

# O artista na aparência das políticas de diferenciação do espaço

*Discente: Ana Paula Guaratini*

*Docentes: Csaba Deák; Nuno Azevedo Fonseca*

Desde, pelo menos, a década de 1980, após a publicação da obra “Loft living” escrita pela socióloga estadunidense Sharon Zukin, cresceram os estudos que compreendem a classe artística como parte, e mesmo como responsáveis por processos de gentrificação. Pretende-se, nesse trabalho, mostrar as limitações desse entendimento com dois estudos de caso e sua análise através de teorias que compreendem o Estado enquanto principal motor da diferenciação — e conseqüentemente, valorização ou desvalorização — do espaço. Posteriormente, indaga-se se o artista não funcionaria então enquanto uma espécie de cortina de fumaça a encobrir as ações concretas de um Estado que visa reproduzir a estratificação social e do tecido urbano capitalistas.

## Parte I: convocando teorias

### Gentrificação

Gentrification é um termo que ganhou fama com a publicação “London: aspects of change” datada de 1964, escrita pela socióloga britânica Ruth Glass. Glass usou o termo numa tentativa de designar um fenômeno de que alguns bairros estavam vendo seus moradores serem substituídos por outros de renda mais alta.

Desde então, os estudos sobre o dito fenômeno da gentrificação continuamente expandiram-se, saíram de Londres e passaram por cidades do mundo todo. Mas a expansão não aconteceu apenas sobre o espaço que essa nova teoria alcançava, aconteceu também no âmbito acadêmico. A gentrificação com o tempo passou a ser estudada pela geografia, economia, antropologia, planejamento urbano, para além do campo sociológico.

As definições já estabelecidas sobre o que é gentrificação passaram a ser então tensionadas e debatidas. E, se a própria definição sobre o termo tornou-se alvo de um amplo debate, explicar esse fenômeno configura um debate ainda maior.

Façamos um breve percurso por duas abordagens sobre o fenômeno: o entendimento da gentrificação sob o ponto de vista sociocultural e o entendimento sob o ponto de vista econômico.

De acordo com Adrián Gorelik, da perspectiva sociocultural a gentrificação é uma

noção que alude à mudança de conteúdo social de um ambiente urbano por conta do relançamento de um patrimônio urbano ou edifício que ganhou um novo valor (graças a um processo de requalificação que começou sendo simbólico e cultural e rapidamente se converteu em econômico) (GORELIK, 2008, p. 20)

Dentro dessa abordagem o processo de gentrificação seria então desencadeado quando grupos de maior poder aquisitivo mudam-se para bairros tradicionalmente ocupados pela classe operária, atraídos pela diversidade social, pela arquitetura do lugar, pelo menor custo de vida, ou ainda pela localização próxima ao centro, mesmo que esses bairros tenham aspecto de degradados (ALCÂNTARA, 2018).

O outro ponto de vista, que busca compreender a gentrificação dentro do escopo econômico, entende-a como “processo pelo qual bairros residenciais da classe trabalhadora são reabilitados por compradores de classe média, proprietários de terra e desenvolvedores profissionais” (SMITH, 1982, p. 139). Dentro da perspectiva econômica, Neil Smith traz a explicação para o fenômeno, analisando o fenômeno dentro das cidades estadunidenses:

Os “booms” imobiliários aliados à gentrificação coincidem com a transferência do capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído) em épocas de excesso de liquidez e problemas de acumulação registradas no processo produtivo. (MENDES, 2010, p. 25)

## “Art-led gentrification”

Conforme os estudos sobre gentrificação ampliavam-se, novas categorias de gentrificação surgiam: gentrificação relacionada ao mercado financeiro, gentrificação relacionada a patrimônio histórico, e por aí segue a lista.

Na década de 1980 ficou famosa a ligação estabelecida entre processos de gentrificação e a atividade da classe artística. Esse segmento foi consagrado com a obra “Loft living: culture and capital in urban change”, escrita pela socióloga estadunidense Sharon Zukin e publicada em 1982. Zukin traça o objetivo não de estudar a gentrificação, mas de compreender por que morar em lofts localizados em áreas urbanas com um passado de uso industrial tornou-se tão interessante à classe média estadunidense.

Para tal, a autora estuda o caso do Soho em Manhattan, e encontra um processo de transformação do bairro e associa tal processo à classe artística:

Originalmente, as grandes quantias de área de piso e de áreas de janela eram apelativas a artistas, que criaram estúdios para trabalhar e residir. Eles descobriram que os alugueis relativamente baixos nas áreas industriais compensavam algumas inconveniências (especialmente as distâncias de mercados e outras comodidades) e um certo grau de barulho e poluição. Mas por volta de 1970, conforme os pisos de madeira expostos e polidos, os muros de tijolos vermelhos, e as fachadas com ferro fundido desses “redutos de artistas” ganhavam notoriedade pública, as virtudes econômicas e estéticas do “loft-living” eram transformadas em algo “bourgeois chic”. Em grandes números, residentes de classe média e classe média-alta começaram a mudar para lofts também. Enquanto alguns desses novos locatários, assim como os artistas, arrumavam os lofts eles mesmos, outros pagavam arquitetos e designers para fazer extensas

renovações. Diferente dos artistas, esses residentes usavam os lofts apenas como moradia.<sup>1</sup> (ZUKIN, 1982, p. 2)

Na narração desse processo há de se resguardar as devidas proporções de responsabilidade entre os diferentes agentes sobre os processos de valorização do SoHo. Zukin ela própria encontra a necessidade de elucidar as ações do Estado na forma de políticas públicas para explicar a concentração da classe artística no Soho: “A liberação de um suprimento de lofts no sul de Manhattan nos anos 1960 foi precedida pela redução no número de trabalhos de manufatura, remoção de subsídios para propriedades industriais e desincentivos legais para usos industriais”<sup>2</sup> (ZUKIN, 1982, p. 23).

Assim, ainda que apareçam no processo de mudança do SoHo, os artistas operam muito mais numa dimensão ideológica e de criação de um discurso, enquanto formadores de opinião pública, do que como agentes que desencadeiam a transformação de uma zona urbana de fato.

Nesse ponto cabe uma breve consideração sobre ideologia e discurso. Aqui, tal como Csaba Deák propõe através de Marx e uma posterior atualização de Althusser, ideologia na sociedade burguesa é um conjunto de proposições que servem à reprodução social. Deák ainda mostra que “o método precípua da ideologia é a utilização do *discurso lacunar*. Nesse, uma série de proposições, nunca falsas, *sugere* uma série de outras, que o são. Desse modo, a essência do discurso lacunar é o não dito (porém sugerido)” (DEAK, 2015, p. 12). Assim, a “estetização” do SoHo, inicialmente realizada pelos artistas, funciona muito mais como uma justificativa aparente para a elevação do custo de vida no bairro, e que encobre as dinâmicas das forças realmente responsáveis por tal mudança.

Numa espécie de atualização das teorias de gentrificação associada à classe artística, Cameron e Coaffee publicam o artigo “Art, gentrification and regeneration — from artist as pioneer to public arts” em 2005. O artigo busca circunscrever as políticas públicas nos processos de gentrificação associados à classe artística posteriores a 1990. Na leitura dos autores, a cultura passa a ser usada ativamente nas políticas públicas, a partir desse período, como meio para desencadear processos de transformação dos espaços urbanos sob o pretexto da regeneração ou revitalização. Essas políticas acontecem através da implementação de equipamentos culturais e artísticos, que, financiados pelos governos locais (CAMERON; COAFFEE, 2005, p. 40) são usados para atrair uma população de artistas e desencadear processos de gentrificação.

---

<sup>1</sup> Do original: “Originally, the large amount of floor space and window area in lofts appealed to artists, who created live-in studios for both work and residence. They found that the relatively low rents in industrial areas compensated for some inconvenience (especially distance from grocery stores and other amenities) and a certain degree of noise and dirt. But around 1970, as the bare, polished wood floors, exposed red brick walls, and cast-iron façades of these ‘artists’ quarters’ gained increasing public notice, the economic and aesthetic virtues of ‘loft living’ were transformed into bourgeois chic. In large numbers, middle-class and upper-middle-class residents began moving into lofts, too. While some of these new tenants, like the artists, fixed up their lofts themselves, others paid architects and designers to carry out extensive renovations. Unlike the artists, these residents used their lofts only for living.” Tradução nossa.

<sup>2</sup> Do original: “the ‘liberation’ of a supply of lofts in Lower Manhattan during the 1960s was preceded by reduction in the number of manufacturing jobs, removal of financing for industrial properties, and legal discouragement of industrial uses”. Tradução nossa.

Novamente, cabe lembrar o esforço de Sharon Zukin em compreender uma dinâmica urbana no qual a autora identifica, ainda que de forma incipiente, o Estado como agente crucial. Assim, não é algo que ocorre apenas a partir da década de 1990, como Cameron e Coaffee sugerem.

O fato é que o Estado sempre teve papel central na produção e reprodução da sociedade capitalista, sendo um componente indispensável para a construção e manutenção da sociedade capitalista desde quando ela nasce, e não apenas a partir da década de 1990. Desde o final do século XIX Marx, Engels e Lenin atentavam-se a tal fato. Nos termos da organização da produção dentro do capitalismo, Csaba Deák mostra que, inclusive, o mercado necessita do Estado por não conseguir produzir a infra-estrutura necessária à própria produção de mercadorias, já que a infra-estrutura não gera lucros, mas sim gastos. Existe ora uma estrutura que atravessa todos os processos de organização espacial da produção — e isso inclui a dita gentrificação.

Aqui vem um problema encontrado com muita frequência no uso do termo “gentrification”. Usar um termo que designa um “tipo” de processo em que uma população é substituída por outra de renda maior subentende uma ideia de que esse processo é algo especial, que ocorre à parte da dinâmica Estado-mercado. Na verdade, esse processo é uma das muitas possíveis materializações dessa dinâmica Estado-mercado no espaço.

Ademais, “*gentrification*” pressupõe um “*gentrifier*”, ou seja, um indivíduo ou grupo de indivíduos que seria responsável pelo processo de “expulsão” de grupos com menor poder aquisitivo, eclipsando novamente a preponderância do Estado e do mercado e suas relações no processo.

Assim, para compreender os processos de valorização de determinados lugares, parece mais proveitoso fazê-lo partindo da compreensão da dinâmica entre Estado e mercado.

## **A diferenciação dos espaços pela dinâmica Estado-mercado**

Para compreendermos a dinâmica entre Estado e mercado agindo sobre o espaço, precisamos entender a designação dada ao Estado dentro do sistema produtivo e reprodutivo capitalista:

nem tudo pode ser produzido enquanto mercadoria, por lucro. Se determinado valor de uso não puder ser produzido por um valor de troca mas ainda assim fôr necessário à produção das demais mercadorias, vale dizer, fôr socialmente necessário, o Estado intervém para assegurar a produção, diretamente ou indiretamente, do valor de uso em questão. (DEÁK, 2015, p. 6)

Das coisas que não são passíveis de produzir lucro mas que são necessárias à produção de mercadorias, temos a infra-estrutura. Fiações, redes de esgoto, estradas, ferrovias, todas são infra-estruturas, e, dentro do sistema capitalista, são providas sob responsabilidade do Estado.

Se o Estado é o responsável pela provisão da infra-estrutura, ele também é o responsável pela distribuição da mesma no espaço. Ele pode então concentrar a infra-estrutura em determinados espaços,

resultando em espaços mais diferenciados entre si, ou distribuí-la, resultando numa maior homogeneização do espaço.

Nesse ponto entra o mercado. A ele, no capitalismo, é designada em geral a produção da habitação e a comercialização da terra sob o molde forma-mercadoria. Assim, através da oferta e da procura, ele determina o preço das coisas onde o Estado permite (seja através de não-regulação, seja através de regulação favorável ao mercado) — e dentre elas, o preço da terra urbana. Quando há uma alta concentração de infra-estrutura em um espaço, o preço da terra localizada nesse espaço tende a ser maior, já que a procura pela terra localizada onde há mais infra-estrutura tende a ser maior.

Por outro lado, se a infra-estrutura estiver mais desconcentrada pelo espaço urbano, haverá maior oferta de espaços com características parecidas (ainda que seja impossível haver espaços qualitativamente iguais) e os preços terão tendência a se igualar.

Nesse ponto, fica claro que há entre Estado e mercado uma relação antagônica, mesmo que o último dependa do primeiro para existir:

para uma dada diversificação do espaço (e portanto, para mesma intensidade de regulação necessária), quanto mais a organização do espaço for exercida através de intervenção estatal, menos sobra para ser organizado pelo preço — que será então mais baixo — e, reciprocamente, quanto menos intervenção direta houver na regulação espacial, maior a responsabilidade do preço das localizações o qual deverá então apresentar maiores diferenciais e, portanto, cobrirá um campo de variação maior — em outras palavras, o preço das localizações será mais elevado (DEÁK, 1989)

Nessa passagem Deák comenta sobre regulação estatal. Aqui, cabe ressaltar que a regulação não necessariamente aparece apenas na forma de infra-estrutura física, como tubulações e vias de transporte. O Estado também dispõe de outras formas regulatórias, como formulação de projetos de leis, subsídios a determinadas atividades produtivas, ou até mesmo o uso da violência (essa, no capitalismo, é inclusive de monopólio do Estado).

Essa breve leitura sobre os estudos e proposições de Csaba Deák acerca da produção espacial no capitalismo nos traz a pista de que para compreender processos de transformação no espaço capitalista é imprescindível verificar as ações do Estado sobre o espaço.

## **Algumas especificidades latino-americanas**

Antes de partirmos para os estudos de caso de fato, é importante assinalar algumas especificidades que ocorrem na América-Latina e que rebatem sobre o processo e o resultado da conformação espacial e produtiva nas cidades localizadas no continente. Esse é um problema que aparecerá quando chegarmos ao ponto em que serão estudados os casos de Palermo Viejo em Buenos Aires e de Vila Madalena em São Paulo.

A primeira dessas peculiaridades diz respeito ao processo de acumulação de capital na América Latina. A nossa acumulação é uma acumulação entravada, ou seja, parte considerável da mais-valia produzida aqui não fica aqui. Isso ocorre porque os Estados nacionais formados pelas ex-colônias latino-

americanas foram obrigados a estabelecer relações de dívida com os Estados centrais do capitalismo (principalmente o Reino Unido).

[...] ao nascer, o Estado brasileiro assumiu uma dívida externa que seria um dos principais meios para transformar — aqui, no sentido estrito de dar nova forma a — a remessa de uma parcela do seu excedente produzido para fora do país: no caso, o tributo colonial tomou a forma de pagamento de juros sobre a dívida externa. (DEÁK, 1991)

Esse processo é intitulado como acumulação entravada, uma vez que parte considerável do capital gerado no Brasil é escoada para fora na forma de pagamento da dívida externa. A acumulação entravada é então uma forma eficaz de manter o escoamento de capital, característico das relações coloniais, mesmo após a formação dos estados nacionais na Latino-América. Isso acarreta em uma acumulação de capital mais baixa no nosso país e impede que ele entre na fase da acumulação intensiva do capitalismo<sup>3</sup>.

Aqui, ter ciência disso é importante, uma vez que, se tomarmos como verdade que os “*booms* imobiliários” estão associados ao excesso de liquidez, tal como Neil Smith sugere, nos territórios nacionais que sofrem o fenômeno da acumulação entravada a produção do ambiente construído será certamente diferente da que ocorre nos países centrais do capitalismo.

## Parte II: três estudos de caso

Essa segunda parte do trabalho intui trazer uma dimensão concreta sobre as questões elucidadas na Parte I e ao mesmo tempo verificá-las, ainda que de modo muito breve. Os estudos de caso que seguem foram escolhidos seguindo alguns parâmetros. Estamos tratando de bairros inseridos em zonas metropolitanas, que passaram por uma notável valorização no preço dos aluguéis entre o final da década de 1990 e os anos 2010.

Localidades que não estão circunscritas em Estados-nações imperialistas foram ativamente consideradas no campo amostral, permitindo verificar aproximações e diferenças entre os lugares que passaram pela fase intensiva do capitalismo e aqueles que nunca o viveram.

Ainda, os fenômenos de encarecimento nesses bairros são geralmente colocados ao lado de uma suposta concentração de uma classe “artística”, “criativa” ou “boêmia” que teria precedido os processos de valorização imóvel. Essas narrativas podem facilmente ser encontradas em mídias digitais de divulgação ou até mesmo em pesquisas acadêmicas sobre essas localidades. Muitas vezes nessas narrativas os dois fenômenos, o da concentração de uma “classe artística” e o de valorização dos imóveis, são colocados lado a lado sem a explicitação de uma relação entre ambos, configurando um exemplo de discurso lacunar.

---

<sup>3</sup> O capitalismo tem três estágios de desenvolvimento. O primeiro é a fase intensiva, caracterizada pelo crescimento da produção de mercadorias através da oferta excedente de mão-de-obra e pelo baixo nível de reprodução da força de trabalho. O segundo estágio denomina-se intensivo. Nele, o aumento da produção de mercadorias ocorre pelo aperfeiçoamento das técnicas de produção. Nessa fase há também uma melhor condição de reprodução da força de trabalho através do Estado de bem-estar social. Por fim, a terceira fase é a própria crise do capitalismo, causada pela superprodução de mercadorias. Caracteriza-se também pelo desmanche do chão de fábrica decorrente da crescente automação na cadeia produtiva e pelo endividamento externo (DEÁK, .

A seguir, não pretende-se investigar tais discursos em si, mas confrontá-los com alguns levantamentos sobre as ações do Estado, que mais provavelmente foram as responsáveis primárias pelas mudanças ocorridas nas localidades.

## O caso de Williamsburg, Nova York

Williamsburg é um bairro situado no Brooklyn da cidade de Nova York, possuindo sua principal via de acesso a Manhattan pela ponte de Williamsburg, desembocando em Lower East Side na ilha. Pela metade do século XX, Williamsburg tornou-se um bairro que concentrava judeus de baixa renda, em sua maior parte refugiados do Holocausto europeu.

Em contraste, meio século depois, o bairro tornaria-se conhecido como reduto artístico e o segundo bairro mais caro para se morar nos Estados Unidos, atrás apenas da ilha de Manhattan (BROOKLYN MAGAZINE, 2012). Para compreendermos essa virada, faz-se necessário um breve levantamento da história de Williamsburg ao longo da segunda metade do século XX.

Até a metade do século passado, Williamsburg abrigava um notável conjunto de atividades industriais, como narrado pela geógrafa Winifred Curran:

Apesar de originalmente concebida como um bairro residencial de classe média-alta, especuladores imobiliários rapidamente transformaram a área em um enclave industrial. As pessoas vinham para Williamsburg por uma razão: emprego. Cervejarias, refinarias de óleo, refinarias de açúcar e manufatura de roupas eram apenas algumas das indústrias que faziam de Williamsburg uma casa de força industrial.<sup>4</sup> (CURRAN, 2007, p. 1431)

Apesar da contestabilidade sobre o cenário ter resultado majoritariamente da especulação imobiliária (haja visto que o Estado é o principal responsável pela determinação do uso nas áreas urbanas), a narrativa de Curran é útil para ilustrar o cenário industrial de Williamsburg da época. Não era exatamente charmoso morar em bairros industriais, e assim as populações de maior poder aquisitivo preferiam Manhattan, enquanto Williamsburg concentrava moradores da classe operária, muitos dos quais trabalhavam nas fábricas do entorno.

Para a atividade industrial, instalar-se Williamsburg era interessante tanto por conta do zoneamento que classificava a área de frente de água como própria para a indústria pesada, quanto pela localização próxima a Manhattan, que concedia rápido acesso à ilha através da ponte de Williamsburg. Manhattan era então uma forma de escoar e comercializar o que era produzido nas fábricas de Williamsburg.

Entretanto, a partir da década de 1960, estando localizado no território de um Estado nacional central do capitalismo, viu as consequências do final da fase intensiva. A crise de superprodução, a ascendente

---

<sup>4</sup> Do original: “*Although originally conceived as an upper-class residential neighbourhood, land speculators quickly turned the area into an industrial enclave (Danforth, 1978). People came to Williamsburg for one reason: jobs (Brooklyn Historical Society, 2000, p. 5). Breweries, oil refineries, sugar refineries and apparel manufacturing were just some of the industries that made Williamsburg an industrial powerhouse.*” Tradução nossa.

automação da produção industrial e a saída das fábricas dos países centrais para as periferias capitalistas formadas por ex-colônias, que caracterizam a fase de crise do capitalismo, transformaram o cenário de Williamsburg. Ao mesmo tempo em que as fábricas fechavam e crescia a quantidade de edifícios desocupados, a densa população habitante do bairro que antes ocupava-se nas fábricas, agora era uma população com altos índices de desemprego.

Ainda que esse processo de escala global fosse prejudicial à classe operária de Williamsburg e de toda a cidade de Nova York, o poder público local não tinha muito interesse em melhorar suas condições de vida e de reprodução social, como identificava a recém-formada organização Homefront<sup>5</sup>, que tinha como causa principal a provisão de habitação pelo Estado:

O Homefront via o crescente estoque de habitações abandonadas, e portanto de propriedade da prefeitura, como uma oportunidade crítica para atingir o objetivo de “habitação de propriedade pública e controlada pelos locatários”, onde o governo assumiria a responsabilidade de reabilitar e fazer a manutenção de tais habitações. Isso ia contra a política da prefeitura, que ainda hoje opera para retornar propriedades abandonadas para as desenvolvedoras privadas”<sup>6</sup> (MEYERSON; SCHUMAN, 2004)

O interesse em manter a produção do espaço de Williamsburg (principalmente no que diz respeito à construção e distribuição de habitação) em consonância com as incorporadoras e o mercado imobiliário fica mais claro na virada do século XX para o XXI. Sob o mandato de Bloomberg, em 2001 começa o processo de formulação de um rezoneamento para o bairro, que apesar de não ter mais a indústria pesada que era ali predominante até a década de 1960, ainda abrigava atividades de manufatura. Mesmo que até 2005 o zoneamento permaneceu majoritariamente para a indústria na região de frente de água,

medidas para proteger a manufatura remanescente dentro da economia mista do bairro eram virtualmente removidas por insistência da prefeitura. E apesar das explícitas recomendações no plano para manufatura de alta performance, desenvolvimento de usos mistos e habitação acessível, o maior propósito para o rezoneamento da área é dirigido pelo mercado. Usos variáveis (de manufatura a uso residencial) mal são vistos no plano<sup>7</sup> (BARON, 2004).

---

<sup>5</sup> “Homefront: Citywide Action Group against Neighborhood Destruction and for Low-Rent Housing”, foi uma organização que nasceu em 1974, formada por ativistas que compareciam às conferências da prefeitura de Nova York para contestar o desmonte da provisão de habitação pelo Estado e a expansão do mercado imobiliário no setor, levando suas contra-propostas à prefeitura. O grupo era abertamente socialista e mantinha ligações com a União Soviética e com partidos comunistas da Europa. (MEYERSON; SCHUMAN, 2004)

<sup>6</sup> Do original: “Homefront saw the expanding stock of abandoned and therefore city-owned housing as a critical opportunity to achieve the goal of ‘publicly-owned, tenant-controlled housing,’ where the government would assume responsibility to rehabilitate and maintain this housing. This flew in the face of the city policy, still operative today, of turning over abandoned properties to private developers”. Tradução nossa.

<sup>7</sup> Do original: “Measures to protect the remaining manufacturing in the neighborhood’s mixed-use economy were virtually removed at the insistence of the city. And despite explicit recommendations in the plan for high performance manufacturing, mixed-use development and affordable housing, the city’s major rezoning proposal for the area is being driven by the market. Land use variances (from manufacturing to residential use) are granted with barely a nod to the plan”. Tradução nossa.

De fato, no zoneamento aprovado em 2005, as regulações que em tese seriam voltadas para a permanência da população de menor renda carregam uma certa dose de cinismo. O programa de habitação inclusiva (Greenpoint-Williamsburg Inclusionary Housing Program) aprovado exige que 20% da área construída dos edifícios novos ou reabilitados seja destinada a habitação para população de baixa renda. Ou ainda, o desenvolvedor pode alocar esses 20% em uma construção separada, que o programa não especifica se deve estar em Williamsburg. Além disso, para alugar um estúdio, o locatário pode ter renda anual de até 35.150 dólares e o preço do aluguel deve ser de no máximo 879 dólares (NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLANNING, 2005). Seria uma proporção aceitável, considerando que o preço do aluguel estaria na média máxima de aproximadamente um terço da renda do locatário.

Entretanto, o problema está nos números inteiros. Em 1999, a renda média anual por núcleo familiar no Brooklyn era de aproximadamente 32.000 dólares (NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLANNING, 2000). Isso significa que a demanda por habitação para população de baixa renda atingia praticamente toda a população do Brooklyn, ao passo que a regulação do novo zoneamento de Williamsburg exige que apenas 20% das novas habitações construídas sejam destinadas a essa população. Em última instância, o que o plano considera como baixa renda não era uma baixa renda para o Brooklyn, e sim uma renda mais alta que a média.

Além disso, o plano coloca mais benefícios para as desenvolvedoras, como o aumento do gabarito máximo para sete pavimentos (o que possibilita multiplicar a renda por venda ou locação) e a amortização de 25 anos de impostos para os proprietários (NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLANNING, 2005).

Assim, com uma regulação que aparenta ser de interesse social mas que em verdade contempla interesses do mercado, a paisagem de Williamsburg — e, claro, seus residentes — mudou drasticamente ao longo dos anos 2000. O processo que aconteceu não foi dado por uma população de artistas gentrificadores que mudou-se para a região, mas uma série de ações por parte do Estado, que através de regulações, possibilitou o mercado imobiliário ver Williamsburg como uma região de interesse. De fato, a população de artistas aumentou no bairro ao longo da década 1990, mas dentro do processo de valorização da terra ela serviu meramente como uma espécie de marketing para atrair compradores e locatários que de fato podiam pagar os novos preços de viver em Williamsburg. Tanto que, ao final dos anos 2000, essa população declinou e teve de buscar bairros com preços menores de alugueis.

## **O caso da Vila Madalena, São Paulo**

Diferentemente de Williamsburg ou do SoHo, a Vila Madalena em São Paulo nunca passou por um processo de desindustrialização ou declínio de uso. Localizado no Alto de Pinheiros, na Zona Oeste da cidade, o bairro sempre teve uso majoritariamente residencial. Na primeira metade do século XX a Vila Madalena era um bairro periférico de São Paulo, o que se fazia perceber pelo apelido pejorativo de “Vila dos Farrapos” (AFONSO, 2015, p. 2).

Mas a partir da segunda metade do século, e de modo especificamente intenso na virada dos anos 1990 para os anos 2000, o bairro não era mais morada de famílias pobres, mas um lugar caro para se viver e em crescente verticalização.

A situação de Vila dos Farrapos começa a ter seus dias contados desde a construção da Cidade Universitária Armando Salles Oliveira, campus da Universidade de São Paulo localizado no bairro do Butantã. A maioria dos edifícios do campus foi construída ao longo da década de 1960. Desde então, a população universitária da USP, que antes residia majoritariamente no centro tradicional da cidade, passou migrar para a Zona Oeste.

Um dos pontos dessa migração foi justamente a Vila Madalena. Pela proximidade ao novo campus e os baixos preços de aluguel, a partir da década de 1970 o bairro passou a ser morada de parte considerável da população que estudava na USP:

A Vila Madalena tem origem proletária, com habitantes de classe média baixa, imigrantes portugueses, espanhóis e italianos, muitos marceneiros e comerciantes. As pequenas casas geminadas acabaram sendo, anos mais tarde, usadas como repúblicas pelos estudantes da USP (Universidade de São Paulo). Até o início da década de 80, a Vila Madalena era vista como um bairro de difícil acesso por causa da falta de condução para o centro. Mas foi se transformando na “vila das artes”, quando suas casas antigas começaram a acolher artistas e estudantes. (FOLHA DE SÃO PAULO, 1990)

É inegável a transformação que o campus da USP trouxe à Vila Madalena. A relação de influência que a nova cidade universitária passou a exercer sobre o bairro fica ainda mais clara se compreendermos o campus de uma universidade pública como algo de caráter infra-estrutural, que é provido pelo Estado, que não traz lucro mas que proporciona a base necessária à produção e reprodução de mercadorias.

Ora, não apenas a USP atraiu a própria população universitária para as proximidades, como também é fato que morar perto do campus de uma universidade pública traz uma série de comodidades, especialmente à medida em que os programas de extensão universitária expandem-se e a população não ligada à universidade pode beneficiar-se dela.

Em 1986, o metro quadrado na Vila custava entre Cz\$ 3 mil e Cz\$ 5 mil. Esse preço era mais baixo se comparado a outros bairros da região de Pinheiros, mas era mais caro se comparado à própria Vila Madalena dos anos anteriores (PORTUGHEIS, 2014, p. 35).

Entretanto havia, até a década de 1980, um avanço no processo de encarecimento da moradia na Vila Madalena:

Desde 1972, vigorava no município de São Paulo a primeira lei de zoneamento da cidade. De acordo com a legislação de 1972 — que também dispunha sobre o uso e a ocupação do solo urbano, alterando e complementando a lei de 1972 — alguns trechos contidos nos limites do 39º subdistrito Vila Madalena eram classificados como Z1, enquanto outro — onde encontravam-se principalmente as atividades comerciais — classificava-se como Z3. (PORTUGHEIS, 2014, p. 35-36)

A Z1 caracterizava uma zona de uso exclusivamente residencial e de baixa densidade. A área construída máxima não podia ultrapassar a área do lote. A Z3, por sua vez, caracterizava-se por uso predominantemente residencial, permitindo um pouco mais de adensamento do que a Z1: a área edificada poderia ser até quatro vezes a área do lote (PORTUGHEIS, 2014, p. 35-36). Apesar da

localização diferenciada, próxima à nova centralidade formada pela Avenida Paulista e pelo campus da USP, comprar um lote na Vila Madalena era então pouco proveitoso para as construtoras, já que não era possível ter muitas unidades habitacionais (ou comerciais) num único lote, por conta das restrições impostas pelo zoneamento vigente.

Esse atravancamento foi eliminado em 1981, momento em que foi aprovada a lei nº 9411/81, “com a alteração do perímetro da Z1-008. Instituíam-se, concomitantemente, zonas Z17 e Z18 na região, as quais não restringiam o uso, nem a manutenção de caráter horizontal” (PORTUGHEIS, 2014, p. 36). O que se seguiu foi uma intensa verticalização da paisagem da Vila Madalena e novos usos para seus espaços. Estes últimos ficaram mais visíveis no centro do bairro, formado pelas ruas Wisard, Aspicuelta, Fidalga e Mourato Coelho, onde houve uma explosão na abertura de bares e lojas voltadas para a nova população de alta renda (PORTUGHEIS, 2014, p. 39).

No Plano Diretor de 2014, o zoneamento enquadrou parte considerável da Vila Madalena na ZEIS 3, caracterizada como

[...] áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (BRASIL, 2014, p. 59)

De novo, a intenção de incluir as camadas populares em uma região consolidada e de metro quadrado caro encontra-se mais no campo do discurso do que numa medida efetiva. A produção e provisão das HIS, nesse período, estava pautada pelo Programa Minha Casa Minha Vida que, por sua vez, trouxe uma “melhoria do ambiente regulatório, que significou maior segurança jurídica para incorporadores, construtores e investidores” (SHIMBO, 2010, p. 91). Além disso, dentro do PMCMV,

em 2007, o total de contratos de financiamento imobiliário (incluindo SBPE e FGTS) foi de 500 mil unidades habitacionais, das quais apenas 10% se destinaram a construções novas produzidas no mercado formal para famílias até três salários mínimos; e 50%, para famílias com renda superior a 5 salários mínimos. (SHIMBO, 2010, p. 83)

Se as ZEIS possuem vínculo com um programa social que na realidade serviu muito mais às classes média e alta do que às classes populares, é questionável sua eficácia no que diz respeito à diminuição da estratificação do tecido urbano — e aqui, claro, inclui-se a Vila Madalena. Shimbo ainda ressalta “uma das razões centrais para a lucratividade da empresa: um custo de construção próprio de programas de habitação de interesse social aliado a uma comercialização com valores praticados no ‘segmento econômico’ do mercado imobiliário” (SHIMBO, 2010, p. 176). O Programa Minha Casa Minha Vida então, ao contrário de barrar a determinação do preço da habitação pelo mercado, estimula-a, oferecendo inclusive recursos legais e financeiros (através de créditos vindos de fundos públicos) para tal.

Em 2021 o preço médio do metro quadrado na Vila Madalena é de aproximadamente 12 mil reais, o quarto mais caro do município (SPIMÓVEL, 2021). A imagem de o “*locus artístico*”, por sua vez, foi substituída pela de corporatividade, com respaldo da abertura recente de espaços de *coworking*, agências de investimentos e a consolidação do eixo Faria Lima como polo de finanças.

Quem antes conseguia viver na Vila Madalena e não mais consegue arcar com os preços hoje vai rumo ao centro tradicional, principalmente aos bairros Vila Buarque e Santa Cecília, como o antropólogo Maurício Alcântara mostra em sua dissertação (ALCÂNTARA, 2019).

## Considerações finais

Não existe uma fórmula exata de um processo a ser percorrido para se chegar ao aumento do preço dos imóveis em determinados lugares. Exemplo disso é o fato de Williamsburg ter passado por um processo de desindustrialização, o que nunca ocorreu na Vila Madalena, até porque ela nunca abrigou uma concentração de indústrias. Entretanto, esses exemplos mostram que, de fato, há a constante de que o Estado, seja central ou periférico, é quem forma chão para que esses fenômenos ocorram.

O discurso de que uma “classe artística” tem carga de responsabilidade sobre o aumento dos preços dos imóveis, por sua vez, exerce função de ideologia. Ele funciona muito bem como cortina de fumaça que invisibiliza o papel do Estado enquanto real responsável por esses processos — processos, estes, que, ainda que diferentes, derivam sempre da diferenciação do espaço.

Não apenas esse discurso invisibiliza as ações do Estado, mas também invisibiliza a própria luta de classes, a começar pela montagem de uma classe artística ou criativa, que remove, na aparência e implicitamente, os artistas da própria classe trabalhadora. Posteriormente, colocando-os à frente dos processos de valorização, esse discurso sugere que os artistas são os responsáveis por eles, e que, portanto, se os moradores tradicionais do bairro não querem ser removidos dali, eles devem lutar contra os artistas, e não contra as políticas que de fato promovem a elevação dos preços dos imóveis e que continuamente respaldam a produção da habitação enquanto forma-mercadoria<sup>8</sup>.

A potência dessa ideia é tamanha que até mesmo parte considerável da academia (vista na parte I desse trabalho) abraça e promove a mesma, para além das revistas de economia, formando robustos veículos para reprodução e propagação do discurso.

## Referências

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. **“Hipsterização” no centro de São Paulo: consumo, trabalho e produção da cidade**. Dissertação (Mestrado em Antropologia) — Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

---

<sup>8</sup> A título de exemplo, isso aconteceu em 2017 no bairro de Boyle Heights em Los Angeles. A região era tradicionalmente ocupada por residentes de origem latina e com rendimento menor do que 20 mil dólares por ano *per capita*. Mas nos últimos anos essa tradicional população viu-se ameaçada pela abertura de galerias de arte e restaurantes requintados. Como resposta, os moradores mobilizaram-se e realizaram protestos nas ruas contra a abertura de novas cafeterias e colaram cartazes pela região com palavras de ordem especificamente contra a presença de “artistas/criativos” (GONZALEZ, 2017).

- \_\_\_\_\_. **Gentrificação.** In: Enciclopédia de Antropologia. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018. Disponível em: < <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao> >. Acesso em: 23 set. 2020.
- BARON, Eve. **Planning for all new yorkers: the campaign for community-based planning.** Planners Network, abr. 2004. Disponível em: < <http://www.plannersnetwork.org/2004/04/planning-for-all-new-yorkerthe-campaign-for-community-based-planning/> >. Acesso em: 29 jul. 2021.
- BRASIL. Lei Nº 16.050 de 31 de julho de 2014. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.** São Paulo, SP, jul. 2014. Disponível em: < <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/> >. Acesso em: 2 jul. 2021.
- CAMERON, Stuart; COAFFEE, Jon. **Art, gentrification and regeneration — from artist as pioneer to public arts.** European journal of housing policy, v. 5, n. 1, abr. 2005. Disponível em: < <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616710500055687> >. Acesso em: 22 set. 2020.
- CURRAN, Winifred. **'From the Frying Pan to the Oven': Gentrification and the Experience of Industrial Displacement in Williamsburg, Brooklyn.** Urban studies, v. 44, n. 8, jul. 2007. Disponível em: < <https://wp.nyu.edu/displacedurbanhistories/wp-content/uploads/sites/3081/2016/01/Curran-Frying-Pan.pdf> >. Acesso em: 28 jul. 2021.
- DEÁK, Csaba. **Verbetes: Ideologia.** Página da FAU-USP, 2004. Disponível em: < [http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/4verb/ideolog/index.html](http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/ideolog/index.html) >. Acesso em: 1 jul. 2021.
- \_\_\_\_\_. **À busca das categorias da produção do espaço.** 2015. Disponível em: < [http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/AUP840/4dossie/deak2015-capitalism/040-capitalismo-separata.pdf](http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/AUP840/4dossie/deak2015-capitalism/040-capitalismo-separata.pdf) >. Acesso em: 15 jul. 2021.
- \_\_\_\_\_. **Acumulação entravada no Brasil e a crise dos anos 80.** Espaço & Debates, n. 32, 1991. Disponível em: < [http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/3publ/91ace/index.html](http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/3publ/91ace/index.html) >. Acesso em: 26 jul. 2021.
- \_\_\_\_\_. **O mercado e o estado na organização espacial da produção capitalista.** Espaço & Debates, n. 28, 1989. Disponível em: < [http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c\\_deak/CD/3publ/89M\\_E/index.html](http://www3.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/3publ/89M_E/index.html) >. Acesso em: 5 jun. 2021.
- FOLHA DE SÃO PAULO. **Nos anos 80, vila acolheu estudantes.** Folha de São Paulo, São Paulo, 5 jul. 1990.
- GONZALEZ, Saul. **In this LA neighborhood, protest art is a verb.** NPR. 27 jun. 2017. Disponível em: < <https://www.npr.org/2017/06/27/534443389/in-this-la-neighborhood-protest-art-is-a-verb> >. Acesso em: 11 ago. 2020.
- GORELIK, Adrián. **Modelo para armar: Buenos Aires, da crise ao boom.** Revista do IEB, n. 46, fev. 2008. Disponível em: < <https://www.revistas.usp.br/rieb/article/download/34598/37336> >. Acesso em: 4 jun. 2021.
- MENDES, Luís. **O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação.** *E-metropolis*, v. 1, n. 1, mai. 2010. Disponível em: < <http://emetropolis.net/artigo/3?name=o->

contributo-de-neil-smith-para-uma-geografia-critica-da-gentrificacao >. Acesso em: 21. set. 2020.

MEYERSON, Ann; SCHUMAN, Tony. **From disinvestment (abandonment) to reinvestment (gentrification): Homefront's abandonment analysis thirty years later**. Planners Network, jul. 2004. Disponível em: < <http://www.plannersnetwork.org/2004/07/from-disinvestment-abandonment-to-reinvestment-gentrification-homefronts-abandonment-analysis-thirty-years-later/> >

NEW YORK CITY DEPARTMENT OF CITY PLANNING. **Greenpoint-Williamsburg inclusionary housing program**. The City of New York, nov. 2005. Disponível em: < [https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans/greenpoint-williamsburg/incl\\_housing\\_web.pdf](https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans/greenpoint-williamsburg/incl_housing_web.pdf) >. Acesso em: 30 jul. 2021.

\_\_\_\_\_. **NYC 2000: results form the 2000 census**. The City of New York, 2000. Disponível em: < <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/planning-level/nyc-population/census2000/sociopp.pdf> >. Acesso em: 30 jul. 2021. >. Acesso em: 30 jul. 2021.

PORTUGHEIS, Débora Jun. **Vila Madalena: pólo de comércio, lazer e cultura**. Relatório (Iniciação científica em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SMITH, Neil. **Gentrification and uneven development**. *Economic Geography*, v. 58, n. 2, abr. 1982.

SP IMÓVEL. **Qual o valor do metro quadrado dos apartamentos em São Paulo?** SP Imóvel, abr. 2021. Disponível em: < <https://www.spimovel.com.br/blog/qual-o-valor-do-metro-quadrado-dos-apartamentos-em-sao-paulo/2816/> >. Acesso em: 2 jul. 2021.

VERRI, Solange Whitaker. **História imediata da Vila Madalena: uma análise das influências em 2012 da história cultural do bairro na década de 1980**. Tese (Doutorado em História) — Faculdade de História, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

ZUKIN, Sharon. **Loft living: culture and capital in urban change**. Maryland: The Johns Hopkins Press, 1982.