

## TRADUÇÃO

# Gentrification: Um exame atualizado da literatura<sup>1</sup>

**Silva Mathema**

*Doutora em Public Policy (University of North Carolina at Charlotte, 2012). Atualmente é analista de política na área da imigração, no Center for American Progress (Washington DC, EUA).*

## INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, os acadêmicos da área de estudos urbanos têm definido e redefinido o termo “*gentrification*”. Davidson e Lees (2005) sugerem que uma definição holística de *gentrification* deveria incluir os seguintes quatro elementos para o termo ser aplicável e relevante em diferentes contextos. São: “(1) reinvestimento de capital; (2) melhoria social dos locais graças à entrada de grupos de alta renda; (3) mudança da paisagem; e (4) deslocamento direto ou indireto de grupos de baixa renda” (DAVIDSON e LEES, 2005, p. 1170).

Este exame da literatura revela que a *gentrification* é um processo dinâmico e de múltiplas camadas em que os papéis dos diferentes atores e componentes mudam continuamente ao longo do tempo e no espaço. Os bairros que passam pela *gentrification* podem experimentar o processo de forma diferente, dependendo dos seus respectivos contextos sociais, políticos e geográficos. Assim, as políticas destinadas a atenuar as consequências sociais negativas também dependem do contexto. Este exame começa com um destaque dos principais argumentos relativos à *gentrification*, tanto históricos como contemporâneos. A ameaça de deslocamento direto ou indireto ainda é prevalente (DAVIDSON, 2008), mas as estratégias de preservação intencional e de integração residencial têm o potencial de minimizar os im-

---

<sup>1</sup> Silva Mathema (2013), “Gentrification: An Updated Literature Review”, *PRRAC / Poverty & Race Research Action Council*, October 2013. Disponível em: [http://prrac.org/pdf/Gentrification\\_literature\\_review\\_-\\_October\\_2013.pdf](http://prrac.org/pdf/Gentrification_literature_review_-_October_2013.pdf). Acesso em: 20 jun. 2014. Traduzido por Jorge de La Barre. Revisão de Patrick Burglin.

pactos do deslocamento; elas alcançam ao mesmo tempo o objetivo de melhorar e reconstruir os bairros.

### **Teorias da *gentrification*: uma introdução**

Para a análise dos argumentos atuais sobre as teorias e realidades da *gentrification*, é necessário compreender suas trajetórias históricas. Desde que o conceito de “*gentrification*” foi introduzido em 1964 por Ruth Glass, os estudiosos em pesquisa urbana têm tentado estabelecer o seu fundamento teórico. Um debate famoso foi o debate entre David Ley e Neil Smith durante o final dos anos 1970 e início dos anos 1980, que tentava identificar os fatores causais da *gentrification*. Neil Smith, em um ensaio de 1979, teorizou que os argumentos do lado da produção ou do lado da oferta com base na teoria clássica da economia podem explicar o surgimento da *gentrification*. De acordo com a tese do “*rent gap*” de Smith, a *gentrification* ocorre quando há uma inadequação ou um “*rent gap*” entre os retornos econômicos potenciais de um edifício localizado no centro da cidade, e os ganhos econômicos efetivos do seu uso atual. O investimento na reabilitação, reconstrução ou construção nova só ocorre quando ele é rentável, ou em outras palavras, se os ganhos que a estrutura pode gerar a partir de seu uso futuro são mais altos do que o custo do investimento. Mais tarde, Lees et al. (2010) argumentaram que, embora a tese do “*rent gap*” pareça lógica, é difícil medi-la empiricamente. Eles ainda explicam que este problema de medição era o principal ponto de discórdia entre Neil Smith e David Ley.

Ao contrário de Smith, Ley (1981, 1994) argumenta que o processo de *gentrification* começa com a emergência de necessidades e demandas da sociedade, não de mudanças estruturais no mercado imobiliário. Ele afirma que a reestruturação econômica pós-industrial, que reorientou a procura de operários de colarinho azul para trabalhadores de colarinho branco, foi um dos principais fatores para instigar uma mudança no centro das cidades. De acordo com Ley, a nova força de trabalho de colarinho branco tinha alto poder aquisitivo e padrões de consumo diferentes dos trabalhadores tradicionais no setor manufatureiro. Por exemplo, os novos trabalhadores de colarinho branco têm preferências diferentes em termos de local de moradia e amenidades

que podem acelerar o processo de *gentrification*. No entanto, Hamnett (1991) afirma que essas discussões apenas focalizavam os argumentos quer do lado do consumo quer do lado da produção o que acabava por responder algumas perguntas, deixando de responder outras. Ele defende uma “teoria integrada da *gentrification*,” que não se concentre apenas na existência de moradia barata em locais privilegiados, ou nas demandas dos *gentrifiers* (p. 175).

Muitos estudiosos na área da pesquisa urbana têm também investigado a relação entre *gentrification* e deslocamento de pessoas e famílias de baixa renda. Considera-se que o deslocamento induzido pela *gentrification* ocorre quando grupos economicamente abastados se mudam para outros bairros, ocasionando assim aumento da renda e do custo de bens e serviços o que, com o tempo, acaba expulsando os residentes originais de baixa renda (ATKINSON, 2000). Pesquisadores apontaram que talvez o deslocamento seja o “aspecto da revitalização urbana mais difícil de examinar sistematicamente” (SUMKA, 1979, p. 483). Para dificultar ainda mais, a relação causal entre processos de *gentrification* e deslocamento não é clara, devido a numerosos fatores, muitas vezes não observáveis, que fazem com que as pessoas de baixa renda acabem saindo de um determinado bairro (ATKINSON, 2000).

O desafio da medição não desanimou os pesquisadores de tentar perseguir e construir um perfil dos “deslocados” (SUMKA, 1979; HARTMAN, 1979; MARCUSE, 1986). Entre os debates sobre o lado da oferta e o da produção e a pesquisa com ênfase nas consequências negativas da *gentrification*, a pesquisa acadêmica chegou a um ponto em que alguns estudiosos começaram um diálogo até sobre uma era pós-*gentrification*, indicando que a *gentrification* era um fenômeno transitório da década de 1970 e que no futuro não seria mais relevante (BOURNE, 1993).

### **Pesquisa recente sobre *gentrification*: foco nas intervenções políticas**

Ao contrário da previsão de Bourne sobre o fim da era de *gentrification*, houve um interesse renovado na *gentrification* entre pesquisadores e formuladores de políticas durante o início dos anos 2000 (VIGDOR, 2001;

SLATER, 2006). Os pesquisadores começaram a explorar os fatores que levam à *gentrification* de um bairro, em parte na esperança de que as comunidades pudessem se preparar para uma mudança iminente (CHAPPLE, 2009). Assim, tem sido sugerido que a *gentrification* é mais provável em áreas localizadas perto de bairros mais ricos (GUERRIERI, 2013), perto do centro da cidade, ou no centro (HELMS, 2003; KOLKO, 2007), bem servidas pelos transportes de massa (HELMS, 2003), e com estoques de habitação mais antigos (KOLKO, 2007).

Outros pesquisadores têm-se concentrado sobre os principais atores conduzindo as mudanças no bairro. Em seu estudo, Hackworth e Smith (2001) destacaram o papel cada vez mais poderoso desempenhado pelos estados e governos locais, ao apoiarem o atual processo de *gentrification*. Conhecida como a *terceira onda da gentrification*, Hackworth e Smith (2001) argumentam que o papel dos estados na *gentrification* tem-se fortalecido devido à descentralização do poder, do governo federal para os estaduais e municipais. A redução dos recursos federais impôs uma pressão enorme sobre os governos locais no sentido de aumentarem suas bases fiscais, atraíndo-os portanto a procurarem estratégias para aumentar suas receitas. Eles investiram em projetos que melhoraram as suas bases fiscais revitalizando os seus bairros para atrair moradores de renda média. A *gentrification* chegou a ser vista como um “resultado bem-vindo de saudável política de reconversão econômica” (ECKERD e RESMAS, 2012). Além disso, como a *gentrification* veio a se tornar dispersa espacialmente, os investidores corporativos tenderam a procurar o governo local para compartilhar o risco de perdas potenciais. Nos EUA, referida como “redesenvolvimento” e “mistura social”, a *gentrification* foi vista como uma solução prática para enfrentar a concentração de pobreza (LEES, 2008). Da mesma forma, Slater (2006) afirmou que a *gentrification* recuperou sua popularidade, em parte devido ao “desaparecimento da questão do deslocamento enquanto característica definidora do processo e enquanto linha de pesquisa” e uma emergência de estratégias de mistura social (p. 737).

Em parte da literatura recente, é como se a *gentrification* houvesse passado por uma “reforma de imagem” (DAVIDSON, 2008). Alguns estudos têm encontrado pouca ou nenhuma evidência de deslocamento induzido pela *gentrification*, e elogiam a *gentrification* por promover a revitalização e

desenvolvimento urbanos (BETANCUR, 2011). Usando dados do *American Housing Survey* sobre o volume de mudanças de residência, Ellen e O'Regan (2011) não acharam aumento de deslocamento de moradores originais vulneráveis em bairros que experimentaram grandes ganhos econômicos durante a década de 1990. Eles também não observaram qualquer mudança drástica na composição racial dos bairros na década de 1990. Esta descoberta é importante porque a *gentrification* é geralmente associada ao êxodo de moradores de minorias de baixa renda dos bairros em transição. Na verdade, houve um aumento no nível de satisfação com a vizinhança entre os moradores originais, em bairros em crescimento. Da mesma forma, a pesquisa de Freeman (2009) sugere que a *gentrification* não afeta a diversidade do bairro de forma negativa. Também, McKinnish et al. (2010), analisando os dados censitários, não encontrou nenhuma evidência de deslocamento entre famílias de minorias em bairros em processo de *gentrification*.<sup>2</sup> Ele sugeriu que esses diversos bairros eram de fato atraentes para famílias negras de classe média, propensas a se mudar para essas áreas. Vigdor (2010), também usando dados do *American Housing Survey*, descobriu que a revitalização é geralmente benéfica para todos os residentes porque os aumentos dos preços devido a mudanças provocadas por processos de revitalização urbana estão abaixo do que a maioria dos moradores se dispõe a pagar pelos resultantes benefícios nos bairros. No entanto, ele exorta os decisores políticos a observarem esses resultados com cautela porque os dados agregados podem não levar em conta os impactos desses projetos a um nível individual.

Pelo contrário, outros pesquisadores mantiveram-se céticos em relação à crescente conclusão de que havia uma noção de “fim do deslocamento” em bairros em processo de *gentrification* (WACQUANT, 2008). Wacquant (2008) aludiu que a pesquisa urbana, de modo geral, estava se afastando do estudo da população de classe trabalhadora. Além disso, ele propôs que os efeitos adversos dos esforços de revitalização sobre residentes originais de baixa renda podem na verdade ter sido mais fortes, à medida que os governos locais deixaram de tratar das necessidades de seus moradores desfavorecidos.

<sup>2</sup> McKinnish et al. (2010) identifica os bairros em processo de *gentrification* como os bairros de baixa renda (média de renda inferior a US\$30.079) que experimentaram ganhos econômicos de pelo menos US\$10.000 de 1990 a 2000.

## Redesenvolvimento patrocinado pelo Estado

Durante os anos 1990 e 2000, governos estaduais e locais investiram milhões de dólares na demolição de conjuntos de habitação pública, para abrir caminho ao desenvolvimento de renda mista e à promoção da mistura social, a fim de combater os males da concentração de pobreza (CHASKIN, 2012). O *Department of Housing and Urban Development* (HUD) lançou um programa chamado HOPE VI, que demoliu cerca de 63.000 unidades e redesenvolveu 20.300, até 2004 (LEES, 2008).

Outros pesquisadores têm levantado dúvidas sobre a eficácia do programa HOPE VI para promover a des-segregação, e fornecer moradia com preços acessíveis. Por exemplo, os moradores deslocados dos conjuntos de habitação pública demolidos raramente eram capazes de voltar para as casas de renda mista que foram construídas em seu lugar (FULLILOVE e WALLACE, 2011). Houve provas adicionais de que, até a *gentrification* conduzida pelo Estado tinha um alto potencial de causar deslocamentos (DAVIDSON, 2008). Por exemplo, a tentativa de Chicago de desconcentrar a pobreza através da substituição de habitação pública por habitação de renda mista foi, em grande parte, mal sucedida (CHASKIN, 2013). Houve também casos documentados de movimentos anti-*gentrification* e resistência, por exemplo, o projeto HOPE VI em Nova Orleans pós-Katrina, que atraiu um grande número de manifestantes que não podiam voltar para suas casas, e protestavam contra a demolição de moradia pública (LEES et al., 2010). Além disso, houve outras evidências dos efeitos nocivos do deslocamento sobre residentes de baixa renda, decorrente da erosão das estruturas de apoio ao nível dos bairros. Como resultado de recursos limitados, os indivíduos de baixa renda e racial/eticamente diversos dependiam em grande parte das plataformas de base local de apoio e promoção. Por exemplo, os latinos em Chicago eram fortemente dependentes do tecido social local, para suas atividades do dia a dia (BETANCUR, 2011). Portanto, o deslocamento implicava para esses indivíduos, não só a perda do lugar, mas também a perda dessas estruturas de apoio social. Mesmo os projetos aparentemente inofensivos envolvendo novas construções em zonas industriais anteriormente vazias não produzem resultados positivos de “mistura social” (DAVIDSON, 2010). Estudando qualitativamente

três comunidades de Londres, Davidson (2010) conclui que “a coabitação espacial não leva a uma identificação social compartilhada.” Nesses bairros, ele descobre que a nova *gentrification* trouxe poucas evidências de interação, e mais evidências de aumento da distância social e de tensões entre moradores. Nos EUA, a interação entre várias partes envolvidas no desenvolvimento de renda mista em Chicago produziu resultados contrários às intenções. Esses projetos de desenvolvimento de renda mista que têm como objetivo remover as famílias de baixa renda para outras áreas, de fato aproximaram diferentes comunidades espacialmente, mas podem ter resultado também em novas formas de exclusão para os moradores de baixa renda. Chaskin (2013) sugere que as políticas de mistura social que não incentivaram a construção de relações entre antigos e novos moradores, pouco fizeram para aliviar a segregação.

### **Intervenções de políticas públicas para gerenciar a *gentrification***

Políticas que incentivam alguma forma de integração residencial como parte do processo de *gentrification* ou de revitalização são potencialmente promissoras. No entanto, mais esforços são necessários para colmatar o potencial fosso social entre os moradores mais antigos e os mais novos, para estabelecer um sentido de comunidade entre eles, e para dar aos inquilinos e proprietários mais antigos opção de permanecerem em suas casas e apartamentos. Os pesquisadores sugeriram alternativas políticas mais estruturadas, para prestar assistência e capacitar os inquilinos e proprietários originais. Essas soluções ajudam essencialmente os inquilinos e os proprietários vulneráveis, que poderiam ser expulsos de suas casas devido ao aumento dos aluguéis e dos impostos de propriedade. Por exemplo, Godsil (2013) propôs que esses moradores em situação de risco pudessem ser beneficiários de *vouchers* especiais, destinados a cobrir os aumentos nos preços da habitação. Outro pesquisador sugeriu que o controle do aluguel em bairros em processo de *gentrification* pode contribuir para ajudar os inquilinos de baixa renda a permanecerem em seus bairros (CHAPPLE, 2009). Por exemplo, as políticas de estabilização de aluguel e os projetos habitacionais públicos ajudaram a amortecer os impactos da *gentrification* em Nova York (WYLY, 2010). Essas soluções estruturais

devem ser vistas com cautela, pois podem ajudar a manter a acessibilidade financeira de algumas dessas casas e apartamentos, mas pouco fazem para diminuir a distância social entre o residente antigo e o novo.

Outros pesquisadores e profissionais ofereceram algumas pistas em direção a esse objetivo de construir uma comunidade verdadeiramente inclusiva. Em Portland, Oregon, políticas como um limite no aumento de impostos de propriedade têm ajudado muitos moradores afro-americanos a manterem suas casas e a permanecerem em seus bairros. Como complemento dessa política fiscal, organizadores de comunidade nesses bairros tentam diminuir os impactos negativos da *gentrification* nas relações com a comunidade, através do diálogo social e da comunicação (DREW, 2012). Baseado num conceito chamado de “justiça restaurativa”, o projeto conhecido como “*Restorative Listening Project*” envolve a comunidade em conversas sobre raça e sobre os impactos da *gentrification* no bairro. Apesar de ser um primeiro passo, os organizadores veem essa narração de histórias sobre a história racial da comunidade entre vizinhos como importante faceta para fomentar relações entre vizinhos. Levy (2007) explica que o tipo de intervenção realizado pelas comunidades depende também do avanço da *gentrification* no bairro em questão. Ele examina vários bairros em diferentes níveis de *gentrification*, e documenta as políticas de cada bairro. As soluções vão desde a preservação do estoque atual de habitação acessível através da reabilitação, à ampliação da oferta de habitação a preços acessíveis. Elas incluem também uma combinação de programas de estabilização de aluguel, projetados para amortecer os aumentos súbitos na renda, e o zoneamento inclusivo voluntário destinado a reservar uma parte das unidades a preços acessíveis.

## CONCLUSÃO

A *gentrification* na forma de revitalização, redesenvolvimento e mistura social de bairros mais antigos e em situação de risco tem recebido uma atenção renovada da parte dos decisores políticos. As localidades que ex-

perimentam essas transformações terão de estar cientes dos principais atores em jogo, do estado da *gentrification*, e do contexto histórico e racial do bairro, a fim de serem capazes de projetar programas que visem a promoção da justiça social e do desenvolvimento equitativo nos bairros em processo de *gentrification*. Como mencionado anteriormente, os decisores políticos e advogados devem tomar medidas para assegurar que o redesenvolvimento seja verdadeiramente inclusivo, através da abertura de linhas de comunicação entre o antigo e o novo, e que envolvam os membros da comunidade no processo de tomada de decisão.

## REFERÊNCIAS

1. ATKINSON, R. "The hidden costs of gentrification: Displacement in central London". *Journal of Housing and the Built Environment*, v. 15, n. 4, p. 307-326, 2000.
2. BETANCUR, J. "Gentrification and community fabric in Chicago". *Urban Studies*, v. 48, n. 2, p. 383-406, 2011.
3. BOURNE, L. "The demise of gentrification? A commentary and prospective view". *Urban Geography*, n. 14, p. 95-107, 1993.
4. CHAPPLE, K. "Mapping Susceptibility to Gentrification: The Early Warning Toolkit." *Center for Community Innovation at the Institute of Development*, p. 1-23, 2009.
5. CHASKIN, R.J.; JOSEPH, M.L. "'Positive' gentrification, social control and the 'right to the city' in mixed income communities: Uses and expectations of space and place." *International Journal of Urban and Regional Research*, p. 1-23, 2012.
6. CHASKIN, R.J. "Integration and Exclusion Urban Poverty, Public Housing Reform, and the Dynamics of Neighborhood Restructuring." *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, v. 647, n. 1, p. 237-267, 2013.
7. DAVIDSON, M. "Spoiled Mixture: Where Does State-led 'Positive' Gentrification End?". *Urban Studies*, v. 45, n. 12, p. 2385-2405, 2008.
8. DAVIDSON, M. "Love thy neighbour? Social mixing in London's gentrification frontiers." *Environment and Planning Association*, v. 42, n. 3, p. 524-544, 2010.
9. DAVIDSON, M. LEES, L. "New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance," *Environment and Planning Association*, n. 37, p. 1165 - 1190, 2005.

10. DREW, E. "‘Listening through white ears’: Cross-racial dialogues as a strategy to address the racial effects of gentrification". *Journal of Urban Affairs*, v. 34, n. 1, p. 99-115, 2012.
11. FREEMAN, L. "Neighborhood diversity, metropolitan segregation and gentrification: What are the links in the US?". *Urban Studies*, v. 46, n. 10, p.2079-2101, 2009.
12. FULLILOVE, M. WALLACE, R. "Serial forced displacement in American cities, 1916-2010". *Journal of Urban Health: Bulletin of New York Academy of Medicine*, v. 88, n. 3, p. 381-389, 2011.
13. GLASS, R. "Introduction to London: Aspects of Change". *Centre for Urban Studies*, London [reprinted in GLASS, R. *Clichés of Urban Doom*. Blackwell, Oxford, p. 132-158, 1989].
14. GODSIL, R.D. "The Gentrification Trigger: Autonomy, Mobility, and Affirmatively Furthering Fair Housing", *Brooklyn Law Review*, v. 78, n. 2, 2013.
15. GUERRIERI, V.; HARTLEY, D.; HURST, E. "Endogenous Gentrification and Housing Price Dynamics". *Journal of Public Economics*, n. 100, p. 45-60, 2013.
16. HANKINS, K.; WALTER, A. "‘Gentrification with justice’: An urban ministry collective and the practice of place-making in Atlanta’s inner-city neighborhoods". *Urban Studies*, v. 49, n. 9, p. 1-20, 2011.
17. HARTMAN, C. "Displacement: A not so new problem". *Social Policy*, Mar.-Apr., p. 22-27, 1979.
18. HELMS, A. "Understanding Gentrification: An Empirical Analysis of the Determinants of Urban Housing Renovation". *Journal of Urban Economics*, v. 54, n. 1, p. 474-498, 2003.
19. LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. (eds.). *The Gentrification Reader* (1st ed.), London & New York: Routledge, 2010.
20. LEVY, D., COMEY, J., PADILLA, S. "In the face of gentrification: Case studies of local efforts to mitigate displacement". *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, v. 16, n. 3, p. 238-315, 2007.
21. LEY, D. "Liberal Ideology and the Postindustrial City". *Annals of the Association of American Geographers*, v. 70, n. 2, p. 238-258, 1980.
22. LEY, D. "Gentrification and the politics of the new middle class". *Environment and Planning Development: Society and Space*, v. 12, n. 1, p. 53-74, 1994.
23. MARCUSE, P. "Abandonment, Gentrification and Displacement: The linkages in New York City". In: SMITH, N.; WILLIAMS, P. (eds.). *Gentrification of the City*, London: Unwin Hyman, p. 153-177, 1986.

24. McKINNISH, T., et al. "Who Gentrifies Low-Income Neighborhoods?". *Journal of Urban Economics*, n. 67, p. 180-193, 2010.
25. SLATER, T. "The eviction of critical perspectives from gentrification research". *International Journal of Urban and Regional Research*, v. 30, n. 4, p. 737-757, 2006.
26. SMITH, N. "Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People". *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, p. 538-548, 1979.
27. SUMKA, H.J. "Neighborhood Revitalization and Displacement A Review of the Evidence." *Journal of the American Planning Association*, v. 45, n. 4, p. 480-487, 1979.
28. VIGDOR, J. "Does gentrification harm the poor?". *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, p. 133-182, 2002.
29. VIGDOR, J. "Is urban decay bad? Is urban revitalization bad too?". *Journal of Urban Economics*, v. 68, n. 3, p. 277-289, 2010.
30. WACQUANT, L. *Urban Outcasts: A Comparative Sociology of Advanced Marginality*. Cambridge (UK) & Malden (MA): Polity, 2008.
31. WYLY, E; NEWMAN, K.; SCHAFRAN, A. "Displacing New York". *Environment and Planning Association*, v. 42, n. 11, p. 2602-2623, 2010.