questão. Se a gentrificação consiste na retomada de bairros populares por classes de maior poder econômico – que constituem segmentos sociais numericamente inferiores – há uma impossibilidade de que tal fenômeno se generalize pelo território. Ainda que seus focos se dispersem – o que já impõe um desafio à defesa da hipótese do diferencial de renda – trata-se de um fenômeno necessariamente circunscrito a porções limitadas do tecido urbano. Caso contrário, expressaria uma intensificação das forças de equalização do desenvolvimento territorial, justamente o contrário do que Smith supõe como sentido social subjacente à gentrificação – a escalada das forças de diferenciação.

Seria precipitado dizer que Smith não vislumbrou tais objeções, e que não ofereça qualquer tipo de resposta a elas (ver Smith, 1996, p. 37). Em primeiro lugar, o autor não trata o centro urbano como uma realidade estática. Ao contrário, chama a atenção para a ocorrência de uma abrangente redefinição das escalas geográficas e da interação entre elas como fatores centrais para se compreender a dinâmica das cidades no mundo contemporâneo. Em sua concepção, os limites do que se entende como centro de uma cidade não são perímetros fixos e imutáveis, passíveis de

demarcação cartográfica. O centro não é uma circunscrição territorial definida, mas uma representação do espaço que expressa identidades socialmente construídas a partir da identificação de relações de hierarquia entre diferentes fragmentos urbanos. Trata-se de uma abstração cuja expressão territorial se redefine permanentemente, sendo influenciada por interações entre processos que operam em diferentes escalas geográficas.

Por um lado, a indeterminação dos limites do centro urbano subjacente à hipótese da gentrificação generalizada abre espaço para se pensar as configurações socioespaciais na cidade sem que se caia numa perspectiva formalista. Nesse sentido, é plausível supor que, ao caracterizar a gentrificação como um fenômeno generalizado, Smith não tenha julgado tratar-se de um processo que atinja o tecido urbano em sua totalidade, nem de uma onda que se propague aleatoriamente, mas sim de uma prática que não está confinada aos centros tradicionais, manifestando-se num universo territorial mais abrangente e redefinindo ao longo de seu próprio curso a escala daquilo que é tido como centro urbano. A metáfora da "fronteira urbana" reforça esse entendimento.

No entanto, embora seja possível deduzir essa interpretação, a ausência de maiores esclarecimentos por parte de Smith quanto à relação entre o caráter generalizado do processo de gentrificação e a mudança de escala da centralidade urbana acaba por favorecer a atribuição de um sentido caótico a esse conceito, dando margem para que seu uso seja estendido de modo a abarcar também processos de suburbanização. O tratamento indiferenciado desses dois processos opostos é algo que atinge uma das principais preocupações

metodológicas de Smith, que é pensar a gentrificação numa chave teórica que permita a identificação de conexões entre o metabolismo do capital e a forma urbana.

A indeterminação territorial não é o único ponto de fragilidade do modelo explicativo centrado no diferencial de renda. Outra limitação interna dessa perspectiva analítica é a identificação das causas que condicionam a variação da renda potencial de uma determinada localidade. A carência de teorização sobre os fatores determinantes da renda potencial abre margem para a crítica feita por Zukin acerca do caráter circular do argumento do diferencial de renda. Acredita-se aqui que as teorias centradas na demanda oferecem elementos explicativos capazes de contribuir, em alguma medida, para a superação dessa dificuldade. Mais do que isso, ao possibilitar que se vislumbrem com maior nitidez os possíveis campos de incidência dos processos de gentrificação, o esforço de articulação dessas duas matrizes teóricas pode contribuir para reforçar a leitura do impulso desse fenômeno como expressão espacial de um regime específico de acumulação do capital.

## As forças motrizes da gentrificação

A produção literária sobre o tema da gentrificação polarizou-se em torno de duas correntes de pensamento nos anos 1980, que ficaram associadas às figuras de Smith e Ley. Tom Slater sintetiza a dicotomia que se instaurou no debate como uma divergência decorrente dos diferentes pesos atribuídos a fatores como

produção e consumo, oferta e demanda, estrutura e comportamento individual (Slater, 2011, p. 575). Smith, tributário da tradição materialista, tornou-se o principal expoente de uma perspectiva centrada na produção e na oferta, enquanto Ley, partindo de um referencial teórico mais focado no papel do indivíduo, estabeleceu-se como o principal representante da outra perspectiva, centrada no consumo e na demanda.

Ambas as correntes tiveram como ponto em comum o fato de terem se originado de uma insatisfação com os modelos explicativos formulados a partir do referencial teórico da economia urbana de matriz neoclássica (Zukin, 1987). Essas abordagens explicavam a gentrificação como um ajuste do mercado às oscilações de preço dos imóveis, encarando-a como um processo racional e, em geral, conferindo-lhe uma conotação positiva.<sup>7</sup> A busca de alternativas à perspectiva neoclássica levou ao surgimento das duas correntes mencionadas, que fizeram com que o tema da gentrificação se tornasse uma fonte de acalorados debates acadêmicos.

De um lado, as teorias centradas na demanda buscaram explicar a difusão desse processo fundamentalmente a partir de fatores culturais, e de sua influência sobre os padrões de consumo de produtos imobiliários. A gentrificação teria como principal força motriz uma insatisfação com o marasmo da vida nos subúrbios e uma guinada na preferência de alguns segmentos sociais em favor da vida nos centros urbanos. A identificação do perfil dos gentrificadores despontou como uma questão central nessas análises, sendo frequente a caracterização de certos grupos como protagonistas do processo. Como exemplos, são mencionados de

modo recorrente os jovens profissionais ligados aos serviços urbanos, os artistas, os trabalhadores com alto nível de formação educacional, entre outros (Ley, 2003). Também aparecem com frequência argumentos subsidiários centrados em fatores de ordem demográfica, em questões de gênero, nas chamadas economias de aglomeração, bem como nos impactos urbanos decorrentes da reestruturação produtiva do final do século XX. Nesse sentido, são apontados fatores como o alcance da idade adulta pela geração do *baby boom* e a saída em massa desses jovens da casa de suas famílias; a emancipação das mulheres e sua entrada no mercado de trabalho; o surgimento de novas formas de convivência alternativas às famílias convencionais; a opção pela vida no centro como alternativa aos altos custos de transporte, especialmente após os choques do petróleo; a reestruturação produtiva e a transição para uma economia de serviços, marcada pela redução da oferta de empregos na indústria e sua ampliação nas atividades terciárias, localizadas majoritariamente nos centros urbanos; o surgimento de uma nova classe média ligada aos serviços urbanos; entre outros (Ley, 1980). Todos esses argumentos foram mobilizados nessas abordagens para fundamentar a explicação dos processos de gentrificação como uma decorrência da elevação da procura pelos centros urbanos.

No outro polo do debate, os modelos teóricos centrados na oferta buscaram explicar o processo de gentrificação a partir da hipótese da inversão das perspectivas de rentabilidade de investimentos associados à produção do espaço urbano no centro e nas frentes de expansão suburbana, sintetizando-o como um movimento de volta à cidade impulsionado

não pelas pessoas, mas fundamentalmente pelo capital.<sup>8</sup> As transformações econômicas do final do século XX também são identificadas como um aspecto relevante para se pensar a gentrificação, mas em outro sentido. Enquanto Ley (1980) projeta a imagem de uma "cidade pós-industrial" com um ascendente setor de serviços e novos modos de vida impulsionando o aquecimento do setor imobiliário nos centros, Smith (2006) e outros autores mais alinhados às teorias centradas na oferta, como Harvey (1989), entendem que as conexões entre a gentrificação e a expansão das finanças se dão fundamentalmente pelo escoamento de massas de capital para os centros num contexto em que a produção do espaço urbano é mobilizada como negócio de importância ascendente.<sup>9</sup>

Embora os representantes dessas duas correntes tenham se confrontado em diversas oportunidades, dedicando-se com afinco a expor as inconsistências teóricas do lado oposto e reunindo evidências empíricas favoráveis à comprovação de suas próprias hipóteses, também não faltaram iniciativas no sentido de relativizar suas divergências e admitir a importância do diálogo recíproco. Os dois lados reconheceram a existência de limitações em seus respectivos argumentos e a pertinência de algumas das proposições da corrente oposta, destacando a importância de se buscar uma superação da clivagem a que se chegou. No entanto, a disposição em se abrir para a outra perspectiva nem sempre resultou em sínteses efetivas. Segundo o próprio Smith, de modo geral, as tentativas de intercruzamento dos dois referenciais analíticos não lograram ir além de pequenas concessões seguidas pela reafirmação do maior poder explicativo do próprio campo, sem que se tenha rompido com

a cisão estabelecida no debate sobre o tema (Smith, 1996). Diante desse alerta, é importante ter em mente que a busca por pontos de complementaridade entre essas duas perspectivas não é uma proposta original, nem uma tarefa simples, oferecendo riscos consideráveis de redundar num esforço pouco frutífero. Ainda assim, entende-se aqui que, com algumas precauções, essa tentativa pode contribuir para o avanço do debate.

A hipótese do diferencial de renda parece ser de fato o aporte teórico que mais contribui para que se avance na reflexão acerca das causas comuns aos diferentes processos de gentrificação, bem como para entender as razões que fazem com que ele se manifeste num conjunto de lugares tão amplo e diversificado. No entanto, algumas das críticas formuladas em relação aos limites do poder explicativo desse argumento não permitem concluir que se tenha alcançado uma base conceitual satisfatória e definitiva para explicar a gentrificação.

Ao alertar para seu caráter circular, Zukin detectou o que poderia ser chamado de calcanhar de Aquiles das perspectivas analíticas formuladas a partir da noção do diferencial de renda. O fato de ter se constituído previamente um diferencial de renda nos lugares que passaram ou que estão passando por processos de gentrificação é um argumento dificilmente refutável. No entanto, ele só permite que se detecte essa condição a *posteriori*, quando o fenômeno já está em marcha, não oferecendo nenhum elemento de análise que explique as razões do descolamento entre a renda capitalizada e a renda potencial. A gentrificação ocorre em função do diferencial de renda, mas o que dá origem a ele? A pergunta poderia ser

redirecionada para o ponto cego do argumento do diferencial de renda: quais são os fatores que provocam a elevação da renda potencial num determinado fragmento urbano?

Em suas reflexões mais recentes, Ley traz elementos que podem ajudar a responder essa pergunta. Num artigo intitulado "Artistas, estetização e o campo da gentrificação" (Ley, 2003), o autor apresenta hipóteses que contribuem para a reflexão acerca dos fatores que determinam os potenciais de valorização presentes em algumas áreas da cidade, especialmente nos centros urbanos tidos como degradados. Ley identifica uma dinâmica em que, pela ação de artistas e outros agentes com hábitos culturais tidos como excêntricos, o caráter marginal de certas áreas da cidade é ressignificado, de modo que o que era sinônimo de degradação e abandono converte-se num atributo estético apreciado.<sup>10</sup> Fatores como a disponibilidade de um patrimônio arquitetônico singular, a diversidade social, a presença de uma atmosfera cultural *underground* e os preços imobiliários depreciados constituem-se como importantes atrativos para esses agentes, que passam a ocupá-las e a induzir sua transformação. Com o avanço do processo de "reciclagem" dessas áreas, inicialmente impulsionado pela ação criativa dos artistas, elas passam a atrair públicos de outro perfil, com poder aquisitivo mais elevado, ainda que a contragosto daqueles que deram início a sua transformação. Nesse momento, a atmosfera de decadência e marginalidade, cada vez mais imaginária do que real, passa a figurar como diferencial estético, sendo mensurada economicamente e incorporando-se ao valor de produtos imobiliários até então depreciados.<sup>11</sup>

Apoiando-se em conceitos formulados originalmente por Pierre Bourdieu (1984), Ley sustenta que alguns grupos economicamente marginais exerceriam um papel relevante na formação dos padrões estéticos dos setores dominantes. Esse seria o fundamento da atribuição de valor econômico à efervescência cultural e ao ambiente despojado de alguns centros urbanos e de outras áreas tidas como degradadas que se transformaram em redutos de artistas e outros segmentos sociais "ricos em capital simbólico mas pobres em capital econômico".<sup>12</sup> As áreas onde se observa essa defasagem entre o que o autor chama de capital simbólico e o capital econômico constituiriam os campos propícios à ocorrência de processos de gentrificação.

A incorporação desse aporte teórico às abordagens centradas na oferta permite conceber a renda potencial em termos menos vagos, contribuindo para que se superem algumas das limitações explicativas do argumento do diferencial de renda. A incorporação do argumento da diferença entre o capital simbólico e o capital econômico à hipótese do diferencial de renda permite pensá-la não apenas em função da deterioração do capital fixo e da expansão do tecido urbano, mas como efeito de uma combinação entre a dinâmica dos ciclos de investimento e a presença de atributos estéticos singulares em locais específicos. A partir dessa perspectiva, torna-se possível conceber quais seriam os possíveis campos de incidência dos processos de gentrificação de modo menos aberto, o que abre caminhos para que se avance numa das principais preocupações metodológicas subjacentes às teorias centradas na oferta, que é identificar nexos entre as mudanças observadas na escala das cidades e transformações sociais mais abrangentes.

Harvey, embora partindo de premissas metodológicas distintas das de Ley, levanta hipóteses em alguma medida semelhantes às suas no que se refere às mudanças culturais e à atribuição de conteúdo econômico à estética das cidades. No entanto, o autor aborda esses fatores de modo articulado com reflexões sobre os movimentos do capital e a economia política da urbanização. O autor aponta como um traço característico do urbanismo contemporâneo o fenômeno a que chama de espetacularização, que o diferenciaria substancialmente do urbanismo moderno, marcado pela rigidez e sobriedade das formas e pela preponderância de uma racionalidade funcionalista. Essa mudança observada no âmbito do urbanismo seria um componente de transformações mais abrangentes vivenciadas no capitalismo contemporâneo, sintetizadas nas formulações desse autor como uma transição de um regime de acumulação fordista para um regime de acumulação flexível (ver Harvey, 1992, pp. 163-176). Pode-se dizer que, em sua obra, a noção de regime de acumulação flexível representa um esforço de teorização ainda inacabado sobre as mudanças no metabolismo do capital diante da crise do regime de acumulação anterior, marcado pelo papel preponderante da indústria como fator dinâmico do desenvolvimento econômico. A emergência do atual regime de acumulação teria como um de seus elementos constitutivos a adoção de uma estratégia abrangente voltada para a abertura de frentes para a ação do capital, o que englobaria a criação de novos campos de produção e realização de valor, a comoditização de bens e atividades até então não completamente incorporados à esfera mercantil, a propagação de novas necessidades de consumo e, de modo geral, a aceleração do



tempo de giro do capital através da difusão de mercadorias de produção e consumo fugazes. A arte, a cultura e a indústria do entretenimento figurariam como campos privilegiados desse processo de ampliação da esfera de produção e realização de valor.<sup>13</sup>

As cidades de modo geral e especialmente os antigos centros urbanos seriam impactados por essa nova conjuntura econômica de diversas maneiras. Além de se tornarem importantes escoadouros de capitais produtivos e rentistas empregados no desenvolvimento imobiliário, eles figurariam como incubadores de novas mercadorias, necessidades de consumo e estilos de vida num regime de acumulação não mais capitaneado pela atividade industrial, mas pela produção de bens simbólicos (Harvey, 1989, p. 11). Mais do que isso, constituiriam uma matéria-prima particularmente versátil para a ação do capital num contexto em que a produção de imagens espetaculares tornou-se um dispositivo fundamental de sua reprodução. Congregando um conjunto diversificado de grupos sociais, expressões culturais, formas arquitetônicas raras, entre outros atributos que os distinguem da homogeneidade monótona que prevalece no restante da cidade, os centros ofereceriam um potencial não encontrável em qualquer fragmento urbano para a funcionalização de atributos estéticos e a produção de paisagens de caráter espetacular.

Para Harvey, certas mudanças nos paradigmas de gestão urbana associadas à transição para o regime de acumulação flexível também constituem fatores-chave para compreender as transformações que atingem os centros das cidades nos dias de hoje. Segundo o autor, um dos desdobramentos da emergência do regime de acumulação flexível foi a

passagem do que chama de "administrativismo" para o "empreendedorismo".<sup>14</sup> Além de uma significativa mudança no papel do Estado, esse novo paradigma teria como um de seus desdobramentos fundamentais a passagem de uma racionalidade centrada em planos para outra centrada em projetos. No lugar dos planos modernistas, em que a cidade figurava como objeto de planificação em sua totalidade, a gestão urbana passou a se orientar para a promoção de projetos em locais específicos, substituindo-se uma concepção universalista por um padrão focalizado de intervenção no território. O caráter utópico dos antigos planos foi abandonado em favor do pragmatismo de ações localizadas, com custos e tempos de realização mensuráveis, e mais condizentes com uma racionalidade empresarial. As políticas abrangentes de desenvolvimento territorial de longo prazo características do período anterior – estreitamente relacionadas à inversão de capital nas frentes de expansão suburbana – perderam força, e os investimentos passaram a se concentrar em projetos urbanos capazes de oferecer altas taxas de retorno em curto espaço de tempo. A remodelação de centros urbanos ditos decadentes despontou, então, como uma modalidade de intervenção recorrente, o que impulsionou a difusão dos processos de gentrificação por diversas cidades do mundo, contribuindo para intensificar as desigualdades socioespaciais.<sup>15</sup>

Harvey associa a ascensão do empreendedorismo urbano e, de modo mais amplo, a racionalidade subjacente ao regime de acumulação flexível, à supremacia alcançada pelo capital financeiro na atual conjuntura. Para o autor, a preponderância da lógica das finanças como fator de coordenação dos processos

econômicos no período de hegemonia do pensamento neoliberal é o fundamento de diversas das transformações identificadas no período, dando causa a fenômenos como o encurtamento do horizonte temporal do planejamento, a redução de escala e a focalização das intervenções no espaço urbano, a afirmação do pragmatismo empresarial como paradigma de gestão e a crescente estetização do processo produtivo. Esses fatores se articulam numa estratégia abrangente orientada para a abertura de novas esferas de acumulação e para a redução do tempo de giro do capital (Harvey, 1989). Para o autor, eles também estão relacionados a outro aspecto emblemático do atual estágio do capitalismo, que é a dominância do que chama de acumulação por espoliação (Harvey, 2003).

Essa noção é central para se entender os sentidos que Harvey atribui à emergência do regime de acumulação flexível e seus desdobramentos nas cidades. Essa expressão é uma releitura do conceito de acumulação primitiva de Marx.<sup>16</sup> O debate acerca da longevidade do processo de acumulação primitiva e a aplicabilidade desse conceito aos dias de hoje é um tema controverso. Discute-se se ele caracterizaria um momento histórico na trajetória do desenvolvimento capitalista, completado no passado ou em vias de se completar, ainda que em ritmos diferenciados conforme o contexto geográfico, ou se representaria um momento lógico desse modo de produção, manifestando-se sob novas formas mesmo em seu estágio avançado. Alinhando-se à segunda hipótese,<sup>17</sup> Harvey entende haver uma coexistência de tendências contrapostas ao longo da trajetória do capitalismo, a reprodução ampliada do capital e a acumulação por espoliação. A reprodução ampliada teria como fundamento a expansão

da base material sobre a qual se dá o metabolismo do capital e a reprodução social, enquanto a acumulação por espoliação estaria baseada na incorporação à esfera da circulação capitalista de bens e recursos inicialmente produzidos e apropriados em regimes comunais, o que ocorreria por meio da imposição de direitos de propriedade sobre eles. O desenvolvimentismo de inspiração keynesiana do período pós-guerra ilustraria de modo emblemático um contexto de predominância da reprodução ampliada, enquanto a atual conjuntura econômica, marcada pela supremacia do pensamento neoliberal e da racionalidade intrínseca ao capital financeiro, expressaria uma guinada em direção à acumulação por espoliação (Harvey, 2003, pp. 78-79).

A mudança nos paradigmas de planejamento e gestão urbana seria um dos desdobramentos dessa inversão. De modo bastante semelhante à leitura que Smith faz do urbanismo neoliberal, Harvey preconiza que, ao invés de forjar um espaço adequado à reprodução ampliada de sua base material por meio da implementação de planos de desenvolvimento territorial de longo prazo e de perspectiva universalista, num regime marcado pela predominância da acumulação por espoliação, as estratégias do capital passaram a ser orientadas para a captura sistemática de oportunidades de negócio de alta rentabilidade e retorno rápido, o que, entre outros efeitos, deu impulso aos processos de gentrificação (Harvey, 2008, p. 34). Para o autor, esse movimento do capital, intermediado pelo aprofundamento das conexões entre a esfera financeira e a propriedade urbana, faz com que as áreas onde se constatem diferenciais de renda em patamares elevados convertam-se em alvos prioritários, sendo

tomadas de assalto pelo capital com base numa combinação de dispositivos de violência de natureza econômica e extraeconômica (Harvey, 2003). O objeto da ação especulativa nas cidades – permeada por processos de espoliação – não diz respeito apenas à propriedade fundiária e ao espaço edificado, mas também à sua dimensão simbólica, que constitui um dos fundamentos da valorização dos primeiros, de modo que sua funcionalização econômica tornou-se um fator-chave do atual regime de acumulação (Harvey, 1992).

Os aportes teóricos trazidos por Harvey, assim como os de Ley, ajudam a refletir sobre os processos de gentrificação ao associarem as possibilidades de valorização a fatores que vão além dos ciclos de realização e depreciação dos capitais incorporados ao espaço urbano e da ampliação da escala das cidades. Suas abordagens oferecem instrumentos analíticos que ajudam a identificar situações de defasagem entre a renda capitalizada e a renda potencial, e também a entender por que os centros – e não qualquer lugar da cidade – são áreas especialmente propensas a passar por um processo desse tipo. Ambos levam em conta fatores relacionados às mudanças nos padrões culturais e seus impactos sobre a demanda e os hábitos de consumo, o que contribui para se superar a circularidade que Zukin aponta no argumento do diferencial de renda. A despeito dessa semelhança, entretanto, há diferenças metodológicas notáveis no modo como esses dois autores abordam o tema das mudanças culturais, fazendo com que suas proposições assumam níveis de profundidade teórica e conteúdos políticos bastante distintos.

Se os modelos explicativos centrados no diferencial de renda têm o inconveniente

de deixar em aberto o problema dos fatores constitutivos da renda potencial, cabe ressaltar que Ley, por sua vez, também deixa algumas perguntas sem respostas satisfatórias. Esse autor mostra-se curiosamente reticente quanto às origens das mudanças culturais que aponta como forças motrizes dos processos de gentrificação. Ley anuncia as mudanças culturais e o surgimento da cidade "criativa" como se tais fatores constituíssem acontecimentos espontâneos, variáveis independentes às quais não se cogita atribuir causas. Diferentemente de Harvey, para quem desvendar possíveis nexos entre as mudanças culturais e transformações mais abrangentes constitui uma preocupação central, Ley não chega a aventar a hipótese de que os novos hábitos urbanos, padrões estéticos e atividades econômicas que identifica possam ser desdobramentos de estratégias de reprodução do capital que atingem a vida social em sua totalidade. Não ocorre ao autor supor que as mudanças culturais que identifica possam ser apenas causas aparentes dos processos de gentrificação, e que, numa análise mais atenta, possam vir a se revelar fatores correlacionados ao referido fenômeno, mas movidos por causas mais distantes e menos evidentes.

O tratamento das mudanças culturais como variáveis independentes conduz Ley a um discurso de teor ambíguo em relação à gentrificação. Embora se apresente como um crítico desse processo, o autor reconhece nos fatores que identifica como suas causas um sentido paradoxalmente positivo. A naturalidade com que utiliza expressões carregadas de juízos valorativos para diferenciar o atual contexto do anterior – como pode se observar no contraste entre o "modernismo muscular" da cidade industrial e o caráter "criativo" da

cidade pós-industrial – deixa transparecer seu otimismo em relação às mudanças em curso, ainda que de modo implícito. Em meio a tal construção discursiva, a crítica à gentrificação fica reduzida à condição de alerta para um efeito colateral indesejável associado a um processo de transição para uma ordem social com padrões culturais e estéticos tidos como qualitativamente superiores. Esses novos padrões, entretanto, ficam de fora do escopo de sua crítica, dirigida pontualmente à gentrificação.

Embora admita a importância de analisar o papel das mudanças culturais em suas reflexões sobre a cidade contemporânea, diferentemente de Ley, Harvey mostra-se preocupado em entender suas origens, encarando-as como padrões socialmente produzidos. Explorando as mediações entre as mudanças culturais e as transformações no regime de acumulação do capital, o autor oferece uma base conceitual que permite interpretar as primeiras como fatores internos às segundas, não caindo numa autonomização dessas mudanças, como acontece com Ley. Essa postura permite ao autor elaborar um discurso crítico sobre os processos de gentrificação em sua totalidade, de modo que sua dimensão simbólica e sua dimensão material são vistas como momentos articulados e indissociáveis.

As formulações teóricas com ênfase na esfera da produção e da oferta, como as de Smith e Harvey – embora possam levar à simplificação de algumas mediações relativas aos padrões culturais que poderiam enriquecer as respectivas análises – trazem críticas de alcance mais amplo que as abordagens centradas prioritariamente na esfera do consumo e da demanda. Ao tratar as mudanças de padrões

estéticos e hábitos de consumo como produtos e, ao mesmo tempo, aspectos funcionais de estratégias de acumulação do capital, essas perspectivas permitem desmistificar discursos sedutores e evidenciar seu papel ideológico, mostrando maior vigor como dispositivo de resistência à gentrificação no âmbito teórico.

## Conclusão

Este artigo buscou contribuir para o avanço do debate teórico sobre a gentrificação a partir da contraposição de duas perspectivas distintas. De um lado, as teorias centradas na oferta (ou na produção), para as quais o diferencial de renda constitui o principal fator por trás dos processos de gentrificação. Do outro, as teorias centradas na demanda (ou no consumo), que atribuem preponderância às mudanças em padrões culturais e hábitos de consumo para explicar a dinâmica e a racionalidade subjacentes a tal processo. Enfatizou-se particularmente a obra de dois autores que acabaram se tornando referências emblemáticas de cada uma dessas perspectivas no debate internacional sobre o tema da gentrificação: Neil Smith e David Ley.

Para além de caracterizar esses dois modelos teóricos e apresentar seus principais pontos de divergência, buscou-se explorar possíveis pontos de contato entre eles. Adotando-se o argumento do diferencial de renda como fio condutor da análise, foram levantadas algumas considerações feitas por representantes das teorias centradas na demanda quanto a seus limites explicativos. A partir dessas críticas, foram apontadas algumas fragilidades

no argumento do diferencial de renda que não constituiriam apenas objeções feitas com base em premissas metodológicas e propósitos de análise distintos, mas que seriam aspectos capazes de comprometer alguns dos objetivos das próprias teorias centradas na oferta.

A primeira ressalva discutida diz respeito à imprevisibilidade e à indeterminação dos focos de incidência dos processos de gentrificação. Mencionou-se a crítica de que o diferencial de renda constituiria um argumento excessivamente abstrato que não permitiria prever onde, nem com que intensidade, os processos de gentrificação poderiam ocorrer, e de que haveria evidências empíricas contrárias às suposições das teorias centradas nesse conceito. Apoiando-se em estudos conduzidos por Eric Clark com o intuito de questionar essas críticas, argumentou-se que os testes empíricos que as fundamentam partiram de entendimentos equivocados acerca da noção de diferencial de renda, o que põe em xeque suas conclusões. Argumentou-se também que, ao ter como foco principal a investigação das causas comuns aos processos de gentrificação em geral, espera-se de antemão que as teorias centradas na oferta se atenham às especificidades de casos empíricos em menor grau que a outra corrente, e que tal característica é condizente com suas opções metodológicas. Por outro lado, reconheceu-se que a indeterminação espacial dos campos de incidência de processos de gentrificação constitui efetivamente um obstáculo ao alcance das próprias pretensões teóricas dos modelos explicativos centrados no argumento do diferencial de renda, e que essa objeção torna-se um aspecto particularmente sensível no momento em que Neil Smith alega que os

processos de gentrificação tornaram-se um fenômeno generalizado em sua fase mais recente. Argumentou-se que essa hipótese, ao abrir margem para que se abarque sob esse termo qualquer exemplo de transformação do espaço urbano de caráter socialmente excludente, pode conduzir a um tratamento indiferenciado das frentes de expansão suburbana e do movimento de volta do capital aos centros, o que compromete a pretensão de identificar nexos entre mudanças no regime de acumulação do capital e a dimensão territorial dos modelos de desenvolvimento urbano.

A outra limitação do argumento do diferencial de renda discutida neste artigo diz respeito à explicação dos fatores constitutivos do descolamento entre a renda efetivamente capitalizada e a renda potencial. Partindo da crítica apresentada por Sharon Zukin quanto à circularidade desse argumento, apontou-se a falta de atenção dada à reflexão sobre os elementos capazes de provocar a elevação da renda potencial por parte das abordagens centradas na oferta como origem dessa lacuna. Foi sugerido que, embora o apontamento dos ciclos de realização e depreciação dos capitais incorporados ao ambiente construído dê conta de explicar as oscilações na renda efetivamente capitalizada, o argumento de que o crescimento da escala das cidades elevaria a renda potencial em seus centros, por sua vez, mostrou-se demasiadamente vago para explicar os fatores determinantes do segundo termo da hipótese do diferencial de renda, uma vez que esse argumento poderia ser usado para explicar a elevação da renda potencial em qualquer fragmento urbano, sendo insuficiente para fundamentar por si só a volta do capital aos centros.

Argumentou-se que a incorporação de alguns aportes teóricos trazidos pelas abordagens centradas na demanda, particularmente a hipótese de David Ley acerca da conversão da estética num fator determinante para a valorização da propriedade urbana, permitiria que essas limitações fossem mitigadas, abrindo caminho para uma compreensão mais abrangente acerca dos fatores constituintes do diferencial de renda e para uma caracterização mais precisa dos campos de incidência dos processos de gentrificação e de seus ritmos. Nesse sentido, levantou-se a hipótese de que a defasagem entre o que David Ley (apoiado em Pierre Bourdieu) chama de capital simbólico e capital econômico seria um fator adicional aos ciclos de realização e depreciação do capital fixo e à ampliação da escala das cidades na constituição do diferencial de renda. Sugeriu-se que a combinação desses dois fatores em determinados fragmentos urbanos proporcionaria potenciais de valorização acima da média, tornando-os lugares especialmente suscetíveis a sofrer processos de gentrificação.

Na etapa final do artigo, recorreu-se a um conjunto de formulações de David Harvey para ilustrar como a exploração de mediações entre as esferas da produção e do consumo pode contribuir para a elevação do potencial explicativo de teorias sobre a gentrificação. Buscou-se concatenar uma série de proposições e argumentos apresentados por esse autor com

o intuito de explorar possíveis caminhos para a articulação dos argumentos do diferencial de renda e das mudanças culturais. Ainda que o autor não tenha proposto uma síntese entre tais modelos explicativos nesses termos, buscou-se evidenciar como algumas de suas formulações teóricas poderiam contribuir para a construção desse raciocínio.

Apontou-se como ponto de convergência entre David Harvey e David Ley a identificação de uma tendência de atribuição de conteúdo econômico à dimensão simbólica das cidades como um traço característico do mundo contemporâneo. Diferenciou-se, entretanto, o modo como esses dois autores abordam essa questão. Afirmou-se que enquanto Ley trata as mudanças culturais como variáveis independentes, não conferindo maior atenção à reflexão sobre suas origens, Harvey aborda esse fenômeno como um fator interno a transformações mais amplas no regime de acumulação do capital, encarando-as não como acontecimentos espontâneos, mas como padrões socialmente produzidos. Por fim, argumentou-se que, ao observar o papel das mudanças nos padrões culturais e hábitos de consumo a partir dessa perspectiva, torna-se possível enxergá-los como momentos de uma estratégia específica de reprodução do capital, o que permite, por sua vez, entender melhor as mediações subjacentes a tal estratégia e formular críticas mais abrangentes sobre os processos de gentrificação.

**Alvaro Luis dos Santos Pereira**

Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Laboratório Direito à Cidade e Espaço Público. São Paulo/SP, Brasil.  
alvarosp@yahoo.com

## Notas

- (1) *"Gentrification is the process, I would begin, by which poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters – neighborhoods that had previously experienced disinvestment and a middle-class exodus. The poorest working-class neighborhoods are getting a remake; capital and the gentry are coming home, and for some in their wake it is not entirely a pretty sight"* (Smith, 1996, p. 30). Smith chega a estabelecer uma diferenciação entre os processos de gentrificação e os novos desenvolvimentos imobiliários (*redevelopment*). Esse último processo envolveria a substituição do antigo parque imobiliário por novas edificações, enquanto o primeiro envolveria apenas a reabilitação e adaptação de edificações antigas, preservando o patrimônio arquitetônico remanescente e atribuindo-lhe novas funções e usos (Smith, 1982, p. 139). Ao longo de sua obra, entretanto, o autor não chega a se ater a tal diferenciação de modo sistemático, usando o termo gentrificação para fazer referência a situações em que, a rigor, estariam presentes esses dois fenômenos.
- (2) *"The rent gap is the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use [...] The rent gap is produced primarily by capital devalorization (which diminishes the proportion of the ground rent able to be capitalized) and also by continued urban development and expansion (which has historically raised the potential ground rent level in the inner city)"* (Smith, 1996, p. 65).
- (3) *"Evidence is entirely lacking in Canadian cities for the rent gap thesis; indeed, if anything, gentrification has occurred in inner cities with higher inner-city-CMA [census metropolitan area] house-price ratios"* (Ley, 1986, p. 531).
- (4) *"The gap measured by Ley is that between inner city housing costs and that of metropolitan housing costs, which suggests that his test of the rent gap hypothesis is based on a misconception. He assumes the hypothesis to say that gentrification will take place where housing costs are lowest, when in fact the hypothesis states that the difference between potential land rent and capitalized land rent constitutes an economic force toward redevelopment and that redevelopment is therefore more likely to occur where this difference is greatest"* (Clark, 1988, p. 245).
- (5) *"The fourth characteristic of this latest phase is the outward diffusion of gentrification from the urban center. This is far from a smooth or regular process, but as gentrification near the center results in higher land and housing prices, even for old, untransformed properties, districts further out become caught up in the momentum of gentrification"* (Smith, 2002, p. 442).
- (6) *"Today the link between economic and geographical expansion remains, giving the frontier imagery its potency, but the form of that connection is very different. Economic expansion today no longer takes place purely via absolute geographical expansion but rather involves internal differentiation of already developed spaces. At the urban scale, this is the importance of gentrification vis-à-vis suburbanization. The production of space in general and gentrification in particular are examples of this kind of uneven development endemic to capitalist societies"* (Smith, 1996, p. xviii).
- (7) Cabe ressaltar que o argumento do diferencial de renda incorpora alguns elementos da economia urbana neoclássica. No entanto, diferencia-se dela em pontos fundamentais, tais como a distinção entre preço da terra e valor do capital incorporado ao espaço, o foco na oferta e não na demanda, o reconhecimento dos conflitos de classe como aspectos relevantes subjacentes aos processos de gentrificação e a tomada de uma postura crítica em relação a ele (ver Clark, 1988, p. 246).



- (8) *"Much like a real frontier, the gentrification frontier is advanced not so much through the actions of intrepid pioneers as through the actions of collective owners of capital. Where such urban pioneers go bravely forth, banks, real estate developers, small-scale and large-scale lenders, retail corporations, the state, have generally gone before"* (Smith, 1996, p. xviii).
- (9) *"The post-1990s generalization of gentrification as a global urban strategy plays a pivotal role in neoliberal urbanism in two ways. First, it fills the vacuum left by the abandonment of twentieth-century liberal urban policy. Second, it serves up the central – and inner – city real-estate markets as burgeoning sectors of productive capital investment: the globalization of productive capital embraces gentrification"* (Smith, 2006, p. 446).
- (10) *"This paper pursues some of the relations between art, aestheticisation and commodification in the residential landscape of the creative city [...] The case is not being made that an understanding of the aestheticisation of place is all that need to be known about the incidence of gentrification. However, I would argue that it opens some seminal ways of thinking about the restructuring of urban space in post-industrial cities, where the exaltation of representation over function is far from the ethos of the industrial city and its muscular modernism, glorified in the efficiency and utilitarianism of mass production"* (Ley, 2003, pp. 2528-2529).
- (11) *"It is precisely this act of transformation that will be discussed in this paper, the movement of a product, and indeed a place, from junk to art and then on to commodity"* (Ley, 2003, p. 2528).
- (12) *"The present argument in a nutshell is that the origins of gentrification included the establishment of an urban habitus that drew its identity from a perspective rich in cultural capital but (initially) weak in economic capital"* (Ley, 2003, p. 2536).
- (13) *"A acumulação flexível foi acompanhada na ponta do consumo [...] por uma atenção muito maior às modas fugazes e pela mobilização de todos os artifícios de indução de necessidades e de transformação cultural que isso implica. A estética relativamente estável do modernismo fordista cedeu lugar a todo o fermento, instabilidade e qualidade fugidias de uma estética pós-moderna que celebra a diferença, a efemeridade, o espetáculo, a moda e a mercadificação de formas culturais"* (Harvey, 1992, p. 148).
- (14) *"The macro-economic as well as local implications of urban entrepreneurialism and stronger inter-urban competition deserve some scrutiny. It is particularly useful to put these phenomena into relation with some of the more general shifts and trends that have been observed in the way capitalist economies have been working since the first major post-war recession of 1973 sparked a variety of seemingly profound adjustments in the paths of capitalist development. To begin with, the fact of inter-urban competition and urban entrepreneurialism has opened up the urban spaces of the advanced capitalist countries to all kinds of new patterns of development, even when the net effect has been the serial reproduction of science parks, gentrification, world trading centers, cultural and entertainment centers, large scale interior shopping malls with postmodern accoutrements, and the like [...] The shift in urban politics and the turn to entrepreneurialism has had an important facilitative role in a transition from locationally rather rigid Fordist production systems backed by Keynesian state welfarism to a much more geographically open and market based form of flexible accumulation. A further case can be made (cf. Harvey, 1989a and 1989b) that the trend away from urban based modernism in design, cultural forms and life style towards postmodernism is also connected to the rise of urban entrepreneurialism"* (Harvey, 1989, pp. 11-12).



- (15) "To begin with, enquiry should focus on the contrast between the surface vigour of many of the projects for regeneration of flagging urban economies and the underlying trends in the urban condition. It should recognize that behind the mask of many successful projects there lie some serious social and economic problems and that in many cities these are taking geographical shape in the form of a dual city of inner city regeneration and a surrounding sea of increasing impoverishment" (Harvey, 1989, p. 16).
- (16) Em termos bastante sintéticos, a acumulação primitiva consiste no processo pelo qual os produtores são separados dos meios de produção em virtude do estabelecimento de direitos de propriedade sobre os últimos e de seu controle por uma classe de proprietários, o que obriga os primeiros a vender a própria força de trabalho para poder satisfazer suas necessidades materiais num modo de produção baseado na troca mercantil e no trabalho assalariado. Na obra de Marx, esse processo é constitutivo das relações sociais em que se fundamenta o modo de produção capitalista.
- (17) "A closer look at Marx's description of primitive accumulation reveals a wide range of processes [...] All the features that Marx mentions have remained powerfully present within capitalism's historical geography. Some of them have been fine-tuned to play an even stronger role now than in the past. The credit system and finance capital have, as Lenin, Hilferding and Luxemburg all remarked, been major levers of predation, fraud and thievery" (Harvey, 2003, p. 74).

## Referências

- BOURDIEU, P. (1984). *Distinction*. Cambridge/MA, Harvard University Press.
- \_\_\_\_\_. (1993). *The field of cultural production*. Nova York, Columbia University Press.
- BUTLER, S. (1981). *Enterprise zones: greenlining the inner city*. Nova York, Universe Books.
- BUTLER, T. (2007). Re-urbanizing London Docklands: gentrification, suburbanization or new urbanism? *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 31, n. 4, pp. 759-781.
- CLARK, E. (1988). The rent gap and urban change: case studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler*, (B), v. 70, n. 2, pp. 241-254.
- GLASS, R (1964). *London: aspects of change*. Londres, Centre for Urban Studies/MacGibbon e Kee.
- HARVEY, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler* (B), v. 71, n. 1, pp. 3-17.
- \_\_\_\_\_. (1992). *A condição pós-moderna*. São Paulo, Loyola.
- \_\_\_\_\_. (2003). *The new imperialism*. Oxford, Oxford University Press.
- \_\_\_\_\_. (2005). *A produção capitalista do espaço*. São Paulo, Annablume.
- \_\_\_\_\_. (2008). The right to the city. *New Left Review*, v. 53, pp. 23-40.
- LASKA, S. e SPAIN, D. (1980). *Back to the city: issues in neighborhood renovation*. Elmsford, Pergamon Press.

- LEY, D. (1980). Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 70, pp. 238-258.
- \_\_\_\_\_ (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 76, pp. 521-535.
- \_\_\_\_\_ (1987). The rent gap revisited. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 77, n. 3, pp. 465-468.
- \_\_\_\_\_ (2003). Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, v. 14, n. 12, pp. 2527-2544.
- LIPTON, G. (1977). Evidence of central city revival. *Journal of the American Institute of Planners*, n. 43, pp. 136-147.
- PRYKE, M. (1991). An international city going global: spatial change in the City of London. *Society and Space*, n. 9, v. 2, pp. 197-222.
- SLATER, T. (2011). "Gentrification of the city". In: BRIDGE, G. e WATSON, S. (eds.). *The new companion to the city*. Oxford, Blackwell.
- SMITH, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, n. 58, pp. 139-155.
- \_\_\_\_\_ (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 77, n. 3, pp. 462-465.
- \_\_\_\_\_ (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Londres, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*. Nova York, v. 34, pp. 427-450.
- \_\_\_\_\_ (2006). "A gentrificação generalizada: de uma anomalia local a uma estratégia global". In: BIDOUC-ZACHARISIAN (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- ZUKIN, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *American Review of Sociology*, n. 13, pp. 129-147.

Texto recebido em 15/out/2013  
Texto aprovado em 23/dez/2013

# La polisemia y la lingüística de gentrificación\*

The polysemy and linguistics of *gentrificación*

Rafael Andrés Barrera Gutiérrez\*\*

## Resumen

El estudio en Colombia del fenómeno de la gentrificación es reducido y por lo mismo se han utilizado diferentes términos para designarlo. El presente artículo hace una revisión sobre el origen del término *gentrification* e intenta explicar su significado y el contexto en que se desarrolló. Tiene como objetivo revisar la pertinencia de usar traducciones en castellano que apuntan a darle un significado particular al fenómeno. Se sostiene que el término de "gentrificación", que se viene utilizando por parte de algunos estudiosos del tema, es el que mejor se acerca a expresar el fenómeno que se pretende estudiar. Además de una connotación ideológica, el término conceptualiza un proceso que no es homogéneo entre ciudades ni dentro de las mismas, donde confluyen intereses tanto públicos como privados, que no solo trata del cambio del territorio sino de las percepciones y los comportamientos que surgen alrededor de este y que en general resulta excluyente, diferenciador y enfocado en el consumo.

**Palabras clave:** ciudad; gentrificación; *gentry*; vivienda; conflicto de clases.

## Abstract

*The phenomenon of gentrification has received little attention in Colombia; therefore, different terms have been used to designate it. This paper reviews the origin of the term gentrification and tries to explain its meaning and the context in which it was developed. Also, the paper analyzes the relevance of its use in translations in Spanish that aim to give a particular meaning to the phenomenon. It is argued that the term "gentrificación", which has been used by some scholars, is the best term in Spanish to express the phenomenon to be studied. In addition to an ideological connotation, the term conceptualizes a process that is not homogeneous, neither among cities nor inside them, where public and private interests are present. It approaches not only a change in territory, but also a change in perception and behavior that emerges around the theme and that is usually exclusionary, differentiating and consumption-centered.*

**Keywords:** city; gentrification; *gentry*; housing; class conflict.

“¿Es la gentrificación una palabrota?” Así se titula el segundo capítulo del libro de Neil Smith, *La nueva frontera urbana* (Smith, 2012), donde da a entender que el vocablo mismo es importante debido al significado que tiene en relación a lo que implica el fenómeno en términos de su escala, del reconocimiento y entendimiento del mismo por parte de aquellos que se ven involucrados o no en este.

El estudio del fenómeno de la gentrificación en las metrópolis de Colombia es reciente y reducido. Como tal se ha relacionado con diferentes vocablos que indican por un lado lo innegable del fenómeno en sí, el reconocimiento y la comprensión del fenómeno mismo por parte de los estudiosos del tema y refleja en general una visión negativa del fenómeno.

*Gentrification* es un término que induce a pensar en la ciudad, en lo que comprende su territorio, sus fronteras, sus cambios físicos, sus progresos y retrocesos, su gente, sus conflictos, sus dinámicas sociales y económicas cambiantes, el efecto que en ella tiene el paso del tiempo y de los hombres con sus ideas y temores, en su cotidianidad, en un lenguaje, en un estilo de vida y en alternativas de vida.

El concepto de *gentrification* permite acercarse con precisión al análisis y entendimiento de la realidad que envuelve la regeneración de la ciudad o de alguna de sus zonas y su (re)descubrimiento por una parte de sus habitantes. Pero también es considerada una palabra “vedada”, “sucía” o “fea” para promotores inmobiliarios, políticos y financieros, dado que conceptualiza un proceso con múltiples facetas dentro del desarrollo capitalista, que en particular se encuentra rodeado de conflicto social y que

llama la atención sobre la importancia que tienen las zonas centrales de una ciudad (Lima, 2008; Smith, 2002, citado por Slater 2011; Smith, 2012).

Según Lima (2008) “el concepto de *gentrification* tiene una connotación ‘ideológica’, [cuyo] análisis seminal lo da Federico Engels”. En la Contribución al problema de la vivienda de Engels este sostuvo:

Entiendo por Haussmann<sup>1</sup> la práctica generalizada de abrir brechas en barrios obreros, particularmente los situados en el centro de nuestras grandes ciudades, ya responda esto a una atención de salud pública o de embellecimiento o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro, o bien a unas necesidades de comunicaciones, como ferrocarriles, calles, etc. El resultado es en todas partes el mismo, cualquiera que sea el motivo invocado: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso; pero... callejuelas y callejones sin salida reaparecen prontamente en otra parte, y muy a menudo en lugares muy próximos. (1980 [1873], p. 205)

Es ampliamente reconocido que la acuñación del término *gentrification* se atribuye a la socióloga alemana Ruth Glass (1964) quien de acuerdo con Slater (2011, p. 571), identifica el proceso de *gentrification* como “un vínculo entre lucha de clases y vivienda [...], en donde se ponen de manifiesto las inequidades e injusticias sociales creadas por las políticas y los mercados de tierra urbana” que recaen en las personas de más bajos ingresos y redundan en el deterioro de sus condiciones materiales de vida. Este empeoramiento material se lleva a cabo en algunas ocasiones de manera

repentina y en todas las circunstancias incide de manera directa en el rompimiento de los lazos que construyen el tipo de tejido social que determina a las pequeñas comunidades y las familias.

Smith (2012, cap. 1) deja ver que la *gentrification* implica un proceso de conquista, de desarraigo, de uso de la fuerza, que no implica todas las veces el empleo directo de la violencia pero sí el empuje directo hacia la pobreza, con ayuda de una racionalidad perversa, y el desplazamiento de la población gracias al uso de mecanismos indirectos permitidos por el mercado y el Estado. Esto acarrea un incremento en el costo de vida para algunos pobladores que no ven otro remedio que irse. Lo anterior permite concluir que la gentrificación es parte de la construcción de un nuevo orden, que diferente a lo que se pudiera creer resulta menos civilizado, menos incluyente y más abierto al abuso del capital (Smith, 2012, p. 72), básicamente porque detrás de la mayoría de las acciones realizadas opera la lógica de la ganancia pecuniaria que se esconde detrás de un discurso incluyente de mejoramiento del uso del espacio.

En la acepción original se evidencia el carácter conflictivo que subyace tras la apropiación del territorio, y que toma la forma de conflicto de clases en el caso de la apropiación del suelo urbano. Sin embargo, el uso de términos que pretenden acercarse al fenómeno sin estudiar realmente su significado y el contexto particular en que se desarrolla, aleja al lector del entendimiento real del fenómeno y cubre con un velo las implicaciones que el fenómeno tiene a nivel socio-espacial, económico, cultural y político.

## Términos usados en castellano para designar el proceso de *gentrification* y el caso de Colombia

Para acercarse al estudio del fenómeno de *gentrification* el término se ha traducido como gentrificación, aburguesamiento, yupificación, elitización o aristocratización. Las expresiones se han utilizado indistintamente y, en general, no se encuentra correspondencia entre el fenómeno y el significado particular que cada palabra tiene. En buena parte de los casos, dichos vocablos solamente designan un aspecto del fenómeno aunque se intente dar una explicación más amplia.

En gran parte de la literatura se puede observar que gentrificación alude a conflicto y segregación, en particular porque el proceso mismo implica una reconstrucción del espacio y de las relaciones que se dan en torno al mismo. En ese sentido González G. (2011) utiliza el término gentrificación y lo asocia (para el caso colombiano) con los problemas de exclusión y expulsión que el fenómeno manifiesta. Contreras (2010), al realizar un análisis para el barrio El Cartucho de Bogotá, ubicado en el centro de la ciudad, del papel que tiene la intervención pública en la disposición del espacio y la revalorización del territorio utiliza la palabra gentrificación como un proceso asociado con el fenómeno conocido en Colombia como "limpieza social", en el que es evidente el papel jugado por el Distrito y los privados alrededor del proyecto de recuperación del espacio público y el proceso de expulsión de los habitantes del sector.

En las operaciones de renovación urbana intervienen el Estado y los privados (Cuenya, 2011; Badyina y Golubchikov, 2005) que inciden en la generación de lo que Neil Smith denominó una "brecha de renta" (*rent gap*), y que el conflicto surge cuando hay desplazamiento o riesgo de ver minados los intereses de sectores amenazados por la gentrificación. "Es la existencia de la diferencia potencial de renta en el centro lo que facilita la traducción de los procesos sociales, así como también económicos, más graduales, al desplazamiento espacial de algunas actividades residenciales, recreativas y laborales" (Smith, 2011, p. 187). Para el caso, Mendes (2011) considera que "las intervenciones públicas desencadenan procesos contradictorios de expulsión y reapropiación, en donde es evidente una lógica de mercado a favor de los consumidores que va en contra de las clases menos favorecidas" (Mendes, 2011, p. 481), y que según Smith (op cit, p. 123) se pueden efectuar sin la ayuda de los agentes inmobiliarios.

De Urbina (2012) da cuenta de los diferentes términos usados y aunque no se detiene a examinar su pertinencia y adopta en su escrito el término gentrificación, de manera detallada da testimonio sobre la manera en que el fenómeno se manifiesta en el centro histórico de Bogotá a partir de un análisis exhaustivo del estado físico del parque inmobiliario. Sus resultados dan cuenta de la trascendencia social de un fenómeno que es necesario comprender a profundidad como parte de un proceso reciente en la región metropolitana de Bogotá. Lulle (2008) resalta que en Bogotá "existe un desfase importante entre las necesidades y aspiraciones de las personas que viven en el centro y el proyecto

de los planificadores de cambiar la población" (Lulle, 2008, p. 67). Se refiere al fenómeno como "elitización o gentrificación" y muestra que los procesos de cambio en el centro de Bogotá en donde se conjugan el accionar público y privado, de nacionales y extranjeros, van de la mano con sus dinámicas sociales y culturales resultan diversas y requieren de un cuidadoso estudio para su comprensión. Se reconoce en estos trabajos que el particular deterioro de construcciones que están en manos tanto de particulares como de entidades oficiales por un lado, y procesos de intervención concluidos y en marcha, por otro, son muestra de que el fenómeno no es homogéneo en la zona. De hecho, las reglas para la conservación del patrimonio arquitectónico han redundado, en no pocos casos, en el deterioro del mismo debido al mal diseño de los estímulos y las regulaciones.

La gentrificación es un "fenómeno [...] enraizado inherentemente en la clase pero [...] es muchas otras cosas [...] Las clases deberían ser vistas no como casilleros, o series sobredeterminadas con límites precisos y reglas binarias exactas de inclusión y exclusión. Las clases se asemejan, más bien, a conjuntos difusos que se definen más o menos claramente dependiendo de las condiciones sociales, económicas, políticas e ideológicas. (Smith, 2012, pp. 178-179)

Las clases no son iguales ni entre países, ni entre ciudades, ni entre sectores de la ciudad por ende el proceso de gentrificación tampoco puede ser igual en las mismas. La actividad dominantes de la clase trabajadora varía entre vecindarios, los estilos de vida y los costos asociados a estas cambian entre ciudades,

lo cual hace que el fenómeno mismo de gentrificación y el arreglo posterior que surge sea también distinto (Cole, 1985).

Por su parte, González C. (2008) iguala el término gentrificación a aburguesamiento y muestra que si bien es un término que ha adquirido importancia siguen presentándose esfuerzos por ampliar su significado y en particular por restarle la negatividad con el que se le asocia, del cual este trabajo forma parte puesto que sostiene que el fenómeno es “una apuesta por la diversidad social y estética variada” (González C., 2008, p. 138). “La gentrificación no puede traducirse a la mera relocalización del capital a las aceras centrales de las ciudades, también abarca simultáneamente la formación de grupos y la diferenciación de ellos mismos de otros” (Clerval, p. 170, citada por Giraud, 2013).

Nates (2008) considera el término “elitización o gentrificación” y utiliza los adjetivos de “normal y marginal” para diferenciar a las personas por nivel de ingreso y por el tipo de actividad que registran (en particular artistas e intelectuales) para el segundo (Nates, 2008, p. 256). Considera que la gentrificación puede darse desde la yupificación sin dar mayor explicación a su significado. Estudia el fenómeno denotado como gentrificación rural (*rural gentrification*) para denotar que el fenómeno no es exclusivo de las ciudades y que el término elitización “produce un carácter social excluyente [...] donde los lugares elegidos son convertidos en objeto estéticamente relevante para los mismos” (Nates, 2008, p. 266) y que permite expresar por parte de sus poseedores la distinción de clase.

Smith (2012, p. 159), en este último sentido, aclara lo que el término *yupi* trae consigo. Al momento de acuñarse “en 1983 para referirse a aquellos jóvenes profesionales con movilidad ascendente pertenecientes a la generación nacida después de la Segunda Guerra Mundial, ya había adquirido una amplia difusión”. Se asocia con una nueva clase media ascendente que se distingue por su edad, su movilidad social, un modo de vida urbano y el consumo “empedernido”, que bien podría asociarse con el consumo ostentoso del que hablaba Thorstein Veblen en su *Teoría de la clase ociosa*.

Se asocia la gentrificación con el poder del consumo y con la capacidad transformadora de este. No solo se cambia el aspecto físico del territorio, se cambian las relaciones entre los habitantes alrededor de los mismos, no solo por el cambio en el espacios y porque los habitantes sean diferentes, sino por “la percepción de lo que cada persona tiene sobre lo que está ocurriendo en el sector” (Cole, 1985, p. 153) aun cuando los habitantes puedan llegar a ser los mismos.

Al dejar por fuera del análisis las luchas que surgen por la apropiación del espacio, su control y su uso en un contexto capitalista, se da margen para utilizar conceptos como conservación urbana, mejoramiento urbano, reconquista urbana, regeneración urbana, remodelación urbana, rescate urbano y salvamento urbano (Lima, 2008). También se podrían agregar en este sentido términos como revitalización, renovación, residencialización y renacimiento urbanos como términos usados en esta misma vía, los cuales recogen el carácter amable y benéfico, tanto para la

ciudad como para los habitantes que rodean dichos lugares, que tienen los procesos de intervención. En este sentido, Gagliardi (2001, p. 123) "analiza las estrategias de intervención en áreas históricas centrales y propone relativizar el carácter exclusivamente mercantil que tiende a envolver las prácticas de renovación urbanas contemporáneas". Para esto utiliza el caso de renovación del centro histórico de la ciudad italiana de Génova como ejemplo exitoso de iniciativa comunitaria. Dicho proyecto financiado con recursos del Fondo Estructural de la Unión Europea tenía como "propósito [...] el desarrollo de las regiones menos desarrolladas, una reconversión económica y social de zonas con problemas estructurales y la creación de puestos de trabajo" (ibid, p. 131). El alcance del proyecto se da básicamente porque el sentido del mismo giraba alrededor de la cultura y el patrimonio, la cual se convirtió en elemento articulador de clases e intereses y ante todo por el origen mismo de los fondos lo cual le quitó el carácter de negocio.

Este último caso va en contravía a lo expuesto por Carman (2011) en donde "lo patrimonial y lo cultural resultan argumentos en apariencia neutrales para echar intrusos, pues se los desaloja por su propio bien, o para defender el espacio público", pero en realidad es usado "como un recurso político para la expulsión (vía mercado o, según el autor, desalojo *light*) de los habitantes innobles y, paralelamente, los ocupantes también realizan determinados usos e interpretaciones del patrimonio local – en algunos casos como recurso de distinción – para evitar ser desalojados y permanecer en el barrio".

## Un acercamiento a la relación entre *gentrification* y *gentry* y el vocablo más apropiado en lengua castellana

El concepto de *gentrification* "no cuenta con una delimitación especial concreta" (Manrique, 2013, p. 212) y su estudio suscita interrogantes diversos tales como las características particulares que el fenómeno tiene en los distintos lugares, los costos que implica en la actualidad y en el futuro, además de la etapa del proceso que cada lugar está experimentando, así como su velocidad y el papel que juegan el sector público y el privado en la misma y en la totalidad del proceso. Ahora bien, en general son escasos los trabajos que se pueden encontrar sobre lo adecuado de encontrar un término en castellano que designe de manera precisa el fenómeno, en vista de la dificultad que presenta el traducir un término que tiene en su lengua original un significado particular y en donde, como sostiene Duque (2010), su relevancia no reposa en el debate alrededor de una buena traducción del vocablo *gentrification*, sino a la conveniencia de realizar dicho esfuerzo sin un trabajo de reflexión previo.

En este mismo sentido, Duque realiza un análisis sobre lo que ha pasado alrededor del fenómeno y del término. Muestra el intento de traducción al castellano por Luz Marina García quien apuesta por elitización como el término más adecuado puesto que la idea o noción de élite apunta a resaltar la importancia de un grupo particular, con capacidad de convicción e influencia en la toma de decisiones (García,



2001). Pero, en general, no argumenta de manera contundente con respecto a la pertinencia de la utilización del término y su posibilidad de explicación general del fenómeno. Duque (2001) después de argumentar por qué no resultan pertinentes términos como aristocratización, hidalguización, enhidalgamiento, elitización y aburguesamiento, considera que el idioma castellano es menos maleable cuando se trata de crear nuevas palabras y expresiones. De igual manera considera que esta palabra, en particular, designa un proceso básicamente que pertenece a un contexto extranjero que lo define, y que previo a la creación de un nuevo vocablo es preciso darle un sentido propio al término por lo que resulta oportuno estudiar de manera más concienzuda el fenómeno. Para Hamnett (2003):

[...] el uso del término *gentrification* por parte de Ruth Glass, el cual algunas veces causa molestia o desconcierto a los académicos, quienes prefieren el término de revitalización o renovación, fue deliberadamente irónico e ingeniosamente divertido. Enraizado en las complejidades de la clase rural tradicional inglesa, el término fue designado para señalar la emergencia de una nueva "*gentry* urbana", paralela a la "*gentry* rural" de los siglos XVIII y XIX de los lectores de Jane Austen, quienes comprendían la clase por debajo de la aristocracia terrateniente, pero sobre terratenientes agricultores y campesinos. (Hamnett, 2003, p. 2401)

En este sentido, Sargatal (2000) anota que Glass usó esta expresión al comparar

el hábito de la *gentry* de las áreas rurales de Inglaterra, que conformaban la clase media inglesa, de tener una vivienda tanto en la ciudad como en el campo, hecho que se observó en Londres en los años 60.

Al realizar una exploración breve sobre el origen de la *gentry* se encuentra que es una referencia a una formación social que se desarrolla en Inglaterra en el periodo final de la baja Edad Media y que resultó de cambios políticos, sociales y económicos a finales del siglo XVI. Para Coss, el término *gentry*,

[...] en su sentido amplio es un término que brinda más vaguedad que ayuda y en particular para el periodo de la Edad Media, aun cuando como símbolo del pasado es eminentemente significativo para sus audiencias. Pero su uso en la actualidad se presenta porque el lenguaje común permite su uso como un término social vivo. Este término vino a ser usado, para cubrir al menor estrato de los terratenientes de la sociedad una vez la hidalguía (*Nobility*) llegó a restringirse a la nobleza, y en este sentido su uso continúa hasta el presente. Sin embargo esto ha ocurrido lentamente. A finales del siglo XVI y comienzos del XVII los comentaristas preferían escribir de la hidalguía (*Peerage*) como la nobleza mayor y de los caballeros, títulos y *gentlemen* (para ser unido después de 1611 por los títulos) como el título menor. En el lenguaje común, sin embargo, *gentry*, una vez sinónimo de nobleza, vino a significar la menor nobleza. Una vez intercambiados, estos términos se vuelven complementarios: nobleza y *gentry*. (1995, p. 39)

## Sobre la *gentry* y su relación con el territorio y las construcciones

Coss (1995, p. 40) sostiene que "los historiadores han confinado sin significado su uso del término *gentry* a Inglaterra o a la época cuando este era un término social vivo. Pero al contrario de esto, el término ha sido prontamente exportado y ha sido usado transhistóricamente y transculturalmente en el supuesto de que sería fácilmente entendido". Al preguntarse si esto no es una mera ilusión, en cuanto respecta a la alta Edad Media, se responde que este no era de hecho un término social vivo, al menos no en los términos actuales. "La palabra *gentry* se remonta a *gentrice* y su uso común era para indicar "bien nacido" (*gentle birth*) y un alto rango o para describir las cualidades compartidas por la gente" (1995, p. 40). Por otro lado, al cuestionarse quién conforma la *gentry* considera que un acercamiento básico es igualar *gentry* a "gentileza, gracia, donaire, garbo (*gentility*); la *gentry* no son todos aquellos que son aceptados como tales, o quienes pretenden serlo" (1995, p. 41).

Ahora bien, para este autor las características que permanecen de la *gentry* pueden encapsularse en una sola palabra: territorialidad. Esta resulta crucial para el entendimiento de la *gentry* como una construcción social, y lo que lo distingue dentro de la territorialidad es su carácter colectivo. Para Tawney (1941), la *gentry* inglesa conformada por individuos que, aunque variaban en riqueza y entre quienes había ambigüedades, tenían un centro sólido

que consistía en la propiedad de tierras sobre la caballería (que coincide hasta cierto punto con la territorialidad de Coss). El avance de esta clase se debe en parte a la agricultura como un negocio que estaba acompañado por un segundo movimiento que reflejó su influencia y consolidó sus resultados. "Este movimiento fue la creciente rapidez con que la tierra estaba cambiando de manos. La tierra se transa en forma de capital, y en muchas sociedades, así toma su forma más importante. Pero no es sólo un bien sujeto de transacción, es un instrumento de prestigio social y poder político" (Tawney, 1941, p. 19), cuya influencia se extendía a la educación, las profesiones, las artes, y en particular a la arquitectura.

Sobre este último punto, Mercer (1954, p. 11) hace una diferenciación entre *aristocracy* y *gentry* y basado en el análisis del desarrollo arquitectónico de las construcciones en Inglaterra en los siglos XVI y XVII intenta mostrar el tipo de desarrollo social que se refleja en las mismas. De manera particular, al sustentar su análisis en el estudio de los planos de las casas invita a una reflexión sobre las cambiantes relaciones de sus constructores, y procura mejorar de esta manera la comprensión de las relaciones que al apoyarse solamente en fuentes documentales no resultan libres de ambigüedades. Por *gentry* quiere decir todos aquellos que no eran dependientes de, o recibían favores de la Corona, mientras que por *courtiers* (cortesanos) el autor quiere decir todos aquellos que estaban atados políticamente a la Corona, o que eran dependientes de sus oficinas o garantía y favores, o que estaban extrayendo sus riquezas del sistema de restricciones impuesto por esta.

Para Mercer (1954, p. 12) “estos últimos necesitaban que sus casas fueran amplias, para acomodar a sus numerosos sirvientes y seguidores, y de esta manera expresar su posición en el mundo, a la vez que para agasajar, si fuera necesario, a sus soberanos de quienes recibían los favores”. Luego surgen clases que hacen su fortuna sin depender de los favores de la Corte, sino explotando el desarrollo económico dentro del país. Esta fue la *gentry* del país, “muchos de los hacendados, el conjunto de comerciantes y manufactureros, que se distinguían de las clases superiores de grandes comerciantes (Merchant-princes), financieros e industriales con patentes – y una gran sección de abogados practicantes” (1954, p. 20). Se caracterizaron por ser un grupo heterogéneo a diferencia de los cortesanos y sus construcciones por ende, diversas y con variaciones “debido precisamente a la atención que mucho de ellos prestaban a los costos de la construcción” (1954, p. 20). Los miembros de la *gentry* “construían para ellos, no para entretener a las cortes y tampoco resultaban, como los pequeños terratenientes, meros constructores de casas grandes y confortables para labradores” (p. 21).

## A manera de conclusión

El término *gentrification* no hace referencia al proceso al que alude Nates (2008) de “elitización de territorios que han sido habitados en lugares urbanos, rurales y rururbanos por poblaciones con poder adquisitivo bajo o medio, y que han sido adquiridos por poblaciones de sectores medios altos que según los casos presentan

características sociales y culturales” (2008, p. 255), puesto que desde la concepción original esta elitización implicaría que son los de la élite quienes finalmente llegarían a estos lugares, y como indica el término, *haría referencia a una minoría selecta con un estatus superior que se destaca por su sabiduría y virtud* (cursivas mías). Se puede considerar como característica básica de la *gentry* que sus miembros poseen una capacidad económica mínima que determina su diferenciación del resto. No es el tipo de actividad a la que se dedican, ni el tipo de costumbres (aunque realmente se esperaría que fuera así) que tienen los miembros de la *gentry* lo que indica su rango y clase, sino el patrón de consumo que presentan lo que en buena medida apunta a diferenciarlos.

La gentrificación supone una nueva diferenciación del paisaje cultural, social y económico en donde los espacios creados sugieren una nueva forma de acumulación y de consumo que señalan una particular relación de poderes y luchas por el espacio, donde el proceso mismo y sus resultados pueden ser vistos como una “historia elegante de renovación para algunos, y una desgraciada pieza de tiranía para otros” (Badyina y Golubchikov, 2005, p. 114).

La conveniencia de ajustar un término en castellano que designe el significado que la palabra tiene en su lengua original, no resulta fácil ni conveniente, y posiblemente *mutatis mutandis* sea conveniente adoptar definitivamente el término gentrificación como se viene haciendo por parte de algunos estudiosos del tema, haciendo la salvedad que este vocablo a pesar de sonar parecido al original tiene una connotación distinta y que no designa todavía con propiedad

el fenómeno que se pretende estudiar. El proceso, para el caso colombiano no termina de definirse de manera precisa y el fenómeno no solo abarca aspectos económicos sino

sociales, culturales y políticos que vale la pena considerar para entender el carácter particular que el mismo tiene en cada lugar en que se presenta.

### **Rafael Andrés Barrera Gutiérrez**

Universidad Externado de Colombia, Facultad de Economía, Bogotá, Colombia.  
rafael.barrera@uexternado.edu.co

## Notas

- (\*) Una versión inicial de este artículo se presentó con el título de “Gentrification: sobre el origen del término y el vocablo más adecuado en lengua castellana” para su publicación en la revista *Papeles de Coyuntura* de la Universidad Piloto de Colombia, en noviembre de 2013.
- (\*\*) El autor agradece a Oscar A. Alfonso por todo el apoyo, sugerencias y ayuda brindados, y al comité editorial por los comentarios e indicaciones.
- (1) Aquí se hace alusión a Georges-Eugène Barón Haussmann quien fuera un funcionario público francés encargado por Napoleón III de realizar hacia 1852 un proceso de modernización de París. Este consistió, en parte, en eliminar calles antiguas y casas de apartamentos que fueron reemplazados por un nuevo trazado de vías (particularmente anchas y largas avenidas), que iban de la mano con el desplazamiento de obreros del centro y el impedimento de ubicación de barricadas que favorecieran levantamientos populares.

## Referencias

- BADYINA, A. y GOLUBCHIKOV, O. (2005). Gentrification in Central Moscow: a market process or a deliberate policy? money, power and people in housing regeneration in Ostozhenka. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, v. 87, n. 2, Special Issue: Power Over Time-Space: The Inaugural Nordic Geographers Meeting, pp. 113-129.
- CARMAN, M. (2011). El proceso de ennoblecimiento y la salida negociada de los innobles en Buenos Aires. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 257-278.
- COLE, D. (1985). Gentrification, social character, and personal identity. *Geographical Review*, v. 75, n. 2, pp. 142-155.

- CONTRERAS S, C. (2010). *Estética del residuo: el proceso de gentrificación de El Cartucho en Bogotá*. Blog disponible en: <http://pervisiones.blogspot.com/2009/10/estetica-del-residuo-el-proceso-de.html>. Acceso en: 25 ago 2013.
- COSS, P. R. (1995). The formation of the english gentry. *Past & Present*, n. 147, pp. 38-64. Mayo, Oxford University Press.
- CUENYA, B. (2011). Grandes proyectos e impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 185-212.
- DE URBINA, A. (2012). El Centro histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación? *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, v. 5, n. 9, pp. 46-69.
- DUQUE, R. (2010). La difusión del concepto gentrification en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. XV, n. 875. En: Serie documental de *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Human*. Universidad de Barcelona.
- ENGELS, F. (1873/1980). Contribución al problema de la vivienda. *Obras Escogidas* (en tres tomos) de C. Marx y F. Engels. Tomo II. Edición Progreso, Moscú. Disponible en: <http://www.marxists.org/espanol/m-e/oe/pdf/oe3-v2.pdf> Acceso en: 20 sept 2013.
- GAGLIARDI, C. (2011). Um grande projeto entre o mar e as colinas: a renovação urbana da cidade italiana de Gênova. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 123-143.
- GARCIA H., L. M. (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrification. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, v. 6, n. 332. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/bw-ig.htm>. Acceso en: 25 ago 2013.
- GIRAUD, C. (2014). Gentrification in Paris: the elite versus the people? *Metropolitiques*, 29 January. Disponible en: <http://www.metropolitiques.eu/Gentrification-in-Paris-theelite.html>. Acceso en: 4 mayo 2014.
- GLASS, R. (1964). “Introduction: Aspects of Change”. *London Aspects of Change: Centre for Urban Studies*. London, Mac-Gibbon and Kee.
- GONZÁLEZ C., M. M. (2008). Gentrification. *Revista La Tadeo*, n. 73, pp. 137-143. Universidad Jorge Tadeo Lozano.
- GONZÁLEZ G., C. A. (2011). Gentrificación y otros exorcismos urbanos. *Revista Dinero*. Opinión on Line. Disponible en: <http://www.dinero.com/opinion/opinion-on-line/articulo/gentrificacion-otros-exorcismos-urbanos/136981>. Acceso en: 20 ago 2013.
- HAMNETT, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, v. 40, n. 12, pp. 2401-2426.
- LEVY. F. J. (1982). How information Spread among the Gentry, 1550 -1640. *The Journal of British Studies*. Spring, University of Chicago Press, v. 21, n. 2, pp. 11-34.
- LIMA, S. S. (2008). Y sin embargo,... se gentrifica. Análisis en torno al problema de la gentrification de la ciudad de México. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. En: X COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA. *Actas*. Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/200.htm>. Acceso en: 20 ene. 2013
- LULLE, T. (2008). Prácticas y representaciones espaciales de los habitantes de Bogotá. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, n. 1, pp. 67-77.

- MANRIQUE, A. (2013). Gentrificación de la Candelaria. Reconfiguraciones del lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos. *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía*. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, v. 22, n. 2, pp. 211-234.
- MENDES, L. (2011). Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 473-495.
- MERCER, A. E. (1954). Houses of the gentry. *Past & Present*. Oxford Univeristy Press, n. 5, pp. 11-32.
- NATES, B. (2008). *Procesos de gentrificación en lugares suburbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. Artículo de investigación*. Universidad de Caldas, Manizales, Grupo de Investigación Territorialidades.
- SARGATAL B., M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, n. 228. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-228.htm>. Acceso en: 26 sept 2013.
- SLATER, T. (2011). "Gentrification of the city". En: BRIDGE, G. e WATSON, S. (eds.). *The New Blackwell Companion to the City*. Blackwell Publishing. Blackwell Reference Online. Disponible en: [http://www.blackwellreference.com/public/book.html?id=g9781405189811\\_9781405189811](http://www.blackwellreference.com/public/book.html?id=g9781405189811_9781405189811). Acceso en: 20 ago 2013.
- SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, Traficante de sueños.
- TAWNEY, R. H. (1941). The Rise of the Gentry, 1558-1640. *The Economic History Review*. Blackwell Publishing, v. 11, n. 1, pp. 1-38.

Texto recebido em 12/out/2013  
Texto aprovado em 17/mar/2014

# Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação

State intervention and urban (re)structuring.  
A study on gentrification

Carlos Ribeiro Furtado

## Resumo

De acordo com este artigo, gentrificação é consequência de mudanças, não apenas na qualidade, composição e distribuição da força de trabalho, mas principalmente, e primeiramente, na reorganização do espaço para produção, circulação e consumo de mercadorias. Isso coloca a compreensão do conceito como parte de um amplo e complexo processo de (re)estruturação urbana ligando o conceito também a processos específicos de (re)organização espacial, expandindo assim seu significado de forma a dar conta de alguns processos de gentrificação que, de outra forma, ficariam obscurecidos. Para tanto apresentamos o estudo de caso de "Dona Teodora" em Porto Alegre, onde o Estado aparece não só como o principal condutor dos processos de reestruturação urbana que aí ocorrem, mas, também, como o agente do processo de gentrificação.

**Palavras-chave:** gentrificação; renovação urbana; segregação social; (re)estruturação urbana; desenvolvimento desigual.

## Abstract

*According to this paper, gentrification is a consequence of changes not only in the quality, composition and distribution of labor force, but first and foremost in space reorganization for commodity production, circulation and consumption. According to this view, the concept should be understood as part of a wide and complex process of urban (re)structuring; in addition, it links the concept to specific processes of spatial (re)organization, thus widening its meaning so as to enable it to explain some gentrification processes that would otherwise remain unknown. To illustrate our proposition, we present the case study of "Dona Teodora", in the city of Porto Alegre, where the State is not only the main conductor of the urban restructuring processes, but also the agent of the gentrification process.*

**Keywords:** *gentrification; urban renewal; social segregation; urban (re)structuring; unequal development.*

## Entendendo o processo de gentrificação na nova ordem urbana

Se olharmos para trás, para as descrições de alguns processos de remoção de trabalhadores, percebemos que o processo de gentrificação<sup>1</sup> parece não um novo, mas, antes, a nova forma de um velho processo:

A melhoria das cidades, acompanhando o crescimento da riqueza, através da demolição de quarteirões mal construídos, a construção de palácios para bancos, grandes depósitos, etc., o alargamento de ruas para o tráfego comercial, para luxuosas carruagens e para a introdução dos bondes, etc., erradicam os pobres para lugares escondidos ainda piores e mais densamente ocupados. (Marx, 1967, v. 1, p. 657)

Essa citação de Marx, escrita há mais de 100 anos, nos parece a descrição de um processo de gentrificação muito mais apropriada do que a de Glass e muito similar a seu entendimento mais recente.

Se a reestruturação que iniciou agora continua na sua atual direção, nós podemos esperar por importantes mudanças na estrutura urbana [...]. A conclusão lógica da reestruturação atual [...] seria a de um centro urbano dominado pelos profissionais-executivos, pelas funções financeiras e administrativas, residências das classes média e média alta e mais os serviços necessários a estas classes tais como hotéis, restaurantes, comércio, cinema e cultura [...]. O corolário disto seria um desalojamento substancial da classe trabalhadora para os velhos subúrbios e a periferia urbana. (Smith, 1986, p. 32)

Assim, o processo de gentrificação aparece como um dos elementos de um processo permanente de (re)estruturação urbana. Processo esse que é parte da organização do espaço urbano, de acordo com as necessidades do modo de produção dominante na economia e que está em sintonia com os propósitos da estrutura dominante da sociedade em um período histórico determinado. Como explica Smith:

A expansão econômica se desenvolve hoje não através da expansão geográfica absoluta, mas através da diferenciação interna do espaço geográfico. A produção do espaço, ou desenvolvimento geográfico hoje é, no entanto, um processo absolutamente desigual. Gentrificação, renovação urbana e os maiores e mais complexos processos de reestruturação urbana são todos parte da diferenciação do espaço geográfico na escala urbana. (Ibid, p. 18)

Dessa forma, é difícil isolar gentrificação como um simples caso de substituição de habitação de baixo custo por projetos habitacionais para as camadas média e alta. Segundo Smith e Williams (1986), o que está em jogo hoje em dia é um processo de gentrificação da cidade.<sup>2</sup>

Isso não significa que exista um padrão universal, que esteja, de agora em diante, sendo reproduzido continuamente, mas somente que esse é o padrão do momento presente. É também importante dizer que ele não determina uma tendência irreversível, de exclusão de toda a classe trabalhadora da área urbana central da cidade nas sociedades capitalistas. Alguns enclaves podem e devem ocorrer com habitação de baixo custo, ou mesmo irregulares, permanecendo nas áreas ocupadas pelas



camadas média e alta na medida em que elas são funcionais para essas camadas sociais.

Grande parte da bibliografia procura evidenciar, tanto do ponto de vista dos estudos empíricos quanto dos debates teóricos, que há uma concepção generalizada do processo de gentrificação como uma forma de revitalização ou renascimento urbano. Essa perspectiva implica aceitar um certo tipo de decadência secular anterior e, agora, uma reversão dos caminhos até então estabelecidos nas cidades.

Essa é, de fato, a história dos programas de revitalização dos centros da maioria das cidades americanas e europeias de hoje ou, pelo menos, e apenas, a faceta mais divulgada dos processos mais recentes de gentrificação; uma história verdadeira, mas parcial.

A história do desenvolvimento urbano é uma história de constantes padronizações e transformações da cidade, que se torna mais rápida e institucionalizada com o advento do capitalismo. Esse processo de transformação necessita ser visto como uma constante (re) estruturação do espaço urbano, com nada permanecendo intocado por muito tempo. Como diz Harvey:

A corrida do ser humano através do espaço é agora marcada por uma aceleração do passo das mudanças no ambiente urbano construído, através do qual eles correm. Processos tão diversos como suburbanização, desindustrialização e reestruturação, gentrificação e renovação urbana, em direção a uma total reorganização da estrutura espacial da hierarquia urbana, são parte de um processo geral de contínua reformulação de ambientes geográficos para atender as necessidades de aceleração do tempo no espaço. (1985a, p. 28)

No entanto, é preciso sublinhar que, mesmo tomando o processo de gentrificação como um evento específico das sociedades capitalistas, não se deve esquecer que os processos envolvidos são sempre particulares, tanto com relação a diferentes períodos no tempo em uma mesma sociedade, quanto, e muito especialmente, com relação a formações sociais distintas.

Assim, o fenômeno de gentrificação precisa ser explicado tanto por tendências estruturais, quanto por especificidades históricas, sem retirá-lo, contudo, do ponto de vista teórico, do contexto social do qual ele é parte. Mais precisamente, o processo de gentrificação necessita ser teorizado como parte da totalidade orgânica da formação social, o que significa procurar as causas do processo de gentrificação na conjuntura da produção, circulação e consumo.

## Reformulando o problema

Bourdieu (1996) postula a necessidade de as ciências sociais assumirem uma postura reflexiva diante da aplicação de conceitos e pressuposições a outras realidades sociais, que não aquelas onde, e para onde, os mesmos foram criados e aplicados.

Para Bourdieu, somente conseguiremos construir um modelo de análise que possa ser aplicado a outras realidades sociais quando formos capazes de construir um conceito a partir da análise objetiva de uma realidade social.

Para que isso seja possível, devemos capturar a lógica mais profunda de um mundo social, submergindo na particularidade de sua realidade empírica, historicamente situada

e datada, para construí-la, não como um modelo universal, mas, como diz Bourdieu, como uma figura em um universo de configurações possíveis. Somente dessa forma o pesquisador pode apreender os princípios de construção do espaço social e os mecanismos de reprodução desse espaço e, assim, representá-lo em um modelo com a pretensão de validade universal. Através da construção do espaço social, que organiza as práticas e as representações dos agentes, procurando e identificando as causas, o princípio e os elementos geradores de sua construção e transformação, o pesquisador pode indicar as diferenças reais que separam as estruturas e cujo princípio é preciso procurar nas particularidades de histórias coletivas diferentes (Bourdieu, 1996).

Assim, se queremos formular um conceito para explicar a diferenciação constitutiva do espaço social, é preciso, em primeiro lugar, romper com a propensão ao pensamento substancialista e ingenuamente realista que, ao invés de preocupar-se com relações, preocupa-se com realidades fenomênicas nas quais elas se manifestam (Bourdieu, 1996).

Sustentamos, portanto, que os exemplos de gentrificação atualmente apresentados em muitos países, como por exemplo: Estados Unidos, Inglaterra e Canadá, não podem ser tomados como modelos universais, mas como uma das possíveis facetas do processo ou, como dito anteriormente, como uma figura em um universo de configurações possíveis. Nesse sentido, nem os aspectos geográficos nem os atores envolvidos no processo devem ser, necessariamente, sempre os mesmos.

Reconhecendo, também, que a origem do padrão de segregação social que ocorre nas cidades de qualquer economia de hoje é

consequência de transformações econômicas e sociais que aconteceram no passado, assumimos que os resultados derivados de transformações econômicas e sociais podem ser distintos se tomarmos espaço e tempo distintos. As mudanças na estrutura do mercado de trabalho, a crescente divisão social e os diferentes fatos e acontecimentos associados a elas (a crescente separação entre camadas sociais, a estrutura de preços e hierarquia de usos do solo urbano e a estrutura de distribuição de riqueza) levam-nos a explorar a possibilidade de encontrar padrões de desenvolvimento urbano distintos em diferentes formações sociais.

Entendemos que o processo de gentrificação é um visível componente espacial da transformação social. Como tal, tem se apresentado como um processo altamente dinâmico, que não aceita mais definições muito restritas. Assim, restringir o significado e a aplicação do conceito, impondo-lhe um padrão definitivo, é, hoje em dia, no mínimo um risco. Por isso, nós concordamos quando Smith diz que:

Nós deveríamos nos esforçar em considerar a grande quantidade de processos e agentes que contribuem para esta reestruturação, entender as relações entre processos aparentemente independentes e, desta forma, buscar e construir novos estudos de caso para assim redefinir o conceito. (1986, p. 3)

Ao analisar o processo de gentrificação em "Dona Teodora"<sup>3</sup>, percebemos que ele tem suas próprias peculiaridades bem distintas do processo de gentrificação, estudado por Ley (1981), que veio a transformar a área central de Vancouver. Para Ley esse processo foi determinado por uma nova ética do capital baseada em preferências (gosto e estética)<sup>4</sup> de uma

“nova classe média”, pressionando os trabalhadores de baixa qualificação para a periferia. Em nossa pesquisa em “Dona Teodora”, verificamos algo distinto, onde o Estado e o setor terciário desempenharam um papel imprescindível no processo.

A produção do espaço em “Dona Teodora” é a expressão geográfica da utilização do solo urbano por atividades econômicas para a produção, circulação e consumo de mercadorias na forma de bens e serviços e mais habitação. Assim, o processo de gentrificação em “Dona Teodora” não pode ser visto como a expressão de uma mudança nas preferências de consumo por habitação entre alguns setores da classe média, mas, principalmente, como o resultado da necessidade de reorganização do espaço urbano para atender as necessidades dos setores de serviço, comércio atacadista e varejista, bem como de alguns setores da indústria de pequeno porte e alta tecnologia. No caso específico da habitação, como veremos, os investimentos em moradia para a classe média em “Dona Teodora” foram efetuados com sucesso somente a partir do início da década de 1990, após a consolidação da área como uma zona de comércio e serviços.

No processo de (re)organização do espaço em “Dona Teodora”, a confrontação entre os diversos ocupantes aparece como uma força motora, com o Estado mediando o processo de fornecimento dos meios necessários para que o processo de gentrificação se desenvolvesse.

Nesse sentido, a análise desenvolvida por Hamnett e Williams (1979) traz importantes contribuições, especialmente no que se refere à discussão sobre a participação do Estado na mediação do processo de gentrificação, através do fornecimento de recursos físicos e

financeiros que terminam por acelerar, pelo aumento do preço do solo, o processo de expulsão indireta, e também direta, dos trabalhadores.

O capitalismo constrói um ambiente físico e social de acordo com sua própria imagem, apropriada à sua própria condição em um determinado momento no tempo. Mas esse ambiente é construído somente para ser novamente transformado no tempo, como nos diz Harvey:

Um ambiente físico criado em um determinado momento no tempo deve atender as necessidades daquela sociedade naquele momento determinado, mas tornar-se-á antagônico no futuro, na medida em que a dinâmica do processo de acumulação e o crescimento da sociedade alteram as necessidades de valor de uso tanto do capital quanto do trabalho. (1985b, p. 173)

Assim, um estudo sobre urbanização em qualquer formação social necessita que uma grande atenção seja dada às peculiaridades de sua dinâmica espacial e temporal. As considerações derivadas de um estudo de urbanização sob essa ótica afirmam, então, que a matriz urbana e o “ambiente racional” para o processo de acumulação são objetos de permanentes transformações. Nesse sentido, acumulação de capital, inovações tecnológicas e urbanização capitalista têm de andar juntas, havendo uma permanente inter-relação entre elas. A construção da infraestrutura física, sistemas de comunicação e centros de negócios formam a base potencial tanto para a circulação do capital como para a integração de todos elementos necessários à produção de mercadorias (incluindo trabalhadores assalariados) nos centros urbanos (Harvey, 1985b).

Essa é, inevitavelmente, uma tarefa necessária para entender as especificidades de processos particulares de (re)estruturação urbana em qualquer lugar específico porque, como exemplifica Smolka,

A relação entre os processos de industrialização e urbanização nas sociedades capitalistas avançadas apresenta características que são bem distintas daquelas da periferia do sistema capitalista – tomemos por exemplo Estados Unidos e Brasil. Isto por si mesmo é suficiente para sugerir que a formação da estrutura interna das cidades assume características bem diferentes nessas formações sociais. (1983, p. 4)

No entanto, em qualquer formação social, esses processos não se desenvolvem em um ritmo pacífico permanente; ao contrário, eles se desenvolvem através de um processo conflituoso, isto é, um processo competitivo, restringido pela intervenção do Estado, em resposta ao imperativo coletivo para reproduzir as exigências da (re)organização do espaço para a produção, circulação e consumo de mercadorias.

O que emerge da retrospectiva analítica sobre a forma como o conceito tem sido utilizado e debatido é que, se pretendemos utilizá-lo como um conceito para explicar a periferização da classe trabalhadora no Brasil, uma importância maior precisa ser dada a ele em relação ao processo geral de produção e transformação das áreas urbanas de hoje.

## O processo de produção e a transformação das áreas urbanas

Todas as atividades humanas – finanças, diversão, serviços, comércio, habitação, indústria, agricultura – e as relacionadas à natureza (confinadas aos jardins botânicos e parques zoológicos, às reservas naturais ou aos parques nacionais) tornam-se usos do solo em determinadas zonas, apoiadas por construções apropriadas, regras, regulamentações e serviços. Isto é o espaço urbano: um produto histórico, do qual qualquer porção é objeto de relação dentro do sistema de relações que compõem o modo de produção e reprodução capitalista. “O espaço urbano é o espaço de um mercado unificado em uma economia de produção de mercadorias” (Deák, 1985, p. 105).

No entanto, as mudanças que têm sido produzidas nas configurações espaciais são problemáticas, pois o capitalismo necessita de infraestruturas fixas, produzidas como valores de uso específicos em lugares particulares, para facilitar a produção, troca, transporte e consumo de mercadorias. O capital necessita, portanto, estar representado na forma de um ambiente físico criado à sua própria imagem, através de valores de uso criados pelo trabalho humano e adicionados ao solo para facilitar a acumulação de capital futuro (Harvey, 1985b).

Para produzir um espaço econômico, o mercado unificado necessita de um espaço

que seja suficientemente homogêneo por uma infraestrutura de transportes e comunicação: vias, cabos, tubulações, redes aéreas e subterrâneas, etc., através dos quais objetos, informação e pessoas possam ir de uma localização para outra. Essas são estruturas físicas, uma infraestrutura coletiva. Somente então a relação entre duas localizações, da estrutura do espaço, ou finalmente o próprio espaço, pode se materializar.

Isso, em combinação com a tendência da monopolização econômica, é indubitavelmente uma das principais razões porque o Estado capitalista persistentemente se encontra na obrigação de suprir, não na forma de mercadoria, equipamentos urbanos na forma de investimentos de capital intensivo, fixo e indivisíveis como trens suburbanos, metrô, sistemas portuários, aeroportos, sistemas rodoviários, pontes, e assim por diante. O Estado torna esses itens inevitavelmente disponíveis para o usufruto geral (Scott, 1980).

Assim, a produção do espaço, a reprodução do espaço e o espaço de circulação representam os estoques básicos construídos da cidade contemporânea. Eles são os elementos funcionais essenciais de um sistema geográfico complexo, cuja evolução futura é amplamente dependente de sua interação interna. Mas essa evolução está longe de fluir facilmente de forma autorreguladora; ao contrário, ela continuamente enfrenta acidentes de percurso gerados internamente e que demandam intervenções coletivas imediatas na forma de planejamento.

Realmente, produção do espaço significa transformação do espaço, no sentido de que o produto final das intervenções no espaço não resulta em nenhuma estrutura particular (nova), mas simplesmente na transformação de

uma estrutura particular existente. Estruturas físicas existentes podem permanecer intocadas por algum tempo, somente esperando para serem transformadas tão logo essa necessidade seja sentida. Mesmo enquanto elas permanecem inalteradas na sua forma física, essas partes da estrutura urbana podem ter seu valor de uso alterado, na medida em que o processo produtivo se desenvolve, como vimos anteriormente, em conexão com o valor de uso de localização.

Para manter o processo de acumulação, o processo produtivo requer uma incessante transformação do espaço; dessa forma os capitais investidos no ambiente urbano no passado vão sendo destruídos por novos investimentos, no presente. Por essa razão, o desenvolvimento capitalista tem de negociar uma linha divisória entre a preservação dos valores de investimentos passados embutidos no solo e sua destruição, de forma a oferecer um novo e eficiente espaço geográfico para acumulação. Uma luta permanente se dá, na qual espaços apropriados para as necessidades capitalistas são produzidos em um momento particular no tempo, somente para serem destruídos e transformados, usualmente no curso de uma crise, em um determinado momento no futuro (Harvey, 1985b).

A produção do espaço urbano é governada por leis distintas daquelas da produção de mercadorias simples, pelo fato de que ele não pode ser produzido como valor de uso individualizado. O capital investido no espaço urbano – abertura, pavimentação, iluminação de ruas, implantação ou extensão de redes de água, esgoto, assim como outras obras de infraestrutura urbana – atua como um capital fixo independente na medida em que ele não é um mero instrumento de produção no

processo de produção, mas atua como uma pré-condição geral para a produção que pode ser utilizada individual ou coletivamente pelos capitalistas, de forma intermitente ou temporária (Harvey, 1984).

O valor de uso do espaço é representado pelas localizações nele contidas, mas, sendo as localizações uma posição no espaço, elas não podem ser produzidas como tal. Assim, "o valor de uma localização é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte" (Villaça, 1998, p. 72).

Dessa forma, poderíamos dizer que qualquer intervenção em um determinado ponto no espaço provoca, em verdade, uma transformação em todo o espaço e, conseqüentemente, em todas as localizações nele contidas. Isso significa que um *quantum* do poder produtivo da sociedade (trabalho abstrato) é devotado à produção de uma soma total de mudanças da infra e supraestrutura física necessária para adaptar o espaço urbano às necessidades da produção e reprodução de mercadorias.

Assim, como diz Deák (1985), o preço de uma localização é consequência das necessidades de organização do espaço para produção e consumo de mercadorias e de acordo com as condições de competição dominantes entre os capitais.

Na medida em que a mercantilização e, com ela, a regulação do mercado não podem ser generalizadas para toda a economia capitalista, as condições de competição são circunscritas pela intervenção do Estado. Se o fluxo de capital entre empresas e indústrias é regulado (em maior ou menor grau de acordo com o estágio do processo de acumulação), através de taxas, subsídios, intervenção direta

e regulamentações que afetam a concentração e centralização de capital, controles nacionais e assim por diante, também a localização espacial é controlada por leis de zoneamento, taxas de propriedade, etc. (Deák, 1985).

A regulação da produção é assim conseguida, em uma primeira instância, pelo mercado e, em uma segunda instância, pela consciente e planejada intervenção do Estado, guiado pelos sinais emitidos pela economia de mercado.

Assim, para entender – e desenvolver uma análise sobre – gentrificação é necessário colocar a análise no contexto no qual o processo se desenvolve. A análise deveria ser direcionada não apenas ao estudo da geografia econômica, isto é, da espacialização dinâmica da produção de mercadorias como tal, mas ligando-a também ao estudo dos processos de uso do solo para habitação.

É a possibilidade de reinserção de qualquer área urbana, com características funcionais e espaciais específicas, no processo de produção e consumo, que a torna de interesse para alguns setores da economia. No entanto, essa possibilidade torna-se efetiva somente quando as condições necessárias para a *performance* de certas funções novas são estabelecidas, através de investimentos privados ou sociais. A incorporação de uma área urbana (ou sua reincorporação com um novo status) é usualmente feita através de alguma forma de intervenção planejada com o propósito de superar barreiras que possam inibir sua utilização lucrativa.

Assim, a forma usual de possibilitar que um programa de renovação urbana seja lucrativo é aumentar substancialmente o status de uma área, dando a ela uma nova configuração

física. A formação e a possibilidade de apropriação daqueles benefícios por uma camada social mais rica significam, no entanto, a exclusão dos ocupantes anteriores daquela área, isto é, sua erradicação.

Essa realidade parece ser um clichê na dinâmica do dia a dia da maioria das cidades capitalistas (pelo menos enquanto prevalecerem as relações sociais capitalistas). No entanto, a origem dos padrões de segregação contemporâneos nas cidades deriva do desenvolvimento de mudanças econômicas e sociais que aconteceram no passado. Essas mudanças estão relacionadas a alterações na estrutura no mercado de trabalho, à crescente divisão social e diferentes consequências associadas a elas, à crescente separação entre camadas sociais na maioria dos períodos históricos e à estrutura de preços do solo. Como corolário poderia ser dito que a hierarquia do uso do solo urbano e a estrutura de distribuição de riqueza, característicos do capitalismo, tornam quase impossível encontrar um padrão paralelo de desenvolvimento urbano em formações sociais distintas (McDowell, 1982).

## O processo de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana na Europa, Estados Unidos e Canadá

Como indica a literatura, o final dos anos 1970 presenciou a percepção do fenômeno descrito como de gentrificação – como parte do processo de renovação urbana – em uma grande quantidade de cidades, especialmente nos Estados Unidos e na Inglaterra, e também no

Canadá (Hamnett, 1984). A reação a esse processo, nesses países, tem sido muito variada, mas de forma quase unânime ele tem sido saudado como o salvador da decadência das áreas centrais das cidades e, mais comumente, revelado como um agente de desalojamento da classe trabalhadora.

Que o processo de gentrificação resulta em alguma forma de desalojamento da classe trabalhadora não há dúvida, e isso é um indicativo da fraca posição das camadas sociais de mais baixa renda no mercado da habitação; se em um determinado momento elas estiveram concentradas na área central das cidades, em razão de seu pequeno poder de compra, estão agora sendo novamente desalojadas pela mesma razão. Como bem observa Ley, “o mercado que prejudicou os mais desprovidos pela falta de investimentos nas áreas centrais das cidades industriais está penalizando o mesmo grupo, no presente, através de investimentos em excesso” (1981, p. 144).

As maiores cidades dos Estados Unidos presenciaram, até o final dos anos 1950, e na Europa ainda até mais tarde, um processo de suburbanização em decorrência do qual algumas atividades econômicas, especialmente aquelas ligadas à indústria manufatureira, começaram a abandonar as localizações mais caras das áreas mais centrais (poluídas e altamente densificadas), aproveitando as vantagens (custos menores e áreas maiores) do subúrbio (Scott, 1980).

O movimento centrífugo de empresas e população gerou um efeito multiplicador: a crescente descentralização de empresas encorajou ainda mais a suburbanização de famílias de camadas alta e média, com a construção de comunidades suburbanas, como novas cidades



em solo barato, enquanto as habitações dilapidadas e velhos prédios industriais no centro da cidade foram ocupados por famílias de baixa renda – arrendatários ou proprietários.

Segundo Scott (1980), pelos meados dos anos 1950, especialmente nos Estados Unidos, o abrupto processo de expansão suburbana já estava começando a enfrentar inúmeros problemas, muitos deles relacionados ao transporte. O carro privado, que, em uma primeira instância, sustentou o processo de crescimento periférico, estava agora começando a encontrar limites reais para sua utilização e eficiência. A rede de vias e rodovias existentes, ligando as distantes comunidades suburbanas ao centro da cidade, onde uma significativa proporção de moradores suburbanos continuava a trabalhar, era inadequada às crescentes demandas que estavam agora se apresentando.

Assim (particularmente nos Estados Unidos), massivos programas de construção de vias expressas foram implementados, encorajando dessa forma, ainda mais, a expansão suburbana e a utilização do transporte individual (e produzindo, como consequência, formidáveis congestionamentos e problemas de estacionamento no centro das cidades). Uma síndrome foi então criada, segundo a qual vias expressas aumentavam a necessidade de mais vias expressas. Essa síndrome parecia não ter mais fim, e a saída das empresas e famílias do centro das cidades para os subúrbios continuou deixando para trás um resistente resíduo de famílias trabalhadoras (caracterizadas por altos níveis de pobreza e desemprego), vivendo em bairros decadentes distribuídos em torno das áreas mais centrais da cidade. Como diz Scott:

À medida que as empresas e as famílias migravam em número crescente, no sentido do centro da cidade para o subúrbio, o centro começou a entrar em um processo de decadência e dilapidação. Este processo posteriormente desabou sobre ele mesmo. Ondas de miséria se expandiram a partir dos epicentros de decadência, e como o emprego para trabalhadores de baixa qualificação tornou-se cada vez mais escasso, houve um correspondente crescimento de pobreza e desemprego nos bairros centrais de trabalhadores. Pegos neste auto-alimentado círculo vicioso, os proprietários de terra urbana não puderam fazer muito mais do que estimular toda esta dinâmica de deterioração das áreas centrais urbanas, restringindo todo e qualquer novo investimento improdutivo em bairros decadentes, e explorando as suas propriedades da melhor forma possível a curto prazo. A consequência foi uma crescente ineficiência na alocação de terras nas áreas centrais das cidades, uma redução crescente da renda municipal, e um grande efeito explosivo negativo emanando das favelas das áreas centrais da cidade, ameaçando perturbar a ordem geral da vida urbana estabelecida. (1980, pp. 212-213)

Nos Estados Unidos (e, em menor grau, na Grã-Bretanha), a fuga das áreas centrais das cidades foi muito mais marcante do que, por exemplo, no Canadá. Nos casos dos Estados Unidos e Inglaterra, apesar do grande sucesso dos altamente concentrados *Central Business Districts* – *CBDs*, as áreas centrais como um todo passaram a apresentar sinais de uma severa crise financeira municipal quando a abrupta migração de empregos e pessoas para os subúrbios provocou uma contínua erosão da arrecadação local. Esse fenômeno determinou inevitavelmente a deterioração da infraestrutura



das áreas centrais das cidades e também do nível dos serviços urbanos em geral, e isso, por seu turno, produziu ainda mais futuros *rounds* de migração para a periferia.

Esse processo de expansão periférica, estabelecido por um bom tempo, começou a esmorecer à medida que os fundos públicos continuaram a “secar” nos anos 1970, não somente nas áreas centrais (onde a crise era mais severa), mas em todos os lugares. Ainda mais que cada incremento na expansão da área suburbana custa geometricamente mais (em termos de custo social total) do que o incremento anterior.<sup>5</sup>

Assim, nos anos 1970, o até aqui prevalente e agressivo processo de expansão periférica estava, ele mesmo, sendo sufocado pela retração dos dispêndios públicos em infraestrutura na periferia urbana. Em resposta a essas circunstâncias e também a pressões de ambientalistas, as políticas públicas nos Estados Unidos e também na Inglaterra se orientaram na direção de, definitivamente, conter a expansão urbana e (contrariamente às principais correntes das políticas anteriores) voltar-se para a revitalização das áreas centrais das cidades, redirecionando o crescimento da periferia para o centro da cidade (Scott, 1980).

Os programas de renovação urbana nos países já citados, nas décadas de 1950 a 1970, passaram a dar suporte e a reanimar o comércio. Segundo Scott:

Este fenômeno estava predominantemente relacionado ao mercado privado e ao estabelecimento hegemônico das áreas centrais das cidades como distritos de negócios e empregos para mão de obra qualificada. Como resultado, um característico e dispendioso padrão de viagens

interurbanas diárias começou a surgir. De um lado, trabalhadores qualificados trafegavam do subúrbio para as áreas centrais. De outro lado, trabalhadores sem qualificação trafegavam do centro da cidade para as novas áreas industriais do subúrbio. Desta forma, mais vias expressas e estacionamentos tiveram de ser adicionados nas áreas centrais da cidade de forma a acomodar este dispendioso padrão de transporte. Concomitantemente, porções do já reduzido estoque de habitação de baixo custo no centro da cidade eram destruídas para dar lugar à contínua expansão das atividades comerciais, avenidas e estacionamentos. (1980, p. 57)

Na medida em que o acesso de transporte às áreas centrais da cidade (*CBDs*) vinha sendo melhorado em relação ao restante do sistema urbano, nos anos 1950 e 1960, o preço do solo nas localizações centrais também aumentou. Em termos gerais, essa escalada de preços resultou em um conjunto de consequências aparentemente contraditórias. De um lado, uma insistente tendência na intensificação e densificação de uso do solo; de outro, a formação de um estoque de terras em antecipação a possíveis ganhos futuros, atrasando o desenvolvimento, tornou-se um fenômeno comum (Scott, 1980).

Com a diminuição da oferta efetiva, a retenção de terras determina uma elevação dos preços do solo ainda maior, produzindo ainda mais intensificação do uso do solo nas áreas centrais. Dado que as empresas localizadas nos *CBDs* tendem a ter uma estrutura baseada em mão de obra intensiva, elas colaboram para os problemas existentes no centro da cidade, na medida em que induzem à intensificação e, portanto, ao

congestionamento do tráfego. Dessa forma, elas exacerbam a escassez das áreas de estacionamento, ajudam a criar mais sobrecarga no transporte público e assim por diante. O poder público foi forçado, portanto, a debruçar-se sobre a questão do inadequado acesso do transporte às áreas centrais da cidade, produzindo a intervenção, via planejamento, na forma de melhorias na capacidade do transporte e de serviços. Essas melhorias aumentaram as vantagens locais da *CBD*, e isso, por sua vez, determinou mais uma vez o aumento dos preços do solo, criando assim novos *rounds* de intensificação do uso do solo nessas áreas da cidade (Scott, 1980).

Segundo Marcuse (1986), como resultado dessa intensificação do uso do solo no centro das cidades, duas formas características de pressão entraram em jogo nos velhos bairros residenciais que o circundam. Primeiro, na medida em que os preços do solo sobem no centro, surge uma pressão para transformar as áreas residenciais de população de baixa renda, situadas imediatamente em torno dele, em zonas comerciais e de serviço. Segundo, à medida que a proporção de emprego qualificado cresce em detrimento do emprego de baixa qualificação no centro, um número significativo de famílias de classe média e alta estará pronto para adquirir e renovar as velhas casas dos bairros de baixa renda, próximos ao centro, e os investidores estarão prontos a fazer o mesmo para revendê-los no mercado.

Ambos os tipos de pressão são uma ameaça de desalojamento das famílias de baixa renda. O conflito é inevitável, dada a restrita disponibilidade de habitação de baixa renda em outros lugares no sistema urbano. Essas pressões resultam, então, em confrontações

políticas e no esfacelamento de velhas localidades urbanas com um alto grau de coesão social (Marcuse, 1986).

Quando uma família percebe que sua vizinhança está se transformando drasticamente, quando todos os seus amigos estão saindo, quando lojas estão sendo fechadas, e novas lojas para outra clientela estão tomando seus lugares (ou nenhuma outra está tomando seu lugar), quando mudanças nos serviços públicos, no transporte, etc., estão tornando a área cada vez menos habitável, então a pressão para o desalojamento já é severa, e é somente uma questão de tempo para que ele se concretize.

Como sugerem Hawley e Duncan (1957), o estrato social de baixa renda é o mais afetado por esses programas de renovação urbana. De acordo com o autor, o desenvolvimento das grandes e modernas cidades tem sido acompanhado por um extraordinário processo de valorização do solo especialmente situado no centro da cidade. À medida que os velhos prédios, situados no centro, não mais correspondem às novas necessidades demandadas para aquela localização, eles são demolidos e substituídos por novos.

O processo de gentrificação nesses países se desenvolve mais ou menos da seguinte forma: o êxodo das camadas sociais mais ricas, como resultado da deterioração física do ambiente construído, facilita a ocupação da área pelas camadas sociais de menor renda. Assim, os edifícios existentes são adaptados pelos proprietários, basicamente para aumentar a densidade de ocupação, permitindo a acomodação de um número maior de famílias na mesma área, em unidades menores, gerando assim mais retorno por metro quadrado. O objetivo é aumentar os retornos

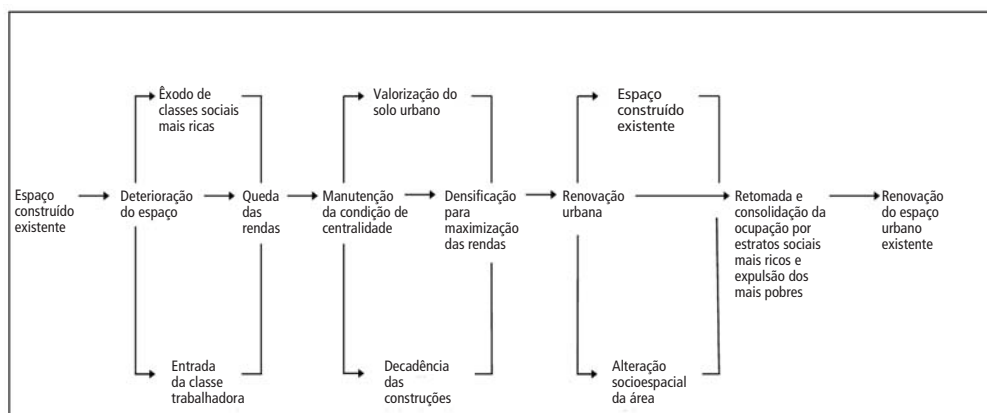
financeiros pela multiplicação do número de ocupantes. Por outro lado, o proprietário reduz quase todos os investimentos em melhorias e manutenção, na medida em que, como resultado da baixa expectativa em relação à qualidade do imóvel e da pouca capacidade de pagamento entre os novos moradores, a racionalidade do sistema permite a apropriação de maiores retornos financeiros mesmo em um processo de degradação.

Essa condição de centralidade leva a uma contradição entre o processo de degradação do ambiente construído e a valorização do solo nesses lugares. Tendo em mente que as possibilidades de aquisição dos novos ocupantes são bem restritas, o proprietário está certo de que ele poderá sempre encontrar interessados em grande quantidade na medida em que sempre haverá um grupo de pobres e novos trabalhadores procurando emprego e moradia de baixo custo. A maioria dos estudos nos Estados Unidos e na Europa coloca essa situação como uma pré-condição para o processo de gentrificação.

Nos Estados Unidos, Inglaterra e Canadá, gentrificação é descrito como um processo de renovação urbana do centro deteriorado de algumas de suas maiores cidades, ocorrido de 1950 em diante. As intervenções, públicas e privadas, aparecem na forma de ações nas áreas centrais da cidade, de forma a mudar sua configuração espacial e melhorar a qualidade dos prédios e serviços públicos e privados, para atender as demandas de uma nova e mais rica população. No entanto, essa transformação não surge sem trauma social. Transformações são normalmente precedidas tanto pela demolição de velhos prédios (residências, indústrias e depósitos), quanto pela erradicação de seus ocupantes de baixa renda para os subúrbios. Assim, se de um lado o processo tem sido alardeado como o salvador das áreas centrais decadentes, de outro ele tem sido revelado como um agente de desalojamento das classes trabalhadoras.

Assim, nos Estados Unidos, Europa e Canadá, o processo de gentrificação pode ser sumariado de acordo com o esquema apresentado na Figura 1.

Figura 1 – O processo de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana nos Estados Unidos, Europa e Canadá



## O processo de gentrificação em Dona Teodora na dinâmica da (re)organização urbana em Porto Alegre

De acordo com o que até aqui foi exposto, “Dona Teodora” oferece um interessante exemplo de gentrificação para o entendimento do fenômeno em um contexto diferente dos que, até o presente momento, foram mais estudados.

O desenvolvimento de “Dona Teodora” foi, em parte, resultado da densificação e do consequente aumento dos preços do solo no centro da cidade de Porto Alegre a partir da década de 1940. Esses dois aspectos forçaram o deslocamento de boa parte das indústrias que aí se situavam para os subúrbios da cidade, como o “Arraial dos Navegantes”, cedendo seu espaço anteriormente ocupado no centro, especialmente para a expansão do setor terciário.

Desde o início da ocupação do “Arraial dos Navegantes”, um processo de segregação já aí se configurava, dividindo a área em dois setores: um, com cota de terreno mais alta, ocupado pelas indústrias, e, portanto, menos sujeita a alagamentos, e um outro ocupado [invadido] por trabalhadores, procurando moradia perto dos locais de trabalho, residindo em malocas, na parte norte da área onde as enchentes eram frequentes.

As áreas invadidas em “Dona Teodora” durante muito tempo não foram disputadas por outras camadas sociais, por não terem outra utilidade que a de depósito e queima do lixo da cidade. O descontrolado número de 16.686 moradores irregulares, já aí existentes em 1965, levou toda a área a uma estagnação social e econômica.

O processo de gentrificação em “Dona Teodora” foi longo e descontínuo, envolvendo ao longo de mais de quarenta anos toda sorte de ações. O processo teve dois momentos importantes: um durante a década de 1960, a partir do projeto Humaitá, e outro que iniciou com a implantação do projeto Humaitá-Navegantes, no início dos anos 1990.

Com a construção de um dique em 1969 (como parte das primeiras intervenções) a área passou a ter proteção contra as frequentes enchentes. Essa nova situação deu algum valor comercial àquelas áreas ocupadas por malocas, até então inundáveis, justificando novos investimentos para equipar a área com uma boa infraestrutura e, assim, atrair novas indústrias para estes locais. Assim, muitos investimentos se seguiram: foram abertas várias avenidas, obras de saneamento, lazer (praças e parque) e, também, a instalação de equipamentos públicos. A área adquiriu um novo status e teve, assim, aumentado consideravelmente seu valor.

Além da erradicação via forças de mercado, a remoção direta pelo uso da força (a partir da metade dos anos 1960 até o início dos anos 1980), ação de despejo, persuasão e negociação (especialmente a partir dos anos 1980), estiveram entre as várias iniciativas utilizadas para promover a erradicação dos moradores de baixa renda vivendo em assentamentos irregulares em “Dona Teodora”, cada alternativa predominando de acordo com as especificidades do momento político.

Até os anos 1980, os processos de remoção se desenvolveram, quase sempre, através de iniciativas conjuntas, envolvendo diversos atores: Prefeitura de Porto Alegre, Conselho do Plano Diretor do Município, DEMHAB, Câmara de Vereadores e outros agentes tais como

empresários e incorporadores que, organizados na associação dos empresários e, também, na associação de moradores do bairro Humaitá, tinham interesse em dar uma nova ocupação para a área.

Não existe, no entanto, uma divisão clara entre os períodos segundo a utilização desta ou daquela forma de erradicação. Muitas vezes elas foram utilizadas simultaneamente. Mesmo antes do final do período mais repressivo do regime militar, variadas formas de ação, com vistas à desocupação das áreas ocupadas irregularmente, foram utilizadas. É importante salientar, no entanto, que o único período em que as erradicações sofreram algum tipo de resistência foi durante o período mais repressivo do regime militar quando as remoções eram efetuadas pela força com a demolição, ou mesmo queima, das malocas. Após esse período, as remoções pela força foram dando lugar às outras formas de intervenção, via justiça ou negociação, e assim os conflitos, o uso da força e os embates corporais foram gradativamente sendo evitados.

À medida que o poder militar enfraquecia, as negociações para erradicação, ou mesmo regularização de assentamentos irregulares, tornaram-se as alternativas cada vez mais utilizadas pela Prefeitura para lidar com o problema de áreas com ocupação irregular.

Seja como for, a partir do final da década de 1970, a atitude em relação às áreas invadidas sofreu uma mudança radical. Negociação política e cautela tornaram-se práticas comuns. Assim, novas estratégias de pressão foram utilizadas. Em 1988, os empresários locais iniciaram um movimento para emancipar o bairro e transformá-lo em um novo município da Região Metropolitana onde eles tivessem mais

poder. No mesmo ano, a empresa Primorosa entrou na justiça em uma disputa contra os residentes irregulares da Vila Santos Guerra, uma das últimas vilas remanescentes situadas em uma localização valorizada de "Dona Teodora".

A partir das melhorias na infraestrutura, a possibilidade de expandir a ocupação industrial na área tornou-se uma realidade e, assim, a remoção de parte da população de trabalhadores que ainda aí moravam em malocas passou a ser de interesse público. A designação pelo 1º PDDU (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano), em 1979, das áreas de "Dona Teodora" para uso predominantemente industrial<sup>6</sup> foi o primeiro passo nesse sentido. Essa designação foi um instrumento, técnico e político, importante para desestabilizar as ocupações irregulares e, portanto, erradicá-las tendo em vista que sua ocupação passou a estar em desconformidade com a legislação, não havendo portanto, segundo o poder público local, possibilidade de regularizá-las.

A primeira tentativa de atrair uma nova classe social para "Dona Teodora" deu-se entre 1980/84 quando 2.505 apartamentos para a classe média foram construídos em áreas já desocupadas. Sua comercialização foi, no entanto, difícil tendo em vista a existência de malocas na vizinhança. Como consequência, uma boa parte dos apartamentos não comercializados foi invadida por trabalhadores sem teto, levando a que muitos compradores abandonassem seus apartamentos.

As intervenções prosseguiram, e entre os anos de 1996 e 1999 foram realizados trabalhos de terraplenagem para subir a cota de terreno de algumas áreas anteriormente ocupadas por malocas para, enfim, permitir seu uso para fins comerciais. Nessa época a área

já estava consolidada pela ocupação predominantemente comercial, mais vilas haviam sido removidas e o risco para mais invasões ficava muito difícil tendo em vista a pressão exercida pela Associação dos Empresários do Bairro Humaitá, já bem consolidada nessa época, sobre o poder público. Com isso tornou-se possível a retomada do lançamento de habitações para a classe média no bairro. Em 1990, os apartamentos invadidos nos edifícios construídos durante a década de 1980 foram retomados por via judicial e renegociados. A porta para a expansão da ocupação pela classe média estava definitivamente aberta.

No final de 1994, o *shopping* DC Navegantes foi construído, e em 1999, concluída a primeira etapa de um novo programa residencial, executado pela Construtora Titton Burgger, sob a forma de um condomínio multifamiliar, também para famílias com renda superior a 10 SM. Na primeira fase do projeto, todos os 256 apartamentos foram comercializados no mesmo ano, e uma nova fase com o mesmo número de apartamentos, concluída em 2001, também está totalmente comercializada.

Em 2002, a Self Engenharia concluiu dois condomínios horizontais: o Jardim Lirus e o Tulipas Residence, com um total de 350 casas de dois e três dormitórios, salão de festas, academia de ginástica totalmente equipada, quadra poliesportiva e portaria 24 horas, para uma população estimada em 1.200 pessoas), também fazendo parte desse investimento a construção de uma área comercial com dez lojas. Importante salientar que esse novo empreendimento já fora direcionado para famílias com renda de 15 ou mais salários mínimos.

Em 2003, a Construtora Self Engenharia lançava mais um condomínio horizontal, o

Alqueires Residence, ao lado dos dois condomínios concluídos em 2002. As unidades habitacionais contariam com uma suíte americana, dois dormitórios, *web star*, lavabo e pátio individual com espaço para churrasqueira. O empreendimento teria sala de ginástica equipada, piscina, salão de festas e quadra poliesportiva.

Como vimos, foram os investimentos em infraestrutura para consolidar a área como zona de comércio e serviços que possibilitaram a mudança de status de "Dona Teodora", expulsando a população de baixa renda morando irregularmente, para então dar lugar à habitação para classe média. Todas as tentativas de implementação de moradia para classe média efetuadas na década de 1980 foram frustradas pela presença das malocas. Para isso, no entanto, a estratégia foi transformar parte da área como zona de uso industrial e assim tornar incompatível o uso residencial.

Em Porto Alegre, como no restante do Brasil, a localização industrial tem sido um fenômeno predominantemente da periferia urbana, e a habitação de baixa renda tem seguido dois diferentes padrões: o cortiço e a favela, com localizações predominantemente distintas. O cortiço é uma forma de moradia individual ou coletiva, usualmente arrendada, estabelecida em velhas e decadentes edificações. No Brasil, eles seguem um padrão muito similar àqueles descritos nas áreas centrais das cidades nos Estados Unidos e na Europa, e em Porto Alegre estão espalhados pela área urbana mais central da cidade. Eles são, predominantemente, bem localizados em relação aos locais de trabalho e com acesso aos principais serviços urbanos (água encanada, eletricidade, coleta de lixo). A ocupação densa e decadente representa o custo social dos cortiços.

Favelas, ou “malocas”, como elas são melhor conhecidas em Porto Alegre, são caracterizadas por aquelas habitações localizadas predominantemente na periferia da cidade e assentadas em áreas públicas ou privadas invadidas. Elas são uma forma barata de habitação, e seus ocupantes estão concentrados entre os grupos de menor renda da força de trabalho. Favelas são, de acordo com a definição oficial da Prefeitura de Porto Alegre, “grupos de pequenas habitações construídas com material inadequado (madeira, zinco, lata, papelão, etc.) distribuídos irregularmente, quase sempre em áreas não servidas por serviços e infraestrutura urbana” (PMPA/DEM HAB, 1998, p. 89).

Por trás desse tipo distinto de segregação da habitação da classe trabalhadora está um processo bem caracterizado de desenvolvimento urbano, que mostra uma distinção fundamental em relação aos exemplos dos Estados Unidos, Inglaterra e Canadá.

Em Porto Alegre, a ocupação ilegal das áreas privadas ou públicas desocupadas pela classe trabalhadora permite a reprodução da força de trabalho a baixos custos de reprodução, na medida em que se torna desnecessário incorporar ao salário dessa massa de trabalhadores os custos de moradia, isto é, habitação mais os serviços urbanos providos pelo Estado: água encanada, energia elétrica, coleta de lixo e sistema de esgoto. Os favelados utilizam esses serviços também ilegalmente, através de ligações clandestinas.

A manutenção das situações irregulares permite uma estrutura urbana mais flexível para o futuro, facilitando – quando necessário – a erradicação dos moradores, tão logo os setores mais ricos da sociedade, em especial aqueles diretamente ligados à produção imobiliária, se

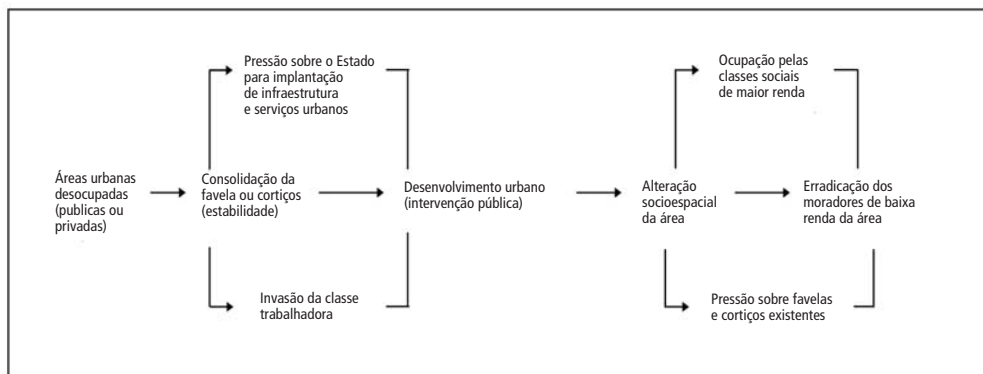
interessarem por aquela localização para futuros lucros ou uso imediato. Além disso, em contraste com os muito documentados exemplos dos Estados Unidos, Inglaterra e Canadá, os investimentos para melhoria e renovação das áreas urbanas ocupadas pela classe trabalhadora, no Brasil, têm sido predominantemente efetuados pelo Estado. O Estado tem sido o grande agente, tanto no que diz respeito ao desenvolvimento urbano quanto à remoção de favelas.

As intervenções públicas têm sido de grande valor para todos aqueles capacitados a investir subsequentemente no espaço, apropriando-se, assim, de todos os benefícios relativos a uma boa localização. Assim, as intervenções do Estado criam, através do tempo, as condições para a apropriação do solo por aqueles grupos específicos habilitados a pagar o novo preço de localização correspondente a seu novo valor de uso.

O processo de gentrificação na cidade de Porto Alegre afetou tanto os cortiços quanto as favelas. No entanto, o processo de gentrificação dos cortiços foi muito mais um processo de renovação, restrito à reabilitação de edificações velhas e fisicamente decadentes, ou – aqui e ali – pela demolição e reconstrução de novas unidades individuais. Nesse caso, a transformação segue o mesmo esquema não mediado apresentado por Merrett (1976). A quantidade de capital envolvido no processo não é relevante, na medida em que o capital adiantado pelo novo morador é apenas para pequenas reformas. Não há, portanto, o grande capital especulativo envolvido. A escala é, assim, insignificante para uma eventual transformação de um bairro ou mesmo de um setor urbano.

Pela razão de os cortiços estarem situados em áreas urbanas com praticamente toda a

Figura 2 – O processo primário de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana no Brasil



infraestrutura e serviços urbanos instalados, a demanda por esses tipos de edificação vem de setores da sociedade que não são os mesmos das favelas. Poderíamos denominar esse caso, pela sua insignificância para grandes transformações urbanas, como um processo secundário de gentrificação.

O processo primário de gentrificação em Porto Alegre deve ser relacionado a processos de (re)desenvolvimento urbano, com a intenção de erradicar habitações de baixo custo – favelas – para transformar o uso do solo em uma escala de grandeza que não se restrinja apenas à transformação de um conjunto de habitações inseridas em um quarteirão, mas tenha importância para a transformação do status de um bairro ou mesmo um setor urbano.

O esquema apresentado na Figura 2 representa o processo primário de gentrificação em Porto Alegre.

## Conclusão

O conceito de gentrificação tem, para nós, um poder explicativo para ser aplicado ao processo de periferização da classe trabalhadora em Porto Alegre. Para isso é preciso, no entanto, abandonar a ideia de gentrificação como um processo de simples troca de moradias de população de baixa renda e outras edificações (como, por exemplo, depósitos) por moradias para população de renda média e alta no centro das cidades. Nossa proposição é a de que o conceito de gentrificação necessita ser relacionado a processos mais amplos de (re)estruturação urbana. Pesquisas passadas, apesar de desvendarem uma variedade de formas, processos e mecanismos, desenvolveram somente explicações diferentes para o mesmo modelo de gentrificação.



De acordo com essa proposição, o processo de gentrificação deveria ser analisado como o resultado do permanente processo de (re)organização urbana nas cidades capitalistas modernas, necessário ao contínuo processo de acumulação de capital, através do qual áreas urbanas deterioradas, ocupadas pela classe trabalhadora, podem ser ocupadas por outros setores da sociedade (camadas sociais de renda alta e média), não somente para habitação, mas para a instalação de outros usos também.

Nós sustentamos, portanto, que produção do espaço hoje em dia significa (re)organização do espaço urbano existente para atender às necessidades dos processos de produção e consumo existentes. No entanto, a (re)organização do espaço está longe de ser um processo autorregulado e que se desenvolve sem percalços; ao contrário, ele continuamente enfrenta dificuldades, geradas internamente, que clamam pela intervenção do Estado.

A disputa pelo espaço revela uma grande competição no mercado imobiliário, que emana da interação complexa de forças sociais, políticas e econômicas, as quais determinam diferentes tipos de segregação nos quais o Estado joga um papel controverso na tentativa de resolver as mais variadas situações de conflito. Essa organização implica a atribuição de níveis de preferência diferenciados para cada uso do solo, de maneira que ele contenha uma estrutura hierárquica, de acordo com a qual cada uso terá uma preferência sobre o outro. Os níveis de hierarquia não correspondem a uma hierarquia econômica absoluta, mas às necessidades da produção em termos de organização espacial e do poder de barganha que cada usuário tem sobre esse espaço.

Mas a produção do espaço urbano significa, cada vez mais, a transformação do espaço, no sentido de que o produto final das intervenções no espaço não é uma nova estrutura em particular, mas a transformação da própria estrutura existente. No entanto, a produção do espaço urbano é dirigida por regras distintas daquelas da produção de bens simples de consumo, pelo fato de que o espaço não pode ser produzido como um valor de uso individualizados. Qualquer intervenção em uma porção particular de espaço leva a uma transformação de todo o espaço e, em última análise, de todas as localizações que o compõem. A produção de localizações urbanas é efetuada no nível coletivo e, como parte da produção do espaço urbano, como um todo. Assim, a determinação da escolha de uma (re)localização, aberta ao processo individual de produção, depende da estrutura do espaço urbano como um todo.

A determinação da escolha de localizações, postas à escolha das unidades individuais de produção, pode resultar, no entanto, em uma situação de conflito entre grupos relativamente homogêneos de usuários, os quais não podem ser resolvidos nesse nível: um grupo de usuários quer se mover (e também se confinar em grupo) em localizações ocupadas por outro grupo de usuários, que não querem deixar sua localização. Essa situação dá lugar a grupos de interesse rivais. Uma confrontação direta resultaria em um crescimento anárquico, o que força a entrada do Estado no processo.

Assim, a intervenção do Estado é necessária e inevitável. Algumas consequências disso para o processo individual de produção aparecem na forma de taxaço e confinamento do padrão de assentamento em

determinadas localizações, determinadas pelo zoneamento e outras regulamentações que asseguram sua compatibilidade com um padrão geral de assentamento.

Nesse sentido, as autoridades públicas podem colocar interesses restritivos ao uso do solo de forma a proteger algumas áreas de ocupantes ou mesmo para a exclusão de alguns grupos sociais indesejáveis. Da mesma forma, bancos, promotores urbanos (privados ou públicos), capitalistas industriais podem, de acordo com – ou manipulando – a lei, operar uma alocação desigual de recursos a diferentes partes da área urbana, iniciando, ou reforçando, desigualdades intraurbanas. Tais desigualdades emergem de políticas governamentais locais de zoneamento, seleção de moradores para alocação de determinadas áreas, realocação de moradores irregulares, provisão de espaços de lazer e localização de escolas e demais usos urbanos, em relação ao transporte público. Ações e mecanismos desse tipo muitas vezes modificam, amplificando ou reduzindo, as desigualdades de renda geradas na economia.

Assim, o regimento do uso do solo é resultado do uso conjunto de vários meios de regulamentação, que são postos em prática para assegurar que atividades sejam localizadas de acordo com uma hierarquia de usos do solo e de classes. Nesse processo, a distribuição desigual de renda produz uma competição desigual no mercado. Desigualdade que não resulta somente das forças econômicas, mas, como vimos, de um complexo inter-relacionamento de forças sociais, políticas e econômicas.

Frequentemente, a única forma de tornar um programa de renovação urbana lucrativo é a de aumentar substancialmente o status

social de uma área ligada a uma nova configuração física. Na medida em que uma área urbana é beneficiada por investimentos públicos e esses investimentos aumentam o preço (valor) daquela terra, é esperado que algumas alterações na composição social da população residente venha ocorrer. Alterações naquela composição podem acontecer pela expulsão de famílias incapazes de enfrentar a nova realidade de preços (aluguéis, por exemplo) e outras novas despesas relacionadas às melhorias (taxas, impostos, tarifas), e principalmente pela atração de um novo estrato social economicamente mais poderoso, que passa a pressionar por mais investimentos (melhorias) e pela expulsão dos setores sociais indesejáveis.

Portanto, se o espaço urbano é segregado em uma relação direta à alocação desigual dos investimentos públicos, podemos dizer que a razão pela qual a classe trabalhadora é segregada na periferia (ou mesmo em áreas centrais) das cidades não pode ser explicada somente em termos da competição anárquica entre estratos sociais, tendo o nível de renda como único parâmetro, já que ela está diretamente relacionada à forma como o Estado intervém no espaço.

A experiência de “Dona Teodora” propicia um claro exemplo de gentrificação, cultivado com o auxílio de políticas públicas, em uma cidade que vem reduzindo suas atividades industriais e dando lugar a atividades econômicas ligadas a comércio e, principalmente, serviços. Como vimos em “Dona Teodora”, essas atividades lideraram, através da Associação dos Empresários do Bairro Humaitá, ao invés de seguir a reocupação do espaço. A classe média, que não tinha organização e poder político para demandar com sucesso as

transformações habitacionais pretendidas para a área, foi, no início, mera espectadora.

Nesse sentido, o processo de gentrificação em “Dona Teodora” está relacionado não somente às desigualdades sociais e à mobilidade social, determinando novas formas de vida, mas, essencialmente, como tentamos demonstrar, ao processo de produção e consumo e às respectivas transformações que ele produz sobre o espaço e em seus valores de uso. Assim,

deve-se entender os mais diversos processos de gentrificação como facetas de processos distintos de (re)estruturação urbana, de acordo com os requerimentos do desenvolvimento da produção e consumo capitalistas. Dessa forma, gentrificação aparece como uma das possíveis consequências do permanente processo de organização espacial, ou seja, o processo permanente de produção do espaço em atendimento aos ditames da economia.

#### **Carlos Ribeiro Furtado**

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Urbanismo. Porto Alegre/RS, Brasil.  
carlosfurtado53@gmail.com

## Notas

- (1) O termo *gentrification* foi criado em 1964 por Ruth Glass para descrever o processo que teve início nos anos 1950, através do qual algumas áreas residenciais deterioradas no centro de Londres, ocupadas pela classe trabalhadora, estavam sendo transformadas em áreas residenciais para a classe média.
- (2) Este é, de fato, o nome de uma obra coordenada por Smith e Williams (*Gentrification of the city*, 1986).
- (3) A área conhecida como “Dona Teodora” situa-se na periferia de Porto Alegre e teve início no local conhecido como “Arraial dos Navegantes”. A área abrangia, à época do início das transformações nos anos 1960, quatro bairros: Navegantes, Humaitá, Farrapos e Anchieta. Esses quatro bairros ocupam uma área de aproximadamente 840 ha. e, até a década de 1960, era ocupada predominantemente por indústrias. Para acesso a um estudo aprofundado do processo de gentrificação em “Dona Teodora”, ver Furtado (2003).
- (4) Esta visão é criticada por Smith, segundo o qual, “se escolhas culturais e preferências do consumidor realmente explicam gentrificação, isto nos levaria à hipótese de que as preferências individuais mudariam em uníssono, não só nacionalmente mas também internacionalmente – uma visão desanimadora da individualidade natural e cultural humanas – ou que barreiras intransponíveis seriam fortes o suficiente para obliterar a individualidade implícita na preferência do consumidor” (1979, p. 540).

- (5) Um bom estudo sobre esta questão pode ser encontrado em Mascaró (1979).
- (6) Esta decisão teve como base um estudo da UFRGS que indicava o uso industrial como a melhor vocação para a área. No entanto, nesta época as indústrias, mesmo as aí localizadas, já buscavam melhores localizações na Região Metropolitana, cedendo este espaço para o setor terciário, pois a infraestrutura existente e o custo do metro quadrado de terreno já não atendiam às necessidades do setor industrial.

## Referências

- ALONSO, J. A. (1988). A desindustrialização de Porto Alegre: causas e perspectivas. *Ensaio FEE*. Porto Alegre, v. 9, n. 1, pp. 3-28.
- AYDOS, E. D. (1976). *Padrões de mobilidade espacial e demanda por realocação industrial em Porto Alegre*. Porto Alegre, IESPE/PUC.
- BOURDIEU, P. (1996). *Razões práticas*. Campinas, Papirus.
- CARRION, O. B. K. (1987). *Custo de consumo final da habitação: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- DEÁK, C. (1985). *Rent theory and the price of urban land*. Tese de doutorado. Cambridge, King's College/University of Cambridge.
- FURTADO, C. R. (2003). *Gentrificação e (re)estuturação urbana no Brasil: o caso de Porto Alegre: 1965-1995*. Tese de doutorado. Porto Alegre, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- GLASS, R. (1964). *London: aspects of change*. Londres, MacGibbon e Kee.
- HAMNETT, C. (1984). The lost gentrifiers. *London. New Society*. Londres, mar., pp. 415-416.
- HAMNETT, C. e WILLIAMS, P. (1979). Gentrification in London – 1961-1971: an empirical and theoretical analysis of social change. *CURS Research Memorandum*. Londres, v. 71.
- HARVEY, D. (1984). *The limits to capital*. Oxford, Basil Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (1985a). *Consciousness and the urban experience*. Oxford, Basil Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (1985b). *The urbanization of capital*. Oxford, Basil Blackwell.
- HAWLEY, A. e DUNCAN, O. (1957). Social area analysis. *Land Economics*, v. 33, pp. 340-351.
- LEY, D. (1981). Inner city revitalization in Canada: Vancouver case study. *Canadian Geographer*, v. 25, pp. 124-248.
- MacDOWELL, L. (1982). Class, status, location and lifestyle. *D202, Bloc 4, Unit 3*. Milton Keynes, Open University.
- MARCUSE, P. (1986). "Abandonment, gentrification and displacement: the linkages on New York city". In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. (eds.). *Gentrification of the city*. Boston, Allen and Unwin.

- MARX, K. (1967). *Capital*. Nova York, International Publishers.
- MASCARÓ, J. (1979). *Custos de infra-estrutura: um ponto de partida para o desenho econômico urbano*. Tese de Livre-docência em Urbanismo. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- MERRET, S. (1976). Gentrification, political economy of housing, housing and class in Britain. In: CONFERENCE OF SOCIALIST ECONOMISTS. *Political Economy of Housing Workshop*. Londres, pp. 44-49.
- PMPA/DEM HAB (1998). *Censo de núcleos e vilas irregulares de Porto Alegre – 1996-1998*. Porto Alegre.
- SCOTT, A. J. (1980). *The urban land nexus and the state*. Londres, Pion.
- SMITH, N. (1979). Towards a theory of gentrification: back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, pp. 538-548.
- \_\_\_\_\_ (1986). “Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space”. In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. (orgs.). *Gentrification of the city*. Londres, Allen e Unwin.
- SMITH, N. e WILLIAMS, P. (1986). “Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate”. In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. (orgs.). *Gentrification of the city*. Londres, Allen e Unwin.
- SMOLKA, M. (1983). The production of the built environment, towards a view of the internal structuring of Brazilian cities: the Rio de Janeiro case. *Proceedings of the Bartlett International Summer School*. Genebra, pp. 2-4/2-10.
- VILLAÇA, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel.

Texto recebido em 9/nov/2013  
Texto aprovado em 22/abr/2014



# Antigos processos e novas tendências da urbanização norte-americana contemporânea

Old processes and new trends in the contemporary North American urbanization

Maria Floresia Pessoa de Souza e Silva

## Resumo

Em 2010, a suburbanização permanece como característica dominante da urbanização contemporânea norte-americana (US Census, 2010), colaborando para o desinvestimento e declínio das áreas urbanas consolidadas. Projetos de renovação se multiplicam em harmonia às estratégias políticas e econômicas neoliberais e, muitas vezes, ocasionam a gentrificação, foco dos estudos referenciais de Neil Smith. Nesse cenário, duas tendências se fortalecem e introduzem novas relações socioespaciais às dinâmicas urbanas. De naturezas completamente diversas, as *gated communities* e a teoria urbanística do *New Urbanism* crescentemente são incorporadas ao repertório dos projetos urbanos elaborados para subúrbios e para áreas centrais, objetivando promover qualidade, sustentabilidade e/ou equilibrar desigualdades. A experiência empírica do Vale de Las Vegas ajuda a compreender como se dá essa complexa equação na prática.

**Palavras-chave:** gentrificação; urbanização dispersa; *gated communities*; *New Urbanism*; Las Vegas.

## Abstract

*Suburbanization remains as a dominant feature of contemporary urbanization in the United States (US Census Bureau, 2010), having contributed to the disinvestment and decline in inner urban areas. Renewal projects have been growing in consensus with neoliberal political and economic strategies and have often resulted in gentrification – a phenomenon with extensive reference in Neil Smith's works. Meanwhile, two trends have been strengthened, introducing new socio-spatial relations into the urban dynamics. Distinct by nature, the gated communities and the New Urbanism theory have been progressively incorporated in the scope of the urban and suburban projects that seek quality, sustainability and/or to balance inequalities. Empirical evidence found in Las Vegas Valley illustrates how this complex scenario has taken place in practice.*

**Keywords:** *gentrification; urban sprawl; gated communities; New Urbanism; Las Vegas.*

## Introdução

Desde as últimas décadas do século XX, duas novas tendências, de naturezas totalmente diversas, se apresentam trazendo soluções aos problemas da urbanização contemporânea norte-americana, orientando tanto projetos em novas áreas de expansão, quanto aqueles com intuito de renovar áreas degradadas, sejam essas centrais ou suburbanas. A primeira tendência refere-se às chamadas *gated communities* – *GC* (que se assemelham ao que conhecemos como condomínios fechados no Brasil), as quais se constituem em produtos explicitamente mercadológicos, caracterizadas por terem como pressuposto o isolamento físico do entorno associado a uma estrutura de gestão condominial privada, que, supostamente, tornam essas áreas menos susceptíveis à degradação provocada pelo desinvestimento público; a segunda tendência é o *New Urbanism* – *NU*, uma teoria urbanística com princípios e objetivos definidos, que defende a importância do bom desenho no combate às desigualdades socioespaciais (Charter of New Urbanism, 1996).

Sem pretensão de exaurir tema de tal amplitude, pretende-se aqui discutir duas questões que parecem ser essenciais: as *GC* e o *NU* reforçam ou minimizam os problemas da suburbanização? Que relação se observa entre a gentrificação resultante de intervenções para recuperação de áreas consolidadas e essas novas tendências da urbanização contemporânea?

O texto inicia com a revisão de dois conceitos fundamentais a esse debate: a suburbanização e a gentrificação. Na segunda parte, considerando a diversidade dos problemas

urbanos contemporâneos, busca-se verificar os princípios e objetivos das *GC* e do *NU* e conhecer seus resultados práticos, avaliando se são respostas válidas àqueles. Segue-se um estudo empírico que mostra como essas tendências têm se inserido à dinâmica urbana no Vale de Las Vegas, área que vivenciava um dos maiores índices de crescimento urbano do país até meados de 2000. Por fim, as conclusões apontam que ambas as tendências parecem mais contribuir para criar novos conflitos e ampliar as desigualdades socioespaciais que para solucionar os problemas urbanos.

## Atualizando os processos de suburbanização, renovação e gentrificação nos Estados Unidos

O termo *sprawl* tornou-se um novo americanismo, quando subdivisões e centros comerciais brotaram nas paisagens. No fim dos anos setenta, quando aumentaram as taxas de juros e a inflação alcançou dois dígitos e os preços das casas elevaram-se além do alcance das famílias jovens, o Departamento de Agricultura anunciava que, todos os anos, três milhões de acres agricultáveis estavam sendo urbanizados. Em 1985, as pessoas podiam com razão debater se os Estados Unidos eram uma nação racista, imperialista ou religiosa, mas, dificilmente, alguém poderia discordar sobre a designação de ser uma nação suburbana. (Jackson, 1985, p. 284)<sup>1</sup>

Em 1985, ao publicar um dos mais reconhecidos estudos sobre o fenômeno da suburbanização nos Estados Unidos: *Crabgrass Frontier, The suburbanization of the United*



*States*, Kennet Jackson afirmou que entre 1950 e 1980, 18 entre as 25 maiores cidades americanas perderam população, enquanto os subúrbios ganharam 60 milhões de pessoas (dessas, 38 milhões teriam migrado nos primeiros vinte anos); entre as 15 maiores áreas metropolitanas existentes em 1970, somente uma cidade tinha maior população que os subúrbios: Houston, no Texas. Acrescenta que declínios foram também observados na Europa e na Ásia, mas o abandono do centro em direção aos subúrbios nos Estados Unidos se deu em uma velocidade dramática, com drásticas mudanças nos perfis étnico, social e econômico, algo considerado sem precedentes na história (Jackson, 1985).

A intensidade com que se deu a suburbanização norte-americana no pós-guerra tem, muitas vezes, levado à omissão de sua origem em meados do século XIX. Para uns, seu início estaria associado à fuga das elites econômicas e políticas das grandes cidades em busca de uma vida mais saudável próxima à natureza (Stilgoe, 1988; Fishman, 1987); para outros, ao crescimento industrial que conduziu massas de trabalhadores aos subúrbios, associado aos investimentos imobiliários especulativos, ambos espalhando “pedaços condensados de urbanidade nas periferias” (Walker e Lewis, 2004, p. 26).<sup>2</sup> Observa-se a força do setor industrial nesse processo quando em 1900, um terço de todos os empregos em manufaturas nos Estados Unidos se localizava fora da área central e, em 1950, esse percentual já chegava a 50%; também, das atividades comerciais, que, a partir dos anos 1920, desconcentraram-se rapidamente, rivalizando com os distritos comerciais do centro. Um exemplo seria Chicago, que em 1935, teria  $\frac{3}{4}$  de seus estabelecimentos

comerciais localizados fora da área central (Bruegmann, 2005, p. 37)

Na segunda metade do século XX, esse deslocamento ganharia força e dimensão, quando as áreas centrais passaram a ser sinônimo de concentração da população que mais demandava subsídios do poder público, e que menos contribuía para suas receitas, os mais pobres. Os subúrbios, cada vez mais, ofereciam serviços privados, ambientes mais qualificados, tudo a um menor custo de vida. Como reflexo, a queda dos valores dos impostos sobre propriedade nas áreas centrais minimizavam receitas públicas e reduziam viabilidade de novos investimentos. Na opinião de Jackson (1985, p. 187), duas condições e duas causas foram necessárias para intensificar esse processo:

Claro, não há uma única resposta para um fenômeno de tal importância, mas vou argumentar que houve duas condições necessárias para desconcentração das residências dos norte-americanos – o ideal suburbano e o crescimento da população – e duas causas fundamentais – o preconceito racial e a moradia barata.<sup>3</sup>

A industrialização acelerou o crescimento urbano desde o final do século XIX, e o desejo de possuir uma casa própria no subúrbio foi um sonho estimulado e facilitado pelas políticas públicas federais (viabilizando infraestrutura, garantindo hipotecas, ofertando vantagens fiscais aos proprietários). O preconceito racial estaria relacionado a dois fatores: evitar a convivência com os afrodescendentes que chegavam do Sul em busca de trabalho, após a Segunda Guerra Mundial; e, às novas políticas educacionais, que tornaram inconstitucional a separação racial nas escolas públicas a partir de 1954. A opção por morar nos subúrbios foi

respaldada, entre outras coisas, pela condição econômica da maioria, pela estrutura fundiária, pelos avanços nas técnicas construtivas e pela decisão do poder público federal em expandir esse padrão de crescimento (Jackson, 1985; Duane, Plater-Zyberk e Speck, 2000).

As críticas contra o *sprawl* se iniciaram na década de 1960 associadas à imagem de um crescimento econômico, ambiental e socialmente insustentável.<sup>4</sup> Ao concluir seu estudo, Jackson (1985) acreditava que no século vindouro, apesar do avanço tecnológico constituir-se em um potencial estímulo à suburbanização, outros aspectos imporiam a reversão desse fenômeno, dentre eles: 1) a conscientização de que o petróleo era finito; 2) a eficiência energética da tipologia multifamiliar permitindo reduzir custos de ar condicionado e calefação; 3) o aumento do valor dos imóveis, fruto do aumento do preço da terra e da falta de investimentos em novas tecnologias;<sup>5</sup> 4) a atratividade dos lucrativos mercados financeiros; 5) o crescimento das políticas públicas de conservação, renovação e trânsito de massa; 6) a crescente inserção das mulheres no mercado de trabalho, favorecendo o interesse pelas moradias sem jardins e mais próximas ao comércio, serviços e equipamentos; e 7) o aumento das minorias e a migração dos afrodescendentes para os subúrbios.

Contrariamente às previsões de Jackson (1985) a suburbanização cresceu nos Estados Unidos e passou a se expandir também em outros lugares do mundo, provocando novos estudos e revisão do conceito do *sprawl*. Nesse sentido, se antes o *sprawl* era considerado o padrão urbanístico suburbano, passa a ser entendido como um processo que pode assumir

diferentes formas e que adquire um rigor quantitativo passível através da comparação ao longo do tempo, de distintas dimensões, combinadas ou não, entre elas: densidade, continuidade, concentração, agrupamento, centralidade, nuclearidade, usos mistos e proximidade (Couch, Leontidou e Petschel-Held, 2007).

Em 21 de outubro de 2011, na 39ª *Annual Conference of Nevada of the American Planning Association*, realizada em Reno (NV), o representante do US Census Bureau, funcionário da Denver Regional Census Center, inicia seu discurso afirmando que os resultados do censo de 2010 revelaram cinco maiores tendências: 1) norte-americanos estão se tornando mais suburbanos; 2) a população está ficando mais velha; 3) nota-se relevante crescimento de minorias raciais e étnicas; 4) há significativas mudanças na composição familiar; 5) as regiões do Sul e Oeste continuam a apresentar os maiores níveis de crescimento. Assim, esse processo permanece reproduzindo,<sup>6</sup> intensificando ou relocando os problemas já conhecidos, além de agregar novos, como a questão da insegurança, da densificação da periferia e da "gentrificação" dos antigos subúrbios (Marcuse, 2008; Sonovam, 2010; Bruegmann, 2006; McKenzie, 2005).

Na opinião de Bruegmann:

[...] a mais convincente resposta à pergunta: por que razão o *sprawl* tem persistido ao longo de tantos séculos, parece ser o crescente número de pessoas acreditar ser este o meio mais seguro para usufruir da privacidade, mobilidade e ato de escolha, que outrora estavam disponíveis apenas para os mais ricos e mais poderosos membros da sociedade. (2005, pp. 111-112)<sup>7</sup>

Por privacidade o autor entende “a habilidade de controlar seu entorno”, vantagem essa antes só permitida aos muito ricos, mas que as mudanças na política habitacional e os incentivos ao formato condominial, permitiram reduzir custos de moradia e ampliar essa regalia para a classe média (Bruegmann, 2005, pp. 109-111).

Ao fim da Segunda Guerra Mundial, os empréstimos facilitados pelo governo federal e a existência de uma grande demanda levaram os empresários a se acomodarem, a repetirem fórmulas que desenhavam paisagens monótonas e ofereciam produtos de baixa qualidade. A partir dos anos 1960, esse quadro se reverteria, quando os empreendedores se alarmaram com a alta inadimplência das hipotecas, somada a um crescente número de imóveis vazios, ameaçando a comercialização de seus produtos. Nesse momento, a produção de condomínios – mais conhecidos nos Estados Unidos como *Common Interest Development*, *CID* – se mostrou como uma saída para a crise. O setor privado passou a destacar vantagens financeiras dos novos *designs*, acusar o zoneamento de ser arbitrário e inflexível, defender o uso multifamiliar e as altas densidades como meio de inovar seus produtos imobiliários e de reaquecer o mercado: agrupamento de conjuntos residenciais (*cluster subdivisions*), *Planned-Unit Development – PUD* – e zonas adensáveis (*density zone*), passaram, assim, a fazer parte do vocabulário e de publicações<sup>8</sup> dos agentes desse setor (Babcock, 1966).

Outro fator que colaborou para popularização dessa opção de moradia entre os norte-americanos foi a financeirização do mercado

da construção civil. Essa tornou a atuação dos financiadores tradicionais (seguradoras e fundos de pensão) mais agressiva e introduziu as grandes corporações nesse mercado que, mesmo sem nenhuma experiência prévia no setor imobiliário, mas visualizando a possibilidade de grandes lucros, passaram a figurar como novos e grandes investidores<sup>9</sup> (McKenzie, 1994; Babcock, 1965). Assim, deu-se uma onda de fusões, aquisições e *Joint Ventures*, passando os empreendimentos imobiliários a serem negociados em bolsas de valores, a partir de sofisticados esquemas financeiros, e que teve como resultado a massificação do produto habitação. Todos esses esforços terminariam por convencer o *Federal Housing Administration – FHA*, órgão da política nacional de habitação, a defender essa bandeira e estimular os *CID* (McKenzie, 1994).

Em paralelo, na esfera local, o “zoneamento” que desde a década de 1920 era utilizado como instrumento de controle urbano, baseado na separação rigorosa entre os usos, foi um dos grandes aliados para promover o *sprawl* (Babcock, 1966). Desde seu princípio, o zoneamento seria flexibilizado para incluir usos de menor “aceitabilidade” pelos residentes, evitando grandes embates, assim como também serviria para atender à localização de equipamentos públicos e o funcionamento das indústrias sem interferências da vizinhança (Walter e Lewis, 2004). As adaptações culminariam no que Babcock (1966, p. 11) chamaria de “máxima flexibilização”, o “empreendimento planejado” (*Planned Unit Development – PUD*), quando o zoneamento assumiu a “improvisação judicial”:

Cada proposta é julgada por seu mérito particular e os padrões pelos quais cada proposta será julgada são vagos. Com efeito, a *PUD* suplanta os dispositivos pré-existentes de zoneamento. Pactos e facilidades são barganhados entre empreendedor e município em lugar das costumeiras regulamentações de zoneamento [...]. (Babcock, 1966, p. 11)<sup>10</sup>

Fica claro que a forma condominial consolidou-se por meio da ação do governo – federal e local – em atendimento aos interesses do setor imobiliário (Babcock, 1965, pp. 46-51). O *sprawl* que durante o pós-guerra consolidou-se predominantemente através da difusão de um modelo ideal de moradia, que seria própria, de propriedade individual e tipologia unifamiliar, a partir dos anos 1960, a valorização do sistema de copropriedade seria a nova fórmula encontrada para sua persistência e viabilidade, a mesma que mais tarde viabilizaria a produção das *gated communities* e dos empreendimentos promovidos sob a teoria do *New Urbanism*.

McKenzie (2010, p. 53) adverte que o crescimento dos *CID*, desde os anos 1970, vem consolidando uma “dramática” e “silenciosa revolução no setor habitacional e na governança local” dos Estados Unidos. Em menos de 40 anos, o número de residências existentes dentro de *CID* passou de 1%, em 1970, para 18,8%, em 2008, quando se estimou que 59,5 milhões de pessoas, aproximadamente 20% da população norte-americana, já residia sob o regime condominial administrado por associações de proprietários. O autor argumenta que daí decorrem três consequências “provavelmente irreversíveis”: o enfraquecimento da estrutura dos governos locais, a transformação da natureza do regime de propriedade

predominante em condominial e a reorganização do espaço urbano onde:

(...) A emergência de uma mentalidade fortificada e seu fenomenal sucesso é surpresa nos EUA, onde a maioria das pessoas vive em espaços abertos e vizinhanças sem proteção.

(...) Viver em uma GC representa a nova versão do sonho americano da classe média. Precisamente, porque, temporariamente, suprime e mascara, ou até evita e funde as ansiedades sociais e valores inerentes da vida urbana e suburbana moderna. (McKenzie, 2010, p. 13)<sup>11</sup>

Em 2010, o livro *Insecurity America: how we got here and what we should do about*, organizado por Hugh Gusterso e Catherine Bestenam, apontou diversos fatores que vinham contribuindo para aumentar os sentimentos de insegurança e vulnerabilidade que hoje dominam a sociedade norte-americana: o declínio econômico do país; o desaparecimento e a volatilidade dos empregos; as dificuldades de superar a crise financeira; o aumento da imigração ilegal, criando novas cores para o racismo; a convivência obrigatória com questões imprevisíveis, como o aquecimento global e as ações terroristas; as derrotas militares; a inacessibilidade aos serviços de saúde; a crise imobiliária; e a exposição da pobreza nos espaços públicos; dentre outros.

Nesse cenário, as *GC* parecem ser a melhor representação de uma nova América: fortificada, fragmentada, mais desigual, parte das complexas transformações urbanas ocorridas nas últimas décadas do século XX, orientadas pela economia global e pelas mudanças socioculturais. Elas transformam paisagens, comportamentos sociais e impõem novas

relações jurídicas e institucionais (McKenzie, 1994, 2005, 2010; Blakely e Snyder, 1999; Lang e LeFurgy, 2007; Nelson, 2009; Low, 2010; Silva, 2012).

No final século XX, enquanto a suburbanização continua em ritmo acelerado, proliferam as alianças entre capitais públicos e privados no intuito de renovar áreas centrais que entram em declínio. Essas parcerias são expressões da substituição das políticas progressistas, frente ao fortalecimento do neoliberalismo, da internacionalização da economia e da competitividade entre cidades (Harvey, 1992, 1996). Segundo Neil Smith, esses processos de reestruturação ocorrem de diferentes maneiras em cada lugar. Seus estudos identificaram ciclos de desvalorização, os quais, por vezes, induziam à renovação urbana, por outras, não se completavam a ponto de gerar o interesse do capital em investir nas áreas degradadas, o que chamou de "renda diferencial" (*rent gap*):

A renda diferencial é a disparidade entre a renda potencial da terra e a renda atual da terra capitalizada sob o presente uso da mesma (...). A diferença entre as rendas é produzida principalmente pela desvalorização do capital (que diminui a proporção da renda da terra capaz de ser capitalizada) e também [pelo] contínuo desenvolvimento e expansão urbana (que historicamente tem elevado a renda potencial da terra no interior da cidade) (...). Somente quando essa diferença emerge, pode-se esperar investimento; uma vez que se a utilização atual conseguiu capitalizar toda ou a maior parte da renda da terra, pouco benefício econômico poderia ser derivado de um redensolvimento. Com a "filtração" e declínio da vizinhança, a renda diferencial aumenta. Gentrificação ocorre quando a diferença é suficientemente

ampla que os empreendedores possam adquirir imóveis mais baratos, pagar os custos do construtor e lucros da reabilitação, pagar juros ou hipotecas e empréstimos da construção, e podem então vender o produto final por um preço que traz retorno satisfatório para o empreendedor. A renda total da terra, ou maior parte dela, agora está capitalizada, o bairro é assim "reciclado" e começa um novo ciclo de uso. (Smith, 1996, p. 68)<sup>12</sup>

Assim, o reinvestimento em uma área exige que a mesma decline, ou se valorize, até atingir um determinado ponto, quando se torna economicamente viável para os empreendedores reinvestirem ali. Entre os possíveis investimentos, aqueles em propriedade assumem especial importância pela margem de lucro que possibilitam. Um problema recorrente resultante das tentativas de revitalização de áreas em declínio tem sido a gentrificação.

A gentrificação foi um termo cunhado em 1964 por uma das sociólogas europeias pioneiras no estudo desse fenômeno, a alemã Ruth Glass. Ao descrever as transformações que ocorriam no centro de Londres, reporta que a reabilitação do estoque de imóveis residenciais, aumentou seus preços, estimulou a substituição do inquilinato pela propriedade privada e a população trabalhadora por outra de maior renda. (Lee, Slatter e Wyly, 2008). No final do século XX, Smith sugere a revisão desse conceito, por esse já ser incapaz de acompanhar as transformações desse processo.

O termo, cunhado por Ruth Glass, em 1964, tem sido usado para descrever os aspectos residenciais desse processo, mas isso está mudando, da mesma forma que a gentrificação evolui. (Smith, 2000 apud Lee, Slatter e Wyly, 2008, p. 9)<sup>13</sup>

A experiência pioneira da cidade de Nova York, iniciada na década de 1970, possibilitou verificar que a gentrificação teria acontecido em três “ondas” separadas por dois períodos de transição. Smith (2006) descreveu que a primeira onda aconteceu no final da década de 1970, de forma esporádica e era considerada uma “anomalia local”; a segunda iniciou-se no final daquela década até início de 1980, momento em que a gentrificação passou a ser vista como um movimento amplo e sistematizado que reformulava econômica, social e politicamente o espaço urbano; e a terceira onda sobreveio a partir dos anos 1993-4, quando a gentrificação se tornou “generalizada” como uma “estratégia urbana articulada” (p. 73), por meio da qual se produz habitação, lazer, emprego, novas paisagens aparentemente democráticas, de livre acesso, mas que na verdade são espaços de consumo direcionado àqueles que podem consumi-las. Aos poucos, a gentrificação passou a ser reportada tanto em outras cidades menores norte-americanas e em outros países, deixando de ser privilégio das cidades globais. Na explicação do autor, a gentrificação tendia a se expandir, atingindo distritos mais afastados, orientada por uma relação entre políticas de investimento e de desinvestimento.

[...] Quanto menores tiverem sido os investimentos na periferia [esclarece em nota que trata de periferia rica], menores são os desinvestimentos nos bairros abandonados e menor terá sido a difusão da gentrificação. Por isso mesmo, nas cidades em que a maior parte da extensão espacial é mais recente e nas quais as oportunidades de desinvestimentos prolongados foram circunscritas, do mesmo modo a difusão da gentrificação será limitada. (Smith, 2006, p. 78)

Ao pesquisar sobre os processos e formas urbanas que materializam a hegemonia do pensamento e do Estado neoliberal nos Estados Unidos, no período entre 1970-2000, Jason R. Hackworth (2007) analisa a gentrificação em diferentes escalas – da cidade e entorno, da área central, do bairro e do empreendimento<sup>14</sup> e argumenta:

Essa análise revela o óbvio crescimento na periferia das cidades nos últimos trinta anos, mas [também que] mudanças populacionais e investimentos imobiliários na área central é bem menor que supõe a maior parte da literatura sobre a suburbanização contemporânea. As áreas de *maior declínio e volatilidade não estão geralmente no interior da cidade, mas sim no interior dos subúrbios.*

Finalmente numa escala menos abstrata, *três formas emergentes parecem dominar a concertação espacial neoliberal. Suburbanização continua em um ritmo rápido, mas não é a simples extensão dos padrões do modelo keynesiano.* Crescimento na periferia, hoje, parece estar profundamente ligado a uma polarização social mais abrangente. Os locais de crescimento suburbano mais dinâmicos são muitas vezes lugares onde as segundas residências e as atividades de lazer dominam. Em contraste, a *habitação suburbana do período keynesiano gerencial é em grande parte vítima de desinvestimento*, quando os ricos fogem tanto para os *bairros gentrificados no interior da cidade ou para o interior das gated communities nas exurbias.* O *centro urbano, além disso, parece ser revalorizado em várias cidades, lançando algumas dúvidas sobre a descrição de gentrificação como um processo isolado.* (Hackworth, 2007, pp. 96-97, grifos nossos)<sup>15</sup>

O autor conclui que, “de modo geral, gentrificação é agora mais corporativa, mais

facilitada pelo Estado e possui menos resistência que nunca” (Hackworth, 2007, p. 149), acrescenta que tem servido para oportunizar lucros ao mercado imobiliário, mas também para substituir paisagens típicas da administração keynesiana – habitação social, espaços públicos – por outras onde predominam espaços subordinados à gestão privada, parte deles resultado de megaprojetos<sup>16</sup> e, acrescentamos, pelos enormes empreendimentos residenciais administrados por associações de proprietários. Lee, Slater e Wyly (2008, pp. 173-180) baseados na teoria de Smith, defendem que a partir de 2001, os Estados Unidos vivenciam uma quarta onda, caracterizada por uma maior conexão entre gentrificação local e capital nacional e internacional, e, também, pelo maior encorajamento das políticas estatais.

Nas áreas mais industrializadas, subúrbios construídos ainda no século XIX, ou início do século XX, há muito entraram em declínio principalmente pelo dismantelamento do setor industrial e de suas consequências no mercado de trabalho e na renda da sua população (Hanlon, 2007). Outros fatores também colaboraram, como a contínua atratividade dos novos subúrbios, a popularização do automóvel e os altos investimentos em infraestrutura viária (Davis, 1993). No sentido inverso, subúrbios que foram historicamente espaços de moradia da elite, ou aqueles que guardam características históricas relevantes, conseguiram se manter valorizados; e outros ainda, se “gentrificaram” (Hanlon, 2007).

No início do novo século alerta-se que a próxima crise urbana nos Estados Unidos ocorreria nos subúrbios de meia idade (referindo-se àqueles construídos entre 1945 e

1970), afirmando serem muitos deles sendo atingidos pelo desinvestimento, já vivenciavam mesmos sintomas de declínio dos centros urbanos.<sup>17</sup> Em especial, aqueles localizados mais próximos das áreas centrais teriam como causa de sua decadência a idade do estoque habitacional, mas também aspectos étnicos e raciais, disponibilidade de empregos em manufaturas, entre outros. Os estudos de Hanlon (2007) confirmaram que o maior declínio vem ocorrendo entre os subúrbios construídos no pós-guerra e acrescenta que os custos da terra, da moradia e transportes, são fatores preponderantes dessa equação. Ao comparar os subúrbios construídos no pós-guerra com os mais recentes, avalia mudanças no perfil populacional, renda, dados sobre pobreza, habitação e saúde fiscal. Nas suas conclusões aponta que três entre cada 20 antigos subúrbios estão enfrentando o declínio, enquanto essa relação baixa para três em cada 50 novos subúrbios.

Relatórios oficiais do governo também reportam o problema:

Edifícios abandonados e subutilizados e o declínio das atividades econômicas não se limitam às cidades. Na verdade, as comunidades suburbanas mais antigas são agora vítimas de um mesmo ciclo de declínio [...] À medida que os ciclos de declínio espalharam-se a partir do núcleo urbano, estes subúrbios envelhecidos começaram a sentir muitos dos mesmos problemas das cidades. A renda familiar caiu, aumentou a criminalidade, as escolas tornaram-se problemáticas, sinais de ferrugem ficaram aparentes – tudo acelerando o movimento para subúrbios ainda mais distantes. (US Federal Government, 2000, pp. 12-13)<sup>18</sup>



Bruegmann (2005, p. 57) reporta que os novos subúrbios se expandem de forma mais lenta e mais densa<sup>19</sup> (em especial no Sul e Oeste norte-americano), priorizam tipologias multifamiliares, e seus lotes vazios escasseiam. Como resultado, Los Angeles, a epítome do *sprawl*, no início deste século, passou a ser a cidade mais densa do país (p. 63). Destaca como novo fenômeno (mais visível no Nordeste dos Estados Unidos) a ocupação do limite mais longínquo, *exurbia*, onde cidades de interior (*farm towns*) são “gentrificadas” e transformadas em cidades dormitórios (*commuter communities*). Pondera que, enquanto a decadência de alguns subúrbios pós-guerra tem possibilitado o acesso a outra classe de menor renda em ascensão, outros subúrbios conseguiram manter-se valorizados até início do século XXI; e aqueles melhor servidos e com melhor acessibilidade estão sendo “gentrificadas”, e explica:

Ao invés de diminuir, muitos subúrbios, geralmente aqueles com elementos naturais e boa acessibilidade, tornaram-se cada vez mais *gentificados*. Um dos resultados mais visíveis presente tem sido o aumento dramático do número de desmontes (*teardowns*): a substituição de casas menores por outras muito maiores. (Bruegmann, 2005, pp. 69-70, grifo nosso)<sup>20</sup>

Verifica-se que o termo “gentrificação” passa a ser utilizado com relação a outras áreas, consolidadas, também alvos de prolongado desinvestimento e declínio, mas especialmente mais distantes dos centros. Semelhante aos projetos para as áreas centrais decadentes, o declínio dos subúrbios almeja projetos de renovação que promovam sua revalorização imobiliária e que podem resultar na substituição da

população existente por uma de maior renda. A solução, via de regra, passa por novos investimentos privados (estoque imobiliário) e públicos (normalmente na forma de flexibilização das leis, na facilitação de infraestrutura e serviços). Nesse contexto, a transformação desses subúrbios em *GC* se apresenta como um potencial mecanismo para resolver seus problemas ao oferecer dupla solução: combater o crescente sentimento de insegurança da população e “congelar” a área, impedindo sua decadência natural pelo envelhecimento de seus imóveis. Da mesma forma, a teoria do *NU* oferece um arsenal de instrumentos para combater a deterioração dos espaços, como a densificação, o maior uso dos espaços públicos e o controle do percentual de habitação social.

### *Gated Communities e New Urbanism – soluções viáveis aos problemas da urbanização contemporânea norte-americana?*

No final do século XX, duas tendências oriundas de naturezas completamente distintas, oferecem soluções aos problemas decorrentes da urbanização contemporânea, tanto àqueles provenientes da suburbanização, quanto para renovar áreas em declínio. A primeira é a teoria do *New Urbanism – NU* – e a segunda são as *gated communities – GC*. Ao considerar a diversidade dos problemas gerados pelo *sprawl* e daqueles vivenciados pelas áreas consolidadas em decadência, parece pertinente verificar de onde surgiram essas tendências, quais seus princípios e objetivos e quais seus resultados práticos.



A teoria do *New Urbanism* surgiu nos Estados Unidos sob influência do British Neotraditional Town Planning (NTP), levado a cabo pelo Príncipe Charles e o arquiteto Leon Krier na Inglaterra, que “pretendia recriar as cidades pré-industriais na Europa pós-industrial” (Soja, 2000, p. 248). É identificada como fruto do crescimento do movimento do *Smart Growth*, que tem entre seus pressupostos a valorização do senso de comunidade; otimização do dinheiro público; melhorias para o transporte, a mobilidade e qualidade do ambiente urbano; tudo isso com a garantia de desenvolvimento, da proteção dos investimentos existentes na vizinhança e retorno rentável aos empreendedores (Freilich apud Callies, Freilich e Roberts, 2004, p. 682).

Em 1993, o primeiro *Congress for the New Urbanism*, realizado na cidade de Alexandria (VA) seria o primeiro passo para formação dessa nova teoria urbanística que visava enfrentar o *sprawl* e promover o desenvolvimento inteligente das áreas urbanas nos Estados Unidos, transformando radicalmente os parcelamentos tradicionais. Três anos depois, durante seu IV congresso, a elaboração da “Carta do *New Urbanism*”, consolidou seus princípios e objetivos, cujos ponto-chaves seriam os sistemas de transporte público articulados, espaços urbanos compactos e esteticamente planejados, o planejamento em diferentes escalas (do bairro, da cidade e da região) e o envolvimento das comunidades (*The charter of the new urbanism*, 1996). Desde então, renomados profissionais e acadêmicos passaram a difundi-la, incluindo a criação de disciplinas e grupos de pesquisas em universidades de peso, como a de Berkeley (CA).<sup>21</sup> Sua aceitação crescente entre os agentes do mercado imobiliário, empreendedores e planejadores

públicos e privados, conta ainda com grande apoio da mídia, associado à liderança do arquiteto Andres Duany da Flórida, considerado um dos gurus dessa teoria.<sup>22</sup>

Desde o princípio, essa teoria vem sofrendo críticas severas, que segundo Ellis (2002), podem ser agrupadas sob três aspectos: ideológicos, estéticos e sobre a distância entre sua teoria e prática. Entre os principais argumentos essas destacam: aspectos formais relacionados à arquitetura e ao urbanismo que perseguem um modelo intermediário entre a fantasia da Disney e as tradições das pequenas cidades do início do século XX; aspectos funcionais, quando a localização de seus projetos se dá prioritariamente nos subúrbios, e não nas áreas centrais como preconiza; e aspectos sociais, quando colaboram na formação de enclaves “homogêneos” para as classes de média e alta renda (Davis, 1992; Harvey, 2005).

Marcuse (2008) adverte que as cidades do início do século XX, que hoje inspiram a teoria, na verdade eram espaços produzidos por uma sociedade com perfil agrário, antidemocrática e antiurbana, que desejava estabilidade, defendia a casa própria, valorizava as relações familiares e as comunidades raciais e financeiramente homogêneas. Nesse sentido, diz não surpreender que os projetos do *NU* tendem a produzir espaços socioeconomicamente homogêneos, prioritariamente de brancos e ricos. Lehrer e Milgrom (1996 apud Ellis, 2002) afirmam que alterações introduzidas no padrão arquitetônico dos projetos do *NU* (varanda na frente da casa e garagem nos fundos, recuo frontal reduzido, proporcionalidade da edificação e uso de materiais originais que transmitam honestidade e simplicidade) costumam desagradar novos compradores. Acrescentam que através do uso

de contratos restritivos conseguem impedir a desordem e as surpresas típicas dos ambientes urbanos reais.

Alex Krieger (2006) chama atenção que sua prática tem antes expandido subúrbios ao invés de preencher vazios em áreas já urbanizadas. Marcuse (2008) sugere chamá-la *New Suburbanism*, advertindo que sua prática tem contribuído para densificar subúrbios e reduzir o *sprawl* na periferia dos mesmos; entretanto, aumentam o *sprawl* na escala regional, reforçando distâncias e o uso do carro entre esses novos núcleos densos e a área central, terminando por criar um novo tipo de suburbanização. Observamos que esse resultado ocorre quando não relaciona dimensões máximas, densidades e localização de seus projetos, fazendo com que as mesmas regras de altas densidades sirvam tanto aos pequenos projetos circunscritos em áreas centrais, como àqueles com dezenas ou milhares de acres nos subúrbios.

Seus projetos em áreas centrais apresentam números pouco expressivos e são criticados, entre outras coisas, por não conseguirem dar sustentabilidade ao transporte público e por induzirem a gentrificação. Explicitamente sugerem que os projetos de renovação não ultrapassem o percentual de 10% de habitações populares, considerando ser o "ideal" para conseguir uma mistura social sem ameaçar o valor das propriedades da vizinhança (Duanes, Plater-Ziberk e Speck, 2000).

Callies, Freilich e Roberts (2004) avaliam ser os maiores empecilhos a sua implementação, os códigos de zoneamento e padrões viários que frequentemente requerem flexibilização. Acrescentam que para contornar esses obstáculos os projetos têm largamente empregado a utilização de contratos privados:

Apesar de as comunidades do *NU* parecerem cidades, poucas são incorporadas como municipalidades. *Ao invés disso, elas se apoiam principalmente nas "Convenções, Contratos e Restrições" (CC&Rs) e associações de proprietários (HOAs)*. Por um lado, o uso de contratos privados possibilita o uso de maior criatividade nos desenhos [dos projetos] em resposta às necessidades das comunidades. (Callies, Freilich e Roberts, 2004, p. 725, grifos nossos)<sup>23</sup>

Os mesmos autores apontam que os principais desafios para passar da teoria à prática do *NU* seriam a inflexibilidade jurídica em relação aos usos mistos e às adaptações edilícias posteriores; as demandas dos outros usos *versus* as do uso habitacional; a não opção de arrendamento total ou parcial das unidades; a resistência, por parte dos consumidores e construtores às inovações urbanísticas e arquitetônicas citadas acima, como também, à inexistência de muros que limitem o livre acesso e o uso por qualquer cidadão de suas áreas privadas comuns (Callies, Freilich e Roberts, 2004, pp. 725-732).

Se a teoria tem sido bem aceita entre os planejadores, administradores e políticos (Grant, 2007), na prática, seus projetos ainda não alcançaram o mesmo grau de aceitação entre os consumidores que as *GC*; mesmo assim, registra-se um número crescente de projetos nos Estados Unidos e no mundo.<sup>24</sup> Em 2002, a publicação *New Urban News* mostrava que havia 272 empreendimentos em construção (28% a mais do que um ano antes) e mais 200 em fase de planejamento, além de inúmeros projetos híbridos que incorporam a teoria parcialmente. Dez anos depois, a *website* do *NU* afirma que esse número já chega a quatro mil, entre

empreendimentos planejados ou em construção, sendo 50% deles em centros históricos.<sup>25</sup>

Seus seguidores continuam a rebater suas críticas:

[...] após uma análise atenta, muitas críticas do *New Urbanism* apresentam problemas característicos. Os principais deles são o uso da caricatura, a amostragem inadequada de projetos, limitada compreensão dos princípios do *New Urbanism* e de suas práticas, julgamentos prematuros, expectativas irreais e viés ideológico. No final, o *New Urbanism* não pode satisfazer todos os seus críticos, porque eles exigem mudanças contraditórias. A esquerda aponta que o *New Urbanism* falha em não produzir uma crítica radical do capitalismo, enquanto economistas de direita atacam o seu apoio ao planejamento regional. Arquitetos e urbanistas criticam o *New Urbanism* por não ser suficientemente "urbano", enquanto os devotos do *sprawl* se opõem aos projetos do *New Urbanism* por utilizar densidades muito altas. Talvez os *New Urbanistas* tenham encontrado um meio termo razoável entre esses extremos, que torna possível hoje construir. (Ellis, 2002, p. 283)<sup>26</sup>

O *new urbanist*, Peter Calthorpe, no livro editado por Michael Leccese e Kathleen McCormick: *Charter of the New Urbanism* (2000), defende que o *NU* não se trata de nostalgia e acrescenta que seus críticos se limitam a enxergar a escala dos bairros, sem buscar compreender a escala regional.

No *website* do *NU*, ao lado de seus objetivos, está a pintura *Bal du Moulin de la Galette*, de autoria do artista francês impressionista Pierre-Auguste Renoir (1876) (Figura 1). A obra retrata a vida real, a multidão, a diversão da classe trabalhadora numa típica tarde de

domingo, no final do século XIX, no Moulin de la Galette, bairro parisiense de Montmartre. Um espaço público convencional, vivo, apropriado pela multidão, com alta densidade e visível espírito de comunidade. Os objetivos falam em promover ambientes novos, ou restaurar existentes, tornando-os espaços de diversidade (de usos, racial, étnica, de habitação), acessíveis e compactos, vivos, tudo numa versão *fashion*, moderna, capaz de produzir "comunidades completas". Curiosamente, essa obra de arte está cotada entre os dez quadros mais caros do mundo,<sup>27</sup> o que de forma sutil (ou ingenuamente?) deixa transparecer a sofisticação da proposta, ou talvez de seus consumidores. Sua prática, assim, parece ser um simples reflexo de suas contradições inerentes, coerentes com os pressupostos neoliberais e, em menor escala, do *Smarth Growth*.

A segunda tendência que se apresenta na urbanização contemporânea são as *gated communities*. Completamente diversas da primeira, sem regras ou princípios formalizados, têm como único objetivo atender às necessidades e aos desejos de seus ávidos consumidores. Apontadas como herança dos "espaços defensivos" de Oscar Newman (1973, apud Grant, 2007; Roitman, Webster e Landman, 2009), suas principais características são, conforme mencionado anteriormente, o isolamento do entorno, o acesso controlado através de barreiras físicas explícitas ou tecnológicas; o controle da paisagem (arquitetura, urbanismo e paisagismo) e da comunidade por meio de regras contratuais rigidamente administrados pelas associações de moradores e/ou administradores. Valores comunitários, nostálgicos ou tradicionalistas somente serão considerados se agregarem mídia positiva para valorizar e vender imóveis (Silva, 2012).<sup>28</sup>

Figura 1 – Bal du Moulin de la Galette



Fonte: <<http://www.productionmyarts.com/Images/renoir/renoir-bal-au-moulin-de-la-galette-1876.jpg>>.

Em 1996, já se estimava que 19% dos *CID* existentes nos Estados Unidos, eram murados (Blakely e Snyder, 1999). A importância desse fenômeno levou a *American Housing Survey* levantar pela primeira vez dados sobre as *GC* em 2001.<sup>29</sup> A pesquisa então afirma que 5,9% da população residiam nesses enclaves. Esse percentual, entretanto, variava bastante por região, chegando a 11,1% na região Oeste e 6,8% na Sul. Importante observar que estudos específicos mostram que, ao reduzir a escala de observação, esses percentuais se elevam consideravelmente. Como exemplo na cidade de *North Las Vegas* se estimava que 90% de

sua população em meados de 2000 morassem em *GC* (Lang e LeFurgy, 2007).

Os adeptos do *New Urbanism* afirmam que as duas tendências têm ideologias opostas e enfatizam que o *NU* abraça a cidade, enquanto os portões dos *GCs* a expulsa (Grant, 2007); entretanto, na prática, elas parecem caminhar em uma mesma direção. Grant (2007) afirma que, apesar dos planejadores (públicos e privados), no Canadá e Estados Unidos, se alinharem, em geral, aos princípios do *New Urbanism*, na prática eles estão, cada vez mais, supervisionando a construção de *GC* por conta da maior aceitação deste último pelo público

consumidor. Segundo Grant (2007, p. 482), embora o *NU* e as *GCs* sejam “abordagens de desenvolvimento com objetivos e valores radicalmente divergentes, eles podem, inadvertidamente, levar a resultados semelhantes em “enclaves suburbanos”: paisagens de privilégios, que separam e dividem” e que são essencialmente representações da “ascendência do privado sobre os interesses públicos” (Grant, 2007, pp. 481-482).<sup>30</sup>

Ambas tendências, tem sido difundidas e adaptadas em um mercado imobiliário globalizado, onde as *GCs* têm se multiplicado em uma velocidade estonteante (Silva, 2012; McKenzie, 2010; Low, 2010; Glazse, Webster e Frantz, 2006). Em comum, as duas demonstram a preocupação com a construção do “sentimento de comunidade”, mesmo quando atendem a diferentes objetivos. Enquanto os seguidores do *NU* acreditam que a qualidade do espaço irá contribuir para formar um real senso de comunidade e dirimir diferenças sociais, étnicas e econômicas, as *CGs* descartam qualquer papel pedagógico e apostam explicitamente na não diversidade, na autoexclusão, no pragmatismo do mercado, com a crença de que o comunitarismo somente pode ser produto da homogeneidade.

## O Vale de Las Vegas – relacionando processos e tendências urbanos nos Estados Unidos

O Vale de Las Vegas consiste na área mais urbanizada do condado Clark County,<sup>31</sup> que por muito tempo foi vista como uma exceção

nacional, especialmente pela sua economia baseada na indústria do jogo. Nas últimas décadas, tem sido apontada como novo paradigma urbano norte-americano, dada sua relevância na difusão de novos padrões de comportamento social, cultural, inovações na arquitetura e nas mudanças econômicas observadas no país, o que levou à criação do termo *Las Vegasnization* (Hess, 1993; Littlejohn, 1999; Schumacher, 2004; Gottdiener, Collins e Dickens, 2009). Seu espaço parece ser a melhor síntese dos espaços urbanos contemporâneos norte-americanos, seja no que toca ao urbanismo espetáculo, com cenários temáticos de dimensões hiperbólicas em ambientes altamente densos, seja na imensidão da sua suburbanização dispersa.

Escondida atrás dos arranha-céus e da profusão de imagens e luzes da Strip (como é popularmente conhecida sua mais famosa avenida Las Vegas Boulevard), área de maior concentração de cassinos e *resorts*, seus subúrbios se estendem até seus limites mais extremos, semelhante a tantos outros espaços urbanos no Sun Belt. Até meados de 2000 esta área foi um dos recordes de crescimento da nação, tendo como três maiores forças de atração: o turismo, a oferta de emprego e impostos convidativos (Sonovam, 2010). Um bom exemplo de como vinha ocorrendo esse processo pode ser o mega projeto *Coyote Springs*, originalmente pensado para construir 49.600 residências em uma superfície de 52.610 km<sup>2</sup>, numa área onde só existiam fazendas e ranchos, prevendo um prazo de execução de 30 anos.

Em meados de 2000, o Vale de Las Vegas recebia uma média de quatro mil novos residentes por mês (Schumacker, 2004), cuja demanda por moradia fez explodir a indústria



da construção civil e seu mercado imobiliário. Dada a crescente escassez de áreas disponíveis para novos projetos, as alternativas eram a verticalização ou maior invasão das áreas rurais; segundo o setor de planejamento de Clark County, a segunda opção prevalecia.<sup>32</sup> Em 2010, a população do estado de Nevada era de 2.700.551 habitantes, tendo crescido 35,1% entre 2000 e 2010, enquanto a população nacional cresceu 9,7%. O condado de Clark County cresceu no mesmo período 41,8% (quatro vezes mais que a nação) e a Cidade de North Las Vegas, 87,9%.<sup>33</sup> O condado em 2010 já tinha 1.951.269 residentes (US Census, 2010).

Esse processo colaborou para recrudescer o processo de declínio do centro e acirrar a competição entre a cidade de Las Vegas e Clark County. O abandono do centro iniciou-se no final da década de 1940, quando a indústria passou a optar por localizar-se no subúrbio, em território pertencente ao condado, onde havia grandes glebas disponíveis a preços acessíveis, legislação mais flexível e incentivos fiscais convidativos. Era o princípio da Strip. Enquanto novos investimentos públicos e privados (universidade, aeroporto, *shopping*, complexos residenciais) passaram a se direcionar para essa nova área, o centro histórico, a Fremont Street e suas adjacências decaíam.

Desde a década de 1980, inúmeros projetos pensados na forma de parcerias público-privadas tentam colocar essa área central de novo no mapa do turismo, sempre numa visível competição com o condado, que passou a abocanhar a maior parte da milionária receita da indústria. Em 1987, foi realizada a primeira parceria visando edificar um novo e moderno *resort* para a área, que contou com investimentos do governo local no valor de 17 milhões

de dólares. O fracasso desse empreendimento o fez fechar as portas meses depois de sua inauguração, dando margem para muitas críticas, mas abrindo caminhos para novas parcerias que, cada vez mais, incluíam novos atores e maiores propósitos. Em 1995, o projeto *Fremont Street Experience* (Figura 2) criou um *shopping* aberto, um calçadão sobre quatro quadras desta via coberto com telões, e envolveu os maiores empreendedores da área. Três anos depois, uma segunda fase desse projeto chamou-se "Neonmetropolis" e veio na linha de diversificar suas atividades, trazendo teatro, restaurantes e *shoppings* que pudessem competir com os investimentos da Strip, entretanto, não vingou. Outras parcerias menores ocorreram nessa mesma década, uma delas com intenção de preservar prédios históricos teve sucesso pontual e limitado.

Enfim, no início do ano 2000, um grandioso novo projeto, também em parceria com o setor privado, foi pensado para uma gleba de 61 acres. Contando com apoio do poder local previu a implantação de um centro médico de Cleveland, cujo projeto apostou na arquitetura de grife assinada por Frank Gehry (Figura 2), e de um centro de artes que surtiu pouco sucesso. Esse projeto conseguiu atrair outros investidores privados, como o *Premium Out-let* e um enorme mercado para móveis que hoje se destacam na paisagem da área. Ainda, logrou oferecer habitações de melhor padrão na intenção de promover mistura social, mudando o cenário dessa área caracteristicamente habitado por pessoas de baixa renda. O resultado desse intento conseguiu produzir algumas *GC*, de acesso restrito e esquemas de segurança privada, que foram prioritariamente ocupadas por casais sem filhos e pessoas solteiras, principalmente

Figura 2 – O projeto Fremont Street Experience e o novo projeto de Frank Gehry



Fonte: Acervo da autora (2011).

dada a má qualidade das escolas públicas nesse local. Por fim, mais uma parceria, vislumbrou um VLT com a função de ligar a Strip à Fremont Street, o qual só foi parcialmente implantado, servindo para aumentar a mobilidade na Strip. Iniciando a segunda década do novo século, a Fremont Street e suas imediações continuavam sendo um ilustre desconhecido para a maioria dos milhares de turistas que chegam ao Vale. Ali pouca coisa mudou, predominando a imagem de declínio com seus hotéis baratos, habitação social, atendendo uma “clientela de segunda classe” (Schumacher, 2004), enquanto os turistas de maior renda preferem a suntuosidade e variedade de ofertas da Strip.

Enquanto isso, nos subúrbios, se formava uma nova fronteira imobiliária (Figura 3), consolidando um novo tipo de suburbanização, a qual priorizava projetos mais densos, em formato condominial, na sua maioria GC. Os dados da *American Housing Survey*, em 2005, mostram que Las Vegas possuía a maior concentração de GC dentre as áreas metropolitanas, seguida de Phoenix (Lang e LeFurgy, 2007, p. 101). Em 2008, a cidade de Las Vegas reporta

haver um total de 328 GCs, contabilizando um acréscimo de 5% nos últimos dois anos. Os planejadores urbanos do condado e da cidade de Henderson estimavam, em 2011, que 50% dos CID implantados em seus limites geográficos já eram fisicamente fechados (Silva, 2012).

Dois exemplos são ilustrativos de como essa tendência se fortaleceu. O primeiro ocorreu na cidade de Las Vegas, quando a administração municipal tornou a formação da associação de proprietários (HOA) uma condição para o licenciamento de novos empreendimentos residenciais com mais de quinze unidades, muito embora não existisse essa obrigatoriedade legal. Os empreendimentos mais antigos passaram a ser também estimulados por outras iniciativas. Também, o cercamento de seus perímetros, de todos eles, era visto com bons olhos pelo poder local, por permitir transferir responsabilidades de manutenção de vias e espaços livres aos moradores, desonerando seus gastos e facilitando manter seu ritmo de crescimento acelerado. Isso fez com que 100% dos novos empreendimentos tendessem a serem CID (McKenzie, 2005).

Figura 3 – Uma nova fronteira imobiliária se expande no subúrbio, no meio do deserto



Fonte: Acervo da autora (2011).

O caso do empreendimento Bonzana Village, um antigo subúrbio edificado em 1946, distante da área central, com 168 lotes de grandes dimensões, que permitia à população original ter um estilo de vida semirural, com criação de animais como galinhas e cavalos, foi transformada em uma *GC*. A expansão urbana teria feito com que nos anos 1980 essa área já estivesse localizada a aproximadamente quatro quilômetros do centro, valorizando-a comercialmente e atraindo novos residentes. Esses últimos, diferentes dos primeiros, almejavam uma moradia de prestígio e começaram a reivindicar mudanças, entre elas subir seus muros, por entenderem imprimir maior valor

ao mesmo. Na década de 1990, essa área foi incluída no perímetro objeto de um projeto de requalificação do centro, quando então os interesses públicos se uniram claramente aos privados dos novos moradores. Através de uma longa disputa judicial em que predominaram meios antidemocráticos e inescrupulosos, multas injustas e ameaças àqueles contrários aos interesses desses, esse empreendimento tornou-se uma *GC* (McKenzie, 2005).

O segundo exemplo se deu ao norte do Vale, na cidade de North Las Vegas historicamente espaço de pobreza e violência, que nos anos 1990 quadruplicou sua população mantendo essa imagem. Na visão dos planejadores



urbanos da cidade, atrair empreendimentos de classe média e alta seria o melhor meio de transformá-la. Seus incentivos acabaram por atrair um enorme *CID*, Aliante, que se localizou nas suas franjas urbanas, foi orientado para uma população de renda média-alta, restrito a pessoas com mais de 55 anos. Sua implantação não logrou os resultados esperados. A imagem negativa de North Las Vegas permaneceu, só que passou a conviver com um bolsão de riqueza, fisicamente isolado do restante da cidade, conhecido como "triângulo dourado", o qual estimulou a chegada de outras *GC* nas suas proximidades. A intencionada "gentrificação" da área não promoveu seu desenvolvimento, mas tão somente reforçou segregação e aproximou desigualdades (Silva, 2012).

Em relação à teoria do *NU*, verifica-se que seus princípios permeiam as ideias, discursos e projetos dos planejadores dos setores públicos e privados.<sup>34</sup> O setor de planejamento do condado, durante o pico do mercado imobiliário, afirmava ser a teoria do *NU* a melhor opção para controlar o crescimento. Altas densidades, o uso misto, maior conectividade e inclusão de projetos multifamiliares fariam parte de uma fórmula ideal para reduzir os efeitos adversos observados no tráfego e na segurança pública. Ressaltamos que fica aqui explícita a similaridade entre o discurso dos defensores do *NU* e os interesses da indústria da construção civil (Silva, 2012).

A empresa Focus Property Group, de maior expressão durante o *boom* nesta área do país nos anos 2000, lançou um sofisticado empreendimento com 11.500 residências, chamado de *Inspirada*,<sup>35</sup> um projeto divulgado como protótipo do *NU* (Schumacher, 2004, p. 191). O projeto *Inspirada* está localizado no extremo

limite do Vale, na cidade de Henderson. Quando ainda estava em processo inicial de construção e ocupação, foi surpreendido pela crise de 2008, quando passou a amargar grandes dificuldades financeiras. O projeto visivelmente mais adensado, com pequenos jardins frontais e casas tomando quase todo o lote, seguia o novo padrão de suburbanização predominante. Em 2011, não dispunha ainda de quase nenhum equipamento comercial e de serviço projetado, o que fazia seus moradores dependerem de percorrer longas distâncias para suprir as necessidades básicas. Placas de segurança privada eram comuns nas fachadas deixando explícito o sentimento de insegurança de seus moradores. Mesmo considerando que o projeto estava inacabado, é importante verificar que o desmantelamento do mercado imobiliário provocou a incerteza se conseguiria ser concluído e quando, tornando-o por alguns anos mais um *CID*, igual a tantos outros que se distribuem dispersamente no meio do deserto dessa área, reforçando problemas citados neste trabalho.

## Conclusão

Observamos que, na prática, os projetos do *NU* se assemelham às *GCs* na forma física (*designs* sofisticados, pacotes de serviços especiais e por priorizar a localização suburbana), na forma legal (são na maioria condomínios) e no modelo de gestão de seus territórios (organizados em associações de proprietários). As duas soluções, *NU* e *GC*, ainda se aproximam, quando buscam criar um "sentido de comunidade", defendem as altas densidades e os contratos mais rígidos como forma de manter inalterado o ambiente.

Ambos intencionam proteger o valor do bem imóvel, gerar maior lucratividade aos empreendedores e reduzir gastos públicos, seja com uma nobre intenção de “sustentabilidade” ou com mero fim mercadológico.

As parcerias público-privadas, realizadas entre o final da década de 1980 e início dos anos 2000 no centro, tiveram a mesma grandiosa intenção e pífios resultados. Esses esforços de revitalização lograram ser vistos como amplos e sistematizados, com a pretensão de grandes reformulações econômica, social e política e a democratização do espaço urbano. No entanto, podemos dizer que Las Vegas apenas repetiu fórmulas já tentadas em tantos outros lugares, que ofereceram rápidos e

incompletos ciclos de valorização imobiliária, os quais, por momentos, atraíram o capital privado; validando mais uma vez os estudos da “renda diferencial” de Neil Smith (1996).

As tendências parecerem contribuir para consolidar o que Neil Smith (1996) chama de “Novo Urbanismo Revanchista”, quando se observa que tanto os projetos de revitalização das áreas degradadas, quanto naqueles de expansão urbana – em grande parte, seguidores da teoria do *NU* ou se constituindo *GC* – continuam a promover a suburbanização e gentrificação e a viabilizar facilidades e direcionar vultosos investimentos públicos para áreas que permitem maior lucratividade aos investidores privados.

#### **Maria Floresia Pessoa de Souza e Silva**

Prefeitura Municipal de Natal, Secretaria de Informação, Planejamento Urbanístico e Ambiental.  
Natal/RN, Brasil.  
mfps2007@hotmail.com

## Notas

- (1) Traduzido do original: “*The term ‘sprawl’ became a new Americanism as subdivisions and shopping centers sprouted across the landscape. In the late 1970s, when high interest rates and double-digit inflation were pushing home prices beyond the reach of young families, the Department of Agriculture announced that three millions of acres prime farmland were being lost each year to suburban development. By 1985 reasonable people could debate whether the United States was a racist nation, an imperialist nation, or a religious nation, but scarcely anyone could quarrel with its designation as a suburban nation.*”.
- (2) Os autores alegam que a grande influência da Escola de Chicago, negando a existência desse padrão de ocupação disperso da indústria que antecedeu a Primeira Guerra Mundial, massificou a imagem dos círculos concêntricos com a indústria localizada no centro (Walker e Lewis, 2004, p. 18).
- (3) Traduzido do original: “*Clear, no single answer can be held accountable for such important phenomenon, but I will argue that there were two necessary conditions for American residential desconcentration – the suburban ideal and population growth – and two fundamental cause – racial prejudice and cheap housing.*”.

- (4) Acusado de desperdiçar terra, demandar alto custo de energia e transportes, desestruturar áreas agriculturáveis, criar paisagens repetitivas e monótonas; favorecer o desinvestimento e declínio dos centros urbanos; estimular a divisão, exclusão e segregação de classes, rendas e etnias; entre outras.
- (5) No final da década de 1950, a aquisição do solo representava 11%, em uma progressão contínua, vinte anos depois já representava 25 a 30% dos custos de produção (McKenzie, 1994).
- (6) Recrudesce a imagem do crescimento insustentável, quando sua população agora representa 5% da mundial, consome  $\frac{1}{4}$  do petróleo produzido no mundo, sendo em média 60% desse utilizado nos seus deslocamentos cotidianos (Couch, Leontidou e Petschel-Held, 2007, p. 14).
- (7) Traduzido do original: “[...] *The most convincing answer to the question of why sprawl has persisted over so many centuries seems to be that a growing number of people have believe it to be the surest way to obtain some of the privacy, mobility and choice that once were available only to the wealthiest and most powerful members of society*”.
- (8) Por exemplo, o relatório da *American Society of Planning Officials* (1960); *New Approaches to Residential Land Development* (1961) e *Inovations versus Traditions in Community Development* (1963) viabilizadas pela associação nacional de construtores e de outras instituições privadas.
- (9) O setor imobiliário passa agora a ser parte dos negócios de grandes corporações, tais como: Gulf Oil, Humble Oil, Goodyear Tire and Rubber, Westinhouse, General Eletric, US Steel, Alcoa, National Gypsum, Pennsylvania Railroad, Chrysler, Ford Motor Corporation, Prudential Insurance Company, dentre outras (McKenzie, 1994; Babcock, 1965).
- (10) Traduzido do original: *Each proposal is judge in its particular merits, and the standards by which each proposal will be judge are vague. In effect, the Planned Unit Development device supplants the preexisting zoning. Covenants and easements bargained for between developer and municipality take place of costumary zoning regulations [...]*”.
- (11) Traduzido do original: *“The emergence of a fortress mentality and its phenomenal success are surprising in the United States, where most of the people live in open and unguarded neighborhoods. (...). Living in a gated community represents a new version of the middle-class American dream. Precisely because it temporarily suppressed and masked, even denies and fuses, the inherent anxiety and conflicting social values of modern urban and suburban lives”*.
- (12) Traduzido do original: *“The rent gap is the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent capitalized under the present land use (...). the rent gap is produced primarily by capital devalorization (which diminishes the proportion of the ground rent able to be capitalized) and also continued urban development and expansion (which has historically raised the potential ground rent level in the inner city) [...] Only when this gap emerge can investment be expected since IF the present use succeeded in capitalizing all or most of the ground rent, little economic benefit could be derived from redevelopment. As filtering and neighborhoods decline proceed, the rent gap widens. Gentrification occurs when the gap is sufficiently wide that the developers can purchase structures cheaply, can pay the builder’s costs and profit for rehabilitation, can pay interest or mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer. The entire ground rent, or larger portion of it, is now capitalized; the neighborhood is thereby ‘recycled’ and begins a new cycle of use”*.

- (13) Traduzido do original: *“The term, coined by Ruth Glass in 1964 has mostly been used to describe the residential aspects of this process but this is changing, as gentrification itself evolves”*.
- (14) Seus estudos tomaram por referência número de reformas, demolições e de novas construções; preços de aluguéis; renda da população e adimplência quanto aos impostos sobre propriedades.
- (15) Traduzido do original: *“[...]This analysis reveals obvious growth on the periphery of cities in the past thirty years but much less change in population and real estate investment in the inner core than much of the literature on contemporary suburbanization implies. The areas of greatest decline and volatility are generally not in the inner city, but rather in the inner suburbs. Finally, at a less abstract scale, three emergent forms appear to dominate the neoliberal spatial fix. Suburbanization continues at a rapid pace, but is not a simple extension of the Keynesian managerialist patterns. Current outward growth appears to be deeply connected to the broader social polarization. The places of most active suburban growth are often places where second homes and leisure activities dominate. By contrast, the suburban housing of the Keynesian managerialist period (inner suburbs) is largely falling victim to disinvestment, as the wealthy flee for either the gentrified neighborhoods of the inner city or the gated ones of the exurbs. The inner core, moreover, appears to be revalorizing in a variety of cities, casting some doubt on the description of gentrification as an isolated neighborhood process”*.
- (16) No Brasil geralmente chamados de Grandes Projetos Urbanos – GPU, operações urbanas, entre outras denominações.
- (17) Ver artigos de Mike Davis, David Harvey, entre outros publicados em *Sprawl and Suburbia: A Harvard Design Magazine Reader William Saunders* (nov 1, 2005); o livro *Voices of Decline: The Postwar Fate of US*, de Robert A. Beauregard (Nova York/London, Routledge, 2003).
- (18) Traduzido do original: *“Abandoned and underutilized buildings and declining economic activity are not limited to cities. Indeed, many older suburban communities are now falling victim to the same cycle of decline.[...] As the cycle of decline spread outward from the urban core, these aging suburbs began to experience many of the same problems as the cities. Household incomes dropped, crime increased, schools became troubled, signs of blight were apparent – all of which accelerated the move to yet more distant suburbs”*.
- (19) Meados da década de 1990, o lote médio habitacional no país era em torno de 923 m<sup>2</sup>, em 1999, passa a 813 m<sup>2</sup>, enquanto a casa média cresce de 140 m<sup>2</sup> para 186m<sup>2</sup> (Bruegmann, 2005, p. 68).
- (20) Traduzido do original: *“Rather than declining, many suburbs, usually those with natural amenities and particularly good access, have become increasingly gentrified. One of the most visible results of this has been the dramatic rise of the number of teardowns: the replacement of smaller houses with much larger ones.”*
- (21) Ver artigo *“Teaching New Urbanism”*, publicado em outubro de 1997, pelo jornalista Alex Marshall (Macedo, 2007, p. 18).
- (22) Novaiorquino, criado em Cuba, arquiteto urbanista, mestre pela Yale School of Architecture, possui dois títulos honorários de doutor. Fundou em Miami, em 1980, com sua esposa Elizabeth Plater-Zyberk, a companhia Duany Plater Zyberk & Company (DPZ), líder nacional do NU e autora de projetos ícones como o Seaside (Flórida) e Kentlands (Maryland). Membro emérito no conselho do *Congress for the New Urbanism*, coautor dos livros *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream* and *The New Civic Art* ([http://en.wikipedia.org/wiki/Andr%C3%A9s\\_Duany](http://en.wikipedia.org/wiki/Andr%C3%A9s_Duany)).

- (23) Traduzido do original: *“Although NU communities are town-like in appearance, very few are incorporated as municipalities. Instead, they rely primarily on covenants and restrictions and property owner’s associations. On the one hand, the use of private covenants and restrictions offers opportunities for creative drafting to meet the specialized needs of the community. On the other hand, the mixed-use nature of New urban communities test the limits of the property owners’s associations structure”*.
- (24) No Brasil, Lara (2010) mostra que projetos urbanísticos divulgados na mídia brasileira como “protótipos” do *New Urbanism* desvirtuam completamente a teoria. Na prática, sua arquitetura plágia “nostalgicamente” o “estilo mediterrâneo da Flórida”; são enclaves residenciais completamente murados, servindo da forma mais esdrúxula aos propósitos do mercado imobiliário. A propaganda, direcionada aos consumidores de alta renda frisa a oferta de serviços e equipamentos sofisticados, a não diversidade e a não acessibilidade como atrações do projeto. Sua localização nos subúrbios significa dependência a uma infraestrutura viária deficiente e mal mantida, e difícil acesso aos transportes públicos.
- (25) Cf. <<http://www.newurbanism.org/newurbanism.html>>. Acesso em: 15 ago 2011.
- (26) Traduzido do original: *“But this article argues that, upon close review, many critiques of the New Urbanism display characteristic flaws. Chief among these are the use of caricature, inadequate sampling of projects, deficient understanding of New Urbanist principles and practices, premature judgments, unrealistic expectations and ideological bias. In the end, the New Urbanism cannot satisfy all of its critics, because they demand contradictory changes. The left faults New Urbanism for not producing a radical critique of capitalism, while right-wing economists attack its support for regional planning. Architects and planners criticize New Urbanism for not being sufficiently ‘urban’, while devotees of sprawl oppose New Urbanist projects because the densities are too high. Perhaps New Urbanists have found a reasonable and principled middle ground between these extremes, and one that makes actual building possible”*.
- (27) Para maiores detalhes, ver: <<http://www.mostcostly.com/most-expensive-painting>>.
- (28) Os enclaves residenciais murados existiram em outros momentos nos Estados Unidos, atendendo a outros fins e realizados em contextos bem diversos dos que surgiram no final dos anos de 1950. Nessa nova versão, têm como “mérito” fazer proliferar muros e portões entre as residências de aposentados e da classe média (Low, 2010).
- (29) A forma como foi conduzida esta *survey* foi alvo de diversas críticas, para maior aprofundamento ver tese da autora, Silva (2012).
- (30) Traduzidos dos respectivos originais: *“approaches to development with radically divergent aims and values may inadvertently lead to similar results in suburban enclaves: landscapes of privilege that separate and divide”* e *“represent the ascendance of private over public Interests”*.
- (31) O Vale inclui as cinco cidades – Boulder City, North Las Vegas, Cidade de Las Vegas, Henderson e Mesquite, várias vilas (*towns*), além de uma área urbana e outra rural pertencentes ao condado. O território dos estados nos Estados Unidos é dividido em condados. As áreas urbanas dos condados, via de regra, se tornam vilas (*towns*) ou cidades. Os chamados “condados urbanos” são uma tendência recente nos Estados Unidos, fruto da competitividade urbana.
- (32) Entrevistas realizadas com planejadores públicos do condado em 2011, pela autora (Silva, 2012).
- (33) <http://www.usatoday.com/news/census/index>.

- (34) Frequentes referências ao *NU* e ao *Smart Growth* foram feitas durante as entrevistas realizadas aos mesmos durante a elaboração da tese de doutoramento da autora (Silva, 2012).
- (35) O projeto do ME é de autoria da Quadrant Planning, uma empresa norte-americana, que ressalta no seu *site* ser filiada ao *NU*, dentre outras instituições.

## Referências

- BABCOCK, R. (1966). *The zoning game. Municipal practices and policies*. Londres/Madison, University of Wisconsin Press.
- BLAKELY, E. e SNYDER, M. (1999). *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington DC/Cambridge, Brookings Institution Press/Lincoln Institute of Land Policy.
- BRUEGMANN, R. (2005). *Sprawl: a compact history*. Chicago, The University of Chicago.
- CALLIES, D.; FREILICH, R. H. e ROBERTS, T. E. (2004). *Cases and materials on Land Use*. St. Paul, MN: West publishing co. American Casebook Series.
- CALTHORPE, P. (2000). "The metropolitan region is a fundamental economic unit of the contemporary world. Governmental cooperation, public policy, physical planning, and economic strategies, must reflect this new reality". In: LECCESE, M. e MCCORMICK, K. *Charter of the New Urbanism*. Nova York, McGraw Hill.
- CHARTER OF NEW URBANISM (1996). Disponível em: <http://www.cnu.org/charter>. Acesso em: out 2013.
- COUCH, C.; LEONTIDOU, L. e PETSCHHEL-HELD, G. (2007). "Introduction: Definitions, theories and methods of comparative analysis". In: COUCH, C.; LEONTIDOU, L. e PETSCHHEL-HELD, G. *Urban Sprawl in Europe. Landscapes, Land-Use change and Policy*. Oxford, Blackwell Publishing Inc.
- DAVIS, M. (1993). *Cidade de quartzo. Escavando o futuro de Los Angeles*. Rio de Janeiro/São Paulo, Página Aberta Ltda.
- DUANY, A.; PLATER-ZYBERK, E. e SPECK, J. (2000). *Suburban nation: the rise of sprawl and the decline of the American dream*. Nova York, Farrar, Straus and Giroux.
- ELLIS, C. (2002). The New Urbanism: critiques and rebuttals. *Journal of Urban Design*, v. 7, n. 3, Carfax Publishing, Taylor and Francis Group, pp. 261-291.
- FISHMAN, R. (1987). "Bourgeois utopias". *The Rise And Fall Of Suburbia*. Nova York, Basic Books.
- GLASZE, G.; WEBSTER, C. e FRANTZ, K. (2006). *Private cities: local and global perspectives. Studies in Human Geography*. Londres/Nova York, Routledge.
- GRANT, J. L. (2007). Two sides of a coin? New urbanism and gated communities. *Housing Policy Debate*, v. 18, n. 3, pp. 481-501.
- GOTTDIENER, M.; COLLINS, C. C. e DICKENS, D. R. (1999). *Las Vegas. The social production of all American cities*. Malden, Blackwell.

- GUSTERSO, H. e BESTENAM, C. (orgs.) (2010). *The insecure American. How we got there and what we should do about it*. Berkeley/Los Angeles/Londres, University of California Press.
- HACKWORTH, J. (2007). *The Neoliberal City: governance, ideology and development in American urbanism*. Nova York, Cornell University Press.
- HANLON, B. (2007). *The decline of older, inner suburbs: a new reality in the U.S.* Baltimore, ProQuest.
- HARVEY, D. (1992). *Condição Pós-Moderna*. São Paulo, Loyola.
- \_\_\_\_\_ (1996). Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. *Espaço & Debates*. São Paulo, ano 16, n. 39, pp. 48-64.
- \_\_\_\_\_ (2005). "The New urbanism and the communitarian trap: on social problems and the false hope of design". In: SAUNDERS, W. S. (ed). *Sprawl and Suburbia. A Harvard Design Magazine Reader*. Minneapolis, University of Minnesota Press.
- HESS, A. (1993). *Viva Las Vegas. After Hours Architecture*. São Francisco, Chronicle Books.
- JACKSON, K. T. (1985). *Crabgrass Frontier. The suburbanization of the United States*. Nova York, Oxford University.
- KRIEGER, A. (2006). Where and how does the urban design happen. *Harvard Design Magazine*, n. 24, pp. 64-71.
- LANG, R. e LEFURGY, J. B. (2007). *Boomburbs. The rise of the American's Accidental cities*. Washington DC, The Brookings Institution.
- LARA, F. L. (2011). New (Sub)Urbanism and Old Inequalities in Brazilian. Gated Communities. *Journal of Urban Design*, v. 16, n. 3, pp. 369-380. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1080/13574809.2011.571160>. Acesso em: out 2011.
- LEE, L.; SLATTER, T. e WYLY, E. (2008). *Gentrification*. Nova York/Oxon, Routledge.
- LITTLEJOHN, D. (1999). "Introduction: The ultimate company town". In: LITTLEJOHN, D. *The real Las Vegas. Life beyond the strip*. Nova York, Oxford Press.
- LOW, S. (2010). "A nation of gated communities". In: GUTERSON, H. e BESTEMAN, C. *The insecure American. How we got there and what we should do about it*. Berkeley/Los Angeles/Londres, University of California Press/University of California.
- MARCUSE, P. (2008). *The new urbanism: the dangers so far*. Rio de Janeiro/Mauad X.
- MCKENZIE, E. (1994). *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven, Yale University Press.
- \_\_\_\_\_ (2005). Constructing the pomerium in Las Vegas. A case of study of emerging trends in american gated communities. *Housing studies*. Londres, v. 20, n. 2, pp. 187-203.
- \_\_\_\_\_ (2010). "Emerging regulatory trend, power and competing interests in us common interest housing developments". In: BLANDY, S.; DUPUIS, A. e DIXON, J. *Multi-owner housing*. Inglaterra/Estados Unidos, Ashgate.
- MOEHRING, E. (2000). *Resort city in the Sunbelt. 1930-2000*. Reno, University of Nevada.
- NELSON, R. H. (2009). The puzzle of local double taxation. Why do private community associations exist? *The Independent Review*, v. 13, n. 3, pp. 345-365.



- SCHUMACHER, G. (2004). *Sun, sin and suburban. An essential history of modern Las Vegas*. Las Vegas, Stephen Press.
- SILVA, M. F. P. de S. (2012). *Privative communities: transformando a gestão e o espaço urbano em Las Vegas – consequências e perspectivas para a recente urbanização americana*. Tese de doutorado. Salvador, Universidade Federal da Bahia.
- SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. Londres/Nova York, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2006). “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global”. In: BIDOZ-ZACHARIASEN, C. (org.). *De volta à cidade: gentrificação e revitalização dos centros*. São Paulo, Annablume.
- SOJA, E. W. (2000). *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Oxford, Basil Blackwell.
- SONORAN INSTITUTE (2010). “Growth and sustainability in the Las Vegas valley”. In: SCHUMACHER, G. (2004). *Sun, sin and suburban. An essential history of modern Las Vegas*. Las Vegas, Stephen Press.
- STILGOE, J. R. (1990). *Borderland: origins of the American Suburb, 1820-1939*. New Haven, Yale University Press.
- US FEDERAL GOVERNMENT (2000). *Building Livable Communities. Sustaining Prosperity, Improving Quality of Life, Building a Sense of Community*. Produzido no governo de Bill Clinton e revisado junho de 2000.
- WALKER, R. e LEWIS, R. (2004). “Beyond the crabgrass frontier: industry and the spread of North American cities, 1850-1950”. In: LEWIS, R. (ed.). *The manufacturing suburb: building work and home on the metropolitan fringe*. Philadelphia, Temple University Press.

Texto recebido em 15/out/2013  
Texto aprovado em 21/jan/2014



# Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo\*

Between the fundamental and the contingent: dimensions  
of contemporary gentrification in urban operations in São Paulo

Marina Toneli Siqueira

## Resumo

Opondo-se à importação direta de teorias, este artigo desenvolve um modelo analítico para o estudo da gentrificação que abarca tanto sua generalização como principal política do urbanismo neoliberal quanto sua localização em contextos urbanos específicos. O modelo analítico baseia-se em três dimensões necessárias e definidoras do processo: 1) produção do espaço gentrificável; 2) elitização social com expulsão de grupos vulneráveis; e, 3) transformação da paisagem construída. O estudo das operações urbanas em São Paulo demonstra que estas dimensões fundamentais são mediadas por estruturas locais e, nestes casos, contextualizadas em projetos urbanísticos individuais. Este artigo, portanto, explora as múltiplas escalas de promoção da gentrificação, enfatizando que formas de produção desigual do espaço e resistência às mesmas também são produzidas localmente.

**Palavras-chave:** gentrificação; neoliberalismo; pós-modernidade; operações urbanas; São Paulo.

## Abstract

*Opposing the direct importation of theories, this paper develops an analytical model for the study of gentrification that encompasses both its generalization as the main policy of neoliberal urbanism and its location in specific urban contexts. This analytical model is based on three necessary dimensions that define the process: 1) production of gentrifiable space; 2) socio-economic upgrading with displacement of vulnerable groups; 3) built landscape transformation. The study of urban operations in São Paulo demonstrates that these fundamental dimensions are mediated by local structures and, in these cases, they are contextualized in individualized urban projects. This paper, thus, explores the multiple scales of gentrification promotion, and emphasizes that forms of unequal space production and resistance to them are also locally produced.*

**Keywords:** *gentrification; neoliberalism; post-modernity; urban operations; São Paulo.*

## Introdução

Gentrificação não é um conceito desconhecido no Brasil. De fato, a própria presença deste volume demonstra a sua crescente inserção nos estudos urbanos brasileiros. O conceito tem sido utilizado na sua acepção original em inglês (*gentrification*), no seu neologismo (gentrificação) ou tem sido traduzido em construções linguísticas que enfatizam a transformação socioeconômica característica do processo (enobrecimento urbano). Entretanto, grande parte destes estudos não tem lidado diretamente com os problemas teóricos decorrentes da importação do conceito para explicar um contexto urbano diferente daquele no qual ele foi originado. Por outro lado, mesmo nos contextos originais ou nos casos clássicos de gentrificação na Inglaterra e nos Estados Unidos, a teoria tem gerado acirrado debate sobre sua aplicabilidade. Neste sentido, argumenta-se que a sua expansão ou generalização teria conduzido à falta de precisão conceitual. Este artigo, entretanto, enfatiza a necessidade de contextualizar o nosso entendimento sobre gentrificação, considerando que a interação entre padrões locais e globais pode alterar o processo temporal e espacialmente. Desta forma, realiza-se uma defesa do conceito de gentrificação sem perder de vista a necessidade de elaborar um modelo de análise que seja ao mesmo tempo rigoroso e flexível. Isto é, trata-se de um esforço para que o mesmo não perca sua capacidade analítica, mas que também auxilie a explicar dados empíricos que podem ser contextuais e específicos.

Este artigo tem como objetivo, portanto, desenvolver um modelo analítico para o estudo de processos de gentrificação, utilizando como

caso ilustrativo de sua aplicabilidade as operações urbanas em São Paulo. Gentrificação, de forma geral, é definida como o processo de redesenvolvimento urbano que acarreta na elitização socioespacial. Indo de encontro à importação direta de teorias, argumenta-se que existem dimensões necessárias e definidoras do processo que não são, todavia, suficientes para compreender o seu funcionamento em cada contexto urbano. Portanto, embora elementos fundamentais estejam presentes em todos os casos de gentrificação, ainda existem dimensões contingentes (ou estruturas mediadoras) que explicam as diferenças que ocorrem localmente. Neste sentido, na primeira parte deste artigo serão discutidas as dificuldades do uso da teoria clássica da gentrificação no contexto brasileiro. Em especial, será demonstrado como, por um lado, os casos brasileiros têm desafiado uma definição restritiva do conceito enquanto, por outro lado, os estudos urbanos fora do país tem expandido a teoria para considerar transformações do processo. Na segunda parte, será desenvolvida uma definição da gentrificação contemporânea que a inclui nas estratégias do urbanismo neoliberal e na experiência urbana pós-moderna. De forma a ilustrar este modelo analítico, na terceira e quarta partes aqueles elementos necessários e definidores do processo serão explorados tendo em vista a principal política brasileira de redesenvolvimento urbano, as Operações Urbanas Consorciadas.<sup>1</sup> As operações urbanas foram escolhidas como ilustrativas da generalização de parcerias público-privadas para a valorização do solo urbano. Ao mesmo tempo, elas demonstram que aquelas dimensões fundamentais da gentrificação (se presentes) serão mediadas nacionalmente pela formalização do instrumento através do

Estatuto da Cidade e localmente em um projeto específico, constituindo não somente um lugar próprio (i.e., uma geografia urbana), mas também parâmetros urbanísticos diferenciados para cada experiência. Dessa forma, a escolha do caso leva em consideração que nem mesmo entre as operações urbanas o processo de gentrificação pode ser homogêneo. Isto sugere, portanto, que embora o modelo analítico possa e deva ser generalizado para outros casos, os achados empíricos sobre uma operação urbana em particular podem não o ser.

## A expansão do conceito: divergências entre a teoria clássica e os casos brasileiros

Desde 1964, quando Ruth Glass cunhou o conceito para a análise de processos de sucessão residencial e expulsão de grupos vulneráveis em bairros centrais de Londres (Glass, 2010 [1964]), gentrificação tem sido objeto de intensa produção acadêmica, sendo reconhecida por muitos pesquisadores como “um dos mais importantes vetores da reestruturação urbana contemporânea” (Hamnett, 1991, p. 174).<sup>2</sup> Esta intensa produção acadêmica, todavia, tem gerado uma preocupação com a própria definição e uso do conceito. O debate divide-se entre uma definição original e mais restritiva – a transformação de unidades residenciais através de reformas feitas por novos moradores de um padrão socioeconômico mais elevado (Glass, 1989; Lambert e Boddy, 2002) – e uma percepção contemporânea e mais abrangente do processo que inclui usos, agentes e formas de intervenção espacial diversas, como estudos

sobre gentrificação comercial (Chernoff, 1980), gentrificação turística (Gotham, 2005) e gentrificação global (Smith, 2002; Atkinson e Bridge, 2005). Considerando esta expansão do conceito para entender novas formas e casos internacionais, autores – incluindo a própria Glass (1989) – acreditam que gentrificação tornou-se um conceito caótico ao abarcar processos de produção do espaço muito diversos em um único termo universalista e abrangente. Sugere-se inclusive o abandono completo do termo, em vista de sua trivialização e incompatibilidade com estes novos casos, incluindo aqueles em cidades brasileiras. É nesse sentido que autores irão defender a utilização de termos alternativos, como reurbanização (Lambert e Boddy, 2002). Este artigo, entretanto, faz uma defesa do conceito considerando seu caráter eminentemente político, uma vez que se relaciona à produção do espaço, exclusão socioespacial e intersecção de interesses públicos e privados. Enquanto as cidades têm passado por intensas transformações políticas, econômicas e socioculturais desde a primeira utilização do conceito, aquela definição mais restritiva possui uma capacidade explicativa reduzida para compreender os processos urbanos contemporâneos e é importante levar em consideração a evolução do processo tanto nos contextos urbanos originais quanto nos casos mais recentes. É nesse sentido, portanto, que se pode abordar as dificuldades na importação direta da teoria clássica da gentrificação para explicar casos no Brasil.

Inspirado nas experiências da Inglaterra e Estados Unidos, o uso acadêmico inicial do conceito está ligado à identificação de um fenômeno original no desenvolvimento urbano local daqueles países – i.e., a reversão do

histórico processo de suburbanização. Na sua acepção original, a teoria da gentrificação explora o movimento de capital (e pessoas) deixando os bairros urbanos em direção aos subúrbios e o seu posterior retorno com a possibilidade de extração de mais-valias das áreas que sofreram desinvestimento. Neste sentido, o capital – público e privado – foi desviado das cidades para os subúrbios, em especial no período pós-guerras mundiais considerando as maiores possibilidades de lucro (Hall, 2002; Harvey, 1989b; Smith, 1996 e 2010b). A falta de investimento nos bairros urbanos, por outro lado, transformou-os em uma opção habitacional para grupos empobrecidos, estabelecendo uma defasagem entre as potencialidades de extração de mais-valias do solo urbano se os mesmos fossem redeseñados para um possível uso “melhor e mais valorizado”, i.e., um *gap* imobiliário (Smith, 2010b). Existe, portanto, um padrão de desinvestimento que fez com que o processo de gentrificação seja possível, uma vez que o reinvestimento com mudança de usos e usuários seria a fonte dos lucros potenciais. Ademais, enquanto as elites econômicas e sociais são beneficiárias em todas as etapas deste processo (tanto da suburbanização quanto da gentrificação), os custos recaem sobre os grupos mais vulneráveis, com a expulsão de comunidades de baixa renda e minorias étnicas e raciais.

Entretanto, é importante considerar que diferentes modelos de desenvolvimento urbano, como cidades na Europa continental, não seguem o mesmo padrão de desinvestimento, uma vez que essas cidades são historicamente densas e com bairros centrais de alto valor agregado do solo urbano. De certa forma, este é o caso de várias cidades brasileiras, inclusive

de São Paulo. Embora essa tenha experimentado um processo de relativo esvaziamento de seu centro histórico, a capital paulista continua atingindo altas densidades e valores das propriedades no centro expandido com a população de baixa renda sendo historicamente expulsa para as periferias (Rolnik, 1997; Villaça, 1998). Portanto, originada a partir de um processo indutivo de análise da mudança do padrão de desenvolvimento urbano na Inglaterra e nos Estados Unidos, a teoria da gentrificação não consegue explicar por inteiro a produção do espaço gentrificado em contextos urbanos que não vivenciaram um padrão tão claro de desinvestimento. Mais do que um movimento de “retorno de capital para as cidades” (Smith, 2010b), a análise desses processos deve considerar os ciclos do capital que geram mais-valias diferenciadas no tempo e no espaço, constituindo geografias de investimento e desinvestimento e, conseqüentemente, a possibilidade de gentrificação. Dessa forma, ao invés de estar ligado a um único tipo de localização (centros urbanos), a gentrificação está conectada a processos mais abrangentes de produção do espaço que podem se dar em diferentes configurações e localizações urbanas.

Um segundo aspecto que casos no Brasil divergem da teoria clássica da gentrificação está relacionado às condições do ambiente construído. Considerando as transformações nos usos e usuários, é difícil identificar um caso no qual o ambiente construído não seja uma dimensão fundamental do processo. Já nos primeiros estudos sobre gentrificação, inclusive em Glass (2010 [1964]), a arquitetura dos bairros gentrificados era um elemento importante do processo. Isso porque naquele período os edifícios históricos passaram por um processo

de revalorização em contraste com o que é assumido como uma arquitetura homogeneizante do período moderno. Assim, a gentrificação deve ser entendida também dentro da transformação da modernidade para a pós-modernidade tanto no sentido das demandas por mais liberdades individuais e socioculturais, bem como na valorização de modos de vida urbanos, em contraste direto com o intenso processo de suburbanização anterior. Portanto, não é por coincidência que muitos dos casos clássicos de gentrificação têm uma configuração socioespacial parecida com aquela defendida por Jacobs (1992 [1961]) em um dos principais livros da crítica à arquitetura e ao urbanismo modernistas. Por outro lado, esse processo de valorização de arquiteturas históricas e bairros centrais não significa o congelamento de suas condições físicas. Pelo contrário, mesmo nos bairros onde as estruturas físicas são o maior atrativo para grupos gentrificadores – por exemplo, as tradicionais *Brownstones* e edifícios industriais nos casos clássicos em Nova York – existe um processo de modificação do espaço construído por meio de reformas, renovações e melhorias de serviços públicos e privados. Essa transformação física acontece tanto por causa do desinvestimento anterior, quanto por causa dos distintos padrões de consumo e reprodução social entre antigos e novos usuários.

Utilizando como paralelo os casos clássicos de gentrificação, a maioria dos estudos sobre o processo no Brasil tem focado em projetos de “revitalização”<sup>3</sup> dos centros históricos brasileiros (e.g., Frúgoli Jr. e Sklair, 2008; Leite, 2007; Rubino, 2005; Vargas e Castillo, 2005). A análise explora a privatização e comercialização do patrimônio histórico após um período de desinvestimento no qual atividades

econômicas foram direcionadas para outras áreas urbanas, como no processo de formação de novas centralidades em São Paulo (Frúgoli Jr., 2000). Entretanto, se projetos de “revitalização” têm causado gentrificação nos Estados Unidos e Europa (Bidou-Zachariansen, 2006; Harvey, 1997, 1989c), no Brasil os resultados são menos claros. Autores têm demonstrado que os projetos de “revitalização” não têm resultado em uma transformação efetiva dessas áreas em termos residenciais, sendo o impacto pequeno, pouco duradouro ou restrito às quadras adjacentes aos projetos-âncora (Leite, 2007). Intervenções pontuais, financiadas em especial pelo Estado através da promoção de distritos culturais e instalações turísticas, têm promovido uma gentrificação do consumo (Frúgoli Jr. e Sklair, 2008) que é limitada a espaços e períodos específicos, sem transformar drasticamente a paisagem socioeconômica dessas áreas. Portanto, é possível identificar uma estratégia de intervenção que objetiva a gentrificação enquanto sua falha em alcançá-la pode ser causada, em especial, pela falta de interesse dos grupos de renda mais alta por opções de moradia nos centros históricos (Silva, 2006). Mesmo assim, ao considerarmos que a maior parte desses estudos brasileiros utiliza a definição clássica do conceito, calcada na reversão da suburbanização e valorização de bairros históricos, é importante explorar outras formas de transformação do ambiente construído que a gentrificação pode causar, levando em consideração geografias de investimento e desinvestimento mais condizentes com o padrão de urbanização brasileiro, como mencionado anteriormente. Propõe-se então a aplicação do conceito para o estudo de transformações socioespaciais com novas construções.

Uma vez que gentrificação tornou-se um “produto baseado no lugar” (Zukin, 1987, p. 193), a evolução do processo pode incluir sua localização em geografias que induzem a novos tipos de transformação do ambiente construído, desde reformas e renovações até novas construções e verticalização (Davidson e Lees, 2010). Se em seus primeiros estudos Smith (2010a [1982]) identificava uma diferença entre gentrificação e redensolvemento urbano – o primeiro relacionado a reformas de edifícios históricos e o segundo envolvendo novas edificações –, em análises mais recentes (em especial Smith, 2002) o autor reconhece que essa diferença é irreal, uma vez que os dois tipos de transformação do ambiente construído podem causar elitização social. Finalmente, a gentrificação com demolições e novas construções também pode ser caracterizada por um envolvimento de agentes mais diversos no planejamento, marketing e venda desses espaços, como arquitetos, construtoras e incorporadoras, bem como um papel mais intenso do Estado (Davidson e Lees, 2005; Hackworth, 2006; Hackworth e Smith, 2001). Entretanto, certos estudos urbanos têm resistido em considerar o Estado como agente promotor da gentrificação.

Uma outra divergência entre os estudos brasileiros sobre gentrificação e os casos tradicionais é identificada na presença do Estado como agente condutor do processo em contraste com o que é assumido como uma iniciativa do mercado imobiliário (especialmente em Frúgoli Jr. e Sklair, 2008). Primeiramente, é importante mencionar que gentrificação pressupõe tanto agentes privados quanto públicos já nas análises de casos mais tradicionais, uma vez que o processo não iria acontecer sem o

suporte e o apoio do Estado – e.g., no direcionamento de investimentos, estímulos ao redensolvemento e suporte à remoção de residentes. Entretanto, considerando os primeiros desenvolvimentos teóricos na Inglaterra e Estados Unidos, existia uma diferença nos agentes envolvidos nos processos de gentrificação e no período de renovação urbana nas décadas de 1950 e 1960 (Hall, 2002). Para esse tipo de abordagem, durante o período de renovação urbana o Estado seria o promotor do processo que poderia gerar a elitização urbana, enquanto na gentrificação ele seria apenas o facilitador do reinvestimento privado na área. Os debates teóricos recentes, entretanto, têm chamado atenção para o entendimento das relações entre políticas públicas e gentrificação (Hackworth e Smith, 2001; Lees, 2000; Smith, 2002). Em um contexto de expansão do urbanismo neoliberal, a gentrificação tem sido associada com a mudança do gerenciamento para o empresariamento urbano (Harvey, 1989c), transformando-se em uma “parte ativa das políticas públicas” (Lees e Ley, 2008, p. 2379). No entanto, é importante notar que o termo gentrificação não é utilizado em leis ou documentos oficiais tanto nos casos tradicionais quanto nos contextos recentes, inclusive no Brasil. Ao invés de gentrificação, termos velados – e.g., regeneração, revitalização e reurbanização – são utilizados para despolitizar a questão da elitização socioeconômica e expulsão de grupos vulneráveis. Enquanto muitos seriam contrários à “gentrificação”, poucos se oporiam ao “renascimento urbano”. É importante, portanto, explorar as formas pelas quais o Estado, como o defensor do bem público, legitima o processo.

Em vista disso, se as cidades brasileiras trazem divergências com relação à concepção original do conceito, os próprios debates nos centros originadores da teoria da gentrificação têm detectado a necessidade de reformulação teórica para compreender a evolução do processo tanto nos casos tradicionais, quanto nas novas geografias da gentrificação. Tentando responder a esta evolução da gentrificação, Hackworth e Smith (2001) desenvolveram uma teoria sobre a mutação do processo identificando fases (*waves*) de transformação. A primeira fase (anterior a 1973) é caracterizada pela pequena intervenção estatal e gentrificação esporádica, dispersa e liderada por novos moradores em bairros na região nordeste dos Estados Unidos e Europa ocidental. Ou seja, essa primeira fase relaciona-se à concepção original e mais restritiva do conceito. Enquanto a recessão econômica da década de 1970 abriu caminho para investidores comprarem propriedades urbanas a preços baixos, é na segunda fase (iniciada na década de 1980) que processos de gentrificação são consolidados e intensificados, resultando em formas violentas de repressão ou na cidade revanchista (Smith, 1996). Nesse período, o processo de gentrificação é expandido espacialmente para novas e pequenas cidades, uma vez que ele está conectado com a reestruturação política e econômica global do neoliberalismo, como será detalhado na próxima parte deste artigo. Enquanto a crise econômica do começo da década de 1990 diminui o ritmo do processo nos casos tradicionais, a terceira fase representa sua intensificação e a apropriação como estratégia de novos produtos imobiliários em localizações já fora dos bairros adjacentes aos centros urbanos. É nesse período que a gentrificação assume novas

formas e perde sua relação direta com a reversão do processo de suburbanização para incluir diferentes geografias de investimento e desinvestimento, materializada não somente na expulsão de moradores vulneráveis, mas também em grandes projetos para a produção, consumo e entretenimento. A gentrificação pós-1990 inclui agentes imobiliários maiores e mais diversos, direcionando vultosos investimentos para projetos de grande porte e em áreas mais distantes, incluindo novas construções e contando com o apoio cada vez maior do Estado para compensar os riscos envolvidos nesse novo padrão de gentrificação. Justificada pelo Estado para gerar empregos, impostos e recursos por meio do turismo, o processo de gentrificação tornou-se um fim em si mesmo, um objetivo a ser atingido. Nesse contexto, é possível concordar com Smith (2002) que a gentrificação é a principal política do urbanismo neoliberal e é a partir desta perspectiva que aquelas divergências nos casos brasileiros podem ser resolvidas.

## Gentrificação global e urbanismo neoliberal

A gentrificação encontrada nas cidades brasileiras, portanto, não pode ser compreendida por meio da definição clássica do conceito relacionada à reversão do processo de suburbanização, com iniciativas pontuais de reforma de unidades residenciais, em edifícios históricos e em bairros centrais por grupos de classe média e alta. Os casos brasileiros, assim como aqueles identificados na China (He, 2007), Índia (Harris, 2008) e mesmo contemporaneamente nos países originais da teoria, pulam as fases iniciais



para refletir as novas dimensões do processo que atinge escalas globais com a expansão do urbanismo neoliberal. Por um lado, é importante mencionar que as máquinas de crescimento urbano nos Estados Unidos renunciavam muitos dos elementos do urbanismo neoliberal já na década de 1960 (Hall, 2002; Logan e Molotch, 1987). Por outro, o neoliberalismo transformará o que são experiências locais em uma agenda de desenvolvimento urbano divulgada mundialmente.

De forma geral, o neoliberalismo é baseado na teoria de que mercados livres, abertos e competitivos são o melhor mecanismo para o desenvolvimento econômico e equilíbrio institucional (Harvey, 2007). Enquanto a mobilidade de capital, produtos e pessoas, gerada pela globalização neoliberal, poderia significar a aniquilação do espaço, a intensificação da competição econômica – agora em escala global – significou que o capital tornou-se muito mais sensível em relação às vantagens locais, não somente em termos dos meios materiais de produção, mas também em relação à divisão internacional do trabalho. Nesse contexto, não somente as políticas neoliberais afetaram as cidades, mas também as cidades (ou o espaço) tornaram-se a base a partir da qual o neoliberalismo está evoluindo, em especial por meio da implantação de regimes pró-capital em estruturas locais (Brenner e Theodore, 2002). A cidade neoliberal é uma cidade empresarial, planejada e governada por agências e instituições de caráter misto e operacionalizadas via parcerias público-privadas. Portanto, o Estado, na forma de governos locais, torna-se um membro ativo da produção capitalista e não apenas um regulador do mercado e agente da reprodução social. A cidade neoliberal também é uma cidade

competitiva, focada em índices de crescimento econômico e, portanto, em atrair investimentos com a criação de um ambiente favorável aos negócios (*good business climate*) e promoção da qualidade de vida para os membros dessas economias, i.e., os usos e usuários “corretos” para o novo sistema econômico (Harvey, 1989c). Existe um processo de destruição criativa do espaço no qual os antigos arranjos socioespaciais tiveram que ser desmantelados para a construção do novo ajuste espacial (*spatial fix*) do neoliberalismo.

Nesse contexto, a gentrificação tornou-se uma importante política pública, como estratégia local de curto prazo para aumentar a competitividade urbana (Hackworth, 2006). Ao remover usos antigos (como indústria e moradia de grupos empobrecidos), a gentrificação abre espaço para usos mais lucrativos para a economia neoliberal (por exemplo, serviços e comércios de ponta e desenvolvimentos imobiliários para atração de grupos de renda média-alta). Na sua fase atual, portanto, a expansão horizontal da gentrificação está relacionada a mudanças na divisão internacional do trabalho, valorização de novas atividades econômicas, expansão de mercados financeiros e políticas neoliberais que vão além de cidades globais de países centrais para incluir cidades periféricas que se transformaram em frentes de expansão do capital global, como Mumbai e São Paulo. Por outro lado, na sua expansão vertical, mudanças nas políticas urbanas e a promoção de cidades em um cenário de competição por investimentos resulta na identificação de processos de gentrificação em cidades heterogêneas, muitas vezes não incluídas nos grandes circuitos do capital global e, deste modo, atingindo não somente Nova York e São Paulo, mas



também cidades menores nos Estados Unidos e Brasil. A globalização da gentrificação está ligada, portanto, ao urbanismo neoliberal tanto no surgimento de políticas competitivas pró-capital – considerando a cidade em si como um agente econômico – quanto ao refletir os padrões de investimento e desinvestimento em usos específicos do solo urbano, valorizando atividades que interessam à nova economia neoliberal (Smith, 2002). Gentrificação, nesse sentido, é um importante instrumento analítico que conecta os grandes ciclos de acumulação de capital com o contexto local de desenvolvimento urbano desigual.

Por outro lado, com os desenvolvimentos tecnológicos, dos meios de comunicação e a influência de elites e profissionais transnacionais, padrões de consumo são reproduzidos nas cidades mais diversas de sua origem. Portanto, também é importante compreender o processo de socialização do urbanismo neoliberal no qual a promoção de novos valores é tão importante quanto seus aspectos mais materiais (Miraftab, 2009). Com a integração da cultura na produção de mercadorias como parte fundamental desse novo sistema de acumulação, o que é hoje chamado de pós-modernismo responde às críticas sociais contra o sistema keynesiano-fordista ao exigir mais flexibilidade, liberdade pessoal e respeito às identidades múltiplas de sujeitos e lugares (Harvey, 1989a; Jameson, 1991). Dessa forma, ao promover uma rede de ideologias que importam não só modelos político-econômicos, mas também padrões de consumo e modos de vida, o urbanismo neoliberal expande processos de gentrificação como padrões de se fazer e viver o espaço urbano. Na criação destrutiva da cidade moderna-industrial, o pós-modernismo teve um papel

fundamental na reestruturação político-econômica ao ser transformado em uma forma de “inovação estética e experimental que serve de base para a acumulação flexível” (Clarke, 2006, p. 37).<sup>4</sup> Isso não quer dizer que qualquer iniciativa pós-moderna esteja integrada às estratégias de acumulação. Entretanto, mesmo com a renovada sensibilidade para a história urbana e elementos vernaculares, a arquitetura pós-moderna pode significar pastiches, projetos de restauração e áreas de turismo e entretenimento gentrificados. Além disso, a própria proeminência de edifícios-sede de grandes corporações e residenciais luxuosos como símbolos de vanguarda arquitetônica demonstra a apropriação da estética pelo capital contemporâneo. Na escala urbana, por outro lado, o pós-modernismo significou o fim da visão compreensiva e abrangente das cidades e a emergência do planejamento estratégico e fragmentado de áreas urbanas como tática de promoção de imagens competitivas e elementos distintivos, utilizando também de identidades socioespaciais para a atração de usos e usuários solventes. Portanto, o pós-modernismo pode promover a gentrificação ao expulsar grupos sociais e usos que não devem/podem participar dessa imagem competitiva ou não têm os recursos – financeiros ou sociais – que possibilitem sua permanência neste novo lugar.

A promoção de projetos de desenvolvimento similares – que podem incluir ou não processos de gentrificação – nas cidades mais diversas e espalhadas por todo o mundo não responde simplesmente a uma evolução das formas arquitetônicas e urbanísticas. Essa homogeneização também é um efeito político-econômico da transformação do sistema capitalista. Enquanto a cultura foi integrada como

estratégia de acumulação econômica, a promoção de um estilo da gentrificação (Zukin, 1987) transforma sua aceitação mais fácil ao identificá-la como pura expressividade da evolução estética e não como estratégia intensificadora do urbanismo desigual. É nesse sentido que é possível compreender que a arquitetura icônica e assinaturas de *starchitects* transformaram-se em verdadeiras estratégias de desenvolvimento urbano uma vez que:

Enquanto por séculos a qualidade do ambiente urbano foi um resultado do crescimento econômico das cidades, hoje em dia a qualidade do espaço urbano tornou-se um pré-requisito para o desenvolvimento econômico das cidades; e o desenho urbano tomou um papel proeminente como uma forma de desenvolvimento econômico. (Gospodini in Sklair, 2005, p. 298)<sup>5</sup>

Portanto, a promoção de projetos e estilos globais é altamente valorizada social e economicamente tanto em cidades globais quanto em cidades periféricas, como estratégia de crescimento econômico e símbolo de status.

É nesses contextos que a gentrificação pode ser compreendida como um fenômeno global a ser identificado localmente por meio de três dimensões fundamentais:

1) *Produção do espaço gentrificável*: como mencionado, para que a gentrificação ocorra, deve existir uma diferença entre a extração de mais-valias obtida com os usos atuais do espaço e um potencial de extração de mais-valia por meio da mudança de usos e usuários. A principal motivação para a gentrificação é a possibilidade de extração de mais-valias urbanas através do redesenvolvimento, i.e., acabar com aquela diferença entre mais-valias atuais

e potenciais (*gap* imobiliário [Smith 2010b]). Ainda assim, a gentrificação está ligada a um período histórico específico que a diferencia de outros processos de produção do espaço capitalista. Ou seja, a gentrificação deve ser entendida dentro do contexto de expansão de políticas neoliberais, urbanismo competitivo e a valorização de atividades do setor de comércio e serviço de ponta que têm impactos na força de trabalho e na economia local. Portanto, a destruição criativa que a gentrificação abarca localiza sistemas estruturais do capitalismo contemporâneo (capitalismo neoliberal) na produção desigual do espaço (microcontexto urbano).

2) *Elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis*: no conflito entre usos atuais e usos mais rentáveis, a gentrificação implica a elitização social, ou seja, um grupo imigrante com padrões socioeconômicos mais valorizados do que na atual configuração socioespacial. Nesse processo, existe a expulsão da população de mais baixa renda e dos usos que não interessam ao novo modelo de ocupação do espaço. Portanto, a diferença na extração de mais-valias antes e depois do redesenvolvimento pode estar relacionada a usos mais valorizados, população de renda mais alta e padrões de consumo mais conectados à imagem idealizada de desenvolvimento urbano. Por outro lado, os usos e usuários anteriores, pouco valorizados pelo sistema atual, são expulsos direta ou indiretamente, por projetos de redesenvolvimento, renovações ou novas construções, pelo desvio de recursos de políticas sociais, pelo aumento do preço de aluguéis e propriedades, pela diminuição do mercado de unidades acessíveis a esses grupos, por pressão para a venda de suas propriedades e transformações na vida local

em efeitos multiplicadores que também podem levar à expulsão, como a mudança de vizinhos, aumento do tráfego de veículos e verticalização de lotes adjacentes (Marcuse, 1986).

3) *Transformação na paisagem construída*: seja através de projetos formais de redesenvolvimento ou iniciativas individuais, a gentrificação é acompanhada de transformações na paisagem construída através dos investimentos em infraestrutura urbana, renovações, novas construções e usos. Ao perceber as potencialidades da gentrificação como estratégia de desenvolvimento econômico, empreendedores imobiliários, agentes públicos, profissionais de marketing e mesmo arquitetos capturam os aspectos mais visíveis da gentrificação para vender uma imagem atraente de cidades e bairros urbanos (Zukin, 1987). Se, por um lado, existe uma relação forte entre gentrificação e arquitetura e urbanismo pós-modernos, por outro, transformações físicas também estão relacionadas à construção de um novo arranjo espacial (*spatial fix*) para o desenvolvimento neoliberal, com uma nova configuração de áreas de produção, consumo e reprodução social. Portanto, mudanças do espaço físico podem ser indicadores de padrões de investimento e desinvestimento, apontando inclusive para transformações socioeconômicas e expulsão.

Dessa forma, temos uma concepção abrangente sobre a gentrificação contemporânea, alicerçada por explicações acerca da produção e do consumo do processo e identificada por meio de três dimensões fundamentais que estão presentes em todos os casos. Por outro lado, esses fatores não explicam as diferentes geografias de investimento e desinvestimento nem são capazes de explicar por que algumas áreas são gentrificadas e outras não. Portanto,

o processo ainda assume diferentes formas dependendo das condições de cada caso, i.e., as dimensões contingentes ou estruturas mediadoras do processo. É nesse sentido que podemos inserir a recente demanda pelo estudo das “geografias da gentrificação” (Lees, 2000), uma vez que em uma mesma cidade o processo de gentrificação não é completamente homogêneo (Butler e Robson, 2010; Hackworth e Smith, 2001). Diferentes mercados imobiliários, influência política, limites institucionais como legislação de uso do solo, formas de combater processos de expulsão, influência de organização locais e interesses privados podem direcionar o processo e fazer com que a gentrificação assuma formas específicas. É a partir desse modelo analítico de gentrificação que a experiência das operações urbanas consorciadas pode ser explorada, como será demonstrado a seguir.

## Operações urbanas em São Paulo: diálogos locais e globais

Operações urbanas são projetos de redesenvolvimento urbano de caráter misto, unindo políticas de uso do solo e instrumentos financeiros para promover transformações urbanísticas por meio de capitais públicos e privados. É importante salientar que o termo significa tanto a definição da política pública quanto o estabelecimento de um projeto urbanístico específico para o redesenvolvimento de uma área urbana. Isso significa que, embora existam parâmetros gerais para o funcionamento de uma operação urbana (definidos nacionalmente no Estatuto

da Cidade e localmente nos planos diretores), cada projeto contém elementos particulares e contextuais, constituindo não somente um lugar próprio (uma geografia urbana), mas também parâmetros urbanísticos distintos para cada experiência. Portanto, o instrumento reforça o entendimento da gentrificação através do diálogo entre dimensões fundamentais e contingentes do processo. Por outro lado, embora o modelo analítico sobre gentrificação possa ser generalizado, os achados empíricos sobre as operações urbanas em geral, bem como de cada projeto de operação urbana em específico, podem não o ser. É dessa forma que esta análise considera os elementos comuns às operações urbanas, fazendo referências às suas diferentes experiências na cidade de São Paulo para demonstrar a influência das estruturas mediadoras no processo.

Em termos da origem do instrumento, embora a primeira menção ao termo tenha sido feita na década de 1970 em um documento sobre o planejamento da região metropolitana de São Paulo (Costa, 1976), foi somente nos estudos para o plano diretor de 1985 que as operações urbanas foram definidas formalmente como um instrumento para promover transformações urbanísticas e prover infraestrutura e serviços públicos, incluindo habitação social (Sempla, 1985b). Considerando a necessidade de direcionamento do desenvolvimento urbano, em meio à constatação do “caos” que a cidade enfrentava nos anos 1980, a falta de recursos públicos para promover essas transformações foi um estímulo para se pensar em novas formas de financiamento desses projetos, como será mencionado a seguir. Além disso, os documentos de estudos para o plano diretor de 1985 justificam a criação das operações

urbanas no contexto internacional de reestruturação urbanística:

[...] os estudos de planejamento urbano desenvolvidos nos últimos dez anos à luz da experiência internacional indicam que para o atendimento destes objetivos [de transformação urbanística] será de fundamental importância a implementação de uma categoria de empreendimento público designado por “operação urbana”. (Sempla, 1985a, n. p.)

É sem surpresa, portanto, que durante as entrevistas com agentes promotores do instrumento (incluindo planejadores urbanos e políticos eleitos) experiências internacionais foram citadas como referências, principalmente Paris – considerada como a primeira iniciativa de venda de potencial construtivo –, e Nova York – em especial o Battery Park, como caso de sucesso de novas estratégias de desenvolvimento urbano que utilizam de parcerias público-privadas. Esse processo de aprendizagem com experiências internacionais não é original do caso das operações urbanas uma vez que a própria formação dos corpos técnicos de planejamento urbano no Brasil demonstra tanto o treinamento em outros países, quanto os diálogos com órgãos técnicos desses lugares já em sua origem. Entretanto, é importante especificar que, durante o momento de formulação das operações urbanas, o urbanismo neoliberal era estimulado não só como estratégia para recuperar a competitividade econômica em países centrais, mas também divulgado por órgãos multilaterais como “boas práticas” de gestão pública em países periféricos que enfrentavam crises econômicas, como o Brasil. Portanto, existe um duplo processo: um novo modelo de planejamento urbano estava em

elaboração internacionalmente enquanto elites locais (políticas e intelectuais, no caso) tornaram-se aprendizes e condutoras de modelos de extração de mais-valia urbana inspirados nessas experiências internacionais, como no caso das operações urbanas.

Um segundo aspecto importante do instrumento é que ele sempre esteve associado diretamente com a provisão de infraestrutura pública, incluindo habitação social. Nesse sentido, a primeira operação urbana de São Paulo foi desenvolvida pela administração Luiza Erundina (1989-1993), que já utilizava outro instrumento de parceria público-privada para a provisão de habitação popular – as operações interligadas desenvolvidas durante o período do governo Jânio Quadros (1986-1989) e posteriormente declaradas inconstitucionais. Todavia, na primeira experiência com o instrumento da operação urbana, o foco foi no redensolvimento do centro histórico com a Operação Urbana Anhangabaú (Lei Municipal 11.090/1991). Mesmo que esse não seja considerado um caso de sucesso pelos informantes desta pesquisa, considerando a pouca transformação urbanística da área, essa administração continuou a explorar a possibilidade de operações urbanas em áreas de assentamentos informais (como nos estudos para a Operação Urbana Paraisópolis [Sempla, 1985b]), ainda focando na provisão de equipamentos públicos e habitação social. Entretanto, em administrações seguintes de inclinação ideológica mais conservadora, o instrumento foi redirecionado, abandonando o caráter inicial de provisão de infraestrutura social para passar a promover melhoramentos – em especial no sistema viário – de áreas já atrativas para o mercado imobiliário. Esse foi o caso com a experiência mais

famosa e controversa de operação urbana em São Paulo até o momento, a Operação Urbana Faria Lima, criada pela administração Paulo Maluf em 1995 (Lei Municipal 11.732/1995). Além do interesse do próprio prefeito no redensolvimento local,<sup>6</sup> as polêmicas geradas pelo projeto levaram à instauração de uma Comissão Parlamentar de Inquérito na Câmara de Vereadores que encontrou irregularidades em construções e no uso dos recursos, finalmente recomendando a transformação da legislação para o real atendimento do objetivo de provisão de infraestrutura social.<sup>7</sup> Entretanto, o caso foi considerado de extremo sucesso pelos informantes do mercado imobiliário, em especial por causa do intenso processo de investimento que levou com que essa área hoje seja considerada a localização de negócios mais valorizadas socialmente em São Paulo e um dos metros quadrados mais caros da cidade.

Nesse sentido, operações urbanas também foram caracterizadas pela própria Prefeitura de São Paulo como um instrumento para restaurar a valorização imobiliária de uma área.<sup>8</sup> Para o estabelecimento de uma operação urbana, existe a definição de um perímetro para sua implantação. O perímetro, segundo a caracterização da necessidade de redensolvimento, significa que essa área é considerada deficiente em algum aspecto urbanístico. Para promover sua transformação, o principal funcionamento do instrumento prevê a atração de investimentos do mercado imobiliário para o perímetro de atuação por meio de consórcios público-privados, associando o redensolvimento à infraestrutura urbanística. Segundo os planejadores urbanos entrevistados, as operações urbanas em São Paulo foram concebidas de acordo com a lógica de

que as obras financiadas pelo poder público seriam compensadas pela atração de novos empreendimentos imobiliários, localização de empresas, criação de empregos e geração de impostos locais, entre outros. Portanto, além de ser uma política urbana que atua no espaço de forma fragmentada (com a definição do perímetro) e focada na promoção do espaço para atração da iniciativa privada (uma política urbana pró-capital), existe a identificação de uma geografia de desinvestimento que receberá investimentos públicos e privados para a valorização imobiliária. Nesse sentido, a designação de uma operação urbana leva à percepção de uma diferença entre as mais-valias acumuladas com os usos atuais e as mais-valias a serem acumuladas com o uso “melhor e mais adequado” do espaço (definido de acordo com o plano urbanístico de cada operação). A formação dessa diferença é realizada pelo próprio Estado ao modificar os parâmetros urbanísticos da área, possibilitando o redesenvolvimento e a revalorização do perímetro. Portanto, a formação do espaço gentrificável, dimensão fundamental da gentrificação no urbanismo neoliberal, encontra-se claramente identificada no princípio de funcionamento de uma operação urbana.

Mais ainda, uma das principais justificativas para o instrumento da operação urbana é que os investimentos públicos seriam compensados principalmente por meio de pagamentos diretos aos cofres municipais pela venda de potencial construtivo. As operações urbanas são baseadas principalmente no instrumento da outorga onerosa do direito de construir. Isso significa que o mercado imobiliário pode construir mais do que o previsto originalmente no zoneamento urbanístico se o empreendedor

pagar pelo solo criado. Essa possibilidade de venda e compra de potencial construtivo tem levado autores como Biderman et al. (2006) além de informantes desta pesquisa a caracterizar as operações urbanas como um instrumento de captura de mais-valia do solo urbano, ou seja, que recuperaria para os cofres públicos a valorização imobiliária criada pelos investimentos urbanísticos. Entretanto, essa recuperação não parece ser efetiva considerando que o pagamento por potencial construtivo é baseado em valores atuais e não em valores futuros de valorização das propriedades. Assim, em uma operação urbana, a localização, que é uma das variáveis mais importantes na definição do valor do solo urbano e suas edificações, será transformada através dos investimentos públicos e privados na área. Entretanto, segundo os técnicos envolvidos na concepção e desenvolvimento do instrumento, para atrair o mercado imobiliário seria necessário dar incentivos, como valores aproximadamente 30% abaixo do valor de metro quadrado de terreno atual. Portanto, não só as operações urbanas não têm capturado a valorização imobiliária da área, como também existe uma apropriação pelo mercado imobiliário dos efeitos positivos dos investimentos público-privados. Ou seja, o instrumento tem promovido a acumulação das mais-valias urbanas geradas pelo redesenvolvimento urbano pelo mercado imobiliário, confirmando ser uma política de produção do espaço pró-capital.

Além disso, em uma operação urbana, não só parâmetros construtivos como a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento podem ser alterados, mas também usos e remembrandos, entre outros. Como a operação urbana é uma lei que se sobrepõe ao zoneamento

local, isso significa que essa legislação é flexibilizada, i.e., essa área pode comportar tanto edificações e usos que seguem o zoneamento quanto novos empreendimentos que se adequem aos parâmetros da operação urbana. Usualmente sem estímulos para os usos atuais, eles não poderiam se valer diretamente dos benefícios a não ser para reformas que também requerem a compra dos títulos. De acordo com as entrevistas realizadas com funcionários das subprefeituras de São Paulo, esse é um dos grandes motivos da expulsão de moradores de áreas de operações urbanas, que não conseguem sequer entender o instrumento. Ao dar incentivos para novos empreendimentos e em muitos casos de maior porte,<sup>9</sup> as operações urbanas promovem um novo modelo de ocupação e propriedade do solo urbano, requerendo a presença de grandes agentes imobiliários para adquirir e construir nos lotes de seu perímetro. Nesse sentido, a gentrificação pode ocorrer com a transformação de áreas comerciais, como através da expulsão de estabelecimentos de menor porte e usos residenciais na Operação Urbana Faria Lima; a transformação de parcelas industriais em grandes projetos imobiliários, como no setor Santo Amaro da Operação Urbana Água Espraiada; e a expulsão de moradores de áreas de investimento imobiliário através da verticalização. Dessa forma, os investimentos públicos e privados constituem uma real transformação do espaço construído por meio da valorização imobiliária e da expulsão dos usos e usuários não estimulados pelo plano urbanístico da operação urbana – conformando as outras duas dimensões fundamentais da gentrificação.

## A nacionalização das operações urbanas: instrumentos de promoção e resistência

Em 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), o instrumento foi formalizado como a principal política de re-desenvolvimento urbano nacional. Ao adicionar a palavra “consórcio”, a legislação deu ênfase à parceria público-privada como motor do re-desenvolvimento urbano. A regulação federal das operações urbanas consorciadas no Estatuto da Cidade também legalizou a emissão dos títulos financeiros correspondentes à flexibilização dos parâmetros urbanísticos, já sendo utilizados na Operação Urbana Faria Lima. Os Cepacs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são títulos comercializados pela Bolsa de Valores de São Paulo em leilões públicos e que correspondem a uma determinada modificação de parâmetros urbanísticos. A equivalência entre o Cepac e a mudança do parâmetro urbanístico é determinada para cada operação urbana através de seu projeto urbanístico, podendo também ser relativa a setores dentro da mesma. Entretanto, uma vez comprados nos leilões públicos, os certificados podem ser comercializados em mercados secundários antes de serem utilizados em um lote dentro do perímetro da operação urbana. Enquanto ainda não existe uma legislação que imponha a vinculação do Cepac ao terreno em um período determinado – uma reclamação mencionada por vários agentes do mercado imobiliário durante as entrevistas –, os compradores podem



“segurar” os títulos até sua valorização. Portanto, existe um mercado formal que pode especular com a produção do espaço dentro das operações urbanas, sendo essa uma atividade extremamente lucrativa. Confirmando tal fato, os informantes do mercado imobiliário afirmaram já terem sido abordados por terceiros tentando comercializar Cepacs com valores até cinco vezes maiores do que os vendidos durante o último leilão público da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (estabelecida pela Lei Municipal 13.260/2001).

Portanto, a comercialização de títulos de flexibilização de parâmetros urbanísticos significa a financialização do desenvolvimento urbano, conectando a produção do espaço em uma operação urbana a mercados financeiros globais. Desse modo, as operações urbanas estão diretamente inseridas no urbanismo neoliberal ao conjugar iniciativas público-privadas de valorização do solo urbano ao movimento global de capitais. Não é surpresa que, nesse contexto, as operações urbanas consideradas de maior sucesso em termos de transformação urbanística em São Paulo são aquelas localizadas próximo do novo centro de negócios da capital paulistana e as primeiras a utilizar leilões de Cepacs, em específico a Operação Urbana Faria Lima e a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Por outro lado, em operações urbanas ou setores dentro dos seus perímetros onde o interesse do mercado imobiliário não é tão forte (como no caso do centro histórico de São Paulo), o instrumento não tem gerado transformações tão intensas, com estoques de potencial construtivo ainda altos. Assim, o interesse do mercado imobiliário é fundamental para o funcionamento do instrumento e este pode estar mediado por condições locais, como

localização, acessibilidade, condições físicas (tamanho de lotes e condições das edificações), demanda por unidades de usos rentáveis, bem como o projeto urbanístico. Por outro lado, este interesse não é estático. O caso da Operação Urbana Água Branca (Lei Municipal 11.744/1995) demonstra que, apesar de o projeto não ter resultado em grandes transformações urbanísticas até recentemente, segundo os informantes essa é uma importante frente de expansão imobiliária atualmente.<sup>10</sup>

Finalmente, a concepção de operações urbanas tanto localmente quanto na sua inclusão no Estatuto da Cidade significa um confronto com a realidade do planejamento urbano brasileiro até aquele momento. Considerando a tradição modernista brasileira, em especial na formulação de planos diretores abrangentes a serem desenvolvidos e implantados por órgãos públicos, operações urbanas são uma forma de flexibilizar o planejamento urbano brasileiro ao conceder padrões urbanísticos diferenciados para certas áreas da cidade e parcerias público-privadas na condução do processo de redesenvolvimento. Nas reformas urbanísticas neoliberais, formas de planejamento urbano modernista foram consideradas obsoletas e obstáculos para o desenvolvimento econômico local (Watson, 2009), e a inspiração internacional para o instrumento já demonstra esse tipo de concepção sobre o planejamento urbano brasileiro. Por outro lado, aquele modelo de planejamento urbano modernista, com legislações de uso do solo burocráticas, rígidas e de longo prazo, também não garantiu a real aplicação destes instrumentos ou a integração socioespacial das cidades brasileiras, levando a deficiências de infraestrutura urbana, usos irregulares e ocupações informais (tanto de



baixa, quanto de alta renda) (Maricato, 2002). Nesse contexto entende-se a justificativa por novos parâmetros urbanísticos tanto de cunho social, quanto mais voltado às estratégias de desenvolvimento econômico. Essa contradição reflete-se diretamente no Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade reflete tanto a longa trajetória do Movimento da Reforma Urbana no Brasil e sua agenda de luta pelo direito à cidade (Osório, 2002; Saule Jr. e Rolnik, 2001), quanto os interesses do mercado imobiliário. Ao longo dos onze anos nos quais a lei foi discutida na Câmara dos Deputados, foi dentro da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC) que a experiência da capital paulista com as operações urbanas foi integrada à lei. Examinando a tramitação do projeto,<sup>11</sup> percebe-se que o Estatuto da Cidade foi duramente criticado por setores da economia brasileira, em especial empresas do mercado imobiliário e construção civil. A preocupação direcionava-se aos elementos mais progressistas da legislação. As atas da CDEIC denunciam o uso de “linguagem pejorativa” – como “especulação” e “exclusão” – e que além dos custos econômicos, a função social da propriedade interferia no livre mercado e no direito da propriedade individual estabelecida pela própria Constituição. Até aquele momento supostamente neutro, o instrumento poderia ser utilizado como uma forma de financiar infraestrutura pública e habitação popular ou promover um estímulo à especulação imobiliária, como demonstrado pela experiência de prefeitos de diferentes posições ideológicas em São Paulo (Maricato e Ferreira, 2002). Entretanto, considerando a filiação do relator final do Comitê ao mesmo partido do ex-prefeito Paulo Maluf, o teor das

discussões nas atas das reuniões e os agradecimentos ao secretário de planejamento urbano de São Paulo no momento de implantação da Operação Urbana Faria Lima (Gilberto Kassab, posteriormente prefeito de São Paulo), é possível concluir que o instrumento vem ao encontro dos interesses daqueles grupos que protegiam o livre mercado e os direitos de propriedade individual diante da agenda da reforma urbana. Como mencionado por um ex-deputado federal da capital paulista, “*Vamos ser claros, [a operação urbana] é um instrumento de uma sociedade capitalista (...), de uma iniciativa privada forte; a visão de que a propriedade é um instrumento importante da realização da sociedade... É isso. Se não, não sei*” (em entrevista com a autora).

Portanto, é possível adicionar uma outra contradição a estas novas formas de planejamento urbano considerando que em realidades de grande desigualdade social, como São Paulo, planos compreensivos podem estabelecer prioridades universalistas e incluídas (Leite e Somekh, 2009). Mesmo considerando que os planos modernos brasileiros transformaram-se em discurso e não levaram a uma real integração dos espaços e grupos urbanos (Maricato, 2002), o tratamento da cidade de forma fragmentária, particular e estratégica continua a reproduzir ou reforçar clivagens socioespaciais. Nas operações urbanas, este risco fica ainda mais claro considerando que os recursos obtidos com os Cepacs devem ser utilizados na realização de obras e projetos previstos no plano urbanístico da operação urbana, e esses estão contidos obrigatoriamente no perímetro da mesma. Por um lado, essa é uma garantia aos investimentos privados de que os recursos gastos na compra de Cepac serão reinvestidos

na área, assegurando a valorização imobiliária. Por outro lado, isso significa, como já mencionado, que operações urbanas com maior interesse do mercado imobiliário terão mais investimento enquanto outras, menos atrativas, ou áreas da cidade excluídas dos perímetros desses projetos, continuarão a receber pouco investimento, em um ciclo que reforça os padrões de desenvolvimento urbano desigual. Portanto, existe uma tensão entre velhas e novas culturas de planejamento urbano que resulta em um instrumento urbanístico capaz de gerar uma grande transformação socioespacial da cidade sem impacto em mobilidade social ou na melhoria da qualidade de vida para todos.

No entanto, é dentro do próprio sistema de planejamento urbano brasileiro que se encontram outros elementos mediadores que podem ser utilizados para resistir às operações urbanas. É importante mencionar que, ao contrário de muitos outros casos, incluindo cidades nos Estados Unidos e Inglaterra, o planejamento urbano no Brasil tem força de lei. Isso significa que não só planos diretores, mas também outras iniciativas públicas, como projetos e programas de intervenção, devem ser aprovados como legislação. É a partir de carências no cumprimento dessas leis que organizações locais e movimentos sociais têm encontrado formas de resistir às operações urbanas e remoções, recorrendo ao Poder Judiciário. Dessa forma, o sistema de justiça brasileiro pode ser mobilizado contra decisões de outras instituições públicas, fato que não se verifica naqueles países de casos tradicionais de gentrificação. É neste sentido que devemos entender o funcionamento do Ministério Público e da Defensoria Pública na defesa do direito urbanístico, em casos nos quais o Estado passa

a ser réu, especialmente os municípios, uma vez que esses são a arena principal de planejamento urbano no país.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é ilustrativa. Por um lado, é importante mencionar que as associações de moradores dos bairros Vila Cordeiro e Brooklin conseguiram mobilizar o Ministério Público do Estado de São Paulo contra a Prefeitura de São Paulo ao identificarem intervenções no projeto que vão de encontro ao zoneamento Z1 (exclusivamente residencial) de quadras incluídas no perímetro da operação urbana. Nesse caso, por meio da mobilização destas organizações, a prefeitura assinou um Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público estadual. Entre outros, o termo impede as transposições sobre a Avenida Água Espraiada sem aprovação das associações, obriga a obstacularização de vias locais para impedir que o tráfego gerado pela operação urbana adentre os bairros e mantém os usos exclusivamente residenciais bem como as áreas verdes nas quadras dos bairros Vila Cordeiro e Brooklin Novo incluídas no perímetro do projeto.<sup>12</sup>

Por outro lado, a remoção da população de renda mais baixa da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada também foi alvo de ações judiciais, em especial no caso da comunidade Jardim Edith. Enquanto desde o início da construção da avenida, antes da formalização da operação urbana, a comunidade já fosse alvo de processos violentos e arbitrários de remoção (Fix, 2001), com o estabelecimento do projeto urbanístico a área ocupada pela comunidade foi designada como uma Zona Especial de Interesse Social 1 (Zeis 1), ou seja, uma área já ocupada pela população de baixa renda e que há o interesse público na promoção de

melhorias urbanísticas, regularização fundiária e/ou produção e manutenção de habitações de interesse social. Segundo informantes locais, o próprio estabelecimento da Zeis 1 no Jardim Edith já foi conturbado, considerando os interesses imobiliários da área localizada próxima ao novo centro de negócios da capital paulista, ao lado de projetos icônicos de arquitetura pós-moderna e do novo cartão postal da cidade, a Ponte Otavio Frias de Oliveira – mais uma vez confirmando o processo de transformação da paisagem construída que a gentrificação abarca. Por outro lado, a própria formalização do instrumento da operação urbana obriga o atendimento de qualquer parcela da população removida dentro do perímetro do projeto. Mesmo assim, a Prefeitura de São Paulo continuava removendo e demolindo habitações na comunidade, dando como alternativas de atendimento um valor monetário (o famoso cheque-despejo) ou a possibilidade de compra de uma unidade em conjunto habitacional construído fora do perímetro da operação urbana, na periferia da cidade. A associação de moradores acionou a Defensoria Pública que ingressou com uma ação judicial contra a prefeitura. Em 2008, com o parecer positivo do Ministério Público, o direito de permanência foi assegurado com a construção de unidades no próprio local.<sup>13</sup> Em que pesem o histórico e violento processo de remoção da comunidade, o processo judicial contra a própria prefeitura e o número reduzido de unidades construídas em relação à demanda local, em 2013 as famílias do Jardim Edith começaram a ocupar os prédios entregues em uma das esquinas mais valorizadas de São Paulo e da janela de seus apartamentos olham para a paisagem conformada pelo capital global em uma cidade na periferia do capitalismo.

## Considerações finais

Como definido ao longo deste artigo, gentrificação é um processo de redesenvolvimento urbano que leva à elitização social e expulsão de grupos vulneráveis. Por um lado, ela é baseada no processo de criação destrutiva do espaço urbano para a promoção de um novo arranjo socioespacial que privilegia usos e usuários ligados à economia neoliberal. Por outro, processos de gentrificação estão baseados no consumo de estilos de vida, desenhos urbanos e projetos arquitetônicos apoiados em um novo padrão sociocultural pós-moderno. Entretanto, o processo leva à expulsão de usos e usuários que não interessam a esse novo arranjo de atividades de produção, consumo e reprodução social. Este artigo, no entanto, defende a necessidade de se contextualizar o processo de gentrificação. Partindo-se do pressuposto de que conceitos são categorias abstratas que podem não existir na realidade, mas auxiliar no seu entendimento, este artigo defende que nossas teorias sejam suficientemente flexíveis para acomodar dados empíricos que podem ser contextuais e específicos.

Esse é o caso da experiência com as operações urbanas em São Paulo. Se por um lado, as três dimensões fundamentais da gentrificação são facilmente identificadas na concepção do instrumento urbanístico, elas estão contextualizadas tanto na formalização da operação urbana em uma política urbana federal e municipal, quanto na conformação de um projeto específico. Os elementos básicos de funcionamento do instrumento expõem, nesse sentido, as dimensões fundamentais da gentrificação: a delimitação de um perímetro através

da identificação de uma área que necessitaria de investimentos público e privados (produção do espaço gentrificável); a definição de usos e usuários a serem incentivados e estímulo à valorização imobiliária (elitização socioeconômica e possibilidade de expulsão de grupos vulneráveis), e canalização de investimentos público e privados através da venda de Cepacs, com mudança de parâmetros urbanísticos e utilização desses recursos em obras e projetos contidos no perímetro da operação urbana (transformação da paisagem construída). Por outro lado, existem dimensões contingentes do processo localmente que estão relacionadas também com a definição do projeto urbanístico em si, explicando as diferenças entre cada caso, sendo os de mais sucesso aqueles que levaram a intensas transformações socioespaciais. Portanto, se há forças estruturadoras globais que impulsionam e generalizam a

gentrificação, também existem formas de dominação e resistência locais que caracterizam o processo.

Em conclusão, este modelo analítico considera que neoliberalismo e globalização, bem como modelos de planejamento urbano, arranjos público-privados e formas de resistência aos mesmos, são produzidos em múltiplos centros e periferias. Embora a gentrificação tenha sido generalizada com principal política do urbanismo neoliberal, a produção desigual do espaço e a gentrificação também são produzidas localmente, como é o caso das operações urbanas no Brasil. O que está em questão, portanto, não é o fato de que gentrificação é específica nas cidades brasileiras. Pelo contrário, a gentrificação é sempre específica e casos em cidades brasileiras podem ser tão diversos quanto casos naqueles contextos urbanos no qual a teoria foi originada

**Marina Toneli Siqueira**

Universidade de Illinois, Departamento de Planejamento Urbano e Políticas Públicas. Chicago, Estados Unidos.  
marinasiq@yahoo.com.br

## Notas

(\*) A autora gostaria de agradecer a Capes/Fulbright pelo financiamento desta pesquisa.

- (1) Para a análise das operações urbanas em São Paulo foram realizadas consultas a bibliotecas e arquivos, análise de dados secundários (em especial, censos e mercado imobiliário), entrevistas com 48 informantes (incluindo políticos eleitos, planejadores urbanos e funcionários de instituições da Prefeitura Municipal de São Paulo, agentes do mercado imobiliário, associações de moradores e residentes locais), além de visitas a campo.
- (2) A tradução para o português foi realizada pela autora. No original em inglês, lê-se: se “*one of the major ‘leading edges’ of contemporary metropolitan restructuring*” (Hamnett, 1991, p. 174).
- (3) O termo “revitalização” é usado entre aspas para enfatizar sua construção ideológica. Por um lado, esse tipo de analogia biologicista ignora os agentes responsáveis pelo processo de desinvestimento dos centros históricos brasileiros, i.e., a escolha deliberada pelo direcionamento de recursos públicos e privados para outras áreas. Por outro, esses projetos não identificam a vida conformada por usuários de renda mais baixa que movimentam o centro histórico seja através do transporte público ou das opções de moradia existentes na região. Esses projetos criam, desta forma, uma imagem desses lugares como “sem vida” ou “mortos”, desconsiderando formas de apropriação do espaço que não seguem a cartilha prescritiva dos projetos de “revitalização”, podendo gerar sua expulsão.
- (4) No original em inglês, lê-se: “*aesthetic innovation and experimentation to support flexible accumulation*” (Clarke, 2006, p. 37). A tradução livre foi realizada pela autora.
- (5) No original em inglês, lê-se: “*While for centuries the quality of the urban environment has been an outcome of economic growth of cities, nowadays the quality of urban space has become a prerequisite for the economy development of cities; and urban design has undertaken an enhanced new role as a means of economic development*” (Gospodini in Sklair, 2005, p. 298). A tradução livre foi realizada pela autora.
- (6) É estimado que sob o nome de “investimentos”, 85% dos recursos públicos entre 1993 e 1994 (durante a prefeitura Paulo Maluf) foram concentrados na expansão da cidade no setor sudoeste com túneis e prolongamentos de avenidas (Rolnik, 1997). Esse processo foi reforçado ao designar operações urbanas neste setor da cidade.
- (7) Mais informações sobre esta comissão disponíveis em <http://www1.camara.sp.gov.br/comissao.asp?IDComissao=65&Tipo=3>. Acesso em: 25 março 2011.
- (8) Já nos primeiros documentos do Sempla (1985a e 1985b), operações urbanas eram incluídas no rol de políticas imobiliárias. Essa caracterização das operações urbanas como instrumentos de restauração da valorização imobiliária esteve presente no *site* da Emurb até pelo menos 17 de outubro de 2010 ([http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/emurb/operacoes\\_urbanas/index.php?p=813](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/emurb/operacoes_urbanas/index.php?p=813)). Entretanto, em 4 de outubro de 2013 a página a qual este artigo faz referência não estava mais disponível *online*.
- (9) Por exemplo, na Operação Urbana Faria Lima, existem diversos incentivos para a construção em lotes maiores do que 1.000 m<sup>2</sup> e remembramento de lotes para atingir uma área igual ou maior do que 2.500 m<sup>2</sup> ([http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/operacoes\\_urbanas/faria\\_lima/index.php?p=19610](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/faria_lima/index.php?p=19610). Acesso em: 17 abril 2010).

- (10) Por outro lado, o projeto urbanístico da Operação Urbana Água Branca está passando por revisões em 2013.
- (11) Disponível em: [http://www.camara.gov.br/internet/sileg/Prop\\_Detalhe.asp?id=65069](http://www.camara.gov.br/internet/sileg/Prop_Detalhe.asp?id=65069). Acesso em: 27 março 2011.
- (12) O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta foi cedido pelo Ministério Público de São Paulo por meio de solicitação durante entrevista com promotores públicos estaduais.
- (13) O parecer do Ministério Público de São Paulo foi cedido por meio de solicitação durante entrevista com promotores públicos estaduais.

## Referências

- ATKINSON, R. e BRIDGE, G. (orgs.). (2005). *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. Nova York, Routledge.
- BIDERMAN, C.; SANDRONI, P. e SMOLKA, M. (2006). *The case of Faria Lima in São Paulo*. Disponível em: [http://www.lincolnst.edu/pubs/1114\\_Large-scale-Urban-Interventions](http://www.lincolnst.edu/pubs/1114_Large-scale-Urban-Interventions). Acesso em: 6 out 2011.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). (2006). *The volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- BRENNER, N. e THEODORE, N. (2002). “Cities and the geographies of ‘actually existing neoliberalism’”. In: BRENNER, N. e THEODORE, N. (orgs.). *Spaces of neoliberalism: urban restructuring in North America and Western Europe*. Cambridge/Oxford, Blackwell.
- BUTLER, T. e ROBSON, G. (2010). “Social capital, gentrification and neighborhood change in London: a comparison of three South London neighborhoods”. In: LEES, L. et al. (orgs.). *The Gentrification Reader*. Nova York, Routledge.
- CHERNOFF, M. (2010). “Social displacement in a renovating neighborhood’s commercial district”. In: BROWN-SARACINO, J. (org). *The gentrification debates: a reader*. Nova York, Routledge.
- CLARKE, P. (2006). “The economic currency of architectural aesthetics”. In: CUTHBERT, A. (org.). *Designing cities: critical readings in urban design*. Cambridge/Oxford, Blackwell.
- COSTA, L. C. (1976). “Estrutura Urbana”. In: SÃO PAULO (Governo do Estado). *O desafio metropolitano*. São Paulo, SNM/Emplasa.
- DAVIDSON, M. e LEES, L. (2010). New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*. Hoboken, v. 16, n. 5, pp. 395–411.
- FIX, M. (2001). *Parceiros da exclusão. Duas histórias de construção de uma “Nova Cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo, Boitempo Editorial.
- FRÚGOLI Jr., H. (2000). *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações*. São Paulo, Edusp.

- FRÚGOLI Jr., H. e SKLAIR, J. (2008). *The Luz district in São Paulo: anthropological questions on the phenomenon of gentrification*. Disponível em: <http://sitemason.vanderbilt.edu/files/gO5Hfq/FrugoliSklair.doc>. Acesso em: 29 out 2010.
- GLASS, R. (1989). *Clichés of urban doom*. Cambridge/Oxford, Blackwell.
- \_\_\_\_\_. (2010). "London: aspects of change". In: LEES, L. et al. (orgs.). *The Gentrification Reader*. Nova York, Routledge. (Trabalho original publicado em 1964.)
- GOTHAM, K. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter). *Urban Studies*. Glasgow, v. 42, n. 7, pp. 1099-1121.
- HACKWORTH, J. (2006). *The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Ithaca, Cornell University Press.
- HACKWORTH, J. e SMITH, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. Hoboken, v. 22, n. 2, pp. 464-477.
- HALL, P. (2002). *Cities of Tomorrow*. Cambridge/Oxford, Blackwell.
- HAMNETT, C. (1991). The blind men and the elephant. Explanations of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*. Hoboken, v. 16, n. 2, pp. 173-189.
- HARRIS, A. (2008). From London to Mumbai and back again: gentrification and public policy in comparative perspective. *Urban Studies*. Glasgow, v. 45, n. 12, pp. 2407-2428.
- HARVEY, D. (1997). "Flexible accumulation through urbanization". In: AMIN, A. (org). *Post-Fordism. A Reader*. Cambridge/Oxford, Blackwell.
- \_\_\_\_\_. (1989a). *The condition of postmodernity*. Cambridge/Oxford, Blackwell.
- \_\_\_\_\_. (1989b). *The urban experience*. Baltimore, Johns Hopkins University Press.
- \_\_\_\_\_. (1989c). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler, Series B*. Hoboken, v. 71, n. 1, pp. 3-17.
- \_\_\_\_\_. (2007). *A brief history of neoliberalism*. Oxford, Oxford University Press.
- HE, S. (2007). State-sponsored gentrification under market transition: the case of Shanghai. *Urban Affairs Review*. Thousand Oaks, v. 43, n. 2, pp. 171-198.
- JACOBS, J. (1992). *The death and life of great american cities*. Nova York, Vintage Books. (Trabalho original publicado em 1961.)
- JAMESON, F. (1991). *Postmodernism or The cultural logic of late capitalism*. Durham, Duke University Press.
- LAMBERT, C. e BODDY, M. (2002). *Transforming the city: post-recession gentrification and re-urbanisation*. Disponível em: <http://www.bris.ac.uk/sps/cnrpaperspdf/cnr6pap.pdf>. Acesso em: 16 mar 2011.
- LEES, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a "geography of gentrification". *Progress in Human Geography*. Thousand Oaks, v. 24, n. 3, pp. 389-408.
- LEES, L. e LEY, D. (2008). Introduction: Gentrification and public policy. *Urban Studies*. Glasgow, v. 45, n. 12, pp. 2379-2384.

- LEITE, C. e SOMEKH, N. (2009). *São Paulo: implementando a mudança urbana (1)*. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/09.105/1855>. Acesso em: 30 out 2010.
- LEITE, R. P. (2007). *Contra-usos da cidade: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea*. Campinas, Unicamp.
- LOGAN, J. e MOLOTCH, H. (1987). *Urban fortunes: the political economy of place*. Berkley, University of California Press.
- MARCUSE, P. (1986). Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes and policy responses. *Journal of Urban and Contemporary Law*. St. Louis, v. 28, pp. 195-240.
- MARICATO, E. (2002). "As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil". In: ARANTES, O.; VAINER, C. e MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- MIRAFETAB, F. (2009). Insurgent planning: situating radical planning in the Global South. *Planning Theory*. Thousand Oaks, v. 8, n. 1, pp. 32-50.
- OSÓRIO, L. M. (org.). (2002). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre, Sérgio Antonio Fabris Editor.
- ROLNIK, R. (1997). *A cidade e a lei*. São Paulo, Studio Nobel/Fapesp.
- RUBINO, S. (2005). "A curious blend? City revitalization, gentrification and commodification in Brazil". In: ATKINSON, R. e BRIDGE, G. (orgs.). *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. Nova York, Routledge.
- SAULE Jr., N. e ROLNIK, R. (2001). *Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana*. São Paulo, Pólis.
- SEMPA (Prefeitura de São Paulo). (1985a). *Plano Diretor – Dossiê Operações Urbanas, julho 1983 a janeiro 1985*. São Paulo.
- \_\_\_\_\_ (1985b). *Plano Diretor do Município de São Paulo 1985-2000*. São Paulo.
- SILVA, H. M. B. (coord.). (2006). *Relatório da pesquisa: observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo*. Disponível em: [http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/produtos/observatorio\\_pcentro.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/produtos/observatorio_pcentro.pdf). Acesso: 5 mar 2013.
- SKLAIR, L. (2005). The transnational capitalist class and contemporary architecture in globalizing cities. *International Journal of Urban and Regional Research*. Hoboken, v. 29, n. 3, pp. 485-500.
- SMITH, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Nova York, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*. Hoboken, v. 34, n. 3, pp. 429-450.
- \_\_\_\_\_ (2010a). "A short history of gentrification". In: BROWN-SARACINO, J. (org.). *The gentrification debates: a reader*. Nova York, Routledge. (Trabalho original publicado em 1982.)
- \_\_\_\_\_ (2010b). Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. In: LEES, L. et al (org.). *The gentrification reader*. Nova York, Routledge.



- VARGAS, H. e CASTILHO, A. (orgs.). (2005). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. São Paulo, Manole.
- VILLAÇA, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel/Fapesp.
- WATSON, V. (2009). Seeing from the South: Refocusing urban planning on the globe's central urban issues. *Urban Studies*. Glasgow, v. 46, n. 11, pp. 2259-2275.
- ZUKIN, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*. Palo Alto, v. 13, pp. 129-147.

Texto recebido em 15/nov/2013  
Texto aprovado em 13/fev/2014



# A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense

The evolution of gentrification forms:  
local commercial strategies and the Parisian context

Eugênia Dória Viana Cerqueira

## Resumo

A literatura atual sobre os processos de gentrificação concentra-se principalmente na análise de áreas impactadas por operações de renovação urbana. O presente artigo resulta de uma reflexão qualitativa sobre a evolução das dinâmicas de gentrificação que prioriza o detalhamento de um processo de transformação urbana espontâneo e pontual, espacializado em um *quartier* parisiense. A pesquisa descrita visa a expandir a tradicional interpretação da gentrificação residencial e focar-se nas lógicas comerciais, que constituem elementos capitais na construção do espaço urbano. Para tanto, desenvolve-se uma abordagem pluridisciplinar que se propõe a identificar os impactos socioespaciais, as tensões traçadas, assim como as representações urbanas decorrentes do processo em questão.

**Palavras-chave:** gentrificação comercial; Paris; geografia do consumo; dinâmicas locais; identidade urbana.

## Abstract

*The current literature on the process of gentrification focuses mainly on the analysis of areas that are impacted by urban renewal operations. This paper results from a qualitative reflection on the evolution of the gentrification dynamics and describes a specific and spontaneous transformation process that has taken place in a Parisian quartier. The research presented in this paper aims to expand the traditional interpretation of residential gentrification and focuses on the commercial logics, which constitute key elements in the construction of the urban space. To do so, a multidisciplinary approach is developed in order to identify the socio-spatial impacts, the social tensions, and the urban representations resulting from the above-mentioned process.*

**Keywords:** commercial gentrification; Paris; geography of consumption; local dynamics; urban identity.

## Introdução

As inúmeras mutações que fundamentaram as sociedades urbanas contemporâneas assinalam a evolução de determinados territórios, que se complexificam sobre novos moldes de organização espacial e funcionamento da estrutura urbana. Sob a forma de tecidos urbanos dispersos e fragmentados, a cidade pós-moderna testemunha movimentos simultâneos e paradoxais, em que o espaço, atuando como produto social e meio de controle, materializa a organização social (Mendes, 2011). O conceito de gentrificação evidencia, simultaneamente, as dinâmicas de segregação urbana, assim como os desafios de articulação entre transformações urbanas, sociais e estruturação do território. Tal processo, um objeto de discussão familiar às disciplinas de ciências humanas, foi difundido primeiramente nas cidades americanas e europeias e estende-se atualmente às grandes cidades do mundo todo. O termo, originalmente explorado por sociólogos, visava a analisar o processo de substituição das classes populares pelas classes superiores em setores desvalorizados das grandes cidades (Bidou-Zachariassen, 2006). No decorrer das últimas décadas, o fenômeno incidiu principalmente sobre diversas áreas centrais urbanas que, frequentemente alvo de políticas de revalorização urbana, se reinventam como espaço de residência, consumo e lazer para as classes superiores. O contexto atual assinala ainda a emergência de uma nova definição de gentrificação, que evolui de um processo pontual e característico às áreas centrais a uma estratégia global articulada à reprodução das dinâmicas capitalistas (Mendes, 2011).

A maioria dos estudos realizados no campo em questão aborda o conceito clássico de gentrificação, privilegiando a análise do impacto das renovações e transformações urbanas sobre o local de residência e sobre as experiências dos indivíduos que habitam as áreas em questão. Uma gama de pesquisa distinta orienta-se à exploração qualitativa dos grupos sociais causadores desse fenômeno, os chamados gentrificadores. Entretanto, constata-se que grande parte da literatura referente à gentrificação aborda de maneira superficial a incidência desse processo sobre as estruturas comerciais (Van Criekingen e Fleury, 2006). Sob essa perspectiva, é pertinente assinalar a interlocução entre as atividades de comércio e as dinâmicas urbanas, uma vez que as transformações de tais estruturas traduzem a emergência de uma nova demanda local, articulada à apropriação do mercado pelas classes qualificadas.

Nesse sentido, a análise das estruturas e da paisagem comercial emerge como um elemento capital para a compreensão do tecido urbano. O conceito de "nova geografia do comércio", fundamentado sobre a reconfiguração das estruturas de serviço de grande porte, conduz a uma conversão da antiga geografia do comércio à chamada geografia do consumo (Mermet, 2011). Tais dinâmicas se organizam acerca de paradigmas culturais que configuram os novos espaços de consumo e da consequente produção identitária acarretada por esses. Assim, presencia-se a emergência de um campo de estudo geográfico inédito, que se articula progressivamente às temáticas urbanas. Comércio e serviços são inseridos gradativamente nos grandes projetos de operação urbana difundidos mundialmente nas últimas décadas,

e conseqüentemente, emergem como objetos fundamentais das análises referentes ao processo de gentrificação.

O cenário descrito delinea os grandes empreendimentos comerciais e os consumidores, ou gentrificadores, como os principais pontos de ênfase dos recentes estudos. Os novos ensaios esboçados sobre o tema têm como foco principal a articulação entre os *shoppings centers* implantados em áreas centrais e seus conseqüentes impactos no tecido comercial urbano. Contudo, Van Criekingen e Fleury (2006) postulam que as análises que consideram o papel das funções ou do capital comercial como atores intrínsecos ao processo de gentrificação permanecem pontuais. Em conseqüência, as dinâmicas comerciais microescalares e espontâneas restam pouco exploradas na literatura consagrada à gentrificação. Uma vez que o comércio local se encontra dissociado das grandes operações comerciais, a dinâmica que tangue a essas atividades se traduz em novos locais de consumo, estratificados em torno de nichos culturais que embasam as experiências e representação dos modos de vida das classes favorecidas, as quais se apropriam gradativamente dos espaços em questão (Bell e Jayne, 2004). Se anteriormente cultura e consumo configuravam duas categorias paradoxais, atualmente observa-se um processo de mercantilização da primeira e seus signos, que adquire um papel progressivo na concepção dos produtos capitalistas (Scott e Leriche, 2005).

Uma das premissas do trabalho de Santos (2002) consiste na redescoberta das práticas cotidianas e da dimensão local, articuladas às facetas e às nuances que delinham a vivência do espaço urbano, tais como os movimentos sociais e a identidade local. Nesse sentido,

questiona-se um processo de gentrificação pontual mais complexo e menos linear que as formas clássicas detalhadas na literatura. Como se dá a gentrificação decorrente de dinâmicas pontuais? Qual seu impacto sobre a estrutura socioeconômica e sobre a organização identitária local? Quais as lógicas intrínsecas às novas formas de gentrificação que ultrapassam a esfera residencial?

O presente artigo pretende precisamente assinalar os principais resultados alcançados em uma pesquisa desenvolvida no âmbito da gentrificação comercial. Na supramencionada investigação procurou-se apurar algumas pistas orientadoras possibilitando discutir que contornos poderiam assumir os espaços submetidos a dinâmicas intrínsecas de mutação comercial e seus conseqüentes impactos sobre a construção identitária, assim como as tensões traçadas no espaço urbano. Trata-se de demonstrar como a atividade comercial pode atuar como elemento motor de um processo de gentrificação pontual, não sendo apenas fruto de dinâmicas essencialmente residenciais. Para detalhar a referida temática, aponta-se como objeto de estudo a cidade de Paris, estruturando-se sobre duas dimensões fundamentais. Em um primeiro momento, articula-se a análise à contextualização da temática na escala da capital francesa, que é submetida, em um panorama global aos efeitos da gentrificação residencial, e, pontualmente, à gentrificação comercial. Posteriormente, visa-se a dissecar as mutações do tecido comercial de um setor central da cidade luz fortemente impactado pela gentrificação nas últimas décadas. A escala de análise permite compreender a interlocução entre a evolução dos processos sociais e as dinâmicas urbanas da área em questão,

através da triagem de artigos e de entrevistas realizadas in loco com a população, precisamente com a categoria de comerciantes. Nesse sentido, recorre-se, por fim, a uma descrição e à análise crítica dos diversos instrumentos políticos e jurídicos implementados pelo poder público no intuito de combater e mitigar o processo descrito. Assim, conjugando o raciocínio metodológico e a investigação realizada, pretende-se expor as principais conclusões tecidas a partir da articulação de elementos proposta pela pesquisa.

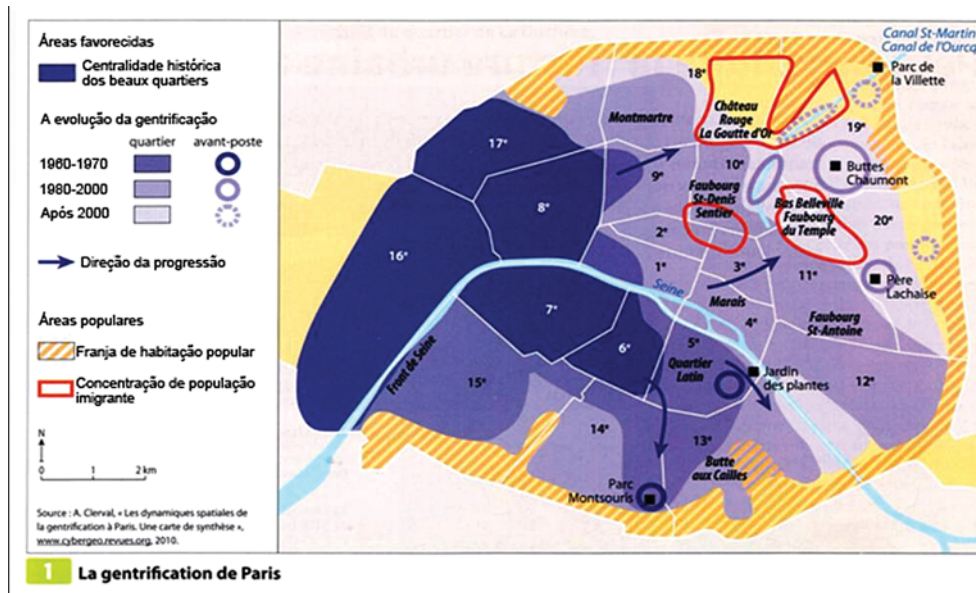
## A cidade de Paris: um panorama global de gentrificação

A gentrificação emerge como fruto de diversos processos recentes como a metropolização e a mundialização, adquirindo um papel ímpar na produção de mais-valia do mercado imobiliário e na estruturação econômica das grandes aglomerações (Smith, 1996). Paris se insere no contexto das diversas metrópoles que, no decorrer das últimas décadas, testemunharam a difusão gradual da gentrificação em suas áreas centrais. Ainda que tal processo tenha se propagado de maneira tardia com relação a outras metrópoles como Londres e Nova York, a capital francesa acolhe o desenvolvimento da gentrificação, impulsionado pela crescente desindustrialização, assim como pelo aumento dos preços imobiliários. A partir dos anos 1960, os *quartiers* centrais do norte parisiense

se transformam progressivamente, e as áreas situadas ao sul são objeto de diversas políticas públicas de reabilitação que corroboram a atração das classes qualificadas (Clerval e Fleury, 2009). Nos anos 1990 catalisa-se a dilatação da gentrificação parisiense, que passa a permear a cidade luz em uma escala global. São principalmente os atores privados que contribuem com a dinâmica descrita, sob formas de investimento na reabilitação e revalorização da habitação popular degradada. Se em 1982 as classes populares representavam 42% dos parisienses, em 2008 essas constituem 27% da população total da cidade luz (Clerval, 2013).

A gentrificação referente à ocupação residencial constituiu e ainda constitui um objeto de análise recorrente, tendo sido identificada e assinalada na cidade de Paris por inúmeras pesquisas. Clerval (2010) desenvolve um estudo precisamente detalhado, cartografando o caráter espacial, bem como a temporalidade do movimento de valorização residencial parisiense. Nesse sentido, identifica-se claramente um movimento centrífugo que caracteriza a permutação das classes populares, que ultrapassam as fronteiras administrativas dos 20 *arrondissements* do núcleo da metrópole.<sup>1</sup> Os espaços periféricos englobam, dessa maneira, um alto percentual de habitantes provenientes das áreas centrais da capital e as zonas norte e leste da capital acolhem progressivamente uma população qualificada. Assim, o processo supracitado embasa-se em temporalidades distintas, uma vez que coexistem espaços de gentrificação consumada e gentrificação em processo de emergência.

Figura 1 – A evolução do processo de gentrificação em Paris



Fonte: Clerval (2010).

Sob essa ótica, a cidade luz testemunhou igualmente a gentrificação de seus espaços comerciais. Desde a substituição das galerias de arte pelo comércio de luxo no Saint-Germain, passando pela gradual apropriação do comércio homossexual no Marais, até a emergência de bares especializados em Faubourg Saint-Antoine. Entretanto, poucas pesquisas permitem esboçar a organização espacial do processo de gentrificação comercial na capital francesa. Se alguns estudos apontam de maneira dispersa e microescalar o fenômeno, observa-se a ausência de pesquisas que permitam identificar e cartografar o panorama global da gentrificação do aparelho comercial parisiense, como traçado em relação ao contexto residencial.

O contexto comercial de Paris é preciso e particular: beneficiando-se de polos cuja atratividade ultrapassa as fronteiras administrativas da cidade luz e se difunde a uma escala internacional, trata-se de uma aglomeração urbana cujo maior desafio não consiste na concepção de uma heterogeneidade comercial, mas sim em sua manutenção. O contexto contemporâneo parisiense abrange um forte dinamismo dos grandes espaços de comércio alimentar industrializados em detrimento dos comércios alimentares artesanais e dos pequenos armazéns tradicionais. Aponta-se igualmente uma progressão de todas as atividades promovendo produtos articulados ao corpo e à saúde. Um estudo temático realizado pelo Atelier Parisien



d'Urbanisme (Apur) em 2011 sugere a ascensão de uma categoria de atividades interpretada como "bem-estar", que dialogam não somente com os setores de saúde e beleza, mas englobam também objetos de consumo diário, como determinados produtos alimentares.

Assim, a emergência de centralidades de lazer e de consumo progressivamente dispersas e distantes do centro consiste em um fenômeno mundial e paralelo à gentrificação, em que os paradigmas de uma sociedade hipermóvel processam a extensão virtual da centralidade urbana espacial. Nesse sentido, aqueles que se apropriam dos espaços em questão são inscritos em um circuito de dinâmicas urbanas socio-culturais, ainda que tais centralidades não correspondam efetivamente ao núcleo espacial da cidade. Mesmo que o centro aja como uma âncora importante do cenário de manifestações, enuncia-se a progressiva dilatação dos movimentos culturais em direção aos espaços periféricos, contribuindo com a lapidação de novas centralidades de cultura (Pouessel, 2005). Essas processam uma mutação da frequência das áreas em questão, e uma conseqüente valorização do espaço urbano que atrai progressivamente os gentrificadores.

Clerval (2008) aponta que o paradigma traçado pelas dinâmicas de gentrificação residencial parisienses tende a se reproduzir com relação às novas centralidades de lazer e de comércio. Dessa maneira, verifica-se uma extensão centrífuga do processo, que culmina nas áreas periféricas da cidade. Nas últimas duas décadas, a saturação da gentrificação em áreas centrais impulsionou a dilatação do processo em direção às franjas urbanas, através da criação pontual de corredores culturais e de consumo. Entretanto, contrariamente à gentrificação

residencial, a valorização do comércio local não se processa de maneira linear, e, sim, de forma difusa e esparsa ao longo da cidade, em vias que apresentam uma densidade de serviços importante. Clerval (2008) postula ainda que a gentrificação comercial e de lazer, que abarca progressivamente as áreas norte e leste da capital francesa, contribui a mitigar a oposição histórica entre o norte e o sul parisiense, o primeiro considerado como palco da atividade industrial e o último valorizado como centralidade cultural.

A lógica explicitada corrobora a hipótese traçada por Lipovetsky (2006), que evoca que a sociedade de hiper-consumo remodela não somente os espaços de comércio, mas também reestrutura o valor do espaço urbano. Se a cidade industrial era anteriormente concebida através de parâmetros de produção, o contexto pós-industrial idealiza o consumo e o lazer. Assim, o espaço urbano tende a se reconfigurar a partir de valores como ambiência e espetáculo, sob a forma de cidades recreativas que acolhem uma pluralidade de equipamentos como praias urbanas, boutiques de moda, galerias de arte.

Ainda que o processo de gentrificação de atividades e serviços contemple paradoxalmente efeitos de lógica positiva, como a difusão do acesso aos corredores culturais e de comércio, esse também contribui com a ratificação de diversas tensões sociais e urbanas. Sob essa perspectiva, a parte subsequente do presente estudo propõe identificar a evolução gradual do processo de gentrificação comercial de caráter espontâneo, que se opõe àquela decorrente das grandes operações de inovação urbana. A transformação das atividades em um nível local introduz profundas alterações no tecido social e produz uma apropriação reticular do

espaço urbano. Visa-se, então, a compreender como as lógicas locais corroboram a substituição das atividades de caráter popular e as problemáticas decorrentes desse cenário.

## SoPi: traços de gentrificação em um típico *quartier* parisiense?

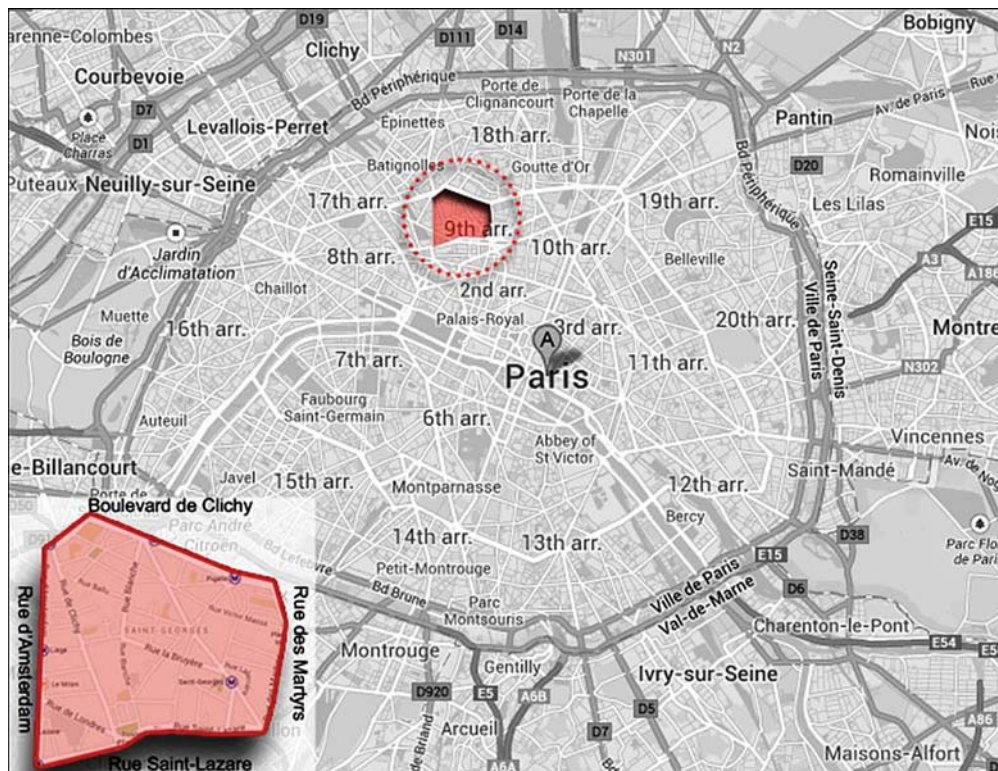
O perímetro assinalado pelo presente estudo se inscreve no nono *arrondissement*, situado na região norte de Paris e adjacente à área central da cidade. O setor contempla uma posição intermediária, limítrofe, ao mesmo tempo, a espaços centrais favorecidos e a áreas caracterizadas pela ocupação popular. Se por um lado, a região bordeia o setor Haussman-Opéra, um dos principais polos comerciais da Europa, de outro, traça fronteira com uma área altamente ocupada por uma população imigrante. O contexto predito corrobora a hipótese traçada por Van Crienkingen et al. (2006), que enuncia que diversos espaços intermediários são atualmente na capital parisiense alvo de processos de gentrificação. Sob essa ótica, trata-se de um setor recentemente impactado pelas dinâmicas de gentrificação residencial e comercial, que se destacam gradativamente no tecido e nas dinâmicas urbanas. A região assinalada, que engloba a área situada ao sul do *quartier* de Pigalle e ao norte de Notre-Dame de Lorette, adquiriu recentemente a denominação de SoPi (contração referente ao termo South Pigalle), consagrada pelos veículos midiáticos. Esses últimos ajudam a promover a nova imagem gentrificada da região, descrevendo sua ambiência *cool* e *trendy*, decorrente

da instalação de novas lojas orgânicas, bares de coquetel e lojas-conceito.

A zona situada ao sul do setor engloba uma oferta concentrada de escritórios, a segunda da capital francesa. Os demais pontos de SoPi inscrevem uma oferta conjugada de ocupação residencial e comercial. A urbanização do setor em questão deu-se em torno do ano de 1825, no momento em que especuladores imobiliários adquirem em massa as propriedades da região. A ambiência rural dominante é rapidamente substituída por uma paisagem urbana e heterogênea, composta concomitantemente por edificações luxuosas e populares. A proximidade da Gare Saint-Lazare atrai de maneira significativa as atividades comerciais, que se aglutinam no setor. Assim, a região abarca uma população heterogênea composta pela interlocução entre burgueses e classes populares, inscritos em um contexto denso de edificações centenárias e uma animação constante. A heterogeneidade descrita conduz em sua origem à instalação de uma população artística e boêmia, sob influência histórica do *quartier* adjacente, Montmartre. Assim, a originalidade desse território é principalmente sua atuação como domínio de interlocução entre diversas zonas de interferência (Soulie, 1954). Entretanto, se o setor conserva atualmente sua autenticidade romântica e arquitetural, suas dinâmicas socioespaciais são objeto de inúmeras metamorfoses nos últimos anos.

De 1990 a 2009, observa-se igualmente uma mutação populacional no setor em questão. Tais movimentos concernem principalmente a natureza das categorias socioprofissionais recém-instaladas, configurando um panorama de aumento considerável da população qualificada. A implantação dessa se dá de maneira

Figura 2 – Delimitação do perímetro de estudo – o setor de SoPi

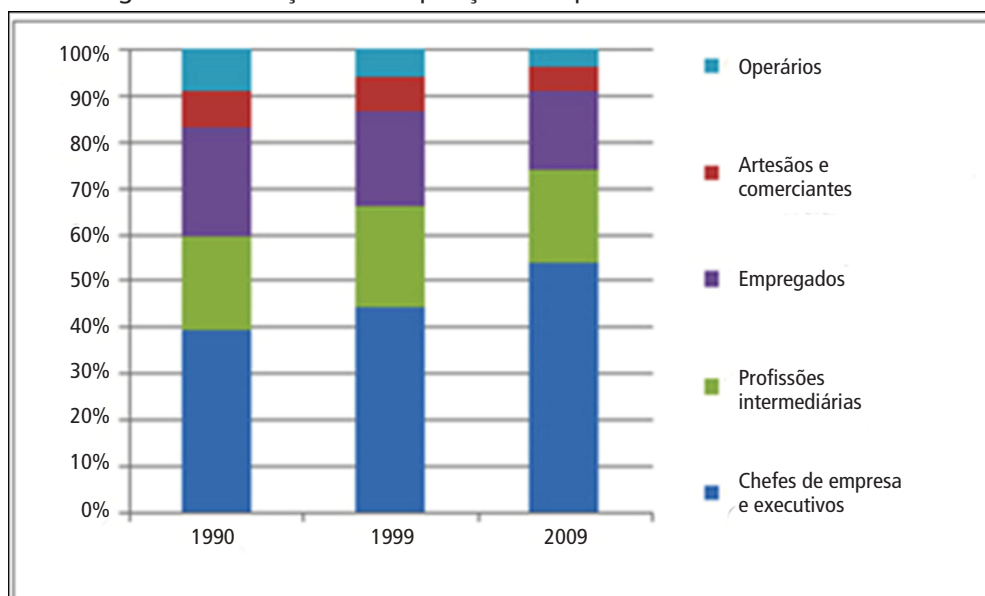


Fonte: Google Maps, manipulado por Eugênia Viana Cerqueira.

mais acentuada principalmente a partir dos anos 2000. Conseqüentemente, o percentual de outras categorias sociais populares, tais como os operários e empregados, decresce significativamente. A dinâmica descrita, reflete de maneira ilustrativa o processo de gentrificação observado em uma escala global na aglomeração urbana parisiense. O cenário desenhado incide igualmente sobre as tarifas imobiliárias, que aumentam vertiginosamente na capital de maneira generalizada. Assim, os agentes do setor imobiliário utilizam-se da denominação Village des Martyrs, referente à icônica Rue

des Martyrs, para promoção da área apontada como ponto emergente de atração de uma população profissionalmente qualificada (*New York Times*).

*Os preços aumentam de maneira constante há dez anos, e de maneira um pouco mais acelerada durante os cinco últimos anos [...] As pessoas que compram ou alugam aqui são principalmente os jovens solteiros e jovens famílias de classe superior, com um ou dois filhos. Aqui é uma região agradável, típica de Paris, ideal pra criar os filhos. (T. L., 42 anos, corretora imobiliária)*

Figura 3 – Evolução da composição socioprofissional do setor de SoPi<sup>2</sup>

Fonte: Censo da população 1990, 1999 e 2009, INSEE. Dados manipulados.

Assim, a população emergente no setor é frequentemente caracterizada e definida pelos veículos midiáticos como *bobo*, contração derivada do termo inglês *bourgeois-bohemian*, cunhado por Brooks através da obra *Bobos in paradise* (2000). O vocábulo refere-se a uma classe qualificada, resultante da fusão entre os grupos de burgueses e boêmios,<sup>3</sup> que cultiva modos de vida diversificados e frequentemente articulados ao consumo de universos, como a comunicação, novas tecnologias, e à cultura. Nesse sentido, a metamorfose testemunhada pela população local incide diretamente sobre o tecido urbano comercial do setor.

## A gentrificação e o comércio local

SoPi é composto por um tecido comercial denso, em que coexistem atividades comerciais especializadas e comércios locais. As principais vias comerciais do perímetro analisado são a Rue des Martyrs, Boulevard Clichy e Rue Pierre Fontaine, que abarcam um número significativo de comércios de atratividade local. Através de análises detalhadas verificou-se a evolução do aparato comercial e uma consequente mutação da frequência socioeconômica do setor. A denominada gentrificação comercial induz aos

mesmos tipos de prática que a clássica gentrificação residencial, ou seja, a substituição de camadas populares da população. Entretanto, a primeira não abarca necessariamente a população que habita um determinado território, e, sim, os indivíduos que o frequentam. Nesse sentido, a gentrificação comercial apresenta particularmente uma temporalidade que difere daquela da gentrificação residencial.

Bidou-Zachariasen (2006) aponta que a articulação entre os diversos tipos de gentrificação variam de acordo com o cenário econômico e social em que se inscrevem. Como explicitado por Chabrol (2011), que dissecou o contexto da Goutte d'Or no norte parisiense, as gentrificações comercial e residencial encontram-se dissociadas e inscrevem-se em lógicas e temporalidades distintas. No cenário predito, a gentrificação residencial não acarreta necessariamente a valorização da atividade comercial, que conhece a manutenção do comércio popular imigrante da região. Contudo, ainda que apontados como fenômenos distintos, em determinados contextos as gentrificações comercial e residencial seriam articuladas, sobrepostas, e, frequentemente, a primeira seria intensificada em consonância com as transformações da população residente.

O contexto supracitado é esboçado de forma evidente no perímetro estudado. Historicamente, a região foi palco de diversas casas noturnas (dentre as quais o icônico Moulin Rouge) e posteriormente passou a abrigar atividades relacionadas ao consumo sexual, como *sex-shops* e os chamados *bar à hotesse*.<sup>4</sup> Entretanto, como consequência direta das mudanças comerciais presenciadas, advindas da evolução da clientela do setor, de 2007 a 2011 as atividades de caráter popular

decrecem consideravelmente na região. O número de *sex-shops* diminuiu por volta de 28%, em detrimento da implantação de novos estabelecimentos especializados, principalmente em instrumentos musicais (Semaest, 2011). A presença de áreas turísticas, como o *quartier Montmartre*,<sup>5</sup> nas adjacências incita igualmente o desenvolvimento de atividades destinadas aos novos visitantes.

A escassez de espaços públicos estruturantes no perímetro induz à substituição desses pelas vias de circulação, que reconstituem sua função original de espaço de sociabilidade e animação. A Rue des Martyrs, já mencionada como uma das principais vias comerciais do setor, presenciou diversas transformações recentes que refletem o panorama global das evoluções constatadas. Tal corredor demonstra de uma maneira particular e intensificada o fenômeno generalizado de gentrificação e transformações urbanas e sociais que incidem no *quartier*. A via, tradicionalmente comercial, atua até hoje como um dos pontos de referência da região no que concerne não somente a oferta de serviços, mas também a construção de uma identidade popular local: entre mercados, floristas e peixeiros, a Rue des Martyrs concentra atualmente 31% dos comércios alimentares do setor (Semaest, 2011).

A partir dos anos 1990, o setor, em especial a via supracitada, presencia uma transformação de sua estrutura comercial, acolhendo a instalação de novos tipos de comércio especializado, principalmente de caráter alimentar, que são denominados *concept stores* ou *magasins concept*. A premissa de tais estruturas concentra-se na promoção de um universo temático, como o luxo e o *design*, priorizando um estilo de vida em detrimento do produto fornecido.

De *cupcakes* a automóveis, os *magasins concepts* têm o objetivo de proporcionar ao cliente experiências que ultrapassem o consumo propriamente dito, incitando frequentemente o caráter multidimensional e sinestésico das interações entre cliente e espaço de venda. Nesse sentido, a dimensão estética dos espaços comerciais atuaria como um dos principais elementos dessa equação, assim como o aspecto sensorial e corporal da experiência de consumo (Lipovetsky, 2006).

*Inauguramos a loja no início desse ano (2012) [...] Foi quando tivemos a ideia de abrir um comércio especializados no choux à la crème, que nós fabricamos de maneira artesanal [...] foi um risco com certeza, mas tem dado certo [...] E preferimos abrir por aqui mesmo, nós amamos essa nova. hum.. ambiência do bairro. Moro aqui há muitos anos e no final decidimos ficar aqui por causa da afinidade com a região. A imagem que ela transmite atualmente é muito favorável para os negócios e atrai uma boa clientela.* (L. R, 26 anos, comerciante)

Figura 4 – Magasin concept na Rue des Martyrs



Fonte: Foto de Eugênia Viana Cerqueira (2012).



O discurso em questão remete à busca, por parte dos novos empreendedores, da construção de uma nova identidade do espaço urbano. Assim, as categorias de empresários emergentes, que se apropriam da pressuposta zona gentrificada, comercializam novas formas de pensar e experienciar a cultura. Dessa maneira, a emergência de *magasins concept* na região de SoPi estaria diretamente relacionada à transformação social observada, uma vez que as práticas de consumo seriam apontadas por inúmeros estudos sociológicos como um parâmetro ímpar de diferenciação social (Mermet, 2011).

No caso do objeto de análise parisiense os estabelecimentos descritos teriam como clientela-alvo a nova população qualificada recém-instalada na área e nos setores adjacentes. Entretanto, o tipo de comércio desenvolvido se distingue das grandes cadeias de luxo, uma vez que é articulado a outros modos de consumo, que, interligados à gentrificação comercial, remetem à afirmação da individualidade do consumidor (Van Crienkingen et al., 2006). Sob essa perspectiva, pode-se afirmar que a concentração territorial de uma área de atividade suscita a atração de demais iniciativas comerciais de natureza similar e potencializa dinâmicas decorrentes da esfera de gentrificação comercial (Dias, 2011). Utiliza-se, então, de estratégias tais que as denominadas economias de aglomeração, que pressupõem o benefício de uma determinada atividade pela proximidade a outras de mesma natureza. Tais atividades estruturam-se de forma a sustentar um equilíbrio concorrencial interno e um ganho

de produtividade, no caso derivado da construção de uma identidade comercial local.

Se por um lado, a instalação dos estabelecimentos mais antigos parece ligada à proximidade do local de residência dos comerciantes, em sua maioria habitantes do setor, ou à disponibilidade de espaços livres, a implantação das novas atividades comerciais é precisamente proposital. A concentração de atividades destinadas a uma clientela qualificada estimula um tipo de negócio que se embasa sobre a especificidade do público que a zona atrai, composto essencialmente por indivíduos com um elevado poder aquisitivo. Ainda que o perímetro delimitado não faça objeto de divulgações midiáticas abundantes, os veículos de comunicação utilizam-se de adjetivos como "íntimo" e "convivial" para descrever o setor, visando a promover sua ambiência tradicional. Em consequência, a mídia constrói imagens territoriais nos quais segmentos sociais específicos identificam pontos de referência, possibilitando a construção de uma nova identidade espacial por intermédio de um conjunto de aspectos simbólicos. Dessa maneira, um setor cuja atividade comercial se restringia anteriormente a uma atratividade essencialmente local, presencia uma dilatação de sua área de influência, que repercute sobre diversos setores parisienses.

*Com certeza os comércios aqui têm evoluído muito [...] bom, a mim não me atrapalha, as coisas mudam, temos que aprender a evoluir de acordo com o tempo. Se as coisas estão mudando então temos que achar um jeito de nos adaptarmos para conseguirmos sobreviver, não é mesmo? (I. B, 60 anos, padeira)*



Sob essa perspectiva, testemunha-se a evolução de uma identidade local construída e lapidada durante mais de um século, que contempla gradualmente um processo de mutação e de fragmentação. Mendes (2011) frisa que a identidade no panorama urbano contemporâneo desloca as estruturas da sociedade moderna, de maneira a abolir um cenário de ancoragem dos indivíduos em um contexto social único. Se na cidade industrial as práticas e modos de consumo se espacializavam de maneira homogênea, o sujeito contemporâneo, pertencendo simultaneamente a categorias plurais, contribui com a concepção de uma identidade territorial diversa e efêmera. Assim, os próprios gentrificadores são cada vez menos identificáveis como uma categoria social uníssona, mas, sim, como um grupo diversificado e associado a uma multiplicidade de práticas e padrões culturais que se complexificam progressivamente, tornando-se mais individuais e consequentemente menos suscetíveis a tipologias qualificativas.

O contexto descrito corrobora igualmente o aumento da atividade turística no setor, atua como local de atração aos visitantes de classes elevadas. Paradoxalmente, tais turistas são induzidos a descobrir um bairro típico parisiense, caracterizado por sua antiga ambiência boêmia e popular. Contrariamente, a nova clientela em questão tende a frequentar os novos bares e *magasins concepts* em detrimento dos antigos comércios de caráter popular. Nesse sentido, trata-se de uma espécie de reinterpretação dos usos tradicionais da região como ferramenta de atração e como estratégia que vise a moldar uma nova imagem correspondente aos novos consumidores. Entretanto, tais dinâmicas contribuem para a exclusão das

categorias socioeconômicas que se apropriavam do espaço anteriormente. Um exemplo revelador é a evolução testemunhada pela casa noturna *Chez Moune*, que anteriormente destinada a um público homossexual popular, abriga atualmente uma clientela composta principalmente por jovens qualificados.

Sob essa ótica, verifica-se uma articulação delicada entre as transformações sociais e as mutações da estrutura urbana. Nesse contexto, traçam-se tensões sociais que emergem entre os novos comerciantes e aqueles implantados anteriormente. A instalação de novas atividades comerciais tange também aos antigos proprietários, que se sentem ameaçados. Dessa maneira, as atividades comerciais que não se adaptam ao novo mercado, ao qual são inscritas involuntariamente, não conseguem se manter na região.

*Estamos aqui há quinze anos [...] É um fato que os preços aumentaram muito e não param de aumentar. Isso faz com que as pessoas que não têm acesso aos preços dos aluguéis tenham que sair da região. Sinceramente, mesmo para a gente é cada vez mais difícil manter a nossa loja aqui [...] Moramos aqui há bastante tempo, mas se eu tivesse escolha atualmente eu não teria escolhido abrir um comércio aqui nessa rua. (J. F, 55 anos, florista)*

Ainda que se verifique um contexto dominante de substituição gradual de novos tipos de atividade comercial, é possível encontrar no setor determinados estabelecimentos comerciais de caráter popular e tradicional, que perduram durante os anos. Entretanto, diante da progressão gradual dos preços imobiliários, a manutenção de tais comerciantes impõe-se como um desafio no contexto atual.

[...] *Nós somos turcos, eu e minha mulher mudamos pra cá nos anos 70 [...] Os preços são muito altos hoje em dia, é uma pena, porque é um bom bairro. A gente morava aqui antigamente, mas depois tivemos que mudar, o aluguel, tudo, estava muito caro! Felizmente ainda conseguimos manter a nossa loja aqui, mas não sei mais por quanto tempo vai durar [...]* (P. K, 63 anos, alfaiate)

Sob essa perspectiva, a imagem e a representação do espaço urbano teriam uma influência ímpar sobre os fenômenos desenvolvidos. O cenário descrito anteriormente conduziu à implementação de comércios de cadeia de vestimentas, cuja presença se amplifica gradativamente em SoPi. Esse contexto remete à progressão das cadeias de comércio, ou seja, todo comércio se regroupando com outros sob uma vitrine comum, na malha comercial parisiense (Apur, 2011). Tais atividades interpretam os espaços potencialmente atrativos como uma vitrine urbana, ou seja, um meio de reforçar sua própria imagem com relação a uma clientela em potencial. O contexto descrito consolida um cenário em cujo desenvolvimento do processo de gentrificação e seus efeitos socioespaciais são progressivamente identificáveis. Em consequência, observa-se a emergência não só de análises críticas urbanas referentes ao setor em questão, mas também de políticas públicas cujas premissas advogam a favor da manutenção do comércio tradicional e a mitigação decorrente das dinâmicas de gentrificação, que serão discutidas na sequência.

## Políticas públicas paradoxais: incentivo ou combate da gentrificação?

Se inicialmente a gentrificação era alavancada pelos próprios gentrificadores em escalas pontuais, a partir dos anos 1990 o processo é corroborado pela intervenção das municipalidades, em parceria com a iniciativa privada, que promovem estratégias qualificadas como de regeneração urbana. Já a partir dos anos 2000, o poder público parisiense processa uma participação mais ativa no que concerne à lapidação do espaço urbano, tendo como objetivos principais a revalorização e a patrimonialização. Clerval et al. (2009) advogam que a geografia das políticas públicas da cidade luz revela a implicação progressiva dos atores políticos em consonância com a difusão da gentrificação. As ações políticas recentes embasam-se na utilização de instrumentos jurídicos, como o direito de preempção,<sup>6</sup> visando a reabilitar as residências vetustas e erradicar a habitação diagnosticada como insalubre. Nesse sentido, as políticas governamentais contribuem com a fundamentação de paisagens urbanas que são idealmente consumidas pelas classes superiores (Smith, 2003) e as renovações catalisadas pelo poder público tendem não somente a dificultar o acesso das classes populares à habitação, mas também a descaracterizar as representações simbólicas desenvolvidas por essas últimas no espaço urbano. Para Mendes (2011) o poder público preconiza a dominação

das classes superiores e interesses do capital por intermédio de intervenções de renovação urbana que traduzem uma orientação que permite beneficiar os promotores imobiliários em função de um processo de segregação seletiva. Assim, os recentes produtos imobiliários da gestão urbana permitem a promoção da lógica do controle social favorável à reprodução do capital e às classes dominantes.

Em interlocução frequente com o processo de gentrificação encontram-se políticas que incitam o desenvolvimento das atividades culturais no espaço urbano. Diversas tentativas de emular uma ambiência similar àquela do SoHo novaiorquino emergem nas mais diversas capitais. Se o desenvolvimento cultural é muitas vezes concertado pela iniciativa privada, as políticas públicas da prefeitura de Paris abarcam também uma instância de desenvolvimento cultural, pela concepção de novos equipamentos e da transformação de franjas industriais em locais de consumo e produção cultural (Clerval et al., 2009). Concomitantemente os atores políticos elaboram paradigmas de incentivo às manifestações culturais e à apropriação do espaço público que são instrumentalizados no intuito de construir uma nova identidade desses espaços e que contribuem consequentemente com a gentrificação das áreas em questão.

Se por um lado diversas operações implementadas pelo poder público têm como consequência a extensão do processo de gentrificação residencial, efetua-se, por outro lado, a elaboração de políticas que incentivam a contenção desse, sob o plano comercial. Nesse contexto, pode-se verificar uma implicação recente do poder público francês nas dinâmicas comerciais que estruturam e determinam

o espaço urbano. A inscrição de atividades comerciais e serviços nos documentos de urbanismo é fruto de diversos diagnósticos e da progressiva identificação do setor imobiliário comercial não somente como bem físico, mas como um agente financeiro. Assim, o mercado imobiliário comercial, que apresenta lógicas distintas daquelas residenciais, representa nos últimos dez anos uma parte importante do capital financeiro dos investidores, atuando como um valor de refúgio em períodos de crise. Em consequência, a dificuldade de controlar esse mercado específico incentivou a implicação do poder público francês no setor.

À luz das dinâmicas assinaladas, diversos instrumentos jurídicos foram desenvolvidos no intuito de mitigar o processo de gentrificação comercial emergente. Ainda que as leis francesas assegurem que uma municipalidade não possa determinar o tipo de atividade comercial a ser instalada em um determinado local, essas podem utilizar-se de mecanismos que incitem o desenvolvimento de um tipo de ocupação almejado. No perímetro de análise examinado anteriormente, o *Plan Local d'Urbanisme* (PLU) mais recente do *arrondissement* impõe a preservação de atividades de comércio e de artesanato em algumas vias comerciais assinaladas como significantes para o setor. Tal mecanismo implica que uma atividade comercial local só possa ser substituída por outra de mesmo caráter. O exemplo mais singular e polêmico desse cenário se traduz pela instalação de uma loja da sociedade internacional *Kiehls* em 2011, que ocupou o espaço de uma antiga flora tradicional. A abertura e funcionamento do novo estabelecimento só foram permitidos sob a condição de acolher concomitantemente um serviço de barbeiros, que incitaria a continuidade

de uma atividade de caráter artesanal no local. Se por um lado, o cenário é considerado bem-sucedido por alguns, é questionado por outros, que indagam sobre a descaracterização da suposta atividade artesanal e sua real influência na manutenção do comércio local.

Nesse sentido, os instrumentos jurídicos permitem ao poder público de contornar uma dinâmica urbana iminente e de mitigar o processo de gentrificação. Ainda em 2011, uma loja da cadeia alimentar *Monoprix*, uma das dez maiores cadeias de comércio parisiense, renunciou à sua instalação no setor devido à rigidez regulamentar imposta. Sob essa ótica, as manifestações sociais emergem como importantes agentes para a mitigação da

gentrificação comercial. A população atesta, da mesma maneira, investimentos na vida política local, visando a defender a diversidade comercial do setor e a manutenção do comércio tradicional. Como descrito por Sciolino (2012) no *New York Times*, o fechamento de uma peixaria centenária, a *Poissonière Bleue*, em 2012 mobilizou diversos comerciantes da Rue des Martyrs. Esse conjunto de profissionais, que detém em sua maioria espaços de comércio tradicionais na via, defendeu a instalação de uma atividade de mesmo caráter no local da antiga peixaria. A mobilização incitou a atenção do prefeito do *arrondissement*, que garantiu em seu discurso a futura preservação da atividade.

Figura 5 – Implantação conjugada da nova loja da Kiehls



Fonte: Foto de Eugênia Viana Cerqueira (2012).

Em consonância com o cenário descrito, outros setores parisienses testemunharam a implantação de políticas públicas visando a preservar o comércio local popular, assim como evitar a monofuncionalidade comercial. Um exemplo notável é o setor de Montgallet-Dausmenil, recentemente atingido pela implantação em massa de produtos informáticos. Nesse sentido, a operação *Vital'Quartier* tem como objetivo favorecer a diversidade comercial e o desenvolvimento de atividades econômicas em setores parisienses pré-diagnosticados. Assim, a prefeitura de Paris delegou à *Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Est* de Paris (Semaest) o direito de preempção urbana. Esse instrumento preconiza a compra de locais comerciais vagos pela sociedade em questão e seu posterior aluguel, sob a condição de instalação de uma das atividades almejadas. Dessa maneira, pode-se assegurar a revitalização ou a manutenção de uma identidade comercial popular dos setores identificados como deficientes.

## Considerações finais

A análise tecida permite demonstrar que o urbano não constitui apenas uma ciência ou campo de estudo. A dimensão multiescalar abordada permite a articulação entre um panorama global e as peculiaridades da escala local, diretamente integrada à vida cotidiana da população, que habita, experimenta e constitui o espaço urbano. Como postulado por Lefebvre (2003), o fenômeno urbano dialoga com um universo multidisciplinar e com uma realidade global que implica o conjunto da prática social.

Ainda que de maneira irregular, a cidade de Paris foi integralmente submetida aos processos de gentrificação e seus consequentes efeitos nas últimas décadas. No que concerne à dimensão residencial, os vinte *arrondissements* parisienses centrais testemunham uma valorização progressiva e a consequente expulsão das categorias populares em um movimento centrífugo em direção às áreas periféricas. Por outro lado, a gentrificação comercial se traduz espacialmente de maneira pontual e dispersa. Trata-se, em sua maioria, de antigas vias comerciais que presenciam a metamorfose de sua atividade comercial, passando a abarcar atividades que diferem em natureza e em contexto socioeconômico.

Visando a compreender o impacto do processo de gentrificação comercial sobre a atividade comercial local, procurou-se situar os questionamentos levantados em um típico *quartier* parisiense que testemunhou a partir da década 90 diversas mutações sociais e urbanas. No caso analisado, tais evoluções configuram, em um curto período, rupturas com uma identidade construída durante mais de um século, uma vez que o processo de gentrificação conduz não somente a uma transformação espacial do território, mas também à reconfiguração das representações urbanas. Assim, sublinha-se uma série de tensões urbanas que não se desenham através de grandes operações urbanas, mas, sim, são traduzidas em escalas pontuais. Em uma escala de análise global, tais transformações seriam pouco visíveis em um primeiro momento, entretanto concernem de maneira singular a relação entre indivíduos e espaço urbano. Consequentemente, o poder público demonstra um investimento gradual nas atividades comerciais e na

manutenção da cultura popular. Entretanto, as políticas desenvolvidas processam efeitos paradoxais, suscitando ao mesmo tempo a promoção e a contenção da gentrificação. Nesse sentido, os mecanismos elaborados abordam superficialmente um processo cuja abrangência engloba não somente as áreas centrais revalorizadas, mas o espaço urbano como um todo.

As transformações refletidas pelo processo de gentrificação incidem diretamente nas práticas e modelos de representação urbana, assim como no conjunto da organização das sociedades contemporâneas (Mendes, 2011). Sob essa ótica, a análise tecida, incita a questionar a compreensão de novas formas

de gentrificação, que emergem não somente como derivadas de ações de renovação urbana direcionadas, mas como frutos da própria esfera urbana como sujeito. Tal cenário desenvolve-se em consonância com os novos paradigmas contemporâneos que promovem novas categorias estruturadas acerca de uma nova geografia de consumo, cultura e lazer. Essas dirigem-se a um contexto de promoção de tais elementos como esfera de mercado e apropriação das classes superiores. Coloca-se, então, em primeiro lugar a imprescindibilidade de compreender a pluralidade das novas hierarquias sociais contemporâneas e os diálogos socioespaciais que tangem às diversas dinâmicas de gentrificação atuais.

#### **Eugênia Dória Viana Cerqueira**

Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Unité Mixte de Recherche Géographie-Cités. Paris, França.  
eugeniadoria@gmail.com

## Notas

- (1) A cidade de Paris é dividida administrativamente em 20 *arrondissements*. Cada *arrondissement* abarca quatro *quartiers*, unidade administrativa imediatamente inferior. O termo Paris *intra-muros*, atualmente utilizado para designar a conjugação dos 20 *arrondissements*, ou a cidade centro, refere-se à antiga formação fortificada da aglomeração.
- (2) O INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) atualizou em 2003 a classificação categorias socioprofissionais a partir dos seguintes critérios: 1) Agricultores: agricultores de grande e pequeno porte; 2) Artesãos e comerciantes: artesãos, comerciantes e chefes de empresas contendo mais de dez funcionários; 3) Executivos e profissões intermediárias: profissões liberais, executivos da função pública, profissões científicas, engenheiros e técnicos, profissões da informação, administração, artes e espetáculos; 4) Profissões intermediárias: professores de escola, clérigos, técnicos, profissões intermediárias da função pública e empresas; 5) Empregados: empregados civis e agentes da função pública, policiais e militares, empregados de comércio e administrativos; 6) Operários: operários de função industrial, artesanal, manutenção e transporte; 7) Aposentados; 8) Outras pessoas sem atividade profissional: estudantes, desempregados não tendo nunca exercido uma atividade, outros sem atividade profissional.

- (3) Clerval (2005) contesta a caracterização afirmando que as duas categorias em questão constituiriam grupos sociais antagônicos e infusionáveis. Para a autora, o termo é derivado de uma construção da mídia para definir um determinado padrão de consumo. Os chamados *bobos* seriam, então, principalmente de uma classe média emergente cujos paradigmas estariam articulados a uma nova burguesia.
- (4) Bares que abrigam, muitas vezes, atividades relacionadas à prostituição.
- (5) Montmartre constitui atualmente um *quartier* do norte parisiense, cujo nome é derivado da colina homônima. A região é internacionalmente conhecida por ter acolhido diversos artistas no início do século XX e caracterizada como boêmia e local de difusão cultural.
- (6) O Direito de Preempção, similar nos casos francês e brasileiro, é um instrumento que confere a uma determinada entidade a preferência na aquisição de um imóvel. No caso explicitado, o direito visa a conferir ao poder público a preferência para adquirir tal bem em consonância com os objetivos das políticas urbanas desenvolvidas.

## Referências

- APUR (2011). *L'évolution des commerces à Paris – inventaires des commerces 2011 et évolutions 2007-2011*. Disponível em: <http://www.apur.org/etude/evolution-commerces-paris-inventaire-commerces-2011-evolutions-2007-2011>. Acesso em: 12 set 2013.
- BELL, D. e JAYNE, M. (2004). *City of quarters: urban villages in the contemporary city*. Aldershot, Ashgate.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). (2006). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- BROOKS, D. (2000). *Bobos in Paradise: the new upper class and how they got there*. Londres, Simon e Schuster.
- CHABROL, B. (2011). *De nouvelles formes de gentrification? Dynamiques résidentielles et commerciales dans le quartier de Château-Rouge (Paris)*. Tese de doutorado. Paris, Universidade de Poitiers.
- CLERVAL, A. (2005). *Les “Bobos”, critique d’un faux concept*. Disponível em: <http://cybergeog.revues.org/766>. Acesso em: 12 set 2013.
- \_\_\_\_\_. (2008). *La gentrification à Paris intra-muros: dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques*. Tese de doutorado. Paris, Universidade Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- \_\_\_\_\_. (2010). *Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris*. Disponível em: <http://cybergeog.revues.org/23231?lang=en>. Acesso em: 7 set 2013.
- \_\_\_\_\_. (2013). *Paris sans le peuple*. Paris, ISBN.
- CLERVAL, A. e FLEURY, A. (2009). *Politiques urbaines et gentrification: Une analyse critique à partir du cas de Paris*. Disponível em: <http://espacepolitique.revues.org/1314>. Acesso em: 5 set 2013.



- DIAS, S. (2011). Estratégias recentes de organização urbana comercial – O “SoHo do Porto” e a territorialização de actividades culturais/criativas. *Sociologia – Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*. Porto, n. 21, pp. 69-95.
- LEFEVBRE, H. (1999). *A revolução urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG.
- LIPOVETSKY, G. (2006). *Le bonheur paradoxal*. Paris, Gallimard.
- MENDES, L. (2011). Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 473-495.
- MERMET, C. (2011). Redéfinir la consommation pour repenser les espaces de consommation. *Géographie et Cultures*, n. 77, pp. 25-44.
- POUESSEL, C. (2005). *Réinventer les espaces publics par la fête: le cas de Paris*. Dissertação de mestrado. Paris, Universidade Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- RIBEIRO, R. (2008). *Identidade e resistência no urbano: o quarteirão do soul em Belo Horizonte*. Tese de doutorado. Belo Horizonte, Universidade Federal de Minas Gerais.
- SANTOS, M. (2002). *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo, Edusp.
- SCIOLINO, E. (2012). *On a historic street, one that got away*. Disponível em: <http://www.nytimes.com/2012/11/07/dining/a-historic-street-is-left-with-a-hole.html>. Acesso em: 5 set 2013.
- SCOTT, A. e LERICHE, F. (2005). Les ressorts géographiques de l'économie culturelle: du local au mondial. *L'Espace géographique*, n. 34, pp. 207-222.
- SEMAEST (2011). *Le commerce de proximité dans le Nord Ouest du 9ème arrondissement*. Paris, Mairie de Paris.
- SMITH, N. (1996). *New urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Londres, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2003). “La gentrification généralisée : d’une anomalie locale à la régénération urbaine comme stratégie urbaine globale”. In: BIDOZ-ZACHARIASEN, C. (org). *Retours en ville : des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres*. Paris, Descartes et Cie.
- SOULIE, M. (1956). *Le Quartier Saint-Georges*. Tese de doutorado. Paris, Universidade Paris 1-Panthéon Sorbonne.
- VAN CRIKINGEN, M. e FLEURY, A. (2006). La ville branchée: gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris. *Belgeo*, n. 1-2, pp. 113-134.

Texto recebido em 11/out/2013

Texto aprovado em 4/jun/2014

# Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos

Gentrification in the neighborhood *2 de Julho*, in Salvador: modes, forms and contents

Laila Mourad  
Glória Cecília Figueiredo  
Nelson Baltrusis

## Resumo

Este artigo tem como objetivo entender os processos recentes de reestruturação urbana que vêm tomando corpo no centro antigo de Salvador, mais particularmente, as ações corporativas e públicas apoiadas na lógica da gentrificação e da privatização do espaço urbano. Para tanto, concentramos a presente análise na proposta de intervenção no Bairro 2 de Julho, buscando entender como esse processo vem se constituindo nesta área reconhecida pela Unesco como Patrimônio da Humanidade. Nos empreendimentos privados apoiados pelo poder público, evidencia-se processos de exclusão social, produzidos por um modelo de planejamento urbano excludente pautado na concepção do urbanismo corporativo, que se utiliza de mecanismos de desvalorização e revalorização de patrimônio histórico-cultural. Contribuindo assim, para facilitar e ampliar o processo de ressignificação do patrimônio urbano e a expulsão da população mais pobre.

**Palavras-chave:** centro antigo de Salvador; gentrificação; Bairro 2 de Julho; Patrimônio da Humanidade; privatização do espaço.

## Abstract

*The purpose of this article is to understand the recent urban restructuring processes that have taken shape in the historic center of Salvador, particularly the corporate and governmental actions supported by the logic of gentrification and privatization of the urban space. The analysis focuses on the proposal for intervention in the Neighborhood 2 de Julho, in order to understand how this process has taken place in this area, which has been recognized by Unesco as a World Heritage site. In the private developments supported by the government, social exclusion processes are evident. They are produced by an exclusionary model of urban planning based on a conception of corporate urbanism that uses mechanisms of devaluation and revaluation of the historic-cultural heritage. This contributes to facilitate and expand the process of resignification of the urban heritage and the expulsion of the poor population.*

**Keywords:** *historic center of Salvador, gentrification; Neighborhood 2 de Julho; World Heritage site; privatization of urban space.*

## Introdução

Desde o início da década de 1970, o centro antigo da cidade de Salvador tem sido marcado por intervenções que atuaram no sentido de fragmentar, esconder ou afastar os moradores pobres de seu território. Territórios esses que foram apropriados, ao longo do tempo, pela população pobre e onde se sobrepujaram seu modo de vida em relação ao ambiente construído (Mourad e Baltrusis, 2012, p. 762). Essas intervenções foram pensadas e executadas de acordo com um tipo de urbanismo excludente, que privilegia as intervenções-cenários voltadas ao turismo, em contraposição à manutenção dos moradores tradicionais. De acordo com Arantes, essa lógica destaca que o uso da imagem e da cultura tem sido um elemento central nos projetos de renovação que se utilizam de uma arquitetura-espetáculo para recriar cenários (2000).

Ana Fernandes, referindo-se aos desdobramentos urbanos advindos da criação do centro Iguatemi, na década de 1970, constata a instauração de uma crise de centralidade. Ela nota

[...] ao lado da desaceleração do processo de reprodução do centro tradicional, a produção ampliada de áreas degradadas, vazias e mesmo em ruínas, aliada a preços fundiários e imobiliários depreciados, estrutura de propriedade difícil de ser reconstituída, patrimônio histórico, artístico e cultural de primeira grandeza e ocupação e uso por segmentos populacionais sobretudo de renda média e baixa. (Fernandes, Mourad e Silva, no prelo)

Fernandes observa que

Diversas iniciativas governamentais se sucedem no tempo, buscando construir alternativas de desenvolvimento para o centro antigo, em particular aquele que vem a ser chamado Centro Histórico de Salvador. Dos anos 1990 em diante, período que marca a contemporaneidade das ações, as alternativas concebidas se ancoram numa visão de patrimônio histórico, cultural e turístico e, mais recentemente, a ela se agregam, numa perspectiva mais complexa – e contraditória –, as de patrimônio social, urbano e imobiliário. (Ibid.)

Este texto procura entender os processos recentes de reestruturação urbana que vêm tomando corpo no centro antigo de Salvador, mais particularmente as ações corporativas e públicas apoiadas na lógica da produção da gentrificação e na privatização do espaço urbano, tomando o Bairro 2 de Julho como objeto de análise.

Inicialmente é feita uma breve revisão teórica sobre o conceito de gentrificação. Numa segunda parte analisamos como esse conceito é utilizado no projeto Cluster Santa Tereza, capitaneado pelas empresas Eurofort Patrimonial e a RFM Participações, mas que conta com a atuação da Prefeitura Municipal de Salvador através do “Projeto de Renovação do Bairro Santa Tereza”, atinente à mesma área do cluster.

Apresentamos ainda os instrumentos urbanísticos propostos pelo Governo do Estado da Bahia, através do Escritório de Referência do Centro Antigo de Salvador (Ercas), que reforçam a atuação gentrificadora no Bairro 2 de Julho.

Também é tratado o movimento de contraposição aos processos de gentrificação. Aborda-se ainda a estratégia de monetização do patrimônio histórico e cultural, operada pela empresa Brazil Hospitality Group – BHG no bairro. Por fim, são feitas algumas considerações sobre os processos analisados.

## Gentrificação como mecanismo altamente rentável

Vários autores, como Arantes (2000), Maricato (2002), Rolnik (2006), Silva (2006), Fernandes (2006), José (2007), Vainer (2002), Mourad (2011) entre outros, alertam que no Brasil, sobretudo nas grandes cidades, a requalificação em áreas centrais tem sido caracterizada por processos de gentrificação, marcados pela atração de novos tipos de atividades e de novos moradores, reinvestimento econômico, mudança de significado e imagem, melhoria ambiental e “limpeza social”, ou seja, a expulsão dos moradores pobres das áreas de intervenção. Para Menna Barreto, esse processo “mistura motivações e propostas diversas, que incluem o repovoamento e, mais recentemente, os projetos integrados que aproveitam grandes terrenos públicos junto às orlas marítimas ou fluviais” (Silva, 2006, p. 13).

Para Fernandes

[diversas] dessas experiências têm sido profundamente marcadas por uma lógica neoliberal, guiadas pelos princípios do planejamento estratégico e da competição entre cidades no mercado internacional. Em geral, essa política se ancora na execução ou na tentativa de

implementação de programas e projetos fundados na reconquista de áreas restritas dos centros pelo capital corporativo e especulativo, pela gentrificação social e pela construção de horizontes simbólicos banalizados e midiáticos. A eles, com força crescente, sobrepõem-se estratégias vinculadas ao turismo, que instaura um excitado e voraz consumo da urbanidade, simétrico à velocidade dos tempos de consumo que podem ser dedicados pelo turista, que deixou de ser aprendiz, a cada cidade. (2008, p. 31)

Para Hamnett (1996, p. 61), gentrificação é um fenômeno físico, econômico, social ou cultural. A gentrificação incide não apenas em uma transformação social, mas também em uma alteração física do estoque de moradias, na escala de bairros, representando, enfim, uma transformação econômica sobre os mercados fundiários e imobiliários. É essa combinação de mudanças sociais, físicas e econômicas que distingue a gentrificação como processo ou conjunto de processos específicos.<sup>1</sup>

Segundo este autor, gentrificação caracteriza-se como

[...] um processo de transformação da composição social dos residentes de um bairro, mais precisamente da substituição de camadas populares por camadas médias assalariadas; e se constitui em um processo de natureza múltipla: de investimento, de reabilitação e de apropriação, por essas camadas sociais, de um estoque de moradias e de bairros operários ou populares. (Ibid., p. 55)<sup>2</sup>

O termo gentrificação foi utilizado pela primeira vez por Glass,<sup>3</sup> nos anos de 1950, para explicar as transformações de antigos bairros populares e desvalorizados no centro

de Londres. Esse conceito alcançou forte capacidade explicativa a partir dos trabalhos de Neil Smith, que reconhece três ondas sobre os processos de gentrificação: a primeira seria esporádica e se limitaria a nichos estritos do mercado. A segunda marcaria a consolidação do processo, provocando transformações sociais numa rede muito mais ampla de reestruturação urbana (Smith, 2001, p. 63; 2006, p. 19). De acordo com Otilia Arantes,

A terceira redundaria na criação de um conjunto de serviços e equipamentos-isca para toda uma população de classe média e média-alta disposta a consumir. É quando Neil Smith recorre ao termo "generalizada": puxada em geral pelo Estado, muitas vezes dissimulando o processo com a alegação de um *renewal* de toda uma região, em parceria com o setor privado, que não apenas se concentraria na valorização dos centros urbanos ou só na melhoria das habitações, mas abrange a criação de um número grande de atrações (restaurantes, equipamentos esportivos, etc., sem esquecer os culturais, obviamente) que possam trazer toda uma população com um novo perfil, que não só aí circule, mas que, dadas as vantagens oferecidas, venha a se instalar nestes novos enclaves.<sup>4</sup>

A compreensão do fenômeno de gentrificação nos leva à necessidade de explicar as transformações da oferta da propriedade gentrificável e das práticas dos produtores do espaço urbano, por meio do estudo dos atores econômicos, das instâncias financeiras e das instituições políticas. Para Smith, a interpretação desse fenômeno exige uma análise do processo histórico de desvalorização do capital no centro da cidade. Para isso, propôs

o modelo explicativo do *rent gap*<sup>5</sup> ou do diferencial de renda, apoiando-se na análise dos dados de desinvestimento e de reinvestimento no ambiente construído: num primeiro momento, ocorre a fuga de capitais para a periferia, provocando uma degradação dos imóveis nos centros das cidades, a ausência de manutenção e um crescimento de habitações vazias (Smith, 1979, p. 546).

De acordo com Smith (1979, p. 546)

[...] a gentrificação ocorre quando a depreciação dos imóveis é significativa, quando o *gap* (o diferencial de renda) é suficientemente amplo para que empreendedores possam adquirir estruturas muito baratas, possam pagar os custos de construir e lucrar com a reabilitação, possam também pagar os juros sobre os empréstimos pessoais e sobre os empréstimos de construção e possam, enfim, vendê-los como produto final de maneira que haja um retorno satisfatório para o empreendedor. Segundo essa perspectiva, a gentrificação é o produto estrutural dos mercados fundiários e imobiliários cujo principal interesse não são as pessoas, mas a produção do capital para as áreas centrais.<sup>6</sup>

Para entender a tese da teoria integrada da gentrificação, Hamnett lista quatro requisitos necessários para que a gentrificação ocorra em uma escala significativa.

- 1) a oferta de áreas adequadas a essa renovação;
- 2) a existência de gentrificadores potenciais;
- 3) a existência de um ambiente central economicamente desvalorizado, porém atraente;
- 4) a preferência cultural de certos segmentos populacionais e econômicos pela localização do centro da cidade. (Ibid.)

Para o geógrafo César Ricardo Simoni Santos, os processos de “renovação urbana, os projetos de revitalização dos centros e a gentrificação serão as formas através das quais espaços urbanos, previamente capitalistas serão reinseridos numa nova dinâmica de acumulação”. Ele ressalta que a experiência da reprodução capitalista no Brasil demorou a conhecer os processos de gentrificação como mecanismos altamente rentáveis – e que é somente na década de 1990 que a gentrificação surge como poderosa força de transformação do espaço e responde às expectativas de realização de lucros no setor imobiliário (Santos, 2011, pp. 2-39).

Esse processo

[...] envolve um novo ciclo que se remete diretamente ao espaço urbano enquanto materialidade das infraestruturas produtivas e de circulação do capital [...] Essa lógica se constitui a partir de processos de valorização-desvalorização-valorização, decorrente da construção-obsolescência-reconstrução de infraestruturas espaciais para a circulação capitalista. Na perspectiva de atrair capitais a partir de seu potencial de valorização, as cidades são reestruturadas e produzidas (“revitalizadas”). Dessa forma, vende-se a cidade, como imagem de um potencial de valorização, e é tanto maior o seu preço (e a sua procura) quanto mais real e verossímil for a sua imagem enquanto potencial de valorização. (Ibid., p. 44)

Importante notar que a gentrificação também especifica um modo de produção social do ambiente construído, levado a cabo por agentes hegemônicos. Nesse sentido, faz-se importante considerar aspectos da produção

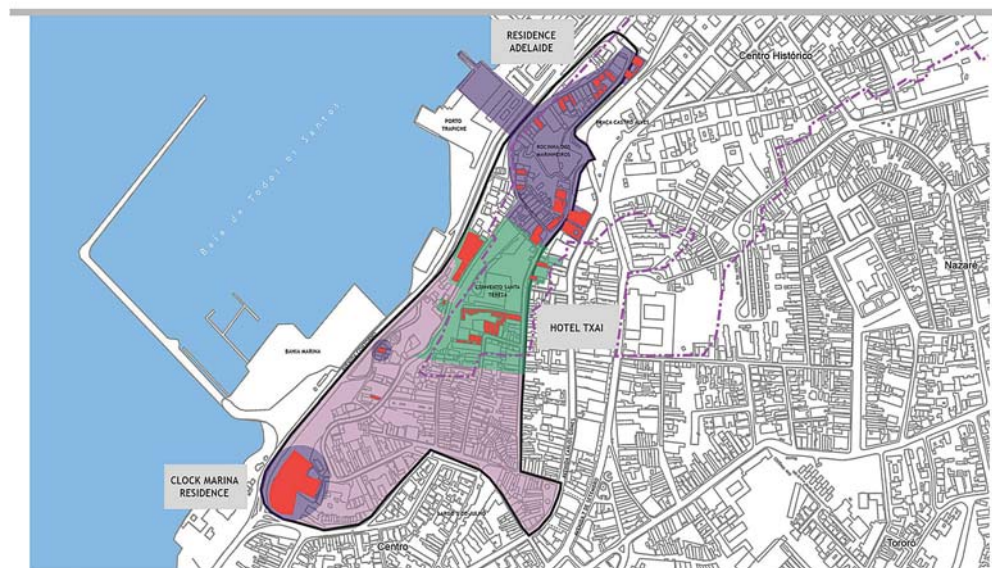
imobiliária. No contexto atual de Salvador, nota-se a presença de empresas imobiliárias, outras empresas, pessoas físicas, órgãos estatais, coletividades associadas e entidades religiosas nessa produção. Esses agentes são autorizados a efetuar a criação ou alteração no ambiente construído, de modo formalizado, através da concessão do direito de construir pela prefeitura. Constata-se um domínio territorial por empresas imobiliárias, que concentram controle jurídico de propriedade e poder de despesa monetária para financiamento dessa produção. Esse domínio contrasta com desempenhos pífios, comparativamente dos órgãos estatais, coletividades associadas e entidades religiosas (Figueiredo, 2011).

## O Cluster Santa Tereza

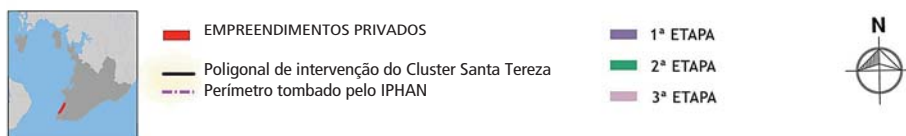
O Cluster Santa Tereza é um projeto concebido pela iniciativa privada. Em 2007, duas empresas do mercado imobiliário, as empresas Eurofort Patrimonial e RFM Participações delimitaram no Centro Antigo de Salvador uma área de 15 hectares em um tecido urbano edificado, inserido parcialmente na poligonal declarada pela Unesco, em 1985, como Patrimônio da Humanidade. Os investidores privados já adquiriram, nos últimos anos, no Bairro 2 de Julho e em uma pequena porção no bairro do Comércio, cerca de cinquenta imóveis entre terrenos, ruínas e casarões para serem transformados em *lofts*, pousadas, hotéis, lojas, restaurantes e escritórios. Destacam-se, dentre eles, os empreendimentos residenciais de alto luxo que estão sendo comercializados, o Cloc Marina Residence e o Trapiche Residence Adelaide, além de um



Figura 1 – O Cluster Santa Tereza



ETAPAS DE INTERVENÇÃO DO CLUSTER SANTA TEREZA



Fonte: Mourad (2011).

*Resort* da Rede TXAI anunciado inicialmente como “o investimento âncora, que irá promover o condomínio residencial Santa Tereza”<sup>7</sup> – todos explorando a vista da Baía de Todos os Santos (Mourad, 2011, p. 8).

De maneira planejada e mais sofisticada, os empreendedores do cluster escolheram e delimitaram uma área com vários elementos de valor simbólico para a população: o Museu de Arte Sacra, o Clube Carnavalesco Fantoches da Euterpe, a própria morfologia do espaço, a encosta com uma vista deslumbrante para a Baía de Todos os Santos, o fato de o Largo 2 de

Julho no passado encerrar o cortejo comemorativo da Independência da Bahia. Esses elementos, diferenciados do conjunto da cidade, oferecem condições para que se desenvolva um projeto de renovação voltado para a lógica da gentrificação.

Cotejando com a teoria integrada da gentrificação de Hamnett, nos parágrafos a seguir, podemos perceber nessa intervenção privada (com apoio público) concebida em tecido urbano pré-existente, que foram utilizados vários componentes no Cluster Santa Tereza que contribuem para que a gentrificação ocorra.



Tem-se um ambiente central economicamente desvalorizado, porém atraente. A combinação de espaço desvalorizado e atraente tem sido utilizada pelos empreendedores privados como oportunidade para fazer negócios. Os investidores visualizam nos imóveis abandonados e em ruínas as condições favoráveis para obtenção de lucros (um capital construído ocioso, caracterizado pela baixa rentabilidade, significando uma desvalorização da riqueza construída, pública e privada). Além disso, a área escolhida para o desenvolvimento do projeto constitui-se em bens patrimoniais (ou histórico-culturais) que configuram um espaço urbano diferenciado (tombado pela Unesco como Patrimônio Mundial da Humanidade) em relação ao conjunto da cidade, com capital simbólico distintivo, com reconhecimento local, regional, nacional e internacional. Os atributos histórico-culturais do Centro Antigo e da Baía de Todos os Santos são assim mobilizados para a construção de uma imagem capaz de alavancar uma estratégia de marketing e atrair investidores (Mourad, 2011, pp. 6-151).

O projeto foi divulgado na imprensa em 2007 como um elemento transformador do bairro: "Sodré e as ladeiras vizinhas, que correspondem às chamadas adjacências do Largo 2 de Julho, vão mudar. Em cinco anos, as casas mal conservadas ou abandonadas irão compor um centro de lazer e comércio especialmente concebido para baianos e turistas frequentarem".<sup>8</sup> Naquele momento, o representante da Eurofort Patrimonial anunciou que participavam do projeto investidores nacionais e estrangeiros, que se propunham a provocar uma revitalização imediata e radical na área.<sup>9</sup>

Para atrair o público seletivo, os empreendedores elegeram inicialmente, em 2007,

o Museu de Arte Sacra, instalado no antigo Convento de Santa Tereza d'Ávila, concluído em 1685. No entorno do Museu, uma Vila com quatorze casas pequenas pertencentes à Arquidiocese de Salvador foram vendidas, ainda que estivessem habitadas. É incorporando essa Vila e outros imóveis da rua Areal de Cima e da Avenida Contorno que a empresa Invest Tur Brasil – Desenvolvimento Imobiliário e Turístico S.A., com investimentos em grande parte do território nacional, iniciou sua atuação e divulgação do hotel de luxo da grife TXAI no Cluster Santa Tereza.

O projeto "TXAI Salvador Hotel & Residence", segundo divulgação da Invest Tur englobará, além do hotel, duas unidades imobiliárias, o TXAI Residence e o TXAI Exclusive. O hotel, com 5 mil metros quadrados de terreno, deverá contar também com o suporte de um restaurante, para atendimento aos hóspedes e a outros consumidores.

Segundo Ana Mota, representante do grupo Invest Tur, "esses empreendimentos estarão localizados no Largo 2 de Julho, entre a Av. Lafayette Coutinho e a Rua Visconde Mauá, próximo à Contorno, com vista para a Baía de Todos os Santos". Além da ambiência propiciada pela Baía, a escolha locacional deveu-se, como afirma Ana Mota, "ao valor histórico do bairro, e ao seu dinamismo, com um intenso movimento diário, diurno e noturno". Para José Romeu Ferraz Neto, copresidente da Invest Tur, essa região tende a se tornar uma das áreas mais nobres de Salvador. (Queiroz, 2009, p. 112)

Inserido no Cluster Santa Tereza, em abril de 2009, o grupo espanhol Nova Dimensão, associado à construtora Garcez, lança o empreendimento Cloc Marina Residence, contíguo a

Vila Coração de Maria, na rua Democrata. O empreendimento de luxo vem atraindo estrangeiros e a população de alto poder aquisitivo. Seu caráter seletivo é facilmente percebido pelo valor do apartamento e pela sua forma de aquisição. "Os três edifícios: Casarões, Muxarabis e Jardins, que compõem o projeto, com 128 unidades residenciais tipo *loft*, quarto e sala e *duplex*, estão sendo construídos pelo Regime de Administração Direta. O valor de um apartamento com 57,90m<sup>2</sup> é de R\$457.752,83, sendo R\$229.224,92 o custo da fração ideal e R\$228.527,83 o valor da construção".<sup>10</sup>

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 m<sup>2</sup>, adquirido em 10/11/2006 por R\$150.000,00 foi revendido depois de dois anos por R\$1.606.000,00.

A Travessa Aquino Gaspar, onde está previsto um dos empreendimentos do Hotel TXAI, é um exemplo emblemático. Constatamos, através de pesquisa realizada junto à Sefaz que, nessa travessa de aproximadamente 50 metros, onde havia um cortiço com 14 casas, foram realizadas três comercializações do mesmo imóvel no período de três anos. Na Rua Areal de Cima, dentre 87 imóveis comercializados, 26% também foram comercializados três vezes.

Os dados reunidos através de escritura de compra e venda mostram que o terreno de 4.759,17 m<sup>2</sup> onde está sendo construído o empreendimento Cloc Marina foi vendido em 2001, no valor de R\$380.000,00 e, em 2007, a CJ Construtora e Incorporadora Ltda. (pertencente a Garcez Engenharia) o adquiriu pelo valor de R\$6.000.000,00, ou seja, o processo de valorização foi de 15,8 vezes em cinco anos de intervalo. Em 2009, a CJ Construtora e Incorporadora Ltda. cedeu 70% dos direitos que detinha sobre o imóvel para empresa espanhola Nueva Dimension y Desarrollo Inmobiliário SL, formando uma parceria internacional para viabilizar o empreendimento.

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.

Isso pode ser explicado pelo perfil dos investidores. A empresa Invest Tur Brasil – Desenvolvimento Imobiliário Turístico S. A., após quatro meses de sua fundação, realizou, em julho de 2007, uma Oferta Pública inicial de Ações (OPA) na BM&F Bovespa, sendo a quarta maior oferta do setor imobiliário do país, em que foram captados R\$945 milhões em recursos brutos. "A terceira maior empresa de hotéis do país, a Latin America Hotels (LA hotels), associou-se em fevereiro de 2009 à Invest Tur Brasil. Com um acordo firmado com a Golden Tulip Hospitality Group, a rede tornou-se responsável pela marca Golden Tulip na América do Sul".<sup>11</sup>

Depois de uma estratégia bem-sucedida de valorização da área, os imóveis adquiridos para implantar o Hotel TXAI Salvador

pertencem agora à Brazil Hospitality Group – BHG, nova marca, resultado da fusão celebrada em janeiro de 2010 entre a Invest Tur e a Latin America Hotels. O processo de união entre as duas empresas consolidou e explicitou, segundo “o presidente da BHG, Pieter Jacobus F. Van Voorst Vader, o foco no mercado de: hotelaria, *resort* superexclusivo, e a segunda residência”.<sup>12</sup>

O representante da empresa Eurofort Patrimonial, Armando Ribeiro, aproveitando (na avaliação dele) o momento em que o capital, inclusive o estrangeiro, volta-se para a Baía de Todos os Santos, lançou em dezembro de 2009, o Trapiche Residence Adelaide – pioneiro entre os empreendimentos de requinte na região.

O restaurante Trapiche Adelaide dará lugar a um empreendimento imobiliário, que deve esquentar o mercado de Salvador, principalmente com todo o projeto de revitalização do bairro. O empreendimento, batizado de Residencial Adelaide em homenagem ao restaurante, abrigará 20 residências com áreas que variam de 306 a 741 m<sup>2</sup>. (*Bahia Notícias/Cultura*, 9 de agosto de 2009)

O empreendimento conta com uma lista de indicadores para atrair um público de alta renda: vista para Baía de Todos Santos, bóias de atracação para cada apartamento, piscina com raias de natação e borda infinita, *deck* com acesso ao mar, *lounge* de festas, academia, *lobby* de entrada, *spa*, vagas para visitantes, sala para marinheiros e motoristas, completa infraestrutura com itens exclusivos de conforto.<sup>13</sup>

De acordo com o diretor da Imobiliária Brito & Amoedo, Gustavo Brito,

[...] o preço do metro quadrado naquela área de borda marítima fica entre R\$8 mil e R\$10 mil. Pelo menos, esses são os valores praticados no vizinho Porto Trapiche, comercializado pela Brito & Amoedo. Essa oscilação é a mesma dos prédios com teleférico e píer na Vitória. Em relação ao Trapiche, eu não acredito que vá ser diferente, afirmou Brito. “Não é só vista para o mar. É um terreno sobre o mar. E isso não tem preço em qualquer lugar do mundo”.<sup>14</sup>

No Cluster Santa Tereza, as características do processo de gentrificação podem ser percebidas através dos empreendimentos residenciais de luxo, que já estão sendo comercializados: o Cloc Marina Residence com 57,90 m<sup>2</sup> (um dormitório), no valor de R\$457.752,83 e o Residence Adelaide com 304,00 m<sup>2</sup> no valor de R\$2.617.563,67.<sup>15</sup> O valor do imóvel evidencia o tipo de usuário que o projeto pretende atrair, bem distante dos segmentos de baixa renda que demandam moradia. Ao mesmo tempo em que são utilizados os atributos históricos e a vista diferenciada para a Baía de Todos os Santos, vários imóveis desvalorizados em ruínas ou degradados estão sendo adquiridos e funcionam como objeto de capital especulativo.

Diferente da perspectiva de recuperação da mais-valia urbana, legitimada pelas diretrizes e instrumentos do Estatuto da Cidade, constata-se uma ação de produção de valorização fundiária e imobiliária por esses empreendedores, dos quais o Município não exige nenhuma contrapartida para o bairro e para a cidade. Pelo contrário, constituem-se operações realizadas na perspectiva de transformar os imóveis e porções do território do 2 de Julho em áreas adequadas ao processo de

gentrificação, através de processos de valorização imobiliária e da substituição da população pobre.

O processo de expulsão da população mais pobre não se restringe às famílias que moravam na área onde será construído o Hotel TXAI. Os empreendedores do Cloc Marina Residence estão apresentando proposta de aquisição aos proprietários de imóveis localizados no entorno do empreendimento. Além disso, ao longo desse processo houve tentativa de despejo pelos proprietários de imóveis ocupados por inquilinos de baixa e média rendas. Exemplo emblemático é a ameaça de despejo sofrida pelos moradores da Vila Coração de Maria, situada na rua Democrata.

A Irmandade São Pedro dos Clérigos, proprietária dos imóveis da Vila tem ameaçado as sete famílias moradoras – incluindo a senhora Anita Ferreira Sales, de 84 anos, inquilina que assume a conservação do imóvel há 43 anos – com uma ação de reintegração de posse. A Vila Coração de Maria está numa posição estratégica, contígua ao empreendimento Cloc Marina Residence, que integra a proposta do Cluster Santa Tereza.

De modo recorrente, estes empreendimentos são viabilizados, por meio da aprovação e licenciamento pela Prefeitura Municipal de Salvador, ao mesmo tempo em que são desconsideradas as demandas dos moradores e usuários do Bairro 2 de Julho. Exemplo grave refere-se ao Colégio Permínio Leite, de ensino fundamental, situado na rua Democrata, que atende as crianças de famílias pobres do 2 de Julho, Gamboa e outras localidades do entorno. Esse colégio tem suas atividades ameaçadas pelo impacto causado pela construção do empreendimento Cloc Marina Residence, contíguo

ao mesmo. A desativação da escola, em último caso, implicaria que a prefeitura destinasse a apropriação desse espaço exclusivamente para o turismo de luxo, em detrimento da oferta de serviços essenciais como a educação básica da população local.

A ambiência instaurada pela ação dos agentes gentrificadores estimula também um aumento do preço dos aluguéis pelos rentistas proprietários de imóveis no bairro. Esses buscam ampliar o auferimento de renda imobiliária, substituindo os atuais inquilinos, majoritariamente de baixa renda,<sup>16</sup> por outros de segmentos de alta renda. Com relação a esse aspecto, ressalta-se que do total estimado de 2.002 domicílios particulares permanentes no bairro,<sup>17</sup> os domicílios alugados compreendem quase a metade do universo (48,50%), acima inclusive da presença de domicílios próprios (47,5%).

## O privado no lugar do público: o Plano de bairro e o Projeto de Renovação do Bairro Santa Tereza da Prefeitura

Em 2008, a prefeitura elaborou um plano do bairro denominado Santa Tereza, abrangendo parte significativa do bairro 2 de Julho. Esse plano previa ações de reurbanização de encosta e logradouros públicos, relocação de ambulantes, implantação de espaços de convivência, mobiliário urbano e estacionamentos, qualificação do sistema viário, da acessibilidade, do transporte e da iluminação pública. A prefeitura justifica seu interesse no desenvolvimento do turismo, na dinamização do

comércio, revelando a intenção de reorganizar a mobilidade e ordenar os espaços públicos. No entanto, não houve nenhum debate com os moradores, comerciantes e frequentadores do bairro, tampouco a adoção de instrumentos de proteção e inclusão socioespacial das populações vulneráveis e de medidas para inibir a especulação imobiliária (Mourad, 2011).

Em 2012, a prefeitura lança na Associação Comercial da Bahia o Projeto de Renovação do Bairro Santa Tereza. A poligonal que demarca o projeto da prefeitura coincide, não por acaso, com a do Cluster Santa Tereza. Esse fato coloca indícios claros de que o poder público municipal estaria assumindo intervenções de urbanização para viabilizar a privatização do espaço pelas empresas que formam o cluster. Nesse projeto, novamente, o Município não estabelece nenhuma contrapartida pública, voltada aos moradores e usuários do bairro, nem aplica os instrumentos do Estatuto da Cidade que poderiam induzir a melhoria do bairro, o desenvolvimento social e econômico e especialmente resguardar a permanência dos moradores, dos comerciantes formais e informais e das atividades tradicionais do bairro (Mourad e Figueiredo, 2012).

## Lutas e Movimentos de contraposição

Diante dos impactos relacionados aos processos de gentrificação mencionados, moradores, usuários, coletivos, entidades comunitárias e movimentos sociais, atuantes no Bairro 2 de Julho estão reagindo. Foi constituída uma articulação que tem empreendido diversas ações coletivas, denominada "Movimento Nosso Bairro é 2 de Julho!". Por essa

articulação têm sido agenciados eventos e ações, como reuniões; assembleias de moradores, exibição de filmes, seguidos de debates e atividades artísticas no Coreto do Largo 2 de Julho; manifestações políticas de rua, como a ocorrida no último Desfile cívico do dia 2 de Julho; criação de fórum virtual de debate na internet, em página do Movimento; produção de vídeos; audiências com órgãos públicos, como a realizada no dia 12 de Julho de 2012 na Câmara de Vereadores pela Subcomissão Especial de Desenvolvimento Urbano da Assembleia Legislativa do Estado, em conjunto com a Comissão de Reparação da Câmara; visita ao bairro com a presença do Relator Nacional do Direito Humano à Cidade da Plataforma Brasileira de Direitos Humanos Econômicos, Sociais, Culturais e Ambientais – DHESCA, Leandro Franklin Gorsdorf.

Em todos esses eventos e ações a falta de participação dos moradores na elaboração e implementação de planos, programas e projetos no Bairro 2 de Julho tem sido duramente criticada. Para Wlamyra Albuquerque, historiadora e moradora do bairro

A requalificação e a humanização, como têm sido propostas, vão implicar um processo de exclusão deliberada a favor de investimentos privados de alto padrão da rede hoteleira. O projeto mais parece uma peça publicitária de empreendimentos imobiliários de condomínios fechados, criando fronteiras sociais na cidade e áreas privadas dentro de bairros, impondo outra forma de viver [...] o projeto não representa os interesses dos moradores, que não desejam morar em lugares segregados por muros. Os moradores não querem ser coadjuvantes, convidados a assistirem o projeto de uma Prefeitura que

atua como se comercializasse uma fração da cidade, vendendo um projeto imobiliário. Os moradores querem um projeto que dê conta das questões e problemas sociais. (Alba, 2012, p. 10)

A moradora Ivana Chastinet destaca, sobre o Projeto de Renovação do Bairro Santa Tereza que:

- Não houve consulta ou diálogo com os moradores nem usuários do Bairro 2 de Julho na elaboração do projeto;
- Não foi realizado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Ausência de uma pesquisa socioeconômica;
- O projeto não dialoga com os princípios introduzidos no Estatuto da Cidade.
- Ausência de definição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS),
- O projeto não faz qualquer menção às demandas e necessidades dos moradores e usuários do Bairro 2 de Julho. (Ibid.)

## O domínio das empresas imobiliárias na produção licenciada pela prefeitura

De forma autoritária e mudando de estratégia, a prefeitura decide encerrar o debate sobre o Projeto de Renovação do Bairro Santa Tereza.<sup>18</sup> No entanto, os processos de gentrificação continuam no Bairro 2 de Julho. A saída deliberada da prefeitura da área intensifica a ação das empresas na maximização dos ganhos, por meio de operações especulativas.

Agrava esse cenário o fato de que, a despeito do anúncio da “desistência” do projeto em questão, a prefeitura continue a

licenciar e aprovar a produção de empreendimentos privados, sem critérios urbanísticos adequados, com risco de transformar as características, perfil da população e usos da área. De acordo com os dados da Tabela 1, de 2001 a 2013 foram aprovados 50 empreendimentos no Bairro 2 de Julho e entorno, correspondentes a um total de 201.443,28 m<sup>2</sup> de área construída licenciada.<sup>19</sup>

A Figura 2 expressa um desequilíbrio nas tendências da produção imobiliária licenciada pela prefeitura de Salvador. As empresas imobiliárias assumem a dianteira da iniciativa dessa produção, respondendo por 48,7% do total de área construída licenciada no Bairro 2 de Julho, no período de 2001 a 2013. As outras empresas também têm atuação expressiva, sendo responsáveis por 39,3% desse total. Os agentes estatais, considerados conjuntamente os órgãos da União, Estado e Município, respondem por apenas 5,4% do montante de área considerado. O menor peso cabe ao segmento associações e cooperativas, que representa 0,3% do total em questão.

A distribuição acima indica um domínio das empresas imobiliárias, associado ao uso mercantil do espaço, dada a natureza desses agentes (Abramo, 2007). Esse fato restringe o acesso e a inclusão dos segmentos de baixa renda e vulneráveis aos novos empreendimentos, já que esses são direcionados a um público de alta renda, a exemplo do Cloc Marina Residence e do Residence Adelaide.

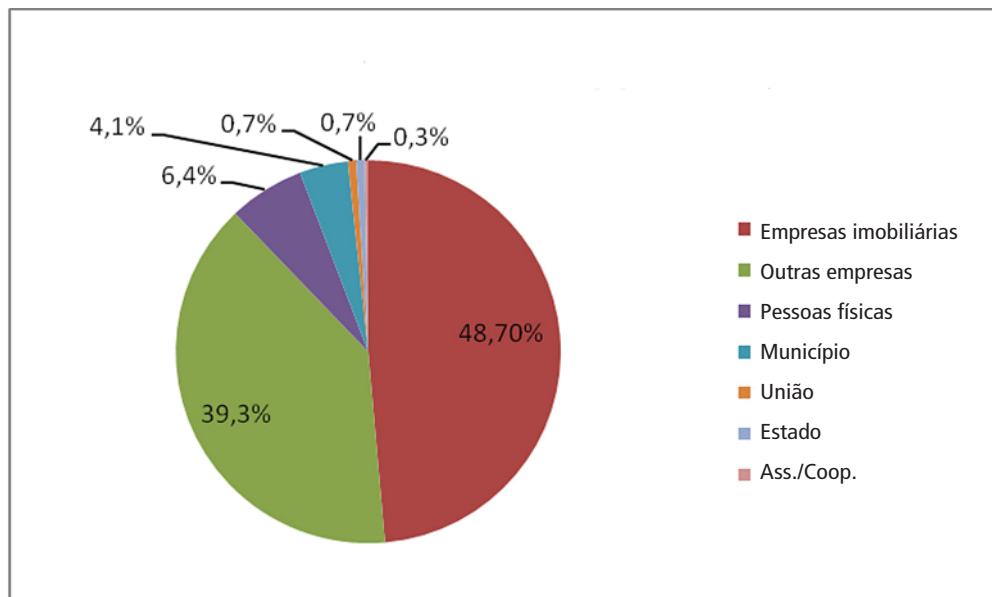
Por outro lado, a baixa presença dos empreendimentos licenciados para órgãos estatais e associações sinaliza para uma reduzida apropriação pública e coletiva da capacidade de suporte do ambiente e das redes públicas de infraestrutura novas ou existentes na área.

Tabela 1 – Produção imobiliária licenciada no Bairro 2 de Julho por grupo de agentes – 2001 a 2013

Agentes	Nº de empreendimentos aprovados	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída licenciada (m <sup>2</sup> )
Empresas imobiliárias	9	52.007,81	98.037,95
Outras empresas	12	34.113,89	79.074,78
Pessoas físicas	24	8.246,48	12.797,16
Município	1	3.007,05	8.170,83
União	1	782,75	1.429,32
Estado	2	710,04	1.315,92
Ass. / Coop.	1	626,49	617,32
Total geral	50	99.494,51	201.443,28

Fonte: Elaborado por Figueiredo, com base em Sucom (2013).

Figura 2 – % Produção imobiliária licenciada no Bairro 2 de Julho por grupo de agentes – 2001 a 2013



Fonte: Elaborado por Figueiredo, com base em Sucom (2013).



Cotejando com as reflexões dos diversos autores e com o urbanista João Sette Whitaker Ferreira, podemos entender que os projetos privados e públicos lançados no Bairro 2 de Julho, se inserem na lógica de:

[...] uma intervenção de renovação onde o Mercado e Estado, vêm se associando cada vez mais, para promover um "urbanismo de mercado", incluindo as cidades à lógica da economia financeirizada e globalizada, incorporando, inclusive, as áreas obsoletas e abandonadas de grande interesse imobiliário. Deixa-se a regulação estatal do espaço público para dar livre curso à ação dos empreendedores privados, em grandes empreendimentos de "revitalização". Com fortes investimentos públicos, muitas vezes legitimados por algum grande projeto cultural, tais propostas de intervenção têm a marca da "gentrificação", a saber, a invariável expulsão dos moradores originais – geralmente pobres que aceitaram viver em áreas obsoletas e abandonadas – e sua substituição por moradores de um novo e mais alto perfil econômico. (Ferreira, 2010. Não paginado)

## Novas estratégias imobiliárias

A pesquisa realizada estima a presença de 16 empresas atuando no Bairro 2 de Julho.<sup>20</sup> Segundo Armando Correia Ribeiro, representante da empresa Eurofort Patrimonial, o projeto do Cluster Santa Tereza está sendo reestruturado e será dividido em três etapas (ver Figura 1).

O primeiro movimento foi o de criar uma empresa de desenvolvimento imobiliário, composta por uma arquiteta, um investidor europeu e um outro grupo daqui da Bahia, também ligado ao ramo imobiliário. A gente vai retomar o projeto Santa Tereza e vai desenvolver o projeto do bairro [...]. Iremos estudar qual é a vocação dos imóveis e a partir daí faremos todo o projeto, o estudo preliminar, a viabilidade econômica e até o levantamento e articulação com potenciais investidores.

[...]

A ideia é que os imóveis adquiridos pontualmente se transformem em núcleos de desenvolvimento. O primeiro núcleo é o da Conceição, ou seja, a Preguiça e a Ladeira da Conceição; o segundo núcleo localiza-se entre a Ladeira da Preguiça até a Rua Areal de Cima e o terceiro depende do desenvolvimento do projeto, entretanto já tem o empreendimento Cloc Marina Residence que contribuirá para alavancar outros investimentos na área.<sup>21</sup>

Para Diego Medeiros representante da Brazil Hospitality Group – BHG, empresa que adquiriu propriedades no Bairro 2 de Julho e detém autorização para utilização da marca TXAI nos projetos de desenvolvimento imobiliário, dentre os diversos segmentos de atuação da empresa a estratégia atual é de monetização dos terrenos. A BHG pretende monetizar seus terrenos através da venda, permuta ou de valorização com licenciamentos e/ou parcerias para financiar o crescimento da empresa.<sup>22</sup>

Essa estratégia já estava anunciada desde 2007 na forma como foi concebida a compra – deixando evidente o interesse no desenvolvimento de um projeto hoteleiro e no

desenvolvimento imobiliário, como podemos perceber nas informações publicizadas, a área adquirida de 5.000 m<sup>2</sup> no Bairro 2 de Julho

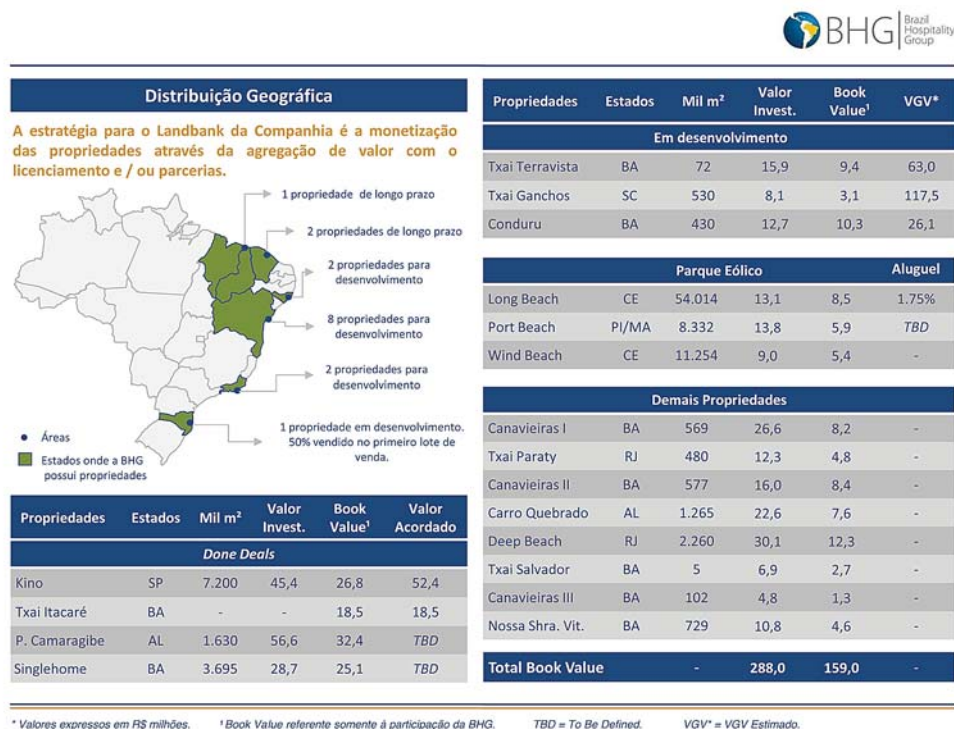
[...] foi contribuída para uma sociedade de propósito específico denominada TX Salvador SPE Empreendimentos Turísticos Ltda., na qual a Companhia detém 99,99% de participação. O projeto prevê o desenvolvimento de um projeto hoteleiro – TXAI Hotel Salvador – e desenvolvimento imobiliário – TXAI Residence Salvador, sendo que a rentabilidade esperada está em linha com as taxas

médias de retorno (TIR) descritas no Prospecto de Oferta Pública Inicial da Companhia de julho de 2007.<sup>23</sup>

A Figura 3, extraído da apresentação institucional da empresa BHG, enfatiza o aspecto do *landbank*.

Os dados reunidos mostram que o *landbank* ou estoque de terras da empresa BHG, no encerramento do exercício de 2012, contava com vários terrenos localizados em sete estados brasileiros, totalizando R\$288,00 milhões o valor de investimento.<sup>24</sup>

Figura 3 – *Landbank*: fonte adicional de capital



Fonte: Brazil Hospitality Group – BHG (2013).

As informações expressas nessa cartografia suscitam questões como: O que significa propriedade em desenvolvimento? Qual é a lógica de monetização das propriedades?<sup>25</sup>

As novas relações estabelecidas entre o capital financeiro e o capital imobiliário indicam a existência de uma nova relação muito mais complexa que refaz as condições de acumulação do ativo terra urbana e extração da liquidez e as bases sobre as quais serão apropriadas as rendas imobiliárias (Abbreu e Vilas Boas, 2012, p. 2).

Conforme analisa Mariana Fix,

O estoque de terrenos funciona como base para a criação de capital fictício, uma promessa de ganhos futuros antecipando o que poderá ser construído nos terrenos adquiridos. O monopólio sobre uma parte do território é o modo que as empresas encontram de garantir aos investidores que serão capazes de se apropriar de lucro, na construção, e de incrementos de renda da terra, na incorporação. (Fix, 2011, p. 220)

Fix, referindo-se à relação entre estoque de terrenos e circuito imobiliário, observa que

[...] a produção do meio ambiente construído dá origem a um sistema especializado e o circuito imobiliário se completa, configurando diversas frações de capital, as disputas tendem a se acirrar e a se tornarem mais complexas, promotores imobiliários assumem papel ativo em criar as condições que permitem a apropriação de renda futura. As contradições se aguçam, ainda, quando o valor de uso e de troca, o imóvel passa ser um dos lastros da valorização financeira [...] E adquire novos atributos quando o mercado de terras, predominante local, passa a estabelecer vínculos nas várias escalas. (Ibid., p. 238)

A propriedade da terra torna-se ativo financeiro puro, reduzindo-se a um campo de circulação do capital portador de juros. Assim, a propriedade da terra assume uma forma verdadeiramente capitalista, na qual desaparece a contradição aparente entre lei do valor e renda da terra (ibid).

Nessa condição, o imóvel passa a circular como um título e é precificado no mercado secundário. Seu preço é definido como o de qualquer ativo, pelo valor presente do rendimento futuro esperado (Fix, 2011, p. 238). No caso dos imóveis do Bairro 2 de Julho, adquiridos pela empresa BHG, ao invés de serem recuperados, poderão cumprir função de lastro financeiro. As relações entre o processo imobiliário e o capital financeiro passam a interagir de maneira sistêmica, gerando novos instrumentos financeiros que visam potencializar a reprodução do capital.

O que chama nossa atenção é que a estratégia de monetização dos terrenos, de utilização do imóvel transformado em um título, ou seja, em ações, ou ainda em lastro financeiro – se distancia completamente do cuidado que se deve ter com um tecido urbano de valor histórico e cultural. A ação corporativa, constatada no Bairro 2 de Julho utiliza o patrimônio histórico-cultural como fonte adicional de capital. Essa questão parece-nos central, pois estrutura uma nova forma de apropriação das rendas imobiliárias, que, contraditoriamente, aniquila os atributos que conferem singularidade a esse espaço, além de não recuperá-lo.

No Bairro 2 de Julho, essa questão pode ter repercussão mais drástica ainda, em função dos desdobramentos propostos na implantação do Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador. No âmbito desse plano, o



exatamente nesse momento de refletir a regulamentação e de definir a forma como o instrumento vai atuar – que a sociedade não foi chamada para o debate, nesse momento tão importante, que interfere na vida dos moradores, que pode trazer modificações substantivas na composição social e/ou nas atividades econômicas – os diversos segmentos da sociedade, os moradores, os proprietários, os comerciantes formais e informais não foram chamados para debater a proposta que visa uma transformação de estrutural do CAS.

Sandroni defende a implantação de Concessão Urbanística no CAS nos seguintes termos:

Eu indiquei isto como um instrumento que poderia ser aplicado porque não há coisa mais complicada do que aquele centro de Salvador, complicada no sentido da propriedade, do endividamento, da dispersão, você não sabe nem quem são os proprietários, as sucessões de propriedade [...] Então como a Concessão Urbanística cede o direito de desapropriar os imóveis privados pelo setor privado – ela [a Concessão Urbanística] abre uma chance de você resolver isso como muito mais agilidade e rapidez. Essa é a vantagem! E a desvantagem qual é? É todo um processo de truculência que o setor privado pode usar, nessas desapropriações, especialmente contra os setores mais pobres e provocando exclusão.<sup>27</sup>

## Considerações finais

O Bairro 2 de Julho na condição de Patrimônio urbano de valor histórico e cultural não pode ser reduzido a títulos e ações de processos de monetização, nem servir como fonte adicional

de capital para o mercado imobiliário. É inadmissível a produção deliberada de vazios, de obsolescência e da amplificação do estado de arruinamento do patrimônio do Centro Antigo de Salvador.

Também é equivocado o governo estadual, através do Ercas, adotar o instrumento da concessão urbanística, transformado em um instrumento de especulação imobiliária, visando à valorização do solo urbano que estabelece um processo de gentrificação oficial, formulado pelo próprio poder público (Coelho, 2010, p. 284). O Estado da Bahia tem justificado tal opção pelas dificuldades de solucionar as questões fundiárias e imobiliárias, porém abre mão da utilização de instrumentos de democratização do acesso à terra urbanizada e do cumprimento da função social da propriedade.

Entendemos que antes de o Estado definir o instrumento urbanístico que vai utilizar nos imóveis vacantes (ver Figura 3), ele deve abrir um amplo debate público para definir com a população, através do Plano de Bairro, como e para quem devem ser destinados os imóveis vacantes, quais os usos que deverão ser reforçados no Bairro 2 de Julho, pensado de forma equilibrada com o CAS e a cidade. Diferente disso, o governo estadual propõe oferecer ao mercado imobiliário estratégias de valorização-gentrificação do espaço, através de instrumentos como a concessão urbanística e a criação de um Fundo de Investimento Imobiliário, que serve como forma de inserção do espaço urbano nos negócios financeiros, ao dotá-lo de maior liquidez (Santos, 2008, p. 43).

Já o Município, institucionalizou uma prática de licenciamento sem critérios urbanísticos adequados e transparentes, que deixa o

mercado agir permissivamente numa área protegida e tombada.

No que diz respeito ao movimento de contraposição aos processos de gentrificação e privatização do espaço no Bairro 2 de Julho, a sua importância está em fazer emergir articulações contra-hegemônicas, com capacidade de alterar os modos de produção e apropriação do território. Nesse sentido, fortalecer as redes comunitárias locais, que desenvolvam atividades orientadas por modos solidários de cooperação e pela autonomia associativa, mostra-se tão importante como incitar uma atuação e presença estatal reformulada a partir de uma lógica social e espacialmente inclusiva.

Diante das questões colocadas ao longo deste artigo e apesar dos inúmeros conflitos e problemas verificados, o 2 de Julho

revela-se como um espaço rico de potencialidades e possibilidades para engendrar, a partir da mobilização já existente, transformações urbanas convergentes com o Direito à Cidade.

Consertar sem destruir, refazer sem desalojar, reciclar, restaurar, restituir à estima pública, criar a partir do que está dado, manter o tecido urbano o mais inalterado possível, valorizar a vida econômica, cultural e social, realizar adaptações necessárias nos equipamentos, na infraestrutura e espaços públicos, melhorar as condições de habitabilidade dos imóveis existentes, mantendo usos e a população da área. Compreender a condição de patrimônio urbano histórico-cultural do Bairro 2 de Julho como vetor de coesão e lugar social, evitando as inutilidades e o abandono dos imóveis, trazendo-os assim para reapropriação pela cidade e pelos cidadãos.

**Laila Mourad**

Universidade Federal da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Grupo de Pesquisa Lugar Comum. Salvador/BA, Brasil.  
mourad.laila7@gmail.com

**Glória Cecília Figueiredo**

Universidade Federal da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Grupo de Pesquisa Lugar Comum. Salvador/BA, Brasil.  
gloriaceciliaf@gmail.com

**Nelson Baltrusis**

Universidade Católica do Salvador, Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial. Salvador/BA, Brasil.  
nbaltrusis@hotmail.com



## Notas

- (1) Chris Hamnett é professor do Departamento de Geografia do King's College de Londres. Publicou em 1996, na *Transactions of the Institute of British Geographers*, o texto "*Les aveugles et l'éléphant: l'explication da la gentrification*", que trata dos processos e fatores da gentrificação. O texto foi traduzido por Catherine Rhein e Gabriel Kourchid, na revista *Strates* n. 9, 1996/1997.
- (2) Tradução livre de Mourad. Texto original: "*La gentrification est un processus de la transformation de la composition sociale des résidents d'un quartier, plus précisément la substitution de couches moyennes salariées à des couches ouvrières, et un processus de nature distincte, celui de la réhabilitation, de l'appropriation et de l'investissement, par ces couches sociales, d'un stock de logements et de quartiers ouvriers.*"
- (3) Ruth Glass, uma socióloga inglesa, publicou o livro *London: aspects of changes*, em 1964. Informação apresentada por Chris Hamnett no texto *Les aveugles et l'éléphant: l'explication de la gentrification*, que trata dos processos e fatores da gentrificação. O texto foi traduzido por Catherine Rhein e Gabriel Kourchid, na revista *Strates* n. 9, 1996/1997, p. 55.
- (4) Entrevista ao site da editora Annablume. Disponível em: [http://www.annablume.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=152:belim-barcelona&catid=6:site](http://www.annablume.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=152:belim-barcelona&catid=6:site). Acesso em: 10 maio 2014.
- (5) O diferencial de renda é de fundamental importância para a tese de Smith. *Rent gap* é a diferença entre a renda potencial da terra e a renda da terra atual capitalizada nas condições presentes. Pode ser gerado pela desvalorização do capital e também pelo contínuo desenvolvimento urbano e sua expansão. A teoria do diferencial de renda (*rend gap*) de Smith indica que as causas originais da gentrificação estavam na mobilidade geográfica do capital e nos modelos históricos do investimento e desinvestimento no campo urbano: o investimento nas áreas periurbanas em detrimento da região central, dominante no século XX, criou condições de reinvestimentos sobre locais específicos do centro, tomando forma de gentrificação (Smith, 1979, p. 546).
- (6) Tradução livre de Mourad. Texto original: "[...] *Gentrification occurs when property depreciation is significant, when the gap (income differentiation) is large enough so that entrepreneurs can acquire structures at low cost, can pay the cost to build and profit from renovation, can also pay the interests on personal and construction loans and can finally sell them as final products in order to get satisfactory returns. Based on this perspective, gentrification is the structural product of land property and real estate markets, which main interest is not people but the production of capital for central areas.*"
- (7) Informação disponível no site da Construtora Gatto (2010).
- (8) Disponível no site <[www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=615255](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=615255)> (2010).
- (9) Idem.
- (10) Informações extraídas do stand de venda do empreendimento Cloc Marina Residence (*Shopping Barra*, na própria área onde será executado o empreendimento e junto à imobiliária Brito & Amoedo). A Brito & Amoedo informou que 50% dos compradores são estrangeiros e 50% são brasileiros.



- (11) Informações disponíveis no *site* <[http://www.acionista.com.br/rx/rx\\_bhg\\_2010.html](http://www.acionista.com.br/rx/rx_bhg_2010.html)> (2010).
- (12) Informações disponíveis no *site* <<http://www.jornaldeturismo.com.br/noticias/hotelaria/30663-brazil-hospitality-group-bhg-divulga-marca-no-rio.html>> (2010).
- (13) Informações extraídas do *site* <<http://vender-casa-apartamento.vivastreet.com.br/comprar-imovel+se/trapiche-adelaide-residencial/21393702>> (2010).
- (14) Informação disponível no *site* do jornal *A Tarde* (2010).
- (15) Os apartamentos têm de 304 a 796m<sup>2</sup> de área privativa e custam R\$8.610,40 o metro quadrado, conforme informações disponíveis nos *sites* <<http://www.imoveisdeluxo.com.br/anuncio.asp?ida=1514>> (2012) e <<http://www.andrademendonca.com/noticias/9/residencial-adelaide>> (2012).
- (16) Conforme dados do Censo 2010 do IBGE para os setores censitários que abrangem o Bairro 2 de Julho, essa é uma área de ocupação predominantemente de segmentos de baixa renda domiciliar, e 66,5% de seus domicílios têm renda mensal domiciliar de até três salários mínimos (IBGE, 2010).
- (17) Conforme dados do Censo 2010 do IBGE para os setores censitários que abrangem o Bairro 2 de Julho (ibid.).
- (18) Conforme nota publicada no dia 30 de julho no blog Bahia Notícias (*Bahia Notícias*, 2012).
- (19) Os dados do ano de 2013 referem-se aos alvarás de construção aprovados e publicados até o mês de março.
- (20) Conforme alvarás de construção emitidos pela Sucom de 2001 a 2013, sistematizados pelos autores.
- (21) Entrevista realizada por Laila Mourad com Armando Correia Ribeiro, em 20 de agosto de 2010.
- (22) Dados fornecidos por Diego Medeiros representante da Brazil Hospitality Group – BHG, em 6 de fevereiro de 2013.
- (23) Documento “2012.14\_Earnings 2T12\_FINAL.pdf”, disponível no *site* <[www.bhg.net](http://www.bhg.net)> (2013).
- (24) <http://www.econoinfo.com.br/comunicados/BHG/Principais-eventos-societarios/886203476161?p=4>.
- (25) Apresentação institucional da empresa BHG (2013).
- (26) Apresentado no evento organizado pelo Ercas, intitulado Seminário Internacional Brasil – Junta de Andalucía (Espanha): Estratégias de Reabilitação Urbana e Edilícia, Gestão, Habitação e Projeto, realizado nos dias 12 e 13 de junho de 2012, Salvador, Bahia, Brasil.
- (27) Entrevista realizada pela autora com Paulo Henrique Sandroni, em 14 de fevereiro de 2013.

## Referências

- ABRAMO, P. (2007). *A Cidade Caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- ABREU, M. A. e VILAS BOAS, T. B. F. (2012). *Considerações acerca das novas estratégias de atuação das grandes incorporadoras na produção do espaço urbano*. Disponível em: [www.eng2012.org.br](http://www.eng2012.org.br). Acesso em: mar 2013.
- ARANTES, O. (2000). "Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas". In: ARANTES, O., VAINER, C. e MARICATO, E. *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DA BAHIA (ALBA) / SUBCOMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (2012). *Relatório da Audiência Pública "Projetos no Bairro 2 de Julho: impactos e medidas de salvaguarda da população"*. Salvador.
- BAHIA NOTÍCIAS (2012). *Prefeitura desiste do Projeto de Requalificação do 2 de Julho*. Disponível em: <http://bahianoticias.com.br/principal/noticia/120109-prefeitura-desiste-de-projeto-de-requalificacaodo-2-de-julho.html>. Acesso em: jul 2012.
- BAHIA NOTÍCIAS/CULTURA (2009). Matéria publicada em agosto de 2009. *Trapiche Adelaide passara por mudanças em breve*. Disponível em: <http://www.bahianoticias.com.br/cultura/noticia/5109-trapiche-adelaide-passara-por-mudancas-em-breve.html>. Acesso em: mar 2011
- BRAZIL HOSPITALITY GROUP (2012). *Documento 2012.14\_Earnings 2T12\_FINAL.pdf*. Disponível em: [www.bhg.net](http://www.bhg.net). Acesso em: fev 2013.
- \_\_\_\_\_ (2013). *Apresentação institucional da empresa*. Disponível em: [www.mzweb.com.br/BHG/.../download\\_arquivos.asp?](http://www.mzweb.com.br/BHG/.../download_arquivos.asp?). Acesso em: jan 2013.
- COELHO JR., M. N. (2010). *Processos de intervenção urbana: bairro da Luz, São Paulo*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- CONSTRUTORA ANDRADEMENDONÇA (2011). *Notícias*. Disponível em: <http://www.andrademendonca.com/noticias/9/residencial-adelaide>. Acesso em: jul 2012.
- CONSTRUTORA GATTO (2010). *Notícias*. Disponível em: <http://www.construtoragatto.com.br/novidades/noticias/salvador-ganhara-hotel-de-luxo-da-grife-txai>. Acesso em: dez 2010.
- ESCRITÓRIO DE REFERÊNCIA DO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR – ERCAS (2009). *Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador: diagnóstico da economia do Turismo no Centro Antigo de Salvador*, elaborado por Lúcia Aquino Queiroz.
- \_\_\_\_\_ (2010). *Plano de Reabilitação Participativo do Centro Antigo de Salvador*. Salvador.
- \_\_\_\_\_ (2012). *Apresentação do Seminário Internacional Brasil – Junta de Andalucía (Espanha): Estratégias de Reabilitação Urbana e Edilícia, Gestão, Habitação e Projeto*. Salvador.
- FERNANDES, A. (2006). *Grandes projetos urbanos: o que se pode aprender com a experiência brasileira? Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (Bahia, Brasil)*, Ana Fernandes (coord.), PPG-AU Faculdade de Arquitetura-UFBA/ Lincoln Institute of Land Policy, Salvador.
- \_\_\_\_\_ (2008). *Centro Antigo de Salvador: centralidades em disputa e desafios à ação*. *Infocultura*. Salvador, n. 2.

- FERNANDES, A. (2013). Projeto Plano de Bairro 2 de Julho. In: PROGRAMA DE EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA PROEXT 2013. Instituição/UFBA, MEC/SESU, 2013. (No prelo).
- FERNANDES, A; MOURAD, L. N. e SILVA, H. M. B. (no prelo). "Política urbana em cidades brasileiras: gentrificando centros?" In: CONTRERAS, Y., LULLE e OSCAR FIGUEROA, T. (orgs.). *Gentrificación: Un fenómeno representativo de los cambios sociales de las áreas centrales latinoamericanas?* Santiago do Chile, PUC.
- FIGUEIREDO, G. C. dos S. (2011). *A hegemonia das empresas imobiliárias: tendências de uso e ocupação do espaço da produção imobiliária licenciada pelo município de Salvador de 2001 a 2009*. Dissertação de mestrado. Salvador, Universidade Federal da Bahia.
- FIX, M. de A. B. (2011). *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas.
- FRÚGOLI, J. H. e SKLAIR, J. (2009). O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da gentrification. *Cuadernos de Antropología Social*. FFyL, Universidade de Buenos Aires, n. 30, pp. 119-136.
- GLASS, R. (1963). *Introduction to London: aspects of change*. Londres, Center for Urban Studies.
- HAMNETT, C. (1996-1997). *Les aveugles et l'éléphant: l'explication de la gentrification. Strates, Matériaux pour la recherche en sciences sociales crises et mutations des territoires*. In: CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE-CNRS, n. 9.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo 2010*. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/>. Acesso em: jan 2012.
- JORNAL A TARDE. Matéria publicada em agosto de 2008. *Luxo invade o pôr-do-sol*. Disponível em: <http://www.atarde.com.br/jornalatarde...jsf?id=963404>. Acesso em: jan 2010.
- JOSÉ, B. K. (2007). *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000)*. São Paulo, Annablume/Fapesp.
- MARICATO, E. (2002). *Prós e contras da revitalização de centros urbanos*. Disponível em: <http://www.comciência.br/cidades>. Acesso em: dez 2012.
- MOURAD, L. N. (2011). *O processo de gentrificação do centro antigo de Salvador 2000 a 2010*. Tese de doutorado. Salvador, Universidade Federal da Bahia.
- MOURAD, L. N. e BALTRUSIS, N. (2013). "Movimentos de resistência aos processos de renovação conservadora e excludente no centro histórico de Salvador". In: FERNANDES, J. R.; CUNHA, L. e CHAMUSCA, P. *1º Seminário internacional do CEGOT. Geography, Politics, Policies e Planning*. Porto, Portugal, Edição Faculdade de Letras/CEGOT, pp. 762-774.
- MOURAD, L. N. e FIGUEIREDO, G. C. (2012). O bairro é 2 de Julho, ou, o que está em jogo no Projeto de Humanização de Santa Tereza? In: SEMINÁRIO URBANISMO NA BAHIA - URBA12. *A produção da cidade e a captura do público. Que perspectivas?* Salvador, Faculdade de Arquitetura da UFBA.
- MOURAD, L. N. e REBOUÇAS, T. de M. (2012). Elegia aos vacantes. Considerações acerca do plano de reabilitação do centro antigo de Salvador. In: URBICENTROS#3. *III Seminário Internacional: Morte e vida dos centros urbanos*. Salvador, Faculdade de Arquitetura da UFBA.
- QUEIROZ, L. A. (2009). *Diagnóstico da Economia do Turismo no Centro Antigo de Salvador*. Subsídios para elaboração do Plano de Reabilitação do Centro Antigo de Salvador, coordenado pela Secretaria de Cultura do Estado da Bahia e Escritório de referência do Centro Antigo de Salvador/Ercas, Salvador.

- RETTO JR, A. S. e ARANTES, O. B. F. (2013). Entrevista com Otilia Arantes. *Revista Vitruvius*, v. 056.02, pp. 1-8.
- RIBEIRO, A. C. (2010). *Entrevista realizada por Laila Nazem Mourad*. Salvador, 20 de agosto.
- ROLNIK, R. (2006). "Por um novo lugar para os velhos centros". In: O ESTADO DE S. PAULO/ALIÁS – A semana revista. São Paulo, p. J6-J6, 16 abr.
- SANDRONI, P. H. (2013). *Entrevista realizada por Laila Nazem Mourad*. São Paulo, 14 de fev.
- SANTOS, C. R. S. (2011). A gentrificação como atualização das estratégias imobiliárias: os novos dispositivos da acumulação. In: XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. *Anais*. Rio de Janeiro.
- SILVA, H. M. M. B. (2006). "Prefácio, Pós-fácio/Apresentação". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- SITE ACIONISTA (2010). *Informações disponíveis no site*. Disponível em: [http://www.acionista.com.br/rx/rx\\_bhg\\_2010.html](http://www.acionista.com.br/rx/rx_bhg_2010.html). Acesso em: maio 2010
- SITE ECONOINFO (2012). *Informações disponíveis no site*. Disponível em: <http://www.econoinfo.com.br/comunicados/BHG/Principais-eventos-societarios/886203476161?p=4>. Acesso em: jan 2013.
- SITE IMOVEISDELUXO (2010). *Informações disponíveis no site*. Disponível em: <http://www.imoveisdeluxo.com.br/anuncio.asp?ida=1514>. Acesso em: maio 2010.
- SITE JORNAL DE TURISMO (2009). *Informações disponíveis no site*. Disponível em: <http://www.jornaldeturismo.com.br/noticias/hotelaria/30663-brazil-hospitality-group-bhg-divulga-marca-no-rio.html>. Acesso em: maio 2010.
- SITE SKYSCRAPERCITY (2007). *Informações disponíveis no site*. Disponível em: [www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=615255](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=615255). Acesso em: mar 2010.
- SITE VIVASTREET (2010). *Informações disponíveis no site*. Disponível em: <http://vender-casa-apartamento.vivastreet.com.br/comprar-imovel+se/trapiche-adelaide-residencial/21393702>. Acesso em: ago 2010.
- SMITH, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, pp. 538-548.
- \_\_\_\_\_ (2006). "A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à regeneração urbana como estratégia urbana global". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- SUPERINTENDÊNCIA DO CONTROLE E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO DO MUNICÍPIO (SUCOM). *Relação de alvarás publicados no Diário Oficial do Município*. Disponível em: [http://www.sucom-antigo.salvador.ba.gov.br/portaldeservicos/servicos-online/servicosonline/informacoes/consulta\\_alvaras\\_construcao\\_emitidos.aspx](http://www.sucom-antigo.salvador.ba.gov.br/portaldeservicos/servicos-online/servicosonline/informacoes/consulta_alvaras_construcao_emitidos.aspx). Acesso em: mar 2013.
- VAINER, C. (2002). *Prós e contras da revitalização de centros urbanos*. Disponível em: <http://www.comciencia.br/cidades>. Acesso em: abr 2010.

Texto recebido em 16/out/2013  
Texto aprovado em 17/abr/2014

# Reflexões sobre o conceito e a ocorrência do processo de *gentrification* no Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – BA

Reflections on the concept and occurrence of the gentrification process in the Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – BA

Daniel de Albuquerque Ribeiro

## Resumo

*Gentrification* é um processo urbano que ocorre em bairros históricos comumente centrais. Estando associado às transformações desencadeadas em um momento posterior à década de 1930, o processo implica a substituição de uma população de baixo poder aquisitivo por outra mais abastada. Essas características agregam a esse objeto de estudo um tipo específico de recorte espacial, temporal e social. A presente análise sobre o processo de *gentrification* poderá ser dividida em três momentos. O primeiro com a reflexão sobre o conceito em si, o segundo com a análise de alguns estudos de caso e o terceiro com o estudo de caso sobre o Parque Histórico do Pelourinho, Salvador, Bahia, que abrange três bairros tradicionais da cidade: Maciel, Carmo e Santo Antônio Além do Carmo.

**Palavras-chave:** *gentrification*; Parque Histórico do Pelourinho; Salvador; processos urbanos; agentes modeladores.

## Abstract

*Gentrification* is an urban process that usually occurs in central or downtown historic neighborhoods. Being associated with the transformations that took place soon after the decade of 1930, it implies the replacement of a low-income population by another, more prosperous, one. These characteristics provide this object of study with a specific spatial, historical and social outline. The analysis of the gentrification process can be divided into three stages. The first presents a reflection on the concept, the second analyzes some case studies, and the third discusses the case study of the Parque Histórico do Pelourinho (Historic Park of Pelourinho), in the city of Salvador, which encompasses three traditional neighborhoods: Maciel, Carmo and Santo Antonio Além do Carmo.

**Keywords:** *gentrification*; Parque Histórico do Pelourinho; Salvador; urban processes; modeling agents.

## Introdução

### *Gentrification* ou gentrificação?

Com relação a possíveis críticas ao fato de se trabalhar a palavra *gentrification*, sem traduzir, é válido traçar algumas explicações do motivo pelo qual se optou por isso. Primeiramente é preciso responder a argumentos baseados no nacionalismo e na importância de se reforçar a língua portuguesa. Tais alegações não condizem com o mundo científico, e ao mesmo tempo, parecem alheias à realidade do cotidiano do brasileiro que é repleto de palavras estrangeiras. Ninguém diz que vai ao centro de compras e sim ao *shopping center*, do mesmo modo se esse artigo estiver sendo lido em um computador, provavelmente o leitor estará usando um *mouse*, ao invés de um rato. O estrangeirismo é ampliado se incluirmos as palavras originárias de outras línguas. Sendo assim, há necessidade em se nacionalizar um termo alóctone, somente por questões patrióticas? E ainda se acrescenta mais uma indagação. Deve-se traduzir um termo, mesmo que essa tradução não faça o menor sentido ou se não houver nenhum correspondente mais coerente? Já há mais de um século que Schopenhauer debatia sobre a escrita, e em um de seus textos, o mesmo faz menção à mistura entre patriotismo e ciência.

Deve ser mencionado aqui, só de passagem, o fato de que o patriotismo, quando tem a pretensão de se fazer valer no reino das ciências, não passa de um acompanhante indecente, do qual é preciso se livrar. Quando se trata de questões puras e gerais da humanidade e quando a

verdade, a clareza e a beleza devem ser os únicos critérios, o que pode ser mais impertinente do que a tentativa de pôr na balança a preferência pela nação à qual certa pessoa pertence e, em nome desse privilégio, ou cometer uma violência contra a verdade, ou uma injustiça contra os grandes espíritos de nações estrangeiras para destacar espíritos inferiores da própria nação? No entanto, encontramos exemplos dessa vulgaridade todos os dias, entre os escritores de todas as nações europeias. Esse traço foi satirizado por Iriarte na trigésima terceira de suas ótimas fábulas literárias. (Schopenhauer, 2009, p. 35)

O problema em se traduzir *gentrification*, para gentrificação não reside somente na ausência de sentido do termo em português. Isso, por si só já seria um barbarismo concordando assim com a opinião de Vasconcelos (2011, p. 21) "A noção de "gentrificação", barbarismo que não tem sentido nas línguas latinas, pois a palavra vem do inglês *gentry*, ou seja pequena nobreza (...)". No entanto, a inconveniência da tradução do termo, reside na perda do significado que o mesmo carrega e também na ausência de um indicativo que chame a atenção para o fato de que o vocábulo foi cunhado em outras terras.

Um exemplo clássico sobre o perigo das traduções pode ser dado com a palavra amor. Seu entendimento como um sentimento não somente distorceu seu real significado, como reduziu a um único termo quatro conceitos experimentados pelos gregos para designar distintas ideias que em nossa língua falamos como sendo uma só.

Se bem me lembro, uma dessas palavras era *eros*, da qual se deriva a palavra erótico, e significa sentimentos baseados em atração sexual e desejo ardente. Outra palavra grega para amor, *storgé*, é afeição, especialmente com a família e entre os seus membros. Nem *eros* nem *storgé* aparecem nas escrituras do Novo Testamento. Outra palavra grega para amor era *philos*, ou fraternidade, amor recíproco. Uma espécie de amor condicional, do tipo “você me faz o bem e eu faço o bem a você”. Finalmente os gregos usavam o substantivo *ágape* e o verbo correspondente *agapaó* para descrever um amor incondicional, baseado no comportamento com os outros, sem exigir nada em troca. É o amor da escolha deliberada. Quando Jesus fala de amor no Novo Testamento, usa a palavra *ágape*, um amor traduzido pelo comportamento e pela escolha, não o sentimento do amor. (Hunter, 1998, pp. 77-78)

A importância de se conservar termos, no mundo científico, pode ser exemplificada com o GPS (*Global Positioning System*). A mesma sigla utilizada nos Estados Unidos é adotada em qualquer lugar do planeta. Não é difícil deduzir que a manutenção de uma palavra facilita a comunicação entre os cientistas de regiões distintas, que falem diferentes línguas. De qualquer modo, sabe-se que as traduções são comuns, mas, ainda assim, elas conservam um sentido. O aportuguesamento de *gentrification* para “gentrificação” é desprovido de qualquer sentido para quem ler. Se seguirmos o vetor na direção contrária, podemos tomar como exemplo a expressão boia fria. Se um tradutor, transladar um texto do português para o inglês e encontrar a palavra boia fria, o mesmo conservará boia fria em sua tradução, e não *boei frei* ou *cold food*. Qualquer tentativa de mudar um

termo que só faz sentido em sua língua original parece incoerente.

Quando se trabalha *gentrification* na sua definição original chama-se uma primeira atenção para o fato de que a expressão não surgiu no Brasil e logo deve ser analisada com cuidado. Primeiro por ter sido concebida em outra realidade e segundo para compreender o que ela significa. No entanto, o que é *gentrification*? É importante entender a origem do termo e a partir daí começar a debater as diferentes formas que o mesmo já foi pensado.

Há dois tipos de denominação para os nobres nos países que compõem o Reino Unido. O *peerage* é a alta nobreza, aqueles que possuem títulos, como duques, marqueses, condes, viscondes e barões. A *gentry* diz respeito aos pequenos nobres ingleses. O termo *gentrification* foi usado pela primeira vez pela socióloga Ruth Glass em 1964, para explicar o fenômeno da vinda desses “pequenos nobres ingleses” para o centro histórico de Londres. A palavra por sua vez é anterior ao século XX. Ela deriva do francês antigo *genterise* que significa de nascimento nobre ou nascimento suave. Esse termo corresponderia na Inglaterra à aristocracia rural que compunha a posição de senhores na estratificação social da sociedade anglo-saxônica. (Ribeiro, 2011)

A partir dessa explicação, é possível se dar uma primeira e incompleta definição sobre o conceito de *gentrification*, uma vez que *action* significa ação, logo o processo implica uma ação de enobrecer uma área. Contudo, não se trata de qualquer tipo de enobrecimento, como a palavra portuguesa nobre pode levar a entender, mas de um tipo específico de nobreza, uma pequena nobreza – *gentry*. Logo, entende-se que não é o rico quem compõe



o recorte social do processo em questão e, sim, uma população similar à classe média. Ao menos inicialmente, o conceito foi pensado assim, mas como veremos adiante, as interpretações e análises sobre o próprio mudam de autor para autor.

No entanto, apesar das ressalvas, será recorrente a utilização de *gentrificação* durante o texto. Isso por conta das inúmeras fontes consultadas e também pelo fato de que a grande maioria das traduções e dos autores brasileiros trabalha com a palavra aportuguesada. Isso por sua vez não desqualifica o esforço deste artigo em chamar a atenção para o conceito em si. É importante destacar que o presente autor acredita que, com o tempo, a palavra *gentrificação* será incorporada ao dicionário português, mas de qualquer modo é válido deixar aqui o registro das reflexões já comentadas.

## Do conceito ao recorte espacial, temporal e social

O processo de *gentrification* tem três recortes específicos, um espacial, um social e um temporal. O recorte espacial é comumente associado aos centros históricos das cidades; no entanto, ao se aprofundar mais na leitura sobre o processo, percebe-se que ele se dá não somente no centro histórico, como em bairros centrais e que tenham características históricas mais destacadas do que em outros pontos da cidade.

Já o recorte temporal costuma ser negligenciado nas definições, todavia ele é fundamental, pois estabelece o momento inicial do fenômeno cujo termo foi cunhado pela primeira vez por Ruth Glass (1964). Sendo

assim, é preciso compreender que antes da *gentrification* acontecer, ocorreu outro processo, o de difusão, que nesse caso se deu com a saída das famílias mais abastadas dos bairros centrais em direção a áreas mais remotas e longe dos incômodos urbanos. A massificação desse processo foi intensificada com a segunda revolução industrial. Esses dois fatores definem o ponto de partida do esvaziamento dos centros, seguido pela ocupação desses por famílias de baixa renda. Portanto, não se pode dissociar a *gentrification* da pós-modernidade. Isso é uma chave, pois como será visto mais adiante, já houve ações similares ao processo em questão, mas fora do recorte temporal e, talvez por isso, fora da mesma lógica.

O recorte social é estabelecido a partir da substituição de uma população de baixo poder aquisitivo por outra mais abastada. Entretanto, esse recorte é ainda mais especificado por alguns autores. No caso de Smith, ele se refere aos trabalhadores de colarinho branco (Smith, 1996), e ainda aos Yuppies (Smith, 2006). É comum aos autores que trabalham o conceito fazer referência a um público específico que se interessa pelos bairros centrais. São artistas, universitários, professores ou pessoas que se identificam com o estilo boêmio de vida do centro. Deve-se destacar que esses mesmos agentes podem vir a ser substituídos em um momento posterior por ação dos agentes econômicos e promotores imobiliários.

A partir dessas reflexões, pode-se definir o entendimento clássico da *gentrification* como um processo urbano específico de bairros centrais e com uma historicidade que se destaca do restante da cidade. Esse fenômeno se inicia após o processo de difusão da população mais rica em direção a áreas periféricas e a

ocupação dos centros por uma população mais pobre em um período que coincide com a pós-modernidade. Por fim, ele é caracterizado pela substituição dessa população pobre, por outra de maior poder aquisitivo, com um estilo específico de vida e, em alguns casos, até mesmo de se vestir e de se comportar. Contudo, deve-se deixar claro que esse é um entendimento inicial e que engessá-lo ou querer aplicá-lo em todas as realidades consistirá em erro grave.

## Neil Smith e as ondas de *gentrification*, o caso de Nova York

Ao observar o bairro do Soho em Nova York, o geógrafo Neil Smith (2006) traçou importantes teorias a respeito da *gentrification*. Uma delas divide sua ocorrência em três ondas. "A primeira poderia ser chamada de gentrificação esporádica, a segunda seria a consolidação do processo; enquanto na terceira estamos diante de uma gentrificação generalizada" (Smith, 2006, p. 63).

A primeira onda ocorreu nas décadas de 1950 e 1960. Nessa fase, junto com a vinda de uma população de classe média para os bairros do centro, era observada a presença relevante de instituições financeiras promovendo a recuperação das áreas tidas como decadentes. A segunda onda se dá do final da década de 1970 a 1989 e é caracterizada pelo que Smith denomina como consolidação. Trata-se da intensificação pela ação dos agentes econômicos e promotores profissionais. Além disso, é nessa fase que se registra a reação organizada pelos antigos moradores que foram expulsos.

Tudo isso não aconteceu sem reações. Enquanto nos ruidosos anos oitenta a linguagem e a realidade da gentrificação haviam invadido a mídia, e novos jovens urbanos das classes médias passavam a ser chamados de *yuppies*, os efeitos da gentrificação se tornaram mais evidentes. O número de famílias expulsas de suas moradias subiu vertiginosamente, assim como o número de sem-teto, estimado em cerca de 100 mil, ou seja, 1,5% da população da cidade. (Smith, 2006, p. 68)

Em seu estudo, Smith (2006) também relata um período de recessão, que foi taxado por alguns como *desgentrification*, mas como o autor afirma o processo não parou completamente. Além disso, é possível também fazer a conexão dessa desaceleração das ações especulativas e desvalorização das áreas, como uma estratégia dos agentes econômicos e promotores imobiliários, que é melhor definida por Smith (2006), como *rent gap*. Ainda sobre a recessão é válido mencionar os comentários do próprio sobre as áreas que não foram completamente afetadas.

Nos bairros mais marginais, onde a primeira transformação marcante emergiu durante a segunda onda – Williamsburg e Fort Green, no Brooklyn, a cidade de Long Island, no Queens, Hells's Kitchen, em Manhattan, e muitas outras – a gentrificação certamente esgotou as fontes para outros tipos de investimentos em imóveis residenciais. Também no Harlem, a reabilitação das casas de tijolo, que aconteceu no fim dos anos oitenta, acabou definitivamente. Mas nos bairros mais centrais, do Soho e Upper West Side, o processo não parou completamente no início dos anos noventa; na verdade, ele prosseguiu até mais que de forma pontual. (Smith, 2006, p. 71)

Em 1993, o processo é retomado e ampliado em 1996, quando ocorre sua generalização para áreas mais afastadas das centrais. Tal fato já relativiza o próprio recorte espacial. O autor explica que a opção por trabalhar com Nova York se deu pelo motivo de que: "em quase quatro décadas essa cidade viu evoluir sua gentrificação de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada" (Smith, 2006, p. 73). Para ele, essa estratégia urbana se torna global tomando características peculiares em cada lugar onde ocorre. Essa generalização do processo apresenta cinco características interligadas que são "o novo papel do Estado; a penetração do capital financeiro; as mudanças nos níveis de oposição política; a dispersão geográfica; e a generalização da gentrificação setorial, já evocada" (Smith, 2006, p. 74).

Com isso, a terceira fase é caracterizada pela participação do Estado em parceria com o capital privado e os governos locais, ao mesmo tempo em que o capital global se faz presente nos investimentos feitos. Smith também chama a atenção para a estratégia de desinvestimento feita nos bairros abandonados e para um conjunto de ações que atendem a um grupo que visa certos interesses econômicos. A articulação entre diversos aspectos dessas estratégias proporcionarão que essas cidades se tornem globais.

Uma nova "gentrificação complexa" e institucional inaugura agora uma renovação urbana de dimensão classista. Essa gentrificação classista complexa conecta o mercado financeiro mundial com os promotores imobiliários (grandes e médios), com o comércio local, com agentes imobiliários e com lojas de marcas, todos estimulados pelos poderes locais, para os quais os impactos sociais serão doravante

mais asseguradas pelo mercado do que por sua própria regulamentação. (Smith, 2006, p. 79)

## Criekinging – Bruxelas

De uma coletânea de estudos realizados no livro *De Volta à Cidade* (Zachariasen et al., 2006), para os propósitos deste artigo, o estudo de Criekinging (2006) merece destaque por conta da rigidez com que interpretou e aplicou o conceito de *gentrification*. Ele avalia o processo a partir de parâmetros definidos por sua visão a respeito do tema. Aliado a isso, estabelece quem seriam os agentes promotores e por fim trabalha com dados estatísticos. Com isso, ele conclui a respeito da inexistência de *gentrification* em Bruxelas. Contudo, parece claro que o autor só chegou a tal constatação por não compreender que a realidade nova iorquina não poderia ser igualada à de outros lugares, sendo assim terminou por engessar o conceito. Além disso, Criekinging não relativiza a interpretação dos dados estatísticos. Todavia, ele oferece uma quantidade de reflexões de grande relevância para a compreensão do que seria o processo, a começar pela própria definição.

Eu proponho falar de gentrificação quando estamos em presença de um processo de produção de um espaço sofisticado e homogêneo a partir de um espaço urbano originalmente degradado (seja ele habitado ou não), o qual, desde então, apresenta transformações no seu aspecto exterior pela renovação das edificações existentes (conservando ou transformando a função original dos edifícios) ou pela construção de novos edifícios, e que se assenta sobre uma mobilidade residencial que ocorre

pela instalação de uma nova população, e, se for o caso, pela partida da população previamente existente, mais ou menos forçada por diferentes tipos de pressão. (Criekingen, 2006, p. 100)

Se por um lado o autor traz uma excelente definição para o processo, por outro no momento em que faz sua análise, ele o enrijece. A flexibilidade talvez pudesse levá-lo a uma constatação diferente. O fato é que tudo indica que ele se prendeu aos padrões de *gentrification* das cidades globais, como ele mesmo informa. Além disso, ele também caracterizou um perfil para os tipos de "gentrificadores", como se fossem somente *yuppies*. Por último, ao analisar o processo pelo viés estatístico tomando como base a renda das famílias em uma proporção geral, Criekingen desconsiderou as substituições que ocorreram como sendo frutos de uma *gentrification*, por conta de uma posição relativa a de outras camadas mais ricas da cidade de Bruxelas. Ainda há mais um fator a ser questionado, pois ao constatar casos pontuais do processo, o autor não os considerou expressivos para que sejam enquadrados como existindo *gentrification* na cidade.

Se os critérios estabelecidos por Criekingen forem seguidos, então de todos os relatos que serão apresentados neste artigo, talvez somente o de Nova York será definido como *gentrification*. Existem mais questões que passaram despercebidas pelo autor em questão. Dentre elas está o fator da intencionalidade de um agente *versus* o grau de sucesso das suas ações. O impacto socioespacial que as ações possam estabelecer. E por fim a expressividade do relativismo pontual de fatos.

Um conceito interessante trazido por Criekingen é o de *upgrading*, definido como a ascensão social da própria população, o que permite que a mesma melhore suas condições de habitação. Vale destacar que provavelmente essa é uma realidade comum e paralela à maioria dos casos de *gentrification*. Contudo, fica clara a existência do processo em Bruxelas, quando o autor define o que chama de "gentrificação marginal".

Trata-se de um processo pelo qual certos bairros centrais se vêm tomados por uma população jovem, muito escolarizada, globalmente mais abastada que os antigos moradores, sem, no entanto, serem "os ricos" na escala da cidade. (...) Dito de outro modo, a gentrificação marginal não é um estágio transitório para a chegada de uma gentrificação total a mais ou menos curto prazo. (Criekingen, 2006, p. 100)

É válido reafirmar que a dureza com que o conceito foi tratado pelo autor o leva a tais conclusões. Isso é um exemplo da importância de não somente se entender a origem e o significado do termo, mas o que ele é de verdade. Em outras palavras quais são os principais elementos que o compõem? É preciso levar em consideração o entendimento a respeito dos três recortes, mais as ideias de Smith sobre as relações do processo com o capital internacional e com as estratégias dos agentes econômicos. A partir disso, teremos os elementos principais para uma compreensão sobre *gentrification*. Partindo desse ponto, é preciso ter a sensibilidade para perceber as peculiaridades e diferenças de cada lugar onde ele ocorrerá.

## Relação entre *gentrification* com a Teoria do Caos e os estudos de Bauregard

A ideia de que o processo de *gentrification* poderia ser facilmente relacionado com a Teoria da Complexidade e a Teoria do Caos sempre me pareceu bastante coerente. Primeiramente porque a quantidade de elementos que compõem e interferem em sua dinâmica é quase infinita. Segundo, pelo fato de que é impossível prever com exatidão o futuro de uma área que passe por um processo urbano. Dessa maneira, um lugar que tenha alta especulação imobiliária pode repentinamente entrar em uma fase de desvalorização. Do mesmo modo, um lugar abandonado e rejeitado por maior parte da população pode receber um projeto urbanístico que eleve sua procura, e com isso os preços de seus lotes. Nessa combinação de elementos, temos diferentes agentes modeladores e diferentes papéis desempenhados por agentes da mesma categoria. Um acontecimento no Japão pode influenciar um processo em Salvador. A mudança de um fator da bolsa de valores, ou na moeda europeia, pode interferir nas levadas de turistas – quantitativa e qualitativamente – e conseqüentemente em um possível público para consumir as cidades brasileiras e, em alguns casos, posteriormente adquirir residências nos centros.

Reconhecendo a importância do materialismo histórico e das teorias elaboradas por Smith para o entendimento da *gentrification*, Bauregard (1996) sugere que é preciso avançar para um entendimento do processo através da Teoria do Caos. Para chegar a tal ponto, aponta três fraquezas teóricas relacionadas à

*rent gap*. A primeira estaria no fato de se utilizar o desenvolvimento desigual para explicar a diferença de renda, quando tanto uma coisa quanto outra deveria ser pensada a partir das tendências estruturais do capitalismo. O segundo ponto fraco consiste na inexistência de tentativa para explicar a diversidade do processo. O terceiro ponto diz respeito à desatenção do papel da reprodução e do consumo no fenômeno estudado.

Fazendo referência à Teoria do Caos, ao continuar sua explanação, o autor explica que *gentrification* deve ser considerado como um conceito caótico. Primeiramente porque é necessário levar em consideração as diversidades de casos que envolveram diferentes tipos de indivíduos. E em segundo lugar, porque é importante pensar em distintas tipologias para o fenômeno ao invés de reunir tudo em uma única explicação.

*The diversity of gentrification must be recognized, rather than conflating diverse aspects into a single phenomenon. Thirdly, the above observations suggest that a diversity of social forces and contradictions within the social formation cohere in some fashion to bring about various types of gentrification. Moreover, it additionally suggests that gentrification is not inevitable in older declining cities.* (Bauregard, 1996, p. 40)

Dentre as possibilidades relativas ao processo, Bauregard traça dois extremos, indo do total abandono de um bairro até o realce de áreas que não necessariamente estão deterioradas. Ele aborda o exemplo clássico da saída da classe média dos bairros centrais, tendo suas moradias ocupadas por famílias de menor renda. Também trata a respeito de outra

situação em que habitações de baixo custo são criadas a partir do uso misto de distritos industriais ou armazéns estabelecidos antes da Segunda Guerra. O autor amplia o debate ainda para a questão que envolve a população afetada e as relações a serem pensadas a partir desse grupo. Mesmo concordando com as ideias de Bauregard, em 2011 fiz algumas ressalvas com relação a sua abordagem sobre as contribuições de Smith.

Algumas ressalvas precisam ser feitas com relação ao conjunto teórico apresentado. Primeiro, parece que muitos dos pontos considerados por Bauregard como fracos em Smith foram mais produto de um foco do primeiro no *rent gap* do que em toda explicação que é apresentada pelo segundo. Ainda assim, em todo o debate teórico que foi realizado até o momento, só foram trabalhados os casos de países situados no topo da cadeia econômica mundial. Além disso, a própria realidade geográfica, jurídica, cultural, histórica e econômica desses países diverge muito dos de outros países no mundo. (Ribeiro, 2011, p. 101)

## Antes da *gentrification* e o milagre sem o nome do Santo

Reclus (2010) em um texto datado de 1896, cujo título é *Renovação de uma cidade*, trata a respeito de Edimburgo e do contexto que se encontrava seu centro – *High Street*, muito semelhante ao dos casos de *gentrification* antes de passar pelo processo.

De ruína em ruína *High Street* tornou-se um local de miséria, um bairro sórdido. Prostitutas estendiam seus colchões de palha sobre antigos parquetes; chaminés monumentais, forradas de madeiras nobres e decoradas de esculturas, eram fechadas e transformadas em toaletes, nos *wynds* ou pátios, nos *closes* ou nas extremidades dos corredores, o lixo acumulava-se a vários metros de altura. O bairro insuportavelmente fétido, tais becos sem saída, tais ruelas ainda são sentinas de infecção. E a miséria ali pulula, lixo humano sobre o lixo das coisas. (Reclus, 2010, p. 85)

Ele relata sobre a ação de um grupo liderado por Patrick Geddes que tinha intenções de melhorar o lugar e agiram como verdadeiros agentes promotores da *gentrification*. No entanto, não é correto dizer que as ações foram relativas ao processo, não somente por terem se dado fora do recorte temporal, mas principalmente pela intencionalidade ser divergente da característica do fenômeno. Não havia intenção de lucro ou especulação, mas as ações de Geddes estavam mais próximas de uma visão filantrópica.

Logo se fez uma clientela de estudantes de ambos os sexos, de jovens professores e outros universitários. Resolveu proporcionar-lhes moradias menos odiosas, uma existência menos penosa. O local mais abjeto, talvez, de *High Street*, foi aquele pelo qual começou – tratava-se de um antro de meretrizes; ele não hesitou em comprá-lo e transformá-lo em *University Hall*; inclusive instalou o grupo dos estudantes. Ele não tinha dúvidas de que, mudando os ocupantes, a vizinhança mudaria, depois todo o meio. (Reclus, 2010, p. 88)



É interessante que a concepção do projeto era social, tinha um caráter espacial e inclusive uma visão estratégica. Fica claro que, apesar de não se tratar de um projeto com bases que visassem o lucro, havia, contudo uma seleção do público que mereceria habitar aqueles espaços. Público esse com certeza “mais nobre” do que o das meretrizes que teriam transformado aqueles espaços em “antros”.

Já em um segundo caso a ser comentado ocorre um claro exemplo de *gentrification*, mas que não tem o termo utilizado por quem o abordou. Trata-se da análise de Borja e Castells sobre Paris em 1975. Os autores iniciam relatando a respeito da precariedade e ausência de serviços essenciais, como de transporte, por exemplo.

*De son côté, l'administration de la Ville de Paris, tout en partageant l'essentiel des tendances prospectives, et des promoteurs, et de l'évolution d'ensemble de la structure urbaine parisienne, a des problèmes particuliers: par exemple, la transformation accélérée de l'espace parisien exige un aménagement des services, des transports, des permis de construire, le groupement des travaux en tranches, en secteurs, etc. Mais surtout, dans la mesure où la Ville de Paris est en fait le gouvernement français, Paris étant la seule ville française à ne pas avoir une autonomie locale depuis la Commune de 1871, des intérêts politiques sont en jeu: implanter dans cet espace une population qui serve d'assise électorale au parti du gouvernement (car l'U.D.R., majoritaire aux élections parlementaires depuis 1958, a toujours échoué dans ses tentatives d'organiser une base locale stable) et qui condamne à l'isolement le nouveau mouvement révolutionnaire issu de Mai 1968 et qui, pour le moment, trouve dans*

*les grandes concentrations dans les rues de Paris la seule expression organisée et unitaire de la force potentielle. (Borja e Castells, 1975, pp. 22-23)*

Borja e Castells abordam sobre o capitalismo descrevendo ações com características de *gentrification* por parte do governo francês. Eles as chama de Reconquista significativa de Paris. Essa reconquista do espaço urbano pelo governo que posteriormente passa “o bastão” para o setor privado. Esse por sua vez, que tem suas ações apoiadas pelo governo sob o pretexto de depuração de *bidonvilles*. Ao apontar um fator social, os autores revelam que o público de trabalhadores que é retirado dessas áreas é basicamente de imigrantes. No lugar onde se remove essa população, haverá mais rentabilidade com a instalação dos escritórios e apartamentos de luxo. Há também um destaque para a reestruturação espacial dos imóveis, onde um novo conforto é dado.

*Ainsi, de la convergence des tendances de l'organisation spatiale dans une économie capitaliste développée des intérêts financiers des sociétés immobilières et dans le grand programme public de rénovation urbaine qui porte le titre significatif de Reconquête urbaine de Paris. Démarrant lentement dès 1956, battant son plein de 1964 à 1970 et passant ultérieurement le relais aux opérations privées, mais soutenues par l'administration, la Reconquête urbaine se présentait sous le couvert de l'élimination des taudis. En fait, il n'en est rien: secteurs les plus détériorés ne sont pas rénovés. Par contre, le sont ceux où la population ouvrière et immigrée est la plus importante, ceux où les bureaux et les logements de luxe seront les plus rentables. Un nouveau*



*confort y est installé – mais pour une nouvelle population, celle qui y habitait étant rejetée dans la banlieue sous-équipée. C’est la reconquête de Paris, mais la reconquête du Paris populaire par la nouvelle bourgeoisie des cadres supérieurs, par leurs lieux de travail et de loisir. Utilisant les prérogatives publiques d’expropriation, subventionnant avec des fonds publics les travaux d’infrastructure nécessaires, la rénovation sert de fer de lance à la transformation de Paris en ville directionnelle et en ghetto international pour cadres assoiffés de modernité, mais consommateurs d’une histoire qu’on transforme en musée et qu’on clôture (clôture = niveau des prix) pour s’y promener le samedi soir.* (Borja e Castells, 1975, pp. 23-24)

## Contribuições de outros estudos

Este tópico tem por objetivo mencionar a diversidade de alguns estudos realizados no livro *De Volta a Cidade* (Zachariasen et al., 2006), em que fica claro que, apesar da existência de elementos em comum a todos os casos abordados pelos autores, cada lugar experimentou diferenças peculiares.

O primeiro exemplo é o de Barcelona. Nuria Claver, ao estudar *Ciutat Vella* (2006), identificou ações relacionadas com o planejamento estratégico. A começar com a promoção da cidade a partir dos Jogos Olímpicos. Combinado a isso, ocorreu a produção de um espaço a ser vendido para o turismo. Houve a construção de equipamentos urbanos que valorizaram o Centro, promovendo assim aumento do valor dos imóveis e da especulação imobiliária.

Segundo a autora, o Estado foi o principal agente da indução do processo.

A prefeitura baseou sua estratégia na localização das atividades econômicas consideradas “regeneradoras”, assim como nos equipamentos culturais em pontos estratégicos. Dilyis Hill (1994) realizou uma análise das políticas de “regeneração” baseadas no surgimento de espaços de atração cultural e de atividades econômicas alternativas. Essas medidas foram promovidas pelo governo local e tinham como objeto principal diversificar o espaço público, objetivo este considerado como premissa necessária a qualquer dinâmica “auto-regeneradora” do bairro. (Claver, 2006, p. 157)

Além da ação do Estado, há um destaque para lentidão em que o processo se deu em contraposição aos casos dos países anglo-saxões. Combinado com isso deve-se destacar a mobilização social por meio dos afetados pela *gentrification*, que conseguiram se estabelecer nas proximidades do bairro da *Ciutat Vella*.

O bairro de Saint-Georges, em Lyon, foi estudado por Authier (2006). Ao contrário de Barcelona, o Estado tenta impedir o avanço do processo. Contudo, os promotores imobiliários se aproveitam de brechas no sistema criado pelo próprio Estado e conseguem promover a *gentrification*. A autora ainda identifica três momentos, sendo o primeiro similar à *gentrification* esporádica e caracterizado por um movimento espontâneo da população para o lugar. O segundo dominado pela forte ação dos agentes imobiliários, e o terceiro pela preservação da população ao norte da poligonal gerando assim uma estratificação social do bairro.

Outra abordagem interessante é a das cidades mexicanas, tratadas por Melé (2006). Dois fatores chamaram atenção nesse estudo. Primeiro, o desinteresse dos mexicanos ricos pelas áreas centrais. Segundo, uma forte cultura de habitar o centro pelos mais pobres. Esse habitar não somente no sentido de morar, mas de frequentar os espaços. Com isso, apesar das tentativas do estado mexicano de expulsar os mais humildes do centro e atrair os ricos para essa região, o sucesso dessas ações terminou sendo bastante limitado. Nesse aspecto, os mexicanos seriam parecidos com os brasileiros. Apesar disso, o autor chama a atenção para a existência de uma "gentrificação" pontual. O que é interessante de se mencionar, principalmente para servir de contraposição às ideias de Crienkingen sobre a inexistência do processo em Bruxelas.

## *Gentrification* no Parque Histórico do Pelourinho – Salvador/BA

Dentre muitos motivos pelo qual a cidade do Salvador é conhecida, pode-se destacar sua importância no Brasil colonial. Sendo a segunda maior cidade do Império Português e primeira capital brasileira, posteriormente passa por uma lenta e gradual fase de declínio. Esse declínio iniciou-se a partir da transferência da capital do país para o Rio de Janeiro e com o abalo em sua economia açucareira devido à concorrência das Antilhas. No entanto, a capital baiana jamais perdeu sua importância como metrópole regional, além de sempre ter sido terra de muitas figuras ilustres que influenciaram na

história brasileira. Salvador é ainda hoje um grande berço cultural com muitos artistas de renome internacional. Combinado a isso, ela conta com um rico conjunto urbanístico, que compõe seu centro histórico, conhecido como Pelourinho bem como seu entorno. É justamente nessa área que o processo de *gentrification* se desdobrou a partir da década de 1990.

No que tange à *gentrification*, há dois pontos em comum a se destacar entre Salvador e as cidades mexicanas relatadas por Melé (2006). Primeiro é que o processo em Salvador foi promovido pelo Estado, com a expulsão dos moradores do Pelourinho para execução de um projeto turístico. Segundo, é que a população mais rica da capital baiana não tem interesse em habitar o centro. Talvez por isso, inicialmente o público que mais adquiriria casas na área não era soteropolitano e, sim, oriundo de outros estados e países, como ficou constatado em minha pesquisa de monografia (Ribeiro, 2008).

O programa de Recuperação do Pelourinho, iniciado em 1991, foi um marco no que diz respeito à substituição populacional na área. Seu objetivo era recuperar as estruturas físicas em um projeto a ser realizado em etapas. Esse projeto foi duramente criticado pela forma como foi executado. O mérito do programa consiste no fato de ter recuperado diversas edificações que se encontravam em estado de ruína. No entanto, junto com isso foi realizada uma limpeza social da área para que a mesma pudesse se enquadrar aos moldes do turismo. Essa expulsão dos moradores mais pobres agradou considerável parte da classe média, que se sentia incomodada com o fato de ser o Pelourinho local de prostituição, alta criminalidade e frequentado por uma população

sem recursos. De qualquer modo, foi essa população expulsa que, em conjunto com a ação de empresários locais, gerou bases para a efervescência cultural do lugar. Trata-se de diversas manifestações artísticas e populares, que se deram a partir de meados da década de 1980. Um exemplo dessas manifestações é Benção do Pelô, que foi a base para o surgimento da famosa banda percussiva Olodum.

É importante mencionar que a área já estava em uma decadência que se arrastava desde 1930, quando se intensificou o processo de difusão na cidade, com a saída da população mais abastada do centro, principalmente em direção à orla marítima. Não muito diferente, da maioria dos outros lugares que tiveram

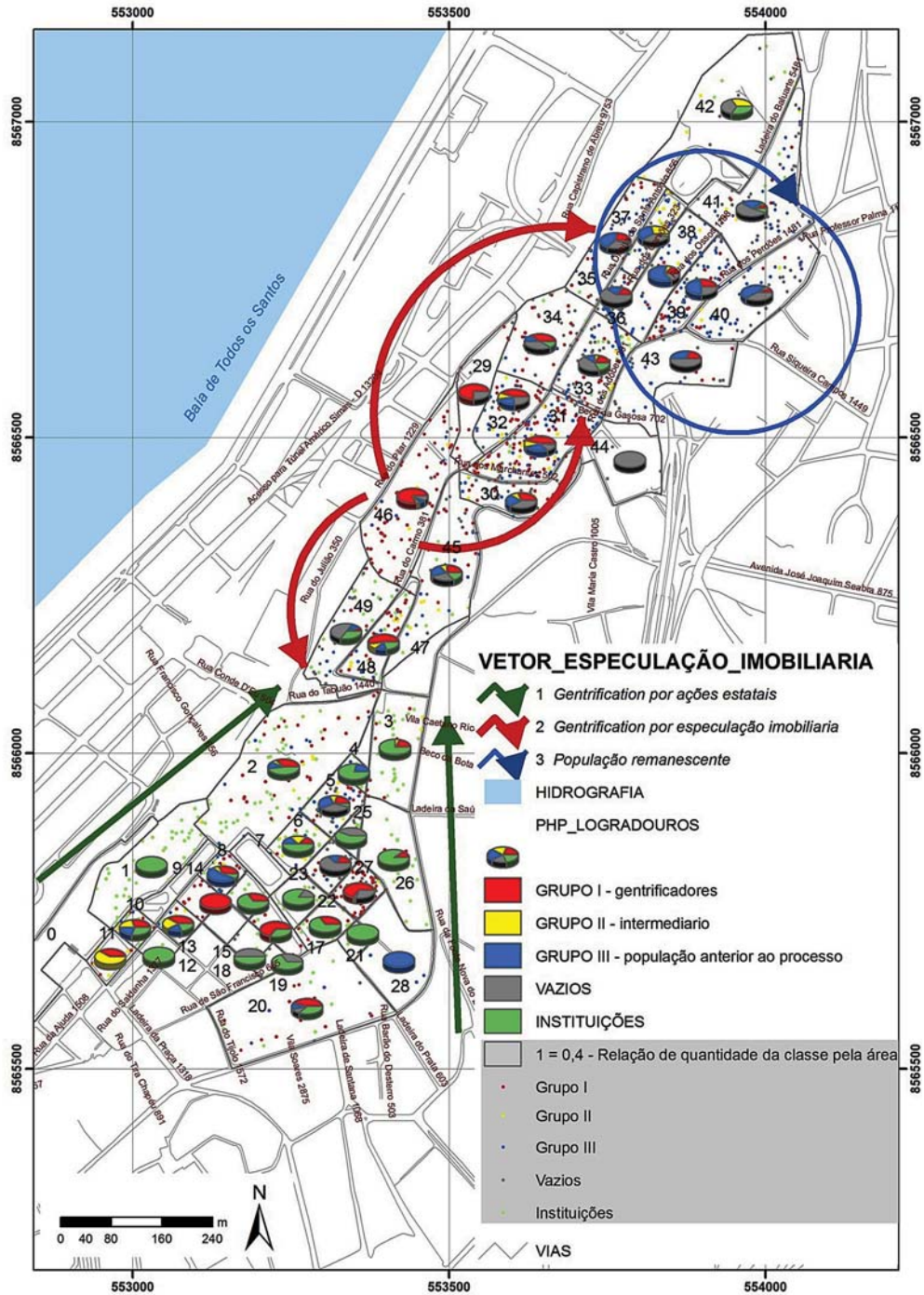
o processo de *gentrification*, as edificações abandonadas começaram a ser ocupadas por uma população de baixa renda que se fixava nesses locais transformando-os em cortiços. É interessante chamar a atenção para o fato de que a partir da década de 1930 os movimentos migratórios no país começaram a se intensificar, principalmente o êxodo rural. Sendo assim, a grande maioria desses novos moradores do centro era originária de outros municípios do estado da Bahia ou do Nordeste brasileiro. Com o declínio da área, se iniciam as primeiras ações e projetos visando a recuperação do Pelourinho, como é verificado no Quadro 1, que mostra a cronologia de medidas tomadas que buscavam intervir no centro da cidade.

Quadro 1 – Políticas públicas para o Centro Histórico de Salvador

Ano	Ação	Instituição
1937	Criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; tombamento de monumentos	SPHAN
1959	Medidas de proteção e obras de conservação	SPHAN
1967	Criação da FPACBA (IPAC). Promoção da conservação do patrimônio artístico e cultural da Bahia	Governo da Bahia
1971	1ª etapa do Plano de Recuperação do Pelourinho	IPAC Seplan/PR
1972	Plano de Desenvolvimento da Comunidade do Maciel	IPAC, PMS, UFBA
1976-1979	Restauração de imóveis e instalações de serviços públicos e privados	IPAC
1977-1979	Plano Diretor do Pelourinho (PLANDIP)	Conder, IPAC
1978	Proposta de Valorização do Centro Histórico de Salvador	Conder
1981-1985	Projeto Centro Administrativo Municipal Integrado (CAMI)	Oceplan, PMS
1981-1982	Projeto de Recuperação Habitacional do Centro Histórico (Pelourinho)	IPAC, UIS/HOAB BNH
1983	Criação do Escritório Técnico de Licenças e Fiscalização	IPAC, PMS, SPHAN/FNPM
1986	Criação da Fundação Gregório de Matos (FGM). Criação do Programa Especial de Recuperação dos Sítios Históricos de Salvador	PMS
1986	Seminário do Programa Nacional de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos	MinC, MDU
1987	Criação do Parque Histórico do Pelourinho	FGM-PMS
1991-2006	Programa de Recuperação do Centro Histórico	IPAC-Conder

Fonte: Bonfim (2007).

Figura 1 – Vetores da especulação no Parque Histórico do Pelourinho



Fonte: Ribeiro (2011).

Como consta no Quadro 1, em 1987 é criado através de um decreto estadual o Parque Histórico do Pelourinho (Bahia, 1987), a poligonal do Parque envolve área que abrange outros bairros além do próprio Pelourinho. É justamente aí que se dará o processo de *gentrification*, demonstrado no mapa do vetor da especulação imobiliária.

Ao observar o mapa do vetor da especulação imobiliária do Parque Histórico do Pelourinho é possível identificar uma semelhança com o caso relatado por Authier (2006), que tratou sobre o bairro de Saint-Georges, em Lyon. Da mesma forma que em Lyon ocorreu uma estratificação populacional, ficando a

população remanescente concentrada ao norte, no caso do centro de Salvador, a população mais antiga ficou concentrada ao norte do bairro do Santo Antônio Além do Carmo – norte da poligonal. Contudo o processo se inicia no sul, a partir das ações de intervenção do Estado que ocorreram na década de 1990, com a conclusão de seis etapas e o início de uma sétima que se arrastou até o final do ano de 2008, quando, já em outro governo, foram retomados os trabalhos de restauração, seguindo novos moldes de ação, como o de colocar funcionários públicos habitando as casas que estavam em ruínas e foram restauradas (Quadro 2).

Quadro 2 – Impactos das ações no Parque Histórico do Pelourinho por etapa, até 2007

Etapa	Área – m <sup>2</sup>	Conclusão	Móveis restaurados	Quarteirões	Moradores indenizados	Comerciantes indenizados
1	33.053	1993	89	4	338	100
2	11.088	1994	47	2	158	18
3	12.476	1994	58	3	374	55
4	47.525	1994	140	7	718	222
5		1996	130	2	45	22
6		1996	101	5	592	93
7		Até 2007	141	10	357	98

Fonte: Bonfim (2007), IPAC (2007).

O programa de recuperação do Pelourinho teve por meta a criação de uma espécie de *shopping center* a céu aberto. Inicialmente o espaço passou a ser frequentado pela população da cidade, ao mesmo tempo em que aumentou o fluxo de estrangeiros, principalmente vindos da Europa. Três motivos principais podem explicar isso. Primeiro, a valorização do euro em relação ao real. Segundo, devido ao investimento do Estado no turismo, tendo sido o próprio programa de recuperação um projeto com fins turísticos. E agregando valor a isso, a maior divulgação da cidade de Salvador pelo mundo, através do grupo Olodum que após gravar clipes com atrações internacionais como Paul Simon, teve seu apogeu com a participação no clipe *They Don't Care About Us* do *popstar* Michael Jackson, sendo o próprio Pelourinho um dos cenários do vídeo.

Com a vinda de estrangeiros, o vetor da especulação começou a correr em direção ao Norte, tendo sido o bairro do Carmo (Centro da Poligonal) o primeiro a ser procurado, principalmente pelos turistas que se interessavam em morar no lugar e certamente devido à proximidade do mesmo com o Pelourinho. Outro fator geográfico definitivo na escolha das edificações

a serem adquiridas é o da visão que se pode ter para a Baía de Todos os Santos situada a oeste do Parque. A valorização do Carmo se intensificou ainda mais com a chegada do Hotel do Carmo, sendo o primeiro hotel histórico de luxo do país e pertencente ao grupo Pestana. Seria o início da ação do grande capital e do fim de uma *gentrification* até então esporádica, similar à definição de Smith. O vetor da especulação continuou seguindo em direção ao Norte, chegando ao bairro do Santo Antônio Além do Carmo, que merece um destaque especial para quantidade de empreendimentos comerciais voltados ao turismo, já identificados na área em 2007 (Figura 2).

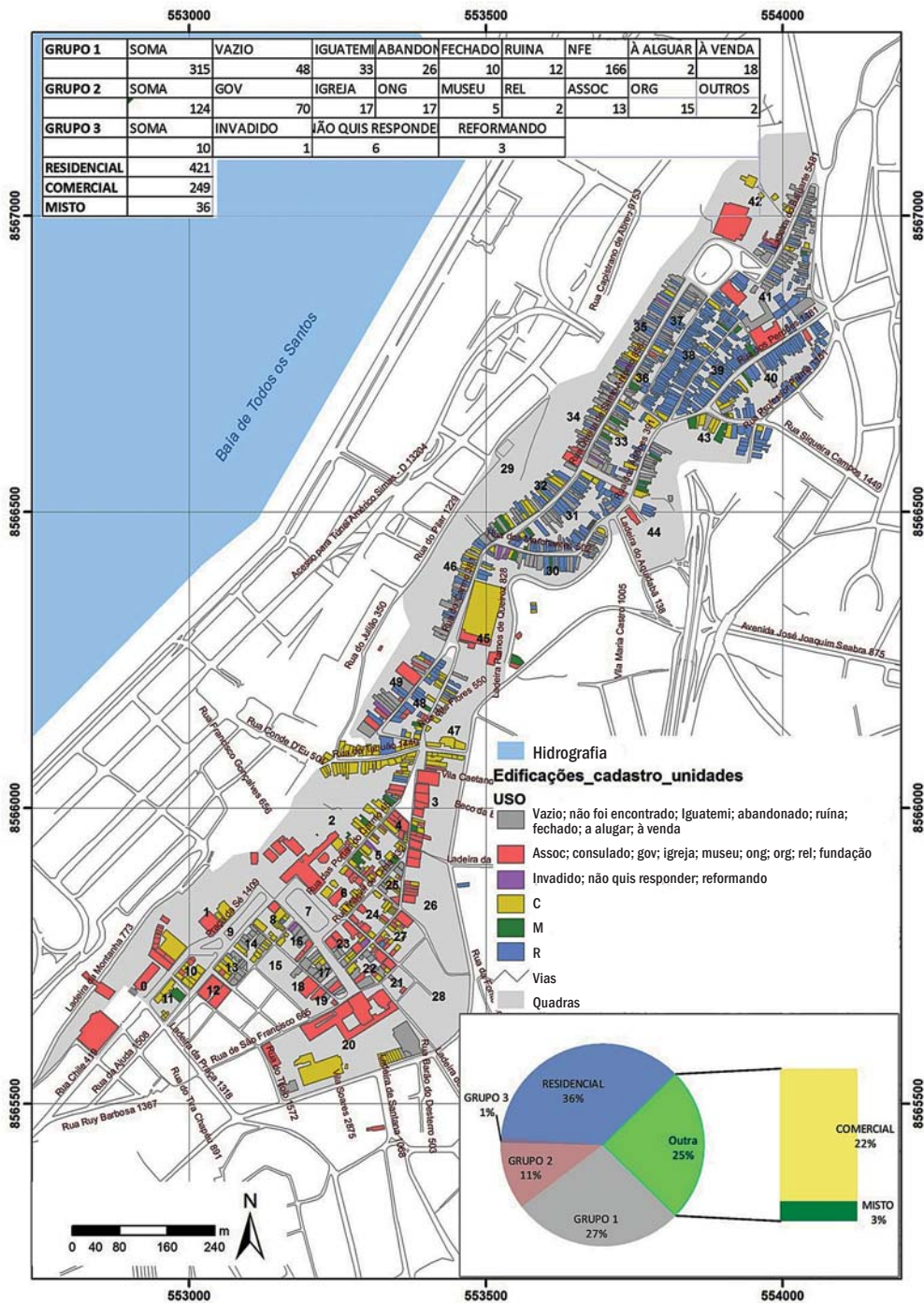
De acordo com a pesquisa (Ribeiro, 2011), bairros que tinham características residenciais foram gradativamente se modificando a ponto de essa função ser reduzida a 36% da área (Figura 3). Em segundo lugar vem as edificações tidas em diversas situações que as caracterizam como vazias, representando 27% do total. Em terceiro, a função comercial com 22%. Contudo, se as edificações com mais de uma unidade imobiliária tivessem as unidades vazias computadas no cálculo, o percentual desse grupo subiria consideravelmente.







Figura 3 – Função e disfunção no Parque Histórico do Pelourinho



Fonte: Ribeiro (2011). Base: Conder, Sicar (1992).

Enquanto no Pelourinho ocorreu a expulsão da população, seguida da instalação de equipamentos e instituições estatais, ONGs e outras entidades, com destaque para pontos comerciais, no Carmo, aos poucos houve o esvaziamento das edificações devido ao alto preço dos imóveis. Já o Santo Antônio passou por diferentes fases. A primeira viu uma mescla entre a população mais antiga e os novos moradores que iam chegando e adquirindo os imóveis. Em um segundo momento, a especulação ficou forte e se viu crescer a quantidade de pousadas bem como o preço das propriedades que chegou a aumentar 20 vezes em alguns casos. Em um terceiro momento, já era perceptível uma redução significativa da população mais antiga. Associado a isso, o Estado começou a agir na área implementando alguns projetos que visavam valorizar o bairro. Nesse período, a ação do Estado pode ser comparada com o caso de Barcelona, pois a valorização e consequentemente expulsão dos moradores mais pobres foram induzidas. Um exemplo foi a reforma de alguns equipamentos urbanos no bairro do Santo Antônio que contribuiu para a valorização do lugar. Não se quer afirmar com isso que a indução da saída de moradores pela valorização do local foi intencionalmente provocada pelo Estado, mas chama-se a atenção para o fato de que foi uma consequência.

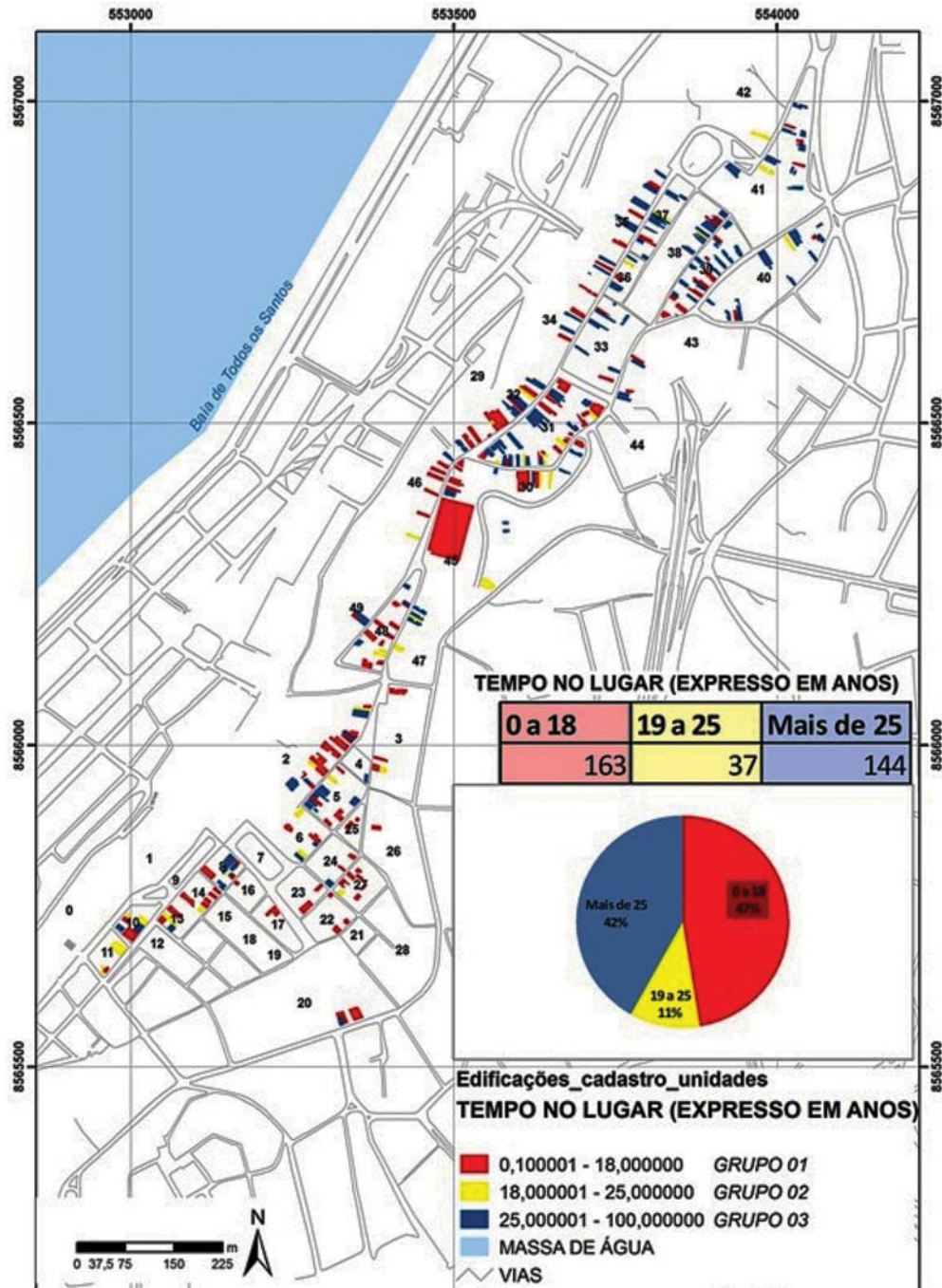
Ainda no mapa da função e disfunção (Figura 3) pode-se perceber que a quantidade de edificações vazias é bastante significativa em todo o Parque, do mesmo modo em que o Sul concentra um maior esvaziamento, que é agravado se considerarmos a quantidade de instituições que não funcionam à noite. No centro da poligonal, há a maior quantidade

de moradores mais recentes do lugar. Esses moradores estariam enquadrados no grupo característico do processo de *gentrification*. Já ao norte da mesma, há uma maior concentração dos moradores mais antigos.

É válido chamar atenção para o fato de que um morador ser novo no lugar não o torna necessariamente um agente característico da *gentrification*. Do mesmo modo, moradores mais antigos podem se enquadrar no recorte social do processo. Isso reforça o conceito de *upgrade* trabalhado por Crieking (2006), ao mesmo tempo em que demonstra a pluralidade, complexidade e relação da Teoria do Caos, com o processo de *gentrification*, como foi bem explicado por Bauregard (1996).

Na pesquisa realizada em 2011 (Ribeiro, 2011), a remoção populacional da área já era evidente, ao se observar que apenas 36% das edificações tinham função residencial e 3% função mista. Todavia, dos moradores da poligonal, uma parcela considerável se mudou para o local há menos de 18 anos, período que configuraria o recorte temporal associado à *gentrification* no Parque Histórico do Pelourinho. Ainda foi estabelecida uma margem temporal de segurança, de moradores que não seriam considerados nem como específicos do processo, nem como não sendo. Por fim, os moradores que estivessem residindo no local há mais de 25 anos foram considerados como estando fora do grupo relativo à *gentrification*. Com isso, percebe-se que metade dos moradores que sobraram no lugar já foram pessoas que substituíram antigos residentes. No mapa de tempo no lugar, estão computados também dados relativos a edificações com função comercial (Figura 4).

Figura 4 – Tempo no lugar



Fonte: Ribeiro (2011). Base: Conder, Sicar (1992).

Combinando as informações do mapa de tempo no lugar com uma análise mais apurada dos dados (Tabela 1), é possível compreender melhor o perfil populacional dos três grupos temporais estabelecidos. Ao analisar o Quadro 2, constata-se que o grupo dentro do tempo relativo ao processo de *gentrification* (grupo I) tem o maior número de estrangeiros, bem como uma razoável quantidade de pessoas oriundas de outros estados e municípios.

Já o grupo de moradores mais antigos (grupo III) conserva uma maior quantidade de nativos e uma distribuição equilibrada entre pessoas nascidas em outros bairros de Salvador ou outros municípios baianos. Ainda percebe-se uma quantidade menor de pessoas vindas de outros bairros e países. Excluindo o grupo II da análise e fazendo uma comparação entre outros dados relativos a cada grupo, percebeu-se que o padrão socioeconômico do grupo I é maior que o do grupo III. Ao checar as origens de cada grupo, uma nova constatação foi alcançada. Enquanto os estrangeiros do grupo I vieram em sua maioria de países como França, Itália, Dinamarca, Alemanha e Inglaterra, os estrangeiros do grupo III são em sua maioria portugueses e espanhóis. Esses estrangeiros apresentam um padrão financeiro superior à

população oriunda de outros estados e municípios brasileiros do grupo III. Ao checar a origem da população vinda de outros estados do grupo III, constatou-se que a mesma é formada basicamente de outros estados nordestinos. Já os oriundos de outros estados do grupo I vieram em sua maioria do Sul e Sudeste.

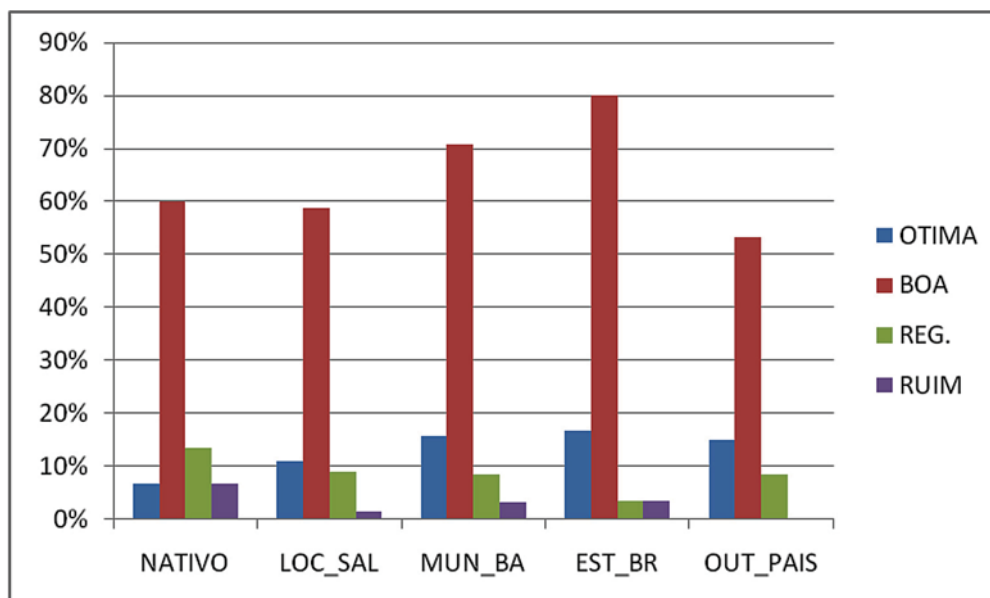
A *gentrification* no Parque Histórico do Pelourinho fica caracterizada, então, por diversos fatores, que envolvem questões socioeconômicas e que ficam claramente definidos de acordo inclusive com a origem da população. Um exemplo claro disso é quando fazemos uma comparação do grau de conservação das edificações, de acordo com a origem de cada proprietário. Ao comparar os dados, percebeu-se que os estrangeiros não tinham, até aquele momento, edificação em estado ruim de conservação. Lembrando que a maioria dos estrangeiros compõe o grupo I (dentro do recorte de *gentrification*). A proporção se equilibra entre os oriundos de outros estados, municípios baianos e bairros soteropolitanos. No entanto, se separarmos a população vinda de outros estados de acordo com os grupos I e III, constatamos que não há edificações mal conservadas no grupo I. Essa lógica de padrão financeiro pode ser seguida para os outros casos (Gráfico 1).

Tabela 1 – Perfil da população, segundo a relação Tempo x Origem

Quant.	Origem	Tempo no lugar			Função		Carro
		Grupo I	Grupo II	Grupo III	Comerc/Mista	Residenc	
15	Nativo	4	1	10	10	5	5
199	Loc_SAL	114	18	67	49	118	59
96	Mun_BA	42	9	45	33	63	47
30	Est_BR	12	4	14	14	16	10
47	Out_País	34	6	7	30	17	18

Fonte: Ribeiro (2011).

Gráfico 1 – Conservação das edificações segundo o perfil de origem da população



Fonte: Ribeiro (2011).

## O fim da *gentrification* ou uma estratégia dos agentes imobiliários?

Em 2008, o grupo Iguatemi da Bahia (*Holding LGR*) iniciou a compra de edificações nos principais logradouros do Carmo e Santo Antônio Além do Carmo, a Rua do Carmo e a Rua Direita do Santo Antônio, respectivamente. A meta era adquirir 64 edificações com a ambição de fazer um projeto similar ao Pelourinho, só que trazendo grifes famosas e mesclando empreendimentos comerciais com residenciais. A principal figura à frente do grupo foi a da empresária Luciana Rique.

Depois de restaurar esse casarão aqui do Carmo, o que vai acontecer com ele?

*Ainda não sei. Eu estou com 35 imóveis aqui no Carmo. Meu projeto vai daqui, da Praça do Santo Antônio, até a Ladeira do Boqueirão. Quero fazer um mix de restaurantes, lojas bacanas, galerias de arte, espaços culturais, moradias (algumas de frente para o mar), escritórios... Eu ainda não defini o que será no casarão, mas ele é a âncora do projeto.* (Muito, 2009, p. 11)

No decorrer da entrevista, a empresária menciona Londres e compara a ideia do projeto com o que ocorre na cidade inglesa. Tal menção traz mais um indício de que o projeto estava claramente enquadrado em moldes típicos de *gentrification*. Essa cópia do modelo londrino



fica evidente quando a entrevistada faz a seguinte declaração:

*Veja em Londres, por exemplo, todos os lugares bacanas tem gente morando, tem lojas bacanas. Acho que é isso que dá vida a um lugar. Não quero que seja como no Pelourinho, onde quem chega acaba tudo e pronto. Todos os investimentos vão embora.* (Muito, 2009, p. 12)

Contudo as ações do Iguatemi encontraram problemas inesperados. Primeiramente, o grupo se deparou com a resistência por parte de alguns moradores em sair de suas casas. Mesmo com o assédio financeiro, muitas pessoas não querem vender suas residências. Ao mesmo tempo, não interessa ao Iguatemi comprar apenas uma parte das edificações. Além disso, a própria empresária se queixa de que não recebeu o apoio que esperava do governo para realização de seus planos. Com isso, percebe-se que o Estado também muda de posição no jogo da *gentrification*, confirmando mais uma vez a aleatoriedade e imprevisibilidade típica de um processo caótico. Os resultados da ação do Iguatemi foram desastrosos para a área. Não conseguindo comprar todas as casas, o grupo que já havia adquirido 35 edificações anunciou que as colocaria à venda e com isso contribuiu para ampliação do número de residências vazias no lugar. É importante lembrar que muitas propriedades adquiridas estavam alugadas por famílias que não gostariam de sair de suas casas, mas se viram intimadas a abandonar o lar.

Uma questão a ser levantada é se realmente houve desistência do grupo ou se isso não se trata de uma estratégia que visa desvalorizar o lugar. Um exemplo da possibilidade de que esteja havendo uma ação com intenção

depreciativa da região foi a implementação do Ponto de Encontro. O Ponto de Encontro foi um centro de tratamento de viciados em drogas, localizado bem em meio a um bairro residencial – o Santo Antônio Além do Carmo – e que levantou muitas queixas dos moradores, pelo fato de os usuários ficarem no meio da rua, abordando a população e causando outros tipos de transtornos. É essencial salientar que o local onde foi implementado o projeto havia sido adquirido pelo Iguatemi e seria o ponto onde funcionaria o Instituto Newton Rique. No final de 2013 com a mobilização dos moradores, o Ponto de Encontro foi removido do bairro.

Não se dispõe de prova concreta para confirmar a insinuação de que a implementação de projeto como o Ponto de Encontro no bairro do Santo Antônio Além do Carmo faz parte de uma ação dos agentes econômicos que atuam na região visando expulsar os moradores que ali permanecem. No entanto, algumas questões podem ser levantadas reforçando argumentos para a suspeita. Primeiro, se o Iguatemi anunciou a venda das edificações em 2008, porque até hoje essa ação não foi realizada? Seria isso uma estratégia para desacelerar a especulação imobiliária? Algo similar foi relatado por Smith, quando menciona o caso de autores que chegaram a sugerir uma *desgentrification*. Segundo, estando a Copa do Mundo prestes a ser realizada, seria realmente do interesse desse grupo pôr à venda suas aquisições nesse momento? Terceiro, por que o Ponto de Encontro foi implementado em um prédio que seria instalado o Instituto Newton Rique? Ainda nessa questão, vale ressaltar que o Ponto de Encontro estava localizado próximo a algumas das famílias que não venderam suas

residências e bem no Centro da Rua Direita do Santo Antônio. A incerteza do que ocorrerá no Parque Histórico do Pelourinho deixa muitas questões abertas. A resposta para elas dependerá das ações dos distintos agentes modeladores do espaço, tal como o Estado, os promotores imobiliários, os agentes econômicos, a população, a igreja e o grupo dos excluídos. Cabe aos pesquisadores continuarem acompanhando os fatos, ficando aqui uma contribuição para posteriores análises.

## Considerações finais

*Gentrification* é um processo urbano, específico de localidades centrais e com características históricas que se destacam em relação ao conjunto urbanístico de uma cidade específica. No que diz respeito a seu recorte temporal, ele é coincidente com a pós-modernidade. Ao mesmo tempo, existe um público específico que compõe esse processo, uma vez que ele implica a substituição de uma população de baixo poder aquisitivo por outra de maior renda. A presença do grande capital e das influências da globalização também compõe as suas especificidades, no entanto o processo de

*gentrification* terá diferentes peculiaridades a depender do lugar onde se estabelece.

O Parque Histórico do Pelourinho, localizado na cidade de Salvador – Bahia, é um importante conjunto urbanístico, tombado pelo IPHAN e delimitado a partir de um decreto estadual de 1987. A partir da década de 1990, se iniciou nessa área uma espécie de *gentrification* forçada pelo Estado, que removeu a população de baixa renda da parte Sul e implementando ali um projeto de cunho turístico, com características comerciais. A consequência disso foi a expansão da valorização dos imóveis desse espaço urbano. Com isso, o vetor da especulação imobiliária e do processo de *gentrification* seguiu em direção ao Norte do Parque.

Tendo passado por uma fase esporádica e espontânea, o fenômeno se consolidou e conheceu a ação do grande capital, após a implementação do Hotel do Carmo pertencente ao grupo Pestana. Contudo, foi com a chegada do grupo Iguatemi que os bairros do Carmo e Santo Antônio conheceram a face mais perversa da *gentrification*. Hoje tendo quase metade de suas edificações esvaziadas e menos de 1/3 de sua população mais antiga vivendo no lugar, o Parque passa por uma fase de desvalorização que pode ser fruto de uma ação dos agentes econômicos que atuam na região.

**Daniel de Albuquerque Ribeiro**

Universidade Federal da Bahia, Departamento de Geografia. Salvador/BA, Brasil.  
daniel.ocazul@gmail.com



## Referências

- AUTHIER, J. Y. (2006). "A gentrificação do bairro Saint-Georges, em Lyon: a convivência de mobilidades diferenciadas". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. et al. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- BAHIA (1987). *Decreto estadual nº 7.984*, de 4 de setembro.
- BAUREGARD, R. A. (1996). "The chaos and complexity of gentrification". In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. *The new urban frontiers. Gentrification and the revanchist city*. Nova York, Routledge.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. et al. (2006). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- BONFIM, J. D. (2007). *Salvador da Bahia: estudo geográfico do Centro Histórico e a sua integração sócio-urbana*. Tese de doutorado. Salamanca, Universidade de Salamanca.
- BORJA, J. e CASTELLS, M. (1997). *Local & global: management of cities in the information age*. Londres, UNCHS (Habitat/ONU) e Earthscan Publications.
- CLAVER, N. (2006). "A ciutat vella de Barcelona: renovação ou gentrificação?". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. et al. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- CRIEKINGEN, M. (2006). "A cidade renasce! Formas, políticas e impactos de revitalização residencial em Bruxelas". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. et al. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- HUNTER, J. C. (1998). *O monge e o executivo*. Rio de Janeiro, Sextante.
- MELÉ, P. (2006). "(Re)investir nos espaços centrais das cidades mexicanas". In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. et al. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- RECLUS, E. (2010). *Renovação de uma cidade, repartição dos homens*. São Paulo, Imaginário.
- REVISTA SEMANAL DO GRUPO A TARDE (2009). "Muito, abre aspas Luciana Rique empresária". Salvador, 18 out.
- RIBEIRO, D. de A. (2008). *Análise do processo de gentrificação na localidade do Santo Antônio Além do Carmo, de 1985 a 2007*. Monografia em Geografia. Salvador, Universidade Católica do Salvador.
- \_\_\_\_\_. (2011). *Gentrificação no Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – Bahia*. Dissertação de mestrado. Salvador, Universidade Federal da Bahia.
- SCHOPENHAUER, A. (2009). *A arte de escrever*. Porto Alegre, L&PM.
- SMITH, N. (1996). "Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate". In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. *The new urban frontiers. Gentrification and the revanchist city*. Nova York, Routledge.

SMITH, N. (2006). "A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global". In: BIDOZ-ZACHARIASEN, C. et al. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.

VASCONCELOS, P. de A. (2011). "Processos e formas sócio-espaciais das cidades: propostas para avançar no debate". In: SILVA, S. B. de M. (org.). *Estudos sobre dinâmica territorial, ambiente e planejamento*. João Pessoa, Grafset.

Texto recebido em 16/out/2013  
Texto aprovado em 17/abr/2014

# Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese *rent gap* de Neil Smith

Gentrification and urban regeneration policies in Portugal: a critical analysis in light of Neil Smith's rent gap thesis

Luís Mendes

## Resumo

O artigo problematiza o papel que as políticas de reabilitação urbana no centro histórico das cidades portuguesas detêm no facilitar do processo de gentrificação, afirmando-se como condições necessárias, não sendo, todavia, por si só suficientes para induzir tal processo socioespacial. Ainda assim, os programas de reabilitação urbana, ao visarem estimular a requalificação de edifícios e criar condições favoráveis à atração de capitais privados para a regeneração das áreas da cidade centro, constituem um fator estratégico para a fixação das novas classes médias, contribuindo, em última análise, para a expulsão de antigos moradores, promovendo segregação residencial e desenvolvimento urbano desigual. A problemática será enquadrada pela tese de *rent gap* de Neil Smith mobilizando os aspectos estruturais do processo de acumulação de capital (e dos seus movimentos cíclicos) e relacionando-os com o (re)desenvolvimento urbano e com a produção de ambiente construído pela gentrificação.

**Palavras-chave:** gentrificação; reabilitação urbana; Portugal; Neil Smith.

## Abstract

*The article discusses the role that urban regeneration policies in the historic centers of Portuguese cities play in facilitating the process of gentrification, as they consolidate themselves as conditions that are necessary, but not sufficient to induce, by themselves, this socio-spatial process. Still, the urban regeneration programs, in stimulating the redevelopment of buildings and creating favorable conditions to attract private capital for the redevelopment of areas in the city center, are a strategic factor to the establishment of the new middle-classes. It is possible to say that they contribute to the expulsion of former residents, promoting residential segregation and uneven urban development. The problem is framed by Neil Smith's rent gap thesis. The structural aspects of the capital accumulation process (and its cyclical movements) are mobilized and related to the urban (re)development and to the production of environments built by gentrification.*

**Keywords:** gentrification; urban regeneration; Portugal; Neil Smith.

## Introdução

Um dos pontos de polêmica em torno da gentrificação das áreas centrais da cidade reside na associação imediata deste processo à reabilitação urbana. Se é certo que a reapropriação de um espaço de *habitat* antigo e por vezes em estado de degradação urbanística acentuada implica, necessariamente, a presença de um processo prévio de reabilitação do edificado, não é menos certo que a gentrificação não pode ser vista como consequência automática de políticas de reabilitação, conservação ou renovação urbana, ou de qualquer política de incentivo ao investimento privado no sentido da reabilitação de edifícios de habitação.

A hipótese é a de que as políticas de reabilitação urbana nos centros históricos das cidades portuguesas poderão facilitar o processo de gentrificação, no entanto são apenas condições necessárias, não sendo por si só suficientes para induzir tal processo socioespacial. Ainda assim, os programas de reabilitação urbana, ao visarem estimular a requalificação de edifícios e criar condições favoráveis à atração de capitais privados para a requalificação das áreas de reabilitação urbana, constituem um fator estratégico para a fixação das novas classes médias na cidade centro, que eleva os valores imobiliários praticados nas áreas afetadas, contribuindo para um desalojamento e expulsão dos grupos socioeconômicos mais desfavorecidos, culminando com um aprofundamento da fragmentação urbana e da divisão social do espaço residencial da cidade.

Impõe-se, então, a procura de eixos explicativos para o processo de gentrificação, nas próprias mudanças socioeconômicas mais profundas e mais amplas que atravessam atualmente as sociedades (e as cidades em particular) dos países desenvolvidos de capitalismo tardio e avançado, argumentando a partir dos apontamentos que a tese de *rent gap* de Neil Smith ressalva quanto aos aspectos estruturais do processo de acumulação de capital (e dos seus movimentos cíclicos) e relacionando-os com o (re)desenvolvimento urbano e com a produção de ambiente construído. Desta forma, o texto que apresentamos configura tão e somente um mero ensaio teórico, problematizador e exploratório dessa temática, reconhecendo que carece de referência a casos empíricos concretos. Seguindo uma metodologia hipotético-dedutiva, a construção deste ensaio parte de postulados ou conceitos já estabelecidos na literatura consultada, através de um trabalho lógico de relação de hipóteses, que configura, a nosso ver, e embora desprovido de trabalho empírico, uma possível perspectiva de interpretação dos fenômenos em estudo e enquadramento à análise de conteúdo dos vários programas de reabilitação urbana que se foram sucedendo nos últimos 40 anos em território português. Privilegiaremos a abordagem crítica de Neil Smith para apreender a natureza inter-relacionada entre o desenvolvimento capitalista e a produção social do espaço urbano, mediada pelo processo de gentrificação e pelas políticas públicas de reabilitação urbana de um Estado Capitalista que voluntária ou involuntariamente o parecem promover.

## Gentrificação: mapeando o conceito a partir da teoria urbana crítica

Desde há cerca de meio século, o conceito de gentrificação vem designar um processo de recomposição (e substituição) social verificado no espaço urbano, ligado muitas vezes a ações de reabilitação urbana das habitações nos centros antigos das cidades, mediante investimentos quer públicos quer privados. Por definição, a gentrificação passou, assim, a designar o movimento de chegada de grupos de estatuto socioeconômico mais elevado, geralmente jovens e de classe média, a áreas centrais desvalorizadas da cidade. O efeito é que essas áreas se tornam social, econômica e ambientalmente valorizadas, sofrendo um processo de *filtering up* (Hall, 1998). É um processo de mudança socioespacial, no qual a reabilitação de imóveis residenciais situados em bairros da classe trabalhadora ou de gênese popular/tradicional atrai a fixação de novos moradores relativamente endinheirados, levando ao desalojamento de ex-residentes que não podem mais pagar o aumento dos custos de habitação que acompanham a regeneração (Pacione, 2001). Por conseguinte, é um processo pelo qual os bairros pobres e de classe trabalhadora na cidade centro são requalificados, com a entrada de fluxos de capital privado e de proprietários e inquilinos da classe média e média-alta.

*Gentrification is the process [...] by which poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters – neighborhoods that had previously experienced*

*disinvestment and a middle-class exodus. [...] a dramatic yet unpredicted reversal of what most twentieth-century urban theories had been predicting as the fate of the central and inner-city. (Smith, 1996, p. 32)*

Na verdade, indica um processo de em-burguesamento de bairros históricos, ou seja, uma acentuação da conotação residencial alto-burguesa ou mesmo uma transformação nesse sentido de bairros anteriormente conotados de maneiras diferentes. Trata-se de um fenômeno de substituição social classista e de reapropriação pela burguesia – e respectiva ideologia neoliberal e ordem simbólica subjacente – dos espaços de *habitat* populares das áreas antigas centrais (Bourdin, 1979; Rodrigues, 1992b), que implica expulsão dos antigos residentes, logo desalojamento e segregação residencial, culminando com um aprofundamento da divisão social do espaço urbano. Essas tendências são muito evidentes sobretudo numa extensão do conceito de gentrificação a recentes casos de grandes operações urbanísticas de renovação e regeneração, levadas a cabo por diversos agentes de produção do espaço urbano, já caracterizados por Lefebvre (1974): os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, as empresas e os cidadãos. A gentrificação sempre esteve muito associada a processos mais ou menos vastos de reestruturação urbana como sendo os de: renovação, reabilitação, regeneração e/ou requalificação urbanas (Mendes, 2013).

De acordo com o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU, 2005) – e também de acordo com a síntese apresentada em Mendes (2013) – por reabilitação urbana

devemos entender um processo de transformação urbana, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, seu esquema estrutural básico e o aspecto exterior original. Portanto, o conceito de reabilitação urbana supõe o respeito pelo caráter arquitetônico dos edifícios, não devendo, no entanto, confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição do traçado original de edifícios, no mínimo, das fachadas e das coberturas.

Reabilitação urbana não se confunde também com renovação urbana. São conceitos diferentes e que, igualmente segundo a DGOTDU (2005), se distinguem sobretudo pelo tipo de obras inerentes às respectivas operações: na reabilitação urbana alega-se o respeito pelo caráter arquitetônico dos edifícios, enquanto na renovação urbana é permitido o processo mais ou menos pontual de demolição e reconstrução. A renovação urbana é uma ação que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano, como novas edificações. Por conseguinte, essas intervenções de renovação urbana desenvolvem-se sobre tecidos urbanos degradados, aos quais não se reconhece valor como patrimônio arquitetônico e histórico.

Assim, o processo de reabilitação urbana abrange um vasto leque de intervenções que pode ir desde a simples recuperação do edificado e dos espaços públicos; a uma estratégia de caráter social e assistencial dirigida a problemas específicos de grupos que são

socioespacialmente marginalizados e segregados; até a ações mais abrangentes de revitalização social e econômica. Associado ao conceito de reabilitação surge também o de requalificação que visa restituir a qualidade a um determinado espaço, com a melhoria das condições físicas dos edifícios e/ou dos espaços urbanos, podendo ser alterada a função primitiva de forma a dar resposta às exigências da época. Igualmente, e pelo menos no caso português, o conceito de requalificação urbana confunde-se muito com o de regeneração urbana.

Peter Roberts e Hugh Sykes na introdução do livro *Urban Regeneration: A Handbook*, de 2000, referem a regeneração urbana como sendo um tipo de intervenção largamente experienciado de há umas décadas para cá e que surge essencialmente como tentativa deliberada de contrariar as forças e os fatores que numa determinada conjuntura são a causa da degeneração urbana. Os autores propuseram a seguinte definição:

*[Urban regeneration] is a comprehensive and integrated vision and action which leads to the resolution of urban problems and which seeks to bring about a lasting improvements in the economic, physical, social and environmental condition of an area that has been subject to change.*<sup>1</sup>  
(Roberts e Sykes, 2000, p. 17)

Embora todos esses conceitos tenham subjacente a ideia de transformação urbana, independentemente do seu grau ou intensidade, e de melhorias (*improvements*) na vida urbana de uma forma geral, em função de diferentes registros de intervenção no espaço urbano, a verdade é que todos eles estão comumente associados a processos de gentrificação, até pelo

processo voluntário ou não, mas sempre classista, de substituição social que produzem no tecido socioespacial da cidade contemporânea.

Num esforço de revisão da literatura sobre a evolução do conceito de gentrificação, Savage e Warde (1993) defendem que, para que esse processo ocorra no espaço urbano, tem de se dar uma coincidência de quatro processos: 1) uma reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro de estatuto mais elevado; 2) um reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares; 3) uma transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetônicas; 4) por último, uma mudança da ordem fundiária, que, na maioria dos casos, determina a elevação dos valores fundiários e um aumento da quota das habitações em propriedade.<sup>2</sup>

A gentrificação não é um fenómeno novo, contudo as suas atuais formas distinguem-se dos primeiros episódios pontuais que se restringiam à cidade centro. As principais diferenças entre as novas formas de gentrificação dos anos 1990 e a forma clássica do fenómeno do início dos anos 1970 são a escala e a extensão. Diversos estudos urbanos nos últimos vinte anos têm relacionado a difusão do processo de gentrificação, para além do característico perímetro central da cidade, com as numerosas intervenções de renovação e regeneração urbanas, verificadas ao longo dos anos 1980 e 1990 em muitas cidades e por vezes favorecidas ou mesmo incentivadas pelas intenções políticas neoliberais dos governos urbanos (Mayer, 2007; Hackworth, 2007; Harvey, 2011). De anomalia

local e esporádica, limitada à cidade centro, a gentrificação passou a constituir-se como estratégia de mercado. É a (super)gentrificação como estratégia global ao serviço do urbanismo neoliberal e revanchista e dos interesses da reprodução capitalista e social, cuja crítica Smith (1996, 2001, 2002, 2005) se esforçou nos últimos anos por desenvolver.

A gentrificação, nesses casos – e à luz da evolução das transformações significativas que o mercado de habitação das cidades do capitalismo avançado tem sofrido, como Neil Smith demonstrou – sofre mutações, pois deixa de estar única e exclusivamente associada à reabilitação urbana e passa a estar cada vez mais ligada à regeneração ou mesmo à renovação de inteiros bairros de habitação, situados no centro ou nas suas proximidades e na sua substituição por conjuntos de construções de luxo, integrados, com serviços qualificados, ou outras modalidades de residências de alta qualidade, novos produtos imobiliários destinados a camadas de rendimentos elevados, todos correspondendo a formas espaciais de auto-segregação burguesa ou “segregação voluntária” – como adianta Villaça (1998) – relativamente à cidade da maioria (Lees, Slater e Wyly, 2008).

Nos seus escritos mais recentes Neil Smith deixa claro que os projetos de regeneração urbana a favor de uma economia vibrante e criativa, e que suportam a promoção ideológica da gentrificação,<sup>3</sup> alimentam equívocos vários no que diz respeito às supostas intenções iniciais de reabilitação habitacional e integração/fixação da população de menor estatuto socioeconómico já anteriormente residente nos bairros históricos alvo de intervenção. De resto, nesses contextos como nos restantes que emprestaram o cunho classista



ao conceito, o *filtering up* que a gentrificação pressupõe – pelo processo de substituição social que implica, de classes de menor estatuto socioeconômico pelas de maior – faz antever o acentuar dos traços de segregação socioespacial nas áreas onde o fenômeno tem lugar. O desenvolvimento de parcerias público-privado, que nesse quadro é frequente desenhar-se, constitui um verdadeiro subsídio aos mais ricos, ao tecido empresarial mais poderoso e às funções e relações estratégicas de controle, poder e dominação do espaço urbano, condição fundamental na perpetuação da reprodução do capital, premissa essencial para o suporte do sistema de produção e consumo capitalista. Tudo isso à custa dos investimentos em serviços locais de consumo coletivo. É que se, em última análise, a atração e o crescimento propiciados pela gentrificação a todos beneficiam, em primeiro lugar ganham os promotores imobiliários e as empresas, muito frequentemente à custa da expulsão dos residentes e das empresas mais débeis dos lugares requalificados, lançados por via dessa (des)valorização, num processo de exclusão e de marginalidade socioespacial. Algo diretamente correlacionado com modelações ideológicas que visam a manutenção da reprodução social das classes de maior estatuto socioeconômico.

A literatura sobre a gentrificação em geral já é extensa e continua a expandir-se. Muitos contributos para essa literatura citam a importância do processo para o desenvolvimento econômico urbano e apontam que o discurso “regenerativo” da gentrificação no âmbito de políticas urbanas de valorização da imagem da cidade visam: a fixação da população já existente; a estabilização e posterior inversão do cenário de declínio urbano de

muitas áreas urbanas sobretudo centrais; defesa de um modelo de cidade mais consolidada e compacta em torno do centro, ao invés de um modelo de crescimento e expansão urbana (*suburban sprawl*); um incremento do mix social, favorecendo os mais pobres e as minorias através de um “efeito de bairro” promovido por políticas de habitação de mix residencial; o *empowerment* das associações e outras organizações locais; a modernização do tecido econômico, com a redinamização do comércio local e tradicional de bairro e o aumento do emprego e do crescimento econômico locais, bem como a melhoria da qualidade de vida urbana em geral (Atkinson e Bridge, 2005; Lees, Slater e Wylie, 2008). Outros contestam as ideologias neoliberais e os efeitos da segregação, polarização e exclusão social inerentes à aplicação da agenda de consensos e de pensamento único hegemônico da cidade dual. São conhecidas as transformações nefastas na paisagem urbana que acompanham o surgimento e do desenvolvimento urbano de políticas baseadas na regeneração e reurbanização urbanas.

Para além de Neil Smith, nas obras já citadas, também Atkinson (2003), Harvey (2011, 2012, 2014) e Lees (2008, 2009) são alguns dos autores que se têm destacado na crítica da gentrificação, sendo essa enquadrada na discussão de políticas urbanas ao serviço da ideologia neoliberal e da produção de uma cidade revanchista. Na prática, defendem que o processo, apesar de se revestir algumas vezes daqueles aspectos mais positivos, não deixa também de funcionar como mecanismo de legitimação do poder instituído e da mobilização do grande investimento público que, em última análise, é desviado do auxílio aos mais carenciados, funcionando pelo princípio

da “privatização dos lucros e socialização dos custos” para financiamento das atividades predatórias e de especulação imobiliária levadas a cabo pelos agentes de produção do espaço urbano, de si já mais favorecidos, tais como, a Banca, as instituições financeiras em geral, os grandes grupos econômicos e de construção civil, os promotores imobiliários, os empreendedores, entre outros.

As intervenções públicas que provocam valorização da cidade “gentrificada” desencadeiam mecanismos contraditórios de expulsão e de reapropriação. As intervenções públicas que favorecem as ações de reabilitação e regeneração urbana, determinadas, igualmente, pela necessidade de melhorar a imagem da cidade, de a tornar mais criativa e atrativa num quadro e cenário estratégicos de competitividade interurbana global; implicam, muito frequentemente, a expulsão de habitantes de menor estatuto socioeconômico das áreas centrais, condenando-os, doravante, a uma marginalidade socioespacial em áreas de periféricas.

Smith (1979a, 1986a, 1987a) insiste no fato de o processo de gentrificação resultar, em parte, do desenvolvimento irregular e flexível do mercado do solo urbano, integrando-se no processo de acumulação de capital, fazendo-o derivar, mais especificamente, do movimento e circulação de capital nas áreas urbanas, tendo em conta a desvalorização que sofre o solo urbano, diante do rendimento que um novo investimento poderia ter. No início do fenômeno, o abandono e a degradação da cidade centro, de acordo com o autor, criam justamente a futura oportunidade de valorização e negócio imobiliário nos bairros centrais, tornando-os atrativos para o investimento público e privado e para a exploração de mais-

-valias resultantes da diferença entre a atual renda capitalizada diante do presente uso do seu solo, e a renda que potencialmente poderá a vir a ser capitalizada tendo em conta sua localização central. É, aliás, esse o argumento central da tese de *rent gap* que o autor vinha a defender há mais de 30 anos e que criou, *per se*, um paradigma e escola de análise urbana sobre o fenômeno da gentrificação, tendo influenciado, doravante e de forma marcante, o pensamento que se produziu na, da e para a teoria crítica urbana nos anos vindouros. A tese do *rent gap* continua hoje a explicar as geografias da gentrificação, e a ser o móbil que legitima determinadas políticas de cidade para a reabilitação e a regeneração, levadas a cabo pelos governos urbanos. Essa tese de Smith será apresentada de forma mais cuidada e detalhada no próximo ponto.

### A tese do *rent gap*, os movimentos cíclicos de capital e o desenvolvimento desigual na produção do espaço urbano

O espaço urbano é produzido histórica e socialmente, na medida em que é uma componente da produção social em geral e revela igualmente uma lógica resultante das relações entre os diferentes grupos sociais num determinado momento histórico. No momento presente e num passado recente, o espaço como produto social é construído e reconstruído à luz da racionalidade capitalista contemporânea. Esse quadro obriga, pois, à necessidade de entender a dinâmica dos espaços urbanos ligada a

processos concernentes ao funcionamento do próprio capitalismo e do seu modo de produção específico. Uma vasta literatura científica consolidada nos estudos urbanos demonstra como as relações espaciais e capitalistas estão articuladas dialeticamente. Se as necessidades de capital se manifestam no espaço, as mudanças espaciais manifestam-se nas necessidades de capital. Todos os analistas urbanos que propõem estudos a partir desse princípio teórico concordariam com a ideia de que o estudo da gentrificação na produção social do espaço requer uma análise do processo de acumulação capitalista. A acumulação de capital – ou a produção de mais-valia – é a força que impulsiona a sociedade capitalista. Por regime de acumulação pode entender-se o conjunto de princípios de organização da economia, que asseguram determinadas condições de produção (forma de organização do trabalho, tecnologia empregue, base energética, opções de localização, estratégias de armazenagem, etc.) e de ligação dessa ao consumo (circuitos e formas de distribuição, formas de marketing e publicidade, etc.). Por sua própria natureza, a acumulação de capital necessita da expansão dos meios de produção, da expansão do tamanho da força de trabalho assalariada, da expansão da atividade de circulação na medida em que mais produtos se tornam mercadorias e da expansão do campo de controle da classe capitalista dominante. É o garante da reprodução das relações de produção, que se cumpre, em primeiro lugar, pela materialidade do processo de produção e do processo de circulação (Harvey, 1975, 1978, 1985, 2001, 2006, 2010, 2013).

A partir dessa perspectiva, os teóricos da geografia crítica e radical explicam que os processos de desenvolvimento da cidade ou

urbanização são a manifestação espacial do processo de acumulação de capital. Na prática, os defensores dessa tese ressaltam os aspectos estruturais desse processo e relacionam-nos com o desenvolvimento urbano. De motor de crescimento, a cidade tornou-se um espaço organizado para o investimento de capital. As contradições experimentadas no espaço construído são reproduzidas por causa dos passos dados para converter o capital financeiro no elo mediador entre o processo de urbanização (em todos os seus aspectos, inclusive a edificação de ambientes construídos) e as necessidades ditadas pela dinâmica subjacente do capitalismo (Lefebvre, 1972).

Esse ponto obriga-nos a revisitar a relação entre a produção do espaço construído e as crises no processo de acumulação de capital estudada por David Harvey, princípio de incontornável influência na obra de Neil Smith. O primeiro autor identifica três circuitos distintos de acumulação de capital. O circuito primário, que se refere à organização do próprio processo produtivo, como a aplicação de tecnologia e trabalho assalariado para produzir bens em troca de lucro. O circuito secundário, que implica investimento no ambiente construído. E, finalmente, o circuito terciário, que diz respeito ao investimento em ciência e tecnologia e numa ampla gama de despesas sociais relacionadas, principalmente, com os processos de reprodução da força de trabalho. A competição entre capitalistas resulta em superacumulação. Capital em demasia é produzido no geral, comparativamente à existência de oportunidades de empregar esse capital. Uma solução temporária para esse problema é uma mudança do fluxo de capital para outros circuitos. Quando isso é feito em relação

ao circuito secundário, tal resulta na produção do ambiente construído. Por conseguinte, na perspectiva de Harvey, o montante periódico de investimento e a consequente valorização do ambiente construído estão claramente indicados nos ritmos cíclicos do processo de investimento de capital no espaço.

A dinâmica dos ciclos de investimento e desinvestimento do capitalismo explica os estágios na construção do ambiente construído. Barata Salgueiro (1994, p. 91) sintetiza da seguinte forma:

Do ponto de vista da circulação do capital, os *booms* imobiliários coincidem com a transferência do capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído) [...] em épocas de excesso de liquidez e problemas de acumulação registadas no processo produtivo.

A percentagem do capital fixo destinado ao setor da habitação – cerca de 20% da formação total de capital – revela a preferência pela propriedade urbana como forma de aplicação de capitais, com prejuízo dos empreendimentos agrícolas e industriais, em que os coeficientes de risco são geralmente superiores. A mesma preferência pela especulação e pela propriedade imobiliária origina, com muita frequência, um luxo espetacular das construções, cujo interesse social se tem de considerar nulo, quando não negativo, na medida em que reduz, para um dado investimento, o número de pessoas que é possível alojar (Silva Pereira, 1963).

À luz desse princípio, Smith (1979a, 1979b, 1982, 1984, 1986a, 1986b, 1987a, 1992,

1996) procura explicar a reestruturação do espaço urbano como um processo intimamente ligado à própria reestruturação da economia capitalista, mais precisamente, aos ciclos macroeconômicos de evolução irregular que marcam o desenvolvimento das sociedades de capitalismo avançado. Segundo o autor – e à semelhança do pensamento de Harvey – o desenvolvimento do capitalismo resultou, em parte, na superprodução das comodidades geradas, o que provocou uma inevitável quebra dos lucros no domínio da produção e, conseqüentemente, uma crise no seu interior. Desse modo, na sua concepção, essa crise do capitalismo só conseguiu ser atenuada e superada por intermédio de novas oportunidades e de novas formas de canalização do investimento para setores que permitissem uma rápida e eficaz reprodução, designadamente, o imobiliário. Portanto, percebe-se que a partir do pós-guerra, aquele passou a dirigir-se preferencialmente para o setor da construção, em detrimento do setor tradicional da produção industrial, gerando importantes recomposições na expansão e organização espacial da forma urbana (Gottdiener, 1985).

O ambiente construído tornou-se o cenário de altos e baixos cíclicos no mercado imobiliário, com a existência paralela de deterioração e de superconstrução. Os dois fenômenos são produzidos pelo processo de construção na cidade sob relações sociais capitalistas e têm subjacente a ideia de que o crescimento urbano desigual é intrínseco à natureza capitalista de desenvolvimento. Inaugura-se, dessa forma, um novo ciclo: o da valorização/desvalorização do espaço urbano nos mercados regionais de solo, com início do processo de suburbanização.

Os processos de suburbanização e emergência do *rent gap* são designados por Smith (1986a) como predominantemente responsáveis pela forma como o processo de reestruturação urbana se apresenta nos dias de hoje. Isso porque o movimento de saída de capital para a periferia provoca uma alteração inversamente proporcional dos níveis de renda do solo dos próprios subúrbios e dos bairros centrais: enquanto o valor do solo nos subúrbios aumenta significativamente com o crescimento de novas construções e infraestruturas, e com a consequente introdução nesses espaços de uma multiplicidade de atividades, o valor fundiário dos bairros centrais, ao invés, sofre uma progressiva diminuição, sendo cada vez menor a quantidade de capital canalizado e investido na manutenção, reparação e recuperação do parque habitacional dessas áreas no interior das cidades.

Deste fenômeno resultou o que Smith (1987a) denominou emergência da *rent gap* nos bairros centrais – acentua-se a diferença entre a atual renda capitalizada diante do presente uso do seu solo, e a renda que potencialmente poderá vir a ser capitalizada tendo em conta sua localização central. É precisamente o movimento de saída de capital para os subúrbios e o consequente surgimento do fenômeno *rent gap* no espaço urbano central que, segundo o autor, cria maiores oportunidades econômicas para a reestruturação urbana dos bairros centrais e para o investimento público e privado, na reabilitação e recuperação do seu parque habitacional e que corresponde a um fenômeno de ocorrência quase universal em todas as cidades das sociedades de capitalismo avançado.

A conclusão lógica da aplicação do princípio *rent gap* decorre do princípio da análise urbana marxista de que o desenvolvimento espacial desigual e a desvalorização periódica do espaço construído (neste caso, as áreas históricas do centro da cidade que se vão degradando progressivamente) são “funcionais” e produzidos intencional e deliberadamente para garantir o futuro investimento de capital e a respectiva reprodução. Para cada “zona de crescimento” que representa uma área de intensa atração de investimento (subúrbio), existe uma “zona de transição” (centro histórico), onde o capital fixo é desvalorizado antes que os especuladores tirem vantagem do redesenvolvimento. O desenvolvimento desigual é intensificado pela necessidade funcionalista do processo de acumulação de capital em desvalorizar os seus investimentos passados, de forma a melhor se reproduzir por via de uma “destruição criativa”, na medida em que a eficácia inerente à lógica de reprodução capitalista reside precisamente nos movimentos cíclicos dos fluxos de capital e da sua contínua mobilidade e circulação constantes (Smith, 1984; Gottdiener, 1985).

Desse modo, com a fase de suburbanização do capital e com os investimentos canalizados para a periferia, certos bairros centrais da cidade, sofrendo um processo de desinvestimento nas suas áreas, passaram a capitalizar significativamente abaixo do seu potencial valor de renda. Contudo, mais recentemente, a procura de localizações para um investimento seguro e lucrativo em áreas metropolitanas, e diante de um solo suburbano já saturado e mais dispendioso, canalizou o capital público e privado para aquelas áreas subvalorizadas (atendendo à sua localização central),

empreendendo-se ações (desde a reabilitação à simples especulação imobiliária) visando a obtenção de lucros através da diferença entre a renda capitalizada real e a potencial.

Na espacialização diferenciada de desenvolvimento desigual está a lógica e a tendência do capital em direção àquilo que Smith e Harvey designam de movimento cíclico do capital. O capital move-se para onde a margem de lucro é máxima e as possibilidades de reprodução do investimento são mais elevadas, e seus movimentos são sincronizados com os ritmos da acumulação e crise, sempre numa grande diversidade de escalas. A mobilidade do capital acarreta o desenvolvimento de áreas com alta taxa de lucro e o subdesenvolvimento daquelas áreas onde se verifica uma baixa taxa de lucro. Na escala urbana, o aparecimento de áreas subdesenvolvidas conduz a um rápido crescimento na renda do solo e à frustração, após um certo tempo, de maior desenvolvimento, conduzindo à especulação. Não se pode negar que o problema do custo do solo urbano seja válido para muitos países e daqui decorre justamente o elevado poder explicativo da narrativa marxista aplicada ao estudo urbano da gentrificação.

Aliás, é generalizável a vários países de capitalismo tardio, a preferência pela construção de imóveis com numerosos pisos (verticalização da cidade) que permite encarar a utilização do solo urbano em bases mais econômicas, sobretudo tendo em conta o custo da extensão dos aglomerados urbanos, em meios de comunicação e abastecimento, bem como em outros serviços. Mas essa economia é muitas vezes anulada ou reduzida, pelo encarecimento do solo que desse modo se provoca. Assim, o preço dos bens imobiliários é estabelecido

no mercado pelo jogo normal da oferta e da procura. Se a segunda for muito superior à primeira, geram-se situações de especulação imobiliária, ou seja, operações de transação de propriedades envolvendo lucros exorbitantes. Assim, torna-se especialmente difícil evitar a subida do preço do solo urbano quando representativa de mais-valias decorrentes do próprio desenvolvimento econômico, mesmo que para esse desenvolvimento os seus detentores em nada tenham contribuído. Este fato é característico dos períodos de crescimento econômico rápido, quase sempre acompanhados de intenso urbanismo, incidindo sobre um número limitado de polos de atração, procedendo a uma seletividade estratégica territorial no investimento de capital imobiliário. Aliás, os próprios usos competitivos do solo urbano são geograficamente selecionados, em primeiro lugar, mediante o sistema de renda do solo. Por vezes, é o próprio Estado que procura cobrar, através de impostos especiais sobre as transações imobiliárias, a margem excedentária, fazendo reverter para os cofres públicos o produto de uma sobrevalorização baseada, com frequência, nos seus próprios investimentos (Barata Salgueiro, 1983).

O subdesenvolvimento das áreas centrais da cidade por via do abandono e da degradação sociourbanística – que com frequência é intencional – eventualmente conduz justamente àquelas condições que configuram uma área altamente lucrativa e susceptível de rápido (re)desenvolvimento. A destruição criativa de capital que acompanha as crises capitalistas sempre prepara terreno para uma nova fase de desenvolvimento capitalista (Harvey, 2001, 2006, 2010, 2013, 2014). O subdesenvolvimento, como o desenvolvimento, ocorre em todas

as escalas espaciais, mas é à escala urbana que o padrão atinge o seu máximo desenvolvimento. O capital tenta constantemente movimentar-se no espaço urbano de tal forma que incessantemente possa explorar as oportunidades de desenvolvimento emprestadas pelas vantagens comparativas oferecidas por cada área da cidade ao (re)investimento imobiliário, sem sofrer os custos econômicos do subdesenvolvimento. Isto é, o capital tenta fazer um movimento cíclico de uma área desenvolvida para uma área subdesenvolvida, para então, num certo momento posterior, voltar à primeira área que agora se encontra subdesenvolvida (devido à sua privação temporária de capital), e assim sucessivamente. O capital recorre à completa mobilidade como substituto de um fixo espacial, desprendendo-se dos custos da fossilização do capital no ambiente construído, procurando nesse constante desequilíbrio de (re)apropriação para investimento no espaço urbano, um equilíbrio que seja viável precisamente na sua capacidade de se deslocar no espaço intrametropolitano de maneira sistemática. O vaivém do capital do espaço desenvolvido para o subdesenvolvido, e o seu retorno para aquele novamente, apenas é a expressão geográfica do constante e necessário movimento do capital fixo para o circulante, e novamente desse para aquele, como meio de contrabalançar a decrescente taxa de lucro (Santos, 1979; Smith, 1982, 1984).

Em suma, o processo de gentrificação resulta, em parte, do desenvolvimento irregular e flexível do mercado do solo urbano, integrando-se no processo de acumulação de capital e no respectivo movimento cíclico dos fluxos de circulação de umas áreas para outras. Mas, se a reestruturação do espaço na escala urbana,

e o *rent gap*, através da recomposição de uso e funções na cidade centro é válida e consolidada como paradigma explicativo do processo, deve também ser enquadrada num cenário mais amplo de geografia histórica da “glocalização” capitalista, já que a crise atual será superada em primeiro lugar na articulação entre a escala metropolitana e a escala internacional, sendo aí que deve ocorrer a profunda reestruturação. Cria-se, então, a possibilidade que certos tipos de desenvolvimento, anteriormente bloqueados, possam afigurar-se como solução parcial à crise de legitimação do capitalismo contemporâneo (Harvey, 2014).

## Breve retrospectiva dos Programas de Reabilitação Urbana em Portugal: um constrangimento ou um incentivo à gentrificação?

As intervenções no domínio da Reabilitação Urbana em Portugal adquiriram uma importância crescente no decorrer dos últimos 40 anos, revelando-se fundamentais na revitalização dos centros históricos, e até aos anos 1970 do século passado, a reabilitação do património construído manteve-se circunscrita a monumentos nacionais ou outros edifícios de elevado valor histórico, na sequência de campanhas de pendor nacionalista que pretendiam sobretudo legitimar toda a ideologia ultraconservadora do regime do Estado Novo (Gonçalves, 2006; Matias Ferreira, 2004; Aguiar, 2014).



O primeiro programa visando o apoio financeiro à reabilitação dos edifícios foi criado em 1976, o PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados. Esse programa tinha como objetivo o de apoiar, através da concessão de empréstimos bonificados às autarquias, mas também aos particulares, o desenvolvimento de obras de conservação, reparação e beneficiação do patrimônio habitacional público e privado.

Uma década depois, em 1985, foi criado o PRU – Programa de Reabilitação Urbana – que se traduzia no apoio técnico e financeiro às autarquias, prevendo a criação de um Gabinete Técnico Local (GTL) que funcionava na respectiva dependência da câmara municipal e geria todo o processo de reabilitação, atuando, não apenas, sobre o restauro e recuperação dos imóveis, mas, também, sobre as áreas urbanas mais abrangentes onde aqueles se inseriam. Ao abrigo do PRU foram criados 36 GTL's em todo o país, com a missão de elaborar projetos de reabilitação de áreas urbanas em núcleo histórico, recuperação dos seus edifícios, gestão financeira de reabilitação e apoio social às populações, sustentando-se num apoio técnico especializado às autarquias, prestado por equipas pluridisciplinares (Appleton et al., 1995). As suas atribuições eram fundamentalmente as seguintes: elaborar projetos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios promovendo e acompanhando as obras; informar e apoiar os proprietários e moradores para dinamizar a sua participação na realização das obras nos edifícios e na obtenção de apoios financeiros; e dar parecer sobre o licenciamento de obras na sua área de intervenção. Os GTL tentavam dar resposta aos problemas específicos da

área, planificando, a par da reabilitação física dos bairros, a reabilitação histórica e social, mantendo as reminiscências de tradição e promovendo a qualidade do espaço urbano, quer para os atuais residentes, quer para os vindouros, numa perspectiva de articulação técnica das soluções e numa atitude de participação social dos residentes na zona de intervenção.

A lógica de diálogo e de apoio estabelecida com a população residente no que respeita à melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis degradados dos bairros centrais é muito explícita, não só nos discursos, como também nas práticas concretas dos diversos GTL. A área de intervenção envolve grupos sociais diferentes caracterizando-se por uma forte função residencial, com uma população envelhecida, com nível baixo de instrução, mas dotada de um forte enraizamento produzido por graus de relação de intimidade quotidiano, predominando as relações sociais primárias, de proximidade e de vizinhança. A atuação dos GTL sempre foi, assim, norteada pela possibilidade de manutenção da população residente e pela fixação de grupos etários mais jovens, tendo-se quase sempre trabalhado na sensibilização e apoio social da população (CML, 1993).

Para desenvolvimento das operações de reabilitação foi necessário proceder ao desalojamento ou realojamento provisório dos moradores dos edifícios a reabilitar. Durante as obras de reabilitação dos seus imóveis, sobretudo se esses se situassem em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, aquelas ações foram necessárias para levar a bom termo o processo de reabilitação, o que obrigou ao estabelecimento por parte da autarquia de regulamentos normativos para sua orientação respectiva. Assim foi, por exemplo, com a Proposta

n. 456/87: Realojar, aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa de 1988, que estabelecia, há já vinte e cinco anos, que nenhum desalojamento se processaria sem prévia definição dos moradores desalojados no que diz respeito a vários aspectos: ao conhecimento da posição dos moradores relativamente à habitação que ocupam; ao transporte e salvaguarda dos haveres do desalojado; ao estudo de possíveis consequências do desalojamento nos rendimentos dos moradores desalojados, prevendo a adoção de possíveis medidas, nomeadamente financeiras, para minorar eventuais efeitos negativos; à salvaguarda das condições de saúde dos desalojados, especialmente dos mais idosos; à definição da solução de alojamento definitivo adotado, devidamente fundamentada e subscrita pelo morador. Condições similares são aplicadas no caso de realojamento provisório. Todos os moradores desalojados provisoriamente das suas habitações só o foram quando se demonstrou que o realojamento provisório era a única solução possível para resolver o seu problema de residência, durante as obras de reabilitação. Um objetivo de princípio, repetidamente expresso pela autarquia, sempre consistiu na defesa, o mais possível, do direito das populações autóctones se manterem na sua área de residência habitual, procurando preservar os laços sociais e de entre-ajuda existentes, estabelecidos por meio de fortes relações de vizinhança, que organizam o coeso espaço social dos bairros. Limitava-se assim a intervenção do mercado e da iniciativa privada na promoção de gentrificação.

Passados nem cinco anos da criação do PRU, e uma vez que os resultados alcançados pelos dois programas anteriores nas últimas décadas não eram suficientemente

satisfatórios, nomeadamente no que respeita ao parque habitacional arrendado, foi criado o Recria – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados – que visava financiar a execução das obras de conservação e beneficiação, que permitiam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.

Em 2001, foi criado o Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação – SOLARH – que se traduziu num apoio financeiro especial sob a forma de empréstimo sem juros, concedido pelo Instituto Nacional de Habitação a agregados familiares de fracos recursos económicos, para execução de obras de conservação. Nessa medida, não só se visava facultar aos proprietários abrangidos os meios financeiros necessários à reposição das condições mínimas de habitabilidade, como se pretendia favorecer o aumento da oferta de habitações para arrendamento com valores moderados de renda que sejam compatíveis com os rendimentos de estratos sociais de menor poder de aquisição.

## Última década: crise do Estado Social, estímulos ao mercado privado de reabilitação urbana e efeitos na produção de gentrificação

Este mesmo Estado, que nos anos 1970, 1980 e 1990 apresentava preocupações sociais na política de reabilitação urbana, foi marcado, doravante e a partir do início do século XXI,

por um quadro de referências neoliberal. Uma nova política urbana de reabilitação, muito mais orientada para o mercado e, portanto, marcada pelas lógicas da promoção do consumo, da competitividade entre metrópoles, do protagonismo dos atores privados no processo de planeamento e de produção da cidade. As administrações centrais têm procurado uma redução gradual dos poderes executivos de todo o setor público, tentando transferir para o setor privado todos aqueles que não tinham necessidade absoluta de ser pelo Estado executados. A maior parte dos governos urbanos assumem posições neoliberais, partindo da convicção de que o investimento privado, quando fomentado pelo mercado, gera emprego e riqueza, produz diretamente bem-estar social na cidade. Reconhece-se nas áreas urbanas abandonadas ou em processo de declínio, áreas-oportunidade, para atrair investimento privado e garantir a reprodução de capital imobiliário. Na reabilitação urbana evidencia-se o papel de relevo do marketing territorial na gestão estratégica da imagem da cidade, de forma a levar a que cada cidade se diferencie das outras, valorizando-se e projetando-se no contexto internacional, atraindo o investimento desejado.

Essa tendência neoliberal de valorização das perspectivas do mercado na produção do espaço urbano fica evidente com a promulgação do Decreto-Lei n. 104, de 7 de maio de 2004, que criou o Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística. Esse regime permitiu às autarquias a possibilidade de constituírem Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) com poderes de autoridade e de política administrativa (como os de expropriação e

licenciamento). As SRU tinham como principal função captar investimentos e mobilizar todos os intervenientes (inquilinos, autarquias, senhorios, investidores) de modo a criar um verdadeiro mercado nacional da reabilitação. Sob o discurso de que o Estado e as autarquias não dispõem dos meios financeiros para uma efetiva reabilitação urbana em Portugal, supostamente responsável por uma dinamização pouco efetiva e algo morosa desse importante processo, considera-se a mobilização do investimento privado para a reabilitação urbana. Isso através de parcerias público-privadas, que atraem o capital privado, com recurso a formas imaginativas de engenharia financeira que envolvam mecanismos (como sejam fundos de investimento imobiliários) que permitam a capitalização dos projetos com vista à requalificação do tecido urbano, permitindo o suposto "repovoamento" do centro das cidades (CML, 2012).

Para isso, no entanto, é fundamental que o investimento seja rentável, através da criação de um quadro econômico, financeiro e regulamentar que seja susceptível de atrair e potenciar investimento privado. Um sinal disso foi dado pela Lei do Orçamento de 2007, que desceu a taxa do IVA de 21% para 5% aplicável às empreitadas de requalificação e reconversão urbana, equiparando o regime fiscal a outros sistemas de reabilitação urbana, o que permitirá a captação de investimentos privados no âmbito das SRU. O principal princípio norteador desse regime excepcional é, por conseguinte, o do incentivo econômico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação.

Na mesma linha devem ser entendidos os apoios fiscais à reabilitação urbana, enquadrados no Regime Extraordinário de Apoio

à Reabilitação Urbana (2008-2012),<sup>4</sup> que, ao visarem estimular a reabilitação de edifícios e criar condições favoráveis à atração de capitais privados para a requalificação das áreas de reabilitação urbana, constituem um fator estratégico para a fixação das novas classes médias na cidade centro. O âmbito de aplicação desse novo regime é claro: os prédios urbanos que sejam objeto de ações de reabilitação e satisfaçam, pelo menos, uma das seguintes condições: a) prédios urbanos arrendados e passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano; b) e prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana. Essas áreas são definidas pelo Regime Extraordinário como áreas territorialmente delimitadas, caracterizadas pela degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, do equipamento social, das áreas livres e do espaço público.

Entretanto, o Decreto-Lei n. 307, de 23 de outubro de 2009, assume a reabilitação urbana como uma componente indispensável da política de cidades e da política de habitação em Portugal, prolongando o regime de incentivos fiscais ao investimento privado no mercado da reabilitação urbana, para além de que passa a incumbir aos privados o dever público de requalificação do parque habitacional e de outras componentes do espaço público. Sob o signo de uma tentativa de compactar o atual quadro legislativo da reabilitação urbana que se diz apresentar um caráter disperso e assistemático, considera-se como objetivo central do presente decreto-lei substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das SRU, por um outro regime

que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana no nível programático, procedimental e de execução financeira. As entidades gestoras das operações de reabilitação urbana podem corresponder ao próprio município ou a entidades do setor empresarial local existentes ou a criar. Se essas entidades gestoras de tipo empresarial tiverem por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, revestem, à luz da lei anterior, a qualidade de SRU, admitindo-se a participação de capitais do Estado nessas empresas municipais. Em qualquer caso, cabe ao poder público municipal, sempre que não promova diretamente a gestão da operação de reabilitação urbana, determinar os poderes da entidade gestora, por via da delegação de poderes. De modo a promover a participação de particulares nesse domínio, permite-se às entidades gestoras o recurso a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, prevendo a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários. Finalmente, dedica-se o último capítulo à matéria do financiamento, aspecto fulcral na reabilitação urbana. Embora essa matéria não seja objeto de regulamentação exaustiva, não deixa de ser relevante o fato de se prever com essa lei a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado e dos municípios às entidades gestoras, abrindo-se caminho à constituição de fundos de investimento imobiliário dedicados à reabilitação urbana.

Na verdade, está-se a diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados. Criaram-se também mecanismos

que permitem agilizar os procedimentos (facilitando as expropriações) de controle prévio das operações urbanísticas de reabilitação. Desenvolveram-se novos instrumentos que permitem equiparar os direitos dos proprietários e do setor privado ao Estado, de forma a remover mais eficientemente os obstáculos à reabilitação associados ao regime de propriedade nessas áreas. Esse processo se não for devidamente acautelado pode significar um reforço do desalojamento e da segregação residencial.

Mais recentemente, a promulgação do Decreto-Lei n. 31, de 14 de agosto de 2012, institui a nova lei do arrendamento urbano, também conhecida por Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), e que entrou em vigor em novembro de 2012, está a ser alvo de forte contestação social. Embora não incida diretamente em questões de reabilitação urbana, de acordo com Lavadinho (2013), trata-se, essencialmente, de um diploma que tem como objetivo primeiro a extinção dos contratos de arrendamento celebrados antes da década de 1990, sem garantia de direitos aos inquilinos. A crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário e a ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis determinaram que a reforma do arrendamento urbano fosse assumida como um objetivo prioritário no domínio da habitação. De fato, a reforma do arrendamento urbano de 2006 não conseguiu dar uma resposta suficiente aos principais problemas com que se debate o arrendamento urbano, especialmente os relacionados com os contratos com rendas anteriores a 1990, com a dificuldade de realização de obras de reabilitação em imóveis arrendados e com um complexo e moroso procedimento de despejo.<sup>5</sup>

O NRAU impõe um mecanismo de atualização de rendas que tem originado valores inoportáveis para muitos inquilinos sem que estejam estabelecidos os apoios sociais adequados e necessários, afetando as famílias de mais baixo estatuto socioeconômico. O desalojamento tem sido uma marca da nova lei do arrendamento, uma vez que permite-se a facilitação da ação de despejo caso o senhorio/proprietário alegue pretender a casa para sua habitação própria ou dos descendentes, ou quando alega desejar realizar obras mais estruturais. A verdade é que a legislação não exige nem define que os alojamentos tenham de reunir as condições necessárias de habitabilidade, embora permita a ordem de despejo sem custos adicionais para o senhorio.

Nesse contexto, e já desde 2004, criou-se um quadro de referência para iniciativas de mercado livre no tocante à reabilitação urbana, convencionando o celebrar entre o município, ou a SRU constituída para o efeito, e os promotores privados, um contrato nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

À exceção da última década, todos os programas de reabilitação urbana levados a cabo pelo Estado, desde meados dos anos 1970, fomentaram a reabilitação urbana e a conservação do edificado existente no centro histórico das cidades portuguesas de acordo com o interesse público e coletivo, como demonstra Aguiar (2000, 2014). Esse autor, numa descrição do essencial da experiência de conservação do patrimônio urbano de Guimarães (cidade situada no distrito de Braga, na região Norte de Portugal), destaca uma

reabilitação urbana “para e pelas pessoas”, contra a segregação produzida por eventuais casos de gentrificação. Mas também a conservação estrita dos valores identitários e de autenticidade patrimonial, preservando as qualidades referenciais existentes na arquitetura da cidade histórica, prolongando-as para um território submetido a um desmesurado processo de desenvolvimento e de transformação, bem como a garantia da continuidade das permanências essenciais de longo prazo (a cidade como monumento, na estrutura da sua morfologia e tipologia fundiária), conservando as qualidades formais já sedimentadas (a arquitetura erudita e vernácula que construiu, no tempo, o centro histórico).

Parece pertinente, neste sentido, reavaliar a hipótese avançada há 30 anos por Jean Rémy (1983, apud Rodrigues, 1992a) de anterioridade, senão mesmo autonomia, do processo de gentrificação relativamente à reabilitação urbana. Isto é, da anterioridade da procura de espaços centrais com determinadas especificidades socioespaciais, diante da oferta, às práticas dos produtores públicos ou privados do alojamento. Justamente porque o fenómeno da gentrificação parece ancorado em dinâmicas econômicas e sociais mais globais, muito embora, uma preocupação relativamente recente nas ações públicas com o “embelezamento” dos espaços centrais das cidades e com a estética dos mesmos, não seja de todo alheia ao processo de revalorização. Processo esse que, de forma indireta, encarecerá os valores imobiliários, sobretudo tendo em conta a tendência de evolução do quadro legislativo português relativo à reabilitação urbana.

## Considerações finais

Em termos restritos a reabilitação urbana pode definir-se como uma ação de melhoramento significativo do estado de um alojamento ou de um imóvel, e a intervenção sobre o ambiente construído é menos radical do que no caso da renovação, pois consiste em arranjar o existente e não em substituí-lo por novas construções (DGOTDU, 2005). Por vezes, essas ações de reabilitação resultam da própria iniciativa dos proprietários (ocupantes ou arrendatários). No entanto – como uma ampla documentação dedicada a esse fenómeno no âmbito dos estudos urbanos demonstra – só se desenvolveram frequentemente desde o final dos anos 1970, no âmbito de procedimentos públicos que definiam um perímetro de intervenção e meios de ação específicos. Em qualquer dos casos, o objetivo dessas ações de reabilitação é sempre o de conferir ou de restituir ao alojamento, ao imóvel, e mais generalizadamente ao bairro, uma melhor imagem social e um maior valor econômico (Bourdin, 1979, 1980; Gonçalves, 2006).

Do ponto de vista social, a reabilitação urbana pode, em certos casos, levar a processos de transição populacional, uma vez que os antigos residentes, muitas vezes de camadas sociais menos favorecidas, vão sendo progressivamente substituídos por população das classes média-alta e alta que podem pagar as habitações reabilitadas. Contribui-se, por conseguinte, e neste caso específico, para a gentrificação que é, por definição, um processo de “filtragem social” da cidade. Despoleta-se um processo de recomposição social que opera

no mercado de habitação e de forma mais vincada e concreta nas habitações em estado de degradação dos bairros tradicionalmente populares. Correspondendo à recomposição (e substituição) social desses espaços e à sua transformação em bairros de classes média, média-alta, não se pode deixar de referir, por conhecimento desse processo de “substituição social”, o reforço da segregação socioespacial na sua sequência, aprofundando a divisão social do espaço urbano e da sua fragmentação socioespacial. Contudo, nos bairros históricos de muitas das cidades portuguesas, a gentrificação denuncia um estágio ainda primário (primeira fase de quatro no total, de acordo com o modelo de estádios da gentrificação formulado por Clay em 1979), ainda em processo embrionário, de crescimento lento e esporádico, manifestando-se no espaço urbano de forma pontual e fragmentada, numa pequena escala circunscrita e limitada a apenas alguns fogos ou, quando muito, a alguns quarteirões de bairro. Essa situação é característica de outras cidades da Europa do Sul, sendo necessário distinguir essa gentrificação “marginal” dos moldes da gentrificação como estratégia urbana global ao serviço da cidade revanchista e da ofensiva neoliberal, modelo mais generalizado nas cidades do mundo anglosaxónico (Mendes, 2008, 2011).

A associação direta da gentrificação à reabilitação urbana merece, deste modo, maior discussão, sobretudo no caso português que é marcado por uma grande rigidez do mercado de habitação e por uma evolução de sucessivos pacotes legislativos desde meados do século XX que estabilizaram o mercado de arrendamento e limitaram fortemente a proliferação do fenómeno da gentrificação.

Beneficiando, em particular, as famílias de baixo estatuto socioeconómico e privilegiando a manutenção e a fixação da população autóctone, ou seja, já residente nos bairros antigos, os sucessivos pacotes legislativos relativos à conservação e reabilitação do parque habitacional funcionaram como um pesado constrangimento ao avanço da gentrificação, limitando o processo de substituição social inerente ao desalojamento dos grupos socioeconomicamente mais debilitados, que entretanto estariam em risco de serem deslocados pelos *gentrifiers*, os novos moradores, pertencentes a uma nova classe média alta e relativamente endinheirada (*filtering up*).

Aliás, como procuramos demonstrar, todos os programas de reabilitação urbana levados a cabo pelo Estado, desde meados dos anos 1970, fomentaram a reabilitação urbana e a conservação do edificado existente no centro histórico das cidades portuguesas em geral, de acordo com o interesse das populações autóctones já residentes nos bairros da cidade centro, contra a segregação produzida por eventuais casos de gentrificação. Ainda assim, a última década de política urbana para a reabilitação aponta para que as intervenções públicas que provocam valorização da cidade desencadeiem mecanismos contraditórios de expulsão e de reapropriação. As novas políticas de reabilitação urbana traduzem uma maior orientação para o mercado e para os consumidores, em detrimento das classes mais desfavorecidas. A seletividade dos investimentos favorável à reprodução do capital implica o abandono, o esquecimento e a menor atenção à “cidade da maioria”, com particular gravidade para as áreas mais carenciadas onde se concentram os mais desfavorecidos.



Assim, acompanhando esse processo de transição, se bem que as primeiras vagas de gentrificação, iniciadas nos anos 1960 e 1970, se resumissem a um fenômeno esporádico e de pequena escala: uma realidade causal e local, em certa medida até marginal, identificada apenas em algumas das cidades principais das economias de capitalismo tardio; a verdade é que, pelo contrário, na atualidade, uma perspectiva ampla dos efeitos da globalização – nomeadamente os fluxos do capital global e em particular o setor financeiro – permite somar um novo caráter às atuais vagas de gentrificação desde os anos 1990. Esses efeitos promovem uma gentrificação em tudo diversa da anterior que foi observada durante décadas, quer do ponto de vista dos protagonistas e das procuras, como das modalidades e estrutura de oferta. O que antes era causal, marginal e local começa a ser sistemático, estando verdadeiramente globalizado a todas as regiões do planeta, como estratégia de dimensão significativa no panorama do urbanismo revanchista contemporâneo. Diversos estudos urbanos nos últimos anos têm relacionado o processo de gentrificação com as numerosas intervenções de renovação e regeneração urbanas, verificadas ao longo dos anos 1980 e 1990 em muitas cidades e por vezes favorecidas ou mesmo incentivadas pelas políticas neoliberais dos governos urbanos dirigidas à habitação. Na realidade, os próprios poderes públicos parecem reconhecer agora na gentrificação uma oportunidade de revitalização, ou regeneração urbana. Oportunidade essa cuja margem de lucro e de eficácia será tão maior quanto maior for a parcela do processo colocada estrategicamente sob o domínio do mercado e do setor privado (Smith, 2002; Slater, 2004). Esses tipos de

proposta evitam claramente a questão da natureza de poder de classe e, de forma estratégica, enfraquecem – pelo menos indiretamente – a percepção dos conflitos urbanos no acesso ao alojamento na cidade centro. Isso tudo porque o Estado capitalista, por via das políticas de reabilitação urbana, assume-se como mediador da luta de classes que a gentrificação materializa no espaço urbano.

Neste contexto, a política de reabilitação urbana em Portugal tem enquadrado uma ação por parte dos agentes econômicos e de produção do espaço, e convencido a sociedade civil em geral e, em particular, a população residente nos bairros populares da cidade centro, das mais-valias da conservação do edificado pelo mercado e pelo setor privado, pelo que seus destinos passam a estar ligados aos do Estado capitalista e, conseqüentemente, todas as recomendações de mudança apontam apenas para um planeamento urbano mais eficaz, o que só reforça as funções do próprio Estado capitalista, em grande medida, em defesa dos interesses dos grupos privilegiados. Essa dinâmica foi também especialmente notória no nível das políticas municipais de reabilitação de outros países europeus nos casos em que o objetivo das intervenções urbanas de requalificação do patrimônio conseguiu dominar os movimentos de reforma e de resistência. A tendência da tecnocracia para dominar ou influenciar as lutas urbanas é facilitada pela capacidade de absorver o discurso dessas últimas e reintegrá-lo no da reforma urbana em geral (Harvey, 2011). A própria natureza dos problemas urbanos facilita esse controle social. Na resolução dos problemas urbanos (ex: crise de alojamento, deficiente rede de transportes públicos, etc.), as contradições do capital colocam-se como

problemas de distribuição e de circulação, mais do que como problemas de produção. Para o planeamento urbano, as questões sociais levantadas pela ausência de habitação disponível na cidade centro ou pela procura insolvente de habitação pelos grupos mais desfavorecidos nunca se referem ao processo de produção sobre o qual a posição de classe assenta ou do qual deriva toda a estrutura desigual de classe, desenvolvimento urbano diferenciado e consequente luta de interesses, mas às medidas a tomar pelo Estado.

As ações de reabilitação urbana, privadas ou públicas, apenas constituem um aspecto dos processos socioespaciais que concorrem para a revalorização dos imóveis nas áreas centrais das cidades, por via do retorno do capital imobiliário nelas investido. A compreensão das operações de melhoria do parque

habitacional, quer sejam “espontâneas” ou institucionalizadas, devem igualmente ser compreendidas à luz dos movimentos da população, das estratégias residenciais, das mudanças socioculturais, mas, e sobretudo, no âmbito dos movimentos cíclicos de capital diferenciadamente investido que favorecem uma requalificação de certos espaços urbanos, e, muito particularmente, dos antigos bairros centrais históricos, em detrimento de outros menos proveitosos como oportunidade de negócio imobiliário no sentido de não garantirem tão eficazmente uma reprodução de capital investido (Smith, 1987b, 1992). A obra smithiana convida-nos a repensar as estruturas profundas nas quais assentam os novos padrões de (re)desenvolvimento urbano, sobretudo à luz dos tempos incertos presentes de crise capitalista mundial.

#### **Luís Mendes**

Universidade de Lisboa, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território. Lisboa, Portugal.  
luis.mendes@ceg.ul.pt

## Notas

- (1) A regeneração urbana consiste numa visão abrangente e integrada, que visa a resolução de problemas urbanos e que procura gerar mudanças duradouras no nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações. [Tradução do autor]
- (2) Não é preocupação central do presente texto problematizar a definição conceitual de gentrificação, pois existe uma abundante literatura científica que versa precisamente sobre esta questão, sendo o núcleo central das características do processo relativamente consensual entre a comunidade científica nacional e internacional. Para aprofundar a discussão do conceito, remetemos para toda uma ampla bibliografia internacional discutida em português em Rodrigues (1992a, 1992b, 1993, 1999 e 2010) e Mendes (2008).

- (3) A promoção da gentrificação como tributária da regeneração urbana passa, neste contexto mais recente, por dois tipos de estratégia: a de exploração de existência de uma base econômica forte, inovadora e com potencial de internacionalização; e a de aposta num determinado evento de projeção supranacional. Na concretização dessas estratégias o recurso à gentrificação (aqui entendida num conceito mais lato e amplo) afigura-se imprescindível, principalmente através dos projetos de *flagship development*, apostando na recuperação das frentes ribeirinhas, na criação de polos tecnológicos e de serviços, parques temáticos, complexos de congressos e exposições ou então em grandes operações urbanísticas, sustentadas ou não, por acontecimentos de projeção internacional.
- (4) Artigo 82 da Lei n. 67-A/2007, de 31 de dezembro, que criou o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação urbana.
- (5) Informação disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/>. Acesso em: 2 set 2013.

## Referências

- AGUIAR, J. (2000). *Dossier da Candidatura de Guimarães a Patrimônio Mundial. A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares*. Lisboa, Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa. (Policopiado)
- \_\_\_\_\_. (2014). "A cidade consolidada: da renovação para a reabilitação urbana". In: CONFERÊNCIA "BOAS PRÁTICAS NA REABILITAÇÃO URBANA". Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.
- APPLETON, J. et al. (1995). *Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto*. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.
- ATKINSON, R. (2003). Domestication by Cappuccino or a revenge on urban space? Control and empowerment in the management of public spaces. *Urban Studies*, v. 40, n. 9, pp. 1829-1843.
- ATKINSON, R. e BRIDGE, G. (2005). *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. Londres, Routledge.
- BARATA SALGUEIRO, T. (1983). *Mercado de habitação e estrutura urbana na área suburbana de Lisboa*. Lisboa, Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa.
- \_\_\_\_\_. (1994). Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. *Finisterra*, v. 29, n. 57, pp. 79-101.
- BOURDIN, A. (1979). Restauration réhabilitation: l'ordre symbolique de l'espace neo-bourgeois. *Espaces et Sociétés*, n. 30/31, pp. 15-35.
- \_\_\_\_\_. (1980). Réhabilitation des vieux quartiers et nouveaux modes de vie. *Recherches Sociologiques*, v. 11, n. 3, pp. 259-275.
- CLAY, P. (1979). *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Massachusetts, D.C., Heath, Lexington.

- CML (1993). *Reabilitação urbana nos núcleos históricos*. Lisboa, Pelouro da Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Lisboa.
- \_\_\_\_\_ (2012). *Estratégia de reabilitação urbana de Lisboa: 2011-2024*. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.
- DGOTDU (2005). *Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território*. Lisboa, Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.
- GONÇALVES, J. (2006). *Reabilitação urbana: oportunidades económicas, emprego e competências*. Lisboa, Espaço e Desenvolvimento.
- GOTTDIENER, M. (1985). *The social production of urban space*. Austin, University of Texas Press.
- HACKWORTH, J. (2007). *The neoliberal city: governance, ideology and development in American urbanism*. Nova York, Cornell University Press.
- HALL, T. (1998). *Urban geography*. Londres, Routledge.
- HARVEY, D. (1975). The geography of capitalist accumulation: a reconstruction of marxian theory. *Antipode*, n. 7, pp. 9-21.
- \_\_\_\_\_ (1978). The urban process under capitalism. *International Journal of Urban and Regional Research*, n. 2, pp. 101-131.
- \_\_\_\_\_ (1985). *The urbanization of capital*. Oxford, Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (2001). *Spaces of capital. Towards a critical geography*. Londres, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2006). *Spaces of global capitalism. Towards a theory of uneven geographical development*. Londres, Verso.
- \_\_\_\_\_ (2010). *The enigma of capital and the crisis of capitalism*. Oxford, Oxford University Press.
- \_\_\_\_\_ (2011). *Le capitalisme contre le droit à la ville: neoliberalisme, urbanisation, résistances*. Paris, Éditions Amsterdam.
- \_\_\_\_\_ (2012). *Rebel cities: from the right to the city to the urban revolution*. Londres, Verso.
- \_\_\_\_\_ (2013). *Para entender o capital: Livro I*. São Paulo, Boitempo.
- \_\_\_\_\_ (2014). *Seventeen contradictions and the end of capitalism*. Oxford, Oxford University Press.
- LAVADINHO, R. (2013). A nova lei do arrendamento. *Seara Nova*, n. 1724, pp. 21-24.
- LEES, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies*, v. 45, n. 12, pp. 2449-2470.
- LEES, L.; SLATER, T. e WYLY, E. (2008). *Gentrification*. Londres, Routledge.
- LEES, L.; IMRIE, R. e RACO, M. (2009). *Regenerating London. Governance, sustainability and community in a global city*. Londres, Routledge.
- LEFEBVRE, H. (1972). *O pensamento marxista e a cidade*. Póvoa de Varzim, Ulisseia.
- \_\_\_\_\_ (1974). *La production de l'espace*. Paris, Anthropos. (Edição inglesa: LEFEBVRE, H. (2003). *The production of space*. Oxford, Blackwell).
- MATIAS FERREIRA, V. (2004). *Fascínio da cidade. Memória e projecto da urbanidade*. Lisboa, Centro de Estudos Territoriais do ISCTE, Ler Devagar.

- MAYER, M. (2007). "Contesting the neoliberalization of urban governance". In: LEITNER, H. et al. (eds.). *Contesting neoliberalism urban frontiers*. Londres, Guilford Press.
- MENDES, L. (2008). *A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição socioespacial*. Tese de mestrado. Lisboa, Universidade de Lisboa. (Policopiado.)
- \_\_\_\_\_ (2011). Cidade pós-moderna, gentrificação e produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 473-495.
- \_\_\_\_\_ (2013). A regenera o urbana na política de cidades: Inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v. 5, n. 1, pp. 33-45.
- PACIONE, M. (2001). *Urban geography. A global perspective*. Londres, Routledge.
- RODRIGUES, W. (1992a). Urbanidade e novos estilos de vida. *Sociologia, Problemas e Práticas*, n. 12, pp. 91-107.
- \_\_\_\_\_ (1992b). *Retorno   cidade e emergência de novos estilos de vida. O fen meno "gentrification" como exemplifica o*. Lisboa, ISCTE.
- \_\_\_\_\_ (1993). "Urbanidade e novos estilos de vida. Contributos para um debate". In: II CONGRESSO PORTUGUÊS DE SOCIOLOGIA. *Actas*. Lisboa, Editorial Fragmentos e Associa o Portuguesa de Sociologia.
- \_\_\_\_\_ (1999). Globaliza o e gentrifica o: teoria e empiria. *Sociologia, Problemas e Práticas*, n. 29, pp. 95-125.
- \_\_\_\_\_ (2010). *Cidade em transi o. Nobilita o urbana, estilos de vida e reurbaniza o em Lisboa*. Oeiras, Celta.
- SANTOS, M. (1979). *Economia espacial. Críticas e alternativas*. São Paulo, Hucitec.
- SAVAGE, M. e WARDE, A. (1993). *Urban sociology, capitalism and modernity*. Londres, Macmillan.
- SILVA PEREIRA, R. (1963). Problemática da habita o em Portugal – I. *Análise Social*, n. 1, pp. 33-64.
- SLATER, T. (2004). Municipality managed gentrification in South Parkdale, Toronto. *The Canadian Geographer*, v. 48, n. 3, pp. 303-325.
- SMITH, N. (1979a). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, n. 45, pp. 538-548.
- \_\_\_\_\_ (1979b). *Gentrification and capital: theory, practice and ideology in Society Hill*. *Antipode*, v. 11, n. 3, pp. 24-35.
- \_\_\_\_\_ (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, n. 58, pp. 139-155.
- \_\_\_\_\_ (1984). *Uneven development: nature, capital and the production of space*. Oxford, Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (1986a). "Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space". In: SMITH, N. e WILLIAMS, P. (eds.). *Gentrification of the city*. Londres, Allen e Unwin.
- \_\_\_\_\_ (1986b). The gentrification of Harlem? *Annals of the Association of American Geographers*, v. 76, n. 3, pp. 347-365.

- SMITH, N. (1987a). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 77, n. 3, pp. 462-465.
- \_\_\_\_\_ (1987b). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dreams. *Environment and Planning D: Society and Space*, v. 5, n. 2, pp. 151-172.
- \_\_\_\_\_ (1992). Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, v. 17, n. 1, pp. 110-115.
- \_\_\_\_\_ (1996). *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. Londres, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2001). "Rescaling politics: geography, globalism, and the new urbanism". In: MINCA, C. (ed.). *Postmodern geography. Theory and praxis*. Oxford, Blackwell.
- \_\_\_\_\_ (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, v. 34, n. 3, pp. 427-450.
- \_\_\_\_\_ (2005). "El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal". In: HARVEY, D.; SMITH, N. (eds.). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona, Universidade Autònoma de Barcelona.
- VILLAÇA, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Nobel.

Texto recebido em 20/out/2013  
Texto aprovado em 25/mar/2014





# As desigualdades fontes de dinâmicas urbanas no centro histórico de Lisboa

Inequalities as sources of urban dynamics  
in the historic center of Lisbon

Jacques Galhardo

## Resumo

O centro histórico de Lisboa tornou-se, nos anos 1980, ponto fulcral para os agentes públicos locais que tentam torná-lo vitrine da capital e um dos motores das dinâmicas urbanas. Diferentemente do que foi escrito pelos anglo-saxões nos anos 1960, o enobrecimento socioespacial não aparece como objetivo. Pelo contrário, as políticas públicas procuram claramente manter e ajudar as populações instaladas nos bairros históricos da capital. Esse esforço está patente nas estatísticas ou nas próprias desigualdades persistentes, observadas nesse espaço. Longe de ser uma barreira, parece pelo contrário que essas políticas são um dos motores das dinâmicas em centro histórico.

**Palavras-chaves:** centro histórico; desigualdades; *gentrification*; Lisboa; agentes públicos.

## Abstract

*In the 1980s, the historic center of Lisbon became a major challenge for local public actors who have tried to make it the window of the capital city and one of the drivers of the urban dynamics. Unlike what was described by the Anglo-Saxons in the 1960s, socio-spatial gentrification never appears as a goal. Instead, public policies clearly seek to maintain and help the long-established population in the historic neighborhoods of the capital city. This effort is reflected in the statistics or in the persistent inequalities observed in the territory. Far from being a handicap, it seems that these policies are a driving force of the urban dynamics in the old city center.*

**Keywords:** *old center; inequality; gentrification; Lisbon; public actors.*

## Introdução

Por hoje a questão das relações e as desigualdades e aquilo a que os pesquisadores anglo-saxões chamaram a *gentrification*, há meio século, supõe reexaminar os quadros contextuais que já não são os mesmos desde os anos 1960. Deve entender-se aqui por quadros contextuais tanto as especificidades dos territórios como as evoluções históricas (políticas econômicas, sociais...) e as do pensamento científico. Apresentar o caso do centro histórico de Lisboa não tem muito sentido sem este esforço para mostrar o que há de comum ou de diferente em relação aos outros casos estudados, não somente pelas suas características próprias, a história específica de Portugal ou da sua capital; mas também em relação à evolução de um pensamento científico português que se inscreve a meio caminho entre essas mesmas características e os referenciais exteriores passados ou presentes.

Uma vez essas precisões efetuadas, tentaremos demonstrar que em Lisboa o regime de desigualdades explica parcialmente as dinâmicas urbanas. Entendemos por dinâmicas urbanas, o conjunto de mudanças socioespaciais que afetam o espaço urbano desde a mobilidade dos grupos sociais no tempo e no espaço, até a evolução das paisagens, passando pelas transformações das infraestruturas urbanas. Essas dinâmicas são levadas pelos atores públicos que interagem sobre o território urbano em diferentes escalas. As desigualdades são, em primeiro lugar, socioeconômicas, espaciais, mas elas incidem também no acesso à cidade, ao habitat ou ao trabalho. Relembremos que essas desigualdades são uma das características

do centro histórico, por outro lado inscritas no tempo. E demonstraremos também que os intervenientes públicos (municipalidade, associações de bairro, etc.) integram essas desigualdades, ora intencionalmente ora inconscientemente, para levar a cabo projetos urbanos. Por fim, tentaremos colocar a questão do papel e do lugar da mobilização do conceito de *gentrification* nessas dinâmicas urbanas, para os intervenientes públicos locais.

Para compreender o terreno, as fontes não faltam. Trata-se em primeiro lugar das enquetes efetuadas pelas instituições nacionais (INE – Instituto Nacional de Estatísticas, IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana). Nós podemos agora seguir em três recenseamentos (1991, 2001 e 2011) os efeitos políticos da reabilitação do centro histórico pela municipalidade de Lisboa. É preciso contar igualmente com o trabalho dos serviços municipalizados que elaboram numerosos relatórios preliminares à elaboração dessas políticas. O município de Lisboa conservou também certos reflexos de planificação do antigo regime,<sup>1</sup> com estruturas<sup>2</sup> técnicas e administrativas inseridas no tecido local e devendo coletar informações e propor orientações aos serviços municipais e aos eleitos. Empenhada na modernização lançou-se também num projeto de “dados abertos”<sup>3</sup> (*Open Data LX*) que permite a cada cidadão, mas também aos investigadores, aceder à maior parte das informações utilizadas pelos serviços municipais. Evidentemente a pesquisa de terreno no quadro da preparação de um doutoramento também é utilizada no nosso artigo; assim como os dados postos ao nosso dispor pelos parceiros locais da municipalidade (associações, ONG, comerciantes): relatórios, declarações públicas, entrevistas... Enfim, nós

contamos também com os artigos na imprensa que fazem eco às dinâmicas do centro histórico de Lisboa.

## Reexaminar os contextos para compreender um terreno novo

Perante a transformação das cidades inglesas e americanas logo após os anos 1960, os investigadores anglo-saxões começaram por tentar identificar os processos que observavam; em seguida, tentaram construir ferramentas que permitissem medir os efeitos desses processos nas sociedades e territórios. A socióloga Ruth Glass observa, no centro londrino, uma substituição pelas populações mais favorecidas, dos grupos sociais mais desfavorecidos (Glass, 1964). O que ela chama *gentrification* corresponde então a mecanismos essencialmente ligados aos jogos do mercado imobiliário, que têm a ver com o habitat construído após a 2ª Guerra Mundial, sem nenhuma unidade arquitetônica (Appert, 2008). O geógrafo Neil Smith vai mais longe fazendo do conceito de *gentrification* uma teoria que generaliza e sistematiza os efeitos socioespaciais (Smith, 1979). Para o investigador escocês que fez de Nova York o seu terreno de análise, os agentes públicos tecem estratégias para esvaziar os centros antigos das populações operárias e marginais em proveito de uma burguesia revanchista em busca da reconquista dos espaços que tinha deixado. Ele atribui essas lógicas às transformações do capitalismo. Com efeito os anos 1970 foram marcados por uma aceleração da internacionalização das trocas e o fim dos acordos de Bretton Woods. Esses dois

acontecimentos podem ter servido para explicar que as grandes empresas e instituições públicas procuraram concentrar seus setores terciários em bolsas situadas no coração das grandes metrópoles (Sassen, 1991), enquanto as funções de produção conheciam as primeiras séries de deslocalização. É nesse duplo movimento que, para os investigadores, teria nascido a *gentrification*: uma parte das classes médias teria tentado aproximar-se das ofertas de emprego de serviços situadas nas proximidades dos centros urbanos antigos, enquanto as classes operárias foram levadas a migrar para o periurbano. O mercado imobiliário não é mais do que a tradução do fenómeno e da *gentrification*, a ilustração de um processo de produção de desigualdades socioespaciais segundo um modelo centro/periferia.

A proposta de Smith, porque estabelece uma ligação importante entre a análise científica e um discurso ideológico,<sup>4</sup> impõe-se ao mesmo tempo como uma referência a mobilizar nos trabalhos sobre o espaço urbano, e como um tema de debate por si só na investigação mundial. No início, o autor distingue as cidades anglo-saxônicas e as cidades latinas do continente europeu. Essas não conheceriam segundo ele o fenómeno da *gentrification*. Essa posição explica as investigações levadas a cabo na Europa, por investigadores nomeadamente francófonos.<sup>5</sup> Trata-se, para eles, de demonstrar que os centros mais antigos das cidades europeias conhecem também um processo de *gentrification*, o que conduz finalmente à generalização do conceito. Uma nova vaga de trabalhos a partir dos anos 2000 procura atenuar ou até formular reservas sobre essas aproximações (Bidou-Zachariasen, 2003) verificando no terreno de outras cidades as hipóteses

desse último. Mas outros autores decidiram “desconstruir o conceito de *gentrification*” (Bourdin, 2008), duvidando de seu interesse na compreensão da territorialização.

Esses debates ecoam naturalmente em Portugal, mas com um desfasamento temporal. Certos autores retomam nas suas análises a ideia de entrada em concorrência das cidades no contexto da mundialização, e tentam medir os efeitos dessa concorrência sobre o mercado imobiliário (*rent gap*). É o caso de Luís Mendes que analisa o que está em jogo no marketing urbano sobre as dinâmicas espaciais e a imagem da cidade (2008). É necessário igualmente citar Eduardo Brito Henriques e Paulo Peixoto que contribuem para a popularização do conceito de *gentrification* nos meios da investigação em Portugal, nomeadamente a partir do estudo dos efeitos, das mobilidades sobre o preço do imobiliário (Brito Henriques, 1994 ; Peixoto, 2000) e da qualificação do centro histórico por intermédio do patrimônio em benefício das classes médias (Peixoto, 2005). Duas ideias ressurgem amiúde nesses trabalhos: a primeira insiste sobre a concorrência entre os agentes públicos e privados no seio do mercado imobiliário do centro histórico de Lisboa. São muitas vezes os arquitetos que põem essas questões por intermédio do que eles chamam os “riscos de *gentrification*” (Pavel, 2011). Na mesma lógica, mas numa perspectiva diferente, certos autores se preocuparam com a uniformização dos centros históricos pelo efeito das normas internacionais (Aguiar, 1999). Todos integram, aqui, as análises de Smith ou parecem caucioná-las.

O que marca hoje são as grandes mudanças que aconteceram no contexto da análise e do próprio terreno: os próprios quadros

ideológicos da guerra fria dissolveram-se, convidando o investigador a olhar diferentemente o objeto do estudo; as políticas públicas privilegiam hoje a densificação do espaço urbano por questões de economia orçamental e de domínio do território; por fim as recomendações internacionais, sustentadas por novas lógicas de governação evoluíram. Por exemplo o texto atualizado em 2003 da Nova Carta de Atenas (referência fulcral do Conselho Europeu dos Urbanistas) propõe um conjunto de recomendações para a cidade do século XXI que encontram um eco importante nas políticas públicas de reabilitações: coerências sociais e econômicas, coabitação pluricultural e socioeconômica entre as gerações, a identidade urbana, espírito do local, ou cidade participativa. Para a Unesco, “a preservação e a revitalização dos bairros históricos não pode ser feita sem os seus habitantes” (programa *Historic Districts for all*, em 2007).

Muito longe de serem declarações de princípios, essas recomendações foram largamente tomadas em conta pelos agentes locais, seja para obter financiamentos públicos seja para beneficiar dos selos de excelência e prêmios internacionais (Galhardo, 2013a). Assim pode ler-se no Plano Estratégico Local (PEL) de 2005:

[...] Lisboa, cidade das culturas, significa uma cidade que valoriza a coesão social, o cosmopolitismo, a criatividade, a tolerância e a abertura para o exterior, com o objetivo de promover uma cidade atrativa e contemporânea e que se quer cosmopolita e multicultural. Em Lisboa, vivem e trabalham pessoas de inúmeras nacionalidades e de diferentes comunidades étnicas com seus respectivos valores culturais, que contribuem para o reforço do seu estatuto

de metrópole multicultural e local de grande diversidade étnica e de convergência de culturas, nacionalidades e línguas.

No fim dos anos 2000, a integração do conjunto dessas intenções nas políticas públicas levou à atribuição de várias distinções a Lisboa, entre as quais uma da seção habitat da ONU pela sua prática de governança, a entrada do Fado no patrimônio mundial da Unesco, ou ainda premiada pela boa integração dos princípios da nova Carta de Atenas ou concurso Eurocities.

Essa evolução das normas internacionais orientou os pesquisadores portugueses para a questão do patrimônio ou da memória (Menezes, 2005; Pavel, 2011) e da cultura (Carranca, 2004; Costa, 2007) mais que a do conflito por apropriação e/ou a conservação do território. Nisso, parece-nos que a pesquisa portuguesa distinguiu-se por uma parte do quadro teórico avançado por Smith. Preferimos evocar aqui os processos de adaptação dos grupos sociais e a plasticidade dos territórios (Serrano e Neto, 2012), ao invés das lógicas de conflitos desenvolvidas e aprofundadas na pesquisa francesa (Melé, Larrue e Rosemberg, 2003). No entanto, nos últimos anos as reflexões francófonas, lusófonas e mais geralmente latino-americanas convergem para posicionamentos e interpretações de processos de territorialização em centro histórico bastante próximos. A maioria dos pesquisadores tenta tomar uma via intermédia entre uma análise que seria fundada sobre inter-relações bem sintonizadas (em contextos urbanos específicos) e a procura de novos paradigmas capazes de interpretar os fenômenos urbanos. Essa abordagem interessa mais nos fenômenos de proximidades e nas transações sociais (Melé, 2013). Os trabalhos sobre Lisboa

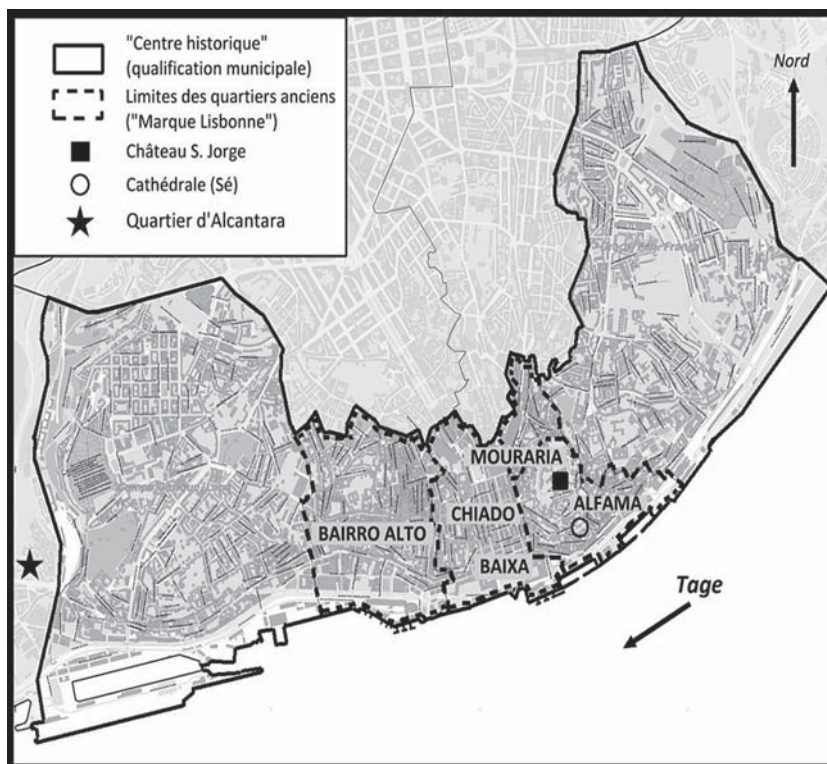
de Malheiros, Carvalho e Mendes (2012) obedecem à mesma lógica. Esses últimos lembram que as transformações do centro histórico da capital portuguesa resultam da combinação de dois fenômenos: a fixação de imigrantes não europeus e a permanência de um enobrecimento<sup>6</sup> urbano marginal.

Segundo eles, essa combinação tem como consequência uma diversificação cultural e étnica. A *gentrification* seria, então, uma simples característica de um fragmento do território. Menezes (2011) avança mesmo com a ideia de que a Mouraria (um dos bairros do centro histórico) seria um dos espelhos do espaço urbano contemporâneo, uma mancha onde coexistem diferentes Mourarias. Esses trabalhos fazem eco a preocupações muito práticas de eleitos que se interrogam sobre os processos de autosegregação socioespacial que acompanha a territorialização em Lisboa (Gaspar, 2003). Os trabalhos de Gaspar, apesar de uma certa inquietação diante do que ela identifica como um processo de exclusão do centro histórico das categorias desfavorecidas, mostram no entanto uma dispersão dos enclaves elitistas no território lisboeta. Ela nota igualmente que a escolha das novas elites difere das antigas.

## Persistência de desigualdades no centro antigo de Lisboa

O centro histórico de Lisboa compõe-se de quatro bairros, chamados: Bairro Alto, Baixa-Chiado, Alfama e Mouraria (Figura 1). Nenhum desses bairros constitui uma unidade administrativa, mas suas existências devem-se ao modo como as memórias populares

Figura 1 – Limites do bairro histórico e do seu centro antigo



Fonte: CML (2012); Galhardo (2012).

facetaram – a partir das marcas mais ou menos visíveis nos espaços em causa – identidades coletivas específicas.<sup>7</sup> A decisão municipal de fundir as doze freguesias<sup>8</sup> mais antigas de Lisboa numa entidade política e administrativa única fez acordar as identidades locais e as resistências dos quatro bairros antigos. Em primeiro lugar o bairro de Alfama onde a primeira associação de gentrificadores aparece (1987) para defender a memória do fado e dos pescadores; em seguida o da Baixa-Chiado que tenta valorizar seu passado marítimo e comercial antes do grande incêndio em 1988 ter vindo

distribuir as novas cartas da ação pública. O bairro alto, rapidamente designado como o local de predileção da vida noturna e cultural lisboeta, vive conflitos repetidos entre os comerciantes e a municipalidade, por causa da vida noturna, do estacionamento selvagem e das incividades. Por fim, o bairro da Mouraria durante muito tempo mal amado por causa da sua imagem de delinquência, pobreza e prostituição, revela desde os anos 2000 um interesse por parte das classes médias que se instalam e defendem seu passado árabe e uma certa multiculturalidade.



Os eleitos observam e o apoiam, mas prudentemente. O programa diretor da requalificação do centro antigo de Lisboa tem essa vontade de diferenciar e ter em conta as desigualdades socioespaciais até nos títulos utilizados: “as cidades dentro da cidade” ou ainda “uma cidade de bairros”. Esse programa foi integrado quando do documento de enquadramento votado pela Assembleia Municipal em 2010: “Lisboa 2012, Visão estratégica”. Resta o fio vermelho da planificação urbana lisboeta e resulta do trabalho dos pesquisadores do Instituto Superior Técnico de Lisboa. Esses últimos imaginaram um projeto de revitalização da cidade contemporânea que permita conciliar as estratégias de compactagem e de policentralização consideradas como a base da organização e do desenvolvimento urbano (Fernandes, 2009). No plano teórico, a desigualdade espacial admite-se como um elemento positivo do território. Os pesquisadores que trabalharam nesse pressuposto mostram que pode justificar-se com o passado territorial.

Historicamente, Lisboa desenvolve-se em torno do Castelo de S. Jorge, no período da presença dos mouros. Após a tomada da cidade pelos cristãos em 1170, um primeiro recinto protegido é construído. Alfama se densifica na parte sul, ao longo do Tejo, no interior das muralhas. A parte alta, em torno da catedral, é ocupada pela nobreza e as famílias ricas, enquanto a parte baixa é deixada aos pescadores e marinheiros. Quando na Idade Média as populações endinheiradas migram para a rua da Madalena e a Baixa, os pescadores e marinheiros estendem-se mais para cima na colina. Na parte norte, no exterior das muralhas, o bairro da Mouraria nasce de uma concessão

atribuída aos mouros que não foram todos expulsos. São muitas vezes os proprietários de grandes explorações agrícolas que alimentavam o castelo. A pesquisa histórica refere também artesãos de arte, mas esses habitantes vão ser pouco a pouco substituídos pelas famílias cristãs, consoante as perseguições. Na parte baixa (Baixa-Chiado) encontravam-se as atividades comerciais relativas às descobertas e atividade portuária.

Os reis deixam o castelo e aí se instalam desde o século XVI arrastando com eles a elite portuguesa. O terremoto de 1755 destruiu o bairro e obrigou o poder público a reconstruir, de modo mais racional (Figura 2), o espaço à volta da Praça do Comércio. É lá que se instalam mais tarde os grandes armazéns de luxo, os teatros e as salas de espetáculo. Enfim o Bairro Alto, cuja forma em xadrez é anterior à Baixa-Chiado, resulta de uma política de parcelamento levada a cabo pelos poderes públicos sobre terrenos agrícolas, entre os séculos XVI e XVII. A monarquia aí instalou a partir de 1498 a população cujas atividades estavam ligadas ao rio e ao mar. Mesmo assim o bairro, a partir de 1551, viveu um enobrecimento e emburguesamento parciais, com a instalação das famílias seguindo os jesuítas que se fixaram em torno da igreja de S. Roque, nos pequenos palácios ainda visíveis.

A história do centro antigo marca o território não só pelo seu urbanismo, mas também pela sua arquitetura: na Baixa-Chiado existe um plano em xadrez com alojamentos bastante vastos e relativamente bem equipados, mas esse não é o caso do Bairro Alto (igualmente em xadrez), onde, ao lado dos pequenos palácios que deram lugar estes últimos anos a pequenas operações fachadistas, encontram-se pequenos



Figura 2 – Plano em xadrez e antigo enobrecimento da Baixa-Chiado



Fonte: Galhardo (2010).

alojamentos de vários andares insalubres. No oposto Alfama e Mouraria (Figura 3) vivem situações diferentes: casas bastante opulentas no pé do castelo e pequenas casas insalubres mais abaixo da colina. Nos dois casos, as ruas são estreitas e sinuosas. Não se pode no entanto falar de Medina, mas simplesmente de um urbanismo pouco dominado e pouco controlado. O que sobressai aqui é a diversidade de situações e características, tanto entre cada bairro como no interior dos próprios bairros. Essa diversidade tem a marca das desigualdades socioespaciais. Os trabalhos mostram que

existe, continuamente, um dinamismo urbano em torno das alternâncias povoamento/abandono e proletarização/enobrecimento. Os próprios processos parecem, aliás, nunca ter fim: a um enobrecimento, mais ou menos parcial, sucedem-se episódios de proletarização provisória. Pavel (ibid.) relata que depois do terremoto as elites trocam o centro antigo pela periferia de Lisboa e alugam os alojamentos às famílias pobres. O município irá adquirir os pequenos palácios em ruínas durante o século XIX para levar a cabo novas intervenções sobre o território.

Figura 3 – Diversidade arquitetônica da Mouraria



Fonte: Galhardo (2010).

Neste primeiro período, o espaço que corresponde ao centro antigo atual de Lisboa vive a divisão tradicional das sociedades do mar: bairros de marinheiros polivalentes e pobres, bairros dos oficiais, e os dos mercadores-negociantes, aos quais juntamos os palácios da elite aristocrática. Ainda que segregada, a proximidade socioespacial e a dependência intergrupos explicam-se pelos imperativos de uma atividade portuária em concorrência com outros portos da fachada atlântica (Sevilha, Bordéus, Nantes e Londres). A elite desta sociedade do mar lisboeta é a principal beneficiária dos produtos importados e organiza a cidade

para facilitar as trocas comerciais. A instalação da monarquia para a Baixa-Chiado corresponde sem dúvida a sua vontade de dominar uma parte dos fluxos comerciais e da cota dos produtos importados que são desembarcados na Praça do Comércio. Se o terremoto de 1755 marca a retirada das monarquias para as periferias, nessa altura já Lisboa não rivalizava com os portos franceses, holandeses ou ingleses. Longe de dar origem a uma pauperização geral do centro da capital, os trabalhos de reconstrução da Baixa-Chiado mantêm-se “uma grelha de ruas que estabelece uma rede viária e que ao mesmo tempo estabelece uma hierarquia

social e comercial" (Camarinhas, 2006). O autor<sup>9</sup> acrescenta que "só as insuficiências financeiras do governo e do Município evitaram a destruição dos bairros populares de Alfama e Mouraria, para os quais se propunham projetos arquitetônicos de ilhas operárias modernas". No primeiro caso, as desigualdades são integradas nas políticas públicas para racionalizar o espaço e dominar as dinâmicas. No segundo caso, a ausência de meios age como adiamento de ação pública cuja consequência é a continuação de um nível elevado de desigualdades.

Os anos 1930 e as décadas a seguir à 2ª Guerra Mundial não parecem desmentir essa continuidade de um espaço heterogêneo, apresentando microterritórios muito desiguais, diversidade sociológica e econômica, urbanismo, habitat... Durante esse período Portugal não vive processos econômicos próprios dos Estados industriais depois da 2ª Guerra Mundial: permanece um Estado totalitário com mais de 50% de população rural, fechado sobre ele próprio e o seu império, e prisioneiro da ideologia autárquica. Entre 1945 e 1947, o governo de Salazar lança uma série de programas de habitação cujo objetivo é responder à crise do alojamento garantindo ao mesmo tempo a paz social e ao mesmo tempo lutar contra as desigualdades. Vários segmentos da população mais fragilizada são o alvo mantendo uma fragmentação do espaço urbano lisboeta e do mercado imobiliário (Silva, 1987): as casas econômicas cujo objetivo é de encontrar uma solução ao problema de habitação das classes operárias<sup>10</sup> (1933); as casas desmontáveis destinadas aos antigos habitantes das favelas (1938); as casas para famílias pobres que não tinham recursos suficientes para aceder às casas econômicas (1945); ou as casas

de renda econômica para as classes médias (1946-1947); o programa de casas de renda limitada (1947) cujo congelamento dos aluguéis vai ter uma incidência sobre a degradação do patrimônio construído. A partir de 1948, o governo liberaliza os montantes dos aluguéis em todas as cidades portuguesas com exceção de Lisboa e Porto.

Silva (1994) conclui em três pontos: por um lado, o setor privado continua a ser o principal agente da construção no mercado imobiliário, apesar do regime autoritário; por outro, o jogo dos agentes produz uma situação extremamente variável tanto no povoamento como nas características da construção; conclusão, nem o Estado nem o setor privado conseguem no fim de contas resolver a crise do alojamento. Por outras palavras, ao sair da ditadura, a oferta (qualidade da construção, tamanho, equipamentos...) continua a ser extremamente diversificada, mantendo em Lisboa desigualdades socioespaciais. Padeiro e Costa (2013)<sup>11</sup> relembram que um dos efeitos do crescimento demográfico na aglomeração é o "aparecimento de 'bairros clandestinos' na periferia nos terrenos com vocação paisagística ou agrícola feito sob o olhar complacente das autoridades públicas mal preparadas". Esses mesmos bairros ou loteamentos clandestinos (e também favelas) vão mais tarde ser legalizados, normalizados (re)qualificados... com duas consequências: a permanência das desigualdades sobre esses territórios e a metropolização de Lisboa. Entretanto, os *squats* e alojamentos ilegais<sup>12</sup> são hoje ainda uma realidade em Lisboa, e não só nas periferias. Ou seja, a história da cidade, da sua evolução, das suas transformações e dos seus ordenamentos deve-se, em primeiro lugar, à existência das desigualdades que os atores

querem tratar com maior ou menor amplitude, ambição ou sucesso.

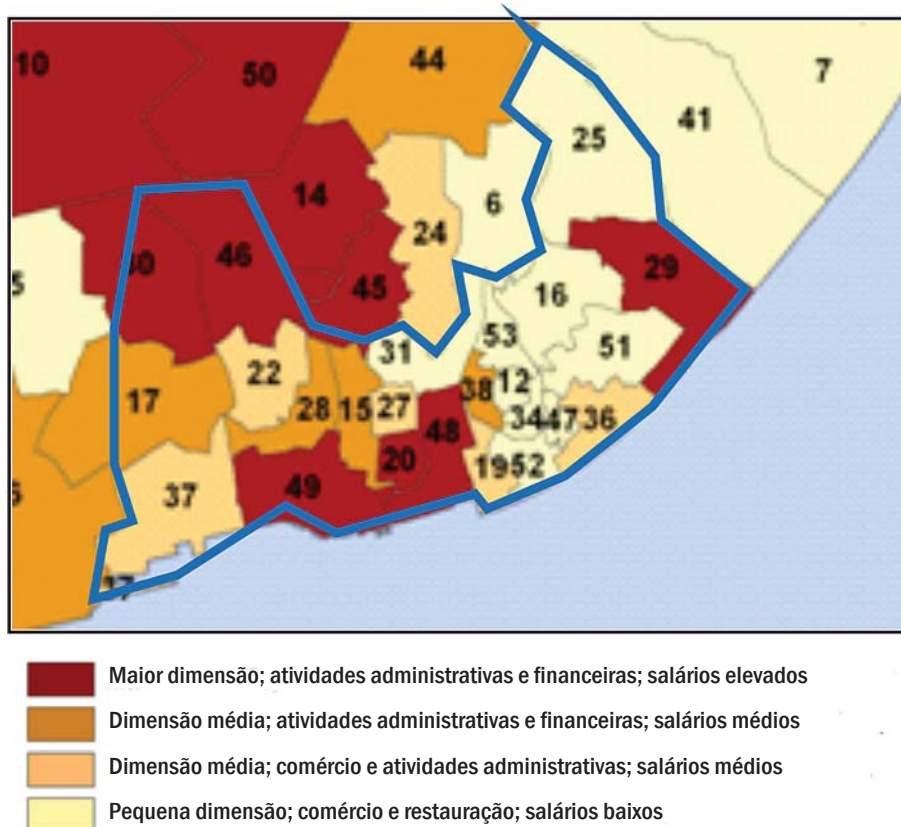
O período que segue à Revolução dos Cravos (25 de abril de 1974) marca a junção das políticas públicas territoriais às normas internacionais em evolução sobretudo a partir da entrada de Portugal na Comunidade Económica Europeia (1986). No entanto, essas normas internacionais já levam em conta o fim dos “trinta gloriosos” e a entrada em concorrência dos homens e dos territórios no quadro de processos econômicos mundializados: a importância das cidades e dos litorais (e acessoriamente das zonas ribeirinhas), a necessidade de associar os cidadãos às decisões (para evitar os efeitos onerosos dos conflitos), a questão ambiental (no espaço público ou privado), o papel da cultura e do patrimônio na valorização territorial e a imagem de marca da cidade (com a intervenção permanente das memórias locais e da encenação da cidade), os interesses de reterritorialização de uma população que se tornou mais móvel, etc. Todos esses assuntos são integrados, sem hesitações, nas políticas públicas municipais a partir dos anos 1980 com efeitos sobre o centro histórico de Lisboa, mas com nuances.

As estatísticas do INE revelam bastante bem a existência de desigualdades no centro histórico apesar das políticas públicas que, ao requalificar o espaço, deveriam trazer investimentos e categorias sociais mais favorecidas. Se nos basearmos nos dados coletados em 2001, Lisboa tem 65,1%<sup>13</sup> de habitantes sem qualificação ou simplesmente com nível de ensino primário (Ensino Básico). Todos os bairros históricos do centro antigo estão acima deste valor: 74,5%, no Bairro Alto; 80,2%, em

Alfama; e 81,5% na Mouraria. Do lado oposto, os habitantes que dispõem de um diploma universitário superior ou igual a uma licenciatura representam 14,6% em Lisboa; 8,7% no Bairro Alto; 6,1% em Alfama; e somente 4,7% na Mouraria. É notável que a diferença em relação à média em Lisboa não permite dizer que os bairros são apreciados pelos gentrificadores, até 2001. Notaremos, no entanto, as diferenças entre os três bairros. Enquanto a fase de reabilitação está em fase de acabamento em Alfama e que o Bairro Alto está a meio das primeiras grandes obras, é esse que parece fixar a população mais qualificada que em Alfama.

Essas observações são confirmadas pelo indicador do Recurso Mínimo de Inserção.<sup>14</sup> Assim entre 2005 e 2007, o número de beneficiários passou de 80 a 212 na Mouraria (+165%), de 56 a 219 em Alfama (+291,1%) e 115 a 276 (+140%) no Bairro Alto. Ou uma população precária vem para esses bairros ou a população local fica mais precarizada (pode também ser melhor identificada pelos serviços sociais). Aqui ainda, a diferença entre os três bairros históricos são notáveis, obrigando-nos a agudizar a análise. Assim sendo, se observamos uma população ativa no bairro da Mouraria, que é composto por duas entidades administrativas (Socorro a norte e São Cristóvão perto de Alfama e do Castelo), nós obtemos os seguintes números: as categorias superiores representam 10,48% no Socorro e 16,24% em São Cristóvão, nas categorias médias, respectivamente 50,44% e 47,55%, enquanto nas categorias mais fracas o número permanece ainda muito elevado: 39,8% no Socorro e 36,21% em São Cristóvão.

Figura 4 – Extrato do mapa da tipologia de estabelecimentos nas freguesias do Concelho de Lisboa, 2010. O bairro histórico está delimitado em azul



Fonte: Observatório das Desigualdades – CIES-ISCTE e Galhardo (2014).

E igualmente nesse sentido que Margarida Carvalho e Renato Miguel do Carmo concluem para o Observatório das Desigualdades,<sup>15</sup> em 2010: “mas a aparente posição privilegiada de Lisboa em relação ao resto do país, esconde situações de grande desigualdade e diferencial salarial”. Os autores desse relatório notam que o *ratio* entre os salários mais elevados e os mais baixos na capital é superior em dois pontos ao do país

em geral. E concluem então: “isto significa que apesar dos ganhos médios mensais em Lisboa serem superiores aos nacionais existe uma maior disparidade desses ganhos”. O que nós observamos no centro de Lisboa é a persistência de um mosaico de situações apesar das políticas públicas desenvolvidas pela municipalidade desde os anos 1980 (Figura 4 – estabelecida a partir da carta do Observatório das Desigualdades).<sup>16</sup>



Estamos longe de um processo de *gentrification* que se estenderia ao centro histórico no seu conjunto, empurrando as populações mais modestas ou precarizadas. A prostituição, o tráfico de droga e as várias atividades ilícitas não desapareceram. Estão nas manchetes dos jornais e são levados em conta nas políticas públicas locais. Sem querer generalizar os comportamentos marginais ou estigmatizar certos bairros históricos, essas características espaciais são testemunho de uma coabitação lógica entre categorias socioeconômicas diferentes: as primeiras fornecem um serviço lá onde se encontram os potenciais clientes graças a um poder de compra elevado.

## O regime de desigualdades, motor de dinâmicas urbanas

Se as desigualdades persistem no centro histórico de Lisboa, apesar das políticas públicas de reabilitação,<sup>17</sup> então é conveniente rever as hipóteses de interpretação das dinâmicas urbanas. Desde os anos 1930, os agentes públicos utilizaram diferentes aproximações para tentar reabilitar o centro histórico: uma fase de monopólio quase exclusivo das instituições públicas (1933-1948); uma fase durante a qual as instituições concederam algumas prerrogativas limitadas ao setor privado (1948-1974); uma fase de busca de parceiros institucionais (1975-1990); uma fase de retirada institucional e de confiança no setor privado (1990-2006); uma fase durante a qual o município se contenta de um papel limitado pontual e relativo através de uma ação pragmática de parcerias e conceitos abertos (desde 2006).

Durante esse último período, os agentes públicos locais procuram sair das obrigações teóricas e normativas que se impõem pelos documentos da planificação urbana. Um duplo contexto determina essa orientação: as normas internacionais cada vez mais apressadas, pois caucionam os financiamentos e o reconhecimento internacional; e um território marcado por desigualdades persistentes e a diversidade da procura dos utentes dos bairros do centro histórico.

A municipalidade de Lisboa beneficiou desde o início dos anos 1990 de um arsenal jurídico e financeiro extremamente rico e diversificado, suscetível de responder, finalmente, às situações muito desiguais do seu território. O Estado continua a acompanhar as políticas públicas locais por intermédio de uma série de programas financeiros<sup>18</sup> que dizem respeito ao aluguel, ajuda ao financiamento da reabilitação, a fiscalidade ou o mercado imobiliário. Assim, o Estado reforma o regime dos aluguéis urbanos<sup>19</sup> fixando novos coeficientes que visam em princípio o aumento global dos aluguéis antigos preservando ao mesmo tempo as populações mais modestas.<sup>20</sup> Essa lei modificada e completada por intermédio de decretos de aplicação, tem por objetivo dar aos proprietários os meios financeiros para reabilitar os seus bens. Esses beneficiam assim de ajudas variáveis, como o SOLARH (três decretos-lei entre 1999 e 2001) que permite à IHRU oferecer empréstimos sem juros para realizar obras de conservação num habitat pertencente a privados ou aos agentes públicos (associações, instituições, municipalidades). Para responder às dificuldades de realojamento, o Estado implementa dois programas especiais: Prohabita (seis decretos-lei e três decisões ministeriais entre 1989 e

2007) é um programa de medidas de urgência das famílias cuja habitação está destruída, ameaçando ou destinada à demolição. A ajuda vai desde o alojamento provisório num hotel, até a reconstrução da habitação, passando pela procura de alojamentos disponíveis para os habitantes. A ajuda supõe acordos de colaboração entre os municípios ou as associações de municípios e o IHRU. A esse programa junta-se outro específico das áreas urbanas de Porto e Lisboa (os mais povoados): o programa especial de realojamento (PER – oito decretos-lei e quatro decisões ministeriais entre 1989 e 2007). Tem por objetivo o realojamento das pessoas que vivem nas favelas ou *squatters* urbanos. Para encorajar os particulares a entrar nesses dispositivos, o Estado português toma uma série de iniciativas de caráter fiscal para os particulares, previstas no orçamento de Estado de 2008: baixa do IVA e das taxas imobiliárias e/ou sobre os aluguéis, sobre as obras em curso em certos tipos de edifícios. A lei prevê que essas isenções duram de 5 a 8 anos. Por outro lado, um conjunto de textos regulamentares enquadram o mercado imobiliário, os preços de compra do m<sup>2</sup>, os montantes destinados às alienações de bens... Esses textos reagem também às regras e aos custos de construção, às ajudas e aos subsídios à aquisição assim como às transmissões de bens (ou a sua impossibilidade) assim como os direitos aferentes. Por fim, esses textos evocam as ajudas e as garantias para certas categorias de cidadãos (pessoas idosas, jovens...).

A diversidade do arsenal jurídico legal e fiscal ilustra a vontade quase cirúrgica de integrar as desigualdades nas políticas públicas nomeadamente para controlar e limitar seus

efeitos não esperados. Tudo se passa como se os atores públicos tivessem admitido a necessidade de manter todos os grupos sociais no teatro urbano. Essa vontade de uma inclusão das desigualdades manifesta-se, por exemplo, pelo conteúdo do relatório final inscrito no Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN) dedicado à inclusão social dos indivíduos residentes em territórios urbanos problemáticos (relatório final, 2013) que associa a municipalidade, os profissionais (conselhos, auditorias) e as associações de bairro (gentrificadores). Para esses atores instituídos trata-se de manter (ou de restabelecer) um direito à cidade para todos através da promoção de soluções financeiras e sociais suportadas pelos parceiros locais. No seu trabalho sobre Alfama (2011), Benis reporta um encontro com um dos arquitetos (F. Lopes) que tinha participado nestas políticas públicas nos anos 1980:

O nosso trabalho foi uma experiência muito dirigida ao social e aos pobres. Essa intervenção mínima permitiu manter nesses bairros uma grande parte da população. Ou seja, se hoje há uma certa vida popular local que dá, nesta época as festas populares, este ambiente de bairro, é porque conseguimos manter uma parte da população que tem seus hábitos e que, por outro lado, está adaptada às condições de vida desses bairros (porque efetivamente essas ruas estreitas e essas pequenas casas não são aceites nem favorecem certos tipos de população, nem são aceites por uma população mais emburguesada). Essas pessoas estão habituadas e gostam tanto desse ambiente que não querem partir.



Benis mostra em seguida que esta política de permanência de populações pobres ao lado de populações mais desafogadas, no contexto novo (liberalismo municipal e global dos anos 1990), favorece o desencadear do processo do que ela chama " *gentrification* incontrôlada" do bairro. Se o autor constata a partida de um número importante das populações alfamistas, outros igualmente modestos mantêm-se no bairro ao lado dos novos burgueses-boêmios. São essas desigualdades que Benis revela nas fotografias que mobiliza e nas conversas que realiza. No caso de Alfama como no caso de outros bairros do centro antigo de Lisboa, o objetivo das políticas públicas não é a luta contra as desigualdades mas sim sua inclusão para não agravar as consequências socioespaciais. Por esse fato as desigualdades podem manter-se no centro antigo, ou mais concretamente em fragmentos do território. No caso de Alcântara, antigo bairro industrial situado à margem do centro antigo, Giroud (2007) analisa os efeitos das políticas públicas e conclui sobre a forma de resistência habitando o espaço público, a rua..., por parte das populações que deixaram seus alojamentos.

O município mediu em 2008 o grau de adesão dos agentes públicos locais aos dispositivos legais da reabilitação em centro antigo. Assim, se considerarmos o conjunto de dispositivos de ajudas financeiras (Recria, RECRIPH, Rehabita e SOLARH) apresentadas anteriormente constatamos no período 1988-2005,<sup>21</sup> que os bairros históricos centrais não reagem todos da mesma maneira:<sup>22</sup> 106 processos iniciados para a Mouraria (5,7% da Área Histórica Central), 224 quanto a Alfama (11,6% do AHC) e 341 para o Bairro Alto (17,7% da AHC). Se medirmos os níveis de acabamentos

nas unidades de habitação familiar em relação ao número total de unidades, observamos as mesmas diferenças: 18,9% na Mouraria, 25,9% em Alfama e 30,7% no Bairro Alto. As mesmas fontes mostram que esse fenômeno evolui ao longo do tempo. Para o Bairro Alto, os pedidos de financiamento não cessam de aumentar entre 1988 e 1999, baixando logo em seguida. O número de pedidos é menos elevado na Mouraria, e a evolução varia muito de ano para ano. Vários elementos explicam essas variações e diferenças. Vamos reter aqui a propriedade e o estado do construído existente. Se tivermos em conta os alojamentos vazios<sup>23</sup> (total ou parcialmente), constatamos que são 12,7% na Mouraria, 29,25% em Alfama e 9,67% no Bairro Alto. A propriedade dos alojamentos vazios também pode explicar as resistências dos agentes locais na reabilitação pelas capacidades financeiras dos proprietários. O peso da Igreja, que pouco pretende especular, é mais importante na Mouraria que nos dois outros bairros centrais antigos. O mesmo se aplica ao município que tem praticamente 1/5 dos alojamentos vazios da Mouraria, 4% em Alfama e 15% no Bairro Alto. São os privados que mais possuem alojamentos vazios, cerca de 75% na Mouraria e outro tanto no Bairro Alto, e mais de 91% em Alfama. O resultado dessas políticas são limitados para não dizer fracassos, aquando, dos recenseamentos de 1991 e 2001, os alojamentos vazios passam na Mouraria de 8% a 34,1% do total, em Alfama de 11% a 25,7% e de 12,8% a 21,8% no Bairro Alto. Evidenciam a partida regular dos habitantes e o abandono dos moradores, mas também as especulações imobiliárias. No período de 1981 a 1991, a Mouraria perde 29% de sua população, Alfama 30,5% e o

Bairro Alto quase 40%. Na década seguinte, a queda continua: 36,5% na Mouraria, 34,8% em Alfama e 16,41% no Bairro Alto.

Aqui é claramente o Bairro Alto que se implica na oferta de reabilitação. É verdade que esse bairro dispõe de vantagens comerciais e atividades culturais que se cruzam com a pobreza e interessam os investidores privados. No lado oposto, sem dúvida pelo peso das instituições, a Mouraria parece menos implicada na via da reabilitação. O que mostram as estatísticas é a desigualdade de acesso ao centro antigo seja pelas populações com forte capital econômico e social ou inversamente pelos que menos têm. O caso da Mouraria é interessante na medida em que a ação voluntarista da municipalidade não desencadeou imediatamente um processo de *gentrification*. O principal resultado foi a natureza da propriedade de bens imobiliários e as estratégias de especulação dos proprietários (privados e a Igreja católica). O atraso acumulado em relação aos outros bairros históricos e a estigmatização socioespacial de um território tornado marginal no coração do centro antigo acabou por dar início a uma política de reabilitação financiada pela UE, o Estado e a municipalidade. Muito minoritários na parte baixa do bairro, os gentrificadores criam uma associação sociocultural (renovar a Mouraria) cuja presidência é bicéfala: uma recém-chegada (classe média setor da saúde, investe na ação social) e um "filho do bairro"<sup>24</sup> (sem qualificação, no desemprego, setor do espetáculo). Um e outro sem descanso vão tentar associar todas as populações do bairro nas negociações com a municipalidade, os discursos, as narrativas...; mas também a organizar atividades que associem os mais modestos, os estrangeiros, os estudantes...; com mais ou menos sucesso.

Finalmente, se a disponibilidade de bens imobiliários tem um papel importante nas dinâmicas do mercado, a variedade da oferta parece ser primordial para um agente desse setor. Um estudo dos serviços do plano e urbanismo (CML, 2005a) orienta os eleitos para o desenvolvimento dessa diversidade para responder a uma procura cujas características testemunham a parte importante das desigualdades entre pretendentes a um alojamento (aluguel ou em acesso a propriedade) à Lisboa. As políticas municipais ulteriores terão essa preocupação, mas ao invés das políticas aplicadas antes da Revolução dos Cravos, a ação pública é mais pensada na globalidade socioespacial. No documento municipal (CML, 2005b) que anuncia os grandes eixos da planificação futura, o centro antigo é apresentado como uma "marca de Lisboa" suscetível de atrair novos habitantes e investidores internacionais. O Programa de Ação Municipal (As Cidades dentro da Cidade) lançado em 2009 indica que "é necessário encontrar uma maneira de abordar no seu todo o centro histórico de Lisboa, sob pena de ver os territórios que não fariam parte dos programas de regeneração, acentuar as estigmatização e a getização". A ação pública apoia-se sobre as desigualdades constatadas, mas parece limitar-se a não as acentuar.

No decorrer do nosso trabalho de campo, desde 2010, observamos poucos documentos públicos (municipais ou associativos) que utilizem o termo de gentrificação (reservado aos pesquisadores). Do mesmo modo, a questão da exclusão ou da pobreza aparece pouco explicitamente no espaço público. No melhor dos casos, está associada à inclusão. Na realidade as desigualdades dissimulam-se por detrás de novos conceitos de ação pública como a

multiculturalidade ou a apologia do “cruzamento das culturas”.<sup>25</sup> Que parecem eclipsar os termos de gentrificação fragmentação ou as ideias exclusivas. A vontade de evitar discussões conflituosas ou um conceito demasiado negativo de um território é a primeira razão, mas não é provavelmente a única. Trata-se igualmente de ganhar tempo nos projetos de reabilitação e de controlar os orçamentos em tempos de crise. Uma tal pressão convida os atores a serem pragmáticos e a um reequilíbrio das forças nas negociações.

## As desigualdades: um elemento como outro qualquer nas políticas locais

Vimos que as desigualdades são uma constante do centro histórico de Lisboa, em todas as épocas. Observamos igualmente que os enclaves, compostos de populações favorecidas ou nem por isso, não estão estáticas no tempo nem no espaço: os processos de gentrificação (enobrecimento) ou de proletarização (desclassificação) tiveram situações. Seja como for nenhum desses processos tem fim, aqui como noutros lados (Authier, 2001; Bacqué, 2006). Os fatores explicativos são numerosos, conhecidos e declinam-se em todas as escalas. Podem resumir-se numa regra recorrente de concorrência entre os seres humanos e dos territórios segundo objetivo de performance. No caso descrito por Smith, o papel do Estado (ou das municipalidades) no financiamento da requalificação dos bairros centrais era tão importante como o do mercado imobiliário ou dos efeitos das mudanças do capitalismo sobre os territórios urbanos, para explicar a

gentrificação. Contudo em Lisboa, o Estado e a municipalidade desencadearam o processo de gentrificação ao procurar pelo contrário reter as populações modestas. As políticas públicas que pretendiam requalificar o centro antigo nos anos 1990 tiveram efeitos variáveis: alguns bairros do centro antigo conheceram fases de gentrificação (Alfama), outros pelo contrário nenhuma (Mouraria). É necessário procurar as explicações nas características do território, mais do que nas políticas públicas que se esforçaram em ter em conta as desigualdades. Posteriormente as instituições locais e nacionais tiveram de acomodar-se às novas normas internacionais que pediam a luta contra a pobreza e favorecer explicitamente a permanência das populações modestas no centro antigo. Longe de constituir um obstáculo às desigualdades socioespaciais foram ponto de partida para novas alianças entre gentrificadores e autóctones para novas formas de qualificações espaciais.

Confrontada com as restrições das ajudas nacionais e europeias desde 2006, o município de Lisboa visa os sítios exatos do centro antigo onde desenvolver sua política de reabilitação ancorada nos conceitos internacionais: a Frente Tejo (seguindo os critérios de *waterfronts*), a Praça do Comércio (ao mesmo tempo cruzamento e entrada de cidade), a praça Martim Moniz (que se tornou Festival Market Place com o seu mercado fusão) ou ainda o eixo que vai do Largo do Intendente ao Largo de São Cristóvão, através da Mouraria (designada como eixo da multiculturalidade e do património). Essa seletividade dá origem a ângulos mortos que deixam à disposição das iniciativas privadas. Essas jublam perante a diversidade da oferta, mas a crise econômica não lhes permite tirar largos benefícios do mercado imobiliário

bem aberto. Meios desiguais continuam a fazer um território desigual como pelo passado.

Os agentes públicos procuram, por outro lado, igualmente preservar no centro antigo as populações marginais ou em dificuldades. Eles são conduzidos pelas normas internacionais que condicionam as ajudas às políticas de inclusão social, mas também porque o direito à cidade implica – num segundo tempo – a questão dos deveres inerentes. O projeto de reabilitação da Mouraria, financiado pela Comunidade Europeia, copilotado pela municipalidade e

as associações presentes no bairro, não exclui a reabilitação de bens e a normalização dos locais comerciais sobretudo se essas populações animam a vida do bairro e incarnam um certo folclore propício às dinâmicas gentrificadoras turísticas (Figura 5). O projeto inclui também ajudas às populações imigrantes (alfabetização, ajuda perante as administrações...), dispositivos sanitários e sociais (para prostituição e tóxico-dependência), mas também um banco do tempo (para mutualizar os serviços prestados entre os habitantes segundo as competências).

Figure 5 – Esplanada reabilitada de uma tasca na Praça da Severa



Fonte: Galhardo (2012).

Tabela 1 – Quadro da população residente com emprego em 2001 e 2011 nas duas freguesias da Mouraria, segundo os grupos profissionais

	São Cristóvão e Lourenço					Socorro				
	2001	2011	Var. 2011/2001 (%)	% pop. total (2001)	% pop. total (2011)	2001	2011	Var. 2011/2001 (%)	% pop. total (2001)	% pop. total (2011)
Grupo 1	43	32	-25,58	6,13	6,01	50	61	22	4,33	4,84
Grupo 2	71	133	87,32	10,11	25	71	128	80,3	6,15	10,17
Grupo 3	71	57	-19,72	10,11	10,71	94	78	-17	8,15	6,2
Grupo 4	76	42	-44,74	10,83	7,89	162	110	-32,1	14,04	8,74
Grupo 5	184	154	-16,3	26,21	28,94	326	538	65	28,25	42,76
Grupo 6	1	3	200	0,14	0,56	6	2	-66,7	0,52	0,15
Grupo 7	96	33	-65,63	13,68	6,2	108	98	-9,3	9,36	7,8
Grupo 8	21	9	-57,14	2,99	1,69	71	23	-67,6	6,15	1,82
Grupo 9	138	68	-50,72	19,66	12,58	264	218	-17,4	22,88	17,32
Grupo 10	1	1	0	0,14	0,18	2	2	0	0,17	0,15
Total	702	532	-24,2	100	100	1154	1258	9	100	100

Grupo1: Quadros superiores da administração pública, dirigentes e quadros superiores / Grupo 2: Profissões intelectuais e científicas / Grupo 3: Técnicos e profissionais de nível intermédio / Grupo 4: Pessoal administrativo e assimilados / Grupo 5: Pessoal de serviços e vendedores / Grupo 6: Agricultores e trabalhadores qualificados (agricultura e pesca) / Grupo 7: Operários, artesãos e assimilados / Grupo 8: Operários de instalação e de máquinas e trabalhadores fabris / Grupo 9: Trabalhadores não qualificados / Grupo 10: Pessoal das forças armadas.

Fonte: INE.

Os resultados dessas ações públicas são ainda difíceis de interpretar. As últimas estatísticas do INE (Tabela 1) mostra que nas duas antigas freguesias da Mouraria as profissões intelectuais e científicas aumentaram desde 2001 de 87,32% em São Cristóvão, e 80,3% no Socorro. Esse grupo representa 1/4 dos habitantes de São Cristóvão e 10,17% do Socorro. Pelo contrário, o recenseamento de 2011 mostra bem uma baixa das categorias mais modestas (Grupos 7, 8 e 9). Poderemos falar de *gentrification*? Há sem dúvida um duplo movimento de partidas das populações modestas e de chegada de populações mais favorecidas. Será necessário conhecer o destino das

populações que partem: deixam Lisboa ou vão para outro bairro incluindo o centro antigo? Na periferia ou na capital? Enquanto se espera por uma análise mais fina noutras escalas, constatamos: permanência das populações operárias no centro antigo: 20,47% em São Cristóvão e 26,94% no Socorro. Se tivermos em conta os três primeiros grupos mais favorecidos: 41,72% em São Cristóvão e somente 21,21% no Socorro. O processo de *gentrification* não afeta a Mouraria no seu conjunto: só uma parte do bairro interessa às categorias mais favorecidas da população. O que nos interessa nessas estatísticas é uma outra população intermédia (pessoal de serviços e vendedores)

que representam 28,94% em São Cristóvão e 42,72% no Socorro: uma relação quase inversa em relação aos grupos favorecidos. Numa sociedade cada vez mais terceirizada, a questão que se põe é saber se as desigualdades não estão a instalar-se entre esses dois grupos. Uma aproximação pelos recursos permitiria melhor entender essa problemática socioespacial.

## Conclusão: o lugar da gentrificação no novo contexto urbano?

As políticas públicas municipais não reforçam nem reduzem as desigualdades socioeconômicas e socioespaciais. É provável que aí se alimentem para iniciar e justificar a ação pública local. Foi o caso explicitamente quando o contexto promovia o papel do Estado todo poderoso (totalitarismo ou Estado-providência): tentava-se lutar contra as desigualdades por intermédio de programas de ajudas cuja natureza e ferramentas variavam segundo o grau de desigualdade. Em centro antigo, essas intervenções puderam favorecer uma certa gentrificação, mais ou menos extensa revelando assim o *empowerment* dos atores locais e suas resistências às dinâmicas espaciais. O que observamos hoje é mais uma contabilização das desigualdades como um fator natural do território e que não podem ser absorvidas: quer dizer um dado a ter em conta no quadro SWOT+T<sup>26</sup> ou uma maneira

de limitar os conflitos, os atrasos e os custos adicionais. Neste campo, a promoção da democracia participativa em Lisboa, nomeadamente através do orçamento participativo anual, ilustra bem essa contabilização das desigualdades no debate cidadão (Galhardo, 2013b).

As análises de Neil Smith e de Ruth Glass que conduziram à elaboração do conceito de gentrificação são ineficazes ou inadaptadas 50 anos depois? É difícil falar de revanchismo quando se constata a coabitação e a integração das desigualdades nas políticas municipais e as ações das organizações de gentrificadores. Houve com certeza uma certa substituição das populações operárias por populações com forte capital material e intelectual; no entanto, esse movimento foi limitado e podemos pôr a hipótese que possa ser provisório: certos indicadores do INE foram analisados como um início de desgentrificação de Alfama. Com efeito, as mobilidades profissionais e a evolução das famílias (chegada de crianças) tornam difícil a permanência desses burgueses-boêmios em certos apartamentos exíguos e por vezes mal equipados, mal servidos de transportes e com serviços públicos (escolas e creches...) raras. Mas de resto se os operários estão menos presentes em centro antigo, outras categorias proletarizadas aí aparecem: empregados de limpeza, agentes de manutenção, domésticos, serviços aos particulares, vendedores... A gentrificação permanece um fenômeno cujos fatores são complexos e os efeitos variáveis no espaço e no tempo.

**Jacques Galhardo**

Université François Rabelais–Tours, CItés, TERritoires, Environnement, Sociétés (CITERES),  
Construction Politique et Sociale des Territoires. Tours, França.  
alhogard37@yahoo.fr

## Notas

- (1) A ditadura salazarista.
- (2) Para o plano diretor municipal foi instalada uma Unidade de Projeto (UP) em cada bairro histórico.
- (3) Com outras 11 cidades no mundo: Baltimore, Barcelona, Berlim, Chicago, Helsinque, Londres, Manchester, Nova York, Paris, São Francisco e Washington.
- (4) Marcada aqui pelo desencantamento dos intelectuais anglo-saxões em relação ao modelo americano liberal, criticado pelas suas intervenções, num contexto de guerra fria: Chile, Guerra do Vietnã.
- (5) Jean Lojkine, Francis Godard, Edmond Préteceille, pela França, mas também Horácio Capel, Manuel Castells, pela Espanha.
- (6) As posições científicas encontram-se no vocabulário utilizado. Certos autores preferem o termo de “enobrecimento” (ou até “nobilização”) ao termo de “gentrificação”. Um e outro designam o mesmo fenómeno, mas “o enobrecimento” adianta a ideia de uma melhoria qualitativa mais geral, não só sociológica mas também espacial. O termo revela, por outro lado, uma preocupação que procura escapar às considerações demasiado políticas.
- (7) É o que os lisboetas chamam espírito “bairrista”.
- (8) Nome das unidades políticas e administrativas da municipalidade de Lisboa.
- (9) Que cita os anais da municipalidade de Lisboa de 28 de maio 1858, p. 197.
- (10) Decreto-lei n. 23052, de 23 de setembro de 1933.
- (11) Citando a obra de Silva, R. E. L. D. (2007). *Metodologia para identificação das margens urbanas metropolitanas por abordagem multi-estratégica. Uma aplicação à área metropolitana de Lisboa*. Mestrado em Gestão do Território, Universidade Nova de Lisboa.
- (12) *O Público*: “Lisboa: mais de 170 casas da autarquia ocupadas de forma ilegal”. Agência Luso, 7 jun 2010.
- (13) Um número já elevado para uma capital europeia, mas que esconde desigualdades entre os bairros lisboetas e entre Lisboa e suas periferias. Os trabalhos de Teresa Salgueiro Barata abordaram largamente estes temas essenciais para a compreensão das dinâmicas da capital portuguesa. Nós pensamos na sua obra, *Lisboa. Periferias e centralidades* (2006) nas edições Harmattan. Poder-se-ia também referir à revista *Sud-Ouest-Européen*, n. 24, de 2007: *Lisboa e as suas periferias*, nas edições Presses Universitaires du Mirail.
- (14) Rendimento mínimo de inserção social. Fontes municipais.



- (15) <http://observatorio-das-desigualdades.cies.iscte.pt/index.jsp?page=projects&id=119>
- (16) Aqui só são medidos os estabelecimentos profissionais e os rendimentos salariais.
- (17) Quer dizer apesar dos métodos e as ferramentas utilizadas, assim como as teorias presidindo a construção do território.
- (18) Um decreto-lei, de 31 de julho de 1996, estabelece um Regime Especial de Co-participação e de Financiamento no quadro da recuperação de Imóveis Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH): destina-se a autorizar o financiamento das obras de conservação nas partes comuns de edifícios construídos em propriedade horizontal (terreno e vias em propriedade comum, mas habitat em propriedade individual, a aproximar dos loteamentos) pela associação de diferentes parceiros. E também uma ajuda ao financiamento das reabilitações (Recria: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Alugados (Regime Especial de Co-participação na Recuperação de Imóveis para locação) foi decidida em 1999. Essa ajuda tem por objetivo permitir o financiamento da conservação e as melhorias nas unidades de habitação familiar e imóveis degradados, pelo Estado e pelos municípios. No entanto ela só diz respeito ao habitat cujos aluguéis são objeto de correções e de ajustes (três decretos-lei e uma decisão ministerial entre 1999 e 2006). A essa ajuda seguem-se dois decretos-lei e uma decisão ministerial entre 1996 e 2006, que estabelecem um Regime de Ajuda à Recuperação de Habitat nas Zonas Urbanas Antigas (Rehabita: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas). É uma extensão do programa Recria, aplicado às zonas urbanas reconhecidas pelo seu interesse histórico ou patrimonial. Isso supõe que os municípios que vão se beneficiar desse programa tenham contratado acordos com os IRHU e/ou com outras instituições de crédito autorizadas.
- (19) Novo Regime de Arrendamento Urbano.
- (20) Os coeficientes são calculados anualmente a partir de um recurso mínimo utilizado como referencial.
- (21) Entre a entrada de Portugal na CEE e o fim da segunda parte do programa comunitário URBAIN II no qual "Lisboa participa desde 1994 no quadro dos bairros em crise. Mas também no período de elaboração dos principais dispositivos legais financeiro e fiscais pelo Estado incidindo sobre os territórios municipais.
- (22) Fonte: INH – Instituto Nacional de da Habitação, e IHRU, 2005.
- (23) Fonte: CML – Câmara Municipal de Lisboa.
- (24) Retomando a expressão utilizada por Marluci Menezes.
- (25) *O Público*: A Lisboa d'Antonio Costa, 9 mai 2009.
- (26) *Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats+Tendences*). Ferramenta dos consultores em economia e finanças, utilizado pela municipalidade de Lisboa para implementar suas políticas.

## Referências

- AGUIAR, J. (1999). A cidade do futuro já existe hoje. Algumas notas sobre reabilitação urbana. *ATIC Magazine*. Lisbonne, n. 24.
- APPERT, M. (2008). Londres: metropole globale. *Géocarrefour*, v. 83, n. 2, pp. 113-117.
- AUTHIER, J. Y. (org.). (2001). *Du domicile à la ville. Vivre en quartier ancien*. Paris, Anthropos.
- BACQUE, M.-H., (2006). En attendant la gentrification: discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000). *Sociétés contemporaines*, v. 3, n. 63, pp. 63-83.
- BENIS, K. (2011). *Impactos da "gentrificação" sobre a apropriação do espaço público*. Dissertação de Mestrado. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). (2003). *Retours en ville – des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*. Paris, Descartes et Cie. Coll. Les urbanités.
- BOURDIN, A. (2008). Gentrification: un "concept" à déconstruire. *Espaces et sociétés*, v. 1-2, n. 132, pp. 23-37.
- BRITO HENRIQUES, E. (1994). Vender a cidade ou as lógicas e as estratégias do marketing urbano. *Finisterra*, v. 58, n. 29, pp. 403-406.
- CAMARINHAS, C. (2006). "De l'avenue-promenade au *greenway*: l'utopie de l'Urbain à Lisbonne". In: COLLOQUE CULTURES ET MEDIATION. *Communications*. Universidade de Tours.
- CARRANCA, M. A. (2004). Uma cultura para a sociedade do conhecimento: contributos da cultura para a promoção das cidades como habitats de inovação. *GeoNova*, n. 10, pp. 77-99.
- COSTA, P. (2007). *A cultura em Portugal, competitividade e desenvolvimento territorial*. Lisboa, ICS.
- CML (2005a). *Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.
- \_\_\_\_\_ (2005b). *Visão Estratégica – 2012. Documento de quadro da planificação municipal*. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.
- \_\_\_\_\_ (2012). Disponível em: <http://www.cm-lisboa.pt/zonas/centro-historico>.
- FERNANDES, J. P. C. (2009). *Cidades dentro das cidades. O projecto urbano na revitalização da cidade contemporânea*. Dissertação de mestrado. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- GALHARDO, J. (2013a). Ville et mondialisation, le centre ancien de Lisbonne. *Le Globe*, T. 153, Universidade de Genebra.
- \_\_\_\_\_ (2013b). Plasticité et pragmatisme des dispositifs participatifs à Lisbonne. In : 3EMES JOURNEES DOCTORALES SUR LA PARTICIPATION ET LA DEMOCRATIE PARTICIPATIVE – GIS DEMOCRATIE ET PARTICIPATION. *Actes*. Disponível em: <http://www.participation-et-democratie.fr/fr/node/1626>
- GASPAR, L. B. D. (2003). Auto-segregação socioespacial em lisboa. *Estudos Regionais*, n. 4, pp. 75-93.
- GIROUD, M. (2007). *Résister en habitant? Renouveau urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcântara à Lisbonne)*. Tese de doutorado. Poitiers, Université de Poitiers.
- GLASS, R. (org.). (1964). "Introduction". In: CENTRE FOR URBAN STUDIES. *Londres, aspects of change*. Londres, Macgibbon e Kee, pp.12-41.

- MALHEIROS, J., CARVALHO, R. e MENDES, L. (2012). Etnicização residencial e nobilitação urbana marginal: processo de ajustamento ou prática emancipatória num bairro do centro histórico de Lisboa? *Sociologia*, Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Número temático: Imigração, Diversidade e Convivência Cultural, pp. 97-128.
- MENEZES, M. (2003). *Mouraria: entre o mito da Severa e o Martim Moniz. Estudo antropológico sobre o campo de significações imaginárias de um bairro típico de Lisboa*. Lisboa, LNEC.
- \_\_\_\_\_. (2005). Património Urbano: por onde passam a sua salvaguarda e reabilitação? Uma breve visita à Mouraria. *Cidades – Comunidades e Territórios*, n. 11, pp. 65-82.
- \_\_\_\_\_. (2011). “Todos” na Mouraria? Diversidades, desigualdades e diferenças entre os que vêm ver o Bairro, nele vivem e nele querem viver. In: XI CONGRESSO LUSO-AFRO-BRASILEIROS DE CIÊNCIAS SOCIAIS. *Diversidades e (des)Igualdades*. 7-10 ago. Salvador, Universidade Federal da Bahia.
- MELE, P.; LARRUE, C. e ROSEMBERG, M. (2003). *Conflicts et territoires*. Tours, Presses Universitaires François Rabelais, Villes et Territoires.
- MELE, P. (dir.). (2013). *Conflicts de proximité et dynamiques urbaines*. Rennes, Presses Universitaires de Rennes.
- NETO, P. e SERRANO, M. (2012). “Identidade e a plasticidade territorial e os processos de regeneração urbana”. In: VII CONGRESSO PORTUGUÊS DE SOCIOLOGIA: SOCIEDADES, CRISES E RECONFIGURAÇÕES. *Anais*. Porto, Universidade do Porto.
- PADEIRO, M. e MARQUES DA COSTA, N. (2013). L’aire métropolitaine de Lisbonne à la croisée des chemins. *Le Globe*, T. 153, Universidade de Genebra.
- PAVEL, F. (2011). Bairro Alto: renovação e reabilitação, identidade e risco de gentrification. In: VIII CONGRESSO IBERICO D’URBANISMO: a mudança do ciclo: um novo urbanismo. 27-29 out. *Anais*. Covilhã, Universidade da Beira Interior
- PEIXOTO, P. (2000). Gestão estratégica das imagens das cidades: análise de mensagens promocionais e de estratégias de marketing urbano. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, n. 56, pp. 99-120.
- \_\_\_\_\_. (2005). Porto Feliz: patrimônio em segurança. *Horizontes Antropológicos*, n. 23, pp. 145-161.
- RELATÓRIO FINAL (2013). *Contributo das intervenções do QREN para a inclusão social de indivíduos residentes em territórios urbanos problemáticos*. Lisboa, Observatório do QREN (Secretaria Geral do Ministério das Finanças)
- SASSEN, S. (1991). *The global city, New York, London, Tokyo*. Princeton, Princeton University Press.
- SILVA, C. N. (1987). *Planeamento Municipal e a Organização do Espaço em Lisboa: 1926-1974*. Lisboa, CEG/INIC.
- \_\_\_\_\_. (1994). Mercado e políticas públicas em Portugal: a questão da habitação na primeira metade do século XX. *Análise Social*, v. 29, n. 127, pp. 655-675.
- SMITH, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, pp. 538-548.

Texto recebido em 14/out/2013  
Texto aprovado em 3/fev/2014

# Museus e revitalização urbana: o Museu de Artes e Ofícios e a Praça da Estação em Belo Horizonte\*

Museums and urban revitalization: Museu de Artes  
e Ofícios and Praça da Estação in Belo Horizonte

Felipe Eleutério Hoffman

## Resumo

Uma das condições principais em que se observa o nascimento de novos espaços museológicos são os museus implantados durante os chamados processos de revitalização urbana. Se o que se pretende com essas iniciativas é dar “nova vida” a espaços antes considerados “degradados”, cabe se perguntar qual o papel que essas instituições têm a desempenhar nesses processos. Observando que no Brasil, no final do século XX e início do atual, se desenvolveram diversas propostas e projetos de requalificação urbana, selecionaram-se, como alvo da presente reflexão, o processo de implantação do Museu de Artes e Ofícios (MAO) e sua correlação com os processos de revitalização urbana de parte da região central da cidade de Belo Horizonte.

**Palavras-chave:** museu; cidade; revitalização urbana; Praça da Estação; Museu de Artes e Ofícios.

## Abstract

*One of the main conditions in which the birth of new museums is observed are the museums that are implemented during the urban revitalization process. If what is intended with these initiatives is to give “new life” to areas that were previously considered “degraded”, it is worth asking what role these institutions should play in these processes. In view of the fact that in Brazil, in the late twentieth century and in the beginning of the current century, several urban regeneration proposals and projects were developed, we selected the process of implementation of the Museu de Artes e Ofícios (Museum of Arts and Trades – MAO) as the target of the present investigation, as well as its connection with the urban revitalization process of part of the central region of the city of Belo Horizonte.*

**Keywords:** museum; city; urban revitalization; Praça da Estação (Station Square); Museu de Artes e Ofício.

## Introdução

O papel dos museus no mundo tem sido alvo das mais diversas análises ao longo dos anos, principalmente no mundo contemporâneo em que esse papel tem sido cada vez mais alvo de diversos questionamentos. As formas de representação do "outro", o distanciamento entre o museu e público, que muitas vezes os considera lugar de "coisa velha" são apenas algumas das questões com as quais os museus devem lidar na contemporaneidade. No entanto, como colocado por Tostes (2004, p. 5), "a importância dos museus no mundo contemporâneo não pode ser negada, e muito menos ignorada", o que se pode notar é que, mesmo sendo questionados, os museus continuam em voga como espaço público (Huyssen, 2004, p. 101). De fato, as instituições museológicas continuam a se reinventar, remodelar, e até mesmo novos museus continuam a surgir.

Dentre as condições em que se observam o nascimento de novos espaços museológicos, se encontram principalmente na relação destes com o espaço urbano, os museus implantados durante os chamados processos ou operações de revitalização urbana. Se o que se pretende com essas iniciativas é dar nova vida a espaços antes considerados degradados e problemáticos, sobre diversos aspectos, cabe aqui o questionamento sobre qual tem sido o papel desempenhado por essas instituições nesses processos.

Observando que no Brasil, no final do século XX e início do atual, se desenvolveram diversas propostas e projetos de requalificação urbana, coube selecionar, como alvo da presente reflexão, uma das regiões

em questão que compreende parte da região central da cidade de Belo Horizonte, mais especificamente a região da Praça Rui Barbosa, popularmente conhecida como Praça da Estação. O processo de revitalização pelo qual essa passou em tempos recentes e sua integração com a implantação do Museu de Artes e Ofícios (MAO) podem nos ser úteis para evidenciar novas perspectivas no relacionamento museu e espaço urbano requalificado.

Num primeiro momento serão abordados os processos de revitalização urbana e sua conceituação, apontando algumas problemáticas inerentes a tais processos e a incorporação da cultura e das instituições museológicas nessas propostas. Em seguida, serão tratadas a inserção do MAO na proposta de revitalização da Praça da Estação, bem como as dinâmicas de inclusão e exclusão presentes no processo. Por fim, objetiva-se elencar os saldos advindos da implantação dessa instituição à luz das questões abordadas anteriormente, buscando entender o papel dessa instituição em meio ao espaço urbano revitalizado.

## Processos de gentrificação em meio à musealização

O conceito de revitalização é comumente associado à tentativa de dinamizar antigas áreas centrais, readaptando-as à função do presente, sendo recorrentes em discursos de gestores e profissionais do urbanismo, ensejando planos e propostas de mudança, geralmente ocorrendo nas zonas centrais de cidades, mas não restritas a elas (Barreira, 2010). Às vezes encontrada sobre a forma de requalificação, a revitalização

costuma designar intervenções realizadas com vistas a conferir aos espaços públicos formas dinâmicas de utilização, baseadas em investimentos comumente associados ao comércio e lazer. Nessa direção, segundo nos é apontado por Barreira (2010, p. 255), “Os espaços públicos passam a ser alvos de projetos que visam a recuperar zonas degradadas, imprimindo-lhes outras alternativas de utilização, oscilantes entre a afirmação de sentidos arcaicos e a incorporação de novos usos a antigas edificações”.

Segundo alguns autores (Falcão, 2003; Botelho, 2005; Vargas e Castilho, 2006), as primeiras experiências teriam ocorrido no contexto do pós segunda Guerra Mundial, se intensificando nos anos de 1960 principalmente nos centros das grandes cidades norte-americanas e em algumas metrópoles europeias. Em decorrência de mudanças no planejamento das políticas urbanas e nos interesses do capital imobiliário, no início do século XX, ocorre um esvaziamento das regiões centrais das cidades. Ao longo da década de 1960, esses distritos centrais começam a ser lentamente reocupados por setores mais abastados da população, que retornam aos centros urbanos em busca de vantagens advindas das proximidades oferecidas por esses. Segundo Botelho (2005, p. 55):

Moradia, trabalho, lazer e consumo estavam disponíveis nos quarteirões vizinhos para aqueles que se dispusessem a morar no centro da cidade. Associava-se a isso o valor que se começava a agregar aos imóveis mais antigos, muitos deles considerados de interesse para preservação histórica.

Segundo Smith (1996 e 2003 apud Botelho, 2005), o processo inicialmente era conduzido pelo mercado imobiliário, mas ao longo do

tempo, precisamente nos anos 1990, tornou-se uma política urbana, uma estratégia articulada e global, fomentando diferentes modos de intervenção com o intuito de ordenar o espaço e devolver aos centros urbanos um papel hegemônico perdido. Tais operações passam a ser utilizadas para reforçar uma determinada imagem da cidade que passa a ser pensada não mais como um local de produção, mas como produto de consumo, uma mercadoria, isso se devendo principalmente ao desenvolvimento da comunicação e da propaganda. São introduzidas técnicas de planejamento estratégico associadas ao marketing urbano, que é potencializado principalmente devido à contribuição de uma arquitetura do espetáculo, na qual tem se construído obras monumentais, por arquitetos de renome (Oliveira, 2008, p. 8).

As propostas de revitalização têm ocupado papel de destaque na compreensão da dinâmica urbana na contemporaneidade dada a abrangência e frequência com que têm acontecido. “Nas últimas décadas, estes processos têm se caracterizado por incorporarem a cultura como conteúdo diferenciador das várias experiências de revitalização” (Botelho, 2005, p. 54). O uso da cultura tem se destacado como estratégia principal nos novos processos de revitalização urbana. Sua inserção nessas intervenções tem objetivado uma efetiva inclusão das metrópoles na competitiva rede global de cidades ditas culturais ou turísticas, com a promoção e venda de uma imagem da cidade como mercadoria. Principalmente através de uma patrimonialização ou museificação das próprias cidades, de seus centros ou monumentos históricos, que alguns autores passaram a denominar “culturalização” ou “musealização” das cidades (Huysen, 2000).<sup>1</sup> Esse contexto de

mercantilização cultural decorre, entre outros fatores, de um processo de elitização do espaço: a gentrificação.

Em seu sentido original, a *gentrification*, ou gentrificação, "pressupõe uma reapropriação residencial (por grupos de maior poder aquisitivo), o que, algumas vezes, demanda a desapropriação de antigos moradores, nessas áreas centrais requalificadas" (Jayme e Neves, 2010, p. 611). Com a ampliação das iniciativas de revitalização de centros urbanos, bem como dos estudos em torno do tema, ocorre um alargamento do sentido do termo que passa a se estender não só sob o aspecto residencial, mas também as questões comerciais e de fluxo de pessoas. Portanto, além da gentrificação residencial, existe a gentrificação de consumo e de frequência, que será o centro da análise deste artigo.

Marcada por um caráter segregacionista, a gentrificação é fortemente criticada, pois promove uma destraditionalização das práticas locais na medida em que gera uma alteração dos sentidos atribuídos ao patrimônio, podendo inclusive acrescentar valores antes inexistentes (Leite, 2010). Essa importância econômica da cultura e o reconhecimento de seu papel na promoção da competitividade territorial das cidades têm originado uma progressiva culturalização das políticas urbanas. O que alguns autores têm identificado por meio de duas correntes principais, seja por congelamento, na criação de cidades-museu, ou através de uma patrimonialização desenfreada, seja por difusão, na produção de cidades genéricas e de uma urbanização generalizada. Nota-se que nessa ênfase dada à cultura nos planejamentos e processos urbanos tem-se observado predominantemente duas tendências que por vezes se misturam. A recuperação do ambiente

histórico existente e a criação de equipamentos culturais como âncora do projeto, destacando-se entre esses equipamentos os museus e centros culturais (Vaz, 2004b, p. 229).

Desde sua implantação nas principais cidades europeias no século XVIII os museus sempre foram prédios diferenciados, de grande significado nos grandes centros urbanos. Nas últimas décadas, observa-se que boa parte dos novos museus tem se inserido em projetos cuja proposta pretende alterar o perfil socioeconômico de cidades ou regiões. Cabe destacar aqui que o conceito de museu sofreu grande expansão, principalmente no contexto pós segunda Guerra Mundial no qual a criação do Icom teve determinante influência, propiciando grandes avanços na mentalidade museal em resposta às demandas sociais do pós-guerra.<sup>2</sup> As críticas aos museus, por movimentos que objetivavam uma democratização da cultura, fazem com que os museus deixem de ser espaços consagrados exclusivamente à cultura das elites, aos fatos e personagens excepcionais da história e passem a incorporar as questões relativas à vida cotidiana das comunidades, às lutas pela preservação do meio ambiente e à memória de grupos sociais específicos (Julião, 2006). Novas práticas e teorias sinalizavam uma função social do museu, que passava a redefinir seu papel tendo como objetivo maior o público, e não mais seu acervo, imprimindo aos museus uma função crítica e transformadora na sociedade, destacando-se o surgimento do conceito de ecomuseu e museu comunitário<sup>3</sup> e o estabelecimento de um Movimento Internacional por uma Nova Museologia (Minom). Partindo dessas premissas, nota-se que a implantação de museus durante os chamados processos de revitalização urbana



apresentam algumas características comuns que se repetem nos mais diversos contextos ao redor do globo.

Seja com novas construções ou adaptação de antigos marcos históricos, os museus constituem-se em marcos urbanos, e é justamente essa capacidade de atração e o seu simbolismo que têm levado os planejadores e urbanistas a utilizá-los como catalisadores nas operações urbanas. Isto sendo observado tanto do ponto de vista arquitetônico ou paisagístico, como a partir dos meios de comunicação através de uma veiculação midiática. O que corresponderia diretamente à necessidade já elencada de criação de uma imagem para a cidade e de sua consequente inserção em um mercado global, que frequentemente se dá atrelada à questão patrimonial, seja ela cultural ou natural, através da arquitetura de suas instituições culturais ou das formas de seu patrimônio natural.<sup>4</sup>

Uma segunda característica comum observada quando da implantação de museus nesses processos é a capacidade de gerar uma aglomeração de equipamentos e instituições culturais. Segundo Vaz, quando utilizados como âncoras do processo de revitalização urbana, "os equipamentos culturais tendem a definir uma espacialidade que lhes assegura uma irradiação sobre seu entorno" (2004b, p. 232). Dessa forma a instalação de um museu pode atrair atividades comerciais, bares, restaurantes, livrarias e outros equipamentos culturais, acabando por gerar uma espécie de "território cultural". Esse efeito pode surgir espontaneamente a partir de pessoas ou de grupos informais de produtores culturais que transformam o local em uma alternativa cultural, ou pode ser induzido, através de investidores privados

que objetivam atrair determinado segmento de consumidores e novos habitantes, ou ainda através de um planejamento estatal com a intenção de fomentar a chamada economia criativa (Amazonas e Lima, 2010). Quando esse efeito é planejado, como geralmente ocorre em processos de revitalização urbana, esses recortes vêm sendo denominados "distritos culturais". Nas palavras de Vaz (2004b, p. 233), o distrito cultural caracteriza-se como uma "área espacialmente distinta e limitada que contém alta concentração de ofertas culturais" tanto em termos de consumo como de produção. Esse tipo de agrupamento seria capaz de produzir um impacto positivo sobre a produção cultural na medida em que propicia a interação, aprendizado, troca de experiências, competição e teste de ideias entre artistas e outros empresários culturais. Ao mesmo tempo apresentando um efeito sobre a melhora na qualidade de vida da comunidade local (Amazonas e Lima, 2010).<sup>5</sup>

Seja através de sua capacidade de marcar e valorizar o espaço urbano ou de seu potencial como um agregador de instituições culturais e investimentos, nota-se que o museu se apresenta como um forte atrativo turístico. Para alguns autores, essa capacidade de atingir uma massa crítica é inclusive considerada uma condição essencial para o sucesso dessas instituições (ibid.). Porém observa-se que a implantação de museus quando da execução de projetos de revitalização urbana, quando não atrelada a uma coesão, valorização, participação e desenvolvimento das comunidades e dos territórios envolvidos, corrobora o processo de gentrificação dos espaços. Resultando em políticas de enobrecimento do território, que modificam os significados das instituições

museológicas, fazendo com que se tornem apenas atrativos com alto potencial turístico, em centros de lazer, transformando o patrimônio em mercadoria altamente valorizada (Botelho, 2005). Meneses nos lembra que a inserção da cultura como capital para projetos de recuperação e renovação urbana fizeram do museu uma alavanca essencial. Entretanto, verifica-se que o habitante tem sido marginalizado do processo, sendo substituído pelo turista. O autor propõe que a prioridade absoluta seja dada ao habitante, sem que, no entanto, se promova a exclusão de ninguém, muito menos do turista, e completa: “supõe-se que o que é bom para o turista tem necessariamente que ser bom, antes, para o habitante” (Meneses, 2004a, p. 259). Nesse sentido, a implantação de museus que estejam em consonância com a cultura, os desejos e a vocação da população da cidade se torna essencial, para se evitar uma dominação simbólica do espaço a ser revitalizado. “Projetos que não tenham legitimidade local ou que venham a meramente reproduzir modismos importados tendem a ter um efeito negativo sobre a identidade local”, evidenciando um retrocesso na mudança proporcionada pela percepção da função social dos museus (Amazonas e Lima, 2010, p. 101).

Ainda que isoladamente os museus não sejam capazes de sustentar o desenvolvimento de uma localidade, verifica-se sua fundamental importância como potencial atrativo de investimentos e fluxos, assim como seu papel essencial como instrumento de valorização de uma identidade local.

## O MAO como alavanca para a revitalização da Praça da Estação

De fato, é a partir do projeto de implantação do MAO que a prefeitura da capital retoma um processo de recuperação da região, cujos desdobramentos reverberam em um processo mais amplo de revitalização de toda área central de Belo Horizonte.<sup>6</sup> Tal processo se mostra em perfeita consonância com as tendências apontadas por diversos autores, (Falcão, 2003; Botelho, 2005; Barreira, 2010) de execução por parte do poder público, de estratégias que visam a recuperação e a adaptação das estruturas históricas dos centros das cidades com vistas à reversão de processos de degradação e à retomada de um papel hegemônico dessas regiões. O que se daria efetivamente a partir de uma perspectiva de incremento das atividades turísticas e culturais.

Como nos é apontado em documento presente no banco de experiências do Ministério das Cidades, esse plano de requalificação do centro de Belo Horizonte teria como um de seus objetivos:

incorporar todos os agentes sociais da cidade dentro de uma perspectiva de tornar Belo Horizonte um grande centro de produção e consumo de cultura, resgatando uma dívida que a capital tem com os mineiros de não ser ainda um espaço representativo e seminal para a cultura de Minas como foi Ouro Preto. (Brasil, Ministério das Cidades, 2007)

Figura 1 – Primeiro prédio da Estação Central do Brasil, na Praça da Estação (1905). Demolido no início da década de 1920



Fonte: Museu de Artes e Ofícios. Projeto Fio da Meada. Contando história: Praça Rui Barbosa – Estação. Belo Horizonte. A primeira década do século XX. Disponível em: <http://www.mao.org.br/fiodameada/praca/pop.html>.

Com base nesse trecho, nota-se claramente a elaboração de um discurso para a cidade que passa a ser pensada não mais apenas como um local de produção, mas como um produto de consumo, uma mercadoria. Se enquadrando perfeitamente nas características observadas em intervenções urbanas, apontadas por Vargas e Castilho (2006), na chamada fase de Reinvenção Urbana. Ainda com relação a tal plano percebe-se nele o papel fundamental do processo de recuperação da Praça da Estação na medida em que essa é apontada como “único espaço livre no centro da cidade, capaz de sediar grandes eventos públicos – festas, comícios, *shows*, representações teatrais –”, sendo

considerada ainda como “área prioritária de requalificação do espaço urbano”. Cabe por fim mencionar o apontamento da implantação do MAO como possibilidade de se tornar “um dos lugares mais visitados de Belo Horizonte” (Brasil, Ministério das Cidades, 2007).

Tal compromisso do Museu como alavanca para o processo de recuperação e revitalização da Praça Estação pode ser evidenciado em um discurso da própria instituição desde sua concepção. Como pode ser observado nos anais dos Seminários de Capacitação Museológica, a “Requalificação do espaço urbano: os desafios impostos pela edificação e seu entorno” constam como um dos quatro eixos de seu

projeto museológico (ICFG, 2004, p. 19). Nesse sentido, são retomadas várias vezes durante o documento a “importância do papel a ser cumprido pelo museu como instrumento de requalificação de uma área urbana que, apesar de sua importância histórico-cultural para a população de Minas Gerais, está completamente degradada” (ICFG, 2004, p. 20), da mesma forma levanta-se a “importância dessa ação de recuperação do espaço da Praça da Estação para fruição da população não apenas da capital mineira, mas de todo o país” (ICFG, 2004, p. 20). Ainda nesse sentido, cita-se como imprescindível que se estabeleça um cronograma de obras e compromissos com os diversos órgãos da Prefeitura de Belo Horizonte, “para o tratamento do entorno da edificação” (ICFG, 2004, p. 22).

Manifesta-se também a intenção do museu de “firmar parcerias com outros projetos da prefeitura voltados para a requalificação da vida urbana de Belo Horizonte” (ICFG, 2004, p. 24).

Dessa forma, torna-se clara a intenção de que a partir da implantação desse espaço museológico se retomasse um antigo projeto de revitalização urbana que tem uma longa trajetória, que remonta aos movimentos sociais em defesa da região na década de 1980, passando pelas sucessivas tentativas de recuperação na década de 1990, mas que não saíram do papel. O MAO, ao ser implantado nos edifícios da Estação Central, passava a representar uma oportunidade inédita de requalificação arquitetônica e de revitalização sociocultural da área que os circunda (Franco, 2004).<sup>7</sup>

Figura 2 – Vista do prédio da Estação, a partir do eixo da antiga Av. do Comércio (hoje Av. Santos Dumont). Inaugurado em 1922



Fonte: Museu de Artes e Ofícios. Projeto Fio da Meada. Contando história: Praça Rui Barbosa – Estação. Belo Horizonte. Década de 1920. Disponível em: <http://www.mao.org.br/fiodameada/praca/pop.html>

Sem adentrar no mérito das modificações físicas do espaço em si, o processo de revitalização associado à implantação do Museu permitiu a reversão de um processo claro de degradação do espaço. No entanto, é necessário explicitar aqui o que se está entendendo como “degradação” visto que essa é a principal justificativa para a necessidade dessas intervenções no espaço urbano. Vaz (2004a, p. 3) a caracteriza como uma “alteração no fluxo que se dirigia ao centro urbano. Alteração essa em termos de intensidade, natureza, receita e renda”. Ainda tratando da questão da degradação, Barreira (2010) nos chama atenção para os conflitos simbólicos que se efetivam em torno do uso do espaço público, salientando que muitas vezes justifica-se a intervenção em nome de um esvaziamento destes espaços, o que, segundo a autora, revela-se na verdade como um ocultamento das chamadas “presenças indesejáveis”.

A região da Praça da Estação encontrava-se em um processo de degradação, ocorrendo, nas proposições de Vaz (2004a), uma clara alteração nos fluxos que se dirigiam à região. Transformava-se, de portão de entrada da capital, em estacionamento, oficina informal, abrigo para moradores de rua, lugar de passagem a ser evitado pela população local devido a sua imagem associada com roubos, assaltos, prostituição, sujeira, delinquência entre outros fatores.<sup>8</sup> A implantação do museu e o processo de revitalização se colocam como essenciais para reversão deste contexto de degradação, na medida em que, além de recuperar fisicamente o ambiente (ainda que em uma determinada proposta e discurso), torna-se capaz de reverter também essa imagem.<sup>9</sup>

## O MAO entre a segregação e a inclusão

Neste momento, cabe mencionar a questão dos conflitos simbólicos que se efetivam em torno dos usos do espaço público. Conforme colocado por Barreira é necessário não se esquecer dos ocultamentos das presenças indesejáveis que se configuram também como uma das justificativas e consequências da execução de processos de revitalização (2010). Faz-se necessário levar em consideração a multiplicidade de relações e sentidos que se efetivam no espaço urbano, incluindo aqui mesmo aqueles “à margem dos processos culturais, sociais e políticos hegemônicos e que são na maioria das vezes desconsiderados por serem banais e fragmentados” (Campici et al., 2006, p. 2).

Dessa forma, chega-se a uma das questões essenciais a serem observadas quando da análise de processos de revitalização urbana, a ocorrência do processo de gentrificação. No presente caso, por não se tratar de área com forte sentido residencial e lembrando os apontamentos de Botelho, a revitalização provocou uma modificação dos usos, mas não modificou o padrão residencial das áreas afetadas, portanto consideraremos como foco das análises as questões relativas à gentrificação de consumo e frequência (2005).

Com relação à circulação pela Praça, nota-se claramente o aumento do policiamento pela Guarda Municipal, o que pode contribuir na coibição de crimes e atos vandálicos, porém tal coibição não se reflete no direito de ir e vir à Praça da Estação. Por ela circulam diariamente moradores de rua, trabalhadores, famílias, casais de namorados e crianças. Da mesma

forma, a Praça acolhe eventos de caráter variado, a maioria de grande concentração popular como *shows*, manifestações civis, celebrações festivas e religiosas. Portanto não se vê, *a priori*, um processo claro de segregação e elitização do espaço. No entanto, fazem-se necessárias algumas observações. Conforme nos aponta Giffoni, o Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte, datado de maio de 2007, nos demonstra, em uma síntese da dinâmica urbana, que a maior apropriação existente na área do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça da Estação é da população de rua. Em cima dessa constatação, a autora pontua que "as propostas existentes para o lugar não validam esse uso e não apontam alternativas para esse público, o que pode caracterizar um processo de *gentrification* no local" (2011, p. 6). Sem que seja proposta aqui uma abordagem de vitimização do indivíduo é preciso que sejam implementadas ações que busquem uma integração dessas pessoas à nova dinâmica social e econômica do lugar, compreendendo a questão da população de rua como uma situação que perpassa por questões sociais mais profundas. Nesse sentido, faz-se necessário propor ações de valorização e apropriação de maneira plural e inclusiva (Giffoni, 2011).

A praça também já se transformou em centro de conflito. Em janeiro de 2010, a prefeitura de Belo Horizonte decretou a proibição de eventos de qualquer natureza nesse espaço (Decreto n. 13798). Tal ação justificava-se pelas dificuldades de se limitar o número de pessoas e de garantir a segurança pública no local devido à aglomeração, bem como as depredações ocorridas ao patrimônio público em decorrência dos eventos realizados na Praça. Sem julgar a pertinência ou não de tal instrumento, o fato

é que ocorria uma falta de dimensionamento e conseqüentemente de controle de tais eventos. No entanto, tal proposição (a de se proibir eventos de qualquer natureza) acabou gerando grande movimentação por parte da sociedade civil, o que acabou culminando em sua revisão por parte da prefeitura. Dessa forma, em setembro de 2011 ocorre a publicação da chamada "Lei da Praça Livre" (Lei n. 10277), que dispõe sobre a realização de atividades artísticas e culturais em praça pública no município.

O que cabe destacar aqui é a ocorrência clara de um processo de gentrificação do espaço, induzido pela administração municipal, que repercutiu de maneira negativa inclusive para o MAO. Isso se devendo principalmente ao fato que o MAO passou a ser identificado como a sede principal da Praça por parte de alguns habitantes, que direcionaram suas críticas à sua administração.<sup>10</sup> Faz-se necessário entender que há um conflito entre o projeto da Praça da Estação como um espaço para a realização de grandes eventos e o novo uso dos prédios como museu. Tal conflito pode ser verificado em entrevista realizada por Sales, com a coordenação em Museologia do Museu (Sales, 2010).

Outra observação que se faz necessária, a respeito da ocorrência de um processo de gentrificação no contexto aqui analisado, está relacionada à natureza do próprio MAO como museu e à realidade dos museus brasileiros. Como visto anteriormente, o processo de implantação do MAO é herdeiro de uma época em que já se discute amplamente a necessidade dos museus de terem uma função crítica e transformadora da realidade social. Com a quebra de um paradigma dos museus como lugares associados exclusivamente ao universo



simbólico das elites e a uma ideia hierarquizada de cultura, bem como de um alargamento da noção de patrimônio (Choay, 2001; Julião, 2006; Mattos, 2010). Questões essas que se rebatem, por exemplo, na natureza do acervo do Museu e na temática a qual esse se dedica, artefatos do século XVIII ao XX relacionados ao universo do trabalho pré-industrial no país e o trabalho como herança patrimonial respectivamente. Além disso, os próprios edifícios que o Museu ocupa se constituem como testemunhos da era industrial, que passam a ser considerados patrimônio a partir das mesmas questões. No entanto, como confirmaremos a partir dos dados de alguns pesquisadores (Cougo, 2007; Corrêa, 2010), ainda com todos os esforços engendrados no sentido de uma maior participação popular nos museus, tanto nas questões relativas às suas representações nesses espaços (Cunha, 2012), como de sua frequência a essas instituições, os museus brasileiros ainda são lugares visitados em sua maioria por camadas representativas das elites sociais. E nesse quesito o MAO não constitui exceção.<sup>11</sup> Nesse sentido, pode-se perceber, no presente caso, uma conformidade com os apontamentos de Queirós (2007), para o qual a implantação de instituições culturais em estratégias de revitalização urbana acaba por inevitavelmente resultar em um processo de gentrificação. Pois tais instituições são capazes de atrair um certo tipo de pessoas, pessoas essas pertencentes ao grupo que mais consome cultura.

Sobre a capacidade do MAO de atuar no seu entorno produzindo um “distrito cultural” (Vaz, 2004b),<sup>12</sup> já se evidenciavam a recuperação do centro histórico da cidade e a possibilidade de transformação da região em

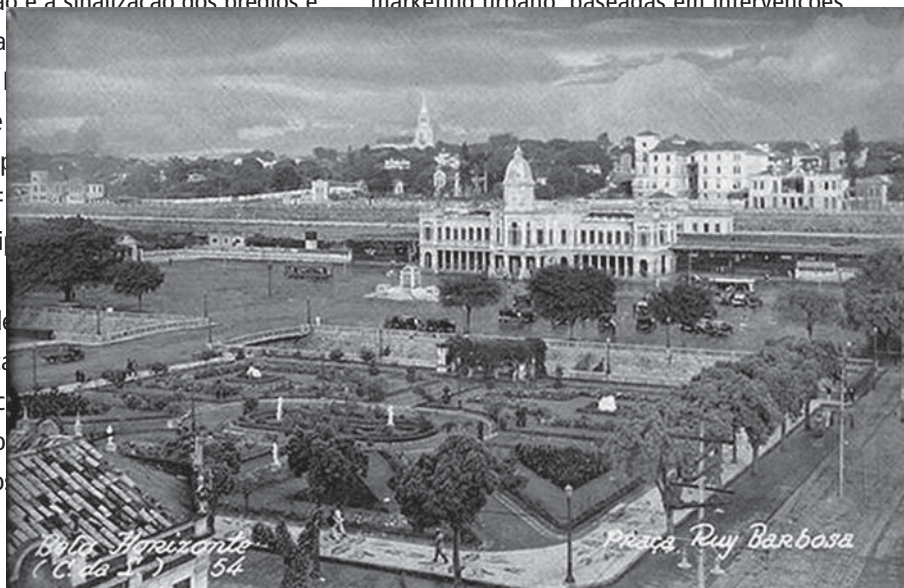
um polo cultural, com o Museu atuando como mola propulsora do processo. Desse modo, retomando o conceito de Vaz, no qual o distrito cultural se caracterizaria como uma “área espacialmente distinta e limitada que contém alta concentração de ofertas culturais” tanto em termos de consumo como de produção (2004b, p. 233).<sup>13</sup>

O oficialmente denominado “Conjunto Paisagístico e Arquitetônico da Praça Rui Barbosa”<sup>14</sup> compreende uma série de edificações localizadas em território no centro de Belo Horizonte, atravessado pelo Córrego Arrudas e delimitado a norte e a sul pelos viadutos da Floresta e Santa Tereza. Nessa faixa de território localizada na região central da cidade podem ser encontradas uma multiplicidade de iniciativas que se agregam de maneira induzida, através de investidores privados e do planejamento estatal como, por exemplo, a Sede da Superintendência do IPHAN e a representação regional da Funarte, instaladas na antiga Casa do Conde de Santa Marinha, e a Serraria Souza Pinto, que funciona como centro cultural recebendo eventos de natureza diversa. Há também instituições e movimentos que se agregam de maneira espontânea, não induzida, a partir de pessoas ou de grupos informais de produtores culturais, caso do Duelo de MCs e das ocupações de diversos movimentos como o Praia da Estação, que ocorrem nos espaços do viaduto Santa Tereza e na Praça da Estação. Além das instituições e atividades já consolidadas no espaço, existe o projeto de criação oficial de um corredor de instituições culturais nomeado Corredor Cultural Estação das Artes. Uma proposta da Fundação Municipal de Cultura – FMC, que será executada com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC das Cidades



Históricas, com vistas a uma nova requalificação dos espaços incluindo "melhoria dos passeios, iluminação e a sinalização dos prédios e monumentos, a hospedaria, na Escola Livre de a execução do p tamento pela F mais de 20 equi à área cultural.

A partir de e propostas, fica de um distrito c do Museu e do Praça Rui Barbo



## O MAO entre o espetáculo e o fórum

Quando utilizados em processos de revitalização urbana, verificam-se duas tendências que podem se amalgamar, o museu como atrativo turístico, e o museu como instrumento de desenvolvimento local.

Implantado a partir de uma iniciativa do ICFG, em parceria com o Ministério da Cultura e a CBTU, portanto fruto de uma parceria entre o setor público e a iniciativa privada, o MAO quando analisado em conjunto com o processo de revitalização da Praça da Estação e, em sentido mais amplo, com o programa de ações de requalificação do centro da cidade (Centro Vivo), com a ampliação das vias de circulação da região (Boulevard Arrudas), com o sistema de transporte rápido por ônibus (BRT) e com a sua ligação estratégica ao Aeroporto Internacional de Confins (Linha Verde), parece

acompanhar as tendências observadas ao redor do globo, de utilização de estratégias de marketing urbano baseadas em intervenções

gem do mesmo tem sido alvo de uma constante exposição midiática. Como exemplos, podem-se citar as diversas campanhas de divulgação da cidade para o turismo, vídeos comemorativos de redes de televisão, veiculação como imagem de fundo em telejornais locais, capas de listas telefônicas, revistas, postais, matérias em jornais e revistas, divulgação de sua imagem em trufas de chocolate, além de ocupar posição de destaque no portal do governo federal criado para divulgação da Copa de 2014 no Brasil, na seção da cidade-sede Belo Horizonte. Dessa forma, pode-se dizer que as imagens criadas pela Praça da Estação após sua revitalização e pelos edifícios da Estação Central, restaurados para abrigar o MAO, coadunam com a imagem do destino Belo Horizonte, como um destino de turismo cultural. Tanto que essa "imagem é sistematicamente utilizada em todas as campanhas promocionais realizadas pela Belotur e Setur/MG" (Giffoni, 2010, p. 56).

Figura 3 - Vista Parcial dos Jardins e dos edifícios da Praça em 1954



Fonte: Museu de Artes e Ofícios. Projeto Fio da Meada. Contando história: Praça Rui Barbosa – Estação. Belo Horizonte. Década de 1930. Disponível em: <http://www.mao.org.br/fiodameada/praca/pop.html>

Somadas as transformações em grande escala ocorridas no espaço, tal cenário poderia, conforme enunciado por Jacques, apontar para a ocorrência de um processo de “mercantilização espetacular da cidade” (2004), no qual as estratégias de marketing urbano e turismo lançariam essa imagem espetacular da urbe em uma competição internacional do mercado de cidades turísticas, que se dá principalmente através de atrativos culturais. No entanto, ainda que o MAO seja identificado como o principal gerador de fluxo turístico para o local (Murta, 2008; Giffoni, 2010; Corrêa, 2010), ele está longe de promover tal espetacularização. As razões para tanto estão contidas na própria forma com que o Museu vem atuando na sociedade, na apropriação por parte da sociedade

dos espaços revitalizados e, por fim, em um descompasso das instâncias governamentais na potencialização de um turismo cultural na capital. Murta (2008) e Giffoni (2010), em trabalhos de pesquisa a respeito do potencial turístico da região da Praça da Estação, identificam de maneira semelhante uma presença incipiente do turismo no espaço. Verifica-se a existência de planos de potencialização turística nas três esferas de governo, com metas quantificadas para o setor turístico, mas tais planos se apresentam de maneira genérica e não indicam ações de retroalimentação do sistema, que levem o turista ao atrativo (Giffoni, 2010). Identifica-se que, apesar de pesquisas feitas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em parceria com o Ministério do Turismo apontarem que

os principais atrativos do destino turístico Belo Horizonte se caracterizam na visão do turista nacional em 50% e na do turista estrangeiro em 48% pela oferta de turismo cultural, há um descompasso entre a identidade/imagem turística que se pretende estabelecer para a cidade pelo governo estadual (turismo de negócios) e pela municipalidade (turismo cultural). Sendo necessária uma integração entre as duas instâncias para uma ação conjunta que decida o destino turístico de Belo Horizonte (Giffoni, 2010, p. 60).

Ainda que se perceba uma visão da prefeitura municipal para um uso turístico do conjunto da Praça da Estação, identifica-se que esse uso turístico do espaço não se sobrepõe a seu uso cotidiano. Pelo contrário há uma apropriação por parte da sociedade na qual se vislumbra uma presença marcante no cotidiano da região pela população local. "A Praça da Estação, sustentada por sua história, inserida no cotidiano da população residente e transformada para acolher visitantes, não se fez exclusivamente para o turismo, mas se apresenta agora também para ele" (Murta, 2008, p. 130). Esses apontamentos vão de encontro ao proposto por Meneses, para o qual, na inserção da cultura como capital para projetos de revitalização urbana, toda a prioridade deve ser dada ao habitante, sem, no entanto, promover uma exclusão do turista (2004b). Ainda segundo o autor, o habitante relaciona-se de forma intensa, contínua, constante, atingindo níveis muito abaixo da superfície das aparências. Já o turista, por mais que sua disposição seja grande e generosa, não conta "com os efeitos cumulativos da habitualidade, da continuidade, do acréscimo

de valor que a experiência cotidiana e a memória podem gerar pouco a pouco". "A falta de integração numa trama da vida reduz a fruição ou a concentra predominantemente na dimensão visual". Dessa forma, é preciso estar atento para a inversão de prioridades que o chamado "turismo cultural" pode acarretar (Meneses, 2004b, p. 202).

O que é feito para a cidade pode com certeza ser aproveitado para o turismo, boas exposições, bons projetos, espaços agradáveis que a população frequente. "O turista se sente seguro ao perceber que a população circula pelos espaços que ele visita. Espaços apropriados pela população atraem usos que são interessantes também para o turista" (Murta, 2008, p. 99). Além disso, essa apropriação do espaço urbano por parte da população local vai de encontro ao postulado por Jacques, para quem a chave para reversão de processos de espetacularização do espaço estaria em uma efetiva participação da sociedade através dos usos e significados diversificados que essa imprime ao espaço público. Contribuindo para a construção de uma cidade como palco, transformando o cidadão em ator protagonista ao invés de mero espectador (2004).

Dessa forma, observa-se que não só na Praça da Estação, mas que no Conjunto Paisagístico e Arquitetônico da Praça Rui Barbosa como um todo, diversos atores sociais conseguem reverter um possível processo de gentrificação no espaço ao se apropriarem do mesmo, seja para encontros ou eventos variados. Iniciativas como o Duelo de MCs, o Quarteirão Eletrônico, Praia da Estação e os movimentos de ocupação nos dão prova disto.

Se a Praça da Estação era apenas um corredor de passagem, nela hoje há uma integração que provoca um processo de inclusão muito interessante, um compartilhamento do espaço público por grupos diferenciados. Isso constitui um ponto positivo em um processo de revitalização de área, em que normalmente acontece o contrário, havendo a exclusão dos frequentadores originais. (Murta, 2008, p. 106)

Ainda nos resta por fim abordar como a atuação do MAO tem contribuído para a inclusão efetiva desse morador. Adentramos, portanto, nas postulações sugeridas por Queirós, para o qual espaços de cultura implantados, anteriormente ou a partir de processos de revitalização urbana, teriam um papel fundamental a desempenhar nesses processos, a partir de sua atuação e integração com a realidade social local (2007).

Não há dúvida de que o MAO é uma instituição que incorpora em sua proposta um conceito contemporâneo de museu. Dessa maneira, podemos encontrar em suas instalações uma linguagem expositiva que faz uso de recursos tecnológicos e multimeios, como projeções de vídeo, ambientação sonora e conteúdo extra, disponibilizados em multimídias. Sua proposta museográfica, executada pela Panoptès Muséographie e assinada pelo museógrafo francês Pierre Catel, propõe uma integração museu/estação de modo a fazer com que "o usuário do metrô se perceba imediatamente, sob os mais diferentes pontos de vista, dentro de um museu" (IGFG, 2004, p. 28). Além disso, o Museu conta com espaços de consumo como o Café dos Ofícios, sua loja e ainda dispõe de espaços alternativos para realização de eventos culturais,

empresariais e sociais, identificados como demandas de uma indústria cultural.

O que inicialmente poderia apontar para a existência de um "museu-espetáculo",<sup>16</sup> acaba, no entanto, nos demonstrando em um olhar mais aprofundado que a escolha dessas linguagens no Museu se dá de maneira bastante acertada. Em um primeiro momento com relação à proposta museográfica executada, houve de fato uma valorização do edifício com a presença de algumas estruturas adaptadas, que, no entanto, não promovem uma descaracterização do mesmo. Os prédios das estações Central do Brasil e Oeste de Minas se destacam na paisagem urbana sem que se sobressaiam intervenções e acréscimos contemporâneos.

O uso de tecnologias no Museu se dá como complementação da linguagem expositiva, de modo a permitir que no MAO se façam presentes diferentes ritmos de visita. Em nenhum momento tal recurso se sobressai sobre os artefatos expostos na instituição. São eles (os artefatos) que se destacam todo tempo, articulados conforme os enfoques temáticos do Museu.

Quanto à presença dos espaços de consumo no MAO, faço aqui duas observações. A primeira vem da necessidade de percepção dos museus como fenômenos sociais, que "estão intrinsecamente relacionados às sociedades que os geram" (Abreu, 2012, p. 11); nessa medida estão "permanentemente se transformando e se adequando a demandas sociais" (Abreu, 2012, p. 12). A segunda observação se apresenta na forma de uma breve colocação de Meneses para o qual "nesta ótica, valor cultural e valor econômico não são contraditórios e muito menos excludentes. Contraditórias, sim, e excludentes são as lógicas culturais e as de



Figura 4 – Vista da fachada do Prédio da Estação Central de Belo Horizonte – Sede do MAO



Fonte: Divulgação Belotur. Guia das Sedes da Copa do Mundo: Brasil 2014. Disponível em: [http://www.copa2014.turismo.gov.br/export/sites/default/copa/guia\\_sedes/Belo\\_Horizonte/imagens\\_bh](http://www.copa2014.turismo.gov.br/export/sites/default/copa/guia_sedes/Belo_Horizonte/imagens_bh)

mercado” (2004a, p. 269). O que quero apontar com tais observações é que, se o Museu oferece tais espaços para consumo, sua existência se justifica a partir da identificação de uma demanda social para tal. Ainda que os artefatos nele presentes não se encontrem mais nesse contexto, não se deve retirar o espaço do museu do mundo cotidiano, do ciclo da vida. É preciso incentivar novas formas de apropriação do Museu desde que essas não coloquem em risco o patrimônio sob guarda da instituição e que as mesmas não resultem em um conflito no cumprimento de sua missão e função social. Portanto, se há demanda para se realizar reuniões, palestras ou festas no MAO considero favorável que ele seja utilizado dessa forma.

Ainda que colocadas todas as observações acima, o motivo primordial pelo qual o MAO não se constitui como um espaço espetacularizado reside no fato de que, em sua percepção, o fluxo de visitantes está fundamentalmente centrado no cidadão local como o principal usuário do Museu. Tal acontecimento não se dá de maneira gratuita, é antes de tudo uma mentalidade institucional, para a qual contribuem alguns fatores presentes na gênese da instituição.

Neste momento, coloco em destaque aqui as discussões a respeito da função social dos museus a partir da década de 1970 e de como tais discussões evidenciam novos modelos de relacionamento museu/sociedade a

partir da consolidação do conceito de Ecomuseu e museu comunitário e do estabelecimento de um movimento por uma Nova Museologia.

A partir dessa constatação, veremos como os desdobramentos desses conceitos atuarão de maneira decisiva no estabelecimento dessa visão por parte do MAO. Em primeiro lugar estão o próprio processo de implantação do Museu e a forma como esse foi conduzido. O estabelecimento de três seminários dedicados à apresentação e ao debate dos princípios e metodologias de trabalho que se consolidariam na implantação do futuro museu.<sup>17</sup> Antes que o Museu existisse de fato, o mesmo se abria para ser debatido em sociedade. Nesse quesito, o MAO se destaca propondo uma ação pioneira no universo dos museus brasileiros. Uma informação essencial ainda com relação a esse momento de discussão do novo museu foi a elaboração de um Banco de Ideias que reuniu questões e sugestões de aspectos a serem considerados no processo de implantação do MAO, “ideias estas que foram e estão sendo, em sua maioria, incorporadas ao projeto do museu”, segundo nos aponta os *Anais* desses seminários (ICFG, 2004, p. 15).

Destacam-se a constatação da importância que o MAO, desde sua concepção, conte “com um plano estratégico de comunicação, de modo a torná-lo presente entre a população mesmo antes de sua inauguração” (ICFG, 2004, p. 18), e a ideia de que o Museu se comportasse desde seu início (fato atestado pela própria natureza dos encontros), como “uma obra aberta, em processo, acolhendo conexões propostas pelos diversos atores sociais” (ICFG, 2004, p. 18).

Chamo atenção agora para o apontamento claro do conceito de ecomuseu como uma das fundamentais referências para o estabelecimento do MAO. Mais uma vez fazendo alusão ao documento dos *Anais de Capacitação Museológica*, nele explicita-se “os três tipos de museu – ecomuseus, museus de ciência e técnica e museus de sociedade – tomados como referência para o conceito gerador” (ICFG, 2004, p. 19).

Franco, em exposição a respeito do programa museológico do MAO, menciona que o conceito gerador do Museu objetiva abordar o trabalho como herança patrimonial. Dessa forma, a mesma pontua:

Esse conceito gerador foi inspirado em elementos constitutivos dos museus de sociedade, ecomuseus, museus de técnica, pois estes evidenciam diferentes diretrizes para o tratamento do patrimônio vinculado ao trabalho, como resultado das relações que se estabelecem entre os gestos e o domínio das técnicas, e são, também, modelos de musealização que privilegiam os ofícios e as artes. (2004, p. 40)

Influenciado por esses novos modelos de musealização, o MAO deveria cumprir o desafio de ser “um museu que sensibilize e integre o transeunte cotidiano da região e nele desperde uma nova interlocução relativa às questões intrínsecas ao universo do trabalho no Brasil” (Franco, 2004, p. 40). Destaca-se então uma visão diferenciada por parte da instituição de estabelecer um relacionamento com o território abordado e da necessidade de ser dada prioridade ao habitante local na apropriação do espaço museológico, convidando a sociedade a uma construção conjunta do Museu.

Necessidade apontada pela idealizadora do projeto:

Mais do que um museu para a cidade, este é um museu com a cidade. Aberto à opinião pública, ao diálogo, à troca de ideias. Pela forma como temos conduzido a sua implantação, o Museu de Artes e Ofícios tem se caracterizado como uma das mais dinâmicas e transparentes experiências de realização de um projeto cultural desta envergadura. (Gutierrez, 2004, p. 34)

Por fim, cito aqui entrevista realizada com o responsável pelo projeto museográfico do Museu na qual define claramente a vocação da instituição como pensada para um público local e, prioritariamente, para uma

parcela especial desse público local.<sup>18</sup> Tais prioridades estabelecidas durante o processo de implantação do Museu se desdobram nas atividades realizadas pelo MAO hoje. Além de restaurar um bem cultural com presença marcante na identidade belo-horizontina, o Museu apresenta artefatos que se identificam com o imaginário local em sua exposição. Além disso, o MAO se coloca como uma presença ativa na sociedade em que se insere através de seu amplo programa educativo e dos programas sociais que utilizam o espaço do Museu como laboratório,<sup>19</sup> somadas a exposições temporárias que tratam de temáticas locais,<sup>20</sup> tais ações contribuem para fazer do MAO um museu com profundas ligações com o tecido social no qual está inserido.

Figura 5 – Vista aérea da Praça Rui Barbosa após o processo de revitalização



Fonte: B&L Arquitetura. Disponível em: <http://www.belarq.com.br/>.



Desta maneira observa-se, como nas proposições de Amazonas e Lima (2010), a existência de um museu que se configura ao mesmo tempo como um importante atrativo turístico e como um instrumento de desenvolvimento local, na medida em que leva em consideração essa cultura local e as relações sociais existentes, se destacando como um elemento central no processo de valorização e ocupação do espaço urbano.

## Considerações finais

Os museus originam-se a partir de estratégias diferenciadas. Alguns nascem da reunião de grandes legados nacionais, outros da coleta científica sistemática; há aqueles que vêm à luz para defender determinados princípios e ideais de um determinado grupo social; muitos são constituídos para reafirmar contextos econômicos, sociais, étnicos e até mesmo políticos; outros cumprem uma missão de resgate de uma cultura em extinção; há ainda os que se dedicam a nos revelar o mundo natural, as experiências e as descobertas humanas. Um sem número de situações constitutivas norteia a geração de museus em todo o mundo, e a museologia tem se dedicado intensamente, nas últimas décadas, a analisar esses contextos, suas características, seus desafios e resultados. (Franco, 2004, p. 38)

Analisar o contexto, as características, bem como os desafios e resultados da implantação de museus em processos de revitalização urbana e, de maneira específica, da implantação do MAO na Praça da Estação, região central de Belo Horizonte, foi o objetivo principal do estudo aqui desenvolvido.

Como visto percebe-se que, quando utilizados como catalisadores em meio a esses processos, os museus apresentam a potencialidade de proporcionar uma ampliação dos benefícios sociais resultantes de tais iniciativas, desde que estejam em consonância com a cultura, os desejos e a vocação da população do território no qual se inserem. No entanto, para que se consolidem de tal forma, é necessário que se esteja atento a algumas armadilhas que se apresentam durante o percurso. Como observado, os processos de revitalização acabam sempre, em maior ou menor escala, resultando em um processo de gentrificação. Fator que, quando associado a uma possível espetacularização do espaço urbano, coloca o habitante à margem da fruição do local, na medida em que produzem espaços de consumo que visam ao turista, consumidor de lugares.

Na compreensão do papel que as instituições museológicas têm a desempenhar em meio às ações de resignificação urbana, observa-se que os museus quando presentes em tais contextos têm um papel central, na medida em que poderiam acarretar uma reversão dos processos exclusivos de tais processos, transformando o espaço espetacularizado em fórum, um espaço privilegiado e participativo, inclusivo, no qual, ainda que a prioridade seja dada ao habitante local, não se exclui o turista do processo. Por outro lado, quando não vinculados às aspirações do tecido social no qual se inserem, resultam na produção de um efeito contrário, corroborando um processo de gentrificação do espaço, modificando os significados do patrimônio, transformando-o puramente em um segmento do mercado.

Verifica-se também que a sociedade local tem um papel fundamental, na medida

em que, como cidadãos, deve se apropriar, de fato, para os mais diversos usos, dos espaços públicos. O que permitiria em última instância uma diversidade de significações e grupos sociais sendo representados na dinâmica urbana.

No que diz respeito à realidade em questão, verifica-se que a implantação do Museu, somada ao processo de revitalização da Praça da Estação, foi capaz de devolver uma região de grande simbolismo para a população belo-horizontina. A implantação do Museu nos edifícios da Estação Central representa a consolidação de um antigo desejo de que tais edificações assumissem vocações culturais, sendo então resultado de uma legítima demanda social.

O projeto de adaptação das edificações não resultou na criação de um espaço espetacularizado, com o projeto de intervenção e restauro tendo respeitado a ambiência e a volumetria das edificações. O MAO consolida-se hoje como uma das principais instituições museológicas da capital e uma referência nacional pela forma com que foi implantada.

No entanto, alguns desafios permanecem. É necessário que o Museu procure estratégias que possam incorporar os diferentes grupos sociais de moradores da cidade, atingindo não somente aqueles que tradicionalmente já se caracterizam como um público visitante de museus. Tais ações deveriam objetivar uma inclusão que comece pelos grupos presentes no espaço em questão, com a intenção clara de que se rompa com o domínio do discurso.

Observa-se a necessidade de uma maior integração entre as diversas instituições e grupos sociais presentes nesse espaço, no sentido de se estabelecer um diálogo permanente entre as diferentes manifestações, de forma a consolidar o espaço de estudo como um polo

cultural. Ações como o Duelo de MCs no Museu já se caracterizam como um primeiro passo da instituição na busca de uma interlocução nesse sentido. É preciso entender que o corredor cultural na Praça da Estação já existe, com toda sua riqueza, baseada na diversidade, trocas e conflitos.

Como observado, pela maneira com que foi conduzido, pelas características da região e pelos desdobramentos do processo, o primeiro processo de requalificação urbana da região, em consonância com o processo de implantação do MAO, não produziu um espaço de pura gentrificação e consumo cultural, se constituindo, pelo contrário, como um espaço fértil e auto-organizado, com uma multiplicidade de manifestações e grupos culturais.

É recorrente que práticas urbanas espontâneas e auto-organizadas tentem ser incorporadas ao planejamento estratégico oficial *a posteriori*. Faz-se necessário que o novo projeto de requalificação já previsto para a região, com o objetivo de implantar o já referido Circuito Cultural Estação das Artes, seja conduzido com bastante cuidado para que não se reproduzam práticas gentrificadoras do espaço urbano. Ainda que esse projeto conte com algumas vantagens como o estabelecimento de uma comissão de acompanhamento, composta por membros dos diferentes grupos que compartilham este espaço, o mesmo não se encontra livre de contestação (Cançado, 2013).

Por fim, cabe observar aqui a importância que o espaço em questão tenderá a assumir com a aproximação de um evento em grande escala como a realização de uma Copa do Mundo no Brasil. A Praça da Estação se constituirá como um espaço privilegiado na realização dos eventos característicos da

Copa, já que Belo Horizonte se tornou uma de suas cidades-sede, e a Praça da Estação se caracteriza como único espaço aberto na região central capaz de receber eventos de maior porte. Geralmente tais acontecimentos tendem a assumir um caráter completamente espetacularizado. Torna-se fundamental que os diferentes grupos e instituições que participam da construção deste corredor cultural

se mobilizem de maneira a demonstrar aquilo que se caracteriza como manifestação autêntica da cultura local, sem falsificações ou falsamentos, não permitindo que a apropriação por meio do poder público acabe por produzir um espaço esvaziado de sua essência, que, no presente caso, é por vezes conflituosa, mas é também de produção e intercâmbio cultural ricos.

**Felipe Eleutério Hoffman**

Universidade Federal de Minas Gerais, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.  
hoffmanfelipe@yahoo.com.br

## Notas

(\*) Este artigo é baseado na monografia de conclusão de curso do autor, intitulada “O papel dos museus em processos de revitalização urbana: o caso do Museu de Artes e Ofícios de Belo Horizonte” defendida em outubro de 2012 no curso de Museologia da Universidade Federal de Ouro Preto.

(1) No sentido utilizado pelo autor, museificação diria respeito à transformação da própria cidade em museu, e musealização seria a proliferação de museus nas cidades contemporâneas.

(2) Para uma visão mais introdutória a respeito da origem do museu e da história do movimento museológico ver: Julião (2006, pp. 19-32).

(3) Para uma boa introdução ao surgimento dos Ecomuseus ver: Mattos (2010).

- (4) Um exercício interessante neste sentido é efetuar uma pesquisa por imagens em qualquer um dos *sites* de buscas disponíveis na rede, pelo nome de alguma das grandes cidades do globo. A prevalência de museus, construções históricas, paisagens naturais ou espécimes característicos da fauna ou flora, relacionadas a essas cidades pode ser notada de forma clara.
- A esse respeito, Boavida nos sinaliza que as imagens: “Podem mesmo alterar, no seu conjunto, o curso da sua história. Algumas cidades têm a si associadas uma imagem positiva e empreendedora, outras, pelo contrário, transportam uma carga negativa. Estas imagens negativas estão sobretudo relacionadas com desemprego, exclusão social, violência e criminalidade, poluição e degradação do espaço público. Já as cidades que têm a si agregadas imagens positivas devem-no geralmente a um bom ambiente urbano, justiça social, empreendedorismo, cultura, paz social, acessibilidades ou situação geográfica e natural favorável” (2010, p. 3).
- Nesse sentido, são elencados como paradigmáticos os casos do Centro Georges Pompidou, de Paris, o Museu de Arte Contemporânea e o Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona e o Museu Guggenheim de Bilbao. Sendo esse último talvez o caso mais polêmico e controverso de museus que se convertem em “novos monumentos das metrópoles” (Ohtake, 2000). No caso brasileiro, o Museu de Arte Contemporânea, de Niterói, se constitui como exemplo de museu que se converteu em forte ícone de uma cidade.
- (5) Como exemplo representativo destes agrupamentos de museus podemos citar a chamada *Museum Mile*, situada na 5ª Avenida na ilha de Manhattan, Nova York. Uma zona de grande concentração de museus, nas quais se encontram alguns dos mais visitados do mundo. No caso brasileiro um recente exemplo encontra-se no Circuito Cultural da Praça da Liberdade, em Belo Horizonte. Essa iniciativa ainda em implantação, quando consolidada figurará como um dos maiores complexos de instituições culturais do país.
- (6) A criação da Praça Rui Barbosa ou Praça da Estação, como é popularmente conhecida, coincide com a fundação da cidade de Belo Horizonte no final do século XIX. Espaço seminal da capital mineira, a Praça da Estação é marco tanto pelas edificações que ainda existem ao seu redor, quanto pelos diversos usos que essas acolheram ao longo dos anos. Esse espaço tem se caracterizado na atualidade por um grande número de atividades e instituições culturais.
- (7) A este respeito Murta nos apresenta que: “Quando, em 2002, o prédio principal foi inaugurado após a restauração, a Praça era um grande estacionamento, com problemas de segurança e de iluminação. A visibilidade alcançada pelo prédio recém-restaurado desencadeou uma ampliação das prioridades do Programa Centro Vivo no que dizia respeito à esplanada da Praça da Estação. Os urbanistas da municipalidade começaram a perceber que a Praça completaria um corredor cultural juntamente com a Serraria Souza Pinto, a Casa do Conde de Santa Marinha e o Centro Cultural da UFMG, espaços culturais criados em edificações que foram preservadas, restauradas e que são significativas na história de Belo Horizonte. As intervenções na Praça também seriam relevantes para a criação de uma estação de ônibus de integração com o metrô mais adequada ao perfil da cidade e resultariam numa releitura visual da área” (2008, p. 88).

- (8) Tal quadro ainda se encontra na mente de parte da população refletindo inclusive como um aspecto negativo na relação museu-visitante. Como pôde ser verificado em pesquisa realizada por Corrêa, na qual um determinado morador da cidade assinala a questão da violência urbana, como um dos fatores capazes de influenciar negativamente a visita ao MAO. Nas palavras do entrevistado, “a Praça foi um lugar que abrigava crianças de rua, morador de rua, talvez isso possa, no imaginário, ser um dificultador para a pessoa vir ao museu” (2010, p. 62). Corroborando tal fato, em investigação realizada por Cougo a respeito do potencial turístico de alguns museus de Belo Horizonte, verifica-se o alto índice de entrevistados que assinalam o item violência urbana como um dos principais fatores que dificultariam a visita ao MAO (2007, p. 135).
- (9) Recorrendo novamente aos dados levantados por Corrêa, para a qual se percebe uma a ideia de retomada do espaço como um recurso urbano de desenvolvimento e qualidade de vida. O que pode ser exemplificado com a colocação de um desses entrevistados, na qual este diz: “hoje mesmo eu fiquei na Praça, a gente tem notícias que a Praça tem a Guarda Municipal, está mais bem tratada. Teve uma época que era horrível passar por aqui, hoje eu não sinto isso” (2010, p. 65).
- (10) Esta associação entre a gestão da Praça e o Museu nos é apontada por Corrêa:  
“O fato de a instalação do museu ter sido a primeira etapa para a recuperação da Praça da Estação faz com que os moradores da cidade vejam o MAO como uma espécie de sede principal da Praça. Eles acreditam que a manutenção e gerência do espaço externo acontecem a partir do MAO, sendo que, na realidade, isso é responsabilidade da Prefeitura Municipal. Não é raro um cidadão entrar no museu e perguntar se não é possível ligar as fontes da Praça ‘por um minutinho’, porque ele vai se casar e quer tirar uma fotografia para o álbum de casamento” (2010, p. 65).
- (11) Como nos apontam Cougo (2007, p. 125) e Corrêa (2010, p. 95), a grande maioria dos visitantes do MAO possui um alto nível de escolaridade, com uma média superior a 50% sendo possuidora de formação em nível superior completo. Da mesma forma no quesito renda domiciliar mensal, a média do público visitante do Museu tem renda superior a dois mil reais (Corrêa, 2010, p. 164 e Cougo, 2007, p. 126). Dessa forma nota-se que a maior parte dos visitantes do MAO “possui uma situação econômica bastante confortável, em comparação com a média da população brasileira” (Corrêa, 2010, p. 164). Nessa ligação escolaridade, renda e visitação a museus, nota-se uma relação diretamente proporcional. Quanto maior a escolaridade, maior é a renda e maior a frequência de visitas aos museus (Bourdieu e Darbel, 2003).
- (12) “A grande moldura do MAO é a Praça da Estação, homenageada nesta primeira exposição temporária. A sua completa recuperação é parte do projeto e sinaliza para a requalificação de todo o centro histórico da cidade, já definido como polo cultural, capaz de incrementar o turismo e outras atividades. O MAO quer ser a mola propulsora dessas transformações. E quer ser mais: um motivo de orgulho para todos os que amam Belo Horizonte” (MAO, 2002).
- (13) Percebe-se que nas áreas adjacentes ao Museu, principalmente no chamado conjunto Arquitetônico da Praça da Estação, foram consolidadas ou instaladas instituições ligadas principalmente à divulgação, consumo e produção cultural e a preservação do patrimônio. Tal conjunto é inclusive abordado pelas ações educativas do Museu, como pode ser conferido em um mapa disponibilizado pelo setor educativo, no qual se destacam as instituições do conjunto da Praça da Estação apresentado no material como “um dos maiores tesouros da cidade”.

- (14) Conforme lista de Relação de Bens Protegidos em Minas Gerais, disponibilizada pelo IEPHA/MG. Disponível em: [www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/3156](http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/3156) Acesso em: 15 jun 2012.
- (15) Como nos aponta Corrêa em seus trabalhos de investigação: “(...) pôde-se perceber que a primeira fase da Praça da Estação se faz presente ainda hoje na relação entre os moradores de BH e o MAO. Pois, alguns deles chegaram à cidade por trem e, portanto, os edifícios da Estação Central e da Estação Oeste de Minas fazem parte de sua própria história, como lugares de embarque e desembarque de passageiros” (2010, p. 57).
- (16) Na conceituação de Abreu, os museus-espetáculo “são edificadas em escala global. Espaços enormes, edificações assinadas por renomados arquitetos contemporâneos, de altíssima tecnologia com realidade aumentada, HQ *code*, vídeos em 3D, holografias, experiências midiáticas inovadoras conjugadas com propostas arrojadas de gestão criativa e uma boa dose de empreendedorismo. Muitos destes museus são hoje efetivamente mais modernos que grande parte das empresas de ponta em diversos setores. Não há limite de criação para esses templos da cultura e do entretenimento” (2012, p. 14).
- (17) Segundo os Anais dos Seminários de Capacitação Museológica: “A transformação de tal acervo em patrimônio público foi vista pelo ICFG e pelo Ministério da Cultura (MinC), por intermédio de sua secretária de Patrimônio Museus e Artes Plásticas, como circunstância muito favorável à reunião de profissionais que atuam em instituições museológicas de todo o país em torno de um programa de capacitação nas áreas de museologia, restauro, artes, história, pesquisa, educação patrimonial, em razão de dois objetivos principais: garantir que o processo de institucionalização do acervo que se tornará museu seja transparente, aberto, participativo, aglutinando diversos atores sociais que uma ação desse tipo envolve, e contribuir para a atualização das formas de administrar espaços museológicos no Brasil” (ICFG, 2004, p. 14).
- (18) Nosso objetivo era ter um público bem popular, uma vez que íamos trabalhar num terreno para difundir um conhecimento popular, e era preciso restituir uma identidade, um interesse ao trabalho manual e ao trabalho técnico. Aliás, era preciso se situar num lugar onde o público já estivesse antes. Foi por isso que pensamos na possibilidade de fazer esse museu numa estação de metrô. Agora, se vamos falar em porcentagem, não serei capaz de dar porcentagens, mas, digamos, podemos pensar em um milhão de usuários do metrô. É evidente que aqueles que queremos atingir é o público da periferia urbana, que não tem, forçosamente, muitos espaços culturais à disposição. São pessoas que, nós sabemos, estão cansadas à noite, quando voltam do trabalho. Se queremos que elas venham ao museu por um tempo, é preciso atraí-las, mas não com grandes teorias. Em compensação, sabemos que é um espaço facilmente acessível para elas, porque há o metrô. Por outro lado, nossa atividade com o público é bem objetiva, e com certeza há atividades que serão feitas na estação, e até mesmo dentro do metrô. (...) Portanto, já temos a oportunidade de fazer contatos e propostas, pois esse é um museu por si mesmo aberto aos outros. E este era, sobretudo, o objetivo (Catel, 2005, p. 326).
- (19) O programa Valor Social é realizado pelo Museu desde 2008, no qual o MAO oferece a jovens moradores de zonas economicamente menos favorecidas em Belo Horizonte e Nova Lima, estudantes da rede pública de ensino, a oportunidade de se capacitarem para uma atuação como conservadores, assistentes de restauradores, no mundo do trabalho. Para mais informações ver: MUSEU DE ARTES E OFÍCIOS. Programa Valor Social – ICFG. Disponível em: [http://www.mao.org.br/port/vs\\_default.asp](http://www.mao.org.br/port/vs_default.asp) Acesso em: 18 jun 2012.

(20) Trilhos da Memória (2002), Exposição de Grafite do Programa Fica Vivo! (2006), Revelados (2008), Visita da Família Real Belga ao Brasil (2011), Atlas Ambulante: Artesanias em trânsito (2011), A casa é sua (2011). Para mais informações a respeito dessas exposições ver: MUSEU DE ARTES E OFÍCIOS. Exposições Temporárias. Disponível em: <http://www.mao.org.br/port/exposicoes.asp> Acesso em: 18 jun 2012.

## Referências

- ABREU, R. (2012). "Museus no contemporâneo: entre o espetáculo e o fórum". In: LOURES OLIVEIRA, A. P. P. e MONTEIRO OLIVEIRA, L. (orgs.). *Sendas da Museologia*. Ouro Preto, UFOP.
- AMAZONAS, A. R. e LIMA, C. L. C. (2010). "Museus e desenvolvimento local: território e comunidade". In: I SEMINÁRIO DE INVESTIGAÇÃO EM MUSEOLOGIA DOS PAÍSES DE LÍNGUA PORTUGUESA E ESPANHOLA. *Actas*, v. 1, Porto, Faculdade de Letras.
- BARREIRA, I. A. F. (2010). Pulsações no coração da cidade: cenários de intervenção em centros urbanos contemporâneos. *Caderno CRH*, Salvador, v. 23 n. 59, pp. 255-266.
- BOAVIDA, T. (2010). Os museus, o patrimônio e as dinâmicas urbanas: o caso de Coimbra. *Informação ICOM Portugal*. Série II, n. 8. Portugal.
- BOTELHO, T. R. (2005). Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. *Revista Eure*. Santiago do Chile, v. XXI, n. 93, pp. 53-71.
- BOURDIEU, P. e DARBEL, A. (2003). *O amor pela arte: os museus de arte na Europa e seu público*. São Paulo, Edusp/Zouk.
- BRASIL. Ministério das Cidades (2007). *Banco de Experiências. Proposta para Requalificação da área Central de Belo Horizonte*. Disponível em: [http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/BH\\_Proposta\\_Reabilitacao\\_Area\\_Central.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/BH_Proposta_Reabilitacao_Area_Central.pdf). Acesso em: 2 jun 2012.
- CAMPICI, C. de P. F. et al. (2006). Interações cotidianas e produção de sentidos no hipercentro de Belo Horizonte. In: II ENECULT – ENCONTRO DE ESTUDOS MULTIDISCIPLINARES EM CULTURA. Salvador, Faculdade de Comunicação/UFBA.
- CANÇADO, W. (2013). Corredor Cultural Estação da Artes: dilemas da participação. *Minha Cidade*. São Paulo, ano 13, n. 155.02, Vitruvius. Disponível em: <http://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/13.155/4763> Acesso em: 10 ago 2013.
- CATEL, P. (2005). Museu de Artes e Ofícios, Belo Horizonte: afinal, como nascem os museus? (Entrevista concedida a Luciana Sepúlveda Köptcke). *História, Ciências, Saúde – Manguinhos*, v. 12 (suplemento), pp. 323-338.
- CHOAY, F. (2001). *A alegoria do patrimônio*. São Paulo, Estação Liberdade/Editora Unesp.
- CORRÊA, M. F. N. (2010). *Encantamento e estranhamento: como moradores e não moradores de Belo Horizonte experimentam o Museu de Artes e Ofícios*. Dissertação de mestrado. Rio de Janeiro, Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro/Museu de Astronomia e Ciências Afins.



- COUGO, M. (2007). *Museus e sua utilização como atrativo turístico: um estudo em Belo Horizonte*. Dissertação de mestrado. Belo Horizonte, Centro Universitário UNA.
- CUNHA, M. N. B. (2012). "Comunicação e representação: as minorias étnicas e sociais em museus". In: LOURES OLIVEIRA, A. P. P. e MONTEIRO OLIVEIRA, L. (orgs.). *Sendas da Museologia*. Ouro Preto, UFOP.
- DECRETO N. 13.798, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009. Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=1017732> Acesso em: 13 jun 2012.
- FALCÃO, F. A. R. (2003). *Uma reflexão sobre a utilização de museus como vetores de operações urbanas: Os casos dos museus Iberê Camargo e Guggenheim-Bilbao*. Dissertação de mestrado. Porto Alegre, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- FRANCO, M. I. M. (2004). "Programa Museológico para o Museu de Artes e Ofícios: modelo de gestão". In: SEMINÁRIOS DE CAPACITAÇÃO MUSEOLÓGICA. *Anais*. Belo Horizonte, ICFG.
- GIFFONI, I. A. (2010). *Belo Horizonte: da cidade planejada ao planejamento da cidade. Turismo na Praça da Estação*. Dissertação de mestrado. Balneário Camboriú, Universidade do Vale do Itajaí.
- \_\_\_\_\_. (2011). Usos públicos do conjunto arquitetônico e paisagístico da Praça da Estação e Turismo. In: VIII SEMINÁRIO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM TURISMO – ANPTUR. Balneário Camboriú, Universidade do Vale do Itajaí
- HUYSEN, A. (2000). *Seduzidos pela memória: arquitetura, monumento, mídia*. Rio de Janeiro, Aeroplano.
- \_\_\_\_\_. (2004). Mídias e discursos da memória. *Revista Brasileira de Ciências da Comunicação*. São Paulo, v. XXVII, n. 1.
- ICFG (2004). SEMINÁRIOS DE CAPACITAÇÃO MUSEOLÓGICA. *Anais*. Belo Horizonte, ICFG.
- JACQUES, P. B. (2004). Espetacularização urbana contemporânea. *Cadernos PPG-AU/FAUFBA/ Universidade Federal da Bahia*. Salvador, ano 2, número especial.
- JAYME, J. G. e NEVES, M. de A. (2010). Cidade e espaço público: política de revitalização urbana em Belo Horizonte. *Caderno CRH*. Salvador, v. 23, n. 60, pp. 605-617.
- JULIÃO, L. (2006). "Apontamentos sobre a história do museu". *Caderno de Diretrizes Museológicas* 1. 2. ed. Brasília/Belo Horizonte, MinC/IPHAN/DEMU/Secretaria de Estado da Cultura/Superintendência de Museus.
- LEI N. 10.277, DE 27 DE SETEMBRO DE 2011. Disponível em: <http://portal6.pbh.gov.br/dom/iniciaEdicao.do?method=DetalheArtigo&pk=1066636> Acesso em: 13 jun 2012.
- LEITE, R. P. (2010). A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, v. 25, n. 72, pp. 73-89.
- MATTOS, Y. (2010). "Outras faces da museologia: o museu e a comunidade". In: MATTOS, Y. e MATTOS, I. *Abracaldabra: uma aventura afetivo-cognitiva na relação museu-educação*. Ouro Preto, Editora UFOP.
- MATTOS, Y. e MATTOS, I. (2010). *Abracaldabra: uma aventura afetivo-cognitiva na relação museu-educação*. Ouro Preto, Editora UFOP
- MENESES, U. T. B. de (2004a). "O museu de cidade e a consciência da cidade". In: SANTOS, A. C. M; KESSEL, C. e GUIMARAENS, C. (orgs.). *Livro do Seminário Internacional Museus e Cidades*. Rio de Janeiro, Museu Histórico Nacional.

- MENESES, U. T. B. de (2004b). "Patrimônio Cultural: Dentro e Fora do Museu". In: SEMINÁRIOS DE CAPACITAÇÃO MUSEOLÓGICA... *Anais*. Belo Horizonte, ICFG.
- MIRANDA, A. de S. (2007). *A gênese da preservação do patrimônio municipal de Belo Horizonte: movimentos sociais e a defesa da Praça da Estação*. Dissertação de mestrado. Belo Horizonte, Universidade Federal de Minas Gerais.
- MURTA, R. S. (2008). *Patrimônio material e turistificação: um estudo sobre a Praça da Estação*. Dissertação de mestrado. Belo Horizonte, Centro Universitário UNA.
- OHTAKE, R. (2000). Os novos monumentos das metrópoles. *São Paulo em perspectiva*. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php>. Acesso em: 5 maio 2012.
- OLIVEIRA, R. D. (2008). Revitalização patrimonial. *Revista eletrônica do Mestrado em Administração, Unisantos: Patrimônio: Lazer e Turismo*, Edição n. 3.
- QUEIRÓS, J. (2007). O lugar da cultura nas políticas de reabilitação de centros urbanos: apontamentos a partir do caso do Porto. *IS Working Papers*. Porto, n. 17, Universidade do Porto, Faculdade de Letras – Instituto de Sociologia.
- SALES, A. A. M. (2010). Patrimônio cultural e gestão: o Museu de Artes e Ofícios de Belo Horizonte. *Revista eletrônica do Mestrado em Administração Unisantos: Patrimônio: Lazer e Turismo*. v. 7, Edição n. 11.
- SMITH, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Nova York/London, Routledge.
- \_\_\_\_\_ (2003). "La gentrification généralisée: d'une anomalie locale à la 'régénération urbaine' comme stratégie urbaine globale". In: BIDOZ-ZACHARIASEN, C. (ed.). *Retours en ville: des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalization des centres*. Paris, Descartes & Cie., pp. 45-72.
- TOSTES, V. L. B. (2004). "Museus e cidades: um desafio contemporâneo". In: SANTOS, A. C. M.; KESSEL, C. e GUIMARAENS, C. (orgs.). *Livro do Seminário Internacional Museus e Cidades*. Rio de Janeiro, Museu Histórico Nacional.
- VARGAS, H. C. e CASTILHO A. L. H. (orgs.). (2006). *Intervenções em centros urbanos. Objetivos, estratégias e resultados*. São Paulo, Manole.
- VAZ, L. F. (2004a). "O papel dos equipamentos culturais na revitalização urbana". In: SANTOS, A. C. M.; KESSEL, C. e GUIMARAENS, C. (org.). *Livro do Seminário Internacional Museus e Cidades*. Rio de Janeiro, Museu Histórico Nacional.
- \_\_\_\_\_ (2004b). A "Culturalização" do planejamento da cidade: novos modelos? *Cadernos PPG-AU/FAUFBA. Territórios Urbanos e Políticas Culturais*. Salvador, v. 2, número especial, pp. 31-41.

Texto recebido em 11/out/2013  
Texto aprovado em 20/mar/2014



# Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012

Uneven capture of land rent and exclusionary displacement.  
General indicators of gentrification in Santiago, Chile, 2000-2012

Ernesto López-Morales  
Ivo Gasic Klet  
Daniel Meza Corvalán

## Resumen

Santiago viene experimentando un proceso de re-estructuración, coherente al ingreso de lógicas neoliberales de producción del espacio desarrollado las últimas décadas. El proceso de renovación urbana del área central y pericentral de la ciudad es en la actualidad el modo de producción espacial dominante, el cual se apropia de espacios bien dotados de infraestructura pública pero que presentan históricamente una baja inversión pública y privada. Se problematiza así la gentrificación, con foco en los procesos de captura desigual de renta del suelo urbano y consecuente desplazamiento exclusionario, en cuatro comunas del área central y pericentral con alta producción inmobiliaria: Recoleta, Ñuñoa, Macul y Santiago.

**Palabras clave:** Gentrificación; renovación urbana; brecha de renta; desplazamiento.

## Abstract

*Santiago is undergoing a restructuring process that is consistent with the neoliberal logic of space production that has been developed in recent decades. The urban renewal process in the city's center and peri-center is now the dominant mode of space production, which appropriates spaces that are well-equipped with public infrastructure but which have historically received low investments, both public and private. The article problematizes gentrification, focusing on the uneven capture of processes of urban land rent and, consequently, on exclusionary displacement, resulting in four districts in the central and pericentral area with high real estate production: Recoleta, Ñuñoa, Macul and Santiago.*

**Keywords:** *gentrification; urban renewal; rent gap; displacement.*

## Introducción

Las ciudades y metrópolis latinoamericanas han experimentado importantes procesos de reestructuración de sus áreas urbanas centrales, consistentes con la adopción generalizada de políticas neoliberales de globalización económica por parte de los Estados del continente en las últimas décadas. Gobiernos nacionales, metropolitanos y locales han promovido transformaciones, orientando progresivamente sus instrumentos para aumentar el potencial de retorno económico para la inversión financiera global y local en mercados inmobiliarios (Smith, 2002). El modelo de administración urbana pro-empresarial,<sup>1</sup> operando en asociación con productores inmobiliarios, a la par de remodelaciones de la misma estructura estatal para parecerse a la estructura del sector privado (Weber, 2002), encuentra su correlato en Latinoamérica, siguiendo una tendencia global que parece trascender bloques políticos, desde aquellos de corte neoliberal hasta, paradójicamente, los más progresistas (Hackworth, 2007). En cuanto a las estrategias, si bien han sido múltiples, generalmente pasan por asociaciones e instrumentos de promoción, que las administraciones locales municipales urbanas utilizan como medios para consolidar la expansión de una lógica de mercantilización del espacio urbano (Rojas, 2004; Herzer, 2008; Delgadillo, 2008; López-Morales, 2011; Janoschka, Sequera y Salinas, 2013).

En Chile, con el objetivo de recuperar espacios de alta centralidad y revertir los efectos de al menos tres décadas previas de despoblamiento por migración centrífuga

hacia la periferia, y descenso del nivel socio-económico promedio de los hogares residentes centrales, el Estado desde mediados de la década de 1980 comenzó un proceso de configuración de líneas estratégicas públicas y municipales de renovación urbana a materializarse por agentes privados, a saber: a) implementación de agencias privado-municipales para atraer y anclar al centro y pericentro el desarrollo inmobiliario; b) aplicación de un subsidio para la adquisición de viviendas económicas (inferiores a 140 m<sup>2</sup>) en un área definida como Zona de Renovación Urbana; y c) orientación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) para establecer condiciones que posibiliten el desarrollo inmobiliario en las diferentes coyunturas, redistribuyendo complementariamente otros usos del suelo funcional a la densificación habitacional. Específicamente, lo último implica la disposición de normativas de regulación municipal del suelo a fin de mejorar la competitividad urbana local para la atracción de capital inmobiliario privado; la tendencia a la institucionalización de espacios decisionales público-privados, que expresan un poder no monopólico sino competitivo (Gajst, 2010) sobre la toma de decisiones en asuntos de gestión, habilitación de suelos y producción inmobiliaria; la absorción, por parte de los gobiernos locales, de los riesgos políticos que genera el proceso de renovación ante la ausencia del gobierno central como ente activo; y la fragmentación de la planificación racional-holística del Estado con reemplazo de lógicas de gestión y planificación público-privada más flexibles y compartimentadas (López-Morales, Gasic y Meza, 2012; Vicuña, 2013).

En la actualidad la renovación de zonas centrales tiene un alcance nacional. Inicialmente Santiago, en su zona central ha sido el lugar de origen y maduración de un modelo importado a otras ciudades. Coherente con una importante centralización política, la comuna de Santiago y alrededores es el espacio donde se ponen en práctica varias estrategias articulación para la renovación central con resultados a largo plazo. Se estima que desde 2007 en adelante, el volumen construido y de unidades habitacionales producidas por el modelo privado de renovación urbana en altura en comunas centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS) es mayor que el de la construcción de casas unifamiliares en la periferia. Asimismo, la participación de la zona central y pericentral alcanza un 44% de la producción de vivienda. Dichas acciones de renovación urbana han revertido la lógica actualmente imperante de localización del desarrollo urbano en Santiago de Chile. La ciudad es, en rigor, una metrópolis que se verticaliza.

De esta forma, diversos espacios son intervenidos por un proceso de reemplazo de material construido. Se genera así un escenario donde un proceso tiene diversas facetas. Las particularidades en cada comuna devienen por un lado de las disposiciones regulatorias que cada comuna establece para sus diferentes espacios (cada una de las 34 comunas que compone el Gran Santiago elabora su instrumento de acuerdo a un plan de desarrollo), y la situación anterior de las zonas que son intervenidas por la renovación.

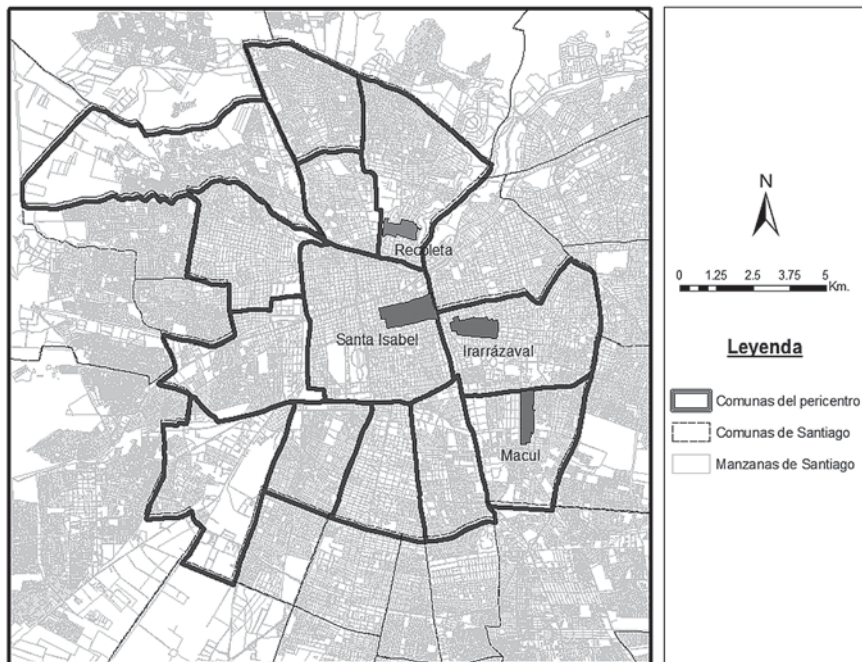
En ciertos casos, el municipio establece una estrategia pública de ir adaptando los instrumentos regulatorios para cada fase del proceso de renovación urbana en su comuna. En una suerte de distribución de la inversión y cierre de zonas saturadas, guiando así el proceso dentro del territorio. En otros, la condición anterior de espacios con baja inversión pública y privada en los inmuebles, hacinamiento en construcciones antiguas (buena parte de ella población inmigrante), subutilización y falta voluntad para invertir por parte de los propietarios, generan diversos escenarios de relaciones sociales y mercantilización del suelo.

La fase de intensa producción inmobiliaria que se ha desplegado durante la década de los 2000 en estas zona provocando emigración de residentes tradicionales, mediante proyectos inmobiliarios que compran, en promedio, una serie de 4-5 terrenos para edificar. Se vuelve relevante la pregunta acerca del grado de acceso al mercado habitacional *in situ* que tienen los residentes actuales en las zonas en desarrollo, para estimar posibilidades de relocalización y problematizar las situaciones de expulsión o desplazamiento de los mismos hacia la periferia urbana. Probablemente la pregunta central acerca de todo este proceso sea: ¿Hay o ha habido gentrificación en el pericentro de Santiago de Chile, dada su condición estructural de ser una zona atravesada por un proceso de renovación urbana intensificado y por albergar población residente de estratos medio, medio-bajos y bajos?

El presente artículo aborda el estudio de cuatro zonas de concentración inmobiliaria de la zona centro y pericentro del Gran Santiago: Recoleta (comuna de Recoleta), Irarrázaval (comuna de Ñuñoa), Macul (comuna de Macul) y Santa Isabel (comuna de Santiago), en las que

se realiza una aproximación cuantitativa del fenómeno. Se delimitaron polígonos de estudio en estas zonas de concentración del mercado inmobiliario, como se muestran en la Figura 1, a partir de lo cual se analizaron los proyectos desarrollados durante el periodo 2000-2012.

Figura 1 – Mapa de las zonas de estudio



Fuente: Elaboración propia.



## Construyendo un marco teórico crítico para abordar el problema de la gentrificación en Santiago de Chile

De partida, el concepto de gentrificación está atravesado por importantes discusiones y disputas académicas, ideológicas e incluso políticas (Slater 2006, 2009; Shaw, 2008; Janoschka y Casgrain, 2011). Sin embargo, por lo pronto, es posible distinguir enfoques culturalistas o centrados en la demanda y enfoques estructuralistas, de la oferta o de la producción espacial (Lees, Slater y Wyly, 2008). Por una parte, el enfoque cultural basa su interpretación del fenómeno en la emergencia de nuevas preferencias locacionales de la vivienda en algunas ciudades europeas – principalmente Londres – y norteamericanas. Aduce a cambios culturales y socio-demográficos que re-posicionan la demanda residencial por el suelo urbano central, generando nuevas inversiones inmobiliarias en barrios centrales deteriorados (Herzer, 2008; Lees, Slater y Wyly, 2008). La tendencia a la reducción de los integrantes de los núcleos familiares, como la emergencia de nuevas clases medias, son algunos factores socio-demográficos que estarían incidiendo en el aumento de la demanda por suelo central (Herzer, 2008). Las tendencias culturales de grupos alternativos como artistas, bohemios y otros, también son consideradas como factores culturales que conducen a la renovación y gentrificación de un barrio.

En cuanto al enfoque estructural, éste basa su interpretación en la emergencia de nuevas posibilidades para la realización del

capital inmobiliario en las zonas centrales (Herzer, 2008). Más allá de las nuevas tendencias culturales y socio-demográficas, el factor que condiciona el proceso es la disponibilidad de capitales y su capacidad para movilizarse y producir espacio. Desde este enfoque, los gentrificadores no son necesariamente los grupos sociales que llegan a vivir a un barrio, sino la clase social que genera producción inmobiliaria a mayor escala y que estructura la oferta y el desarrollo posterior del barrio (López-Morales, 2008, 2010). Al poner el centro del análisis en las relaciones de clase, se quiere relevar el hecho de que en la producción del espacio existen procesos de apropiación material del trabajo socialmente realizado, en forma de renta de suelo urbano. De acuerdo a esta definición, la gentrificación debe ser estudiada como proceso de des- y re-inversión de capital en zonas urbanas consolidadas, generando mecanismos de des- y re-poblamiento con nuevos patrones espaciales de composición socio-económica de la población. En rigor, la gentrificación desde el enfoque estructural puede resumirse en el imperativo título del primer artículo de Neil Smith (1979) sobre la cuestión: una vuelta a la ciudad movilizadora por el capital, no por las personas.

Para el caso de esta investigación se utiliza el enfoque de la producción espacial, con el objeto de observar relaciones de clase en la re-estructuración capitalista del espacio urbano central. Se entiende la gentrificación, entonces, como un proceso de re-mercantilización del suelo urbano central con efectos de exclusión social, particularmente desplazamiento socio-residencial de habitantes originarios (Smith, 1996, 1979; Marcuse, 1985; Clark, 1987;

Hackworth, 2007; López-Morales, 2008, 2009, 2010). Esto implica, al menos, comprender tres estadios o eventos procesuales: 1) producción y regulación de renta en suelos urbanos centrales; 2) apropiación privada de renta urbana por actividad inmobiliaria intensiva; 3) proceso de desplazamiento y exclusión de los residentes originarios que no pueden costear el arrendamiento o la compra de las nuevas viviendas. Para el propósito de nuclear estos aspectos en un marco teórico, se revisa la Teoría de la Brecha de Renta de Neil Smith (1979, 1996), considerada como un aporte de carácter conceptual-crítico que debe servir de orientación heurística para investigaciones empíricas.

La teoría del *rent gap* (traducida al español como brecha de renta por López, 2008), propuesta originariamente por Neil Smith (1979) para entender los procesos de gentrificación en ciudades norteamericanas, concibe la renovación urbana como un proceso de producción espacial que detona reinversión inmobiliaria; siendo ésta un modo de apropiación de la renta posible de extraer de suelos centrales y peri-centrales. La reinversión inmobiliaria surge, precisamente, cuando se combina el efecto de depreciación del suelo en su situación actual de uso y el efecto de apreciación del suelo por su condición estructural de localización.<sup>2</sup> Ahora bien, esta teoría requiere de una aplicación en Santiago de Chile coherente a la estructura de clases sociales que componen las áreas centrales. Esto quiere decir: emplear las herramientas conceptuales formuladas por Smith (1979, 1996) para analizar las relaciones existentes entre las clases sociales propietarias de los factores productivos – suelo, capital, trabajo – que

producen la renovación urbana. Para estos efectos deben considerarse las siguientes características de las áreas urbanas centrales de Santiago de Chile:

1) Concentración del suelo urbano: el modelo presentado por Smith (1979, 1996), y utilizado para analizar procesos de gentrificación en ciudades del “Norte Global” (clásicamente ciudades del *sunbelt* norteamericano, Canadá, Europa occidental y Australia), se basa en estructuras de alta concentración de la propiedad del suelo, donde existen grandes rentistas de suelo urbano que alquilan vivienda. En contraste, las políticas de vivienda aplicadas desde los años 60’ en Chile han consistido en la entrega de suelo central a residentes de segmentos medios y medio-bajos; lo que trae por consecuencia una actual tasa de propietarios-residentes en las zonas de renovación del centro de Santiago cercana al 80% (López-Morales, 2013). El modelo chileno de propiedad privada del suelo urbano para los residentes implica, por ende, una estructura de propiedad desconcentrada, donde prima el valor de uso del suelo por sobre la extracción de renta de alquiler, pero donde también la propiedad minúscula de suelo se configura como el principal patrimonio para una gran mayoría de hogares urbanos. En rigor, persisten pequeños rentistas que históricamente han alquilado sus viviendas a segmentos populares, incluso actualmente aprovechando la alta demanda habitacional por inmigrantes latinoamericanos (Borsdorf e Hidalgo, 2013), pero que no poseen el volumen de suelo ni de capital para poder materializar el volumen de edificación suficiente para absorber toda la renta potencial existente en el lugar.

2) Concentración del capital inmobiliario: otra diferencia estructural respecto a las ciudades del Norte Global es la alta concentración del capital inmobiliario que detona la renovación urbana en Santiago. Mientras en el modelo de Smith (1979, 1996) quien detona la inversión inmobiliaria es la clase rentista, poseedora de suelo y cierto capital inmobiliario, en el caso de Santiago la alta corporatización y concentración de capitales inmobiliarios acelerada por las políticas neoliberales aplicadas desde mitad de la década del 70' (De Mattos, 2006, 2007) configura un escenario de exploración inmobiliaria por las áreas centrales en búsqueda de suelos para renovación. Sobre todo si se considera que desde entonces se viene produciendo una integración productiva de la actividad constructiva con la gestión inmobiliaria privada, a través de lo que denominara Sabatini (1990) como Sistema de Promoción Inmobiliario (SPI). Además de la concentración de agentes productivos y la integración de la actividad constructiva en sistemas de promoción más complejos, Cattaneo (2011) identifica que las reformas al mercado de capitales han implicado la participación nuevos agentes financieros, *holdings*, y fondos de inversión privados con preferencia para localizar sus proyectos inmobiliarios en áreas centrales.

3) Producción de renta: las reflexiones provenientes del Norte Global centran la atención en la escala local de producción de renta (Smith, 1996), basada en las restauraciones y revitalizaciones de las áreas centrales impulsadas por una pequeña-burguesía<sup>3</sup> compuesta de yuppies, jóvenes artistas, bohemios, etc. Si bien la relación entre lo local y metropolitano es parte de

una dialéctica de producción social de escalas espaciales, donde se producen constantes re-escalamientos, es posible señalar que en Santiago de Chile el proceso de renovación urbana ha consistido predominantemente en la producción de renta de suelo a escala metropolitana (López-Morales, 2010a). Las iniciativas pioneras de revitalización de las áreas centrales no parecieran ser generativas del impetuoso proceso de renovación urbana comandado por grandes corporaciones de capital inmobiliario. Los casos del Barrio Lastarria, Barrio Bellavista, Barrio Italia<sup>4</sup> y otros, constituyen tal vez primeras fases de procesos de gentrificación, pero en la actualidad no es sensato indicar que sean estas iniciativas las que generan las condiciones económicas para la renovación urbana.

Sintetizando los elementos planteados, la diferencia sustancial del proceso de gentrificación en Santiago respecto al Norte Global consiste en que la confrontación económica principal se realiza entre un capital inmobiliario altamente corporatizado y pequeños propietarios-residentes. La figura de los revitalizadores no parece sustantiva en la producción de renta potencial, lo que permite sostener que: aun cuando pueda realizarse en algunos barrios históricos del centro de Santiago, con características empírico-contingentes similares a casos de ciudades europeas (Schlack y Turnbull, 2011; Inzulza-Contardo, 2012), la colonización de estos grupos pioneros no ha reportado atracción para el capital inmobiliario de renovación a gran escala. Mientras Hackworth (2007) señala que en ciudades del Norte Global este tipo de colonización pionera corresponde a una etapa inicial del proceso de gentrificación, que luego

se corporatiza por capitales inmobiliarios externos al barrio (escala local), en Santiago no pareciera generarse dicho desarrollo. Pareciera que la alta concentración de estos capitales en Chile y su fácil acceso a suelo central a través de fusión de predios de pequeños propietarios produce condiciones suficientes para una producción capitalista concentrada.

Como ha venido avanzando López (2009, 2010a, 2010b), el centro del debate de la gentrificación en Chile debe girar fundamentalmente en torno a las relaciones de confrontación económica entre la clase inmobiliaria y los pequeños propietarios residentes. Más aún cuando la nula regulación estatal en los precios y la cantidad de vivienda ofertada, y la integración de la actividad constructiva en sistemas vinculados a la gestión y promoción inmobiliaria, generan un escenario donde las ganancias de los agentes inmobiliarios se componen fundamentalmente de las rentas del suelo, más que de la mejora técnica en la construcción de la vivienda (Sabatini, 2000). Lo que se deriva, hipotéticamente, es una fuerte disputa por determinados suelos en las áreas centrales de alta renta para la actividad inmobiliaria; generando presión a la venta de predios por parte de los propietarios-residentes. Si bien los propietarios del suelo se pueden ver beneficiados a medida que aumenta la demanda de los agentes inmobiliarios, elevando los precios del mismo (Sabatini, 2000), lo cierto es que esto depende del impacto que el mismo proceso de renovación va generando en la zona.

Ahora bien, tras la producción material del espacio urbano y la apropiación privada de renta, es necesario completar la totalidad del

concepto de gentrificación conceptualizando de manera operativa las situaciones de expulsión, exclusión, desplazamiento, desposesión, etc. Para esto se propone el concepto de desplazamiento exclusionario legado por Marcuse (1985), haciéndolo operativo al caso de la renovación urbana intensiva en Santiago. Se define, entonces, como la imposibilidad o dificultad de relocalización de los propietarios-residentes en las viviendas ofertadas en la misma zona en la que han vendido sus predios. Esto implica que la re-mercantilización del suelo urbano central, que compele a los residentes a comportarse como oferentes, deviene no solo en apropiación desigual de renta sino en desplazamiento e imposibilidad de relocalización de los residentes en las mismas áreas de actividad inmobiliaria de renovación. Si bien se reconoce como un proceso complejo y de múltiples determinaciones, este desplazamiento exclusionario puede medirse en función de tasas de relocalización; entendidas como la relación entre la renta obtenida por los propietarios-residentes por la venta de sus predios y el precio de las viviendas requeridas para relocalización en la misma zona.

Considerando esta estructura teórica, se sostiene hipotéticamente que la gentrificación en Santiago es un proceso de re-mercantilización del suelo urbano central por ingreso de capital inmobiliario de renovación urbana que comporta apropiación desigual de renta urbana con efecto de desplazamiento exclusionario de los residentes originales de las áreas centrales. En base a esta hipótesis se orienta un trabajo de campo con recolección y análisis de datos cualitativos y cuantitativos en la zona de Santa Isabel, comuna de Santiago.

## Metodología

Para caracterizar el proceso de gentrificación por desposesión, en su modo particular de producción espacial, se planteó un trabajo de análisis cuantitativo, en zonas específicas de concentración inmobiliaria y promoción estatal de la renovación urbana, orientado en torno a tres aspectos claves: a) estimación de la renta de suelo capitalizada por desarrolladores en cada proyecto de renovación urbana, b) cálculo de la renta de suelo de propietarios anteriores (e intermediarios), y c) proyección de una tasa de relocalización.

El caso de estudio del pericentro de Santiago, abordado en el presente artículo, es aplicado a seis polígonos de concentración de proyectos residenciales en altura desarrollados durante el periodo 2000-2012. Se analiza un total de 163 proyectos, para los cuales se realizó una revisión de expedientes en el archivo de la Dirección de Obras Municipales de Santiago (DOM), develando las características generales de arquitectura, volumen de la construcción y tipologías de departamentos ofertados al detalle. Estas últimas fueron vinculadas a la revisión de precios de la oferta inmobiliaria en plataformas digitales especializadas (portal inmobiliario.com), para cada proyecto y su correspondiente tipología específica. Sistematizando estos insumos en una tabla de correlaciones (Figura 2) se estima un valor final correspondiente a la renta de suelo capitalizada en cada proyecto por concepto de venta de departamentos, restando costos de producción, derechos municipales (impuesto público a la construcción) y costos blandos (publicidad y difusión), sin contar el gasto por

el suelo desarrollado. Este valor es denominado RCS-2 (Renta Capitalizada de Suelo 2), el cual también es expresado en términos absolutos (divido por la superficie del terreno desarrollado) para establecer comparaciones y develar tendencias.

Paralelamente se indagó en los registros del Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS), generando un historial de los predios comprados para cada proyecto. Concretamente en el caso del pericentro del Gran Santiago, se levantó un total de 568 transacciones de propiedades anteriores, de las cuales 417 corresponden a propiedades con uso efectivo anterior (propietarios con inscripción anterior previa al inicio del proceso de renovación urbana, 1990) y 151 propietarios intermedios que denominamos intermediarios. Como muestra la Figura 3, el valor final generado corresponde al promedio de la renta obtenida por propietarios anteriores (Renta de Suelo Capitalizada 1 o RCS-1).

A partir de estos dos valores (RCS-1 y RCS-2) se calcula una brecha de renta, estimada como la ganancia final obtenida por el productor inmobiliario, por unidad de superficie de suelo, descontando todos los costos asociados a la ejecución del proyecto. En clave de fórmula:  $Br = [RCS-2 - RCS-1] / Sup$ , donde  $S$  es la superficie del predio desarrollado, en metros cuadrados. Se plantean dos supuestos para el cálculo: que todas las unidades son vendidas por proyecto, y se estima su rentabilidad en un periodo anual sin cálculo de Valor Actualizado Neto (VAN) para años sucesivos. Ambos supuestos son posibles en un mercado con velocidades de venta generalmente altas. En cualquier caso, se trata de un cálculo de brecha de renta tendencial

Figura 2 – Ejemplo de Ficha Inmobiliaria. Identifica proyecto, dirección del predio, características arquitectónicas, características de la oferta y costos (1UF=46US\$=100R\$)

					Localización		
	<b>Edificio Cima</b>		<b>Vicuña Mackenna 319-339</b>		Nombre del Proyecto		
		<b>AE.10/2007</b>		Dirección/fecha de ingreso a la DOM			
		<b>Paz Froimovich</b>		Nombre del desarrollador /constructor/arquitecto			
		Froimovich					
		Paz arquitectura					
<b>TERRENO</b>	Sup. predial final(m²)	2.014	Coef.Constructibilidad	6,52	Características del volumen general proyectado		
	Ocupación de suelo (m²)	544	Coef.Ocupación de suelo	0,27			
	Edif. sobre NTN (m²)	16.234	Altura de la Edificación	18 pisos			
	Subterráneo (m²)	3.816	Zona PRS 1989	Z B			
	Sup. libre 1er piso (m²)	1.470	Sist. de Agrupamiento	A sobre C			
<b>DEPARTAMENTOS</b>	Tipologías	UF/m2	m2	UF	cantidad	Características de las tipologías residenciales producidas (precio, tamaño y cantidad)	
	1D-1B	50,37	23,05	1161	24		
		50,37	28,19	1420	119		
		50,37	28,73	1447	38		
		50,37	30,29	1526	18		
		49,87	31,08	1550	22		
	1D-1B Duplex	48,84	37,78	1845	18		
	2D-1B	49,45	40,34	1995	93		
		49,45	41,87	2070	5		
	3D-2B	49,78	56,25	2800	22		
49,56		64,57	3200	16			
<b>ANÁLISIS</b>	Cantidad de Departamentos				375	Primer análisis: Densidad y Precio acumulado de ventas	
	Cantidad de Estacionamientos				80		21,3%
	Superficie Útil sobre NTN (m2)				13.140		80,9%
	Sup. Común sobre NTN (m2)				3.094		19,1%
	Departamentos sobre 50m2				10%		
	Densidad Neta (Hab/há)				5.586		
<b>COSTOS</b>	Valor por edificio vendido (UF)				655.296	1747,5	
	Valor de construcción sobre NTN (Tipo B3)				219.162	13,5	
	Valor de construcción subterráneo (Tipo B3)				30.529	8,0	
	Costos Blandos (UF)				43.832	20%	
	Permiso de Construcción (UF)				3.745		
<b>Costo de Construcción</b>				<b>297.269</b>			
<b>RCS-2 (UF)</b>				<b>358.027</b>	Estimación de la renta capitalizada por la operación		
<b>RCS-2 (UF/m2)</b>				<b>177,77</b>			

Fuente: Elaboración propia con información de la DOM de Santiago y portalinmobiliario.com.



Figura 3 – Ejemplo de Ficha de Transacción de suelo.  
Identifica proyecto, dirección del predio, superficie y precio  
(1UF=46US\$=100R\$)

Edificio Jardines de Santa Isabel			Santa Isabel 353			Identificación del Proyecto	
Fecha	Dirección	Vendedor	Superficie (m2)	Precio (UF)	UF/m2		
INTERMEDIARIOS	ago-07	San Isabel 349	Inmobiliaria Santa Isabel Ltda.	548,0	6.165	11,2	
	ago-07	San Isabel 353	Inmobiliaria Santa Isabel Ltda.	996,8	24.786	24,9	
	ago-07	San Isabel 355	Inmobiliaria Santa Isabel Ltda.	490,7	7.366	15,0	
	Promedio de Renta Capturada por Intermediarios					17,0	Transacciones compraventa realizadas por intermediarios
PROPIETARIOS	jul-07	San Isabel 357	Maria del Carmen Colosia Martinez	526,8	12.749	24,2	
	may-95	San Isabel 349	Clinica Quirurgica Astra SA.	368,5	3.387	9,2	
	may-95	San Isabel 353-355	Peter Schwarc	1803,5	17.439	9,7	
	Promedio de Renta Capturada por Propietario con uso efectivo					14,4	

Fuente: Elaboración propia con información del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

y con fines comparativos, con una muestra considerable de proyectos.

Se estima además una "tasa de acumulación", referida al mismo diferencial de la brecha de renta definida como la relación de división entre la brecha de renta capturada por cada proyecto inmobiliario y la renta capturada por los propietarios anteriores:  $Ta = [RCS-2 / RCS-1]$ .

Finalmente se calcula una tasa de relocalización para actuales propietario-residentes de las zonas de renovación. A partir del levantamiento de una encuesta a vecinos de las zonas de renovación,<sup>5</sup> se simula la renta de suelo que obtendrían actuales propietarios-residentes, a fin de ver las posibilidades de relocalización en proyectos de nueva construcción por renovación urbana. Para ello

se relaciona dicha renta simulada con el precio de oferta de la tipología que le correspondería según el número de personas que compone el hogar. La Tasa de relocalización (T) es una medida que se resume en la fórmula:  $TrI = [RCS-1prom * Sup] / Pdepto$ , cuyos factores son: a) promedio de la renta unitaria obtenida por residentes anteriores (RCS-1prom), Superficie de la propiedad (Sup), y Precio de Departamentos ofertados (Pdepto). Este último factor consideró el precio de la oferta actual de departamentos en la zona según tipología correspondiente a cada caso (dividida en categorías de 1, 2, 3 y 4 dormitorios)<sup>6</sup> y se establecieron medidas de precio mínimo, máximo y promedio. Se plantea como supuesto el uso del total de la RCS-1 para el pago de una propiedad.



## Resultados

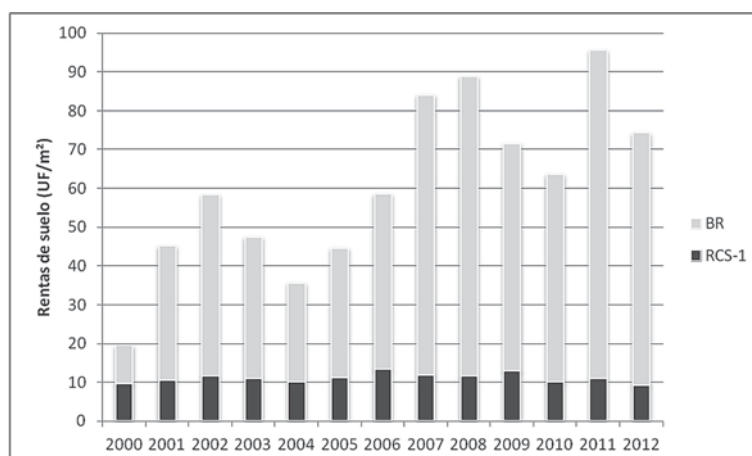
### Ensanchamiento de la brecha de renta del suelo

Como primer resultado de interés, se puede señalar que el conjunto de las zonas estudiadas comporta un notable ensanchamiento de la brecha de renta de suelo durante el período de 2000 a 2012. Éstas, al final del período, expresan un aumento del 104% respecto del inicio del mismo. De manera más específica, se aprecia un punto de inflexión en 2007, ya que antes de este año las brechas promediaban menos de 45 UF/m<sup>2</sup>, y después del mismo se mantienen en un rango entre 50 y 80 UF/m<sup>2</sup>. Así, los años 2006 y 2007 son los que cuentan con mayor cantidad de registros y permiten hablar de un aumento importante de las brechas de renta en el período de estudio, en extremo comparando 2000 y 2007, donde el

registro para este último llega a 72 UF/m<sup>2</sup>, casi siete veces lo obtenido en el año 2000.

Sin embargo, mientras las utilidades inmobiliarias obtenidas por unidad de suelo desarrollado (brechas de renta) aumentan sostenidamente, las rentas capturadas por los propietarios de los predios (RCS-1) no comportan variación significativa, reportando valores similares durante todos los años del período. A saber, se observa una variación de menos de un 5% entre 2000-2012, con valores que fluctúan entre las 9 y 13 UF/m<sup>2</sup> (Figura 4). Si bien estos valores representan precios de suelo relativamente altos para el mercado de suelo de Santiago, corresponden a una porción menor de las ganancias obtenidas por el desarrollador inmobiliario y, como se comenta, tampoco ascienden en el período estudiado. Esto permite des-mitificar el supuesto de que el precio de éste aumenta<sup>7</sup> en la medida en que penetra progresivamente la producción inmobiliaria en una determinada zona.

Figura 4 – Evolución de la renta capitalizada de suelo 1 y la brecha de renta.  
(1UF=46US\$=100R\$)



Fuente: Elaboración propia.

Las razones de este comportamiento pueden ser variadas. Principalmente, debe señalarse que el mercado inmobiliario de renovación urbana está bastante concentrado (López-Morales et al., 2013), sobre todo si se mide relativo a la des-concentración de la propiedad del suelo existente en las zonas estudiadas. A saber, en las cuatro zonas predominan predios relativamente pequeños, en algunas zonas incluso inferiores a 300 m<sup>2</sup>, donde deben fusionarse cerca de cuatro propiedades para lograr un proyecto inmobiliario. Esta situación, si bien disímil entre las zonas, genera que el desarrollador inmobiliario pueda comprar una propiedad y, mediante el cambio en la estructura funcional y de usos de suelo en la zona que impliquen baja en la calidad de vida residencial, pueda negociar con el resto de los propietarios. Por ejemplo, se ha observado que algunas empresas inmobiliarias compran suelo y luego dejan las propiedades sin uso, deteriorando el hábitat residencial y presionando a la venta de las propiedades.

Asimismo, como esta producción inmobiliaria se expande de manera compacta en el espacio urbano, también se van generando externalidades ambientales sobre las unidades residenciales más bajas, producto de la edificación en altura de los proyectos de renovación. En la encuesta más del 50% de los encuestados perciben efectos de interrupción visual y congestión. Tal como plantea Smith (1979, 1996) para referirse al *blockbusting* (presión inmobiliaria) y al *blow-out* (estallido de residentes) como mecanismos de expulsión de arrendatarios en áreas de alta renta en ciudades del Norte Global, es posible interpretar el impacto de la renovación urbana intensiva en

Chile como un mecanismo que expulsa a los propietarios-residentes devaluando su hábitat residencial.

Independiente de tratarse de estrategias deliberadas desde el sector inmobiliario, lo cierto es que se ha constatado en las encuestas que la actividad constructiva y las operaciones inmobiliarias asociadas (deterioro intencionado de predios vecinos, especulación de agentes intermediarios, desocupación de inmuebles adquiridos por los productores inmobiliarios, etc.) producen una pérdida en el valor de uso de los residentes, lo cual puede presionar a que las rentas por venta de sus propiedades no tiendan al alza. Si se suma a la concentración de los agentes productores, lo que se obtiene es una situación de mercado monopsónica en donde los propietarios-residentes tienen solo un comprador, que ya se ha instalado en la zona modificando la calidad de vida residencial, y donde es posible prever que tengan escaso poder de negociación.

### Brechas de renta y RCS-1 por entidades espaciales

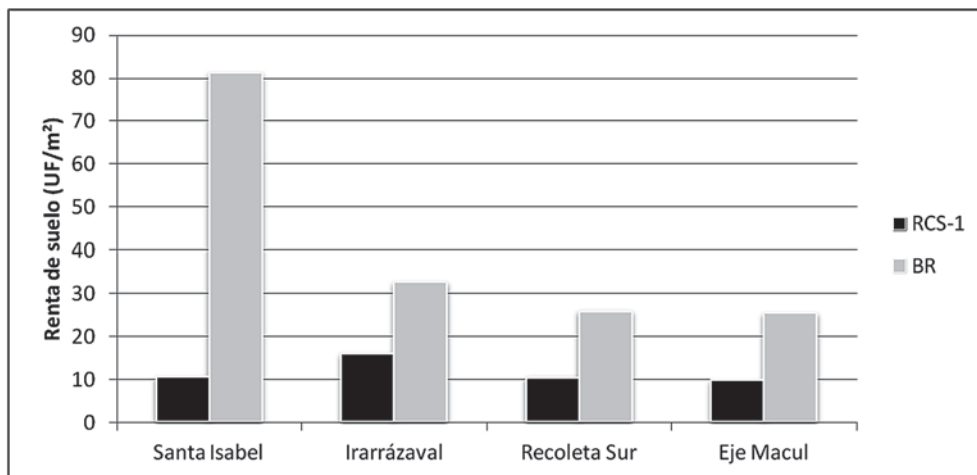
Al revisar los resultados por entidades espaciales, se obtiene que la zona con mayor RCS-1 es Irarrázaval, con valores de 16 UF/m<sup>2</sup>. En efecto, en esta zona se ubican los suelos de mayor precio dentro del pericentro que ha acogido procesos de renovación urbana en Santiago de Chile. De ahí, las otras tres zonas presentan valores similares, entre las 10 y 11 UF/m<sup>2</sup>, significativamente por debajo de Irarrázaval. Esta diferencia radica en que ésta es una zona tradicionalmente de segmentos sociales medios, con ingresos mayores al resto

de las zonas, y con un deterioro físico del espacio urbano menor. Es una zona en donde las empresas inmobiliarias compran suelo a mayor precio, pero así mismo re-valorizan las nuevas edificaciones en altura con precios de vivienda mayores al resto del pericentro.

En cuanto a las brechas de renta, graficadas en la Figura 5, la zona con valores más altos es Santa Isabel, con cifras que alcanzan las 80,4 UF/m<sup>2</sup>, lo que supera ampliamente al resto de las zonas estudiadas. Evidentemente que este resultado puede explicarse por la intensidad de producción

permitida y realizada en Santa Isabel, con edificaciones que alcanzan los 30 pisos, y con un promedio de 301 departamentos por proyecto. Además, los proyectos en Santa Isabel se desarrollan, en muchos casos, sobre superficies menores a 1.500 m<sup>2</sup>, erigiéndose como la zona con proyectos de menor superficie predial promedio. Esto, sumado a una alta intensidad de producción y un precio medio de las viviendas ofertadas en relación al resto del pericentro estudiado, la posiciona como la zona con mayor brecha de renta.

Figura 5 – Comparación por zona de las disparidades de acumulación de renta capitalizada de suelo 1 y brecha de la renta (1UF=46US\$=100R\$)



Fuente: Elaboración propia con información de la DOM de Santiago y portalinmobiliario.com.

La zona que continúa después de Santa Isabel en orden decreciente de la brecha es Irarrázaval Poniente, aunque con una cifra mucho menor (31,5 UF/m<sup>2</sup>). Si bien esta zona presenta baja intensidad de producción de vivienda en sus proyectos, con edificaciones de altura media-baja y poca producción de departamentos por unidad de superficie de suelo desarrollado, su brecha levemente más alta a las dos zonas restantes se debe a que, como se mencionó en el párrafo anterior, presenta una oferta de departamentos más caros, con un promedio de 2.844 UF que incluso duplica precios medios de otras zonas. Por su parte, Recoleta (29,9 UF/m<sup>2</sup>) y Macul (28,56 UF/m<sup>2</sup>) presentan valores muy similares entre sí, siendo esta última la zona con menor brecha.

Interesa notar que, al revisar las tasas de acumulación, la situación varía en un aspecto importante. Es notorio que Santa Isabel posee tasas de acumulación muy superiores al resto de las zonas (11,7), como es presumible por su alta brecha de renta, sucede que Irarrázaval (2,2) aparece con tasas inferiores a Recoleta y Macul. Esto indica que la zona de Irarrázaval Poniente pasa a ser, entonces, una zona de alta brecha de renta pero con la tasa de acumulación más baja, lo que se debe a una participación muy alta de los propietarios originales de las zonas de renovación en el total de la renta obtenida por los agentes inmobiliarios. Como se señaló, Irarrázaval Poniente es la zona de mayor RCS-1, con valores que ascienden a 16 UF/m<sup>2</sup>, lo que reduce la tasa de acumulación de renta del desarrollo inmobiliario.

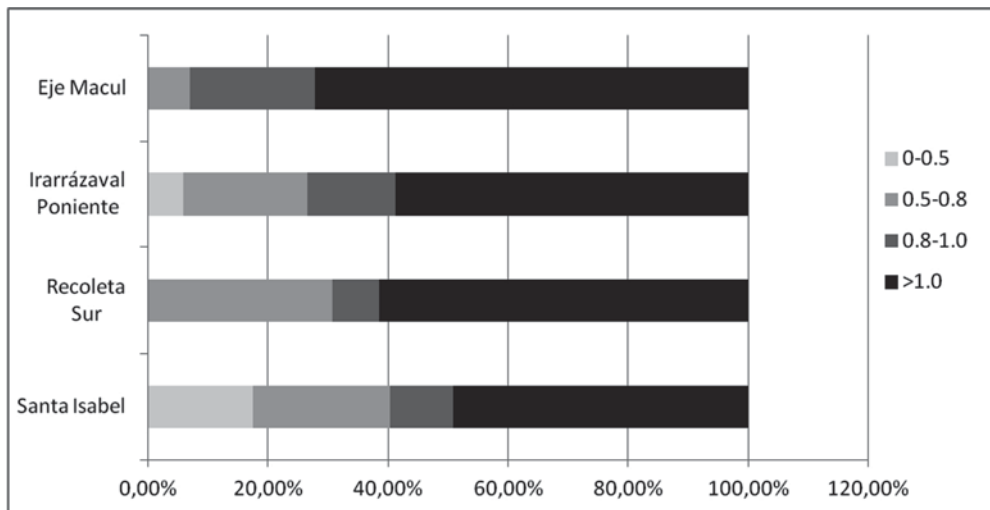
## Desplazamiento exclusionario

Para examinar procesos de gentrificación, de la manera en que fue expuesto teórica y metodológicamente, es necesario observar la relación existente entre el valor recibido por hogares propietarios-residentes que venden sus predios a proyectos de renovación y los precios de las viviendas ofertadas para su relocalización residencial en el lugar. Con este propósito se realizó, para las cuatro zonas de estudio, un análisis de tasas de relocalización relativas a precios medios y mínimos ofertados en 2012.

A nivel general, se obtiene que el 59% de los propietarios-residentes encuestados obtiene tasas igual o mayor que 1 según precio medio, alcanzando con la renta obtenida de su propiedad a costear el departamento requerido en la misma zona de renovación. Del 41% de los casos que obtienen tasas menores a 1, un 7,7% corresponde a propietarios que alcanzan a solventar menos de la mitad del precio del departamento que requieren; y un 25% solventa hasta el 80% del mismo precio (Figuras 6 y 7).

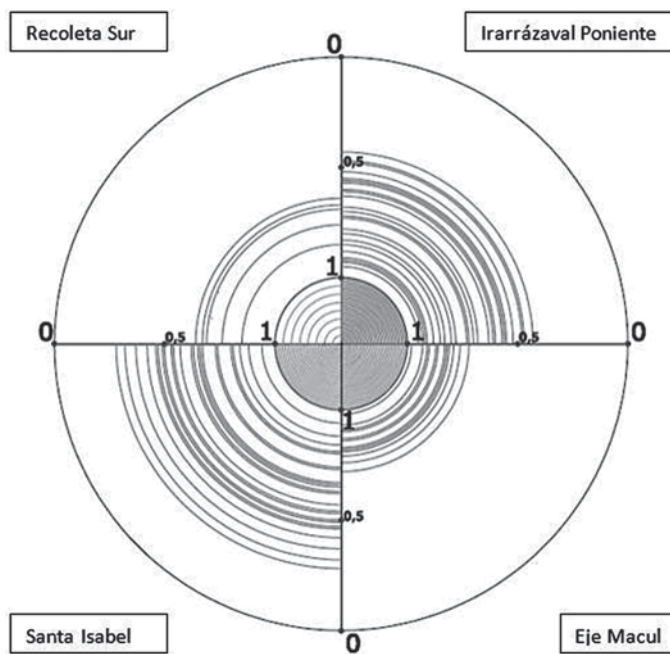
Al analizar la situación por zona se observan tasas de relocalización media considerablemente menores en Santa Isabel, donde un 17,5% de los propietarios-residentes encuestados (desde ahora la muestra) tienen tasas inferiores a 0.5. Esto indica que la renta obtenida a obtener, de acuerdo a los valores medios registrados para la zona y la superficie predial de cada propietario, alcanza para costear menos de la mitad del precio del departamento que requiere el propietario

Figura 6 – Tasas de relocalización residencial según precio medio en zonas de renovación urbana



Fuente: Elaboración propia (2012).

Figura 7 – Modelo gráfico de arcos concéntricos de acceso a la vivienda. Se define por cada caso y su correspondiente tasa de relocalización



Fuente: Elaboración propia (2012).

de acuerdo a la cantidad de habitantes de su hogar. Y solo un 49% de la muestra en la misma zona alcanzaría a solventar el precio del departamento requerido con la renta obtenida de su propiedad actual.

En contraposición, Macul aparece como la zona con mayor relocalización del pericentro estudiado. No presenta tasas inferiores a 0.50 y solo un 7% se encuentra entre 0-5 y 0.8. De facto, un 72% de la muestra podría relocalizarse en esta misma zona, lo cual ya es una cifra considerablemente superior a la presentada en Santa Isabel. Por su parte, Irrarázaval Poniente sostiene un 6% de la muestra con tasas bajo los 0.5 y un total de 58% de residentes potencialmente relocalizados. El caso de Recoleta Sur, si bien considera una muestra mucho más pequeña (se encontraron menos propietarios-residentes, por ser una zona con alta presencia de arrendamiento), un 60% de los encuestados serían potencialmente relocalizados en la misma zona.

El factor explicativo de lo anterior es, fundamentalmente, la diferencia sustantiva en la superficie de las propiedades entre las zonas. Si bien en términos relativos el precio unitario del suelo (UF/m<sup>2</sup>) es similar, la superficie de las propiedades produce diferencias en la renta obtenida que determinan económicamente la relocalización de los residentes en las mismas zonas de renovación. Esta es la principal diferencia entre las zonas de Macul y Santa Isabel, aun cuando los precios de los departamentos sean levemente superiores en la primera. Lo relevante de esto es que al analizar las rentas de suelo registradas en el CBRS se dio cuenta de que éstas no sostenían relaciones indirectamente proporcionales con la superficie del predio, sino que mantenían

valores constantes donde la superficie no es factor explicativo o determinante en el precio de la propiedad. Esto indica que es poco verosímil la consideración de que los predios más pequeños se puedan vender a mayor precio unitario de suelo, lo que permite prever escenarios más desfavorables para la relocalización en Santa Isabel.

Estas estimaciones están referenciadas al precio medio de los departamentos en cada zona. Al estimar las tasas de relocalización según el departamento de menor precio ofertado en el año 2012 (tasa de relocalización mínima), se obtiene que, a nivel general en el pericentro, el 81% de los encuestados tiene capacidad económica para relocalizarse en la zona de renovación respectiva de acuerdo a la renta obtenida. Del 19% que no alcanza dicha situación, solo un 1% costea menos de la mitad del departamento. Si bien las cifras disminuyen previsiblemente al tratarse del departamento más barato ofertado en cada zona, sigue siendo importante una cifra cerca al 20% considerando que se trata de propietarios-residentes que no pueden acceder incluso a las viviendas de menor estándar producidas en el mercado inmobiliario de renovación.

Observando las tasas de relocalización mínima por zona, se obtiene que un 34% de propietarios-residentes en Santa Isabel no tendrían capacidad de solventar el departamento más barato del mercado con la renta de su propiedad. Mientras, en Eje Macul la totalidad de los encuestados obtendría rentas superiores al precio del departamento más barato producido en dicha zona. Esta es una diferencia importante que encuentra situaciones intermedias en Irrarázaval Poniente y Recoleta Sur. En ambas, más de un 80% de

los encuestados puede relocalizarse en el departamento de menor precio ofertado en la zona en el año 2012, lo cual ya es ampliamente superior a lo señalado para Santa Isabel.

## Conclusiones

La gentrificación por renovación urbana en Santiago de Chile puede ser comprendida como un proceso de desplazamiento socio-residencial, específicamente de propietarios-residentes sin capacidad de relocalización in situ, producido en contextos de captura desigual de renta de suelo. A este respecto, el 41% de los hogares encuestados en las cuatro zonas no alcanza a solventar la vivienda que requiere para su relocalización in situ, lo cual es un indicador elocuente de la generalidad del proceso de gentrificación en el centro y pericentro metropolitano sujeto a renovación urbana residencial. Y esto se desarrolla en un contexto en el que, mientras las utilidades inmobiliarias por unidad de suelo desarrollado crecen sostenidamente en el período de 2000 a 2012, con un aumento de un 104%, los propietarios del suelo que residen en las zonas de renovación y que venden sus propiedades a las empresas inmobiliarias reciben rentas bastante constantes, que no varían más de un 5%.

Comparando las distintas zonas estudiadas, se observa que Irarrázaval es la zona en donde los propietarios del suelo capturan una mayor proporción de la renta que genera el re-desarrollo inmobiliario. Por su parte, en Santa Isabel los desarrolladores inmobiliarios obtienen brechas de renta

sustantivamente mayores, producto de la mayor cantidad de mercancías-vivienda que pueden producir por unidad de suelo; mientras los propietarios del suelo logran capturar rentas menores que en Irarrázaval, y similares a Recoleta y Macul. Sin embargo, considerando que en Santa Isabel los predios son bastante más pequeños que en estas otras dos zonas, con una cantidad importante bajo los 300m<sup>2</sup>, es previsible que la relocalización de los propietarios-residentes sea más difícil. Al menos eso indican las tasas de relocalización en esta zona, donde tan solo un 49% de los hogares encuestados alcanzaría a solventar el precio del departamento requerido con la renta obtenida de su propiedad actual.

Las dos estimaciones realizadas en este estudio, relativas a la captura desigual de la renta del suelo y la relocalización de los propietarios-residentes, son una forma general de acercarse al problema de la gentrificación en Santiago de Chile. Considerando que la renovación urbana residencial en altura en el área central y pericentral es el proceso de mayor inversión y relevancia a nivel nacional, se torna imprescindible continuar con estudios de este tipo, que permitan problematizar y orientar una interpretación crítica desde la economía política del espacio urbano, atendiendo con principal interés los efectos de desplazamiento y exclusión que pueden afectar a las comunidades residenciales originarias.

De cierre, recalcar que el presente artículo pretende retomar los aportes de Neil Smith a la comprensión y análisis crítico del proceso de gentrificación desde un enfoque estructural marxista, ensayando adaptaciones metodológicas para aplicar la investigación en la realidad de Santiago



de Chile. Dadas algunas similitudes en la estructuración urbana de las principales ciudades latinoamericanas, se espera haber aportado con un trabajo de alcance regional, que tenga perspectivas de ser replicado o

re-situado en otras ciudades del continente que estén experimentando procesos de renovación urbana residencial en sus áreas centrales, bajo lógicas neoliberales de producción espacial.

**Ernesto López-Morales**

Universidad de Chile, Departamento de Urbanismo. Santiago, Región Metropolitana, Chile.  
elopez@uchilefau.cl

**Ivo Gasic Klet**

Universidad de Chile, Departamento de Urbanismo. Santiago, Región Metropolitana, Chile.  
igasic@uchilefau.cl

**Daniel Meza Corvalán**

Universidad de Chile, Departamento de Urbanismo. Santiago, Región Metropolitana, Chile.  
dmeza@uchilefau.cl

## Notas

- (1) Impulsado en las ciudades del norte global durante la desindustrialización de la década de 1980; ver Harvey (1989); Hamnett y Whitelegg, (2007).
- (2) Más especificaciones sobre esta construcción teórica y sus posibilidades para estudios de gentrificación revítese López-Morales (2008, 2010a, 2010b, 2013).
- (3) Una clase social que podría denominarse pequeño-burguesa por el carácter privado de sus emprendimientos, con pequeña inversión, y con un afán de distanciamiento social de las residencias tradicionales de los grupos sociales más altos. Esta clase compuesta por yuppies, artistas, bohemios, etc., invierten a pequeña escala sobre un barrio, lo que se traduce posteriormente en una apropiación material de los rentistas del mismo barrio para aumentar las rentas de alquiler o vender sus propiedades.
- (4) Véase publicaciones de Schlack y Turnbull (2011) e Inzulza (2012).
- (5) Primera Encuesta Metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: Hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el Mercado Inmobiliario. <http://radio.uchile.cl/wp-content/uploads/2013/09/Primera-Encuesta-Metropolitana-Urbana.pdf> o López et al., 2008.

- (6) En la encuesta mencionada se tomó el caso de 245 propietarios residentes (se excluyó de este análisis a los arrendatarios), a los cuales se les preguntó por la cantidad de habitantes de su hogar y se infirió la tipología de departamento requerida, siguiendo una lógica de 1 habitante = 1 dormitorio, 2 habitantes = 2 dormitorios, 3-4 habitantes = 3 dormitorios.
- (7) Y, con ello, las rentas obtenidas por sus propietarios, toda vez que éstos estén ofertando localización y no las edificaciones internas del predio, como es el caso de este estudio.

## Referencias

- BORSODORF, A. e HIDALGO, R. (2013). Revitalization and turgurization in the historical centre of Santiago de Chile. *Cities*, v. 31, pp. 96-104.
- CATTANEO, R. (2011). Los fondos de inversión inmobiliaria y la producción privada de vivienda en Santiago de Chile ¿Un nuevo paso hacia la financiarización de la ciudad? *Eure*, v. 37, n. 112, pp. 5-22.
- CLARK, E. (1987). *The rent gap and urban change: case studies in Malmö 1860-1985*. Lund, Lund University Press.
- DELGADILLO, V. (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva. *Revista INVI*. Santiago, v. 23, n. 63, pp. 89-119.
- DE MATTOS, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. In: GERAIGES DE LEMOS, A., ARROYO, M. e SILVEIRA, M. L. (eds.), *Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas*. São Paulo, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- \_\_\_\_\_ (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, n. 212, pp. 82-96.
- GAJST, N. (2010) La escuela francesa de la regulación: Una revisión crítica. *Vis. Futuro*, v. 13, n.1. Disponible em: <[http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1668-87082010000100001&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1668-87082010000100001&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 1668-8708. Acceso em: 7 jan 2013
- HACKWORTH, J. (2007), *The neoliberal city: governance, ideology, and development in American Urbanism*. Ithaca, Cornell University Press.
- HAMNETT, C. e WHITELEGG, D. (2007). Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use. *Environment and Planning A*, v. 39, n. 1, pp. 106-124.
- HARVEY, D. (1989). From Managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, v. 71, n. 1, pp. 3-17,
- HERZER, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- INZULZA-CONTARDO, J. (2012). Latino-Gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in latin american inner cities. *Urban Studies*. Illinois, n. 10, 2085-2107.

- JANOSCHKA, M. e CASGRAIN, A. (2011). Urbanismo neoliberal y gentrificación en Santiago de Chile: diálogos entre teoría urbana y reivindicación vecinal. *Corporación Educacional Poblara*. Santiago de Chile. Disponible em: [http://penalolenvotano.bligoo.cl/media/users/17/863351/files/167929/MPL\\_Gentrificacion.pdf](http://penalolenvotano.bligoo.cl/media/users/17/863351/files/167929/MPL_Gentrificacion.pdf). Acceso em: 2 fev 2013.
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J. e SALINAS, L. (2013). Gentrification in Spain and LatinAmerica – a critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 38, n. 4, pp. 1234-1265.
- LEES, L., SLATER, T. e WYLY, E. K. (2008). *Gentrification*. Londres, Routledge.
- LÓPEZ-MORALES, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovaciónurbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. [En línea] *Scripta Nova*, v. 12, n. 270. Disponible em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>. Acceso em: 30 jul 2012.
- \_\_\_\_\_ (2010a). Gentrification by ground rent dispossession: the shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 35, n. 2, pp. 330-357.
- \_\_\_\_\_ (2010b). Real estate market, state-entrepreneurialism and urban policy in the gentrification by ground rent dispossession of Santiago de Chile. *Journal of Latin American Geography*, v. 9, n. 1, pp. 145-173.
- \_\_\_\_\_ (2011). Gentrification by ground rent dispossession: the shadows cast by large scale urban renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 35, n. 2, pp. 1-28.
- \_\_\_\_\_ (2013). *Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005*. Mexico, Infonavit-Redalyc.
- LÓPEZ-MORALES, E.; GASIC, I. e MEZA, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, v. 28, n. 76, pp. 75-114.
- LÓPEZ-MORALES, E.; ARRIAGADA C., MEZA, D. e GASIC, I. (2013). Primera encuesta metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el mercado inmobiliario. SEMINARIO FAU, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, 9 de septiembre. Disponible em: [http://www.fau.uchile.cl/u/download.jsp?document=94934&property=attachment&index=0&content=&no\\_cch=20130926174204.0](http://www.fau.uchile.cl/u/download.jsp?document=94934&property=attachment&index=0&content=&no_cch=20130926174204.0)
- MARCUSE, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, v. 28, pp. 195-240.
- ROJAS, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington D.C., Banco Interamericano del Desarrollo.
- SABATINI, F. (1990). Precios del suelo y edificación de viviendas (4 conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas). *Eure*. Santiago, v. 16, n. 49, pp. 63-72.
- \_\_\_\_\_ (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre precios de la tierra y la segregación residencial. *Eure*. Santiago, v. 26, n. 77, pp. 49-80.
- SCHLACK, E. e TURNBULL, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos: artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *ARQ*. Santiago, n. 79, pp. 28-42.

- SHAW, K. (2008). A response to 'The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research'. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 32, n. 1, pp. 192-194.
- SLATER, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 30, n. 4, pp. 737-757.
- \_\_\_\_\_. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action*, v. 13, n. 2, pp. 292-312.
- SMITH, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, pp. 538-548.
- \_\_\_\_\_. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Londres/Nova York, Routledge.
- \_\_\_\_\_. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, v. XXXIV, n. 3, pp. 427-450.
- VICUÑA, M. (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *Revista Invi*, v. 28, n. 78. Disponível em: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/761/1100>. Acesso em: 2 out 2013.
- WEBER, R. (2002). Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment. *Antipode*, v. XXXIV, n. 3, pp. 519-540.

Texto recebido em 16/out/2013  
Texto aprovado em 19/fev/2014

# Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos

Revitalization to whom? Urban policy  
and gentrification in Downtown Santos

André da Rocha Santos

## Resumo

O artigo aborda, a partir do conceito de gentrificação de Neil Smith, o processo de enobrecimento do território santista e de revitalização do Centro Histórico que vem ocorrendo no município desde meados da década de 1990. A partir da análise de quatro administrações municipais – 1997-2000; 2001-2004 do PPB e 2005-2008; 2009-2012 do PMDB – e suas respectivas políticas de planejamento urbano, é interpretado como visões pró-mercado, referente à temática urbana, têm influenciado na elitização do município e na gentrificação da área central, somado-se à falta de uma política de inclusão social dos moradores de cortiços e habitações precárias.

**Palavras-chave:** gentrificação; revitalização; administrações municipais; inclusão social; Santos/SP.

## Abstract

*The article discusses, based on Neil Smith's concept of gentrification, the process of ennoblement of the city of Santos and of revitalization of the historic center, which has been occurring in the city since the mid-1990s. From the analysis of four municipal administrations – 1997-2000; 2001-2004 (political party: PPB); and 2005-2008; 2009-2012 (political party: PMDB) – and their urban planning policies, we interpret how pro-market views concerning the urban theme have influenced the gentrification of the city and the gentrification of the downtown area, added to the lack of a policy of social inclusion of residents of slums and substandard housing.*

**Keywords:** gentrification; revitalization; municipal administrations; social inclusion; Santos/SP.

## Introdução

O termo *gentrification* deriva de *gentry* que, por sua vez, deriva do francês arcaico *genterise* que significa "de origem gentil, nobre". Desta feita, entende-se também a reestruturação de espaços urbanos residenciais e de comércio independentes com novos empreendimentos prediais e de grande comércio, ou seja, causando a substituição de pequenas lojas e antigas residências. Nas últimas décadas, esse fenômeno tem, por exemplo, ocasionado a mudança radical da natureza das lojas de Queen St. West em Toronto no Canadá ou o enobrecimento de vários bairros antes populares de São Francisco nos Estados Unidos. O fenômeno afeta uma região ou bairro pela alteração das dinâmicas da composição do local, tal como 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 alterada.

Apesar de a expressão inglesa *gentrification* ter sido usada pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass, em 1964, ao analisar as transformações imobiliárias em determinados distritos londrinos, apenas com o geógrafo britânico Neil Smith o processo foi analisado em profundidade e consolidado como fenômeno social presente em diversas cidades contemporâneas. Smith identificou os vários processos de gentrificação em curso nas décadas de 1980 e 1990 e tentou sistematizá-los, especialmente os ocorridos em Nova York. Esse processo nos bairros populares e/ou degradados

pode tornar-se um problema social de sérias consequências quando a oferta de moradia a preços menores é inexistente (Smith, 2006).

Corroborando visões como a de Botelho (2005) que destaca a disseminação de experiências de revitalização no Brasil e sua relação com o processo de gentrificação – sendo as cidades de Salvador, Recife, São Paulo e Rio de Janeiro as principais vitrines –, esse autor apresenta outros casos de intervenção nas regiões centrais em municípios menos estudados como Vitória, Fortaleza e São Luís. Questionando se revitalização virou sinônimo de gentrificação e qual o papel da cultura como elemento diferenciador, contribui na constituição de uma análise desses processos nas grandes cidades brasileiras ressaltando a distinção entre os procedimentos adotados nos Estados Unidos e no Brasil, em que "o principal elemento diferenciador diz respeito ao papel do poder público como condutor dos processos de revitalização" (p. 56).

Nesse sentido, nas últimas décadas, algumas cidades brasileiras marcadas pelo declínio de certas áreas têm apresentado diversas ações do poder público voltado para se reverter tal situação. Em épocas de crise ou instabilidade em que o mercado e suas forças sociais não conseguem dar conta de uma determinada situação social, o Estado é chamado a intervir ou assumir a direção de atividades que se haviam preservado no nível do mercado. Quando as forças produtivas e as relações de apropriação ou produção entram em dissonância, o Estado ganha novas tarefas e se impõe em outras esferas da vida econômica e social. Para controlar e reorientar as manifestações inesperadas da realidade, surge de maneira mais visível e ampla em épocas críticas (Ianni, 2004).

Segundo Castells (1982):

[...] o Estado não é um agente neutro; nem tampouco o instrumento de uma minoria oligárquica como certas visões esquemáticas, às vezes, tratam de assinalar. A intervenção do Estado é uma intervenção complexa, determinada no plano do urbanismo, em primeiro lugar, pelos conflitos políticos e sociais subjacentes à ação pública, quer dizer, pelo enfrentamento no seio do Estado e com relação ao Estado de grupos sociais e de grupos de interesse. (Castells, 1982, p. 69)

As décadas de 1970 e 1980 marcaram a época de crise da ideia de plano ou de planejamento no sentido modernista. Por oposição à prática do planejamento urbano, as práticas pós-modernistas passaram a se pautar por projetos urbanos, abandonando a visão do espaço como algo a ser moldado para propósitos sociais, ou seja, sempre subordinadas a um projeto abrangente e macroestrutural e passando a ver as intervenções nos espaços urbanos mais parciais ou pontuais, como coisa "independente e autônoma a ser moldada segundo objetivos e princípios estéticos que não têm necessariamente nenhuma relação com algum objetivo social abrangente (...)" (Harvey, 1992, p. 69).

Esse processo ocasionou várias mudanças em muitas cidades que, diante de inúmeros fatores como a desindustrialização, o enxugamento da produção e precarização do trabalho (com declínio das profissões formais, aumento da subcontratação e do desemprego estrutural), a perda da capacidade de investimentos do setor público e o aumento do setor de serviços, financeiro, de consumo e de entretenimento, vêm induzindo a certa mudança de visão nas práticas tradicionais, não só do Estado, mas de outros agentes interventores sobre o espaço

urbano. Surgiu, assim, um novo momento no processo de intervenção urbana. Por serem ações voltadas a tecidos urbanos já existentes, no sentido de adequá-los outra vez, ou readaptá-los, essas realizações vêm recebendo, a cada novo contexto, novas denominações, geralmente com o prefixo *re*, como, por exemplo, revitalização, requalificação ou revalorização (Vasconcellos e Mello, 2006).

Segundo Harvey (1992) e Smith (2006; 2007), esse período foi o reflexo de um novo modelo de produção, ou seja, o intervalo de tempo em que ocorreu a transição do regime de acumulação de capital fordista-keynesiano para um regime de acumulação flexível. Em certos projetos de renovação urbana, as intervenções significaram uma perspectiva de atuação que passou a atender demandas de grupos de maior poder aquisitivo, ou o poder do mercado, contribuindo, muitas vezes, para uma elitização do contexto urbano da área central. Desse processo decorreu que, sobretudo em certas cidades, áreas foram revitalizadas e passaram a ser utilizadas por grupos sociais de maior renda, com tendência à criação de determinados atritos e à expulsão dos usuários originais de baixa renda ou de origem étnica distinta daquela dos novos consumidores.

Em certos casos, articularam-se intervenções urbanas de caráter mais pontual, justificadas ideologicamente pelas mudanças de ajuste urbano à globalização, muito marcadas pelas alianças entre interesses do capital e do poder público. Isso resultou em processos marcados por práticas excludentes, já que essas intervenções estão norteadas pelo mercado, tendo como público preferencial as classes médias e altas (Frúgoli Júnior, 2000; Nobre, 2003; Vainer, 2000). Desse modo, torna-se de suma



importância atentar para a crítica a esse tipo de ação que, em certos casos, acabam introduzindo mudanças ou intervenções que terminam por favorecer o uso de determinados espaços apenas por grupos sociais mais privilegiados, criando, assim, uma espécie de “gentrificação cultural” levando consigo o processo de “gentrificação urbana”. Segundo Smith (2007):

Na mídia, a gentrificação tem sido apresentada como o maior símbolo do amplo processo de renovação urbana que vem ocorrendo. Sua importância simbólica ultrapassa em muito sua importância real; é uma pequena parte, embora muito visível, de um processo muito mais amplo. O verdadeiro processo de gentrificação presta-se a tal abuso cultural da mesma forma que ocorreu com a fronteira original. Quaisquer que sejam as reais forças econômicas, sociais e políticas que pavimentam o caminho para a gentrificação, e quaisquer que sejam os bancos e imobiliárias, governos e empreiteiros que estão por trás do processo, o fato é que a gentrificação aparece, à primeira vista, e especialmente nos EUA, como um maravilhoso testemunho dos valores do individualismo, da família, da oportunidade econômica e da dignidade do trabalho (o ganho pelo suor). Aparentemente, ao menos, a gentrificação pode ser tocada de forma a executar alguns dos acordos mais ressonantes de nosso plano ideológico. (p. 18)

Arantes (2000) também analisou de forma esclarecedora o processo de gentrificação:

Associados aos políticos, ao grande capital e aos promotores culturais, os planejadores urbanos, agora planejadores-empreendedores, tornaram-se peças-chave dessa dinâmica. Esse modelo de mão única, que passa invariavelmente pela

gentrificação de áreas urbanas “degradadas” para torná-las novamente atraentes ao grande capital através de mega-equipamentos culturais, tem dupla origem, americana (Nova-York) e europeia (a Paris do Beaubourg), atingindo seu ápice de popularidade e marketing em Barcelona, e difundindo-se pela Europa nas experiências de Bilbao, Lisboa e Berlim. (p. 31)

Vainer (2000), numa posição desfavorável à elitização de certas áreas da cidade, aponta essa tendência como a venda daqueles atributos específicos que constituem insumos valorizados pelo capital transnacional. Segundo o autor, a ideia da cidade como uma mercadoria (de luxo) a ser vendida num mercado extremamente competitivo – em que outras cidades também estão à venda – é uma das ideias mais populares entre os projetos atuais de renovação urbana de áreas centrais da cidade.

Assim, a discussão em torno de políticas públicas, visando à revitalização de áreas urbanas que se encontram em processo de deterioração, passou a representar uma resposta possível à crise instaurada. A partir de determinado momento, grandes investimentos em megaprojetos, que até recentemente estavam concentrados em áreas periféricas ou em áreas de expansão imobiliária, passaram a dirigir seus esforços e atenções para áreas situadas em pontos centrais, históricos e de grande valor simbólicos nas cidades.

A intenção, portanto, é averiguar, para o caso de Santos, quais foram e como se organizaram as principais intervenções e projetos no processo de revitalização a partir da política urbana implantada pelas administrações municipais/poder público na estruturação dos equipamentos urbanos. Pretende-se também

analisar quais concepções têm norteado tais intervenções, levando-se em conta o planejamento urbanístico da área central nas recentes e diferentes gestões.

## A implantação da visão pró-mercado em Santos

Após duas administrações do Partido dos Trabalhadores (PT), a partir de 1997 o município de Santos passou a ser administrado por um partido em oposição a esses governos – o Partido Progressista Brasileiro (PPB) – de posicionamento por medidas pró-mercado e de predomínio do crescimento econômico em detrimento a políticas de distribuição e inclusão social (Mainwaring, Meneguello e Power, 2000). O PPB pode ser considerado um dos partidos mais antigos do sistema partidário brasileiro, tendo suas origens em 1966 no bipartidarismo do regime militar, sob a denominação de Arena.

Com o processo de redemocratização e o restabelecimento do multipartidarismo, em 1979, a agremiação passou a se chamar PDS. Entre os anos de 1980 e 1990, seu principal líder, Paulo Maluf, disputou importantes eleições como a Presidência da República, em 1985, – de forma indireta – o governo do Estado, em 1986; a prefeitura paulistana, em 1988; novamente a presidência da República, em 1989; outra vez o governo paulista em 1990; e, mais uma vez, a prefeitura, em 1992, todas com o mesmo candidato que ganhou apenas essa última, no segundo turno (Pierucci e Lima, 1991; 1993).

Como a emenda da reeleição ainda não havia sido aprovada nas eleições municipais de 1996, Maluf empenhou-se em transferir seus

votos na capital paulista para o candidato Celso Pitta, seu ex-secretário de finanças. Além da vitória em São Paulo, o partido saiu fortalecido pelo bom desempenho nacional, ampliando o número de prefeitos e vereadores. Em Santos, com PT e PPB polarizando o segundo turno, o deputado federal Beto Mansur derrotou a candidata e ex-prefeita Telma de Souza por uma pequena margem de votos (Carvalho, 1999; Seade, 2013).

Desde a campanha eleitoral, Mansur soube aproveitar o bom momento do partido na campanha municipal de 1996 e consolidou o discurso anti-petista de crítica ao autoritarismo e uso da máquina pública da prefeitura em benefício do partido. O então candidato do PPB atrelou seu nome ao de Maluf buscando beneficiar-se dos seus 62% de aprovação ao fim de mandato na capital (Almeida, 2004) e procurando imprimir a imagem de empreendedor e “tocador de obras”, inclusive propondo para Santos o programa conhecido como Cingapura de prédios de apartamentos como solução para o problema habitacional para as camadas de baixa renda.<sup>1</sup> Com o apoio formal do PMDB no segundo turno e de setores insatisfeitos com a possível permanência do PT, beneficiou-se da imagem atribuída por parte da imprensa ao petismo, ligado à desordem e de pessoas vindas de outros municípios para governar. Como solução propôs uma gestão técnica e de eficiência administrativa, com profissionais do próprio município.

Com o início da administração (1997-2000), numa simbólica demonstração de interrupção em relação ao governo anterior, foi retirado o projeto de lei 50/95 que instituiria o novo plano diretor para ser rediscutido. Nas discussões envolvendo a política de

planejamento urbano, o debate acerca do mercado imobiliário e a vinda de grandes construtoras e incorporadoras voltaram a ganhar relevância, especialmente seus índices urbanísticos e a não limitação do número máximo de pavimentos admitidos para os edifícios. Desde o início o governo dispôs de maioria na Câmara Municipal, a qual conseguiu fazer crescer no decorrer do mandato. Nos novos debates buscou promover melhor diálogo com os setores produtores urbanos e outros considerados estratégicos pelo governo. No novo modelo de planejamento que se buscava implantar, a gestão empresarial ganhou características específicas, com maior ênfase ao empreendedorismo, à competitividade e à busca por resultados (Nunes, 2005).

Após quase dois anos de discussão, em novembro de 1998 foram aprovados, na mesma sessão legislativa, o novo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana e a Lei de Disciplinamento e Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Insular (PMS, 1998a; PMS, 1998b). Em relação aos principais instrumentos legais que alteraram o zoneamento da lei de uso e ocupação, Carriço (2006) apontou como o coeficiente de aproveitamento dos lotes foi progressivamente ampliado, alcançando na prática cerca de nove vezes a área do lote nas áreas onde o mercado imobiliário era mais ativo. As modificações alteraram profundamente os padrões urbanísticos, reforçando o processo de verticalização e valorização imobiliária.

O aumento do aproveitamento não se restringiu à orla, possibilitando verticalizar também as áreas antes desprezadas pelo mercado. Ainda segundo o autor, nos anos posteriores, o setor teve grande crescimento usufruindo do

aumento do potencial construtivo possibilitado pela nova norma direcionando-se, sobretudo, ao lançamento de empreendimentos voltados às camadas de alta renda gerando, como uma de suas consequências, o reforço ao processo de expulsão da população de menor renda e ampliando a migração inter-regional em função da elevação marcante do valor imobiliário (Carriço, 2006).

O plano diretor e a lei de uso e ocupação foram denominadas por Souza (2006) como uma "flexibilização do aparato legal" na forma de captar mais recursos, viabilizar projetos e institucionalizar formas de parceria entre os setores público e privado na elaboração e execução de projetos. As legislações consideraram também a valorização da área central como estratégica para o desenvolvimento concentrando as discussões apenas em seus aspectos "culturais", deixando de lado outras questões como redução das desigualdades e habitação, por exemplo. Para tanto, estabeleceu no novo zoneamento o perímetro das Áreas de Proteção Cultural (APC) contendo os Corredores de Proteção Cultural (CPC) como "áreas de interesse cultural com acervo de bens imóveis que se pretende proteger, ampliando os incentivos à recuperação e preservação, pelo instrumento de transferência do potencial construtivo"<sup>2</sup> (Souza, 2006, p. 115).

Após a aprovação das leis, as discussões envolvendo a requalificação urbana da área central se deram particularmente no âmbito das Secretarias de Turismo (Setur) que, inclusive, produziu em 1999 o documento Integra Centro expondo o panorama das ações e intervenções realizadas pela gestão. O documento vislumbrou ainda o primeiro esboço com as intenções da prefeitura de empreender um

programa mais amplo de revitalização, buscando conter as críticas dos proprietários de imóveis que reivindicavam maiores incentivos por parte da administração à restauração das construções antigas.

Em paralelo foram realizadas intervenções pontuais que atenderam a antigas reivindicações por meio de recursos provenientes do governo do estado através do Departamento de Apoio ao Desenvolvimento das Estâncias (Dade) e do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano da Baixada Santista (Fundesb).<sup>3</sup> Após a conclusão das restaurações da Prefeitura Municipal, na Praça Mauá, da Bolsa Oficial do Café e da Câmara Municipal, tiveram início as discussões relativas à reforma da Rua XV de Novembro para implantação de fiação elétrica subterrânea, calçadas de ladrilho e postes

de ferro fundido. Esses e outros projetos como a intenção de restauro da estação ferroviária para transformar num museu ferroviário que também serviria como palco de eventos, assim como as obras do Teatro Coliseu, e outros, suscitaram a ampliação do debate na imprensa e nos meios de comunicação.

A sanção do projeto de lei 1891/2000 instituindo o “Dia do Centro” todo dia 16 de agosto procurou melhor interlocução e apoio das entidades comerciais. Contudo, a maior promessa dentre os projetos de revitalização foi o anúncio da volta dos bondes extintos desde 1971. A linha turística projetada tinha a previsão de quatro paradas – Praça Mauá, Rua do Comércio, estação do Valongo e Praça Barão do Rio Branco – com quase dois quilômetros de extensão.

Figura 1 – Bonde turístico inaugurado em 2000 (Alegra Centro, 2013)



Nas eleições municipais de 2000, Mansur encontrou dificuldade em manter o discurso do partido após o fracasso da gestão Pitta em São Paulo, apesar de ir para a disputa eleitoral com uma administração bem avaliada principalmente devido à pavimentação de diversas ruas e avenidas e às obras em toda a extensão da orla da praia e nos diversos atrativos turísticos. Após costurar amplo leque de alianças, conseguiu estabelecer apoio entre seu grupo político e o PMDB do ex-prefeito Oswaldo Justo. A aliança trouxe como vice-prefeito o seu ex-secretário de Meio Ambiente e ex-diretor presidente da Companhia de Engenharia de Tráfego (CET), João Paulo Tavares Papa. No segundo turno novamente contra o PT, o candidato do PPB foi reeleito após garantir a não declaração de apoio do PSDB a nenhum dos concorrentes, garantindo o isolamento da deputada federal Telma de Souza e a unificação da oposição, vencendo novamente por uma pequena diferença.

## O projeto Alegria Centro: gestão, marketing e convencimento

Na segunda administração Beto Mansur (2001-2004), a Secretaria de Planejamento (Seplan), comandada pelo vice-prefeito, ficou encarregada da elaboração e implantação de um programa específico de revitalização da área central. Desse modo, a prefeitura passou a contar com um arranjo institucional que teve como uma de suas atribuições exclusivas coordenar um plano de recuperação da região, passando a desenvolver novos programas de intervenção e a se

debruçar sobre um projeto de lei complementar que teria por objetivo dar apoio à implantação e ao funcionamento de atividades e empreendimentos através de iniciativas voltadas ao comércio e ao turismo, integrando todas as ações relativas a incentivos fiscais por meio de parcerias com a iniciativa privada (*A Tribuna*, 2001b).

O texto de criação do projeto foi desenvolvido ao longo de 2001, e os incentivos foram dimensionados pela Secretaria de Economia e Finanças (Sefin) de modo a não prejudicar a arrecadação. Segundo projeção da própria secretaria, "de cada real oferecido em isenção, espera-se que sejam gerados três reais, numa relação que terá um impacto extremamente positivo nos futuros orçamentos" (Decreto, 2000). Segundo o então titular da Setur, Luiz Dias Guimarães: "Nós queremos beneficiar 100 empresários se possível. Nessa hora, é importante o convencimento. A ideia é formar um *shopping center* a céu aberto. Creio que em dois anos o Centro Histórico terá essa realidade" (*A Tribuna*, 2001a).

Na fase de discussões envolvendo a revitalização, o veículo de comunicação de maior apoio ao projeto foi o jornal local *A Tribuna* com diversas notícias e reportagens. A matéria de janeiro de 2002, "Revitalização resgata economia do Centro e atrai novos investimentos", publicada no *Caderno Economia*, trouxe extensa reportagem relatando uma série de ações realizadas pelo poder público no intuito de mostrar a viabilidade do projeto e atrair empresários. Conforme a reportagem, empresas nacionais e internacionais demonstraram interesse pelo Centro pela sua proximidade com o cais e já procuravam imóveis para suas instalações. A publicação destacava ainda as recuperações do trecho

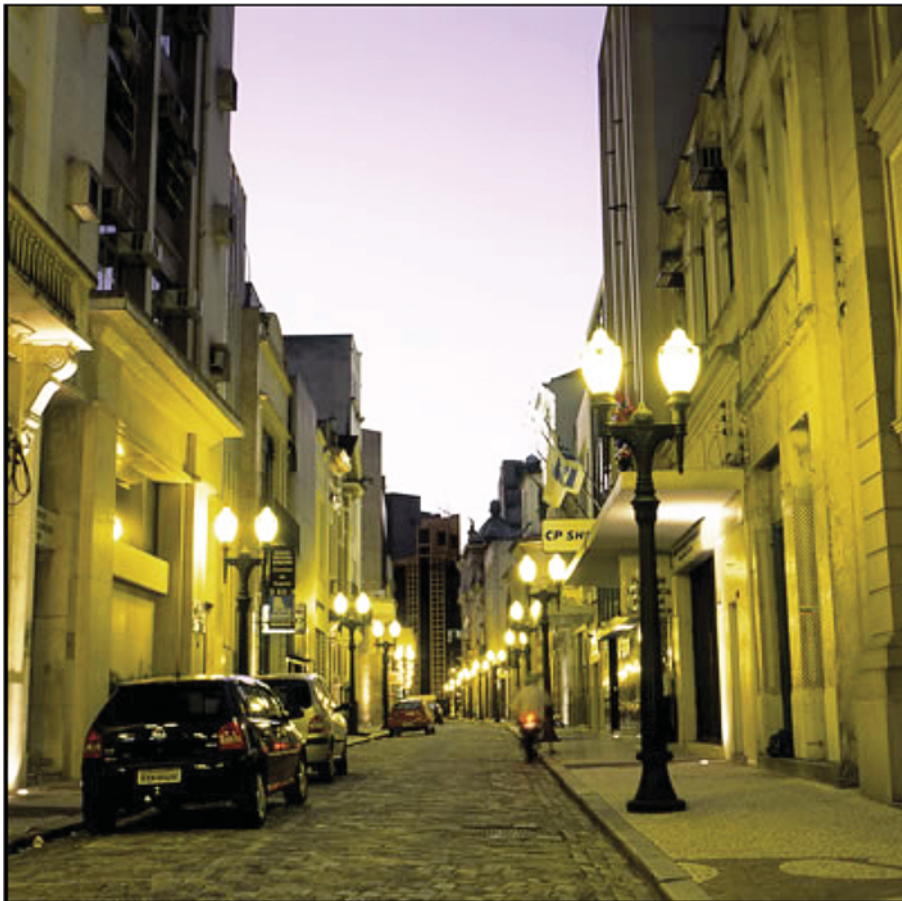


entre a prefeitura e o calçadão da XV de Novembro, e de prédios antigos, atraindo empresas que estavam se fixando no local como bancos, lojas e escritórios de advocacia, entre outras empresas, como a sede da Construtora Phoenix, do ex-presidente da Associação dos Empresários da Construção Civil da Baixada Santista (Assecob), Omar Laino. Destaque também foi dado à questão da segurança com a instalação do 6º Batalhão da Polícia Militar na reformada Praça dos Andradas com 130

homens e 15 viaturas. Por fim, a reportagem salientou que após as reformas das praças Mauá, Rui Barbosa e dos Andradas:

Esses espaços, antes degradados, perderam o aspecto de abandono e os *desocupados se afastaram para outras áreas*. Agora, a Praça Mauá é palco de eventos culturais. É de lá que parte o bonde, com uma linha ainda pequena, mas com papel importante para alavancar o turismo histórico no Centro. (*A Tribuna*, 2002, p. C3, grifo nosso)

Figura 2 – Rua XV de Novembro após as intervenções (Alegra Centro, 2013)



Dessa forma, através da lei complementar 470/03, foi criado o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, denominado Alegria Centro, dispondo sobre os elementos que compõem a paisagem urbana no local, fixando normas, padrões e incentivos fiscais. Estabelecido em consonância com a lei de uso e ocupação do solo, o programa teve como abrangência os imóveis localizados nas APC que integraram a Zona Central I, a Zona Central II e a Zona Portuária entre os armazéns 1 ao 8 enquadrados em um dos quatro Níveis de Proteção (NP):

I – Nível de Proteção 1 (NP 1) – Proteção total, atinge imóveis a serem preservados integralmente, toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

II – Nível de Proteção 2 (NP 2) – Proteção parcial, atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;

III – Nível de Proteção 3 (NP 3) – Livre opção de projeto, mantendo-se, porém, a tipologia predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra;

IV – Nível de Proteção 4 (NP 4) – Livre opção de projeto, respeitados os índices urbanísticos da zona em que o imóvel se encontrar, conforme a Lei Complementar nº 312/98 e suas alterações (PMS, 2003).

Imediatamente após a sanção do projeto, foi dado início ao funcionamento do *site* do Alegria Centro reunindo informações referentes aos imóveis que poderiam receber empresas, os incentivos fiscais oferecidos, bem como as áreas contempladas, os endereços dos imóveis e banco de dados estatístico. Em conjunto tiveram início diversos eventos e ações de

marketing junto a instituições representativas da sociedade civil como universidades, imprensa e associações. O *Santos e Região Convention & Visitors Bureau* (SRCVB), criado em 2002, já vinha desempenhando amplo papel de divulgação. Tendo seu quadro executivo formado por entidades de classe, representantes do poder público e iniciativa privada, constituiu-se num grupo que integrou diversos segmentos econômicos e procurou propagar a região como destino para turismo de negócios e lazer, apoiando a realização de eventos e procurando incrementar as redes hoteleira e gastronômica.

Os participantes estabeleceram sede na rua XV de Novembro e ofereceram ampla sustentação de marketing à revitalização, contando com empresas de diversos setores como grupos de comunicação, universidades particulares e empresas na área de eventos. Tiveram participações destacadas no empreendimento o grupo *A Tribuna* em diversas matérias televisivas e impressas, a Universidade Santa Cecília na realização de debates e seminários e a consultoria de comunicação do empresário Luiz Dias Guimarães, ex-secretário de Turismo da primeira gestão Mansur. A propagação do marketing alcançou, inclusive, a capital com reportagens veiculadas em jornais como *Folha de S.Paulo*, *Valor Econômico* e revistas como *Veja SP* e *Exame* (*A Tribuna*, 2002; *D.O.*, 2003; *Folha de S.Paulo*, 2002; *Valor Econômico*, 2003).

Vargas (1998) e Vaz e Jacques (2003) analisaram com muita propriedade essa forma de marketing urbano frequentemente de responsabilidade do setor público, de forma conjunta ou isolada com a iniciativa privada, cujo objetivo é a criação de uma identidade local para o munícipe e a venda do lugar para os turistas:



Tanto a cultura quanto a cidade passaram a ser consideradas como mercadorias, ou até mesmo, manipuladas como imagens de marca, principalmente dentro do atual processo de globalização da economia. (...), a cultura passa a ser concebida como uma "cultura-econômica", produzida com o intuito de ser vendida e consumida rapidamente. Com relação às cidades, o que ocorre não é muito diferente: a competição no interior de uma rede mundial é acirrada, as municipalidades se empenham para melhor vender a imagem de marca da sua cidade, muitas vezes em detrimento das necessidades da própria população local ao privilegiar o turismo, e neste sentido, favorecer a gentrificação de áreas a serem revitalizadas, principalmente aquelas centrais e ditas históricas. No momento em que as políticas urbanas passam a colaborar com as políticas culturais, a intenção das propostas permanece a mesma: com a finalidade de revitalizar a cidade através da cultura, o que se vê hoje é, na maioria dos casos, o que poderíamos chamar de "gentrificação cultural", ou seja, um enobrecimento, ou emburguesamento das atividades culturais urbanas através da criação de equipamentos midiáticos, porém elitistas. Mesmo quando são gratuitas, na maior partes dos casos estes são arquiteturas monumentais, intimidadoras, construídas nas partes centrais ou mais ricas das cidades para um público das classes mais abastadas e expondo basicamente arte erudita, na maior parte das vezes sem uma programação educacional competente para os leigos. (Vaz e Jacques, 2003, p. 132)

Ao final da gestão, as principais intervenções e projetos públicos desenvolvidos ou em desenvolvimento foram a implantação da linha de bonde percorrendo 1,7 km em pontos

de interesse turístico-cultural e a instalação da unidade municipal "Incubadora de Empresas". A prefeitura terminou ainda as reformas das ruas Tuiuty, do Comércio e XV de Novembro e das praças Mauá, Rui Barbosa e dos Andradas e, em parceria com o governo do estado, implantou o "Banco do Povo Paulista", além de dar prosseguimento à reforma e restauração do Teatro Coliseu (*A Tribuna*, 2002; 2003).

Uma última medida legislativa da administração em relação ao Centro derivou ainda na ampliação, por decreto, do número de imóveis inseridos nas APC que até aquele momento havia produzido poucos resultados práticos, beneficiando apenas quatro imóveis. Fato esse que confirmou o diagnóstico da administração municipal de que era necessário maior investimento na divulgação e convencimento dos promotores imobiliários. A quantidade de imóveis que passaram a ter direito às isenções foi elevada de 686 para 1795, representando um aumento de aproximadamente 160% (*A Tribuna*, 2004).

Em suma, as duas administrações Mansur, em especial a segunda, podem ser consideradas como gestões técnico-pragmáticas no sentido proposto por Frey (1996) como um estilo de governo municipal que colocou maior ênfase na modernização da máquina pública e num planejamento técnico eficiente, em que a participação da população no diagnóstico de suas necessidades, ou na definição das prioridades políticas, foi muito restrita ou inexistente. Nesse sentido, as gestões foram politicamente tranquilas, não enfrentando, nem no *establishment* local, nem na população em geral, um clima contrário aos projetos do governo.

Ademais, a administração soube aproveitar-se de um eficiente marketing do lugar onde a condição de ser único foi enfatizada como estratégia para enfrentar a competição entre as cidades transformando-a num produto de consumo (Vargas, 1998; Vaz e Jacques, 2003). As duas – na avaliação da maioria da população – boas gestões, contribuíram para fortalecer a imagem de um governo competente e engenhoso. Estabeleceu-se, desse modo, uma confiança geral na atuação da administração e uma espécie de "voto de confiança" por parte da população que possibilitou ao governo, além de fazer o sucessor, realizar outros projetos e programas, sem estar obrigado a negociar esses empreendimentos com a sociedade civil. Com essa estratégia, a gestão Mansur conseguiu realizar projetos importantes, sem que, porém, essas inovações tivessem fugido ao controle da elite local ou contrariassem seus interesses primordiais.

## Para quem se destina a revitalização?

Com o segundo turno disputado entre PT e PMDB, o vice-prefeito da gestão anterior João Paulo Tavares Papa foi eleito com 50,37% dos votos válidos, superando pela terceira vez por uma pequena diferença (49,63%) a mesma candidata petista das duas últimas eleições contando como fatores decisivos para a vitória no segundo turno o apoio do PSDB e do governador, Geraldo Alckmin (Seade, 2013). A gestão Papa (2005-2008) representou, sobretudo, uma continuidade político-administrativa no tocante às políticas públicas e aos principais

projetos já delineados. Isso valeu, sobretudo, para a política de desenvolvimento urbano na qual a atenção do governo se voltou mais intensamente para o Centro e para a imagem da cidade como principais bandeiras da gestão.

Observou-se, nesse sentido, a preocupação com a apresentação, o mais rápido possível, de resultados concretos para ganhar o apoio da população dividida pelas eleições. Exemplo disso foi a modificação, ainda nos primeiros meses de governo, de dispositivos do programa Alegria Centro a fim de conter críticas e atender reivindicações que já vinham desde o final da administração Mansur de uma parcela dos empresários por melhores resultados. As alterações procuraram flexibilizar algumas exigências do programa no intuito de impulsionar sua efetividade, pois em pouco mais de três anos de funcionamento havia concedido apenas 65 benefícios de isenção fiscal entre ITBI, IPTU, ISS, além de taxas de licença (A *Tribuna*, 2005b).

Da mesma forma, a administração apresentou-se em negociar a retirada do projeto de lei enviado por Mansur à Câmara de regulamentação do Estatuto da Cidade e o anúncio de "uma bateria de discussões e debates para elaborar uma nova legislação de planejamento urbano de Santos" (A *Tribuna*, 2005a, p. A3). O texto, reformulado por técnicos da Seplan, resultou na lei complementar 551/05 que disciplinou a utilização de instrumentos de política urbana preconizados pelo Estatuto e fixou as condições para sua implantação podendo ser aplicados em qualquer área do município. Com as alterações os casarões que se encontravam fechados, abandonados ou subutilizados passariam a poder arcar com o IPTU Progressivo no Tempo ou o parcelamento e a edificação

compulsória caso os proprietários não dessem uma finalidade social à construção ou ao vazio urbano no prazo fixado pela notificação (*A Tribuna*, 2005c).

No entanto, em análise crítica posterior, Rios (2011) salientou que esses instrumentos praticamente não foram acionados. De acordo com a autora, pela não prioridade da administração em uma política fundiária e habitacional, mecanismos urbanísticos como as Operações Urbanas Consorciadas permaneceram sem utilização, assim como a Outorga Onerosa do Direito de Construir que mostrou resultados sem relevância e a Transferência do Direito de Construir que nunca foi solicitada. Além desses, os Estudos Prévios de Impacto Ambiental (EIA) e os Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança (EIV) não foram regulamentados, impedindo sua utilização.

Em simultâneo, ações e projetos mostrados com grande divulgação dos órgãos oficiais e na imprensa local foram executados, como a transferência para a área central das secretarias de Turismo e Educação, procurando transformar esses locais em pontos de maior atração e circulação, e o início da recuperação do Teatro Guarany e da Casa do Trem com recursos de patrocinadores privados e investimentos obtidos pela Lei Rouanet. A conclusão das reformas do Pantheon dos Andradas e da demorada restauração do Teatro Coliseu – após mais de uma década de impasses burocráticos envolvendo a prefeitura e o governo do estado – iniciou um período de maior estreitamento entre as duas esferas de governo. O bom relacionamento das administrações municipal e estadual, que já vinha desde a gestão anterior, teve papel de destaque no repasse de verbas e em parcerias como na instalação do restaurante popular

“Bom Prato” na área do Mercado, o início da reforma nos antigos armazéns da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais do estado de São Paulo (Ceagesp) para criação de um posto do programa de prestação de serviços públicos “Poupatempo”, assim como a ampliação da linha turística do bonde, passando de 1,7 para 5 km de extensão percorrendo 32 pontos de interesse cultural, e na cessão das ruínas dos Casarões do Valongo para instalação do “Memorial José Bonifácio”<sup>4</sup> (*D.O.*, 2006a; 2006b; 2006c).

No plano cultural, diversos eventos buscaram maximizar as potencialidades locais como a “Caminhada histórica pelo Centro de Santos” em parceria com o grupo *A Tribuna*, percorrendo quatro quilômetros com início e fim na Praça Mauá, e o “Carnabonde” tocando marchinhas e abrindo o carnaval santista. Da mesma forma, foram incentivados outros acontecimentos simbólicos e festivos dando ênfase a espetáculos e exposições na tentativa de atrair frequentadores também para o período noturno. Exemplos disso foram a instituição da marca turística oficial inspirada no bonde e no Centro histórico, a maratona cultural “Caros Amigos”, a ampliação do projeto “Música na XV” de apresentação de grupos musicais iniciado na gestão Mansur, a inauguração de um espaço cultural na Casa da Frontaria Azulejada, a “Virada Cultural” promovida pelo governo do estado e atrações como desfiles de moda, mostras de museus, apresentações teatrais e lançamentos de livros (*D.O.*, 2006a) reforçando a imagem analisada por Vaz e Jacques (2003) de um “renascimento urbano, principalmente das áreas centrais” na qual “a cultura vem se destacando como estratégia principal e a ênfase das políticas urbanas recai sobre as políticas culturais” (p. 132).

De todas essas ações, que demonstram o empenho e a prioridade do poder público na região central, pode-se constatar que o processo de revitalização tem conseguido importantes conquistas em termos de legislação, intervenções, reformas e projetos. Entretanto, esses ganhos têm sido exatamente para quem? O entendimento de que o Centro tem avançado de forma positiva pode ser estendido para a população residente da área, moradora principalmente de cortiços e habitações precárias? Podemos supor que ela foi igualmente beneficiada?

Infelizmente, com relação à população moradora local, o período tem sido marcado pela ineficácia e ineficiência no que se refere às questões sociais, notadamente as relacionadas à inclusão social, emprego e habitação. Conforme já analisado em trabalho anterior (Santos, 2011), e demonstrado na comparação entre os censos 2000 e 2010, esse tipo de habitação – que conta com aproximadamente 14 mil pessoas (3,5% da população) – não viu melhoria em suas condições de vida. Além dos dados do IBGE, o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) da Fundação Seade atestam a imobilidade socioeconômica da quase totalidade dos moradores dessa região que permanece com alguns dos maiores índices de vulnerabilidade alta (urbanos) e muito alta (aglomerados subnormais urbanos) (IBGE, 2010; Seade, 2000; 2010).

Ou seja, não houve alteração na situação em que as pessoas da região continuam vivendo em moradias coletivas improvisadas e em casarões abandonados com iluminação e ventilação precárias e onde são frequentes casos de tuberculose. Nessas edificações é bastante

alto o grau de degradação física (goteiras, infiltrações e mofo nas paredes) e superlotação. Os cômodos são espaços restritos, multifuncionais, insalubres, sem higiene nem conforto. Os banheiros, cozinha e tanque são de uso comum com pouca privacidade, e os moradores não têm contrato formal de moradia com o locatário (os quartos são sublocados), assim como não há proteção da legislação. Em relação à questão social, segundo Martin et al. (2011, p. 695):

Os moradores, além de possuírem baixa escolaridade, poderiam ser considerados socialmente desviantes, como: ex-presidiários, trabalhadores do sexo, pessoas que viviam de trabalhos autônomos e "bicos", de pequenos furtos e de doações de cestas básicas. Alguns faziam uso frequente de substâncias psicoativas ilícitas e abuso do álcool. Apesar da alta rotatividade de pessoas, era comum encontrar a "dona da chave" (pessoa que explicitamente liderava e organizava o cortiço).

No entanto, dificuldades técnicas, financeiras e políticas foram, nos últimos anos, as principais razões alegadas pelos governos que impediram a execução das propostas de solução do problema de moradia para os encortiçados, sobretudo nas regiões do Mercado e Paquetá, as que mais sofrem com a falta de uma política efetiva de promoção da inclusão (Santos, 2011). Exemplo disso é o fato de que, após o término do prazo de seis anos estipulado para conclusão, nenhum dos quatro empreendimentos do Programa de Atuação em Cortiços (PAC) do governo do Estado havia sido entregue (*A Tribuna*, 2006a).

Em junho de 2006, a situação era do primeiro empreendimento parado por conta do rompimento do contrato com a construtora na rua João Pessoa devendo ser retomado no mês seguinte, segundo o gerente regional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), o ex-presidente da Assecob José Marcelo Ferreira Marques. Outros dois, na rua Amador Bueno, sequer haviam saído do papel: um projeto estava em fase de análise, e a outra construção já estava licitada, mas a área ainda deveria ser desocupada. Apenas o quarto empreendimento, na rua São Francisco, estava – com bastante atraso – sendo executado. De acordo com relatório geral do programa de atuação em cortiços, após doze anos do programa, em maio de 2012, apenas 113 unidades habitacionais haviam sido entregues pela CDHU no município, uma média de menos de 10 unidades por ano (CDHU, 2012).

Em posicionamento crítico, Carriço (2006) afirmou que o período fez uso de propostas totalmente descoladas da realidade local em benefício de propostas de interesse restrito a determinados setores da sociedade que, certamente, não eram os mais necessitados da ação estatal. Segundo o autor, no caso específico dos projetos para a área central, “evidenciava-se a ausência de propostas que visem enfrentar as dinâmicas socioeconômicas que vêm contribuindo, há décadas, para a transformação daquele espaço, processo equivocadamente compreendido como ‘esvaziamento’, ‘degradação’ ou ‘decadência’ do centro” (p. 413).

As eleições municipais confirmaram o favoritismo que as pesquisas atribuíam à reeleição do candidato Papa para o período 2009-2012, vencida pela primeira vez em um único turno desde a instituição de dois turnos em

âmbito municipal. Com 77% dos votos válidos, o candidato do PMDB agregou em torno de si dezessete partidos e procurou dar maior ênfase às questões sociais, notadamente saúde e habitação popular, os pontos mais criticados da sua gestão.

Conforme previsto no Estatuto das Cidades, a revisão do plano diretor iniciado em 2009 resultou nas leis complementares 729/11 de Ordenamento do Uso e Ocupação da Área Continental, na lei referente ao Uso e Ocupação da Área Insular (n. 730/11) e o novo Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana, instituído pela legislação 731/11. Vaz e Vazquez (2011) apontaram nos planos aprovados a falta de propostas concretas e compromisso com metas quantificadas no sentido de terem as ações acompanhadas ao longo do tempo a partir de indicadores e prazos estabelecidos, correndo o risco de se tornarem apenas uma “carta de intenções” no sentido sustentado por Villaça (2005). De forma similar, ressaltaram a não inclusão de mais um dos chamados vetores de desenvolvimento, o vetor inclusão social, defendido por entidades da sociedade civil organizada.

Em contrapartida, não houve na lei de uso e ocupação modificações significativas nos índices urbanísticos tais como limitação da altura das edificações, coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima e recuos mínimos, além de outros. Essa não alteração, de acordo com Rios (2011), manteve e aprofundou o modelo excludente de supervalorização imobiliária. Exemplo bastante significativo desse fenômeno é o fato de o município não conseguir oferecer nenhuma opção de imóveis voltados às classes baixa e média que se encaixem no programa Minha Casa, Minha

Vida (MCMV), do governo federal, que visa ampliar a oferta de financiamento para moradias destinadas a famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos (*A Tribuna*, 2010).

## Considerações finais

As duas administrações do PPB (atual PP) de 1997-2000 e 2001-2004 representaram, sobretudo por razões políticas em relação aos governos anteriores e em consonância com o ideário típico dos anos 1990, o início de uma visão que reforçou já em suas competências termos de cunho neoliberal como “gerenciar”, “parcerias com os agentes econômicos”, “captação de recursos”, “planejamento estratégico”, “administração gerencial”, “atrair investimentos”. Essas gestões tiveram, de maneira geral, uma relação de maior proximidade com os grupos sociais ligados à produção imobiliária e com os demais setores privados. Para tanto, foi fundamental a estratégia de convencimento e legitimação perante a sociedade fundamentada ideologicamente em um intenso e eficiente marketing em torno da promoção da cidade e da identidade local.

De modo geral, os governos João Paulo Tavares Papa (2005-2008 e 2009-2012) do PMDB foram de continuidade política, o que pode ser comprovado na insignificante utilização dos instrumentos urbanísticos sociais presentes no Estatuto das Cidades e pelo resultado das discussões em torno da revisão do plano diretor e das leis de uso e ocupação, em 2011, que não alteraram as características gerais de incentivo à verticalização, ao adensamento e à supervalorização imobiliária (Santos, 2012).

No sentido proposto por Smith (2006), a política urbana santista dos últimos anos demonstrou uma evolução do processo de gentrificação que emergiu de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada, compreendida através de características interligadas como “o novo papel do Estado; a penetração do capital; a dispersão geográfica; e a generalização da gentrificação setorial” (p. 75). Ainda baseado no autor, é possível identificar a instauração do posicionamento pró-mercado nas gestões Mansur e Papa e o novo papel do poder público no decorrer do processo, tendo sua significativa atuação nos anos 1990 definida pela clara parceria de capitais privados e políticas locais. Houve também o que pode ser chamado de capital globalizado, proveniente de fontes de investimentos diversificadas e que se configuraram como fator marcante da gentrificação. A vinda de grandes construtoras e incorporadoras imobiliárias e empreendimentos de luxo voltado às classes altas nos últimos anos atestam essa tendência.

No que se refere em específico ao processo de revitalização na área central, também foi percebida a significativa elitização da região, percebida agora como alternativa cultural e de entretenimento das classes média e alta. Ainda apoiado em Smith (2006), a regeneração urbana surgiu “como representante de uma estratégia central na competição global entre as diferentes aglomerações urbanas” (p. 85) e sobressai nesses processos o cuidado sobre a questão da escala de atuação dos projetos. Nesse sentido, é igualmente perceptível a ineficácia das administrações no tocante à inclusão dos moradores dos cortiços, principalmente nas demandas relativas à habitação e inclusão social que permaneceram sem alterações

relevantes em todo o período analisado e não encontraram a mesma prioridade política nem a mesma eficiência administrativa de outras áreas do governo.

Sob essa perspectiva, apesar do processo de revitalização da área central ser um projeto inacabado e que ainda está em curso, podemos dizer que essas administrações produziram um conjunto de estímulos e incentivos às atividades econômicas privadas que não levou em conta uma proposta efetiva que integrasse socialmente os moradores locais. Ademais, sabemos que muitas das ações e projetos relacionados à

região central estão ocorrendo em simultâneo à realização desta pesquisa e, dessa forma, temos ciência de que nossa contribuição – em uma perspectiva de processo – tem um caráter transitório, podendo, inclusive, ser revertido. Desse modo, vemos a necessidade de a política urbana santista ser revista pelo poder público e pela sociedade civil organizada nos próximos anos, de modo que possa ser olhada de forma mais crítica, participativa e inclusiva, especialmente com relação à população local mais pobre, tão cidadã e detentora do direito à cidade quanto o restante da população.

#### **André da Rocha Santos**

Observatório das Metrôpoles, Núcleo Baixada Santista. Santos/SP, Brasil.  
andrerochasantos@gmail.com

## Notas

- (1) O programa nunca foi executado, pois, segundo a administração, dificuldades técnicas, financeiras e políticas impediram que a proposta fosse implantada (Carvalho, 1999).
- (2) A Transferência do Potencial Construtivo ou Transferência do Direito de Construir é um instrumento de incentivo à preservação e consiste na compensação pela não utilização do coeficiente de aproveitamento permitido na respectiva zona de uso. A área a ser objeto é igual à diferença entre a área máxima de construção permitida para o imóvel e a área efetivamente construída (PMS, 1998b).
- (3) A chamada verba *Dade* na verdade vinha do Fundo de Melhoria das Estâncias e vinculava-se ao Departamento de Apoio ao Desenvolvimento das Estâncias instituído em 1992. O Fundesb fez parte do arranjo institucional que estruturou a Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) junto ao Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (Condesb) e da Agência Metropolitana da Baixada Santista (Agem), instituídos em 1996.
- (4) Posteriormente o projeto do Memorial José Bonifácio foi substituído para abrigar o Museu Pelé.



## Referências

- ALEGRA CENTRO (2013). Disponível em: <http://www.alegracentro.com.br>. Vários acessos.
- ALMEIDA, L. C. (2004). *PPB: origem e trajetória de um partido de direita no Brasil*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- ARANTES, O. (2000). “Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas”. In: ARANTES, O.; MARICATO, E. e VAINER, C. B. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- A TRIBUNA (2001a). “Programa será formalizado em 30 dias”. Santos, 25 jul 2001.
- \_\_\_\_\_ (2001b). “Revitalização: Escritório Técnico poderá mudar realidade do Centro”. Santos, 21 out 2001.
- \_\_\_\_\_ (2002). “Revitalização resgata economia do Centro e atrai novos investimentos”. Santos, 13 jan 2002.
- \_\_\_\_\_ (2003). “Obras no Centro já somam R\$ 24 mi”. Santos, 27 nov 2003.
- \_\_\_\_\_ (2004). “Alegra Centro tem áreas de proteção cultural alteradas”. Santos, 29 maio 2004.
- \_\_\_\_\_ (2005a). “Para duas décadas: prefeitura vai iniciar debates para mudar as regras urbanísticas da cidade, levando em conta a opinião de todos os segmentos da sociedade”. Santos, 6 fev 2005.
- \_\_\_\_\_ (2005b). “Alegra Centro é mudado para ter novos parceiros”. Santos, 23 mar 2005.
- \_\_\_\_\_ (2005c). “Mudança de postura: legislação deverá ser colocada em prática na cidade em 2006 com instrumentos polêmicos, como o IPTU progressivo sobre os imóveis subutilizados”. Santos, 30 maio 2005.
- \_\_\_\_\_ (2006a). “Moradores de cortiços buscam financiamento para projetos”. Santos, 21 jun 2006.
- \_\_\_\_\_ (2006b). “Erradicação de cortiços continua atrasada”. Santos, 11 jul 2006.
- \_\_\_\_\_ (2006c). “Obras serão finalizadas entre maio e novembro de 2007”. Santos, 7 dez 2006.
- \_\_\_\_\_ (2010). “Santos tem poucos imóveis voltados às classes baixa e média”. Santos, 13 jul 2010.
- BOTELHO, (2005). T. R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. *Revista Eure*. Santiago do Chile, v. XXXI, n. 93.
- CARRIÇO, J. M. (2006). *Baixada Santista: transformações produtivas e socioespaciais na crise do capitalismo após a década de 1980*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- CARVALHO, S, N. (1999). *Planejamento urbano e democracia: a experiência de Santos*. Tese de doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas.
- CASTELLS, M. (1982). A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 6.
- COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO (CDHU). (2012). *Relatório geral do programa de atuação em cortiços CDHU-PAC*. Secretaria da Habitação, Governo de São Paulo, maio.

- DECRETO (2000). Valoriza patrimônio histórico. *A Tribuna*. Santos, 1º jun.
- DIÁRIO OFICIAL DE SANTOS. (1996). “Ações da Prefeitura revitalizam o Centro”. Santos, 4 abr.
- \_\_\_\_\_. (2003). Lei Municipal Complementar n. 470, de 5 de fevereiro: Cria o programa de revitalização e desenvolvimento da região central e histórica de Santos – Alegria Centro. Santos/SP, 6 fev.
- \_\_\_\_\_. (2006a). “Centro se consolida como polo de desenvolvimento”. Santos, 15 ago.
- \_\_\_\_\_. (2006b). “Governo do estado cede área dos Casarões do Valongo à Prefeitura”. Santos, 1 set.
- \_\_\_\_\_. (2006c). “Ampliação da linha do Bonde já está em frente ao Coliseu”. Santos, 6 dez.
- FOLHA DE S.PAULO (2002). “Santos resgata boemia para revitalizar o Centro”. São Paulo, 25 dez.
- FREY, K. (1996). “Crise do estado e estilos de gestão municipal”. *Lua Nova: Revista de cultura e política*. São Paulo, Centro de Estudos de Cultura Contemporânea, n. 37.
- FRÚGOLI JUNIOR, H. (2000). *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo, Cortez/Edusp.
- FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS (SEADE). (2013). Disponível em: <http://www.seade.gov.br/>. Acesso em: 20 ago 2013.
- GONÇALVES, A. (2009). Plano Diretor: planejamento e legislação urbana. *Revista da Procuradoria Geral do Município de Santos*. Santos/SP, Centro de Estudos da Procuradoria Geral do Município de Santos, ano V, n. 6.
- HARVEY, D. (1992). *Condição pós-moderna*. São Paulo, Edições Loyola.
- IANNI, O. (2004). *Estado e capitalismo*. São Paulo, Brasiliense.
- IBGE (2010). Informações sobre os municípios brasileiros. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=354850&search=| | info%EF5es-completas>. Acesso em: 23 abr 2014.
- MAINWARING, S.; MENEGUELLO, R. e POWER, T. (2000). *Partidos conservadores no Brasil contemporâneo: quais são, o que defendem, quais são suas bases*. São Paulo, Paz e Terra.
- MARTIN, D.; ANDREOLI, S. B.; PINTO, R. M. F. e BARREIRA, T. M. H. M. (2011). Condições de vida de portadores de transtornos psicóticos vivendo em cortiços em Santos. *Revista de Saúde Pública*, v. 45, n. 4, pp. 693-699.
- NOBRE, E. A. C. (2003). Intervenções urbanas em Salvador: turismo e gentrificação no processo de renovação urbana do Pelourinho. In: X ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. *Anais*. Belo Horizonte, Anpur.
- NUNES, L. A. de P. (2005). *A construção da esfera pública no planejamento urbano. Uma perspectiva histórica, Santos: 1945-2000*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- PIERUCCI, A. F. e LIMA, M. C. (1991). A direita que flutua: o voto conservador na eleição de 1990 em São Paulo. *Novos Estudos Cebrap*. São Paulo, n. 29.
- \_\_\_\_\_. (1993). São Paulo 92, a vitória da direita. *Novos Estudos Cebrap*. São Paulo, n. 35.

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS (PMS). (1998a). Lei Municipal Complementar n. 311 de 24 de novembro de 1998: Institui o plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do município de Santos e dá outras providências. *Diário Oficial de Santos*. Santos/SP, 25 nov.
- \_\_\_\_\_. (1998b). Lei Municipal Complementar n° 312, de 24 de novembro de 1998: Disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo na área insular do município de Santos e dá outras providências. *Diário Oficial de Santos*. Santos, 25 nov.
- \_\_\_\_\_. (2003). *Plano de revitalização da região central histórica de Santos*. Santos/SP, Prefeitura Municipal de Santos
- RIOS, L. G. (2011). “O processo de revisão do Plano Diretor de Santos à luz das diretrizes do Estatuto das Cidades”. In: VAZQUEZ, D. A. (org.). *A questão urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento*. São Paulo, Editora Universitária Leopoldianum.
- SANTOS, A. R. (2011). Habitação precários e os cortiços da área central de Santos. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 549-571.
- \_\_\_\_\_. (2012). *Estado e política pública urbana: a revitalização do Centro de Santos*. Tese de doutorado. Araraquara, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.
- SÃO PAULO (ESTADO). (2012). *Relatório final do programa de atuação em cortiços CDHU-PAC. Secretaria de Estado da Habitação*. Disponível em: <http://www.cdhu.sp.gov.br/download/manual/RelatorioGeralProgramaCorticis.pdf>. Acesso em: 15 abr 2014.
- SEADE (2000). *Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS*. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/projetos/ipvs/mapas/Municipio/santos.pdf>. Acesso em: 20 abr 2014.
- \_\_\_\_\_. (2010). *Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS*. Disponível em: <http://www.iprsipvs.seade.gov.br/view/index.php?prodCod=2&selLoc=3548500&selTpLoc=2#>. Acesso em: 23 abr 2014.
- \_\_\_\_\_. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/>. Acesso em: 20 ago 2013.
- SMITH, N. (2006). “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à ‘regeneração’ urbana como estratégia urbana global”. In: BIDOZ-ZACHARIASEN, C. (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, AnnaBlume.
- \_\_\_\_\_. (2007). Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP – Espaço e Tempo*. São Paulo, n. 21, pp. 15-31.
- SOUZA, C. D. C. (2006). *Planejamento urbano e políticas públicas em projetos de requalificação de áreas portuárias: porto de Santos - desafio deste novo século*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- VAINER, C. B. (2000). “Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano”. In: ARANTES, O.; MARICATO, E. e VAINER, C. B. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes.
- VALOR ECONÔMICO (2003). “Ação coordenada dá à velha Santos uma face moderna”. São Paulo, 11 jun.

- VARGAS, H. C. (1998). Turismo e valorização do lugar. *Turismo em análise*. São Paulo, Escola de Comunicação e Artes, v. 9, pp. 7-19.
- VASCONCELLOS, L. M. e MELLO, M. C. F. de (2006). "Re: atrás de, depois de...". In: VARGAS, H. C. e CASTILHO, A. L. H. (orgs.). *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri, Manole.
- VAZ, L. F. e JACQUES, P. L. (2003). A cultura na revitalização urbana: espetáculo ou participação? *Espaço e Debates*, v. 23, n. 43-44, pp. 129-140.
- VAZ, J. O.; VAZQUEZ, D. A. (2011). "Da Santos que temos a Santos que queremos: um diagnóstico socioeconômico para subsidiar o processo de revisão do Plano Diretor". In: VAZQUEZ, D. A. (org.). *A questão urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento*. São Paulo, Editora Universitária Leopoldianum.
- VILLAÇA, F. (2013). *As ilusões do Plano Diretor*. Disponível em: [http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao\\_pd.pdf](http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf). Acesso em: 21 jun 2013.

Texto recebido em 14/out/2013  
Texto aprovado em 7/abr/2014



Eu não tenho onde morar,  
é por isso que eu moro na rua.\*  
Os “sem-teto”: moradores  
ou transgressores?\*\*)

Ain't got no home, for this reason I live on the street.  
The homeless population: dwellers or trespassers?

Sonia Maria Taddei Ferraz  
Bruno Amadei Machado

**Resumo**

O texto apresenta uma análise das expulsões dos sem-teto, durante a preparação do Rio de Janeiro para sediar a Copa do Mundo em 2014 e as Olimpíadas em 2016, emolduradas pelos conflitos sociais, pelo direito à cidade, superpondo políticas de segurança das elites e desrespeito aos direitos das classes subalternas. Os discursos midiáticos e oficiais classificam essa população como “moradores de rua”, naturalizando sua condição de “sem-teto”, instituindo o mito de que, apesar de não ter casa, essa população “mora”, o que esvazia a natureza conflitante das relações sociais que operam nas cidades como razões da exclusão econômica e social e acentuando as oportunidades para milionários investimentos imobiliários em processos acelerados de gentrificação.

**Palavras-chave:** sem-teto; naturalização; remoção; gentrificação; discurso jornalístico.

**Abstract**

*This article analyzes the evictions faced by the homeless during the preparations of Rio de Janeiro for the 2014 World Cup and the 2016 Olympic Games, framed by social conflicts in favor of the right to the city, by juxtaposing urban security for the elites and disrespect for the rights of subaltern classes. The media's and the official discourses classify the homeless as those who “live on the streets”, naturalizing their “home-less” condition and establishing the myth that, despite not having a home, that population inhabit somewhere. This process tends to empty the conflicting nature of the social relations that operate within the cities, such as the real reasons for the economic and social exclusion, thus accentuating opportunities for huge real estate investments in accelerated gentrification processes.*

**Keywords:** homeless; naturalization; eviction; gentrification; media discourse.

*No Terceiro Mundo áreas urbanas pobres estão sempre com medo dos eventos internacionais de alto nível – conferências e visitas de dignitários, competições desportivas, concursos de beleza e festivais internacionais – que pressionam as autoridades a lançar cruzadas para limpar a cidade. Os moradores das favelas estão cientes de que são a “sujeira”, a “praga” que os seus governos preferem esconder do mundo.*

Mike Davis (2005)

## Introdução

O nosso objetivo, antes de tudo, é oferecer uma contribuição para o conjunto de análises recentes, nos mais diversos campos, das políticas públicas de limpeza urbana/humana durante os preparativos da cidade do Rio de Janeiro para sediar os megaeventos esportivos – Copa do Mundo em 2014 e Jogos Olímpicos em 2016.

A análise apresentada constitui um dos desdobramentos da pesquisa *Arquitetura da violência*<sup>1</sup> e põe em relevo a população excluída sem-teto e instalada nas ruas da cidade do Rio de Janeiro, seja sob o aspecto das suas estratégias de sobrevivência, seja sob o aspecto das intervenções das políticas públicas que, sistematicamente, superpõem segurança urbana e desrespeito aos direitos humanos.

## Apresentação do tema

O tema da exclusão não é novo no Brasil e no Rio de Janeiro.

Segundo Wanderley (2001, pp. 16-26), a pobreza e a exclusão são faces de uma mesma

moeda: altas taxas de concentração de renda e de desigualdade, e os excluídos são constituídos principalmente pelos “mendigos, pedintes, vagabundos, marginais [que] povoaram historicamente os espaços sociais, constituindo universos estigmatizados que atravessaram séculos” (ibid., p. 25) de discriminação. Segundo Sposati,<sup>2</sup> “no Brasil a discriminação é econômica, cultural e política, além de étnica. Este processo deve ser entendido como: exclusão”. No caso dos sem-teto, a rua tem sido o universo de exclusão que os discrimina e estigmatiza.

Como aponta Martins (1993, p. 37), o agravamento da crise das políticas de bem-estar social tem resultado na sensível agudização e visibilidade dos processos de exclusão e de perda da habitação:

Ao final da década de 1980, a utilização de espaços ociosos e do vão de viadutos como locais de moradias assinala muito bem o agravamento dos problemas habitacionais. A perversidade estética destes elevados acrescenta-se a perversidade social, com a ocupação dos espaços vazios sob os viadutos por uma parcela da população.

De maneira generalizada, os processos de limpeza urbana têm se dado, cada vez mais, através da intensificação da expulsão desses excluídos sem-teto das ruas para áreas ou abrigos distantes. Como afirma Davis (2005): “no mundo inteiro [este] é o último estágio alcançado pelo inveterado conflito entre ricos e pobres pelo direito à cidade”. As expulsões revelam, por desdobramento, os limites e fronteiras urbanas a serem energeticamente respeitados, que se realizam pela periferação das camadas empobrecidas da população, liberando sem entraves áreas nobres da cidade para



investimentos econômicos altamente lucrativos e promotores da gentrificação.

A gentrificação está sendo aqui entendida com base nas afirmações de Neil Smith (2000, p. 135), como um processo de expansão econômica que ocorre por meio da “diferenciação interna do espaço geográfico”, operando nas fronteiras urbanas, em diferentes escalas, de maneira espacialmente desigual e socialmente excludente. Para Smith (ibid.), a condição de “sem teto” traz o fardo da invisibilidade e da negação, fato que acaba por justificar sua expulsão dos espaços da dita “ordem” urbana.

Expulsos dos espaços privados do mercado imobiliário, os sem-teto ocupam os espaços públicos, mas sua presença na paisagem urbana é contestada com fúria. Sua visibilidade é constantemente apagada por esforços institucionais de removê-los para outros lugares – para abrigos, para fora dos prédios e parques, para bairros pobres, para fora da cidade, e em direção a outros espaços marginais. As pessoas expulsas também são apagadas pelas desesperadas campanhas pessoais dos que têm casa para não verem os sem-teto, mesmo quando tropeçam em seus corpos nas calçadas. Esse apagamento em curso da visão pública é reforçado pelos estereótipos da mídia que ou culpam as vítimas – e, portanto, justificam sua invisibilidade estudada – ou afogam-nos num tal sentimentalismo lúgubre que faz deles párias sociais, desamparados, o patético Outro, eximido de responsabilidade cívica ativa e com sua condição de pessoa negada.

A mídia, via de regra, enuncia as expulsões como medidas de urbanização, combate à criminalidade e como embelezamento urbano, aproximando-as da limpeza urbana nas

cidades do Terceiro Mundo que costumam antecipar grandes eventos internacionais, como afirma Davis (2005). Tanto discursos midiáticos, quanto os oficiais, classificam essa população como “moradores de rua”, naturalizando e criminalizando sua condição de “sem-teto”, ou seja, instituindo o mito de que, apesar de não ter casa, essa população “mora”.

O conceito de “mito”, apresentado por Barthes (1989), se constitui neste texto como suporte para desvendar o sentido produzido pela substituição da designação “sem teto” por “morador de rua”.

A importância da escolha, no conjunto midiático, do discurso jornalístico como dispositivo de enunciação, para o desenvolvimento desta análise, pode ser ainda reforçada por Smith (2007, p. 18), que reconhece seu papel de apoiador de determinadas intervenções urbanas de “renovação”:

Na mídia, a gentrificação tem sido apresentada como o maior símbolo do amplo processo de renovação urbana que vem ocorrendo. Sua importância simbólica ultrapassa em muito sua importância real; é uma pequena parte, embora muito visível, de um processo muito mais amplo.

## O quadro urbano carioca

Falar dos sem-teto na contemporaneidade da cidade do Rio de Janeiro em seus diferentes aspectos de produção e apropriação dos espaços, implica, também, uma abordagem que considere sua condição de cidade-sede de dois megaeventos esportivos nos próximos três anos, a decorrente “regeneração urbana” (Smith, 2006) em curso, bem como as

intervenções de limpeza urbana e humana que têm acompanhado esse processo.

Segundo a "Pesquisa Nacional sobre População em Situação de Rua", realizada pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome em 2007 e 2008, o Rio de Janeiro apareceu como o município brasileiro com maior número de "moradores de rua" (grifo nosso): 4.585 mil,<sup>3</sup> para uma população total de seis milhões de habitantes.<sup>4</sup> Notícia publicada em 1º de abril de 2014 indicou que o impacto da recente crise financeira mundial empurrou três milhões de latino-americanos abaixo da linha da pobreza. Evidentemente, o fato reflete, nos diversos países, o aumento do número de sem-teto nas calçadas das grandes cidades. Segundo estimativa do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística,<sup>5</sup> os mais recentes números oficiais de "moradores de rua" (grifo nosso) na cidade do Rio de Janeiro são de 2012 e totalizam 6.300 pessoas, o que significa um crescimento de 23,8% em dois anos.<sup>6</sup>

Parte significativa dos 6.300 sem-teto está instalada nas calçadas e praças na Zona Sul carioca,<sup>7</sup> em pleno processo de preparação para os jogos que teve início em 2009, e seriam suficientes para explicitar quem de fato já está pagando pela atual supervalorização imobiliária e pelo embelezamento da cidade como palco para os megaeventos. No quadro das políticas públicas de pretensão ordenamento da cidade, a Prefeitura do Rio de Janeiro criou em 2008 a Operação Choque de Ordem, "com o objetivo de pôr um fim à desordem urbana, combater os pequenos delitos nos principais corredores, contribuir decisivamente para a melhoria da qualidade de vida"<sup>8</sup> na cidade,

tendo como foco prioritário o banimento das "classes perigosas".<sup>9</sup>

O quadro de banimento territorial das populações excluídas marcou as cidades desde o advento da sociedade capitalista moderna, caracterizado pela intensificação de desigualdades e pela exploração da classe operária, via de regra, classificada como perigosa. Guareschi (2001) mostra como, desde a Revolução Industrial, a sociedade capitalista se estrutura através de mecanismos que excluem grande parte da população não apenas do mercado de trabalho, mas dos seus direitos democráticos à cidade e da sua condição humana, distante de qualquer possibilidade de reinserção na sociedade.

A aproximação temporal dos megaeventos se apresenta como uma ocasião excepcional para a legitimação necessária de um ritmo acelerado de "limpeza humana" de áreas urbanas da cidade. Assim, as atuais políticas públicas e sociais no Rio de Janeiro para os "sem-teto" podem ser analisadas também como viabilizadoras da distribuição dos espaços a serviço do mercado imobiliário, na medida em que, como afirma Machado (2004, p. 1), "o desenvolvimento histórico da política social a coloca, no século XXI, como uma política mercantil, totalmente subsumida às determinações do capital. Em outros termos, é uma política intermediada pelo Estado que visa lucro para o capital privado", deixando de lado seu caráter original de "garantir espaços de consolidação de atendimentos a necessidades sociais não mercantilizáveis em si mesmas", que seriam, no caso específico, o direito pleno à cidade e à moradia digna.

Para ilustrar a afirmação de que as políticas públicas de limpeza da cidade atendem privilegiadamente os interesses do mercado

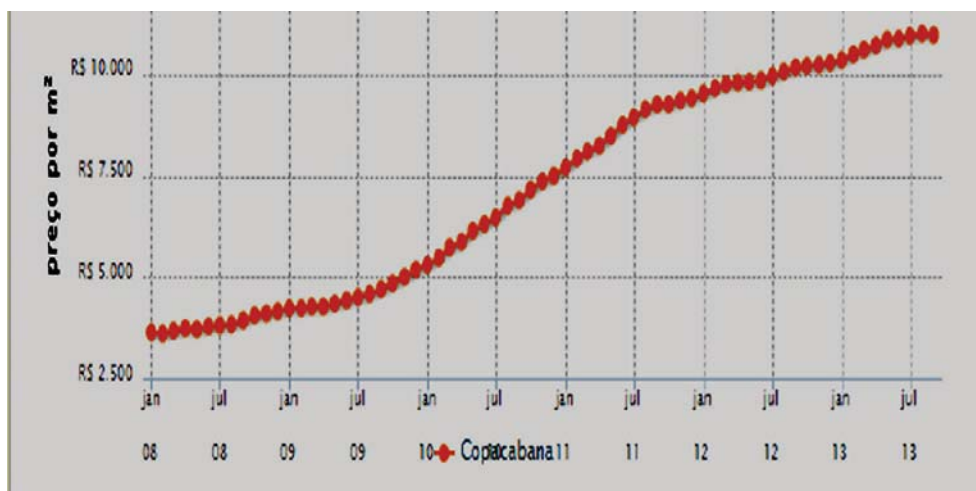
imobiliário, o Gráfico 1 mostra a variação dos preços dos apartamentos no bairro de Copacabana, entre junho de 2008 e julho de 2013. Como exemplo, a variação nesse bairro está na média da variação dos demais bairros da Zona Sul carioca, saltando de R\$2.700,00 para R\$12.000,00 o metro quadrado, ou seja, quase 450% em cinco anos.

Mantendo a mesma perspectiva já apontada acima, o poder público tem se encarregado de ocultar os pobres e miseráveis – valorizando tanto as áreas esvaziadas dos sem-teto, como aquelas em torno das favelas muradas e monitoradas pelas UPPs – Unidades de Polícia Pacificadora.<sup>10</sup> Acrescenta-se a essas estratégias de confinamento a frequente remoção e transferência de moradores de favelas para áreas periféricas,<sup>11</sup> somando esforços para mantê-los sob controle, fora do campo de ação e de visão, em um espetacular processo de gentrificação, como afirma Smith (2007, p. 18):

É historicamente e não acidentalmente que a gentrificação está associada ao aumento das expulsões e dos sem-teto, e ainda assim este importante efeito da regeneração passa completamente em silêncio. Falta, no discurso da "regeneração urbana" [...] levar em conta o destino das pessoas deslocadas ou postas na rua graças a uma reconquista da cidade em tão grande escala.

A ocultação (ou o banimento) da pobreza se tornou crônica e acentuada nas cidades capitalistas contemporâneas, onde a população sem-teto é excluída como medida naturalmente necessária para o progresso e para a boa imagem. Portanto, é possível entender que sua condição de sem-teto é, antes de tudo, uma condição de espoliação. Ou seja, essa exclusão pressupõe um processo de espoliação a que estão submetidos os miseráveis que perdem tudo – que são expropriados de tudo. São espoliados dos seus bens e dos seus direitos

Gráfico 1 – Variação do metro quadrado no bairro de Copacabana entre 2008 e 2013



Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>. Acesso em: 12/10/2013.

constitucionais<sup>12</sup> à sobrevivência digna: direito ao trabalho, à saúde, à educação, à alimentação e à moradia.

A "rua", como território de instalação e permanência, passa a ser o lugar de enunciação dessa população, ao mesmo tempo, como vítima e ameaça. Mais ameaça do que vítima, já que sobrevive, como perturbadora e transgressora, na apropriação privada do espaço público.

## Análise do discurso jornalístico

A análise do discurso jornalístico que tem como universo a cidade do Rio de Janeiro e como sujeito a população sem-teto, instalada principalmente nos bairros nobres da cidade, tem o objetivo de desvendar a produção histórica do mito "morador de rua", que naturaliza o perverso cotidiano dessa população, esvaziando a natureza conflitante das relações sociais que operam nas cidades, promovendo a espolição sumária do seu direito à cidade. Dessa forma, produzem estigmas que influenciam profundamente o imaginário social que relaciona pobreza, violência e insegurança, justificando violentos processos de limpeza urbana e humana nas cidades contemporâneas. As rajadas discursivas "mitificadoras", que contaminam o imaginário social, produzem consensos necessários à viabilização das atuais políticas de valorização imobiliária no Rio de Janeiro, como apontam as reflexões de Smith já referenciadas anteriormente.

O material aqui analisado é composto de extrações exemplares de jornais diários

impressos do Rio de Janeiro e São Paulo, englobando o período de 1994 a 2012, como listado nas fontes bibliográficas.

Esses jornais têm noticiado com clareza a dimensão básica dessa condição, mostrando a abissal diferença de renda entre ricos e pobres no Brasil, como se lê nos trechos abaixo:

Brasil tem o 3º pior índice de desigualdade do mundo. (*O Globo*, 23/7/2010)

Miseráveis somam 16,2 milhões no país: O Ministério do Desenvolvimento Social informou que o Brasil tem 16,2 milhões de miseráveis (8,5% da população). São pessoas obrigadas a sobreviver com renda familiar *per capita* de até R\$70 por mês. (*O Globo*, 4/5/2011)

Rico brasileiro tem a soma da renda de 40 pobres: Juntos, os brasileiros que se encontram entre os 1% mais ricos do país possuem uma renda que, somada, supera o que é pertencente aos 40% mais pobres. (*Folha de S.Paulo*, 17/11/2011)

A partir dos dados apresentados acima, o que se pretende demonstrar é que a mídia tem enunciado, cada vez mais categoricamente, a parcela "sem-teto" da população como "morador de rua", levando à produção do falseamento de sua real condição, criando o mito de que essa população – espoliada do direito à moradia – mora. O mito passa a ser necessário não só para falsear a condição de ausência de teto, como para consolidar o estigma da transgressão na apropriação privada do espaço público.

A análise parte da concepção de "mito" suscitada por Barthes (1989, p. 11). Dada "a impaciência frente ao 'natural' com que a imprensa, a arte, o senso comum mascaram continuamente uma realidade que, pelo fato de ser aquela em que vivemos, não deixa de

ser por isso perfeitamente histórica”, Barthes declara ter sofrido “por ver a todo momento confundidas, nos relatos da nossa atualidade, Natureza e História”. E então denunciava o que entendia por “abuso ideológico” e dissimulado.

Segundo o mesmo autor (ibid., p. 132), o “mito” seria uma fala, um sistema de comunicação que, através da repetição, se naturaliza. O mito pode ser constituído “por escritas ou por representações: o discurso escrito, assim como a fotografia, o cinema, a reportagem, (...) pode servir de suporte à fala midiática”. A partir, portanto, de que o princípio do mito seria transformar a história em natureza, a constatação se aplicaria de maneira clara à análise em questão: o mito “morador de rua”.

O trecho abaixo traça uma clara analogia entre a beleza do cenário e o empecilho da presença do morador de rua. Ora, qual correspondência existe de fato entre o “cenário digno de boas recordações” e a presença “não solicitada” dos “moradores de rua” nesse cenário?

Alerta vermelho nas áreas verdes: Enseada de Botafogo, Aterro do Flamengo e Campo de Santana. Três áreas de lazer com muito verde que poderiam ser um cenário digno de boas recordações para visitantes que conhecerão a cidade durante a Conferência das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável (Rio+20), que acontecerá no mês que vem. Mas os belos cartões-postais têm ao menos um triste ponto em comum: estão tomados por *moradores de rua*. (*O Globo*, 11/5/2012)

O discurso midiático detém sempre um certo poder na perpetuação da fala mítica. O discurso, de acordo com Fiorin (1990), é um campo de manipulação em que o falante se utiliza de estratégias argumentativas da

linguagem para criar efeitos de verdade ou de realidade, com objetivo de convencer o interlocutor de sua perspectiva de realidade, de sua ideologia. Logo, a linguagem é utilizada como instrumento de poder pelos segmentos sociais dominantes, o que leva à variação do uso de determinadas terminologias, de acordo com interesses e circunstâncias.

Como exemplo, a observação das manchetes jornalísticas publicadas em meados da década de 1990 revela claramente menor precisão semântica, pois referenciam o mesmo sujeito ora como morador de rua, ora como população de rua, ora como mendigo ou como sem-teto. Nas matérias mais recentes, há uma substituição progressiva da designação “sem-teto” pelo emprego quase exclusivo da designação “morador de rua”. Embora seja prematuro afirmar que tal substituição tenha sido intencional, ela já aponta para a reinvenção (e permanência) do mito “morador de rua”.

Afinal, qual a diferença real entre “sem-teto” e “morador de rua”? Qual seria o sentido essencial dessa substituição? A designação “sem-teto” expõe a realidade de exclusão daqueles que foram espoliados do teto, uma vez que a etimologia da preposição “sem” exprime a ideia de falta, privação, exclusão, ausência (in: *Grande Dicionário Houaiss*, edição eletrônica). Em contrapartida, a designação “morador de rua” expressa, pelo uso da preposição “de” como relacionadora de palavras, procedência, ponto de partida e origem (ibid.), criando e naturalizando o elo entre o sujeito e a rua como seu lugar de existência. Logo, a designação “de rua” expressa uma incongruência, na medida em que “rua” constitui via pública urbana, onde transitam pessoas e veículos, e “moradia” se materializa como um objeto – edifício

destinado à habitação. É a repetição insistente dessa designação que vai possibilitar e reforçar a constituição do mito "morador de rua".

No portal de notícias da Prefeitura do Rio de Janeiro, todas as ações do Choque de Ordem contra essa população a enunciam como "moradores de rua", fato que certamente consolida o termo e promove sua migração para a mídia em geral. Como apontado anteriormente, o discurso midiático detém considerável poder de perpetuação da fala mítica.

As conseqüências da utilização da designação "morador de rua" devem ser analisadas acompanhadas da definição de habitar como morar. Smith afirma:

Lugar da reprodução pessoal e familiar, a casa é uma localização e talvez uma estrutura, permanente ou temporária. Os atos rotineiros de reprodução social – comer, dormir, fazer sexo, limpar, criar filhos – estão baseados (mas não exclusivamente praticados) no lar e em torno dele. (2000, p. 147)

Complementarmente, para Bachelard (1988), a casa é abrigo e espaço privilegiado dos valores da intimidade, de proteção, de segurança, de privacidade, de memórias e de lembranças. Por excelência, a casa é o lugar da vida privada. A rua, por sua vez, da vida pública.

No noticiário, historicamente, as instalações provisórias e precárias que não constituem moradia, mas a falta dela, confundem-se à medida que o discurso que enuncia o sujeito o naturaliza na rua, na calçada, na marquise, como nos exemplos abaixo:

O subterrâneo da miséria: Menores de rua e mendigos transformam galeria desativada em abrigo, em frente ao consulado americano, no Centro. (*Jornal do Brasil*, 18/8/2000)

Muito além das Marquises: Sem ter onde morar, mendigos do Rio habitam desde buracos sob viadutos até cavernas. "Jucei, o 'homem das cavernas' de Niterói, mora há 15 anos num buraco à beira-mar." (*Extra*, 19/8/2001)



Fonte: *Jornal do Brasil*, 26/7/2001, p. 1.





Um morador de rua improvisa uma cabana em plena Avenida Presidente Vargas, na altura da prefeitura do Rio. Cada vez mais, barracas têm sido erguidas com papelão, madeira e tecido nas principais vias da cidade. O secretário municipal de Assistência Social, Marcelo Garcia, admite que o problema tem aumentado em bairros como Botafogo, Flamengo, Catete e Glória. Levantamento de 2007 mostrava 1,9 mil pessoas vivendo nas ruas. (*O Globo*, 18/8/2008)



Obra vira abrigo para moradores de rua no Leme: "Grandes manilhas de concreto deixadas ao longo da Rua Aurelino Leal, no Leme, viraram abrigo para moradores de rua e alvo de críticas de vizinhos da região". (*O Globo*, 16/10/2011)<sup>13</sup>



Os trechos e as imagens acima revelam ainda como o noticiário se vale não apenas da palavra escrita para perpetuar o mito. A linguagem visual, explorada por meio de fotografias, constitui também uma fala significativa: a imagem do indivíduo que busca abrigo nos locais mais adversos é absorvida pelo leitor como a imagem de um “morar” na rua.

A naturalização “morador de rua” como mito presenteia-o com uma simplicidade e clareza que o esvaziam de história, despolitizam o sujeito de sua condição de excluído, para transformá-lo em uma simples abstração estatística. Dessa forma, as soluções para o problema apontam sempre para a mesma direção quantitativa: aumento do número de assistentes sociais, de abrigos temporários e de operações de recolhimento e a periferização.

Bons exemplos são as operações de Choque de Ordem, realizadas em 2010 e 2011, de retirada dos sem-teto das calçadas, principalmente da Zona Sul da cidade, com o claro objetivo de pôr um fim à desordem urbana e combater delitos para garantir a segurança dos demais cidadãos. As ações se desdobraram sistematicamente em recolhê-los e depositá-los em abrigos municipais, atividade que a Prefeitura chama de simples “acolhimento”, como revela a lista abaixo, extraída do Portal da Secretaria Municipal de Fazenda do RJ:<sup>14</sup>

Choque de Ordem acolhe 109 moradores de rua na Zona Sul – 23/6/2010 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 11 menores que dormiam no Túnel Velho – 14/7/2010 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 147 pessoas das ruas de Botafogo, Copacabana e Centro – 14/5/2010 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 14 moradores de rua na Zona Sul – 10/9/2010 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 21 moradores de rua em Copacabana – 14/4/2011 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 21 moradores de rua em Copacabana – 14/4/2011 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 30 moradores de rua na Zona Sul – 21/8/2010 – Ordem Pública

Choque de Ordem acolhe 40 moradores de rua em Copacabana – 28/4/2010 – Ordem Pública

A “solução”, resumida oficialmente pela transferência dos “acolhidos” para abrigos municipais e realizada com o apoio da Secretaria de Assistência Social, liberta de culpa tanto a sociedade – acomodada, sustentada pela exclusão – como o poder público – que investe somente em improvisos e não cumpre seu papel constitucional de garantir moradia digna para todos.

Os “acolhimentos” municipais, datados de 2011 e 2012, são re-enunciados via mídia e são exemplos de como as contradições são resolvidas no visível imediato, sem que sejam alteradas as questões subjacentes da falta de moradia e sem que seja ameaçada a permanência do mito:

Moradores de rua se espalham pela Zona Sul: A Subprefeitura da Zona Sul vai insistir em ações semanais conjuntas com a Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS) para reduzir o número de moradores de rua nos bairros da região. (*O Globo*, 9/4/2011)

Alerta vermelho nas áreas verdes: os belos cartões-postais têm ao menos um triste ponto em comum: estão tomados por moradores de rua. A prefeitura alega que o problema é histórico, mas diz que está intensificando as operações de acolhimento. — No ano passado, batemos o recorde de acolhimentos. Foram 21 mil, 63% a mais do que em 2010. (...) — argumentou o secretário municipal de Assistência Social (...) (*O Globo*, 11/5/2012)

Prefeitura rebate crítica de morador de rua: A prefeitura também informou que este ano aumentou de R\$15 milhões para R\$28 milhões o investimento na área da proteção social especial, além de estar capacitando funcionários e ter aumentado a quantidade de vagas nos abrigos. (*O Globo*, 27/9/2011)

Nem abrigo com piscina conquista mendigos: Para acolher a população de rua, a prefeitura conta com 29 abrigos próprios e 28 conveniados, num total de 2.980 vagas. O secretário municipal de Assistência Social (...) admite que a evasão é muito alta — cerca de 90% de pessoas recolhidas voltam para as calçadas, bancos de praça, viadutos e areia da praia. (*O Globo*, 7/10/2011)

A utilização esporádica do termo “recolhimento”, como na matéria acima publicada pelo jornal *O Globo*, em 7/10/2010, é exemplo da referência feita a ações de limpeza urbana, tratando a população sem-teto como

a sujeira ou como o lixo das cidades contemporâneas. Acrescenta-se a esse tratamento a criminalização do sujeito, principalmente nas notícias que os associam a drogados<sup>15</sup> e vagabundos,<sup>16</sup> fortalecendo o mito de que são transgressores e, portanto, perigosos.

Essas políticas públicas rejeitam toda ação filantrópica paralela, sob o risco de invalidar as razões do “acolhimento”, como declara a Secretaria Municipal de Assistência Social:

A Lapa dos contrastes: Em 2011, cerca de 1.300 moradores de rua foram recolhidos no bairro [da Lapa]. O número representa 40% de todas as pessoas recolhidas no Centro. A Secretaria Municipal de Assistência Social diz que diariamente faz operações na região. E que o fato de voluntários darem comida e oferecerem serviços aos mendigos, como corte de cabelo, contribui para que eles permaneçam no bairro. (*O Globo*, 14/1/2012)

Mais além, a contaminação do imaginário coletivo se dá pela alteração social de significado, engendrada pelas insistências semânticas com a enunciação dos “sem-teto” quase exclusivamente como “moradores de rua”. Essa contaminação pode ser identificada na carta do leitor que busca no jornal um meio para expressar sua indignação, ao ver um espaço público na cidade ocupado por “sujismundos, drogados, baderneiros”. Dentre tantos exemplos, a carta abaixo explicita o desejo de uma cidadã, que se considera “de bem”, de retirar os “moradores de rua” do seu bairro. O trecho transcrito revela, ao mesmo tempo, a exposição da miséria e o sincero desejo de apartar o “outro” do espaço público e vital, como sendo ele “tudo de ruim”:

Opinião – Moradores de rua no Leme: Gostaria de pedir ajuda para conseguir contato com os órgãos responsáveis pela retirada de moradores de rua no bairro do Leme. Nas ruas Gustavo Sampaio e General Ribeiro da Costa, e também nas praças, a quantidade é grande, gerando insegurança e sujeira, além de um cheiro muito desagradável. Sou moradora da Gustavo Sampaio e todos os dias há mendigos dormindo embaixo dos prédios e entre os carros. Enviei e-mail à subprefeitura da Zona Sul (...), mas não obtive retorno. (*O Globo*, 9/2/2012.)

No relato acima, também fica clara a produção de sentido do mito, por meio da repetição de signos que o constituem enquanto tal: “insegurança e sujeira, além de um cheiro muito desagradável”.

Não obstante, a violência do mito não se limita à fala, sendo muitas vezes física, com caráter de extermínio, no sentido que aponta Forrester (1997, p. 142):

Moradores de rua são executados com tiros na cabeça enquanto dormiam. (*O Globo*, 19/12/2011)

Um morador de rua é morto a cada dois dias no Brasil, diz ONG. (*Folha de S.Paulo*, 15/3/2012)

Ações como essas, frequentes no noticiário, corroboram as afirmativas de Bauman (1998, p. 26): “A busca da pureza pós-moderna se expressa diariamente com a ação punitiva contra os moradores das ruas pobres e das áreas urbanas proibidas, os vagabundos e indolentes”.

Entretanto, é interessante notar que, aparentemente, o mito não aceita exceções, as quais são tratadas como espantosas, na medida

em que contradizem estereótipos que deveriam ser totalizantes para garantir o processo de naturalização. As notícias abaixo apresentam, como absurdo, o fato de dois intelectuais estarem instalados na rua:

O morador de rua que não aceita ser mendigo: A imagem de um homem barbudo, deitado num colchonete na calçada, lendo sociologia, política e romances, não passa despercebida. O ar de intelectual e o raciocínio rápido tornam-se ainda mais surpreendentes quando se conhece a história dele. (*O Globo*, 25/9/2011)

Ao fundo, uma funcionária arrasta uma tralha com o pouco que restou da vida de uma mulher. Uma escritora, formada em letras, que agora vive nas ruas. ‘Chegou um mês que eu tive que escolher entre comer e morar. Ou eu pagava o aluguel, ou eu comia. Ai eu escolhi comer’ Os guardas tentaram levar os últimos livros que restam pra ela vender. (*TV IG*, 18/7/2012)<sup>17</sup>

## Observações conclusivas

Conclusivamente, pretendemos demonstrar neste texto que a alteração social do sentido de “sem-teto” na produção do mito “morador de rua” serve, acima de tudo, como dispositivo de consolidação de uma sociabilidade urbana excludente que, em tempos de grandes eventos internacionais, em nome da segurança e do embelezamento urbano para turista ver,<sup>18</sup> garantindo espaços “saneados” para os investimentos imobiliários milionários, perpetua estigmas criminalizantes e desrespeita não só o direito à moradia, mas também o direito universal e democrático à cidade.

**Sonia Maria Taddei Ferraz**

Universidade Federal Fluminense, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Niterói/RJ, Brasil.

sonia\_tferraz@uol.com.br

**Bruno Amadei Machado**

Universidade Federal Fluminense, Laboratório de Pesquisa Arquitetura da Violência. Niterói/RJ, Brasil.

bamzin@gmail.com

## Notas

- (\*) Este título é uma desconstrução da primeira frase da música de Dorival Caymi: “Eu não tenho onde morar”.
- (\*\*) Trata-se aqui de uma versão ampliada e atualizada do texto “Eu não tenho onde morar é por isso que eu moro na rua, ou como os sem-teto viraram moradores”, apresentado no IV Seminário Internacional – Direitos Humanos, Violência e Pobreza: a situação de crianças e adolescentes na América Latina, Universidade do Estado Rio de Janeiro, 21 a 23 de nov de 2012 – GT VII: Direito à Cidade e Direitos Humanos e apresentado no Seminario Internacional – Ciudad de México, Brasil y Argentina: Procesos y actores urbanos, Universidade Nacional Autónoma de México, 30 e 31 out 2012. O texto original contou com a coautoria de Sara Uchoa, estudante de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará, então pesquisadora deste grupo.
- (1) Pesquisa desenvolvida desde 2000 com apoio da Faperj – Fundação Carlos Chagas de Amparo à Pesquisa do Rio de Janeiro, desenvolvida na Universidade Federal Fluminense. Home page: <http://www.uff.br/arqviol>
- (2) Mapa da Exclusão/inclusão na cidade de São Paulo, apud WANDERLEY, M., in SAWAIA, B. (org.), 2001, p. 20.
- (3) Disponível em: <http://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/efe/2014/04/01/crise-empurrou-3-milhoes-de-latino-americanos-para-pobreza-diz-banco-mundial.htm>. Acesso em: 2 abr 2014.
- (4) Disponível em: <http://noticias.uol.com.br/ultnot/2008/04/29/ult23u2093.jhtm>. Acesso em: 28 ago 2012.
- (5) Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/estadosat/perfil.php?sigla=rj>. Acesso em: 4 abr 2014.
- (6) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social. Disponível em: <http://oglobo.globo.com/infograficos/moradores-de-rua-numeros/>. Acesso em: 4 abr 2014.
- (7) Moradores de rua se espalham pela Zona Sul. (*O Globo*, 9/4/2011)
- (8) Disponível no Portal de notícias da Prefeitura do Rio de Janeiro: <http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=87137>. Acesso em: 28 jul 2012.

- (9) Sobre a questão das “classes perigosas”, veja GUIMARÃES (2008).
- (10) As Unidades de Polícia Pacificadora (UPP) começaram a ser instaladas nas favelas cariocas após a tentativa de murá-las para controlá-las e escondê-las, com a promessa de devolver segurança à cidade. As primeiras estavam localizadas nas proximidades dos anéis olímpicos e dos bairros nobres. A análise dos discursos sobre as UPPs foi objeto de outro trabalho deste grupo de pesquisa, em 2010 – *Arquitetura da Violência: cidade limpa e segura para turista ver* – cujo resumo pode ser acessado no site <http://www.uff.br/arqviol>.
- (11) Em 8/1/2010, antes das devastadoras chuvas de abril de 2010, o jornal *O Globo* já publicava matéria anunciando remoções de 119 favelas e as relacionando à política de implantação de UPPs.
- (12) Direitos garantidos por emenda ao art. 6º da Constituição Federal de 1988.
- (13) Disponível em: <http://oglobo.globo.com/rio/obra-vira-abrigo-para-moradores-de-rua-no-leme-2865051>. Acesso em: 27 jul 2012.
- (14) Informação disponível no Portal da Secretaria Municipal da Fazenda: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smf/listaconteudo?search-type=assunto&assunto=ordem-publica>. Acesso em: 28 jul 2012. Diversos “acolhimentos” foram também realizados na Zona Norte, no bairro da Tijuca que está inserido no anel olímpico de localização de estádios esportivos.
- (15) *Folha de S.Paulo*, 6/1/2012: Em nova fase, ação anticrack dispersará moradores de rua.
- (16) *Folha de S.Paulo*, 14/3/2012: PM de Santa Catarina prende moradores de rua por vadiagem.
- (17) Disponível em <http://tvig.ig.com.br/noticias/brasil/moradores-de-rua-sao-agredidos-pela-guarda-civil-metropolitana-8a49800e380196a301389a4a23fa136f.html>. Acesso em: 23 jul 2012.
- (18) Embora sejam permanentes, essas práticas têm sido intensificadas na preparação da cidade para os megaeventos esportivos.

## Referências

- BACHELARD, G. (1988). *Bachelard*. São Paulo, Nova Cultural. *Coleção Os Pensadores*.
- BARTHES, R. (1989). *Mitologias*. Rio de Janeiro, Bertrand.
- BAUMAN, Z. (1998). *O mal-estar da pós-modernidade*. Rio de Janeiro, Zahar.
- DAVIS, M. A. (2005). *Escobazo limpio*. Disponível em: <http://www.sinpermiso.info/articulos/portema/>. Acesso em: 8 maio 2014.
- FERRAZ, S. M. T.; PERES, N. e RODRIGUES, L. (2010). *Arquitetura da Violência: cidade limpa e segura para turista ver*. In: III SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE DERECHOS HUMANOS, VIOLENCIA Y POBREZA. *Anais*. Montevideú.
- FIORIN, J. L. (2000). *Linguagem e ideologia*. São Paulo, Ática.

- GUARESHI, P. (2001). "Pressupostos psicossociais da exclusão: competitividade e culpabilização". In: SAWAIA, B. (org.). *As artimanhas da exclusão. Análise psicossocial e ética da desigualdade social*. Petrópolis, Vozes.
- GUIMARÃES, A. P. (2008). *As classes perigosas – banditismo urbano e rural*. Rio de Janeiro, Ed. UFRJ. (Trabalho original publicado em 1982).
- KOMARICK, L. (1969). *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- MACHADO, E. M. (2004). Política social: a manutenção da desigualdade. In: VIII CONGRESSO LUSO-AFRICANO DE CIÊNCIAS SOCIAIS. Coimbra, set. Disponível em: <http://www.ces.uc.pt/lab2004/pdfs/EdneiaMachado.pdf>. Acesso em: 10 maio 2012.
- MARTINS, A. L. L. (1993). *Livres acampamentos da miséria*. Rio de Janeiro, Obra Aberta.
- SMITH, N. (2000). "Contornos de uma política espacializada: veículos dos sem-teto e produção de escala geográfica". In: ARANTES, A. (org.). *O espaço da diferença*. Campinas, Papirus.
- \_\_\_\_\_ (2006). "A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à 'regeneração' urbana como estratégia urbana global". In: BIDOZ-ZACHARIASEN, C. (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo, AnnaBlume.
- \_\_\_\_\_ (2007). Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP – Espaço e Tempo*. São Paulo, n. 21, pp. 15-31.
- WANDERLEY, M. B. (2001). "Refletindo sobre a noção de exclusão". In: SAWAIA, B. (org.). *As artimanhas da exclusão – análise psicossocial da desigualdade social*. Petrópolis, Vozes.

## Periódicos

*Folha de S. Paulo* – impresso e online, diversas edições de 1994, 2011 e 2012.

*Jornal do Brasil* – impresso, diversas edições de 2000 e 2001.

*Jornal Extra* – diversas edições online de 2001.

*O Globo* – impresso e online, diversas edições de 2008, 2011 e 2012.

Texto recebido em 15/out/2013  
Texto aprovado em 19/mar/2014





# Instruções aos autores

## ESCOPO E POLÍTICA EDITORIAL

A revista *Cadernos Metrópole*, de periodicidade semestral, tem como enfoque o debate de questões ligadas aos processos de urbanização e à questão urbana, nas diferentes formas que assume na realidade contemporânea. Trata-se de periódico dirigido à comunidade acadêmica em geral, especialmente às áreas de Arquitetura e Urbanismo, Planejamento Urbano e Regional, Geografia, Demografia e Ciências Sociais.

A revista publica textos de pesquisadores e estudiosos da temática urbana, que dialogam com o debate sobre os efeitos das transformações socioespaciais no condicionamento do sistema político-institucional das cidades e os desafios colocados à adoção de modelos de gestão, baseados na governança urbana.

## CHAMADA DE TRABALHOS

A revista *Cadernos Metrópole* é composta de um núcleo temático, com chamada de trabalho específica, e um de temas livres relacionados às áreas citadas. Os textos temáticos deverão ser encaminhados dentro do prazo estabelecido e deverão atender aos requisitos exigidos na chamada; os textos livres terão fluxo contínuo de recebimento.

Os artigos podem ser redigidos em língua portuguesa ou espanhola. Os artigos apresentados em outros idiomas serão traduzidos para o português.

## AVALIAÇÃO DOS ARTIGOS

Os artigos recebidos para publicação deverão ser inéditos e serão submetidos à apreciação dos membros do Conselho Editorial e de consultores *ad hoc* para emissão de pareceres. Os artigos receberão duas avaliações e, se necessário, uma terceira. Será respeitado o anonimato tanto dos autores quanto dos pareceristas.

Caberá aos Editores Científicos e à Comissão Editorial a seleção final dos textos recomendados para publicação pelos pareceristas, levando-se em conta sua consistência acadêmico-científica, clareza de ideias, relevância, originalidade e oportunidade do tema.

## COMUNICAÇÃO COM OS AUTORES

Os autores serão comunicados por e-mail da decisão final, e a revista não se compromete a devolver os originais não publicados.

## OS DIREITOS DO AUTOR

A revista não tem condições de pagar direitos autorais nem de distribuir separatas. Cada autor receberá dois exemplares do número em que for publicado seu trabalho.

O conteúdo do texto é de responsabilidade do(s) autor(es).

Os trabalhos devem conter:

- título, em português, ou na língua em que o artigo foi escrito, e em inglês;
- texto, digitado em Word, espaço 1,5, fonte arial tamanho 11, margem 2,5, tendo no máximo 25 (vinte e cinco) páginas, incluindo tabelas, gráficos, figuras, referências bibliográficas; as imagens devem ser em formato TIF, com resolução mínima de 300 dpi e largura máxima de 13 cm;
- resumo/abstract de, no máximo, 120 (cento e vinte) palavras em português, ou na língua em que o artigo foi escrito, e outro em inglês, com indicação de 5 (cinco) palavras-chave em português, ou na língua em que o artigo foi escrito, e em inglês;
- referências bibliográficas, conforme instruções solicitadas pelo periódico.

Os trabalhos submetidos à *Cadernos Metrópole* devem ser enviados pelo sistema, da seguinte maneira: (1) se o/s autor/es não possuir/em cadastro ainda, favor clicar *aqui*; (2) no cadastro, preencher principalmente os seguintes campos: nome, e-mail, instituição (vínculo), e no campo "Resumo da Biografia" definir sua titulação mais alta, lugar de trabalho e função de cada um; (3) depois de cadastrado, o autor deve acessar o sistema clicando *aqui*.

#### Importante:

- A autoria NÃO DEVE constar no documento. As informações a seguir devem ser preenchidas no passo 3 da submissão (Inclusão de Metadados): nome do autor, formação básica, instituição de formação, titulação acadêmica, atividade que exerce, instituição em que trabalha, unidade e departamento, cidade, estado, país, e-mail, telefone e endereço para correspondência.
- É imprescindível o envio do Instrumento Particular de Autorização e Cessão de Direitos Autorais, datado e assinado pelo(s) autor(es). O documento deve ser transferido no passo 4 da submissão (Transferência de Documentos Suplementares). Em caso de dúvida, consulte o Manual de Submissão pelo Autor.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

As referências bibliográficas, que seguem as normas da ABNT adaptadas pela Educ, deverão ser colocadas no final do artigo, seguindo rigorosamente as seguintes instruções:

##### Livros

AUTOR ou ORGANIZADOR (org.) (ano de publicação). Título do livro. Cidade de edição, Editora.

Exemplo:

CASTELLS, M. (1983). *A questão urbana*. Rio de Janeiro, Paz e Terra.

##### Capítulos de livros

AUTOR DO CAPÍTULO (ano de publicação). "Título do capítulo". In: AUTOR DO LIVRO ou ORGANIZADOR (org.). *Título do livro*. Cidade de edição, Editora.

Exemplo:

BRANDÃO, M. D. de A. (1981). "O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador". In: VALLADARES, L. do P. (org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro, Zahar.

### **Artigos de periódicos**

AUTOR DO ARTIGO (ano de publicação). Título do artigo. *Título do periódico*. Cidade, volume do periódico, número do periódico, páginas inicial e final do artigo.

Exemplo:

TOURAINÉ, A. (2006). Na fronteira dos movimentos sociais. *Sociedade e Estado. Dossiê Movimentos Sociais*. Brasília, v. 21, n. 1, pp. 17-28.

### **Trabalhos apresentados em eventos científicos**

AUTOR DO TRABALHO (ano de publicação). Título do trabalho. In: NOME DO CONGRESSO, local de realização. *Título da publicação*. Cidade, Editora, páginas inicial e final.

Exemplo:

SALGADO, M. A. (1996). Políticas sociais na perspectiva da sociedade civil: mecanismos de controle social, monitoramento e execução, parcerias e financiamento. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL ENVELHECIMENTO POPULACIONAL: UMA AGENDA PARA O FINAL DO SÉCULO. *Anais*. Brasília, MPAS/ SAS, pp. 193-207.

### **Teses, dissertações e monografias**

AUTOR (ano de publicação). *Título*. Tese de doutorado ou Dissertação de mestrado. Cidade, Instituição.

Exemplo:

FUJIMOTO, N. (1994). *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo. O caso da avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.

### **Textos retirados de Internet**

AUTOR (ano de publicação). *Título do texto*. Disponível em. Data de acesso.

Exemplo:

FERREIRA, J. S. W. (2005). *A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil*. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/index.html>. Acesso em: 8 set 2005.

## **Rede Observatório das Metrôpoles**

<b>Estado</b>	<b>Instituição</b>	<b>Coordenador</b>
Belém	Universidade Federal do Pará	Simaia Mercês simrcs@yahoo.com.br
Belo Horizonte	Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais	Luciana Andrade landrade@pucminas.br
Brasília	Universidade de Brasília	Rômulo Ribeiro rjcribeiro@gmail.com
Curitiba	Ipardes	Rosa Moura rmoura@pr.gov.br
Fortaleza	Universidade Federal do Ceará	Clélia Lustosa cleialustosa@gmail.com
Goiânia	Universidade Católica de Goiás	Aristides Moysés arymoyses@uol.com.br
Maringá	Universidade Estadual de Maringá	Ana Lucia Rodrigues alrodrigues@uem.br
Natal	Universidade Federal do Rio Grande do Norte	Maria do Livramento M. Clementino clement@ufrnet.br
Porto Alegre	Fundação de Economia e Estatística	Rosetta Mammarella rosetta@fee.tche.br
Recife	Universidade Federal de Pernambuco	Angela Maria Gordilho Souza masouza@hotmail.com.br
Rio de Janeiro	Universidade Federal do Rio de Janeiro	Luiz César de Queiroz Ribeiro lcqr@terra.com.br
Salvador	Universidade Federal da Bahia	Inaiá Maria Moreira Carvalho inaiammc@ufba.br
Santos	Universidade Católica de Santos	Marinez Brandão marinezbradao@hotmail.com
São Paulo	Pontifícia Universidade Católica de São Paulo	Lucia Maria Machado Bógus lubogus@uol.com.br
Vitória	Instituto Jones dos Santos Neves	Caroline Jabour caroline.jabour@ijsn.es.gov.br

# Cadernos Metrópole

vendas e assinaturas

Exemplar avulso: R\$20,00  
Assinatura anual (dois números): R\$36,00

Enviar a ficha abaixo, juntamente com o comprovante de depósito bancário realizado no Banco do Brasil, agência 3326-x, conta corrente 10547-3, para o email: cadernosmetropole@terra.com.br

Exemplares nós \_\_\_\_\_

Assinatura referente aos números \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Nome \_\_\_\_\_

Endereço \_\_\_\_\_

Cidade \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ CEP \_\_\_\_\_

Telefone ( ) \_\_\_\_\_ Fax ( ) \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

