

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**GUILHERME DITTRICHI NEVES NOGUEIRA**

**Produção do espaço na metrópole – ensaio sobre gentrificação**

**SÃO PAULO  
2021**

GUILHERME DITTRICHI NEVES NOGUEIRA

**Produção do espaço na metrópole – ensaio sobre gentrificação**

Trabalho de Graduação Integrado (TGI)  
apresentado ao Departamento de Geografia  
da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências  
Humanas, da Universidade de São Paulo,  
como parte dos requisitos para obtenção do  
título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. César Ricardo Simoni  
Santos

SÃO PAULO

2021

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

### Catálogo na Publicação

#### Serviço de Biblioteca e Documentação

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Nogueira, Guilherme Dittrichi Neves

Produção do espaço na metrópole – ensaio sobre gentrificação/ Guilherme Dittrichi Neves Nogueira; orientador: César Ricardo Simoni Santos. - São Paulo, 2021.

65 f.

TGI (Trabalho de Graduação Integrado) - Faculdade de Filosofia, Letras Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. Área de concentração: Geografia Urbana.

1. Produção capitalista do espaço urbano. 2. Gentrificação. 3. *Rent gap*. I. Santos, César Ricardo Simoni, orient.. II. Produção do espaço na metrópole – ensaio sobre gentrificação

NOGUEIRA, Guilherme Dittrichi Neves. **Produção do espaço na metrópole – ensaio sobre gentrificação**. Monografia apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de bacharel em Geografia.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

## **AGRADECIMENTOS**

Aos companheiros e companheiras de graduação Beatriz, Cleber, Danilo, Paula e Tiago: obrigado pelas trocas e pela amizade sincera.

À professora Amélia, pelo acolhimento e pela atenciosa escuta nos nossos encontros noturnos no departamento. Obrigado pelas enriquecedoras conversas!

Ao professor César pela disponibilidade e pela breve, mas fundamental orientação na reta final de escrita desse trabalho.

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo discutir o conceito de gentrificação no âmbito das estratégias de valorização espacial dos antigos núcleos urbanos das metrópoles. Na primeira parte do trabalho, procuramos localizar a produção do espaço urbano no conjunto das produções capitalistas, tendo como conceito central a ideia de produção do espaço discutido na obra *A Condição Espacial*, da geógrafa brasileira Ana Fani Alessandri Carlos. Considerando o espaço como instância inseparável do processo de reprodução social, procuramos apontar para a existência de uma tendência à diferenciação dos espaços na escala intraurbana antes mesmo da hegemonia do modo de produção capitalista, que já conferia uma condição privilegiada aos núcleos urbanos centrais. Entretanto, sublinhamos que o avanço do capitalismo produz novas contradições que aprofundam as desigualdades no acesso à terra urbana. Nesta contradição, a propriedade privada figura como elemento central nas complexas relações que tornam os conteúdos do espaço cada vez mais abstratos e afastados das necessidades humanas. Nesse sentido, consideramos que os processos de gentrificação estão entre as expressões socioespaciais mais evidentes das contradições de classe na metrópole. Na segunda parte, buscamos discutir relações possíveis entre os processos de gentrificação e as novas formas de produção e valorização do espaço urbano em antigos núcleos centrais. Como método de análise, procuramos integrar as duas principais vertentes analíticas dos processos de gentrificação: a primeira, de ordem mais estritamente econômica, focada nos argumentos formulados pelo geógrafo Neil Smith e pela teoria do diferencial de renda ou rent gap; a segunda diz respeito às ideias discutidas por Luis Carlos Mendes (2011, 2013), que procura relacionar o processo de gentrificação aos aspectos cambiantes da cultura e de certos padrões de consumo das classes médias. Por fim, localizamos os processos de valorização do espaço no âmbito das estratégias de reprodução capitalista do espaço em nível mundial sob a orientação da ideia de ajuste espacial (*spatial fix*) de David Harvey.

**Palavras chave:** produção do espaço urbano; gentrificação; neoliberalismo; diferencial de renda; ajuste espacial; direito à cidade.

## ABSTRACT

The following work has for purpose to discuss the concept of gentrification within the scope of spatial valorization strategies in the old urban centers. In the first part of the work, we try to locate the production of the urban space in the set of capitalist productions, having as its central concept the idea of space production discussed in the work "A Condição Espacial", from the Brazilian geographer Ana Fani Alessandri Carlos. Considering space as an inseparable instance of the process of social reproduction, we seek to point to the existence of a tendency to differentiate spaces on the intra-urban scale even before the hegemony of the capitalist mode of production, which already conferred a privileged condition on central urban centers. However, we emphasize that the advance of capitalism produces new contradictions that deepen inequalities in access to urban land. In this contradiction, private property figures as a central element in the complex relationships that make the contents of space increasingly abstract and removed from human needs. We consider that gentrification processes are among the most evident socio-spatial expressions of class contradictions in the metropolis. In the second part, we seek to discuss possible relationships between gentrification processes and new forms of production and valorization of urban space in old urban centers. As a method of analysis, we tried to integrate the two main analytical aspects of the gentrification processes: the first, of a more strictly economic order, focused on the arguments formulated by the geographer Neil Smith and by the theory of rent gap; the second concerns the ideas discussed by Luis Carlos Mendes (2011, 2013), who seeks to relate the gentrification process to the changing aspects of culture and certain consumption patterns of the middle classes. Finally, we locate the processes of valuation of space within the scope of capitalist reproduction strategies of space at a world level under the guidance of the idea of spatial fix by David Harvey.

**Key-words:** urban space production; gentrification; neoliberalism; rent gap; spatial fix, right to the city.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>p.08</b>
<b>1. Produção do espaço urbano e avanço do capitalismo</b>	
1.1 <i>O espaço enquanto instância social .....</i>	<i>p.09</i>
1.2 <i>Produção capitalista do espaço e urbanização</i>	
1.2.1 <i>A centralidade urbana no mundo pré-capitalista .....</i>	<i>p.11</i>
1.2.2 <i>Abstração do espaço e a proeminência do valor de troca .....</i>	<i>p.14</i>
1.2.3 <i>O espaço urbano como condição da acumulação capitalista .....</i>	<i>p.17</i>
<b>2. Gentrificação e produção do espaço .....</b>	<b>p.22</b>
2.1 <i>A gentrificação em nível mundial .....</i>	<i>p.24</i>
2.1.1 <i>Gentrificação em Nova Iorque .....</i>	<i>p.26</i>
2.1.2 <i>Gentrificação em Bruxelas .....</i>	<i>p.31</i>
2.2 <i>Rent gap ou diferencial de renda.....</i>	<i>p.35</i>
2.3 <i>O diferencial de renda e o mercado imobiliário.....</i>	<i>p.38</i>
2.4 <i>O nível social - o retorno da classe média ao centro .....</i>	<i>p.44</i>
<b>CONCLUSÃO</b>	
<i>Produção do espaço metropolitano e ajuste espacial (spatial fix) .....</i>	<i>p.53</i>
<i>Apontamentos sobre gentrificação e diferencial de renda.....</i>	<i>p.59</i>
<i>Pela liberdade da cidade .....</i>	<i>p.61</i>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>p.65</b>



## INTRODUÇÃO

A grandiosidade da cidade, com a mesma força, encanta e assusta. Em sua monumentalidade - que é resultado da obra material, mas também intelectual, do homem - a metrópole se apresenta como o símbolo de uma marcha rumo à urbanização total do espaço, num processo em âmbito mundial, que gera novos debates e novas escalas de análise sobre os sentidos da urbanização<sup>1</sup>. O avanço do capitalismo no período entre a segunda metade do século XX e o início do século XXI modificou drasticamente o modo de vida e a economia política da cidade, influenciando as concepções, percepções e práticas espaciais, e conferindo também novas formas e novos conteúdos à produção do espaço urbano. No nível da metrópole, se expressam de forma ampliada e violenta essas importantes transformações espaciais, que se constroem no bojo do avanço da sociedade urbana e do capitalismo.

A modernidade suscita então novas problemáticas que desafiam a compreensão das determinações e possibilidades que se apresentam em diversos momentos da reprodução social na cidade. No atual momento, o movimento de valorização do espaço urbano emerge como uma alternativa para a resolução das crises cíclicas de acumulação no interior do processo de acumulação capitalista. Sob esta perspectiva, localiza-se a gentrificação como um momento importante da acumulação que se realiza através dos processos de valorização do espaço urbano. A ideia de direito à cidade formulada na obra do filósofo francês Henri Lefebvre, bem como a perspectiva crítica adotada pelos geógrafos anglo-saxões David Harvey e Neil Smith fornecem importantes ferramentas para compreender os sentidos da produção da cidade capitalista na modernidade.

---

<sup>1</sup> Partindo da reflexão sobre a questão do direito à cidade, David Harvey aponta que “o ritmo e a escala assustadores do processo de urbanização nos últimos cem anos significam, por exemplo, que fomos refeitos muitas vezes sem saber por quê, como ou para quê” (HARVEY, 2009, p. 9), sublinhando a importância de reconhecer os sentidos históricos da urbanização na modernidade

## 1. Produção do espaço urbano e avanço do capitalismo

### 1.1 O espaço enquanto instância social

O espaço, uma condição intrínseca à reprodução social, constitui-se como o produto material-histórico do avanço da humanidade e do processo civilizatório. Sendo assim, está em constante movimento de produção, determinando e sendo determinado pelas diversas instâncias sociais: o nível econômico, o nível político e o nível social<sup>2</sup>. A expansão do capitalismo nos últimos séculos transformou drasticamente as relações que produzem o espaço, especialmente no âmbito do espaço metropolitano, onde a imposição da lógica do valor de troca se evidencia como uma tendência homogeneizadora em determinadas áreas centrais de certas cidades pelo mundo.

A produção<sup>3</sup> do espaço, considerada neste trabalho como uma metamorfose da natureza realizada a partir do trabalho, não se separa da própria produção do homem enquanto tal, considerando que o espaço é uma instância elementar da vida social e, portanto, da vida humana. Ao longo do processo civilizatório, e como condição para sua sobrevivência, o homem produziu e produz espaço quando passa a organizá-lo e diferenciá-lo através da atividade produtiva - o trabalho, em um processo de dominação e transformação da natureza:

“A sedentarização do homem abarca a localização e tem como pressuposto a relação entre homens de um grupo, ou tribo, entre si e com os outros. O processo de humanização reporta-se ao processo de dominação e apropriação da natureza, tanto a física quanto a do próprio homem, na medida em que converte os instintos animais em sentidos humanos. (cultivados pela vida e pela prática social), o que torna as necessidades humanas mais complexas, mas que também não exclui uma maneira de satisfazê-las. Nesse transcurso, a natureza metamorfoseia-se num conjunto de objetos ricos de sentidos, ao mesmo tempo que vai se tornando mundo, como obra e como manifestação da potência do ser”. (CARLOS, 2011, p. 40).

Em outras palavras, a partir do momento em que o homem se fixa no espaço e passa a organizá-lo intelectualmente, produz também as condições materiais e

---

<sup>2</sup> CARLOS, 2011, p. 74

<sup>3</sup> O termo empregado remete-se a um sentido mais amplo, não restringindo seu significado à produção de mercadorias ou como um produto qualquer, mas pensando-o também como atividade criadora e em constante transformação. Essa concepção localiza a produção do espaço como uma entre as várias que compõe o conjunto das produções humanas.

estabelece assim relações de produção e de trabalho. Segundo Marx<sup>4</sup>, o trabalho é, sobretudo “um processo em que o homem, por sua própria ação, media, regula e controla seu metabolismo com a Natureza”<sup>5</sup> em que, por meio da atuação e transformação da natureza externa a ele, o homem também modifica a si mesmo.

Nesta perspectiva, a produção do espaço é também mediada pela subjetividade do homem que, ao atuar sobre a natureza externa, modifica sua própria natureza e complexifica suas necessidades, buscando criar meios para satisfazê-las em suas formas de organizar, dividir, trocar, etc. Ao produzir espaço através do trabalho - material e intelectual - o homem toma consciência de si e do mundo, objetivando sua existência e garantindo sua reprodução individual e coletiva, conforme as relações que vão sendo estabelecidas ao longo da história. A ação do homem, em sua multiplicidade de processos, constitui o espaço como obra e produto humano, transformado a partir da natureza e reproduzido (em momentos de continuidade e de descontinuidade) ao longo da história, em seus diversos modos de apropriação.

“Desse modo, o espaço é produto e expressão práticas daquilo que a civilização, ao longo do processo histórico, foi capaz de criar.” (CARLOS, 2011, p. 37).

A teoria social de Henri Lefebvre, *Direito à Cidade*, que realiza uma integração abrangente das categorias espaço e cidade<sup>6</sup>, permite pensar a produção do espaço urbano como obra e produto social. Como bem coloca o autor:

“Desta forma, a cidade é obra, a ser associada mais com a obra de arte do que com o simples produto material. Se há uma produção da cidade, e das relações sociais na cidade, é uma produção e reprodução de seres humanos por seres humanos, mais do que uma produção de objetos. A cidade tem uma história; ela é a obra de uma história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam essa obra nas condições históricas.” (LEFEBVRE, 1991 [1969] pp. 46-47).

Neste movimento, o homem cria também as condições espaciais de uma nova produção. Portanto, a condição do espaço urbano como determinante das relações sociais (e determinada por elas) não se limita apenas por sua construção objetiva e material, mas possui também uma dimensão subjetiva, abarca um modo de ser e agir do sujeito perante ao mundo; ação e pensamento que se desdobram nos níveis

---

<sup>4</sup> apud FOLADORI, 1999.

<sup>5</sup> MARX, apud FOLADORI, 1999 p. 106.

<sup>6</sup> SCHMID, 2012, p. 90

político, econômico e social. O homem, ao mesmo passo em que materializa sua existência no espaço de maneira coletiva através do trabalho, também cria sentidos para os objetos e para as ações numa dialética que pode ser entendida como uma prática sócio-espacial.

Sendo assim, o espaço constitui-se como condição, meio e produto da realização da sociedade<sup>7</sup>, não se resumindo à sua condição de produto social e histórico, mas caracterizando-se também pela sequência de ações, que representam continuidades e rupturas no processo histórico, que se desenvolvem no presente, enquanto momentos da reprodução social, mas que também se projetam no futuro, enquanto virtualidades. O espaço, então, é “realidade imediata, passado e presente imbricados, tudo isso sem deixar de conter o futuro que emerge como condição de vivência dos conflitos” (CARLOS, 2011, p. 39). Há então uma relação espaço-temporal que se apresenta como o modo do homem de organizar a vida. De acordo com este raciocínio, não seria possível separar produção de reprodução: as duas categorias definem o processo de constituição do espaço:

“Se a cidade é uma produção social, resultante de uma metamorfose da natureza possibilitada pelo trabalho, o espaço é sempre a condição de uma nova produção, não se separando, portanto, processo de produção e reprodução.” (CARLOS, 2011, p. 91).

## *1.2 Produção capitalista do espaço e urbanização*

### *1.2.1 A centralidade urbana no mundo pré-capitalista*

Assim, se admitimos que o espaço é uma instância social, a produção do espaço urbano é anterior ao capitalismo e tem seus primeiros vestígios no período Neolítico (SPOSITO, 1988). No período mais remoto de nossa existência, o homem nômade fixava-se no espaço apenas depois de morto. O corpo inerte dos mortos era deslocado até uma moradia - a caverna - para a eternidade. As cavernas serviam também como localização fixa segura para realizar as atividades da vida: a reprodução sexual, a alimentação e a guarda de seus instrumentos. Após a revolução agrícola e no movimento de passagem para a sociedade sedentária, o homem passa a se relacionar de outra forma com o espaço, fixando-se em determinados lugares,

---

<sup>7</sup> Esse raciocínio é desenvolvido em CARLOS (2011), mais detidamente no capítulo 2, intitulado *Thaumazein*.

domesticando animais e praticando a agricultura. Essa fixação constituiu a aldeia, uma aglomeração urbana incipiente do que hoje chamamos de cidade. Ainda que a aldeia não possa ser identificada como um espaço urbano como entendemos hoje, uma vez que sua natureza é o trabalho agrícola extensivo, com uma divisão social do trabalho pouco complexa (a divisão do trabalho era baseada apenas em diferenças de gênero, idade e capacidade física); a centralidade firmada nas cidades pré-capitalistas vai delineando algumas bases da sociedade capitalista.

Sposito (1988) argumenta que a complexificação da organização social, decorrente da divisão social do trabalho na aldeia e da produção de excedentes, foi possibilitada pelo desenvolvimento de técnicas de maximização da produção e da exploração de mão-de-obra. Esse movimento “permitiu a alguns homens livrarem-se das atividades primárias que garantiam a subsistência, passando a se dedicar a outras atividades”<sup>8</sup>. A apropriação do excedente agrícola produzido por outros, deu os contornos de uma participação diferenciada<sup>9</sup> dos homens no processo de produção, distribuição e apropriação da riqueza, se reproduzindo como dominação ao longo da história, através do desenvolvimento e reprodução de instituições (políticas, jurídicas, religiosas, sociais, etc.), capazes de garantir a transferência do mais-produto agrícola para a cidade, através da cobrança de tributos sobre a produção agrícola. É nesse movimento que se engendra um movimento de inflexão da sociedade agrária para a hegemonia do urbano, mas que só vai se verificar com maior intensidade a partir do século XIX; ou seja, a expressão da divisão social do trabalho e das relações de exploração vão se constituir historicamente com o desenvolvimento do urbano, que vai se reproduzindo enquanto relação de subordinação do campo à cidade, e que vai definir as condições de produção contemporâneas. Para Singer:

“[...] a cidade é o modo de organização espacial que permite à classe dominante maximizar a transformação do excedente alimentar, não diretamente consumido por ele, em poder militar e este em dominação política [...]”.<sup>10</sup>

Nesse movimento, os núcleos centrais se firmam como lugar do controle social e da concentração do poder político, exercendo influência sobre uma determinada região; e como lugar de intensa produção, circulação e consumo, em contraposição

---

<sup>8</sup> SPOSITO, 1988, p.13.

<sup>9</sup> SINGER, apud SPOSITO, 1988, p. 14

<sup>10</sup> Op. cit., p. 17.

ao campo, que era o lugar da produção extensiva e da população dispersa. Com o avanço da urbanização na Antiguidade, a morfologia da cidade nesse período já refletia a estrutura social polarizada e dividida em classes: a elite e as instituições políticas e religiosas localizavam-se no centro. Nessa sociedade de estrutura agrária, encontravam-se, em torno do núcleo mais central, os locais de trabalho dos artesãos e, em locais mais afastados, as áreas de produção agrícola.

Ainda que o comércio tenha sido um fator fundamental para a expansão do fato urbano na Antiguidade e para o renascimento das cidades no fim da Idade Média e, também para a acumulação pré-capitalista (SPOSITO, 1988, p. 31), tendo fomentado a complexificação das relações intraurbanas e a expansão das relações entre as cidades e a formação de redes; a morfologia e a estrutura social básica da cidade não surgem exclusivamente como condição espacial da realização do comércio, mas evidenciam sua função como centro de organização da produção e do controle de excedentes e, portanto, como centro de dominação social, política e econômica. Ainda que muitas cidades tenham surgido em volta do mercado no fim do período feudal, como importantes locais da centralização dos excedentes produzidos, sua função primeira se deu enquanto ponto de concentração e fixação necessários ao exercício da dominação política e religiosa e enquanto centro de controle de outras frações do espaço externo a ela, que se subordinavam ao poder real que era exercido regionalmente. Como aponta Harvey:

“[...] a urbanização sempre foi um fenômeno de classe, já que o excedente é extraído de algum lugar e de alguém, enquanto o controle sobre sua distribuição repousa em umas poucas mãos.” (HARVEY, 2008, p. 74).

É importante sublinhar que, embora sejam muitas as metamorfoses do espaço urbano desde a Antiguidade até o presente, as centralidades não perdem sua função política, enquanto símbolo e enquanto materialidade. Evitando o anacronismo e considerando que a produção do espaço urbano atualmente em muito difere do que eram as cidades da Antiguidade, ainda é possível afirmar que concentração geográfica e social do produto excedente<sup>11</sup> já constituía essas áreas como lugares privilegiados em relação às localidades mais afastadas. Entretanto, é sob o capitalismo que o privilégio de monopólio e a proeminência do regime da propriedade privada fez com se acirrassem as disputas no/pelo espaço urbano. Nesse sentido, a

---

<sup>11</sup> HARVEY, 2008, p. 74.

qualidade de centralidade de determinados espaços assume uma função cada vez mais importante no movimento de reprodução do capital e da realização da mais-valia, através do oferecimento de novos produtos imobiliários, principalmente voltados ao mercado habitacional.

### 1.2.2 Abstração do espaço e a proeminência do valor de troca

Sob esta perspectiva, é possível discutir como a produção do espaço sob o modo capitalista adquire um sentido abstrato, baseada em uma regulação político-jurídica que favorece a condição da propriedade e da posse em detrimento da atividade produtiva - o trabalho. Sob uma perspectiva histórica de longa duração, Baitz<sup>12</sup> mostra como a propriedade vai incorporar novos conteúdos ao longo da história, sobretudo com o avanço do capitalismo e com a criação de mecanismos de intervenção urbana que incidem sobre locais específicos por meio da flexibilização do regime jurídico de regulamentação do direito da propriedade territorial. O autor analisa como o desenvolvimento dos conteúdos abstratos que foram sendo acrescidos ao conceito de propriedade acabaram por esvaziar sua *função social* - em que o espaço é tomado a partir de seu valor de uso - e por superestimar seu valor de troca, permitindo assim uma equivalência total entre os espaços<sup>13</sup> que inseriu praticamente toda e qualquer fração do espaço no circuito da troca. Nesse movimento, o espaço é progressivamente reduzido à condição de mercadoria.

Conforme aponta Baitz<sup>14</sup>, a separação entre posse e propriedade - em outras palavras, a separação entre o detentor de determinado espaço e seu proprietário - ocorrida na antiguidade clássica e no cerne do processo civilizatório, constitui-se como um dos primeiros movimentos que transformam o espaço numa abstração. Essa operação permitiu que o proprietário extraísse renda ou juro de uma propriedade que,

---

<sup>12</sup> BAITZ, 2007.

<sup>13</sup> O autor explica como essa operação requer uma extrema abstração do pensamento; e como ela se constitui como uma tendência à homogeneização do espaço, ocasionando certo esvaziamento de seus significados, uma vez que nenhum espaço é totalmente idêntico ou equivalente a outro. (BAITZ, 2007, p. 92).

<sup>14</sup> Op. cit., p. 93.

para ele, não possui utilidade além de um ativo financeiro. Ou seja, a propriedade torna-se apenas um meio de ganhar dinheiro.

O movimento de abstração que separa dono e propriedade torna-se direito com a promulgação de prerrogativas estabelecidas por leis através do “processo convencionado, em termos políticos, da estipulação do ‘preço’, como condição de mobilidade da propriedade”<sup>15</sup>; ou seja, a partir de uma regulação jurídica. A Lei de Terras estabeleceu a propriedade como mercadoria no Brasil ao proibir a doação, impondo a obrigatoriedade de compra e venda de terras e possibilitando a incorporação de propriedades imóveis ao mercado, tratando-as não mais apenas como direito, mas agora, majoritariamente, como mercadoria. O processo civilizatório inaugura, portanto, uma nova sorte de significações da forma e do conteúdo da propriedade, a partir da cisão de sua unidade, permitindo que todo e qualquer espaço possa vir a tornar-se propriedade privada, com um valor de troca intrínseco, sendo, assim, passível de apropriação de forma alheia ao seu valor de uso.

A decomposição da unidade propriedade-posse, através da separação entre propriedade e trabalho (CARLOS, 2011, p. 94), permitiu a “acumulação para além do uso, sobre tudo o que fosse passível de se exercer o poder de domínio”<sup>16</sup>, tornando o meio e o espaço produzidos passíveis de apropriação privada de forma ampliada e concentrada em poucos indivíduos. Como aponta Damiani<sup>17</sup>:

“O meio, tornado espaço (produção do espaço), pela particularidade posta, vai se resolvendo numa universalidade abstrata, que determina a negação de sua singularidade: o espaço como mercadoria, o espaço se homogeneizando, tornando-se apropriado para uma finalidade de compra e venda e não de satisfação de necessidades cada vez mais humanas. *A satisfação das necessidades torna-se um meio, submetida a uma finalidade, que, por sua vez, as transforma radicalmente.*” (DAMIANI, 2008, pg. 21, grifo nosso).

A decomposição da unidade da propriedade faz com que os atributos do espaço que são concernentes ao seu valor de uso acabem resumidos à um único atributo - o preço, numa homogeneização do espaço como mercadoria que generaliza sua apropriação através do dinheiro, seja na condição de capitalista ou na condição de consumidor/usuário. O espaço do habitar, do encontro, das possibilidades

---

<sup>15</sup> SEABRA, O. C. L., 2003, apud BAITZ, 2007, p. 102.

<sup>16</sup> Op. cit., pp. 93-94.

<sup>17</sup> DAMIANI, 2008.



humanas, acaba subjugado à lógica da valorização do valor (CARLOS, 2011) como forma de reprodução do capitalismo em meio às infindas crises estruturais intrínsecas que são inerentes à sua própria lógica acumulativa.

Revela-se ainda que o movimento histórico de decomposição-abstração dos conteúdos da propriedade configura-se como uma estratégia de mobilização dos conteúdos da propriedade, traduzindo-se atualmente como estratégia de mobilização de capital. Essa sequência de abstrações acompanham o avanço do capitalismo no sentido de sua atual financeirização, levadas a cabo como política neoliberal, onde “a propriedade da terra adquire sua forma puramente econômica.” (CARLOS, 2011, p. 98). A reinserção do espaço urbano no ciclo do capital, nesses termos, permite a participação de mais atores (indústria de construção, incorporadoras, imobiliárias, especuladores, etc.) na apropriação da mais valia fundiária

A propriedade privada emerge, então, como contradição fundamental das lutas na cidade, numa oposição entre os interesses públicos, aqui entendidos como direitos sociais, e os interesses privados, referentes principalmente ao mercado imobiliário. O monopólio de determinadas frações do espaço urbano que é permitida pela exclusividade de uso concernente ao poder da propriedade privada, faz com que exista uma intensa diferenciação e hierarquização dos espaços, culminando em uma valorização espacial em função de determinantes de localização e do monopólio de determinados imóveis em situações específicas na cidade. Neste contexto, a cidade, subjugada às regras do jogo do mercado imobiliário, se reduz à sua utilidade econômica e se fragmenta à medida em que o solo urbano é toda vendida em pedaços, subordinando as relações sócio-espaciais ao dinheiro.

“Isto é, o modo de produção capitalista redefine a forma da propriedade e sua função na realização da acumulação do capital enquanto processo de valorização visando o lucro.” (CARLOS, 2011, p. 95).

A cidade moderna redefine o acesso ao solo urbano, numa oposição entre espaço produtivo (gerador de valor) e espaço improdutivo (enquanto meio de realização da vida sem mediação do mercado)<sup>18</sup>, onde a lei do valor subordina o uso e redefine o acesso ao solo (e o direito à cidade) como uma forma de riqueza, que se realiza através da propriedade privada de determinadas frações do espaço urbano,

---

<sup>18</sup> CARLOS, 2011, p. 99.

desdobrando-se em uma contradição entre uso e valor (de troca) que se transforma em um campo de lutas.

### *1.2.3 O espaço urbano como condição da acumulação capitalista*

A centralidade material e simbólica que a cidade representa no contexto da reprodução e do avanço do capitalismo no mundo fez com que diversos campos das ciências humanas se detivessem a olhar para o fato urbano como uma das mais importantes expressões desse movimento. A complexidade do mundo moderno e a transformação das condições de reprodução da economia capitalista produziram o que muitos autores enxergam como a criação de um novo espaço, caracterizando uma “virada espacial” (CARLOS, 2011, p. 16) que, além de evidenciar o papel crucial da Geografia na compreensão da realidade em que vivemos, aponta para o espaço como um elemento crucial para o capital nas “estratégias de dominação das condições necessárias à sua reprodução continuada” (CARLOS, 2011, p. 16).

Sob essa perspectiva, compreende-se que a cidade, ao longo do curso da história, vai se transformar drasticamente, estando profundamente imbricada no processo de urbanização e industrialização da sociedade que se consolida mundialmente como forma hegemônica de produção e de realização do econômico, subordinando não só a sociedade urbana, mas também a sociedade agrária, à sua lógica. O processo de produção capitalista assume formas próprias de realização da mais-valia<sup>19</sup> que vão se modificando e transformando as relações de produção; as quais, por sua vez, redefinem e reorientam a organização espacial e conferem novos conteúdos à vida nas metrópoles.

O processo de urbanização que foi alavancado pela expansão do capitalismo industrial, redefine não só a morfologia urbana, mas também os níveis e as escalas da produção do espaço urbano<sup>20</sup>, difundindo aceleradamente o modo de vida urbano

---

<sup>19</sup> Segundo a teoria do valor presente na obra de Marx, a mais-valia é a diferença entre o valor final da mercadoria e a soma do valor dos meios de produção e do valor do trabalho, constituindo-se como a fração da mão-de-obra não paga ao trabalhador, visto que só o trabalho é criador de valor. Sendo assim, a apropriação de mão de obra não paga se transforma em lucro para o capitalista, o que define as relações de produção capitalistas como exploração do trabalho.

<sup>20</sup> CARLOS, 2011, pp. 74-87.

para uma parcela cada vez maior da população mundial. O fordismo, sistema de produção industrial que foi predominante ao menos até os anos 1970, influenciou decisivamente o desenvolvimento da sociedade ao longo do século XX, subordinando a organização do cotidiano em função da sua lógica, num movimento de apropriação das necessidades concretas da vida que submete as a reprodução do espaço urbano ao sentido da produção de objetos para a valorização econômica. A explosão do fenômeno urbano modificou drasticamente as cidades não apenas em seu plano físico, mas influenciou também na produção de ideologias e comportamentos, trazendo novos aspectos ao modo de vida urbano e à economia política da cidade.

“No decurso desse processo [de formação social capitalista], pleno dos conteúdos históricos, sociais e psíquicos da modernidade, marcado por impasses e contradições, foi ganhando realidade um modo de vida (a cotidianidade moderna) que, como disse, se explicita pelas formas de uso do tempo nos lugares demarcados e estipulados no movimento da propriedade.” (SEABRA, 2004, p. 183. colchetes nossos)

A mundialização da economia sob a égide do capitalismo desenvolveu uma nova divisão espacial das atividades humanas (o trabalho, o lazer, o habitar, etc.) que transforma a morfologia das cidades e objetiva a produção do espaço em função da realização do valor. A constituição de novas bases de acumulação opera na produção do espaço como movimento de encurtamento do ciclo do capital (produção-distribuição-circulação-troca-consumo), provocando importantes compressões espaço-temporais que alteram decisivamente a vida, principalmente nos grandes centros urbanos. Sob essa perspectiva, vemos que as necessidades gestadas no interior do modo de produção capitalista impõem alterações drásticas nas relações entre espaço e tempo na cidade, produzindo novas estratégias de encurtamento do ciclo de reprodução do capital, através do desenvolvimento de tecnologias de comunicação e meios de transporte e do estabelecimento de novas bases regulatórias entre capital e trabalho:

“As cidades são modeladas, em grande medida, para satisfazer as necessidades de realização do valor produzido no interior das fábricas. As megaestruturas que caracterizam as intervenções urbanas ao longo do século XX, como a construção de grandes avenidas, complexos viários, túneis, metrô e vias de comunicação e circulação de dados (infovias) transformam o espaço no sentido de produzir uma infra-estrutura de monta que suporta, a cada novo passo, o aumento da velocidade das transações e deslocamentos necessários à realização local do valor. Essa cambiante geografia urbana das metrópoles modernas segue de perto o avanço nas transformações técnicas produzido sob o capitalismo internacionalizado. David Harvey (1990, 2004 e 2005) reconhece, nos mecanismos reprodutivos próprios do modo de produção capitalista, uma tendência expansionista que aponta para a constante

necessidade de uma reestruturação espacial do capital. Nos textos de Harvey, a tendência expansionista, que deriva diretamente dos mecanismos que levam à sobreacumulação no modo de produção capitalista, conduz também ao que ele mesmo chama de uma ordenação (ou reordenação) espaço-temporal do capitalismo. Isso quer dizer que o capital, quando estimulado pelas forças internas a se expandir, pode tanto buscar novos espaços de acumulação – produzir espaços de acumulação em novos lugares a partir de uma lógica expansionista – quanto voltar-se para a reprodução e uma nova ordenação espaciais do lugar em que teve sua origem. (...) A ligação entre as crises e a produção de uma nova realidade espaço-temporal do capitalismo nas metrópoles modernas é o eixo de transformação do espaço urbano predominante durante quase todo o século XX.” (SANTOS, 2006, pp. 103 - 104).”

Para garantir a realização do valor excedente produzido nas fábricas, as metrópoles e grandes cidades vão sendo moldadas através da construção de megaestruturas e da implementação de projetos de intervenção urbana que alteram decisivamente os sentidos da apropriação do espaço, objetivando uma constante aceleração do ciclo de realização do capital. As mudanças estruturais no modo de produção influenciam sobremaneira as formas de apropriação do espaço, que são organizadas a partir de relações políticas e como estratégias de valorização do valor; mas definem também estratégias individuais no âmbito do cotidiano, enquanto momentos essenciais à reprodução da vida. No habitar, no lazer, no acesso aos serviços básicos, está sempre posta uma relação econômica-espacial amplamente mediada pelo dinheiro, que submete a utilidade do espaço à condição de mercadoria e o cidadão à condição de usuário.

É perceptível no cotidiano que o desenvolvimento da tecnologia alterou as noções e as estratégias de controle e apropriação do espaço-tempo, imprimindo uma nova racionalidade espacial como estratégia de reprodução do modo de produção capitalista e da vida na cidade. O desenvolvimento técnico possibilitado por períodos de notáveis avanços no âmbito da produção industrial e de serviços, ao longo do século XX, expandiu consideravelmente os padrões de acumulação de capital, desenvolvendo novos mecanismos, cada vez mais complexos e interdependentes de um sistema mundial de produção de mercadorias, que se projetam na sociedade como realidade prática, mas também como imagem e representação. Assim, criam-se novas estratégias de acumulação que promovem a disseminação de novos comportamentos, que vão atuar como superestruturas do processo de acumulação, perpetuado pelas instituições, pela mídia, pelo estilo de vida, etc.

Entretanto, a expansão dos níveis de vida sob a égide da tendência expansionista do capitalismo cria crises de sobreacumulação, num movimento em que que os investimentos de capital em infraestrutura aumentam os custos da terra e fazem com que os capitalistas tenham que aumentar constantemente os níveis de salário de forma a garantir a reprodução da mão-de-obra e a subsistência de potenciais consumidores (CLAVAL, 2013, p. 8). Harvey resume a questão de forma bastante objetiva:

“[...] os capitalistas começam o dia com um certo montante de dinheiro e terminam o dia com um maior. No dia seguinte eles levantam e têm de decidir o que fazer com o dinheiro extra que eles ganharam no dia anterior. Eles encaram um dilema faustiano: reinvestir para ter ainda mais dinheiro ou consumir o excedente. As leis coercitivas da competição os forçam a reinvestir porque, se alguém não reinveste, então, outro seguramente o fará. Para permanecer um capitalista, algum excedente deve ser reinvestido para fazer ainda mais excedente.” (HARVEY, 2009, pp. 9-10).

Esse raciocínio localiza a produção do espaço urbano no centro do modo capitalista de produção na atual conjuntura, apresentando-se como meio fundamental de resolução temporária das crises de sobreacumulação. Nesse contexto, a imagem construída em torno do modo de vida nas metrópoles se constitui como fetiche vinculado à espetacularização da vida, onde todo o tempo é vertido para a produção econômica, produzindo a cidade cada vez mais como “o espaço livre da mercadoria” (CARLOS, 2011), onde “a atividade humana do habitar, da reunião, do encontro, do reconhecimento com os outros e com os lugares da vida ganha uma finalidade utilitária.” (CARLOS, 2011, p. 65). A generalização do espaço como mercadoria evidencia a sua crucialidade para a reprodução de estratégias capitalistas em sua busca obsessiva pelo lucro. Neste contexto, a planificação espacial e os mecanismos de regulação do uso do espaço alcançam um patamar estratégico para o capital, que passa a operar em outra escala, tanto do ponto de vista local como imbricada em estratégias globais, elevando a produção da cidade a outro patamar de intervenção do Estado e das corporações. Nesse sentido, destacamos a afirmação de Harvey apontando que “a política do capitalismo é dirigida pela necessidade de encontrar terrenos lucrativos para a absorção de capital excedente” (HARVEY, 2009, p. 10.) Ou como sintetiza Santos:

“Sumariamente, o que define uma crise de sobreacumulação na economia capitalista se remete a uma situação em que um excedente de capital (a isso se deve sua condição de “excedente”) não encontra formas e meios lucrativos de investimento; ou seja, se permanecer nessa condição, esse excedente gerado encontrará lugar somente fora dos circuitos de valorização e tendo,

dessa forma, negada sua existência enquanto capital, será desvalorizado. A impossibilidade de se absorver lucrativamente esses excedentes, em inversões correntes numa economia determinada, sugere, portanto - para que não se perca capital novo e, assim, não se comprometa os mecanismos de acumulação e valorização capitalistas -, uma reestruturação generalizada dos processos de circulação e realização da mais-valia gerada. Uma nova condição em que se absorva lucrativamente esses capitais deve ser rapidamente produzida e, para isso, uma série de mudanças estruturais ocorrerão." (SANTOS, 2006, p. 104).

## 2. Gentrificação e produção do espaço

“[...] Era um lugar que eu costumava chamar de lar  
Eu tentei perseguir a energia, mas agora tudo se foi  
E apenas memórias permanecem  
Eu tentei sentir o sentimento, mas a cidade não é a mesma  
Dizem que é tudo para melhorar  
Mas me diga para onde as comunidades deveriam se mudar? [...]”<sup>21</sup>

O “marco zero” das teorias sobre gentrificação surge nos anos 1960 com Ruth Glass<sup>22</sup>, numa tentativa da autora de explicar o retorno das classes médias e altas aos bairros centrais desvalorizados de Londres que eram ocupados por famílias da classe operária, num processo em que o enobrecimento e a elitização do bairro fizeram com que as famílias mais pobres fossem expulsas por meio da pressão econômica, dando lugar para a chegada dos *gentrifiers*<sup>23</sup>. Conforme aponta Bidou-Zachariasen (2006, p. 23), o sentido do termo se ampliou desde então, de forma a contemplar também a dinâmica de camadas superiores da classe média residindo em condomínios de luxo no centro das grandes cidades.

Diante de diversos processos semelhantes que ocorriam nos países do capitalismo avançado, a gentrificação passa a ser objeto de pesquisa no âmbito científico e motivo de conflito entre o interesse público e os interesses privados. A pluralidade de sentidos que são atribuídos a estes processos atesta a multiplicidade de abordagens possíveis para o estudo do tema e corrobora com a necessidade de uma análise pluridisciplinar para entender a diversidade dos processos que ocorrem nas diferentes cidades pelo mundo. Apesar da diversidade de métodos e teorias, os estudos revelam alguns aspectos comuns nesses processos, quando comparados em diferentes localidades; bem como apontam para especificidades locais e históricas, o que dificulta afirmar sem dúvidas que todos os processos tratam-se essencialmente do mesmo fenômeno que se convencionou cunhar gentrificação.

Essa pluralidade de abordagens é frequentemente apontada por autores que teorizam sobre os processos de gentrificação como derivadas de duas principais matrizes teóricas que entendem o retorno à cidade a partir da demanda, ou seja,

---

<sup>21</sup> Tradução livre de *The Gentrification Song*, do rapper estadunidense *Gift of Gab*. Disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=Arwl4l8N4Mk> (Acessado em 5 de julho de 2021).

<sup>22</sup> A socióloga alemã radicada na Inglaterra foi a primeira cientista a cunhar o termo gentrificação, no livro *London: Aspects of Change* (1964).

<sup>23</sup> Expressão inglesa cunhada aos “bem nascidos” e de “origem nobre”.

decorrente de mudanças em certos padrões culturais que influenciam sobre as preferências de consumo de produtos imobiliários no espaço urbano. Essas mudanças estariam relacionadas a fatores como: a) questões de gênero, como a emancipação das mulheres e sua maior participação no mercado de trabalho; b) ao surgimento de novas formas de configuração familiar; c) a opção pelo habitar no centro como estratégia de redução dos custos individuais com transporte; d) a ampliação do acesso aos postos de trabalho nas atividades terciárias; e) o surgimento de uma nova classe média mais afeita ao acesso à serviços e equipamentos urbanos (PEREIRA, 2014, pp. 315-316). Por outro lado, a matriz teórica centrada na oferta, discute os processos 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”<sup>24</sup>. Sob esta perspectiva, são as transformações socioespaciais engendradas pelo capitalismo a partir do final do século XX que fazem com que a produção do espaço urbano se configure como um “negócio de importância ascendente”<sup>25</sup>. Essa concepção reconhece a ocorrência de gentrificação e o movimento de retorno à cidade menos no âmbito das escolhas individuais, mas fundamentalmente como um processo impulsionado pelo capital<sup>26</sup>. Para Smith, uma teoria da gentrificação teria de explicar o processo histórico de desvalorização do capital no centro da cidade, pois essa dinâmica seria fundamental para explicar as novas condições de valorização fundiária e de investimentos lucrativos nessas áreas (REINA, COMARÚ, 2015, p. 142).

Segundo Reina e Comarú (2015), essas duas vias interpretativas podem ser expressas nas teorias de Neil Smith e Chris Hamnett. Enquanto que, para Smith, a gentrificação se apresenta como uma forma de produção do espaço que se explica principalmente por questões ligadas às dinâmicas da renda da terra urbana e à mudança funcional dos antigos centros, no sentido da elitização dessas áreas; Hamnett enfatiza questões ligadas à escolha, à cultura, ao consumo e à demanda<sup>27</sup> definindo a gentrificação como “[...] um processo de transformação da composição residencial de um bairro, mais precisamente da substituição de camadas populares

---

<sup>24</sup> PEREIRA, 2014, p. 316.

<sup>25</sup> SMITH, apud PEREIRA, 2014, p. 316.

<sup>26</sup> Idem.

<sup>27</sup> REINA, COMARÚ, 2015, p. 421.



por camadas médias assalariadas [...]” (HAMNETT, 1991 apud REINA, COMARÚ, 2015, p. 421).

## *2.1 A gentrificação em nível mundial*

Desde então, uma expressiva quantidade de autores que têm discutido o tema se detém a analisar essas transformações socioespaciais “no quadro de desenvolvimento de um novo regime de acumulação nas economias em mutação” (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 23), em que as novas funções urbanas estariam relacionadas ao movimento de desindustrialização e à ascensão dos setores terciário e quaternário nas economias urbanas, imprimindo radicais transformações no espaço urbano. Esse novo quadro estaria associado à “evolução dos modelos de consumo” (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 24) que metamorfoseiam as relações sociais e impõem um modo de vida urbano baseado na produção de mercadorias e vinculado ao surgimento de uma nova classe média, mais heterogênea, e com novos costumes no que diz respeito ao consumo e às estratégias espaciais desta classe nas cidades.

Bidou-Zachariasen (2006) destaca que as “décadas de desconcentração e suburbanização” fizeram com que as cidades dos países do capitalismo avançado conhecessem “outras formas de evolução que não excluem as anteriores”, sublinhando que em locais como a França, por exemplo, o desenvolvimento periurbano e a construção de loteamentos de luxo, já no século XIX, não anulou a existência de um movimento de novo povoamento das cidades-centro. Para a autora, os corações das cidades passam atualmente a ser palco de dinâmicas múltiplas, e de reinvestimentos que envolvem atores políticos, econômicos e sociais - evidenciando a relevância dos centros metropolitanos no contexto de uma economia crescentemente mundializada. Mais do que um simples processo de revitalização, o “renascimento” dos núcleos urbanos estaria relacionado às mudanças funcionais dos antigos centros, imbricadas na competição por investimentos em nível local e mundial. Nesse sentido, Bidou-Zachariasen sublinha que as cidades hoje cumprem muito mais a função de centros financeiros e locais de comando e controle das grandes corporações do que funções ligadas à organização da atividade industrial. A autora

reúne em um livro<sup>28</sup> uma série de artigos produzidos por autores que discutiram a gentrificação nas cidades de Nova Iorque, Bruxelas, Lyon, Barcelona, Nápoles, São Paulo e em cidades mexicanas.

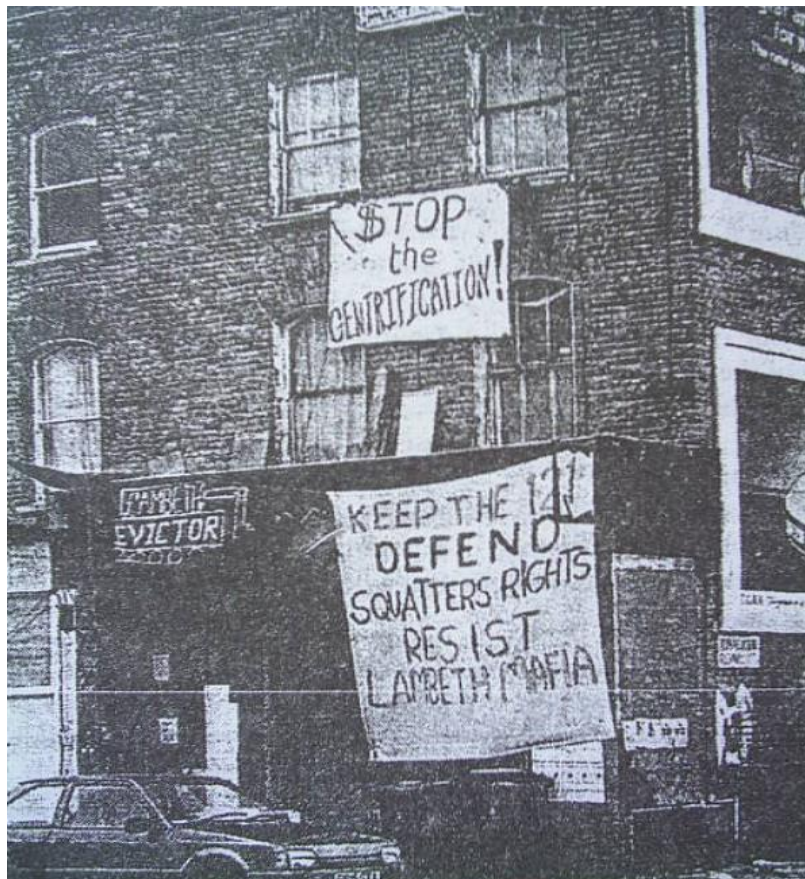


Imagem 01: cartazes no *Squat 121*, no centro de Londres.<sup>29</sup>

No âmbito da geografia, um autor que abordou o tema de maneira bastante profícua foi Neil Smith. Partindo de uma análise de ordem mais estrutural, o autor considera que entender o papel desempenhado pelos agentes da promoção imobiliária é fundamental para entender o sentido das “decisões dos produtores de espaços<sup>30</sup> como parte das estratégias de valorização do espaço e de expansão do mercado, tendo por objetivo “tornar as cidades competitivas, dotando os centros de características que o tornariam atrativo para aquelas classes<sup>31</sup>, seja para moradia ou para o consumo e lazer” (apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 23). Smith destaca

---

<sup>28</sup> BIDOU-ZACHARIASEN, 2006.

<sup>29</sup> RUDY, 2019.

<sup>30</sup> [...] as estratégias dos governantes, em acordo com o setor privado [...] (apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 23).

<sup>31</sup> O autor se refere às classes média e alta.

que o período que culmina com a expansão metropolitana em direção às periferias intensificou a degradação e os níveis de desinvestimento nas áreas centrais, o que criou as condições espaciais de reinvestimento em algumas dessas áreas, aparecendo como um momento de desvalorização que é parte de um processo de valorização posterior, quando os agentes do mercado se apropriam do custo baixo dos terrenos desvalorizados para, posteriormente, promover a venda de novos produtos imobiliários a partir da reforma ou da construção de edifícios nessas áreas.

### 2.1.1 Gentrificação em Nova Iorque

A gentrificação em Nova Iorque inicia nos anos 1970 como um movimento que pode ser descrito como uma tímida iniciativa de reabilitação dos imóveis em bairros como o Soho e Greenwich Village, que passaram a ser ocupados por artistas que revitalizaram imóveis para montar seus ateliês, o que culminou na valorização imobiliária dessas áreas degradadas, ocorrendo como um processo esporádico e pontual - de forma semelhante ao processo discutido por Ruth Glass. A valorização espacial desses bairros centrais, entretanto, foi eclipsada pelo movimento de migração em direção ao periurbano e coexistiu com o fechamento de empresas no distrito central de negócios (*central business district*). Na primeira onda, a gentrificação permaneceu como um processo restrito e esporádico, devido ao desinteresse das instituições financeiras em investir no centro decadente (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, pp. 64-65).

Esse movimento intensificou a desvalorização do centro, diminuindo o preço dos imóveis nos bairros antigos e degradados, num momento em que o direcionamento de investimentos estava voltado às periferias. O modelo suburbano atraiu as elites e as afastou das áreas mais centrais da cidade, pulverizando as centralidades para além do núcleo urbano e para os chamados “bairros jardim”. A mudança das classes média e alta para os subúrbios e a proliferação de diversos pólos de centralidade na área metropolitana são fatores decisivos, que compõem o quadro da decadência do centro. A extensão da oferta de uma nova diversidade de serviços, para além da cidade-centro, criou as condições para a expansão dos subúrbios ricos e abriu espaço para uma nova urbanização em nível metropolitano,

extrapolando os limites municipais e constituindo novas centralidades na escala da metrópole.

Após um longo período em que o direcionamento de capital para os subúrbios desvalorizou os antigos centros, as décadas de 1970 e 1980 são apontadas por Smith<sup>32</sup> como um importante período de reestruturação urbana nos Estados Unidos, quando os investimentos voltaram às antigas centralidades. Ele destaca que a crise fiscal que atingiu a cidade durante os anos 1970 fez com que grandes montantes de capitais fossem direcionados à Manhattan e aos bairros do entorno, evidenciando a atuação dos promotores imobiliários a partir de um mercado desvalorizado, o que promoveu um *boom* imobiliário a partir dos anos 1980 e um novo movimento de centralização do poder econômico e político. Para o autor, além dos fatores econômicos locais, a crise era “uma resposta à historicamente contraditória organização espacial da expansão suburbana, do desinvestimento econômico urbano, e do declínio dos centros, tanto quanto à severa depressão econômica nacional e internacional posterior à 1973” (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 66).

Neste período, as políticas neoliberais do governo de Reagan<sup>33</sup> diminuíram os financiamentos e subsídios para habitação social, entregando ao mercado imobiliário a tarefa de produzir habitação. Esta produção se dava como contrapartida aos incentivos fiscais e financiamentos públicos concedidos para incentivar a construção em terrenos do governo. Para o autor, a falta de alternativas, nesse cenário político-econômico, fez com que a política de habitação de Nova Iorque, ao final dos anos 1980, fosse a gentrificação. A supressão de subsídios e programas governamentais voltados à produção da habitação culminou em um vertiginoso aumento de famílias que foram expulsas e que ficaram sem-teto e provocaram a mobilização de organizações de moradores dos bairros atingidos, *squatters*<sup>34</sup>, sem-teto e militantes.

---

<sup>32</sup> O autor centra sua análise no movimento ocorrido na Europa e, principalmente em Nova Iorque, nos Estados Unidos.

<sup>33</sup> Ronald Reagan, presidente dos Estados Unidos de 1981 a 1989.

<sup>34</sup> Os *squats* surgem na Europa, nos anos 1960, como uma alternativa de moradia em contraposição à lógica capitalista da propriedade privada. Profundamente ligado aos movimentos de contracultura, especialmente os *punks* e anarquistas, os *squats* se constituíam como ocupações autogestionadas de casas, apartamentos e galpões abandonados. A crítica à especulação imobiliária e a organização social em contraposição à lógica economicista de valorização imobiliária das regiões centrais das grandes cidades estavam postos no centro do discurso dos *squatters*.

Ocorrendo como um processo mais sistemático e que tinha o componente residencial como o propulsor de uma reformulação econômica, política e social do espaço, a segunda onda de gentrificação se consolidou “como um elemento de uma reestruturação mais ampla da cidade” (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 69) e não mais uma anomalia local, estendendo-se para além dos limites de Manhattan e se espalhando também para o Brooklyn, Queens e Nova Jersey:

“Enquanto que a cidade de Nova Iorque consolidava seu domínio sobre todas as funções de comando relacionadas às cidades globais, a gentrificação oferecia, de modo crescente, habitações para as novas gerações de profissionais em ascensão, aqueles que operavam nos setores de finanças, das organizações e de inúmeras pequenas empresas da cidade<sup>35</sup>” (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 69).

Para o autor, a segunda onda funcionou como um período de importantes transformações urbanas, que preparou um novo momento de gentrificação e que consolidou esse processo na lógica de produção do espaço urbano, tornando seu alcance ainda mais abrangente e se constituindo no bojo de um conjunto de operações na paisagem das áreas centrais. Diferente do processo mais incipiente, motivado pela iniciativa individual de certas camadas sociais, os agentes da gentrificação e do “renascimento” urbano estão agora mais ligados ao Estado e às empresas, tornando-se muito comum a construção de parcerias público-privadas de intervenção urbanística (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 61).

A estratégia do poder político e econômico foi a de fomentar a reabilitação dos antigos centros, agindo de forma mais sistemática no sentido de conceder vantagens ao mercado imobiliário e financeiro, através da redução das taxas de financiamento para construção em terrenos públicos, que tinham como contrapartida uma cota de 20% para locação social em conjuntos habitacionais, usualmente distantes do centro. Segundo Smith, a lógica de favorecimento aos investimentos dos promotores imobiliários em fornecer habitação, que já se encontravam em alta, fez com que as características da gentrificação evoluíssem significativamente, produzindo um crescente interesse de investimento no centro degradado (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 67).

---

<sup>35</sup> Essa população é frequentemente relacionada ao arquétipo dos *yuppies* (*young urban professional*): geralmente jovens das classes altas empregados nos setores terciário e quaternário da economia urbana e que possuem alto poder de consumo.

Em concomitância com o crescente interesse do mercado imobiliário no centro degradado, a adoção de política públicas visando a “desestigmatização” dos bairros degradados operaram não só no plano simbólico, mas também como política econômica de abandono do financiamento à construção de habitação social e de subsídio à programas de subsídios destinados à moradia, o que favoreceu a atuação e a hegemonia dos promotores imobiliários no fornecimento de um direito básico, o da moradia. Smith destaca que esse processo fez com que a quantidade de sem-teto aumentasse para um número estimado em 100 mil pessoas, cerca de 1,5% da população da cidade. O autor destaca que a segunda onda fez com que a gentrificação se configurasse como um componente específico de uma ampla reformulação urbana, que se dá nos âmbitos econômico, político e social do espaço urbano (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 69).

O avanço da gentrificação em Nova Iorque se manteve estável mesmo após dois momentos de recessão, em meados da década de 1970 e nos anos 1980-82. Entretanto, a depressão econômica que atingiu a cidade depois do *crack* da bolsa em 1987 provocou um “curto-circuito” no mercado imobiliário que avançava para bairros no Brooklyn, em Long Island, no Queens e em certas áreas de Manhattan, provocando uma queda brusca no preço dos aluguéis, aumentando também a vacância de imóveis e a redução de novas construções.

Contudo, nos bairros mais centrais, como Soho e Upper West Side, a gentrificação seguiu avançando e se ampliou a partir de meados dos anos 1990 (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 70), quando se generaliza por todo o centro da cidade e se espraia para além da ilha de Manhattan. As áreas dos distritos mais centrais, que nas primeiras ondas não foram atingidas pela gentrificação, agora viam sua ocupação ocorrendo nos seus interstícios, “quadra por quadra, bairro por bairro”, num processo descrito pelo autor como uma “generalização setorial da gentrificação”.

“[...] mais que edifícios reabilitados e apartamentos reformados, a gentrificação abrange cada vez mais os novos restaurantes e as vias comerciais do centro, os parques em frente aos rios e os cinemas, as torres das marcas famosas, os museus das grandes fundações, os locais turísticos de todo tipo, os complexos culturais [...] (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 72).

Para Smith, essa realidade local, iniciada em Londres, e posteriormente avançando para cidades como Nova Iorque, Paris e Sidney<sup>36</sup>, agora se torna mundial, sublinhando que falar em gentrificação atualmente não se trata apenas de analisar estratégias de reabilitação e reforma de unidades habitacionais, mas sim de “todo um leque de grandes operações na paisagem das áreas centrais”<sup>37</sup>. O autor destaca que essas transformações urbanas possuem uma natureza classista, que se manifesta já na gênese deste conceito, e que representam uma geografia econômica em plena mudança onde se procura produzir uma paisagem urbana consumível pelas classes médias e altas<sup>38</sup>.

A partir dos anos 1990, a gentrificação “preencheu o vazio deixado pelo retraimento das políticas progressistas”<sup>39</sup> e passou a se constituir como um elemento crucial nas estratégias de requalificação de determinadas frações do espaço urbano.

Ainda que seja possível observar processos análogos à gentrificação não só nos grandes centros metropolitanos - mas também em antigas cidades industriais escocesas, em pequenas cidades suecas e espanholas, em cidades comerciais estadunidenses e checas; e mesmo em cidades mexicanas, japonesas, sul-africanas, caribenhas, asiáticas e em São Paulo - Smith destaca que os “países do velho primeiro mundo” são ainda o centro da gentrificação<sup>40</sup>.

Para o autor, o processo de gentrificação em Nova Iorque pode ser dividido nesses três momentos: 1) anos 1970: processo pontual e restrito a localidades específicas e ao setor residencial, chamado por Smith “gentrificação marginal”, em que a chegada de moradores mais ricos e a reabilitação das edificações enseja a chegada de novos investidores em um momento posterior; 2) final dos anos 1970 e início dos anos 1980: o mercado imobiliário se apropria desse movimento de valorização espacial após anos de desinvestimento, provocando o “enraizamento” do incipiente processo iniciado por artistas e intelectuais e obtendo enormes lucros a

---

<sup>36</sup> Conforme aponta Rigol (2005, p. 100), a comparação entre os desdobramentos da gentrificação em Londres e nas cidades norte americanas relacionava-se, além de outros fatores de cunho cultural e demográfico, ao peso da participação do estado nos momentos de retomada dos núcleos centrais pelas classes médias. Enquanto que na Europa observou-se uma maior intervenção do estado no desenvolvimento urbano, nos Estados Unidos havia uma postura mais liberal do estado.

<sup>37</sup> SMITH, apud BIDOUE-ZACHARIASEN, 2006, p. 72.

<sup>38</sup> Idem, pp. 72-73.

<sup>39</sup> Idem, pp. 75.

<sup>40</sup> Idem.

partir de rendas diferenciais; 3) meados dos anos 1990 até hoje: a generalização da gentrificação emerge como expressão de uma transformação mais ampla que produz “um novo tipo de espaço urbano” supostamente democratizado que integra trabalho, residência e lazer em todo o centro e nos bairros limítrofes de Manhattan, ocorrendo a expulsão dos primeiros gentrificadores e potencializando a condição do espaço como mercadoria passível de consumo, em que a financeirização da economia desempenha um papel decisivo<sup>41</sup>.

Nesse movimento, haveria cinco características principais, interligadas, que seriam decisivas para a generalização da gentrificação nesse período, sendo: a) o novo papel do Estado e as novas formas de parceria entre o poder público e o capital privado, que seguem a lógica da racionalidade financeira e que desenvolveram canais de investimentos financeiros na produção do espaço urbano; b) a penetração do capital financeiro mundializado nos programas residenciais e na produção de edifícios corporativos; c) a ascensão de organizações e movimentos de luta anti-gentrificação, que se tornam alvo de violenta repressão política e policial, sublinhando a emergência do que se convencionou chamar “cidade revanchista” e as concepções políticas higienistas; d) a difusão da gentrificação para além dos núcleos centrais; e) a generalização setorial da gentrificação, articulada institucionalmente como uma estratégia de “reconquista” da cidade pelas classes médias e altas.

### *2.1.2 Gentrificação em Bruxelas*

O autor inicia sua reflexão questionando se o movimento de renovação dos bairros centrais de Bruxelas se trataria dos mesmos processos ocorridos em cidades anglo-saxônicas. Para van Criekingen, dentro da multiplicidade de dinâmicas em curso na cidade belga, há ocorrência de gentrificação como um dos processos observados. Entretanto, o autor reconhece que a realidade observada em Londres e Nova Iorque se dá num contexto muito específico e reúne condições muito particulares, vinculadas às suas funções de cidades globais no topo da hierarquia urbana mundial, e que apresentam dinâmicas econômicas muito distintas daquelas

---

<sup>41</sup> SMITH apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, pp. 33-34 e p. 63.



observadas em outras cidades, principalmente no que diz respeito à composição social da classe média.

Van Criekingen entende que as nuances entre os processos de gentrificação que ocorrem em Nova Iorque e Londres, e nas cidades “não-planetárias”, se dão em dois níveis, relacionando-as ao tamanho do impacto das transformações sociais globais na escala local; e às características sócio-espaciais sobre as quais transformações ocorrem<sup>42</sup> ou seja, sobre qual base sócio-espacial essas metamorfoses espaciais se realizam. Esse segundo aspecto é particularmente interessante se considerarmos as especificidades do processo de gentrificação pelo mundo, principalmente nos países periféricos do capitalismo, onde a formação de uma classe média se constituiu como um movimento bastante distinto do que ocorre nos países do capitalismo avançado. Em diversos países, mas principalmente nos de economia periférica, o arquétipo dos *yuppies* corresponde a uma composição muito reduzida da classe média, não havendo assim grande representatividade deste segmento social na apropriação dos antigos centros. Em Bruxelas, os gentrificadores correspondem também a pessoas jovens, com boa escolaridade, mas que não são os ricos da cidade, e sim os trabalhadores empregados de forma mais ou menos precária e transitória, como em serviços sociais, culturais, de educação, de comunicação, etc. Neste aspecto, o autor aponta que o modelo proposto por Smith para entender Nova Iorque, não se aplica no contexto belga: aqui, a gentrificação marginal não se apresenta como um estágio transitório de avanço para uma total homogeneização social, em direção a um espaço exclusivo dos *yuppies*, mas apenas como um dos aspectos de transformação do centro.

Assim como em diversas cidades pelo mundo, o abandono dos centros antigos pela burguesia - em Bruxelas já observado desde o século XIX - figura como um importante componente do quadro de degradação física das edificações e da concentração de populações pobres nestas áreas. No período do pós segunda guerra, o autor observa a intensificação deste processo, que se estendeu também às classes médias, observando uma emigração não mais apenas intra-municipal, mas agora também direcionando-se para outras cidades, num movimento que foi possibilitado

---

<sup>42</sup> VAN CRIEKENGEN, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 98.

pela produção da cidade em função da lógica do automóvel, no que o autor denomina *periurbanização fordista*<sup>43</sup>.

O “novo e recente entusiasmo pelos bairros antigos” se enraíza nos anos 1970 como um momento de ruptura com a tendência de periurbanização, e se desenvolve sob uma concepção idealista da cidade europeia pré-industrial, que prega um retorno às formas urbanas tradicionais e que valoriza a proximidade dos espaços e a mescla de funções urbanas, catalisando uma nova visão de renovação urbana que reverbera nas políticas públicas locais. Essa demanda social que se opõe às transformações modernas da cidade, se materializa em um movimento reivindicatório de renovação das edificações e de defesa do patrimônio, culminando na delimitação de um perímetro de proteção do patrimônio arquitetônico e a criação de programas de reabilitação das edificações, a partir do fim dos anos 1980, como parte de uma intensa atuação das autoridades públicas regionais, centradas num discurso de “reconquista” do centro antigo<sup>44</sup>.

O autor destaca que, com a criação da Região de Bruxelas-Capital em 1989, “nos seus novos limites, a cidade-Região foi cortada de suas franjas periféricas abastadas, de onde provêm (e para onde voltam) 300 mil pessoas todos os dias” (apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 93). A desintegração do centro da cidade com seu entorno e a migração da população em direção ao periurbano e a outras cidades aumentou os gastos municipais com transporte público, uma vez que os bairros centrais possuem o maior número de postos de emprego e são as localidades para os quais milhares de pessoas se deslocam diariamente. O déficit público foi ainda mais agravado pela diminuição na arrecadação de impostos, devido ao empobrecimento dos moradores dos bairros centrais, tornando o tema da atratividade residencial do centro uma preocupação central da agenda do poder político local. Essa preocupação, além de econômica, englobou também o objetivo de atrair novos habitantes de fala holandesa para Bruxelas, onde menos de 20% da população fala a língua oficial, no que o autor identifica como uma problemática de ordem política e linguística e que se apresenta como contradição entre a promoção residencial para

---

<sup>43</sup> Idem, p. 92.

<sup>44</sup> Idem.

um novo público, mais rico, e a melhoria da edificação e da vida da população residente das áreas mais degradadas do antigo centro.

Reconhecendo que a noção de gentrificação e que o perfil dos gentrificadores varia significativamente nos diversos estudos e metodologias aplicadas nas análises deste fenômeno, van Criekingen procura delimitar a abrangência do conceito partindo do pressuposto que a gentrificação se caracteriza como um processo em que se observa a:

“[...] 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 (apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 100, parênteses do autor).”

Seguindo estes critérios, o autor verifica que, nas áreas centrais de Bruxelas, mais do que a gentrificação, o que ocorre é um processo de *upgrading* muito ligado às ações de auto-reabilitação e de melhoria das edificações, mas que não significa, necessariamente, uma significativa melhora da condição social da população residente. O que ocorreu, de fato, foi uma transferência de propriedade de boa parte das habitações aos inquilinos, que a partir dos anos 1980 fizeram as melhorias necessárias. Dessa forma, aponta-se que a gentrificação ocorrida em Bruxelas está bastante relacionada às suas funções específicas no contexto regional, que desde o fim da segunda guerra se constituiu como um importante centro político-institucional relacionado à comunidade europeia e que recebeu muitos moradores estrangeiros ricos, que possuíam os recursos econômicos para promover a reabilitação das edificações. Ademais, o autor nota que este mesmo movimento de reabilitação imobiliária ocorre também em bairros adjacentes aos bairros mais centrais, que se constituíram como áreas de expansão do século XIX, para onde migraram as populações abastadas que viviam nas partes baixas da cidade, e onde se produziu um ambiente urbano privilegiado.

Essas dinâmicas de reabilitação, entretanto, não se estendem aos setores mais pobres e degradados do centro. Nessas áreas, ocorre o que o autor denomina “um meio termo entre degradação e revitalização”, onde a intervenção pública se limita a lançar esses espaços no campo da revitalização, como uma estratégia de atrair populações mais ricas para os bairros antigos. A revitalização residencial, de fato, ocorre “nos espaços intermediários entre o centro histórico e o de negócios e o quadrante sudeste rico da cidade” e em “certas porções do Pentágono<sup>45</sup>, situadas nas bordas dos bairros mais pobres do tecido urbano de Bruxelas” (apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 111).

## 2.2 *Rent gap ou diferencial de renda*

Para Smith, a combinação de determinadas condições na dinâmica do investimento de capital na produção do espaço urbano permitiria a apropriação de uma renda diferencial em determinados terrenos, num processo em que o valor potencial<sup>46</sup> supera o valor capitalizado no imóvel.

O *rent gap*, ou diferencial de renda, consiste na “disparidade entre a renda potencial da terra e a renda capitalizada em função de seu uso atual” (RIGOL, p. 105). Para o autor<sup>47</sup>, a teoria do *rent gap* ajuda a explicar as causas da gentrificação a partir da mobilidade geográfica do capital e dos sucessivos modelos históricos de investimento e desinvestimento em determinadas áreas do tecido urbano, o que “criou as condições espaciais de reinvestimento sobre locais específicos do centro, tomando a forma da gentrificação” (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 66).

Smith (apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 66) destaca que a política urbana levada à cabo em Nova Iorque aprofundou e intensificou o desinvestimento nos bairros centrais, o que reduziu os preços dos imóveis localizados nessas áreas (SMITH, apud BIDOU-ZACHARIASEN, p. 66). Em meio à recessão econômica, os pequenos proprietários se viram obrigados a vender seus imóveis aos grandes

---

<sup>45</sup> Setor central da cidade, contornado por avenidas que foram construídas sobre um conjunto de antigas muralhas.

<sup>46</sup> Refere-se ao potencial acréscimo de valor que a construção ou reforma de determinado imóvel pode gerar, que se reverte como lucro para o capitalista e como renda para o proprietário.

<sup>47</sup> SMITH, apud Rigol, 2005.

promotores imobiliários, ensejando um novo momento de investimento que veio a partir dos anos 1970, quando “um montante sem precedentes de capitais afluiu para compra de terrenos e imóveis em Manhattan e bairros e municípios do entorno, tirando assim proveito de um mercado desvalorizado” (SMITH, apud BIDOUE-ZACHARIASEN, p. 66). Rigol consegue resumir de forma objetiva o sentido da teoria do *rent gap*:

“Para Neil Smith, haveria uma componente econômica que dirigia o processo de *gentrification*: a capacidade de obtenção de lucro no processo de reabilitação por parte dos agentes que formavam a oferta no mercado imobiliário residencial.” (RIGOL, 2005 p. 105)

O reinvestimento se produziria no momento em que a diferença entre a renda potencial do solo e a renda real chegava a um determinado ponto (RIGOL, 2005, p. 105). A teoria do *rent gap* teria que ver, portanto, com quatro categorias interrelacionadas: a) o valor da moradia e o preço de venda; b) a renda da terra capitalizada e a renda da terra potencial (REINDA, COMARÚ, 2015, p. 422). No momento em que a reforma, ou mesmo a demolição-construção de edifícios em determinadas áreas centrais podem resultar em sobrelucro para os agentes do capital envolvidos no processo - proprietários, construtoras, incorporadoras e mesmo o Estado, na forma de tributos e outros ganhos - os investimentos de capital são novamente direcionados ao perímetro, ou ao bairro, ou ao distrito central, aumentando a oferta de imóveis nestes locais.

Assim, a efetivação da renda potencial nas áreas centrais dependeria de movimentos de valorização fundiária que produziriam novas frentes de expansão imobiliária na cidade, novamente voltadas aos antigos núcleos centrais (PEREIRA, 2014, p. 310), constituindo-se como um ponto de inflexão geográfica de determinadas setores do capital atuantes na promoção imobiliária. Sob esta concepção, podemos afirmar que os processos de gentrificação estão relacionados à dinâmicas espaciais estreitamente ligadas a “um processo cíclico de alternância das ofensivas do capital entre o centro mais antigo e os vetores de expansão urbana” e “impulsionadas por fases sucessivas de ampliação, realização e esgotamento do potencial de valorização em diferentes fragmentos do tecido urbano” (PEREIRA, 2014, p. 312).

Smith argumenta que os movimentos de investimento/desinvestimento em infra-estrutura urbana e a degradação dos imóveis em determinadas áreas são determinantes para que os projetos de reabilitação ganhem sentido e para que se

engendrem as condições para ocorrência de gentrificação. A desvalorização de determinada área ocorre, em um primeiro estágio, após um descompasso entre o valor atual do imóvel e o seu potencial de valorização. Segundo esse raciocínio, haveria uma tendência de lento declínio do valor da moradia<sup>48</sup>, enquanto que a renda da terra aumenta (REINA, COMARÚ, 2015, p. 422). Consideramos que esse ponto é crucial para entender o movimento de revalorização espacial dos núcleos centrais como um movimento de reforço de sua qualidade de centralidade, visto que, em geral, são as áreas da cidade que historicamente foram mais bem servidas em infraestrutura, equipamentos públicos, presença de patrimônio arquitetônico, etc.

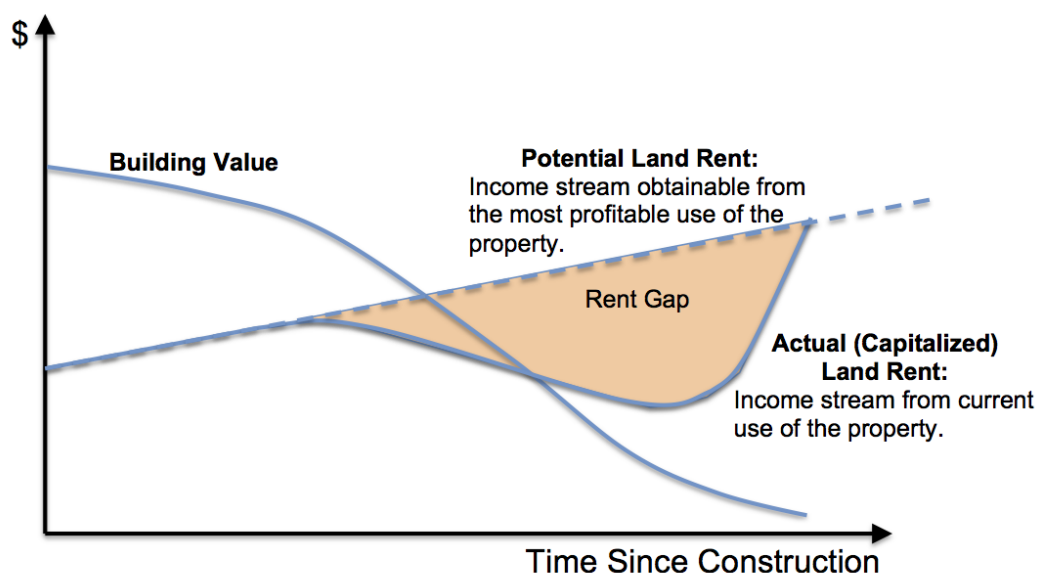


Imagem 02: gráfico simplificado sintetizando a teoria do *rent gap*<sup>49</sup>. Disponível em:  
<https://streets.mn/2018/02/16/chart-of-the-day-rent-gap-theory/>

Uma vez que a renda potencial pode auferir bom retorno dos investimentos - tanto para os proprietários e capitalistas quanto para o estado, na forma de impostos

<sup>48</sup> Segundo os autores, o valor da moradia, em um bairro novo “reflete o valor da estrutura e das benfeitorias mais a renda da terra capturada pelo proprietário do terreno” (REINA, COMARÚ, 2015, p. 422). Nesse sentido, o avanço do desenvolvimento urbano no bairro faz com que a renda da terra tenha uma tendência de aumentar, enquanto que o valor da moradia começa a decair lentamente. O declínio no valor da moradia teria relação com: a) as inovações tecnológicas que permitem que novas edificações possam ser construídas por um valor mais baixo que a construção anterior; b) a depreciação de imóveis antigos que promovem sua posterior venda a preços maiores apelando para a diferenciação arquitetônica; c) o desgaste físico, em que a falta de manutenção das edificações leva ao comprometimento da estrutura elétrica e hidráulica, necessitando de substanciais investimentos de reparo.

<sup>49</sup> Tradução livre: a) *Building Value*: valor do edifício; b) *Potential Land Rent* (renda potencial da terra): fluxo de renda obtível através do uso mais rentável da propriedade; c) *Actual [Capitalized] Land Rent* (renda da terra capitalizada): fluxo de renda do uso atual da propriedade.

e tributos - os custos com a requalificação/reconstrução dos edifícios seriam compensados pela valorização fundiária possibilitada por novas condições de realização da mercadoria imobiliária na cidade. Nesse contexto, os imóveis localizados nos bairros mais centrais são privilegiados por contar com uma diversidade de serviços públicos e equipamentos públicos, quando comparados aos imóveis localizados na periferia.

Embora as condições econômicas sejam indispensáveis para que a gentrificação ocorra, o próprio Neil Smith reconhece as limitações de sua teoria e a rejeita como único viés de interpretação do processo, apontando para a necessidade da combinação de diversos fatores como o método mais adequado para a construção de teorias mais sólidas sobre as causas e as condições da gentrificação, sem ignorar as especificidades de cada lugar. Nesse sentido, é importante destacar que a combinação de forças políticas e o avanço dos processos de gentrificação carregam particularidades em cada lugar do mundo em que se manifestam.

### *2.3 O diferencial de renda e o mercado imobiliário*

Criticada por alguns autores por constituir-se como um argumento mecanicista, e que trata com pouca relevância ou como fatores secundários as outras condições que podem influenciar sobremaneira os processos de gentrificação (ZUKIN, apud PEREIRA, 2014, p. 311)<sup>50</sup>, consideramos que a teoria do diferencial de renda não se faz suficiente para apontar se determinada área está passando por um processo de gentrificação ou não. Entretanto, é difícil contestar que o raciocínio de Smith descreve um movimento real do avanço do capitalismo sobre as metrópoles; e que certamente o movimento de valorização fundiária ensejado pelo *rent gap* é um componente presente na dinâmica territorial de investimentos na cidade, principalmente na ocorrência de gentrificação relacionada à processos de renovação residencial nos centros antigos (PEREIRA, 2014, p. 310-312). Para Smith, é importante saber qual é o papel desempenhado pelos atores da gentrificação, bem como os lugares e períodos em que ela ocorre; entretanto, o cerne da questão seria questionar o porquê desses processos, ou seja, entender a gentrificação como um processo imbricado nas

---

<sup>50</sup> Sharon Zukin, professora de Sociologia em Nova Iorque.

estratégias de reprodução de classe, que vêm aprofundando a desigualdade nas cidades há algumas décadas.

Santos (2011) discute os processos de gentrificação no âmbito das mudanças ocorridas no processo produtivo em escala global, os quais permitiram que os espaços centrais das cidades ganhassem um novo lugar na agenda de investimentos, onde o ramo imobiliário ganha proeminência na medida em que é capaz de absorver excedentes de capital que não serão absorvidos em um novo processo produtivo, e tampouco encontram lugar em outros ramos de investimentos. Para o autor, as estratégias da gentrificação não são novas, mas a novidade estaria em um conjunto de condições que permitem que ela ocorra e que permita à classe capitalista se apropriar de rendimentos maiores a partir de investimentos imobiliários nos espaços centrais, tratando-se assim de um rearranjo de elementos dispersos que possibilita uma sobreacumulação a partir de investimentos no ramo imobiliário. O papel que esse setor econômico desempenha nos processos de gentrificação no Brasil corresponderia a um “padrão estratégico de reprodução tipicamente periférico e latino-americano” (SANTOS, 2011, p. 13).

Uma dessas mudanças ou rearranjos, no ramo imobiliário, seria o “aparecimento de uma nova tendência derivada da manutenção em condições primitivas de parcelas significativas da produção imobiliária” (SANTOS, 2011, p. 15), de forma que as taxas de mais-valia desse ramo de investimentos se mantenham como uma das maiores de toda economia urbana.

Para o autor, o padrão de expansão urbana horizontal, verificado no Brasil até os anos 1970 se explica, em parte, pela extração de uma renda diferencial a partir de um sobrelucro que tinha relação com a aquisição de terrenos mais baratos nas zonas afastadas do centro. Essa tendência à suburbanização se explicaria não só em função de um padrão segregacional de produção do espaço urbano, mas sobretudo pela “oportunidade de auferir extravagantes lucros no mercado da habitação” (SANTOS, 2011, p. 2). Em contraposição ao que ocorre em outros segmentos da economia, em que a melhor localização do terreno em uma área central constitui uma vantagem que



pode resultar em lucros extravagantes<sup>51</sup>; na indústria da construção civil ela ocorre de forma invertida<sup>52</sup>, em que a aquisição de um terreno mais caro aparece como um custo de produção maior (SANTOS, 2011, p. 3), sendo mais vantajoso investir em terrenos baratos e com pior localização<sup>53</sup>.

“Assim, o diferencial de lucratividade em favor dos investimentos imobiliários urbanos não-centrais depende dos sucessivos investimentos em terrenos caros, situados nas áreas centrais. Essa relação se estabelece em função da formação de uma média social a partir da qual circula a mercadoria imobiliária. Segundo a teoria da renda, é o maior preço de produção aquele que regula os preços do mercado. Sendo assim, estabelecida a base para obtenção do lucro médio, todos aqueles empreendimentos que se realizam com preços de produção mais baixos atingirão algum lucro extraordinário, pois que superam em condições de lucratividade as médias sociais” (SANTOS, 2011, p. 4).

Até os anos 1970 não era vantajoso para a indústria imobiliária investir nos terrenos centrais, uma vez que esse investimento não reverteria em sobrelucro, e porque essa aquisição representava um alto custo de produção e uma fração maior de capital imobilizado, enquanto que a maior parte da mais-valia acabaria por ser apropriada pelo proprietário, em forma de renda diferencial paga pelos capitalistas.

Entretanto, a existência de uma renda diferencial que pode ser apropriada a partir de condições vantajosas de localização e/ou a partir da aquisição de terrenos mais baratos, compromete a indústria com um “duplo padrão construtivo, cindido no espaço pela atuação do fator renda” (SANTOS, 2011, p. 5). Se os investimentos nos terrenos na periferia podem ser considerados mais vantajosos por serem mais baratos, os investimentos da indústria imobiliária em terrenos mais caros nos espaços centrais se justificam pela manutenção de uma elevada média do preço de produção do imóvel, que irá regular os preços do mercado e que irá assegurar o pagamento de rendas diferenciais elevadas nos terrenos mais bem localizados, funcionando simultaneamente como uma espécie de mecanismo de distribuição e de extração do excedente social geral (SANTOS, 2011, p. 5).

---

<sup>51</sup> “[...] esses lucros extraordinários são resultados de condições diferenciais implicadas na produtividade e valorização dos investimentos que se realizam em situações privilegiadas. [...]” (SANTOS, 2011, p. 3)

<sup>52</sup> “[...] Para a indústria imobiliária, ele (o terreno) aparece ‘como uma espécie de matéria-prima da produção, fazendo parte do capital constante circulante [...]’” (SANTOS, 2011, p. 3, parênteses nossos).

<sup>53</sup> O autor sublinha ainda que, a partir dessa racionalidade, foram deslocadas das localidades mais centrais não só as classes baixas, mas também as classes médias e altas.

Essa remuneração, porém, só é garantida junto a estratégias que buscam o máximo aproveitamento do terreno adquirido, dentro de uma administração contábil rígida que procura garantir que se extraia o lucro possibilitado pela existência de vantagens relacionadas à condição específica de localização do terreno em uma área central e que podem ser dificultadas por oscilações do mercado (SANTOS, 2011, p. 5). Essa lógica ajuda também a explicar o adensamento construtivo nos centros metropolitanos, onde o preço do terreno é um peso considerável no montante total de investimentos (SANTOS, 2011, p. 6). Essa rigidez, resultante do alto preço dos terrenos em áreas mais centrais, funciona também como um veículo ideológico que dá sentido ao investimento em áreas mais afastadas, em que a difusão de um certo mal-estar urbano é frequentemente encontrada em anúncios imobiliários residenciais, os quais são permeados por discursos que valorizam grandes áreas verdes e de espaços de lazer que remetem a um certo hibridismo entre a vida urbana e a vida rural (SANTOS, 2011, p. 6). Outra estratégia no sentido de compensar os altos preços dos terrenos centrais e garantir o lucro nos investimentos realizados nestas áreas seria a redução do tempo de realização do circuito do capital, ou seja, a diminuição do tempo entre a produção do imóvel e sua venda, através do emprego de novas tecnologias construtivas que aumentam a composição orgânica do capital e procuram diminuir os custos de produção, garantindo assim a lucratividade dos investimentos feitos em terrenos mais caros.

Esse conjunto de estratégias garantiria uma renda diferencial para os proprietários e capitalistas, uma vez que, por sua situação específica e por sua relação contraditória com os terrenos não-centrais, criam uma possibilidade de auferir maiores lucros através do emprego mais intensivo de capital na produção dos imóveis centrais em relação aos não-centrais, o que garantiria um tempo de retorno mais rápido do capital investido. A boa localização do imóvel teria como diferencial, em relação a outros terrenos com pior localização, maior facilidade de venda, uma vez que haveria sempre consumidores interessados nesse tipo de produto imobiliário.

“Assim, esse tipo de investimento somente se justifica diante de um quadro específico que apresente em proporções adequadas um determinado quantum de demanda solvável” (SANTOS, 2011, p. 6).

A escassez na disponibilidade de terrenos nessas condições definiria ainda uma tendência de monopólio de poucos capitalistas sobre esse tipo de imóvel ou

terreno, uma vez que esse tipo de investimento requer uma aplicação mais intensiva de capital em materiais construtivos mais caros, em estratégias de marketing, em serviços de comunicação e consultoria. Ou seja, os investimentos em terrenos mais caros no centro dependem de um quadro específico de demanda solvável e de todo um conjunto de condições estratégicas relacionadas à diferenciação do produto e ao encurtamento do tempo de retorno do investimento, que só efetiva após a venda do imóvel (SANTOS, 2011, p. 7), que são diferentes nos terrenos da periferia.

Segundo o autor, o ramo da construção civil assegura “um abastecimento universal de mais-valias para a economia como um todo”<sup>54</sup> constituindo-se no conjunto da economia brasileira como uma “espécie de material esponjoso que absorve boa parte da força de trabalho”<sup>55</sup> e que, ao mesmo tempo, não subtraía esses trabalhadores de outros ramos da economia, uma vez que firmava vínculos empregatícios muito precários, fazendo com que o trabalhador considerasse o trabalho na construção civil uma ocupação temporária. A racionalidade capitalista supostamente dava oportunidade ao trabalhador que migrava do campo para a cidade, enquanto consolidava um imenso exército de reserva de mão-de-obra que ajudava a estabelecer um patamar muito baixo de gasto com capital variável, garantindo assim que as taxas de mais-valia no ramo da indústria imobiliária estejam entre as maiores do país (SANTOS, 2011, p. 8-9)<sup>56</sup>.

Assim, o “caráter cambiante da geografia urbana moderna”<sup>57</sup> sob a racionalidade capitalista produziria um circuito de valorização espacial que depende do sucessivo estabelecimento de novas condições que possibilitam a valorização de determinados terrenos que apresentam vantagens socialmente reconhecidas na produção de capital e de habitação (SANTOS, 2011, p. 10).

A hipótese do diferencial de renda é discutida por Pereira (2014) numa tentativa de atribuir “conteúdo econômico a elementos simbólicos presentes em determinados fragmentos urbanos como fundamento da ativação de rendas potenciais latentes” (PEREIRA, 2014). Para o autor, ainda que a hipótese do *rent gap* apresente lacunas

---

<sup>54</sup> SANTOS, 2011, p. 9.

<sup>55</sup> Idem.

<sup>56</sup> O autor sublinha ainda que a oferta de empregos na indústria da construção civil e poder de atração das grandes cidades ajudou a consolidar o sentido do fluxo migratório das populações camponesas para o meio urbano.

<sup>57</sup> SANTOS, 2011, p. 11.

na tentativa de explicar as forças motrizes da gentrificação, ela representa um aporte teórico importante para entender as causas comuns que fazem com que a gentrificação ocorra em uma diversidade tão grande de lugares e contextos (PEREIRA, 2014, p. 317).

A partir da leitura do próprio Neil Smith, o autor destaca que a análise da gentrificação a partir do *rent gap* não deve se limitar a explicar o fenômeno exclusivamente a partir de determinações econômicas ou “apenas como um produto automático da dinâmica do mercado imobiliário” (PEREIRA, 2014, p. 310), e deve considerar a importância de dispositivos político-ideológicos que compõe o processo de urbanização. Assim, o autor aponta que, ainda que possa existir uma correlação entre um movimento de diferenciação da relação entre a renda capitalizada e a renda potencial, e a ocorrência de gentrificação; este processo não estaria exclusivamente ligado à efetivação deste movimento, mas estaria também sujeito a outras causalidades para que possa se concretizar em todos os lugares em que as condições econômicas se apresentam (PEREIRA, 2014, p. 311).

Outras lacunas apontadas por autores críticos à teoria do *rent gap* correspondem à: a) dificuldade de mensuração da intensidade da gentrificação; b) não-linearidade da cronologia correspondentes às inversões do diferencial de renda entre centro e periferia; c) a dificuldade de previsão dos locais onde a gentrificação pode ocorrer. Entretanto, Pereira defende a ideia que a teoria de Smith possui uma natureza teórica mais abstrata por tratar da gentrificação a partir da busca de suas causas mais estruturais, e não apenas partindo de casos específicos. Entretanto, essa abstração não evita que a teoria do *rent gap* apresente dificuldades internas, mais detidamente no que tange à abrangência territorial da gentrificação (PEREIRA, 2014, p. 312).

O autor sublinha ainda que a leitura do fenômeno da gentrificação a partir da teoria do *rent gap* e enquanto um movimento generalizado nas dinâmicas de produção do espaço urbano encontra seus limites na medida em que esta ideia contradiz um princípio da própria teoria de Smith, em que seria justamente a inversão de potenciais de lucro entre centro e periferia a grande força motriz dos processos de gentrificação. Ou seja, para Pereira, a gentrificação “trata-se de um fenômeno necessariamente circunscrito a porções limitadas do tecido urbano” (PEREIRA, 2014, p. 314).

Entretanto, o autor reconhece que Smith possa ter adotado a ideia de uma tendência a generalização da gentrificação como motor da produção do espaço urbano capitalista não em sua totalidade, mas apontando para a extrapolação do fenômeno para além das áreas centrais tradicionais, sendo um processo que é parte constituinte de diversas redefinições das concepções de centralidade no tecido urbano (PEREIRA, 2014, p. 314). Para o autor, haveria ainda uma indefinição na teoria de Smith, no que diz respeito à definição dos fatores e causas que condicionam a variação de rendas potenciais em determinadas áreas, sublinhando que as teorias centradas na demanda podem contribuir no preenchimento de algumas lacunas, de forma a contribuir no entendimento da gentrificação no seio das expressões eminentemente espaciais de formas específicas de produção do espaço urbano sob o modo de produção capitalista (PEREIRA, 2014, p. 315).

#### *2.4 O nível social - o retorno da classe média ao centro*

A produção do cotidiano sob as imposições da construção do modo de vida urbano construído “sob um ideário liberal de progresso” (SEABRA, 2004, p.183) marca uma importante transformação da cidade, em sua forma e conteúdo, e “se explicita pelas formas de uso do tempo nos lugares demarcados e estipulados no movimento da propriedade” (SEABRA, 2004, p.183). Nesse contexto, as estratégias de reprodução do capital por meio da produção do espaço urbano se projetam sobre as relações socioespaciais e redefinem as possibilidades de acesso aos equipamentos e serviços públicos e a garantia do direito à cidade, em função de condições e possibilidades espaciais que a política econômica da cidade delinea.

A implantação de uma agenda neoliberal que se difunde por diversas cidades do mundo impõe novas relações do cidadão com o espaço da metrópole. No âmbito do trabalho, assentam-se novas bases na relação capital-trabalho que afetam a estabilidade do emprego e as relações espaciais entre o local do trabalho e o local do habitar, o que passa a engendrar uma profunda metamorfose nos padrões culturais. Nesse contexto, surgem os novos produtos imobiliários, anunciando a ideia de um “novo habitar” como solução definitiva para as dificuldades de locomoção e acesso aos espaços na escala intraurbana. Não são raras as ocasiões em que o marketing imobiliário se vale de jargões como “more a 10 minutos do centro” ou “a cinco minutos

a pé da estação de metrô mais próxima”, evidenciando ocorrência de uma apropriação privada do capital social acumulado nos núcleos centrais, por meio da comercialização de imóveis nessas áreas da cidade.

As novas necessidades que se colocaram como condições para a reprodução do modo de acumulação capitalista, mais detidamente aquelas desenvolvidas a partir do período fordista e, atualmente, com o avanço do modo de produção flexível, produzem “novas contradições suscitadas pela extensão do capitalismo” (CARLOS, 2007, pp. 87), transformando o espaço geográfico da cidade. As formas de organização e uso do espaço que envolvem as relações espaço-temporais das pessoas com a metrópole, por consequência, transformam-se cada vez mais, à medida que o capitalismo domina um conjunto de relações cada vez maior e mais complexo.



Imagem 03: Empreendimento de uso misto na Avenida Duque de Caxias, na cidade de São Paulo inaugurado em 2018. O edifício abriga um bar e apartamentos de aluguel para estudantes. Fonte: <http://www.mmcinvestimentos.com.br/projeto/433-residencia-estudantil/>. Foto: Paula Monroy.

Acessado em 11/11/2019.

O habitar, enquanto modo de apropriação individual do espaço, constitui-se numa relação dialética entre o plano individual e o plano coletivo, ou seja, se dá como

um movimento e não apenas como escolha particular, uma vez que se encontra imbricado na totalidade da realização da sociedade (CARLOS, 2011, p. 11). Envolvido em uma complexa estrutura de classes que se projeta no espaço, o habitar realiza-se como uma prática socioespacial que é permeada por relações espaço-temporais do cidadão com a cidade, e com as possibilidades e limitações que ela oferece.

O rearranjo da produção e a flexibilização do trabalho, que se convertem em programa político em favor das grandes empresas, implicam na existência de uma nova relação espaço-temporal com o trabalho, tornando o tempo dos deslocamentos diários uma variável fundamental a ser considerada e suscitando, assim, novas estratégias geográficas por parte dos agentes capitalistas e novos padrões de consumo do espaço pela população. Dessa forma, o entroncamento de diversos modais de transporte público nas áreas centrais se apresenta como um fator diferencial que possibilita um acesso ampliado aos postos de trabalho, tanto aqueles localizados nas áreas centrais, como em uma multiplicidade de pólos de centralidade relativamente dispersos pela malha urbana; além da maior concentração de espaços e equipamentos públicos e das áreas de lazer e/ou de consumo. Sob este ponto de vista, a volta de parte da classe média ao centro, se justificaria pela busca de uma diminuição da dissociação entre o lugar do trabalho e do lazer e o lugar da habitação, encurtando a distância-tempo entre um lugar e o outro (MENDES, 2013), entendendo essa integração espacial entre trabalho, cultura e lazer como aumento de “qualidade de vida”:

“O tempo social passa por um processo de quantificação a partir da medida do tempo de trabalho e seu consequente grau de produtividade, posto que a quantificação do tempo de trabalho ganhou a sociedade inteira, mediando todas as relações, traduzidas nos deslocamentos. Deste modo, o tempo se projeta no espaço, pela medida, aparecendo nas coisas, produtos e atos, a partir desta determinação.” (CARLOS, 2007, p. 90).

O habitar na área central da cidade pode significar, portanto, a busca de um equilíbrio para o descompasso entre um alto nível de capital cultural e escolarização e o baixo nível de capital econômico, movimento observado nos *gentrifiers* típicos da primeira fase do processo. Como aponta Mendes (2013), os setores menos privilegiados da classe média, composto por trabalhadores precarizados, encontram

na cidade centro uma distinção social através do local de residência, e não através do consumo tradicional, o que passa a conferir um novo *status* e uma nova possibilidade de ascensão social. Uma vez que se produzem novas possibilidades de ascensão social que são em grande medida determinadas pelas localizações e pelas redes (de transporte, de comunicação, de relações sociais e profissionais, etc.), os fatores negativos inerentes ao habitar no centro velho acabam sendo compensados por outros benefícios de cunho mais subjetivo e particular, ainda que permeados pelas determinações econômicas. O esgotamento do sistema de circulação e a hegemonia da cultura do automóvel impôs aos trabalhadores das periferias um dispêndio de tempo e de força não só nas horas oficiais de trabalho, mas também nos deslocamentos diários que prolongam sua jornada de trabalho.

O avanço do capitalismo se impõe sobre os comportamentos, subordinando a vida cotidiana em função da reprodução econômica, torna-se imperativa na imposição de seu tempo e de sua espacialidade. Diferente do tempo agrícola, que é voltado para o tempo da natureza, o tempo pseudocíclico da metrópole produz uma falsa consciência sobre o tempo da vida, uma vez que é dominado pela produção econômica, não só no momento do trabalho, mas também na vida social. Uma vez colocada essa imposição, o avanço da técnica nos sistemas de transporte possibilita a expansão da escala de apropriação espaço-temporal do cotidiano pelos indivíduos, alterando as estratégias de localização e a escolha<sup>58</sup> dos locais de moradia. O cotidiano, cada vez mais estruturado de acordo com o tempo da reprodução econômica, desenvolve-se na maior parte do tempo como alienação para o trabalhador.

A escala do bairro já não satisfaz uma parte da nova classe média que almeja se apropriar de todas as possibilidades espaciais que a metrópole oferece, almejando uma mobilidade cotidiana que não se restringe mais à escala da vizinhança e que se expande como apropriação de tempo e de espaço, desenhando na metrópole novos “territórios de uso”<sup>59</sup>. Entretanto, cabe ressaltar que essa “nova” prática espacial segue permeada por contradições de classe não resolvidas, evidenciadas pela auto-

---

<sup>58</sup> Ressalta-se que a escolha é determinada, a priori, por diversos fatores econômicos que se impõe pelo valor de troca e pela estrutura de classes, tais quais: o preço do metro quadrado em cada área da cidade, o valor da habitação, a renda familiar, etc.

<sup>59</sup> SEABRA, 2004, p. 183.



segregação simbolizada e materializada pelos altos muros cercados por arames farpados como evidencia a foto abaixo:



Imagem 04: empreendimento residencial chamado “Complexo Júlio Prestes”, localizada na região da Luz, um dos bairros mais marcados por estigmas nas representações espaciais sobre a cidade de São Paulo. Fonte: Google Earth, 2021.

Nesse contexto, a configuração do *rent gap* é capitalizada pelo mercado através da construção de novos produtos imobiliários e de “estratégias imobiliárias bem precisas”<sup>60</sup> que atendem às motivações de uma classe social que observou diversas mudanças em sua composição econômica e cultural, desde a aceitação de um modo de vida anti-urbano característico da economia industrial expansiva da periurbanização fordista do século XX (que culminou na explosão da cidade e na formação de multi centralidades nos subúrbios) até a retomada da valorização do urbano e da apropriação do espaço público como um fator diferencial que agrega valor ao habitar na área central.

A produção do espaço como mercadoria, associada à uma estratégia linguística que é encontrada nos discursos políticos e no *marketing* das empresas, revela a formação de uma imagem onde o habitar no centro aparece como “a singularidade decisiva para o acesso total”<sup>61</sup> à cidade e ao urbano, e essa imagem se

---

<sup>60</sup> CARLOS, 2011, p. 116.

<sup>61</sup> Expressão transcrita do filme Sociedade do Espetáculo de Guy Debord (1973).

incorpora ao valor de venda dos imóveis, revertendo-se como sobre lucro para o capitalista:

“Caminhar pelo centro é ver a história da cidade contada por suas construções, exposição concreta das transformações pelas quais passou. O centro, cartão postal paulistano, referência de história e cultura é o ponto de conexão para toda cidade. E morar no centro, significa ter mobilidade, gastar menos tempo com o trânsito, e mais com você e sua família. [...]. Uma empresa que já participou de grandes transformações urbanas, trazendo valorização para as regiões em que esteve presente [...] A Gafisa não poderia ficar de fora da transformação do centro de São Paulo, que mistura tradição e modernidade, agregando valorização para a região. O centro será um bairro novo de novo. O projeto de revitalização urbana da região busca investir em construções residenciais e hoteleiras, culturais, de ensino, serviços e lazer, bem como a repaginação das áreas verdes, com novos projetos ambientais. Nesse cenário de transformação e valorização, a Gafisa apresenta seu mais novo lançamento.”<sup>62</sup>

Assim, a gentrificação, no âmbito do habitar, teria relação com estratégias residenciais individuais motivadas principalmente por “escolhas em favor das vantagens econômicas” e “escolhas de localização em relação à centralidade” (MENDES, 2013). Esse movimento de retorno ao centro se produziria numa articulação entre um “fraco investimento econômico com um elevado investimento cultural” (MENDES, 2013), onde a diferenciação dos lugares em função de sua localidade seria um componente chave neste contexto.

Mendes (2011) aponta para novas práticas sociais que configuram uma nova relação com a cidade, definidas por uma forma de apropriação fragmentária do espaço, em detrimento da contiguidade. Assim, a imposição de novas relações espaço-temporais do indivíduo com a cidade e as possibilidades e limites de deslocamento através dela (em muito relacionadas com a disponibilidade de infraestrutura de transporte), ensejam novas práticas sociais de apropriação do espaço urbano. Devido à diversidade de modais de transporte coletivo e individual - corredores de ônibus, metrô, ciclovias, etc. - morar no centro pode significar a possibilidade de usufruir de uma relativa proximidade aos demais lugares da cidade,

---

<sup>62</sup> Trecho de vídeo publicitário da construtora Gafisa, anunciando um empreendimento residencial no bairro do Brás, em São Paulo. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=WjXu37L4p6w>

criando uma condição de habitar na cidade onde “o acesso a um de seus fragmentos dá trânsito a uma totalidade mais vasta” (CARLOS, 2011, p. 92). Nesse contexto, a localização do habitar figura como um componente essencial à vida na cidade, desdobrando-se na metrópole como uma estratégia espacial individual que se traduz numa prática socioespacial de delimitação de territórios de uso, imbricada em estratégias de compressão espaço-temporal impostas no interior da fábrica e estendidas para o nível do social, na medida em que o local de habitação na cidade possibilita maior ou menor acesso aos direitos inerentes ao urbano (serviços de saúde e educação; áreas verdes; espaços voltados à cultura e ao lazer, e outros).

Sob este ponto de vista, o processo de gentrificação caminhará numa dupla determinação: no âmbito da realização do econômico, produzindo novas formas de acumulação; e no âmbito do simbólico, engendrando novos signos de consumo e status social na metrópole. Nesse sentido, o movimento de retorno ao urbano é apropriado pelo mercado, vertendo o investimento de setores do capital na metrópole para a área central, que desponta como nova fronteira urbana para os novos “produtos imobiliários<sup>63</sup>”.

Sob essa concepção, podemos afirmar que o movimento de retorno à cidade é permeado por estratégias individuais de habitar na metrópole e por representações espaciais materializadas pela prática espacial<sup>64</sup>, que passam a invocar novas normas, valores e experiências através do urbano que são passíveis de apropriação pelo mercado imobiliário e pelo planejamento urbano, como estratégia de valorização do valor e de crescimento econômico. Entretanto, é fundamental ressaltar que tais estratégias individuais são fundadas no social, na relação do ser com o mundo; não existem separadamente do processo de produção social do pensamento, da ação e das experiências (MARQUES, MARTA, p.15), ou seja, são construídos ao longo de um processo histórico que transcende as dinâmicas de reabilitação de imóveis, mas que se constroem sobre o contexto de um cenário de disputa pelos espaços da cidade entre forças sociais, políticas e econômicas.

---

<sup>63</sup> Neste contexto, aproxima-se o significado da expressão “produto” ao mundo da mercadoria.

<sup>64</sup> Empresta-se aqui a definição de prática espacial definida por Lefebvre (apud MARQUES e MARTA) como “uma cadeia ou rede de atividades ou interações interligadas, as quais por sua parte residem sobre uma base material determinada (morfologia, ambiente construído).”

Em suma, a volta da classe média ao centro pode ser explicada por uma prática social que vai sendo constantemente remodelada e que ganha novos signos e necessidades, relacionadas à um ajuste espaço-temporal no âmbito da produção capitalista, e que acaba por se efetivar em todas as dimensões do social<sup>65</sup> não só no âmbito do trabalho e da produção *strictu sensu*, mas também nas práticas cotidianas e nas condições de acesso ao espaço urbano. Os novos produtos imobiliários, construídos no bojo dos mecanismos de revitalização, denotam uma lógica de produção do espaço segregadora e que materializa no território as relações de poder impostas, sobretudo, pelo poder econômico e pela propriedade privada, imprimindo na paisagem dos bairros um espaço “desprovido de qualquer continuidade sócio-espacial” (MENDES, 2013) e que evidenciam a existência de gentrificação como um desdobramento inerente da racionalidade capitalista de produção do espaço, que atualmente emerge como um acelerado processo de transformação espacial em que o novo se sobrepõe violentamente ao consolidado, implodindo os referenciais e apagando a história dos lugares.

A hipótese é que, além dos fatores mais relacionados às questões de renda na produção do espaço metropolitano, as alterações de certos padrões culturais e do modo de vida na cidade influenciam decisivamente nos processos de gentrificação. As constantes metamorfoses espaciais delineiam novas estratégias de habitar na metrópole, ensejando a oferta de novos produtos imobiliários. A articulação dessas ideias explicaria, em termos, o desejo de retorno das classes médias e altas aos antigos centros e o novo momento de concentração de investimentos nessas áreas. É nesse contexto em que a política habitacional se torna o “grande motor da reabilitação” (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 15), funcionando como fator de atração para que as classes médias e altas possam voltar a morar e a ocupar o centro das cidades.

O estado, por sua vez, procura criar as condições e facilitar a realização da valorização do espaço nessas áreas, atuando institucionalmente: a) no planejamento urbano, através de mecanismos urbanísticos que flexibilizam o zoneamento e os padrões construtivos em determinadas áreas, como por exemplo nas chamadas

---

<sup>65</sup> CARLOS 2011, p. 65.

operações urbanas<sup>66</sup>; b) em novas regulações financeiras, que criam novas possibilidades da mudança de uso do solo; c) na implementação de infra-estrutura, promovendo a valorização de imóveis em determinadas áreas. Assim, o reinvestimento no centro antigo constitui-se como uma estratégia capitalista de valorização do espaço sob a égide das instituições normativas político-jurídicas, ferrenhas defensoras da propriedade privada e da privatização da cidade em favor dos negócios, subordinando a produção do espaço à realização do lucro.

A partir de uma perspectiva teórica que se realize na integração de aspectos econômicos e culturais, é válido afirmar que os centros históricos se destacam como áreas de maior possibilidade de efetivação dessa renda potencial e de apropriação de renda diferencial pelos promotores imobiliários, não só como produto de anos de degradação e desinvestimento de capital incorporado nessas áreas, mas também como expressão de um processo de reestruturação dos mecanismos de acumulação capitalista que sintetizam transformações geográficas mais amplas e que dominam uma quantidade cada vez maior de relações e que perpassa diversas escalas, do local ao global. O relativo esvaziamento de determinadas porções do centro histórico, seguido dos projetos de revitalização, apontam para um processo de mão dupla em que coexistem “movimentos simultâneos antagônicos de desconcentração e de recentralização”<sup>67</sup> seletiva no bojo de uma reestruturação da economia capitalista em nível mundial.

---

<sup>66</sup> O instrumento legal funciona como possibilidade do município “obter recursos junto à iniciativa privada para a construção de obras e equipamentos” (Lei Orgânica do Município de São Paulo). No contexto brasileiro, as Operações Urbanas possuem um papel estratégico, funcionando como mecanismo de direcionamento de capitais para a valorização do espaço urbano em determinado perímetro da cidade. Os recursos são obtidos, em sua maior parte, através do pagamento de valores referentes ao aumento do potencial construtivo em determinada zona da cidade, permitindo novos coeficientes de construção e prevendo a requalificação de vias e o investimento em infra-estrutura.

<sup>67</sup> MENDES, 2011, p. 478.

## CONCLUSÃO

### *Reestruturação produtiva e ajuste espacial (spatial fix)*

David Harvey nos permite analisar a produção da cidade moderna articulando as abordagens teóricas sobre gentrificação com o desenvolvimento atual do capitalismo globalizado. Debruçando-se sobre uma questão considerada elementar do capitalismo contemporâneo - o problema da absorção de excedentes de capital - o autor sublinha que os mega projetos de reestruturação urbana, observados desde o século XVIII, serviram para proporcionar novos caminhos de investimentos e de absorção de capital excedente através da urbanização<sup>68</sup>, e podemos afirmar que esses novos caminhos incluem o desenvolvimento e a expansão dos negócios urbanos. Essas transformações são mediadas pelo Estado e realizadas mediante novos arranjos produtivos, que encontram-se atualmente estreitamente vinculados ao capital financeiro, impondo sobre o espaço urbano as consequências de um ajuste espacial (*spatial fix*)<sup>69</sup> realizado em nível mundial, que têm por objetivo permitir a ampliação da base de acumulação capitalista através da expansão geográfica, em que a diminuição das barreiras espaço-temporais se torna cada vez mais essencial para a realização do ciclo do capital através do consumo do espaço e da reestruturação espacial.

O movimento de construção-reconstrução das cidades é observado como um fenômeno global, ainda que permeado por uma miríade de especificidades em cada contexto. A reurbanização de Paris promovida por Haussmann<sup>70</sup>, a suburbanização dos EUA no pós 2ª guerra, a construção de arranha-céus extravagantes no Oriente

---

<sup>68</sup> HARVEY, 2009.

<sup>69</sup> "O termo arranjo (*fix*) tem um duplo sentido em minha proposta. Uma certa parte do capital total é literalmente incrustada no e sobre o solo, sob uma forma física, por um período de tempo relativamente longo [...]. Em outra parte, o planejamento espaço temporal é uma metáfora para um tipo particular de solução às crises capitalistas, que joga sobre o *reporto* no tempo e a expansão geográfica" (HARVEY, 2010, apud CLAVAL, 2013, p. 8, grifos do autor).

<sup>70</sup> Conforme aponta David Harvey (2009, pp. 9-10), no cenário de crise econômica na Europa, os investimentos se voltaram à construção de infra-estrutura urbana, como mecanismo de mobilização de capital ocioso, de absorção de excedentes e de aumento das vagas de emprego. Na França, a partir de 1853, Georges-Eugène Haussmann foi o encarregado de redesenhar o traço urbano da cidade, com apelo ao embelezamento e alargamento das vias, fazendo surgir os *boulevards* que, mais tarde, conferem à cidade o título de "cidade das luzes". Para tal, foi necessária a construção de um novo simbolismo em torno do modo de vida urbano; além da formulação de novos arranjos financeiros para custear a reestruturação do espaço físico da cidade. A absorção de excedentes através do consumo do espaço serviu como mecanismo de estabilização social e, ao mesmo tempo, como instrumento de repressão política que funcionou durante alguns anos. Contudo, o sistema financeiro e a estrutura de crédito quebram quinze anos após o início das obras.

Médio, a construção de cidades a partir do zero na China e a suburbanização dos países do terceiro mundo, guardam particularidades regionais, mas também um lugar comum: são produtos de estratégias espaciais do capital em “escalas geográficas sempre crescentes”<sup>71</sup>.

“Dado o comportamento mais elementar de uma economia de tipo capitalista, a reprodução ampliada do valor exige transformações significativas no espaço urbano que comportem os mecanismos de circulação e realização do capital. Ou seja, para se realizar a mais-valia produzida no interior dos processos de produção, a circulação deve se dar sem entraves que prejudicam as taxas de retorno dos investimentos. Nesse sentido, as infra-estruturas espaciais e o espaço produzido de acordo com algumas finalidades próprias de um estruturado mecanismo social de acumulação têm um papel decisivo a desempenhar.” (SANTOS, 2006, pp. 103 - 104).

Junto à expansão geográfica, estariam associadas outras três estratégias: “a penetração do capital em novas esferas de atividade; a criação de novos desejos e novas necessidades, desenvolvendo novas linhas de produtos; a facilitação e o estímulo para o crescimento populacional”<sup>72</sup>. No seio destas estratégias, a urbanização como negócio e a instauração do cotidiano seriam outros dois elementos fundamentais na estratégia de superação das crises de acumulação através da produção do espaço<sup>73</sup>. Como bem aponta Santos (2006), essas reordenações podem se dar no sentido da expansão territorial de alcance do capital - através da produção de novos espaços, como voltar-se aos seus lugares de origem, através do movimento degradação/desvalorização-reconstrução/revalorização, como acontece, por exemplo, nos projetos de revitalização das antigas áreas centrais das metrópoles:

A política capitalista de produção do espaço urbano atualmente revela processos permeados pela lógica de destruição-construção de localidades e de bairros inteiros como forma de promover novos momentos de valorização, apoiada em novas formas de gestão da cidade mediadas pelo Estado e possibilitadas pelo avanço da técnica. Essa racionalidade espacial, imbricada na crescente financeirização das atividades econômicas e na interdependência dos setores produtivos, aprofunda as desigualdades regionais e intra urbanas e reforça a centralidade do poder nas metrópoles, num contexto em que a cidade mundializada assume uma função econômica fundamental para a reprodução do capitalismo em

---

<sup>71</sup> HARVEY, 2009, p. 12.

<sup>72</sup> HARVEY, apud CARLOS, 2011, p. 103.

<sup>73</sup> CARLOS, 2011, p. 107.

âmbito nacional e mundial, atuando como “fonte/receptáculo de investimento (capital fixo) e geradora de lucro (força de trabalho)”<sup>74</sup>. Dessa forma, a lógica capitalista de produção da cidade impõe novas estratégias de articulação no plano político, conferindo um papel preponderante ao Estado no planejamento, na mediação de conflitos e interesses e, principalmente, na “criação de um bom clima de negócios”<sup>75</sup>. Pereira (2014, p. 319) sublinha que os antigos centros urbanos, além de cumprirem um importante papel enquanto escoadouro de capitais improdutivos que são empregados no mercado imobiliário, figuram também como incubadores de novas mercadorias, de novas necessidades de consumo e de estilos de vida, produzindo novos bens simbólicos no contexto da acumulação capitalista

Segundo Harvey, a expansão geográfica do capitalismo faz com que o espaço seja um “produto necessário para o processo de acumulação”<sup>76</sup>, num contexto em que o intenso controle das condições espaço-temporais da realização do lucro revelam como objetivo o encurtamento do ciclo do capital, numa rede complexa que constitui as localidades como pontos numa rede de articulação e intercâmbio de bens e serviços em nível mundial e que evidencia um certo tipo de coerência estruturada de uma soma de forças produtivas e de relações sociais, que se mostra necessária para a perpetuação do *status quo* e que une “a produção e o consumo [...], a cultura e o estilo de vida”<sup>77</sup>. Nesse sentido, os antigos centros urbanos desempenham um papel estratégico não só na reprodução do mercado imobiliário, enquanto capital fixo, mas eles também “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, apud PEREIRA, 2014, p. 319).

Claval (2013), a partir da leitura de uma leitura crítica da obra de Harvey, aponta que as possibilidades de lucrar a partir da produção industrial diminuem, em um progressivo distanciamento da base de acumulação fordista, o que engendra uma nova forma de capitalismo: o capitalismo por espoliação<sup>78</sup> revelando o papel fundamental da economia política da cidade na reprodução deste modo de produção.

---

<sup>74</sup> CARLOS, 2011, p. 99, parênteses da autora.

<sup>75</sup> HARVEY, 2009, p. 15.

<sup>76</sup> apud CARLOS, 2011, pp. 102-112.

<sup>77</sup> apud CARLOS, 2011, p. 105.

<sup>78</sup> CLAVAL, 2013, p. 12.



As cidades, antes moldadas muito em função do modelo industrial fordista, atualmente refletem uma morfologia e uma estrutura espaço-temporal em transformação, numa constante reordenação das hierarquias socioespaciais. As centralidades se reforçam na medida em que se colocam em relação com uma escala maior de reprodução do capital e com novas formas de gestão da cidade, que possibilitam operações estratégicas em determinados locais do espaço, mas que reverberam seus conteúdos por toda a metrópole.

Na atualidade, o avançado estágio técnico alcançado pela produção humana opera produzindo o espaço num raio maximizado de ação, imbricado em uma rede de trocas que combinam estratégias pontuais e ao mesmo tempo globais. A interdependência do sistema produtivo e a necessidade de combinação de uma série de fatores que garantem a realização da mais-valia, refletem na metrópole a busca incessante de controle do espaço, onde a centralidade afirma-se ainda mais como local de concentração do poder, principalmente na metrópole, onde o valor da terra é negociado a preços exorbitantes. Por conseguinte, o espaço urbano, lugar central de controle e direcionamento de excedentes, generaliza-se como mercadoria ou como condição para a comercialização de mercadorias, subordinado seus rumos à realização do valor de troca. Entretanto, para a realização deste valor de troca, se faz necessária a intervenção do Estado, no que diz a respeito não só à construção de infraestrutura e direcionamento de investimentos, mas também às novas modalidades de gestão da cidade, realizadas através de novos mecanismos jurídicos/urbanísticos que incidem diretamente sobre a organização do espaço e permitem novas estratégias de acumulação.

Tomando por exemplo a Operação Urbana Porto Maravilha<sup>79</sup>, discutida por Martins<sup>80</sup>, aponta-se para o processo de deterioração-revitalização como sendo o “resultado das escolhas e da correlação de forças dos agentes de mercado” (p. 211). Portanto, para além das estruturas econômicas, é preciso ter em conta o momento da relação de forças na esfera do social e do político. Sob este ponto de vista, não seria possível encarar os processos de gentrificação apenas como derivações de um

---

<sup>79</sup> Projeto de revitalização da região portuária da cidade do Rio de Janeiro, articulada através do firmamento de uma parceria público-privada.

<sup>80</sup> MARTINS, 2015.

momento de crise econômica, mas sobretudo no contexto da luta de classes que se revela na produção do espaço urbano.

Considerando os argumentos construídos pelos autores, é possível afirmar que a possibilidade de lucrar com a revitalização de determinadas áreas estaria ligada a um processo cíclico de alternância de investimentos entre o centro mais antigo e os vetores de expansão urbana, produzindo fases de ampliação, realização e esgotamento das possibilidades de valorização espacial (PEREIRA, 2004, p. 312).

O modelo neoliberal de produção da cidade pressupõe o abandono do urbano às respostas “racionais” do mercado, forjadas no centro da ideologia burguesa. Neste modelo, predomina a lógica do lucro e da exploração do trabalho, re-produzindo a cidade em função da troca em detrimento do uso comum e favorecendo a apropriação privada de fragmentos do espaço urbano.

O reforço da relevância da propriedade privada e a tipificação do uso da terra como produção de uma raridade<sup>81</sup> através das leis de zoneamento, por sua vez, caminham paralelamente aos novos modelos de negócio realizados no/pelo espaço metropolitano; espaço que, por sua condição finita, encontra limites de reprodução, ensejando que o estado busque a flexibilização do direito de propriedade e “criação de solo” através de políticas públicas. O direito adicional de construção é um mecanismo previsto pela e a Onerosa do Direito de Construir, dispositivo legal previsto no Estatuto das Cidades e regulamentado pelos Planos Diretores Municipais, que transforma os conteúdos da propriedade e permite um novo movimento de acumulação através da exploração do chamado *solo criado*. Em face à finitude e à raridade de terra na cidade, o poder público buscou flexibilizar os limites construtivos através da expansão “solo vertical”, permitindo aos novos empreendimentos imobiliários um adicional construtivo de mais andares (aéreos ou subterrâneos) que extrapolam os limites permitidos pelo zoneamento. A criação de “solo vertical” é permitida apenas em áreas especiais, dentro dos perímetros das Operações Urbanas, evidenciando o papel decisivo do estado na mobilização dos conteúdos da

---

<sup>81</sup> É fundamental diferenciar o conceito de uso do solo e valor de uso que é utilizado em outras passagens deste trabalho. O conceito de uso em relação ao zoneamento do solo urbano remete-se à uma tipificação do espaço que o reduz ao seu valor utilitário, resumido ao uso residencial, industrial, comercial e rural, enquanto que o conceito de uso em contraposição ao valor de troca possui um significado mais amplo, remetendo-se às necessidades de reprodução da vida humana.

propriedade em determinadas áreas do espaço urbano, criando novas formas de investimento em áreas específicas da cidade - mercado de aluguéis, indústria da construção, serviços de tecnologia vinculados às novas modalidades do setor terciário, etc. Nesse contexto, a terra aparece como entrave para a realização do lucro da atividade imobiliária, sendo necessária a intervenção do poder público para garantir novos arranjos entre o capital imobiliário e as leis urbanísticas e permitir assim que as estratégias empresariais possam se efetivar, ensejando assim estratégias ampliadas de acumulação de capital através da valorização do espaço.

Os cunhados “projetos de revitalização”<sup>82</sup> dos espaços centrais da cidade usualmente incluem em seus discursos uma ideia de reconquista dos velhos centros urbanos, promovendo as condições de valorização espacial, que se encontram imbricadas em um processo de investimento, reabilitação e apropriação dessas áreas pelas classes média e alta, apoiadas em políticas que atualmente representam a vitória do modelo neoliberal de produção da cidade que se realiza enquanto um aprofundamento do padrão desigual de desenvolvimento da cidade na escala intraurbana e “cujo sentido mais profundo é o aumento das disparidades econômicas” (SMITH, apud PEREIRA, 2014, p. 313). As concepções biomédicas ganham importante papel nos discursos em prol dos chamados “projetos de revitalização”, tratando a pobreza como enfermidade e dissimulando os conflitos de classe imbricados no processo de expulsão dessas populações, através da pressão econômica e da repressão policial. Para Smith, “a linguagem corrente do renascimento urbano é a prova da generalização da gentrificação na paisagem urbana” (SMITH apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 61). Como aponta o autor, a linguagem da regeneração não é nova e já aparecia na reconstrução das cidades europeias no pós-guerra, em projetos financiados com recursos públicos. Entretanto, os projetos de revitalização atualmente se relacionam à um processo multifacetado de transformação urbana, que ganha viabilidade através de alianças entre o poder público e o capital privado<sup>83</sup> e que se convertem em estratégias de valorização espacial de áreas que conviveram por anos com desinvestimento e degradação, e que

---

<sup>82</sup> Sublinha-se os eufemismos utilizados na linguagem em torno dos processos de gentrificação, empregando termos como revitalização, regeneração, renascimento, renovação, etc. Os verbos denotam certa naturalização dos processos de gentrificação, escamoteando a natureza violenta dos deslocamentos forçados e da expulsão das populações mais pobres de seus bairros.

<sup>83</sup> Essas alianças são usualmente cunhadas no Brasil com o termo “Parceria Público-Privada”.

agora se apresentam como *novas fronteiras urbanas* para o mercado imobiliário e para outras atividades econômicas. Esses projetos passam então a se constituir como um fim em si mesmo, justificando-se pela criação de empregos, pelo desenvolvimento do turismo, pela implementação de equipamentos públicos e espaços culturais e de lazer e pela geração de impostos (BIDOU-ZACHARIASEN 2006, p. 21).

A urbanização como negócio emerge na agenda de um “novo tipo” de urbanismo vinculado ao movimento de destruição e reconstrução de determinadas áreas das cidades, revelando um processo que se espalha por diversas cidades no mundo e a partir de onde se formam relevantes argumentos para discutir os processos relacionados à gentrificação, como a revitalização residencial e o reinvestimento em áreas públicas, principalmente através da requalificação de áreas verdes e de espaços e equipamentos públicos voltados ao turismo e ao mercado cultural, através da construção de uma imagem da cidade no contexto mundial. Para Smith, a gentrificação, “antes considerada como consequência da política social e urbana, [...] se tornou *a política* em numerosas cidades” (SMITH, 1999, apud BIDOU-ZACHARIASEN, 2006, p. 29, grifos nossos), destacando o papel do Estado e sua atuação, no sentido de promover este movimento através de seu poder regulatório. Sob essa perspectiva, a gentrificação deixa de ser vista como uma anomalia local e passa a figurar como uma das expressões eminentemente espaciais das metamorfoses do espaço urbano sob a hegemonia do capital financeiro no mercado imobiliário, aliado às políticas públicas de cunho neoliberal. Seja para se adequar às novas necessidades de uma acumulação mais flexível, que possibilite um retorno de capital mais rápido (como mediação), ou para ser a própria reestruturação do espaço seu objetivo final (como finalidade), a produção capitalista do espaço evidencia uma representação cada vez mais abstrata do homem sobre seu meio, distanciando-se cada vez mais da satisfação das necessidades humanas.

#### *Apontamentos sobre gentrificação e diferencial de renda*

As análises sobre gentrificação no mundo podem contribuir com um olhar crítico sobre a produção capitalista do espaço urbano, principalmente no contexto das políticas neoliberais, desvendando as estratégias de reprodução do poder instituído e

suas implicações socioespaciais na metrópole, evidenciando as contradições de classe e as disputas pelo espaço que são reveladas nesses processos.

A teoria de *rent gap* toma papel importante nesta crítica, fundamentalmente nos processos chamados de “revitalização do centro”, uma vez que pode identificar o momento em que o retorno de investimento massivo de capital para as áreas centrais deterioradas mostra-se atrativo aos atores do mercado imobiliário, o que pode permitir uma antecipação à mobilização social e aos movimentos locais de resistência aos impactos destes processos, em defesa dos moradores mais vulneráveis ameaçados de expulsão devido às mais diversas pressões e violências a que são submetidos, procurando dirimir ou atenuar os efeitos negativos da gentrificação. Uma profunda investigação das formas de criação e apropriação de rendas potenciais pode contribuir para esse movimento de antecipação aos processos de gentrificação.

A maior dificuldade encontrada, no âmbito desta pesquisa, foi identificar precisamente os momentos em que a gentrificação se engendra, bem como os ritmos em que ela se desenvolve em determinados contextos socioespaciais. Porém, um caminho possível seria através de uma análise combinatória de variáveis econômicas que permitiriam dar mais objetividade à estudos de caso, bem como poderiam ajudar a identificar mudanças socioespaciais em determinadas áreas, por exemplo, através da análise de dados históricos referentes à: a) quantidade de novos lançamentos imobiliários, b) evolução da renda dos moradores e do valor médio do aluguel; c) a proporção de edificações antigas que foram reabilitadas, entre outros. Entretanto, também se faz necessário levar em conta as dinâmicas demográficas e os aspectos culturais e simbólicos que se desenvolvem em decorrência de condicionamentos econômicos e que se realizam nas ações do cotidiano da vida urbana. Essa combinação de fatores buscaria analisar o contexto específico de cada localidade, bem como suas relações em nível mundial, pois, conforme exposto no material consultado nesta pesquisa, as teorias da gentrificação não podem se restringir à um único modelo de análise e sem levar em conta as especificidades do contexto social local, bem como sem procurar alguma interdisciplinaridade nas tentativas de construção de bases teóricas sobre o conceito.

A verificação de uma causalidade direta entre a existência de renda potenciais e a homogeneização dos espaços centrais, a partir dos movimentos de gentrificação,

requer certos cuidados, na medida em que a consideração de fatores que não estariam circunscritos apenas na esfera do diferencial de renda ou em análises de ordem estritamente econômica se fazem necessárias para completar as lacunas deixadas pelas teorias que se restringem à análise dos mecanismos da racionalidade econômica. Explicar a gentrificação como estratégia global de produção do espaço através do *rent gap* encontra suas limitações na medida em que, elevadas as teorias do fenômeno para o âmbito global, corre-se o risco de incorrer em um raciocínio mecanicista a despeito da diversidade de fatores simbólicos que permeiam as metamorfoses do espaço urbano e que se mostram bastante imbricados em fenômenos de ordem mais local, principalmente quando se fala em gentrificação nos países da periferia do capitalismo.

#### *Pela liberdade da cidade*

Para além dessa crítica, aponta-se que as teorias da gentrificação despontam como uma importante ferramenta na investigação sobre como operam as estruturas e as superestruturas capitalistas no processo de valorização do espaço sob a gerência do estado e através da articulação de grupos econômicos,<sup>84</sup> as quais modificam drasticamente as relações socioespaciais na/da cidade. Os processos de gentrificação, tidos em princípio como um fenômeno local e bem delimitado espacialmente, passam a engendrar um urbanismo segregador por definição, evidenciando-se como produtos de uma lógica inerente ao avanço da produção do espaço urbano sob a racionalidade expansiva do modo de produção capitalista.

Entretanto, ressalta-se que a racionalidade capitalista que promove gentrificação não se capilariza sem encontrar resistência por parte de movimentos anti capitalistas, seja a partir de ações individuais e coletivas enraizadas nas lutas diárias do cotidiano, seja através de movimentos sociais e organizações da sociedade civil que se colocam como forças políticas de oposição política à produção do espaço urbano sob a égide da ideologia liberal. Ainda que seja possível afirmar que a instauração de mecanismos políticos que buscam garantir a função social da

---

<sup>84</sup> Revelando assim o retorno aos núcleos centrais como “a frente de expansão territorial de um meio urbano ultra valorizado que esse modelo de planejamento busca promover (FILHO e MAGALHÃES, p. 441.)

propriedade<sup>85</sup> constituem-se como avanços em direção a uma política urbana menos segregadora, tais mecanismos ainda se mostram ineficientes e/ou insuficientes para garantir uma cidade menos desigual. As diversas barreiras que se colocam para a efetivação de desapropriação de imóveis/terrenos subutilizados dificultam sobremaneira o exercício do direito à cidade, pois conservam e reforçam ainda todos as prerrogativas da propriedade privada.

Nos momentos de crise da produção capitalista, o neoliberalismo se apresenta como um modelo de reestruturação da cidade “através da promoção das virtudes do mercado”<sup>86</sup>, mas que acabam por aprofundar as desigualdades sociais e produzir novas contradições, de ordem social, ambiental e política. Sob a lógica liberal, o direcionamento de infraestrutura e as práticas de regulação do uso do solo através das leis urbanísticas fazem com que a política institucional opere a partir das leis do mercado, considerando sempre as decisões que são mais convenientes para atrair investimentos privados para determinadas localidades. A cidade regida pelo mercado tende a evitar qualquer lógica que escape ao movimento de valorização e à realização do valor de troca. As demandas sociais por habitação, espaços coletivos, áreas públicas de convivência, etc., passam a subordinar-se ao lucro, sendo atendidas apenas na medida em que se tornem benéficas ao plano da cidade-empresa, submetendo o cidadão à condição de consumidor/usuário<sup>87</sup>. Os novos arranjos político-financeiros se dão, não apenas envolvendo processos de destruição-construção, mas funcionando também como instrumento de imposição de um novo modo de vida urbano, construído no plano simbólico (HARVEY, 2012, p. 80).

A objetivação do urbano no sentido da generalização do espaço como mercadoria é apontada como um “elemento estratégico para a reprodução do poder” (CARLOS, 2007, pp. 88), opera através da negação das necessidades humanas que

---

<sup>85</sup> O artigo 182 da Constituição Federal prevê a desapropriação e a concessão compulsória de imóveis ocupados com fins de moradia familiar e que não cumprem a sua função social (BRASIL, 1988).

<sup>86</sup> FILHO, MAGALHÃES, 2017

<sup>87</sup> “Nesse contexto, a vida se normatiza em espaços reduzidos a uma função específica. Quanto mais o espaço é submetido a um processo de funcionalização, mais é passível de ser manipulado, limitando-se, com isso, as possibilidades de apropriação. Nesse processo, o indivíduo se reduz à condição e usuário, enquanto o ato de habitar, como momento de apropriação criativa, se reduz ao de morar, ou seja, à simples necessidade de abrigo. [...] O plano de vivido se encontra regulado por instituições, por códigos, por uma cultura, que se projeta na realidade prático-sensível a partir de uma ordem distante, isto é, de uma totalidade mais vasta que domina e orienta o processo por meio do Estado.” (CARLOS, 2011, p. 65).

estão fora do aspecto do consumo e da subordinação das relações sociais na metrópole ao mundo da mercadoria, garantindo a cidadania aos seus moradores apenas na medida em que estes “realizam sua condição de usuário de serviços” (CARLOS, 2007, pp. 88).

O pragmatismo do discurso economicista coloca em primazia a acumulação de capital e impõe ideologicamente um modelo de urbanismo segregador, que nega o valor de uso do espaço e inibe a construção de espaços de encontro sem a mediação da troca. Em contraposição a esta lógica, compreendemos que a cidade, assim como uma espécie de um ser vivo, deve ser compreendida na relação entre suas partes; na história evolutiva de sua forma; nas sensíveis conexões que são invisíveis a olho nu. Se a produção do espaço urbano se confunde com a produção do espaço em si, ou se ela constitui como instância inseparável do processo de reprodução social, concordamos com as ideias de Harvey quando afirma que “a questão sobre qual tipo de cidade queremos não pode estar divorciada da questão sobre qual tipo de relações sociais buscamos, qual relação nutrimos com a natureza, qual modo de vida desejamos”<sup>88</sup>.

Entretanto, o modelo urbanístico neoliberal tende às rupturas, enseja o favorecimento à construção de espaços independentes e desintegrados com a vizinhança que respondem à ordens distantes, promovendo a fragmentação dos espaços e o dilaceramento das relações sociais previamente estabelecidas. Sob a lógica da cidade-empresa, os prédios esvaziam-se e perdem sua função social, sendo valorizados apenas na medida em que podem trazer lucro para os agentes da promoção imobiliária; as ruas tornam-se grandes avenidas e vias expressas para atender ao tempo da circulação frenética, tornando-se apenas lugares de passagem e cumprindo estritamente sua gritante funcionalidade. A excessiva tecnificação e instrumentalização do espaço em função do lucro esvaziou seu sentido social, resultando numa perversa objetificação da natureza e da vida. A metrópole, como produto e obra humana, enuncia a liberdade da criação; contudo, sob o modo capitalista de produção, apresenta-se como uma expressão de uma liberdade estéril,

---

<sup>88</sup> HARVEY, 2009, p. 9.



essencialmente artificial, encerrada dentro dos muros da propriedade privada e da reprodução do *status quo*.

O reconhecimento da produção do espaço enquanto movimento intrínseco à reprodução social, mediada nos níveis político, econômico e social, nos permite reconhecer a cidade como produção humana historicamente construída, ou seja, enquanto um momento da reprodução social; sendo, assim, passível de mudanças e de transformações. Se, atualmente, a produção social encontra-se subordinada às exigências do modo de produção capitalista, isso nos permite pensar como a cidade pode ser se procurarmos responder às questões mais urgentes relacionadas às necessidades humanas. A fundação de outras bases de relações socioespaciais na cidade constitui-se como virtualidade, mas também como materialidade no cotidiano, no dia-a-dia invisível de cada pessoa, enquanto possibilidade de ressignificação de concepções e práticas de uso e apropriação do espaço que podem se afirmam como negação e como resistência à lógica da produção do espaço como mercadoria. Como aponta Harvey:

“O direito à cidade está, por isso, além de um direito ao acesso àquilo que já existe: é um direito de mudar a cidade mais de acordo com o nosso desejo íntimo; a liberdade para nos fazermos e nos refazermos, assim como nossas cidades, é um dos mais preciosos, ainda que dos mais negligenciados, dos nossos direitos humanos.” (HARVEY, 2009, p. 09).

## REFERÊNCIAS

BAITZ, R. A Propriedade Contra a Posse e a Propriedade 2. GEOUSP Espaço e Tempo (Online), [S. l.], v. 11, n. 2, p. 91-109, 2007. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2007.74068. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74068>. Acesso em: 1 ago. 2021.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006, 293p.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL, Lei 5788/90. Estatuto da Cidade. Presidente da República em 10 de julho de 2001.

CARLOS, A. F. A. A condição espacial. 1ª ed., 3ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, A. F. A. Henri Lefebvre: A problemática urbana em sua determinação espacial. Geousp - Espaço e Tempo (Online), v. 23, n. 3, p. 458-477, dez. 2019, ISSN 2179-0892. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/163371>. Acessado em 21 de março de 2020.

CARLOS, A. F. A. O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. A “revitalização” urbana como processo de valorização do espaço, pp. 87-91. São Paulo: FFLCH, 2007.

CLAVAL, P. Marxismo e geografia econômica na obra de David Harvey. Espaço e Economia [online], 3 | 2013.

DAMIANI, A. L. Espaço e Geografia: Observações de Método. Elementos da Obra de Henri Lefebvre e a Geografia. Ensaio sobre Geografia Urbana a partir da Metrópole de São Paulo. Livre Docência. DG-FFLCH-USP, 2008.

FILHO, J. B. M. T., MAGALHÃES, F. N. C. A metrópole entre o neoliberalismo e o comum: disputas e alternativas na produção contemporânea do espaço. Cad. Metróp., São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 433-454, mai/ago 2017.

HARVEY, D. A Liberdade da Cidade. Tradução de: Anselmo Alfredo, Tatiana Schor, Cássio Arruda Boechat. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 26, pp. 09 - 17, 2009.

HARVEY, D. O Direito à Cidade. Tradução de: Jair Pinheiro. Revista Lutas Sociais, PUC/SP, 2012. Originalmente publicado em New Left Review, n. 53, pp.73-89 2008.

LEFEBVRE, H. Introdução à Modernidade: Prelúdios. Trad. Jehovanira Chrysóstomo de Souza. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1969.

LEFEBVRE, H. O Direito à Cidade. Editora Moraes. São Paulo, 1991. (1ª edição 1969).

FOLADORI, G. Marxismo e meio ambiente. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1999.

MARTINS, R. D. F. O Projeto Porto Maravilha e o *Rent Gap* de Neil Smith. Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg., V.17, N.3, p.195-214, Recife, set./dez. 2015.

MENDES, L. Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. Cad. Metrop., São Paulo, v. 13, n. 26, pp. 473-495, jul/dez 2011.

PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. Cad. Metróp., São Paulo, v. 16, n. 32, pp. 307-328, nov. 2014. Disponível em <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3201>

REINA, M. L., COMARÚ, F. A. Dinâmicas imobiliárias e políticas públicas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na Mooca. Cad. Metróp., São Paulo, v. 17, n. 34, pp. 419-440, nov 2015.

RIGOL, S. M. A Gentrification: Conceito e Método. In. CARLOS, A. F. e CARRERAS, Carles. Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole (orgs.). São Paulo: Contexto, 2005.

RUDY, C. Nas entranhas da Cidade: Resistências à organização capitalista da vida urbana. Editora Monstro dos Mares. Ponta Grossa, 2019.

SANTOS, C. R. S. A Gentrificação Como Atualização das Estratégias Imobiliárias: os novos dispositivos de acumulação. XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

SANTOS, C. R. S. Dos Negócios na Cidade à Cidade Como Negócio: Uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço. Revista Cidades, v. 3, n.5, pp. 101-122, 2006.

SCHMID, C. A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre: em direção a uma dialética tridimensional. Tradução: MARQUES, Marta Inez Medeiros, Marcelo Barreto. GEOUSP – espaço e tempo, São Paulo, N°32, pp. 89- 109, 2012.

SEABRA, O. C. de L. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. Cidades. v. 1, n. 2, 2004, p. 181 - 206.

SPOSITO, M. E. B. Capitalismo e Urbanização. Contexto, 1988.