

CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES DE SÃO PAULO
INICIAÇÃO CIENTÍFICA
GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

NATÁLIA PERES RODRIGUES

GENTRIFICAÇÃO ESTRATÉGICA:
CIDADES À VENDA

SÃO PAULO

2013

NATÁLIA PERES RODRIGUES

**GENTRIFICAÇÃO ESTRATÉGICA:
CIDADES À VENDA**

Artigo Científico apresentado à Coordenação de Iniciação Científica como requisito à obtenção do certificado de conclusão da pesquisa desenvolvida no curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Belas Artes de São Paulo.

Orientador: Prof. Dr. Marco Aurélio Lagonegro

SÃO PAULO

2013

RESUMO

Esta pesquisa disserta sobre os processos de gentrificação que vêm crescendo nas cidades, principalmente em áreas potencialmente lucrativas. A importância em 'vender' a cidade aos investidores, turistas, pessoas com maior poder aquisitivo, etc; acaba tornando-se prioridade ao invés de priorizarem-se os cidadãos, a infraestrutura para atendê-los e a qualidade de vida dentro das cidades.

Ao longo do trabalho serão apresentados conceitos e exemplos dos processos de gentrificação e algumas questões a serem levantadas sobre o tema.

Palavras-chave: Gentrificação; requalificação; especulação.

ABSTRACT

This dissertation research on the processes of gentrification in cities that are growing, especially in potentially lucrative. The importance of 'selling' the city to investors, tourists, people with higher purchasing power, etc.; eventually becomes priority rather than to prioritize citizens, infrastructure to serve them and the quality of life within cities.

Throughout the paper we present examples of the concepts and processes of gentrification and some questions to be raised about the topic.

Keywords: Gentrification, redevelopment; speculation.

como um todo, não se torna uma medida que qualifica, e sim que segrega.

1. INTRODUÇÃO

Segundo ARANTES, 2012: “O visual de uma cidade, bem como a maneira pela qual ela se deixa por assim dizer manusear, seu aspecto ‘tátil’, podemos acrescentar, refletem decisões sobre o quê e quem pode estar visível ou não, decisões em suma sobre ordem e desordem, o que acarreta algo como uma estetização do poder, da qual o desenho arquitetônico é um dos instrumentos mais aparatosos”.

Nota-se que a estetização do poder, nas cidades, também é vista em obras como museus, óperas, shoppings, empreendimentos imobiliários, megaeventos, etc; implantados estrategicamente em locais potencialmente lucrativos, a fim de tornarem-se centralidades comerciais para determinado público.

A problemática para tais obras não gira apenas em torno de sua construção em si, mas também do entorno em que estarão implantados, pois isso influenciará diretamente à valorização, frequência e consequente captação de lucro e pessoas.

A partir daí iniciam-se os processos de gentrificação, que através de uma estratégia do mercado imobiliário, (normalmente aliado a uma política pública de revitalização de áreas degradadas) procura recuperar a região de forma a deslocar a população original, atrair residentes de mais alta renda e recuperar a atividade econômica no local ou atrair novas atividades lucrativas.

Como cita ROGERS, 2008 “O sucesso de uma cidade depende de seus habitantes e do poder público; da prioridade que ambos dão à criação e manutenção de um ambiente urbano e humano.”; é nítida a discordância de prioridades entre a população de baixa renda e o poder público, onde uns pedem por moradia digna e outros investem em infraestrutura para sediar megaeventos internacionais.

Esse é o caso do Brasil na Copa do Mundo de 2014, onde estão sendo investidos milhões para construções de arenas esportivas, alojamentos de luxo, etc; que ‘maquiam’ a realidade de miséria e calamidade que populações de baixa renda vivem nas proximidades desses projetos.

O objetivo deste artigo visa apresentar ao leitor uma das causas da segregação social-urbana e um dos processos que mais crescem nas cidades, a fim de alertar sobre como identificar a gentrificação e mostrar a importância da participação popular nas decisões e concepções de projetos para a cidade, evitando que uma requalificação/revitalização acabe tornando-se mais uma gentrificação estratégica.

A metodologia aplicada a essa pesquisa consiste em abordar conceitos e apresentar exemplos “gentrificados”, assim como mostrar que um projeto ou medida de requalificação/revitalização, que não contemple as reais necessidades da cidade como um todo, não se torna uma medida que qualifica, e sim que segrega.

2. DESENVOLVIMENTO

2.1. Processos de Gentrificação

Segundo arquiteta e urbanista Raquel Rolnik, professora e relatora especial da Organização das Nações Unidas para o direito à moradia adequada, 'Gentrificação' é o nome que se dá à expulsão de moradores pobres de determinada região por meio de um conjunto de medidas socioeconômicas e urbanísticas marcado pela hipervalorização de imóveis e encarecimento de custos. Esses processos de 'enobrecimento urbano' identificam casos de recuperação do valor imobiliário de regiões.

A expressão "*gentrification*" foi usada pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass, em 1964, ao analisar as transformações imobiliárias em determinados distritos londrinos. Entretanto, é pelo geógrafo britânico Neil Smith que o processo é analisado em profundidade e consolidado como fenômeno social presente nas cidades contemporâneas. Smith identificou os vários processos de gentrificação em curso nas décadas de 1980 e 1990 e tentou sistematizá-los.

Um exemplo de gentrificação ocorreu na cidade de Soho, em Londres, como conta ARANTES, "onde inicialmente ocorreu o incentivo à reciclagem dos *lofts* pela comunidade local de artistas, onde reabilitava-se a área sinistrada por uma operação concertada de requalificação dos espaços desativados das velhas manufaturas, convertidos em galerias ou mesmo residências de artistas, boutiques, restaurantes ditos sofisticados, etc; e consequente migração forçada dos antigos moradores e reconversão dos raros proprietários remanescentes, travestidos de intermediários de altos negócios imobiliários." (ARANTES, 2012, p.20.).

A gentrificação não é só a expulsão, mas também a precarização da vida das pessoas na cidade.

Abaixo um esquema ilustrativo sobre como ocorre o processo de gentrificação em um bairro:



Fonte: rupturablog.blogspot.com

2.2. Cidades à venda

O termo 'estratégia' remete à astúcia de se planejar algo; de liderar ações em busca de um objetivo maior. No caso de uma área degradada que precisa de um '*upgrad*' para ser valorizada no mercado imobiliário, são realizadas algumas estratégias, como escolha do local, sua finalidade e público a ser atingido.

Um dos problemas visíveis quanto a essas 'estratégias' são a falta de planejamento como um todo. Na maioria das vezes são realizadas apenas intervenções pontuais, geralmente para valorizar a região.

Como cita ARANTES (2012, p.42): "(...) lugares criados artificialmente, muito mais sob protestos do que resultado dos acordos democráticos tão propalados".

Negócios imobiliários são fechados em grande parte à custa de populações desalojadas e deslocadas para áreas distantes que, na maioria das vezes, não oferecem a infraestrutura que os moradores necessitam, como escolas, postos de

saúde, transporte público, trabalho, etc. No caso das favelas, seus moradores mal sabem para onde serão relocados.

“O que antes era produto de ação de forças imobiliárias e de atores privados transformou-se em inúmeras cidades do mundo, em políticas urbanas de revalorização das áreas centrais, com o objetivo de torná-las mais atrativas economicamente.” (GASPAR, 2006).

O processo é percebido não somente em áreas centrais, mas também nas áreas revalorizadas graças à implantação de projetos estrategicamente lucrativos.

Nota-se que é feita uma seleção de imagens das cidades antes de “vendê-las” ao mundo, ignorando-se os deficits - como seus problemas urbanos, sociais e econômicos, etc - que poderiam inviabilizar o investimento ou realização de projetos e eventos que gerem lucros (a quem?).

Nessa linha, Sanchez, 1999 afirma: “A aspiração de colocar a cidade no novo mapa do mundo é perseguida por hábeis gestores do “city-marketing” que fabricam também uma nova cidadania, um novo modo de ser e viver na cidade; é o que chamamos de cidade-espetáculo”.

As cidades se apresentam, perante os cidadãos, como cidades-mercadoria, onde tudo está marcado pela circulação e consumo dos novos produtos urbanos.

2.3. Requalificação: mais uma causa da gentrificação?

A requalificação se dá através de um conjunto de atividades que visam o melhoramento de uma área. Para que essa melhora abranja não somente a estética do local, mas também aos cidadãos que nela vivem.

É preciso que mecanismos como a melhor administração e distribuição de renda, o controle no aumento dos aluguéis e da compra e venda de produtos, terrenos, dentre outras atividades, sejam balanceadas, para que viver num local bom (em relação à infraestrutura existente como comércios, áreas de lazer, escolas, transporte, emprego, etc) não seja destinado/acessível apenas a uma pequena parte da cidade, e sim a todas as classes econômicas, para que a cidade não seja segregada entre ricos e pobres.

“Todo programa de urbanização e de melhoramento urbanístico que não vem acompanhado de um melhor sistema de distribuição de renda e que não leve em consideração as pessoas que moram em condições precárias irá gerar a gentrificação.”

A frase dita pelo arquiteto Nunes Lopes dos Reis, que realiza trabalhos comunitários e ambientais pelo instituto PEABIRU, reforça a ideia de que não há como fazer requalificações sem que haja um olhar atento pela cidade como um todo, considerando a participação das pessoas nas propostas de projetos/intervenções, independente de sua condição econômica.

A seguir serão apresentados 2 exemplos em que se percebe o processo de gentrificação na cidade de São Paulo: o projeto Nova Luz é um exemplo onde a proposta de requalificação/revitalização urbana não foi pensada para toda a cidade, onde foram propostas milhares de remoções/desapropriações. Já o edifício Copan é um exemplo onde estão ocorrendo processos de gentrificação por conta do aumento de aluguéis e custos de vida.

2.3.1. Projeto Nova Luz: uma proposta 'gentrificadora'

Delimitado pelas avenidas Cásper Libero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Mauá, no centro de São Paulo, abrangendo 529.304 m² de área de intervenção, da qual fazem parte 45 quadras, sendo previstas, segundo site 'G1/Globo', a demolição de 30% da chamada "Cracolândia". A secretaria evita usar o termo "demolição", preferindo falar em "renovação".

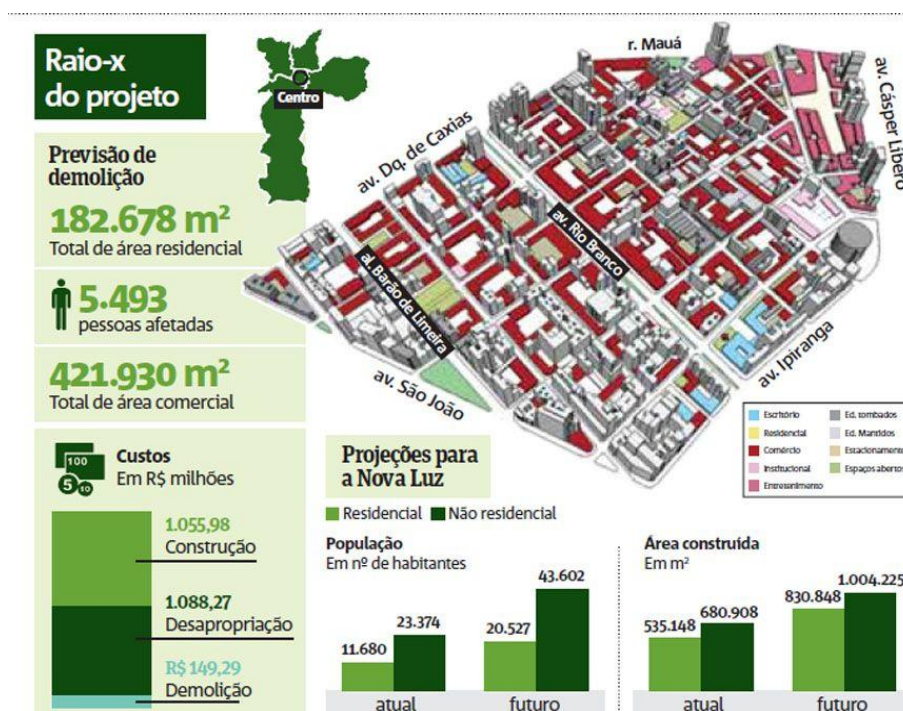
Segundo a assessoria de imprensa da pasta, parte dos imóveis será desapropriada e demolida para a construção de áreas públicas. As demais partes darão lugar a lançamentos imobiliários que serão construídos pelo consórcio vencedor.

Abaixo imagem aérea do perímetro de intervenção do projeto.



Fonte: <http://www.prefeitura.sp.gov.br>

A Defensoria Pública, responsável pela ação que culminou na nova decisão, do não andamento do projeto, afirma que a legislação não foi respeitada quando a prefeitura não fez um levantamento de pessoas que moram na região e que podem ser afetadas pelo projeto, em especial pelas desapropriações.

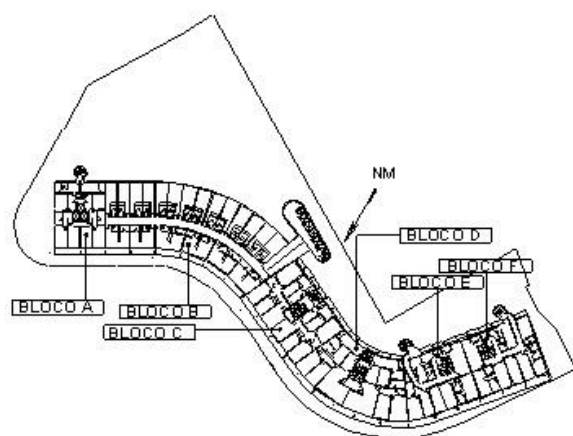


Fonte: <http://centrosp.com.br/revitalizacao-centro-sp/>

2.3.2. Edifício COPAN: arquitetura como 'status'?

Encomendado na década de 50 para o IV Centenário da cidade, o edifício Copan, projeto do arquiteto Oscar Niemeyer com a colaboração de Carlos Alberto Cerqueira Lemos, fica localizado na Av. Ipiranga, no centro de São Paulo.

O edifício tem 115 metros de altura, 35 andares (incluindo três comerciais), além de dois subsolos, e cerca de duas mil famílias residentes. Possui 1160 apartamentos, distribuídos em seis blocos: o bloco A possui 64 apartamentos de 2 dormitórios, os blocos C e D possuem 128 apartamentos de 3 dormitórios e os blocos B, E e F possuem 968 apartamentos tipo kitchenettes e de 1 dormitório.



Fonte: <http://edificiocopan.com.br/sobre-o-copan>

Com o declínio do Centro nos anos 1970, o edifício entrou em decadência e durante muitos anos sua imagem esteve associada a um ambiente conturbado e chegou a ser considerado cortiço vertical. Após a década de 1990, com o início da revitalização do Centro, o COPAN atraiu a classe média, em busca de moradia de qualidade, bem localizada e que, atualmente, é um ponto turístico e um referencial de 'status' ou 'moda', atraindo, principalmente, o público jovem.

A jornalista Sabrina Duran, ex-moradora de uma kitchenette de 30m² no Copan, foi "gentrificada" pelo alto preço do aluguel, passando de R\$750,00 a R\$1400,00. Esse aumento de custo não foi relacionado à despesas para manutenção, pois já haviam sido realizadas organizações de moradores para reforma do edifício. Realizada a mesma, o valor dos aluguéis aumentara, e também a procura devido ao status que o edifício passou a ter por sua arquitetura e boa localização (entrevista realizada em agosto, 2013).

A substituição das pessoas tornou-se algo frequente, onde os projetos definem o nível de consumo e atividades que obrigatoriamente delineiam o perfil dos novos ocupantes do lugar. É preciso 'segurar' a especulação imobiliária para garantir o direito do cidadão de morar num lugar bom, servido com infraestrutura e bem localizado.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A mistura social, cultural, étnica, e econômica deve ser gerada e respeitada nas cidades (em todos os lugares; a cidade é o sujeito analisado em questão), pois é isso que gera troca de experiências e desenvolvimento da cidade e cidadão.

Antigamente ‘requalificação’ e ‘revitalização’ eram sinônimos de desenvolvimento e progresso. Hoje também podemos analisar por esse lado, contudo, é nítido os interesses envolvidos ‘por trás’ dessas propostas “para a cidade”. É de extrema importância investir em melhorias, contanto que tais medidas beneficiem a todos, e não tornem-se privilégios.

Uma área ‘bem servida’ com infraestruturas como locais de trabalho, escolas, equipamentos de cultura e lazer, transporte, etc; deve ser uma área acessível a todo cidadão (independente de sua condição econômica), e não tornar-se um bairro de “alto padrão” por conta disso.

Ao analisar o artigo é possível identificar que algumas medidas tomadas nos projetos de requalificação e revitalização urbana também são causadoras da gentrificação nos locais propostos, pois não vêm acompanhadas de um planejamento completo da área, onde também é preciso considerar as reais necessidades dos habitantes da região, e não somente priorizar a imagem do lugar e o lucro que poderá ser ganho a partir disso.

Um grande desafio é tentar melhorar e desenvolver a cidade sem precisar “coloca-la abaixo”, superfaturar nas obras e incluir a participação popular nos projetos. Afinal, é possível requalificar sem gentrificar?

REFERÊNCIAS

ARANTES, Otília. Berlim e Barcelona: duas imagens estratégicas. 1ª edição, 2012, São Paulo.

ARANTES, Otília, VAINER. Carlos Vainer e MARICAT, Ermínia. A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consenso. Petrópolis: Editora Vozes, 3a edição, 2002.

ARANTES, Otília. VAINER, Carlos. MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único. 2ª edição. Editora Vozes, 2000 – Petrópoles.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. De Volta a Cidade - Dos Processos de Gentrificação às Políticas de Revitalização dos Centros Urbanos, São Paulo: Ed. Annablume, 1ª edição 2006.

BENÉVOLO, Leonardo. História da cidade. São Paulo, 2003.

GASPAR, Samantha dos Santos. "Gentrification: processo global, especificidades locais?", 2008.

HARVEY, David. A condição pós moderna – São Paulo, 1992.

JACOBS, Jane. Morte e vida das grandes cidades – São Paulo, 1961.

ROGERS, Richard & GUMUCHDJIAN, Phillip. Cidades para um pequeno planeta. Barcelona, 2008.

VARGAS, Heliana Comin e CASTILHO, Ana Luisa Howard. Intervenções em centros urbanos, 2ª edição – São Paulo, 2009.