

## **Projeto de Extensão Universitária – Programa Unificado de Bolsas USP**

**Docente Responsável: Renato Cymbalista**

**Faculdade de Arquitetura e Urbanismo**

**Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto**

### **1. Título**

Gentrificação: medir, prevenir, enfrentar:

Balanço do debate, apoio à construção de seminário,  
sistematização e disseminação de resultados

### **2. Resumo**

O projeto de extensão universitária tem como objetivo apoiar a realização de seminário internacional sobre a temática da gentrificação, assim como apoiar na sistematização e disseminação de seus resultados. A reflexão e o encontro têm como objetivos realizar um balanço crítico sobre as especificidades dos processos de gentrificação nas cidades do Sul Global e mais especificamente São Paulo; e apoiar a circulação de conhecimento sobre as estratégias de enfrentamento à gentrificação, e os estudos existentes sobre a temática.

### **3. Justificativa**

De tempos em tempos alguma palavra fica na moda no debate sobre as cidades. Sem dúvida “Gentrificação” é um desses termos. Não há debate sobre as cidades e suas áreas centrais em que ele não apareça de alguma forma. Justamente por isso devemos ter cuidado ao falar de gentrificação, principalmente para o caso brasileiro: o que queremos dizer quando falamos nisso? Em que medida ela ocorre atualmente? Sobretudo, em que termos a ideia de gentrificação nos ajuda (ou atrapalha) a entender o que está em jogo nas cidades brasileiras atualmente? O termo foi cunhado em 1964 pela socióloga urbana Ruth Glass, para designar um processo bem específico, a substituição de moradores operários por grupos de maior renda em bairros centrais específicos de Londres, mantendo os mesmos edifícios. Ou seja, um processo de transformação distinto da especulação imobiliária corporativa ou dos grandes projetos de renovação urbana (Glass, 1964).

O conceito ressoou fundo no debate urbano, principalmente entre autores progressistas. Zukin (1982) descreve o processo em regiões como o Soho e o Greenwich Village em Nova Iorque. Além de ser pesquisadora, Zukin foi testemunha em primeira pessoa do processo de transformação da região, conforme relata na introdução de seu livro:

[...] me interessei pelos lofts inicialmente como moradora. Em 1975 em me mudei no espaço rústico de um loft em Greenwich Village que havia sido originalmente uma fábrica de roupas no início do século XX [...] Naquele momento, a maior parte dos outros andares do edifício ainda eram ocupados por pequenos negócios, pela chamada “indústria leve”: uma metalúrgica, uma oficina de silk-screen, uma fábrica de chapéus para mulheres, dois senhores que faziam mostruários para vendedores, dois jovens marceneiros [...] O bairro também era de uso misto. Vendedores de artigos usados ocupavam as lojas. Em uma esquina um edifício grande e arruinado de tijolos, anteriormente um hotel, havia deteriorado e era uma pensão que alugava quartos. O resto do quarteirão era feito de edifícios de lofts [...] Em dois anos, o caráter da rua tinha mudado de forma irreversível. Os proprietários de edifícios aumentaram os aluguéis e se recusaram a renovar os contratos dos artesãos. A pensão havia se “desenvolvido” e se transformado em apartamentos-loft. Nos finais de semana os novos residentes tomavam sol em seus terraços [...] Em 1979 o meu edifício virou uma “co-op”<sup>1</sup> [...] Os novos moradores incluíam 2 advogados e um contador. Um dono de uma loja comprou um loft para viver e outro para alugar. Dois homens compraram andares puramente como investimento, e venderam-nos em um ano.” (Zukin, 1982, prefácio)

A novidade no trabalho de Zukin era apontar a relevância do estilo, do modo de vida de viver em antigas instalações e cenários urbanos industriais remodelados como atrativo para as pessoas que desejavam ter um modo de vida *cool*, rapidamente transformado em produto disputado no mercado imobiliário, revelando a importância da matéria urbana e arquitetônica histórica para a transformação urbana elitizadora.

A partir da década de 1990, o termo se difundiu e se globalizou. Possivelmente quem mais contribuiu para que isso acontecesse foi o geógrafo americano Neil Smith, que mostrou nexos entre os processos de gentrificação atomizados, os grandes investimentos do mercado imobiliário e as estratégias do poder público, que busca renovar trechos das cidades tendo em vista a valorização imobiliária (Smith, 2002; 2005).

Na segunda metade da década de 1990 o termo chegou de fato no debate urbano no Brasil. A ideia de uma “gentrificação generalizada” defendida por autores como Neil Smith foi muito funcional em uma situação de disputa pelas áreas centrais das maiores cidades do país (Bidou Zachariassen, 2000).

A cidade de São Paulo foi protagonista no emprego da ideia de gentrificação. Na segunda metade da década de 1990 dois processos se instalaram nas áreas centrais da cidade: por um lado movimentos sociais de luta por moradia começaram a ocupar edifícios vazios, com a compreensão de que a luta por moradia não se resumia a um teto. Por outro lado, algumas intervenções públicas massivas na área central, como a Sala São Paulo, tentavam trazer de volta as elites para as regiões centrais que eram vistas como abandonadas por muitos (Wisnik et. al., 2001). A situação apresentava portanto três elementos ao mesmo tempo: a circulação do conceito teórico em meios acadêmicos; indícios empíricos de tentativas de elitização capitaneadas pelo poder público; e atores sociais disputando os mesmos territórios centrais. Fazia bastante sentido falar dos riscos da gentrificação, e continuamos falando dela até hoje, cada vez mais.

De lá para cá só se faz falar mais de gentrificação. Atualmente chamamos de gentrificação uma série de fenômenos relacionados à desigualdade, segregação, revitalização, projetos urbanos, reutilização de edifícios antigos. Quase todos os efeitos do estágio atual do capitalismo nas cidades acabam se associando a essa

---

<sup>1</sup> Cooperativa, tipo de relação condominial comum em Nova Iorque

ideia. Isso é arriscado, pois quanto mais sentidos um termo tem, menos preciso ele fica.

Recentemente começaram a aparecer em inglês os chamados “Readers” sobre gentrificação, guias acadêmicos que nos ajudam a entender um debate em meio às centenas de pesquisas e artigos publicados sobre uma temática específica (Lees, Slater, Wyllys, 2010; Brown-Saracino, 2010). Olhando para o caso das grandes cidades brasileiras na contemporaneidade, duas questões relevantes emergem: a necessidade de qualificá-la e quantificá-la, e o desafio de superar a simples enunciação do problema, e pensar em estratégias de ação destinadas a estancar, a prevenir ou a reverter processos de gentrificação.

Sobre o primeiro ponto – medir e qualificar processos de gentrificação – sabemos que os processos de gentrificação incidem de formas específicas nas metrópoles do Sul global. Não se verifica até o momento nessas cidades a expulsão massiva que ocorrem em cidades como Nova Iorque, Paris, Londres. Mas é grande ainda o trabalho de traslado dos conceitos para o Sul. A antologia de Lees, Slater e Wyllys (2010) traz 40 textos, nenhum dos quais refere-se às cidades do sul, à exceção da rica Austrália. Para o caso sul-africano, Lemanski (2014) aponta as limitações da aplicação mecânica de teorias vindas do norte, levando em conta os processos de revenda de moradia pública subsidiada, e cunhando o termo “Gentrificação Híbrida”. Para o caso latinoamericano Salinas (2013) qualifica os processos em Buenos Aires e Cidade do México; Contreras (2005, 2011, 2012) busca qualificar os processos em curso no centro de Santiago antes de taxá-los de gentrificação; Cymbalista, Souchaud e Xavier (2016) apontam para especificidades no centro de São Paulo que apontam para diferentes processos em curso, como os de superadensamento e encortiçamento, que podem caminhar em paralelo à gentrificação de espaços específicos. Em esforço de balanço regional consta de Contreras, Lulle e Figueroa (2016), com casos comparativos de diferentes cidades latinoamericanas. O trabalho está em curso, e fica clara a necessidade de adaptação dos conceitos.

Para São Paulo, entre 2000 e 2010 por exemplo, não houve gentrificação em grande escala nos bairros centrais de São Paulo conforme os dados do Censo. Ao contrário: algumas partes do Centro se popularizaram, como o Brás, o Pari, o Bom Retiro. Existe nesses bairros – com situações semelhantes em todas as grandes cidades brasileiras – um conjunto de processos relacionados à moradia de baixa renda: encortiçamento; contratos não regulados pelas leis do inquilinato resultando em despejos repentinos; alugueis abusivos; coabitação; altas rotatividades. Todos esses processos são perversos e atingem as populações mais vulneráveis, que frequentemente vão parar na rua. Mas se a região não se elitiza, nada disso pode ser chamado de gentrificação (Cymbalista, Souchaud, Xavier, 2016).

Até mesmo uma grande atividade do mercado imobiliário pode dar uma falsa imagem de gentrificação. Edifícios recém construídos têm sempre boa aparência, e dão ótimas fotos de denúncia, principalmente se situados ao lado de outros antigos em mau estado de conservação. Mas a chave para entender se ocorre a gentrificação não são os prédios, e sim os moradores. Quem são eles? Qual a sua renda? Nem sempre os moradores dos novos edifícios são gente mais rica do que os moradores originais ou do que a média do bairro. Nas cidades brasileiras, os ricos e as classes médias altas brasileiros são pouco ousados, e não têm tradição de “desbravar” novos territórios intra-urbanos. O mercado imobiliário traz

muitos indícios que existe tendência a escolha de permanecer nos bairros valorizados mesmo que em apartamentos apertados. É este um dos pontos de foco do seminário aqui proposto.

O segundo ponto importante: é preciso ir além do uso do termo “gentrificação” como denúncia. Há décadas o processo foi identificado nas cidades do Norte pela literatura, e os estudos empíricos mostram que eles vêm se amplificando exponencialmente (Smith, 2002). Se nas últimas décadas do século 20 as cidades foram acusadas de promover e intensificar os processos de gentrificação, no século 21 muitas delas mostram ter recebido o recado dado pela academia e pelos ativistas, e vêm colocando em curso estratégias anti-gentrificadoras. Como são experiências recentes, tais iniciativas são mais fáceis de trilhar na mídia do que nos estudos acadêmicos. Por exemplo, Paris anunciou em 2015 medidas destinadas a enfrentar a gentrificação baseadas no que chamamos aqui de “Direito de preempção”, o direito de o poder público exercer a preferência na compra de imóveis no mercado<sup>2</sup> Neukolln, o distrito *hipster* de Berlim implementou em 2016 uma lei<sup>3</sup> destinada a combater a especulação com imóveis antigos, proibindo por exemplo a junção de dois apartamentos em um maior e dando ao poder público poder de veto em transações imobiliárias. Em muitas cidades no mundo anglo-saxão desde a década de 1990 existem os *Community land trusts*, que podemos traduzir como “Fundos Comunitários de Terras”, instrumentos que buscam retirar terras dos mercados especulativos instituindo propriedades coletivas.<sup>4</sup>

Muito recentemente esses casos vêm despertando muito recentemente a atenção dos estudos acadêmicos (Annuziata, 2017; Lees e Annuziata, 2018), mas o debate ainda não é identificável no Brasil – este é justamente o segundo objetivo da realização do seminário proposto. Em que medida elas estão funcionando? Como podemos aproveitar essas ideias? As medidas vêm sendo implementadas? Vêm tendo o impacto desejado? Como podem ser aperfeiçoadas?

O fato de as áreas centrais das grandes cidades brasileiras ainda terem significativos bolsões de moradia popular pode ser uma vantagem. Recusando a ideia de que o futuro já está dado, e assumindo que ele está em disputa e depende da competência e capacidade de atores sociais públicos, institucionais e privados, o seminário busca contribuir para aumentar a capacidade social na prevenção, enfrentamento e reversão de processos de gentrificação.

O seminário internacional proposto “Gentrificação: medir, prevenir, enfrentar” será momento de discussão privilegiado e em grande medida inédito em São Paulo. Ocorre a partir de uma articulação interinstitucional (FAU-USP, Instituto Goethe, Universidade de Bristol, Fundação Pró-Helvetia, Edith Maryon Stiftung). Está em processo a solicitação de recursos complementares para a FAPESP.

---

<sup>2</sup> <https://www.archdaily.com.br/br/759927/paris-anuncia-medidas-radicaais-para-impedir-gentrificacao> [dá para inserir como hiperlinks nos trechos que eu sublinhei]

<sup>3</sup> <https://www.theguardian.com/cities/2016/oct/04/does-berlin-anti-gentrification-law-really-work-neukolln>

<sup>4</sup> <http://www.lincolnst.edu/publications/articles/community-land-trusts>

O seminário será evento articulador do projeto, mas o projeto de extensão se desenvolverá para quem e para além do seminário. Antes dele, com a sistematização do debate, de experiências já existentes e a preparação de visitas de campo a serem realizadas durante o seminário. Após o seminário, as discussões e debates serão sistematizados e publicizados, resultando também em recomendações para políticas públicas de prevenção e enfrentamento da gentrificação nas cidades brasileiras.

#### **4. Objetivos**

Os objetivos do projeto são:

- atribuir qualidade à realização do seminário internacional “Gentrificação: medir, prevenir, enfrentar;
- construir possibilidade de aprofundamento da formação de aluno de graduação vinculada à bolsa PUB;
- adensar e disseminar o conhecimento sobre as especificidades dos processos de gentrificação em curso nas cidades do sul global e mais especificamente São Paulo;
- adensar e disseminar o conhecimento sobre as estratégias e a literatura recente de enfrentamento da gentrificação;
- apoiar realização de seminário internacional;
- sistematizar e disseminar os resultados do seminário internacional.

#### **5. Material e métodos**

- Mapeamento e reconhecimento da literatura existente sobre a gentrificação em cidades do Sul Global;
- Mapeamento e reconhecimento da literatura existente sobre projetos de enfrentamento da gentrificação;
- Preparação de seminário internacional;
- Realização de seminário internacional (10-14 de dezembro);
- Balanço e sistematização dos resultados do seminário internacional;
- Edição e disseminação dos resultados do seminário internacional em publicação na internet, a ser disponibilizada no site do Laboratório para Outros Urbanismos ([www.usp.br/outrosurbanismos](http://www.usp.br/outrosurbanismos))

#### **6. Detalhamento das atividades a serem desenvolvidas pelo(s) bolsista(s)**

1. Familiarização com a temática e a literatura (agosto/setembro 2018)
2. Apoio à preparação do seminário internacional (setembro a dezembro 2018)
3. Apoio à preparação de visitas de campo durante o seminário (outubro a dezembro 2018)
4. Apoio na realização do seminário internacional (dezembro 2018)
5. Apoio na sistematização dos resultados do seminário internacional (janeiro 2019-abril 2019)
6. Diagramação dos resultados do seminário internacional (abril 2019-maio 2019)
7. Publicização dos resultados do seminário internacional no site [www.usp.br/outrosurbanismos](http://www.usp.br/outrosurbanismos) (junho 2019)

## 8. Elaboração de relatório final (julho 2019)

### 7. Resultados esperados

- Avanço do conhecimento existente sobre as especificidades dos processos de gentrificação no Sul Global e especificamente em São Paulo;
- Avanço do conhecimento existente sobre estratégias anti-gentrificação existentes;
- Realização de seminário internacional;
- Sistematização de resultados do seminário internacional;
- Publicização de resultados do seminário internacional

### 8. Cronograma de execução

	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul
Familiarização com a temática e a literatura	X	X										
Apoio à preparação do seminário internacional		X	X	X	X							
Apoio à preparação de visitas de campo durante o seminário		X	X	X	X							
Apoio na realização do seminário internacional					X							
Apoio na sistematização dos resultados do seminário internacional						X	X	X	X			
Diagramação dos resultados do seminário internacional									X	X		
Publicização dos resultados do seminário internacional no site <a href="http://www.usp.br/outrosurbanismos">www.usp.br/outrosurbanismos</a>											X	
Elaboração de relatório final												X

### Bibliografia

- Annuziata, Sandra (ed). Anti-gentrification nelle città. *Urbanistica Tre* n.13. Roma, 2017.
- Bidou-Zachariassen, Catherine. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização de centros urbanos*. São Paulo: Anna Blume, 2000.
- Brown-Saracino, Japonica. *The gentrification debates: a reader*. London: Routledge, 2010.
- Contreras, Yasna. *Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago*. Tese (mestrado em Desenvolvimento Urbano), Instituto de Estudos Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, 2005.
- Contreras, Yasna. La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Revista Latinoamericana de Estudios Regionales – EURE*, 37 (112), p.89-113, 2011.
- Contreras, Yasna. *Cambios socioespaciales en el centro de Santiago de Chile. Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*, Santiago de Chile. Tese (Doutorado em Geografia), Pontificia Universidad Católica de Chile/Universidad de Poitiers, 2012.

- Contreras, Yasna; Lulle, Thierry; Figueroa, Oscar (eds). *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: procesos de gentrificación?*. Bogota/Santiago: Universidade Externado de Colombia/Universidad de Chile/Universidad Católica de Chile, 2016.
- Lees, L. Slater, T e Wyllys, E. *The Gentrification reader*. New York: Routledge, 2010.
- Cymbalista, Renato; Souchaud, Sylvain; Xavier, Iara R. “La region central de São Paulo: diversidad de territorios y multiplicidad de procesos recientes”. In: Contreras, Lulle, Figueroa, 2016.
- Lees, Loretta e Annuziata, Sandra. Resisting planetary gentrification: the value of survivability in the fight to stay put. *Annals of the American Association of Geographers*, vol. 108 (2), 2018.
- Lemanski, Charlotte. “Hybrid gentrification in South Africa: theorizing across Southern and Northern cities”. *Urban Studies* vol. 51, p.2943-2960 (2014).
- Glass, Ruth. *London: aspects of change*. London: MacGillion and Kee, 1964.
- Salinas, L. “Gentrificación en la ciudad latinoamericana: el caso de Buenos Aires y Ciudad de México”. *GeoGraphos*, 4 (44), p. 281-305, 2013.
- Smith, Neil. *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge, 1996.
- Smith, Neil. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode* 34 (3), p. 427-450. New York, 2002.
- Visser, G. e Kotzer, N. “The state and new-build gentrification in central Cape-Town, South Africa”. *Urban Studies* 45, p. 2565-2593, 2008.
- Wisnik, Guilherme et. al. (2001). “Notas sobre a Sala São Paulo e a nova fronteira urbana da cultura”. *Revista Pós*, FAU-USP, n. 9 (2001), p. 192-210.
- Zukin, Sharon. *Loft living: cultural and capital in urban change*. New Jersey: Rutgers University Press, 1982.

## **9. Outras informações que sejam relevantes para o processo de avaliação**

Programação preliminar do seminário “gentrificação: medir, prevenir, enfrentar”

*Segunda feira 10 de dezembro de 2018*

19:00 – 21:00 – reunião de abertura: apresentação, compartilhamento de objetivos, metodologia e programação

*Terça feira 11 de dezembro*

09:00 – 10:00 – Sessão de abertura: FAU-USP, Instituto Goethe, Fundação Pro-Helvetia, Maryon Stiftung

10:00 – 12:00 – Mesa redonda 1: Gentrificação nas cidades do Sul Global: como medir e qualificar

12:00 – 14:00 – Almoço

14:00 – 17:00 – Mesa redonda 2: Medidas de prevenção da gentrificação

17:00 – 18:00 – Pausa

18:00 – 20:00 – Palestra e debate. Convidados: Christoph Langsheid (Maryon Stiftung) e Yasna Contreras (Universidad de Chile)

*Quarta Feira 12 de dezembro*

09:00 – 12:00 – visita a campo: Projetos de Locação Social e Associação pela Propriedade Comunitária  
12:00 – 14:00 – Almoço  
14:00 – 17:00 – Mesa redonda 3: experiências internacionais para o enfrentamento da gentrificação  
17:00 – 18:00 – Pausa  
18:00 – 20:00 – Palestra e debate. Convidado internacional: Tommaso Ferrando (Universidade de Bristol)

*Quinta Feira 13 de dezembro*

09:00 – 12:00 – Visita a campo: ocupação em região central em São Paulo  
12:00 – 14:00 – Almoço  
14:00 – 17:00 – Sessão de trabalho: o financiamento para o enfrentamento à gentrificação. Coordenação: Pedro Jardim (Maryon Stiftung)

*Sexta feira 14 de dezembro*

09:00 – 12:00 – Sessão de fechamento, balanço e perspectivas de pesquisa