

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
NAYANA CORRÊA BONAMICHI

FAVELA ON SALE

Regularização fundiária e gentrificação de favelas no Rio de Janeiro

NAYANA CORRÊA BONAMICHI

FAVELA ON SALE

Regularização fundiária e gentrificação de favelas no Rio de Janeiro

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Prof. Dr. Alex Ferreira Magalhães

Rio de Janeiro

2016

CIP - Catalogação na Publicação

B697f Bonamichi, Nayana Corrêa
Favela on sale: regularização fundiária e
gentrificação de favelas no Rio de Janeiro /
Nayana Corrêa Bonamichi. -- Rio de Janeiro, 2016.
131 f.

Orientador: Alex Ferreira Magalhães.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal
do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e
Planejamento Urbano e Regional, Programa de Pós
Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2016.

1. Gentrificação. 2. Regularização Fundiária. 3.
Favelas. I. Magalhães, Alex Ferreira, orient. II.
Título.

NAYANA CORRÊA BONAMICHI

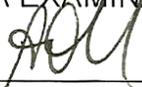
FAVELA ON SALE

Regularização fundiária e gentrificação de favelas no Rio de Janeiro

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador: Prof. Dr. Alex Ferreira Magalhães

BANCA EXAMINADORA



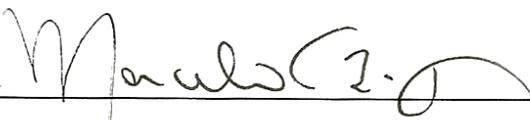
Prof. Dr. Alex Ferreira Magalhães

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - Universidade Federal do Rio de Janeiro



Prof. Dr. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - Universidade Federal do Rio de Janeiro



Prof. Dr. Marcelo Tadeu Baumann Burgos

Departamento de Ciências Sociais - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Agradecimentos

Agradeço à minha família: Junior, Lucilene e Mayara pelo apoio;

Ao meu orientador Alex Ferreira Magalhães pela compreensão e suporte;

À Maria Eduarda Cartaxo pela força, coragem, inspiração e amor;

À Maiana Maia, Paulo Regis, Thiago Roniere e Aline Furtado por me fazerem me sentir em casa;

À Adelyne Mendes e Paloma Ametlla por me receberem com tanto carinho no Rio de Janeiro;

À Thaiane Barbosa, Taiana Martins e Sabrina Guth pelo companheirismo dentro e fora do NEPHU;

À Carolina Pinheiro por me apresentar outros mundos;

À Stefania Antunes pela amizade incondicional;

Aos membros e colegas do Lincoln Institute of Land Policy pelo apoio e pelos novos horizontes;

A todos que passaram pelo meu caminho neste período profundamente enriquecedor e importante que passei no Rio de Janeiro.

*“Gentrification is just the fin above the water
Below is the rest of the shark”*

*“A gentrificação é só a barbatana acima da água
Abaixo está o resto do tubarão”*

Rebecca Solnit

RESUMO

Nos centros urbanos latino-americanos, historicamente estruturados a partir de lógicas que transitam entre a legalidade e a ilegalidade fundiária, a gentrificação de espaços populares têm se dado a partir do uso de estratégias que promovem o controle, a resignificação e o estabelecimento de novas identidades a estes espaços. Nos últimos anos, alguns sintomas da ocorrência de processos que têm sido chamados de gentrificação passaram a ser observados, em maior ou menor grau, em algumas favelas localizadas na cidade do Rio de Janeiro - principalmente aquelas localizadas em áreas fortemente valorizadas pelo mercado imobiliário. Tal processo tem se dado através da mercantilização de recursos naturais, paisagísticos e culturais destes espaços, transformando-os de espaços de criminalidade a espaços da moda. Neste contexto, tem início uma experiência emblemática de titulação no Morro do Cantagalo, favela localizada em uma das áreas mais valorizadas da cidade. Tal experiência, desenvolvida pela iniciativa privada e posteriormente assumida pelo governo do estado do Rio de Janeiro, tem culminado na lenta privatização de reservas fundiárias pertencentes ao governo do estado na cidade e na região metropolitana do Rio de Janeiro. Através do uso de uma metodologia predominantemente qualitativa baseada em revisão bibliográfica, entrevistas e observações de campo, buscamos compreender em que medida a política de regularização fundiária em curso em algumas favelas da cidade do Rio de Janeiro pode estar se transformando em mais uma ferramenta para legitimar processos de gentrificação, abrindo novas fronteiras de mercado e inserindo as favelas em novos circuitos fundiários formais.

Palavras-chave: Gentrificação. Regularização Fundiária. Titulação. Favela. Cantagalo.

ABSTRACT

In Latin American cities, historically built through legal and illegal land occupation processes, the gentrification of popular spaces has been occurred through the use of strategies that promote control, resignification and new identities to these spaces. In recent years, some symptoms of a called gentrification process can be observed, in a higher or lower scale, in some of Rio de Janeiro's slums - especially those ones located on highly valued areas by the real estate market. This process occurs through the commercialization of natural, landscape and cultural resources of these spaces, transforming them at the same time into crime and fashion spaces. In this context, an iconic land regularization experience has begun on Cantagalo, a slum located in one of the most valued areas of the city. This experience, that was developed by the private sector and taken over by the state government of Rio de Janeiro, is resulting on a slow privatization of state government land reserves in the city and in the metropolitan region of Rio de Janeiro. Through the use of a predominantly qualitative methodology based on literature review, interviews and field observations, we try to understand to what extent the ongoing land regularization policy taking place on some of Rio de Janeiro's slums may be turning into a tool to legitimize gentrification processes, opening new market frontiers and entering these slums on a new formal land circuit.

Keywords: Gentrification. Land Regularization. Land Title. Slum. Cantagalo.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 O LUGAR DA FAVELA NO ESPAÇO E NO ESTADO	15
2.1 Terra de contrastes: as favelas nos espaços de distinção social de classe	15
2.2 O Tratamento do “problema favela” no período recente (2008-2015)	21
3 GENTRIFICAÇÃO	36
3.1 A origem e o significado do termo “<i>gentrification</i>”	36
3.2 Gentrificação global: a nova “onda”	44
3.3 A apropriação e o debate teórico do conceito gentrificação no contexto latino-americano.....	47
3.4 Gentrificação: um conceito “elástico”?	51
3.5 Novas configurações econômicas, sociais e culturais nas favelas cariocas: um fenômeno de gentrificação?	55
3.5.1 A emergência e o fortalecimento da favela como destino turístico.....	57
3.5.2 A resignificação da favela: de espaços da criminalidade a espaços da moda.....	59
3.5.3 Aspectos geográficos, capital paisagístico e natural	60
3.5.4 Fatores simbólicos e capital cultural.....	62
4 “DESFAVELIZANDO” A FAVELA: A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MORRO DO CANTAGALO	67
4.1 A teoria da titulação como gatilho para o desenvolvimento econômico e social	68
4.2 Titular para progredir: principais pontos desta matriz teórica	69
4.3 Titular para progredir? Contrapontos da matriz teórica “desotiana”	71
4.4 O Projeto Cantagalo: mentores, objetivos, justificativas e implicações	85

4.5 Breves considerações sobre a função social da regularização fundiária e da propriedade pública	98
4.6 Privatização, livre mercado e gentrificação	101
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	106
REFERÊNCIAS.....	111
APÊNDICE A: Variação do preço de venda de imóveis por bairro na cidade do Rio de Janeiro (2008-2015)	125
APÊNDICE B: Variação do preço de aluguel de imóveis por bairro na cidade do Rio de Janeiro (2008-2015)	129

1 INTRODUÇÃO

No quadro das significações, o espaço¹ possui um caráter identitário que marca e distingue conferindo poder ou estigma. Cidades são produtos dinâmicos onde se localizar também é exercer poder e o exercício de poder através do espaço se dá na diferenciação entre espaços de pobreza e riqueza, espaços de distinção social de classe e espaços estigmatizados socialmente. O exercício e a manutenção de relações de poder se dá não só através da produção de espaços de distinção social, mas também na (re) significação e na (re) tomada de espaços historicamente ocupados por camadas populares pelas classes de maior poder aquisitivo. Neste processo, atribui-se a antigos territórios novas identidades culturais, econômicas e sociais. A cidade das relações de poder é dinâmica e assim precisa ser para que se possa garantir condições de avanço e de criação de novos espaços de distinção social, principalmente em áreas de ocupação urbana já saturada.

Como o mercado do solo se renova e cria condições para garantir o seu avanço sobre novas fronteiras urbanas? Que ferramentas possui a sociedade, o Estado ou o mercado para induzir ou legitimar a reconfiguração social e econômica de determinados espaços urbanos? Nos centros urbanos latino-americanos, estruturados a partir de lógicas que transitam entre legalidade e ilegalidade fundiária, quais são as estratégias e ferramentas adotadas para garantir o avanço do mercado “formal” sobre áreas historicamente marcadas pela chamada informalidade jurídico-urbanística?

Nos últimos anos, alguns sintomas da ocorrência de processos que têm sido chamados de gentrificação passaram a ser observados, em maior ou menor grau, em algumas favelas localizadas na cidade do Rio de Janeiro. Tais áreas, historicamente marcadas pela sua condição de irregularidade fundiária, têm passado

¹ Ao longo deste trabalho, utilizaremos de forma recorrente o termo “espaço” buscando nos referir não somente à materialidade do espaço em si, mas à produção simbólica e de relações de poder no espaço geográfico. Neste sentido, o conceito de “espaço” aqui utilizado se aproxima da categoria “território” definida por Souza (2013). Para ele, o conceito de território está diretamente relacionado à relações de poder e vai além do substrato espacial material, englobando processos e dimensões econômicas, culturais e sobretudo políticas. Falar de território é falar da projeção de relações de poder sobre o espaço (p. 102). Na abordagem de Souza, para além de um processo político, a formação de um território é também cultural na medida em que grupos sociais podem estabelecer relações de poder construindo territórios a partir do conflito entre diferenças culturais.

por um intenso processo de inflação no preço de seus imóveis e pelo aumento da procura de moradia por camadas de maior poder aquisitivo.

Neste trabalho, nos debruçamos sobre dois campos de discussão tão amplos quanto complexos: o campo do debate teórico sobre gentrificação e o campo do debate sobre regularização fundiária. Trata-se de uma discussão que não tem sido abordada de forma conjunta, mesmo nos países latino americanos. No entanto, são discussões convergentes em se tratando da gentrificação de setores ditos “informais”, onde a resolução da questão jurídica da posse da terra se insere como uma questão chave para efetivamente possibilitar a consolidação destes territórios como novos mercados fundiários formais.

Por este motivo, buscamos construir uma discussão conjunta capaz de dar conta da complexidade do processo de produção do espaço e de determinados fenômenos urbanos em curso em uma cidade tão desigual quanto global. Uma cidade que se reafirma enquanto cidade-marca, ressignificando seus espaços populares através da requalificação de territórios historicamente estigmatizados e ocupados por camadas mais pobres da população. Transitamos entre estes dois amplos campos de discussão com o objetivo de problematizar a transformação da informalidade existente, a construção de novos nichos de mercado fundiário e a requalificação econômica, social e cultural de algumas favelas localizadas na cidade do Rio de Janeiro.

Se a ilegalidade fundiária exerceu e exerce um papel central na configuração do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro, esta também se configura como um novo desafio ao avanço do mercado imobiliário formal sobre novas fronteiras urbanas, especialmente as localizadas em áreas extremamente valorizadas economicamente. Neste sentido, a tomada destes espaços pelas classes de maior poder aquisitivo se apoia também na resolução da questão da irregularidade fundiária.

Sem pretender esgotar as inúmeras possibilidades de abordagem destes amplos campos de discussão, o que este trabalho propõe é problematizar uma questão complexa que tem sido pouco abordada. A hipótese principal da qual partimos é de estaria de fato em curso um fenômeno de reconfiguração econômica, social e cultural que em muitos aspectos se assemelha ao que tem sido descrito historicamente como fenômenos de gentrificação em algumas favelas localizadas na zona sul da cidade do Rio de Janeiro e que a política de regularização fundiária que

vem sendo implementada em alguns destes espaços poderia estar caminhando no sentido de legitimar e facilitar a ocorrência deste processo.

No entanto, é importante salientar que não se trata de uma ampla avaliação da política de regularização fundiária em curso na cidade do Rio de Janeiro, mas de apontar algumas tendências que têm sido observadas a partir dos desdobramentos de uma experiência específica de titulação. O que propomos é problematizar os caminhos pelos quais as recentes ações de regularização fundiária (ainda que em muitos casos se trate apenas da titulação) implementadas em algumas áreas da cidade e região metropolitana do Rio de Janeiro têm perpassado e o que isto significa diante de um cenário onde se observam sintomas da ocorrência de processos que têm sido chamados de gentrificação nestes espaços.

No ano de 1964, a socióloga Ruth Glass utilizou pela primeira vez o termo '*gentrification*' para descrever e caracterizar um fenômeno de substituição de classe operária por grupos de classe média e alta em bairros populares da cidade de Londres. *Gentrification* (do inglês: *gentry* de "baixa nobreza") se tornou sinônimo de elitização espacial. Apesar de este tipo de fenômeno de elitização de determinadas áreas urbanas já ter sido registrado de forma bastante evidente após as reformas urbanas promovidas por Hausmann em Paris no final do século XIX e por Pereira Passos no Rio de Janeiro no início do século XX, é a partir da segunda guerra mundial que este tipo de fenômeno de "requalificação" ou "revitalização" passa a se tornar mais recorrente em alguns centros urbanos norte americanos e europeus. Posteriormente, os termos '*gentrificación*' e '*gentrificação*', adaptações literais do termo '*gentrification*' para o Espanhol e para o Português, passaram a ser usados também para descrever fenômenos de requalificação urbana em centros urbanos latino-americanos.

Em um período mais recente, principalmente após a implementação das primeiras Unidades de Polícia "Pacíficadora" em favelas da cidade do Rio de Janeiro no final da década de 2000, o termo gentrificação começou a ser utilizado para caracterizar fenômenos de requalificação social, econômica e cultural pelo qual passam, em maior ou menor grau, algumas favelas da cidade.

Neste contexto, no ano de 2008 tem início uma experiência emblemática de titulação elaborada e parcialmente implementada pela iniciativa privada no Morro do Cantagalo, favela localizada no seio de um dos metros quadrados mais caros do Rio de Janeiro e do país. Tal experiência foi posteriormente assumida pelo governo do

estado do Rio de Janeiro e tem como principal objetivo a distribuição irrestrita de títulos de propriedade plena aos moradores locais. Fortemente influenciada pelas teorias disseminadas pelo economista peruano Hernando De Soto, a experiência tem na distribuição de títulos de propriedade plena o caminho para pôr fim à “cidade partida” e promover desenvolvimento econômico e social.

Inicialmente pensada para ser um projeto piloto a ser replicado para outras áreas da cidade e do estado do Rio de Janeiro, o projeto não tem resultado em uma política de distribuição de títulos de propriedade em escala, mas sua metodologia tem sido lentamente replicada para outras áreas da cidade e da região metropolitana do Rio de Janeiro. Visando viabilizar a implementação de tal experiência, foram feitas alterações importantes na legislação que regula a regularização fundiária em terras pertencentes ao governo do estado do Rio de Janeiro.

Nos debruçamos sobre esta experiência específica e emblemática de titulação implementada no Morro do Cantagalo visando discutir seus significados e implicações para a política de regularização fundiária em terras de propriedade do governo do estado do Rio de Janeiro e seu papel em um contexto no qual algumas destas áreas passam por aparentes processos de gentrificação. Ao mesmo tempo, construímos uma discussão sobre gentrificação a partir de fenômenos que têm sido observados principalmente em favelas localizadas na zona sul da cidade do Rio de Janeiro, dado o forte interesse turístico² e a pressão de mercado existente nesta região.

No entanto, algumas ressalvas precisam ser feitas sobre o contexto no qual se insere o objeto de pesquisa deste trabalho. Os fenômenos e as ações políticas analisados ao longo desta pesquisa são extremamente recentes, ainda em curso e, portanto, não se configuram como processos consumados. Ter ciência da fluidez do objeto de estudo abordado é fundamental para entendermos algumas das limitações analíticas que tivemos que enfrentar e as implicações diretas sobre os resultados deste trabalho.

Partindo de uma metodologia predominantemente qualitativa, nos apoiamos em uma densa revisão bibliográfica, na realização de entrevistas com técnicos do

² Se a historicidade da experiência turística na cidade do Rio de Janeiro mostra que, na primeira metade do século XX, os lugares que marcavam os principais roteiros turísticos da cidade se concentravam na área central da cidade, nos mapas turísticos da atualidade são as praias da zona sul que figuram como a “imagem” da cidade do Rio de Janeiro (MEDEIROS, 2013, p.31).

Instituto de Terras e Cartografias (ITERJ) - órgão do governo do estado responsável pela experiência em curso no Cantagalo -, com mentores do Projeto Cantagalo e com moradores e lideranças do Cantagalo e Pavão-Pavãozinho. Ao mesmo tempo, realizamos inúmeras visitas e observações de campo principalmente nas favelas do Cantagalo, Babilônia / Chapéu Mangueira, Santa Marta e Vidigal.

Além desta seção introdutória, o trabalho se divide em outras quatro partes principais. Na segunda seção trazemos alguns elementos contextuais que nos permitem entender e justificar o recorte geográfico e temporal do nosso objeto de estudo. Na terceira seção nos debruçamos sobre o debate em torno do conceito gentrificação, seu significado, origem e a apropriação do termo no contexto latino-americano. Da mesma forma, fazemos uma problematização sobre a apropriação deste conceito para descrever e analisar fenômenos em curso em algumas favelas do Rio de Janeiro, os limites e as peculiaridades que diferenciam estes processos dos processos historicamente relatados em centros urbanos latino-americanos e anglo saxões.

Na quarta seção, apresentamos a experiência de regularização fundiária em curso no Morro do Cantagalo, seus mentores, objetivos, justificativas e principais pilares teóricos. Nesta seção, fazemos uma problematização sobre a teoria da titulação enquanto gatilho para promover desenvolvimento econômico e social, ao mesmo tempo em que discutimos as implicações do Projeto Cantagalo para a política de regularização fundiária em terras de propriedade do governo do estado do Rio de Janeiro. Procuramos ainda neste tópico fazer uma conexão maior entre o debate sobre gentrificação e o debate sobre regularização fundiária, apontando de forma mais objetiva para as possíveis relações este e aquele. Por fim, na quinta seção deste trabalho são colocados alguns apontamentos conclusivos e sugeridos caminhos para possíveis pesquisas futuras.

2 O LUGAR DA FAVELA NO ESPAÇO E NO ESTADO

2.1 Terra de contrastes: as favelas nos espaços de distinção social de classe

No processo histórico de formação do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro, as contradições que faziam com que as distintas classes sociais vivessem em maior proximidade espacial no antigo centro histórico colonial só viriam a ser alteradas de forma mais clara no início do século XX, como aponta Abreu (2013, p.36-37). A introdução de novas tecnologias de mobilidade passaria a permitir a separação gradual dos usos de classe sobre o espaço. Estas novas tecnologias de mobilidade contribuiriam para a formação de uma nova frente de expansão urbana para as classes altas em direção ao que hoje são consideradas as zonas sul e parte da zona norte da cidade.

Se em meados do século XIX nobres e membros das classes mais altas já se instalavam nos arrabaldes e subúrbios da cidade para fugir das frequentes epidemias que dominavam a área central, foi a partir dos bondes e trens que um modelo dicotômico de ocupação núcleo-periferia passou a se fortalecer (CARDOSO, 2010, p.79). As primeiras décadas do século XX são marcadas pela intensificação da ocupação das zonas sul e norte principalmente pela classe média e alta e por uma ocupação operária dos subúrbios carioca e fluminense. Enquanto o bonde permitia uma ocupação seletiva da zona sul, os trens possibilitavam a expansão da ocupação das periferias pelas classes populares.

Ainda no início do século XX, encostas de morros até então pouco habitados situados no centro da cidade - como Providência, São Carlos e Santo Antônio - passariam a ser rapidamente ocupadas em decorrência de fatores como a política higienista de eliminação de cortiços implementada no final do século XIX, a reforma Passos nos primeiros anos do século XX, a intensificação do processo de industrialização da cidade e a ausência de uma política de habitação popular. Estes fatores se somariam a outras questões históricas como a abolição da escravidão, o crescente êxodo rural e o aumento do fluxo migratório de outras regiões para a capital do país. A crescente ocupação irregular das encostas de morros daria origem a uma forma de habitação popular que marcaria profundamente a paisagem urbana da cidade do Rio de Janeiro: a favela.

Enquanto a intensificação do processo de industrialização e de migração contribuía para o adensamento e a formação de novas favelas nas áreas centrais e suburbanas onde se instalavam as novas indústrias, a ocupação da zona sul passou a multiplicar oportunidades de emprego, o que rapidamente atraiu a formação de favelas também para esta área, onde os primeiros barracos esparsos em morros já começavam a ser notados desde a primeira década do século XX no Leme, em Copacabana, Botafogo e em partes de Ipanema, Lagoa e Leblon (ABREU, 1994, p.38).

A expansão da malha urbana, que aumentava a distância entre local de moradia e trabalho, não veio acompanhada de melhorias no transporte coletivo de massa. A necessidade de se localizar próximo às áreas de demanda crescente de força de trabalho fez com que terrenos pouco visados pelo mercado imobiliário, notadamente as encostas íngremes dos morros da zona sul, passassem também a ser ocupados ilegalmente. Assim, o deslocamento das indústrias em direção aos subúrbios e o crescimento da malha urbana em direção à zona sul descentralizaram as fontes de emprego e também as favelas (ABREU, 2013, p.95). A partir da década de 1920, a expansão das favelas - que até então se concentravam predominantemente na área central da cidade - se tornaria multidirecional e incontrolável (ibidem, p.38).

Neste período, o perfil ocupacional das zonas sul e norte já apresentava características distintas do perfil suburbano e da área central da cidade. A ocupação daquelas zonas passou a ser marcada pelo alto percentual de trabalhadores de serviços domésticos e pelo peso expressivo da elite, já se configurando como zonas socialmente mais polarizadas que as demais áreas da cidade (LAGO, 2015, p. 41).

Na década de 1930, Copacabana e os bairros da zona sul banhados pelo Oceano Atlântico já se configuravam como a expressão máxima dos espaços modernos e funcionais criados pelas empresas imobiliárias para atender principalmente os novos profissionais do crescente setor terciário (ibidem, p.42). A emergência de Copacabana e seus bairros limítrofes como símbolo da modernidade constituiria a base para a construção de um topônimo “zona sul” que viria a se fortalecer enquanto espaço de distinção de classe e como lugar de uma identidade social desejada, um espaço de auto-segregação das classes mais abastadas da

cidade¹. Nas décadas seguintes, Copacabana e os demais bairros da zona sul, no geral, viriam a se consolidar não somente como objeto de desejo de moradia e lazer para grande parte da população, mas também enquanto local de turismo internacional (CARDOSO, 2009, p.54).

Apesar das tentativas de controle sobre o processo de formação das favelas nestes espaços e apesar das tentativas de separação espacial de classes preconizadas em planos de intervenção urbana como o Plano Agache - que visava ordenar e embelezar a cidade segundo critérios funcionais e de estratificação social do espaço (ABREU, 2013, p.86) - o período populista pós 1945 viria a consolidar uma certa tolerância à ocupação das favelas nos espaços ocupados predominantemente pelas classes altas. Nas palavras de Abreu (loc. cit.):

Todas essas razões explicam porque, de uma fase caracterizada pela estratificação social crescente, a forma urbana do Rio de Janeiro passa a apresentar, no período 1930-1964, características menos segregadoras ou, segundo alguns, mais “democráticas”.

Se em 1942 haviam sido registradas 10 favelas na zona sul da cidade, em 1950 este número já era de 25, abrigando cerca de 40.000 pessoas (ABREU, 2013, p.112). No período 1950-1960, a população de favelas da cidade do Rio de Janeiro cresceu a uma taxa de 7% ao ano, enquanto a taxa de crescimento da população total foi de 3,3% (LAGO, 2015, p. 47). Em 1960, as favelas localizadas na Tijuca e zona sul da cidade registraram um acréscimo populacional entre 51 e 100% com relação à população de 1950 (ABREU, 2013, p.126).

[...] mais do que um processo que se explica apenas pelos interesses do Estado ou do capital, a permanência e difusão da favela no cenário carioca deve ser entendida também como a materialização de uma verdadeira luta que os grupos mais pobres do Rio de Janeiro travaram no início do século pelo direito à cidade, uma luta que, na realidade, mantém-se até hoje (ABREU, 1994, p.42).

Se a expansão da malha urbana em direção a bairros como Copacabana contribuiu – ou ao menos visava contribuir - para uma maior separação das classes

¹ Topônimo: nome ou expressão usada para nomear um lugar, ou seja, um acidente geográfico (seja ele físico - Rios, serras, igarapés etc. -, seja ele humano - cidades, bairros, ruas, praças, etc.). Um signo toponímico possui uma função específica de caráter identitário, pois situa o objeto nomeado no quadro das significações e pode permitir que se estabeleçam identidades que confirmam a seus moradores poder ou estigma. “A toponímia constitui-se em relevante marca cultural e expressa uma efetiva apropriação do espaço por um dado grupo cultural. É ainda um poderoso elemento identitário. A toponímia, em realidade, articula linguagem, política territorial e identidade” (CARDOSO, 2009, p.37).

sociais no espaço urbano, esta separação passou a ser ofuscada pelo aparecimento das favelas nas áreas nobres da cidade (ABREU, 2013, p. 118).

A partir de meados da década de 1960, uma nova política de erradicação de favelas, notadamente aquelas situadas ao longo da Avenida Brasil e na zona sul, tentaria “corrigir” esta situação (ibidem, p.125). O que eram apenas ameaças pontuais de remoção de barracos localizados em áreas como Leme e Leblon na segunda década do século XX (como aponta Abreu, 1994, p.41) viria a se tornar um programa político de remoção em massa a partir de 1964. A política de tolerância que marcou o período populista do governo Getúlio Vargas entre 1945 e 1964 passaria a ser substituída por um regime remocionista repressivo, em parte para que a forma urbana da cidade retomasse seu padrão estratificado (VIAL, 2001, p.12).

Enquanto a taxa de crescimento anual de favelas vinha aumentando vertiginosamente até a década de 1950, nas décadas seguintes (1960 e 1970) esta taxa é reduzida devido a fatores como a queda do movimento migratório, o aumento do número de loteamentos populares na periferia urbana e as políticas seletivas de remoção de favelas (ibidem, p.13). Nas palavras de Castro (apud LAGO, 2015, p.49):

Convém mencionar o caráter seletivo desta política, na medida em que 70% dos domicílios removidos localizavam-se na Zona Sul, Tijuca e Méier. O resultado foi a perda de representatividade das favelas da Zona Sul: se, em 1950, 25,4% da população favelada estavam na Zona Sul, em 1970, apenas 9,6% ainda residiam na área.

No final da década de 1960, a execução do Plano Lucio Costa ajudou a redirecionar o fluxo de expansão urbana da classe média e alta da zona sul para a Barra da Tijuca e Jacarepaguá, reduzindo a pressão do mercado imobiliário para aquela primeira área. A Barra da Tijuca passou a ser um forte vetor de expansão imobiliária, além de uma promessa de um novo estilo de vida e uma nova forma de ocupação espacial com desenho urbano e parâmetros construtivos que se opunham ao padrão superadensado de outros bairros da orla marítima (LEITÃO, REZENDE, 2004). Na década de 1970, a zona sul e a área central da cidade já se encontravam bastante consolidadas e apresentavam uma queda nas suas taxas de crescimento demográfico (zona sul com média de 1% de crescimento ao ano e área central com crescimento próximo a 0%) (LAGO, 2015, p.62). A partir de meados da década de 1970 a Barra da Tijuca já apresentava os índices de crescimento mais elevados do município. Entre 1980 e 1991, enquanto a Barra da Tijuca registrou um acréscimo

populacional de 7,9%, os bairros de Copacabana, Botafogo e Lagoa apresentaram um decréscimo populacional (CARDOSO, 1997).

Tal fator ajudou a reduzir também a pressão sobre as favelas e os espaços ocupados por elas. Como aponta Brum (2013, p.190), o programa de remoções em massa iniciado na década de 1960 começaria a ser lentamente abandonado ao longo da década de 1970. Para Magalhães (2013b, p.60), o modelo de política marcado pelo controle autoritário e remoções de favelas começa a ser modificado após a metade da década de 1970. Alguns autores defendem que a alteração deste modelo de atuação tem como símbolo principal o fracasso da tentativa de remoção da favela do Vidigal (ibidem, loc.cit.). Diversos fatores parecem ter influenciado a alteração na forma de atuação do Estado sobre as favelas no Rio de Janeiro. Entre estes fatores está a retomada de força dos movimentos associativos de favelas e a vitória de Leonel Brizola para o governo do estado do Rio de Janeiro em 1982. A eleição de Brizola, político oriundo do trabalhismo, é marcada por um forte apoio popular junto aos favelados (MAGALHÃES, 2013b, p.62-63).

As contradições que historicamente marcaram o espaço urbano da zona sul da cidade ficam mais evidentes quando analisamos alguns fatores como, por exemplo, o quadro dos fluxos migratórios intrametropolitanos para esta área. Na década de 1970, observa-se um perfil socialmente polarizado se dirigindo para a esta região da metrópole. Esta polarização era caracterizada por dois extremos de renda, onde 33% dos migrantes possuíam renda superior a dez salários mínimos, 19% acima de vinte salários e 15% possuía renda abaixo de um salário mínimo (LAGO, 2015, p.76). A mesma polarização fica evidente quando se trata do nível de escolaridade destes migrantes, onde os dois graus de instrução extremos – sem instrução e grau superior – tiveram maior representatividade na zona sul do que nas demais áreas da cidade (ibidem, p.81).

Observando, primeiramente, as categorias superiores na hierarquia socioocupacional, verifica-se uma significativa diferença entre a Zona Sul e Niterói e as demais áreas da metrópole em relação ao peso da elite dirigente e dos profissionais liberais. Enquanto cerca de 17% dos ativos da Zona Sul eram profissionais de nível superior em 1980, nas áreas periféricas esse percentual ficou entre 1,4% e 2,5%. Isso significa que 48% dos profissionais de nível superior da metrópole residiam na Zona Sul (LAGO, 2015, p. 87).

No mesmo período, cerca de 44% dos residentes da zona sul da cidade possuíam renda familiar acima de dez salários mínimos enquanto na periferia em

consolidação este numero era de apenas 4%. Por outro lado, cerca de 20% da população que vivia na zona sul possuía renda familiar de até dois salários enquanto este numero era de 36% na periferia (ibidem, p.90).

Os dados acima mostram um perfil social muito mais polarizado na zona sul do que nas demais áreas da região metropolitana. Esta polarização resulta em diferenças espaciais marcantes e caracterizam uma região que concentra, ao mesmo tempo, grande parte da elite carioca e bolsões de ocupações precárias irregulares habitadas por camadas de baixa renda. Esta desigualdade se manifesta de forma visceral no contraste entre favela e o que se chama de "*asfalto*", a legalidade e a ilegalidade ou o formal e o que se diz "informal"².

Apesar dos esforços implementados ao longo da década de 1960 para promover uma limpeza social da zona sul, removendo massivamente suas favelas, na década de 1980 tem início um novo período de reconhecimento e legitimação destes espaços como alternativa habitacional para as classes trabalhadoras. Em 1983, no governo Brizola, é lançado o programa de regularização fundiária "Cada Família um Lote", que visava garantir segurança sobre a posse da terra para os moradores de favelas. O programa, apesar do baixo impacto quanto ao numero de títulos distribuídos, descartou a remoção como alternativa ao "problema favela" e inaugurou uma nova relação entre estes espaços e o Estado.

Ao longo das décadas de 1980 e 1990, o reconhecimento das favelas enquanto alternativa habitacional viria a se fortalecer, sendo a urbanização destes espaços uma política cada vez mais consolidada (BRUM, 2013, p.192). O evidente fracasso das políticas de remoção configura uma conjuntura favorável para a consolidação de um novo modelo de atuação do Estado em favelas, modelo este marcado pela urbanização e regularização destes espaços (ibidem, p.61).

No entanto, se as décadas de 1980 e 1990 foram marcadas pela inauguração de uma nova relação entre favelas e Estado, nos últimos anos o que observamos é

² A dimensão espaço-racial desta polarização fica fortemente evidente quando mapeada a distribuição racial da população residente na cidade do Rio de Janeiro. Um mapeamento recente feito a partir de dados do Censo de 2010 do IBGE mostra como, ainda hoje, as favelas localizadas na zona sul da cidade funcionam como guetos raciais para parte da população negra. O Censo de 2010 aponta que a composição racial da população da cidade do Rio de Janeiro naquele ano era formada por 52% de população branca, 37% de pardos e 11% de negros. Na zona sul, 83% da população era branca, 13% parda e 4% negra. No Cantagalo, por sua vez, somente 32% era branca, 49% parda e 19% negra. O mapeamento pode ser consultado no endereço: <https://desigualdadesespaciais.wordpress.com/>

a retomada de um programa de remoção de favelas, apoiado principalmente em discursos de risco ambiental e de preparação da cidade para o recebimento dos grandes eventos esportivos de 2007, 2014 e 2016.

2.2 O Tratamento do “problema favela” no período recente (2008-2015)

O neoliberalismo urbano, caracterizado por Harvey (2014, p.12) como o conjunto de práticas político-econômicas que propõem que o bem-estar humano “pode ser mais bem provido liberando-se as liberdades e capacidades empreendedoras individuais no âmbito de uma estrutura institucional caracterizada por sólidos direitos à propriedade privada, livres mercados e livre comércio”, tem fortalecido fenômenos como o descrito por Souza (2013, p.131) de “deslocamento e *displacement* de populações pobres, na esteira de processos ditos de “gentrificação” que buscam revalorizar determinadas partes do espaço urbano”.

Nos últimos anos, observamos a valorização econômica de determinados espaços historicamente ocupados por camadas mais pobres da população. Da mesma forma, observamos o deslocamento forçado destas parcelas, na esteira de políticas neoliberais que visam construir condições para a circulação e acumulação de capital no Rio de Janeiro. Os megaeventos esportivos – Jogos Pan Americanos de 2007, Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016 – têm assumido um papel central neste contexto na medida em que são transformados em recurso político para viabilizar e legitimar o avanço destas políticas (RIBEIRO, SANTOS JUNIOR, 2015, p.42). Isto se torna possível devido à capacidade de atração turística, de mercadorias e de investimentos inovadores que estes grandes eventos possuem. Avaliações sobre os impactos deste tipo de evento esportivo apontam que estes têm sido responsáveis por transformações espaciais profundas nos centros urbanos que os sediam.

O conjunto de políticas urbanas levadas a cabo nos últimos anos na cidade do Rio de Janeiro evidenciam a implementação de um ousado projeto de cidade marcado, entre outros, pela sobreposição de interesses privados ligados principalmente ao setor imobiliário, grandes construtoras e ao setor de turismo, como mostram Ribeiro e Santos Junior (2015).

Alguns dados - a serem discutidos a seguir - apontam para o que parece ser um amplo processo de reestruturação urbana, marcado por remoções forçadas, pela

redução do número e da área ocupada por favelas em determinados setores estratégicos da cidade e pelo aumento destes números em outros setores menos valorizados. Estes fatores se somam a uma política de “pacificação” que tem contribuído para a superinflação dos preços imobiliários - como apontam Mandel e Frischtak (2012) - e para o aumento da procura por moradia em favelas por camadas de mais alta renda da população.

Como aponta Santos Junior et al (2015), as principais ações que visam preparar a cidade para receber os megaeventos têm se apoiado em alguns campos notadamente voltados para a melhoria das condições de mobilidade urbana, precariedade habitacional e de segurança pública. Estas intervenções têm afetado diretamente algumas das áreas ocupadas por população de baixa renda, caracterizadas, entre outras, pela ausência de regularização fundiária. Como resultado destas recentes intervenções – dentre outros fatores -, partes destas áreas começam a passar por visíveis processos de reestruturação econômica, social e cultural onde parece ter início um novo ciclo de mercantilização da cidade com a “incorporação de áreas urbanas parcialmente desmercantilizadas³ aos circuitos de valorização do capital” (ibidem, p.410).

A superinflação de preços imobiliários que tem sido observada em algumas áreas da cidade parece ocorrer de forma ainda mais intensa nas proximidades das favelas “pacificadas” e dos grandes projetos viários ligados aos jogos olímpicos⁴. Um estudo elaborado por Mandel e Frischtak (2012) aponta que entre os imóveis localizados próximo às áreas “pacificadas”, aqueles que possuíam um preço mais baixo antes do programa de “pacificação” tiveram uma valorização mais intensa após o aumento da sensação de segurança. Tal informação sugere que, mesmo em áreas mais homogêneas, os imóveis de menor preço são mais sensíveis ao aumento da segurança pública (ibidem, p.04).

Nos últimos anos, observamos a reconstrução de discursos e práticas remocionistas em uma estratégia de relegitimação da remoção de favelas como

³ É importante salientar que Santos Junior et al (2015) compreendem como “áreas urbanas parcialmente desmercantilizadas” as “áreas e serviços urbanos cujo acesso não é determinado integralmente pelos preços médios de mercado, seja pelo seu caráter irregular ou ilegal [...] seja por estar vinculado a um processo de produção familiar ou semiartesanal” (SANTOS JUNIOR et al, 2015, p.410). Tal qualificação não significa, no entanto, desconsiderar a existência de um forte mercado imobiliário nas áreas consideradas ilegais.

⁴ Ver Mapa 4 a seguir. Consultar também Apêndices A e B.

prática e como um programa político (ALEXANDRE MAGALHÃES, 2012). Enquanto as décadas de 1960 e 1970 foram marcadas pela predominância de políticas remocionistas e os anos 1980 pelo início do reconhecimento da favela enquanto alternativa habitacional, a partir de 2000 um novo quadro de atuação começa a ser instalado, novos discursos sobre a questão do tratamento do “problema favela” começam a ser veiculados pela grande mídia (ibidem) e novas estratégias de “desfavelização” emergem em paralelo aos programas de urbanização e regularização fundiária (ALEX MAGALHÃES, 2012, p.122-124).

Na primeira gestão do prefeito Eduardo Paes, que tem início no ano de 2009, assistimos à implementação de um programa de reordenamento urbano que ficou conhecido como “Choque de Ordem”, conduzido pela Secretaria Municipal de Ordem Pública. Já na segunda semana do seu primeiro mandato é editado o Decreto Municipal 30.398/2009 que ordenava à secretaria supracitada que providenciasse de forma inadiável a demolição de edificações sob risco de desabamento ou que apresentassem irregularidades.

O início do choque de ordem foi acompanhado por uma série de reportagens veiculadas pela grande mídia que davam continuidade ao discurso da “desfavelização” e buscavam visivelmente quebrar o “tabu” sobre as políticas de remoção, relegitimando-as como ação necessária para este reordenamento. Como aponta Alexandre Magalhães (2012, p.122): “as bases para a construção de um programa de remoção de favelas estavam sendo construídas”. Esta base se apoiava principalmente nas recentes tragédias causadas pelas chuvas intensas em favelas situadas nos morros da cidade. A partir disto, a prefeitura passou a acionar discursos de prevenção a fim de legitimar ações de remoção, que passariam também a ser apresentadas como um legado dos grandes eventos esportivos de 2014 e 2016.

A remoção, a partir deste momento, seria ressignificada no repertório então em construção. De prática considerada autoritária no passado ela se transformaria, desta vez, em algo benéfico para o público ao qual se direcionava. Nesta construção, ninguém poderia ser contra a retirada de pessoas que estivessem em áreas de risco ou, como se elaborou posteriormente, levá-las para “uma vida digna” nos conjuntos habitacionais construídos na Zona Oeste (MAGALHÃES, Alexandre, 2012, p.125).

Em alguns casos, como colocam Ribeiro e Santos Junior (2015, p.54), estas ações de remoção viriam a constituir uma espécie de transferência de patrimônio sob a posse das classes populares para alguns setores do capital.

Desta forma, pode-se dizer que essas remoções são processos de espoliação urbana, expressando o que Harvey (2004) denominou de acumulação por espoliação. Neste processo, os ativos, ou seja, as terras utilizadas como valor de uso pelos moradores, são espoliadas e apropriadas como valor de troca e integradas ao circuito de valorização imobiliária pelo capital, através da sua aquisição a baixo custo e de sua transformação em ativos valorizados, seja pelos investimentos públicos em urbanização, seja pelos efeitos da expulsão da população pobre dessas áreas (RIBEIRO; SANTOS JUNIOR, loc.cit.).

O programa de reordenamento urbano que começa a ser instalado na primeira gestão do prefeito Eduardo Paes impõe também novas formas de controle sobre os espaços ocupados por favelas. Ainda no início de 2009, lançando mão de um discurso de proteção ambiental como barreira à expansão destes espaços, uma proposta de construção de “ecolimites” no entorno de onze favelas localizadas na zona sul da cidade começa a ser implementada. A proposta era conter o assim chamado “crescimento desordenado” destas áreas através da instalação de muros de cerca de 3,5 metros de altura nos seus limites. A implementação dos ecolimites viria a se somar a uma série de novas medidas de controle e ordenamento sobre os espaços das favelas⁵.

Em janeiro de 2010, a prefeitura anunciou o ambicioso plano de remover 119 favelas até o fim de 2012 (BASTOS; SCHIMIDT, 2010). Estas remoções se apoiavam principalmente em questões como risco e proteção ambiental. No final de 2012 é anunciado o Plano Estratégico da Prefeitura do Rio de Janeiro para o período 2013-2016 que previa investimentos de 12 bilhões de reais para o setor de habitação e urbanização, quase o dobro do valor estipulado para o setor de transportes, área com o segundo orçamento mais alto. O documento ainda reforça o congelamento urbanístico de favelas (MAGALHÃES, 2013b; MAGALHÃES, GONÇALVES, 2011) e a urbanização completa das áreas que receberam Unidades de Polícia Pacificadora como uma de suas diretrizes. Se o plano anterior (período 2009-2012) já estabelecia a meta de reduzir 3,5% da área ocupada por favelas até o fim de 2012 (BARRETO; CANDIDA, 2012), o novo plano atualizou esta meta para 5% de área reduzida até o final de 2016, além de prever a remoção total de todas as famílias em área de risco.

⁵ A proposta dos Ecolimites para favelas já havia sido elaborada desde o ano 2001 por Eduardo Paes quando este ainda ocupava o cargo de Secretário de Meio Ambiente na prefeitura de Cesar Maia. Naquela ocasião, chegaram a ser implementados marcos de concreto cercados por cabos de aço em algumas favelas, mas foi somente em 2009 que os ecolimites no seu formato muro de concreto começaram a ser instalados.

Se as décadas de 1980, 1990 e 2000 foram marcadas por uma forte expansão e adensamento das favelas, com taxas de crescimento superiores às da cidade como um todo⁶, o período pós-2009 é marcado por uma redução no número de favelas e na área ocupada por estas.

Tabela 1: Numero de favelas por área de planejamento (2004 – 2011)

Área de Planejamento	Numero de Favelas						
	2004	2008	2009	2010	2011	Varição 2004 - 2009	Varição 2009 - 2011
Todas	1.023	1.045	1.045	1.041	1.035	22	-10
AP1 - Centro	73	74	74	74	74	1	0
AP2 - Zona Sul	66	65	65	65	65	-1	0
AP3 - Zona Norte	394	404	404	402	401	10	-3
AP4 - Barra da Tijuca e Jacarepaguá	202	206	206	205	201	4	-5
AP5 - Zona Oeste	288	296	296	295	294	8	-2

Fonte: Gerência de Estudos Habitacionais - IPP, 2011.

Tabela 2: Área ocupada por favelas por área de planejamento (2004 – 2013)

Área de Planejamento	Área ocupada por Favelas (km ²)								
	2004	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Varição 2004 - 2009	Varição 2009 - 2013
Todas	45,97	46,96	46,94	46,55	46,13	45,97	45,97	2,1%	-2,1%
AP1 - Centro	2,38	2,42	2,42	2,38	2,36	2,32	2,32	1,7%	-4,1%
AP2 - Zona Sul	4,20	4,19	4,19	4,12	4,05	3,99	3,99	-0,2%	-4,8%
AP3 - Zona Norte	18,10	18,44	18,36	18,17	17,98	17,88	17,84	1,4%	-2,8%
AP4 - Barra da Tijuca e Jacarepaguá	6,78	6,99	7,01	6,98	6,89	6,88	6,90	3,4%	-1,6%
AP5 - Zona Oeste	14,49	14,91	14,93	14,89	14,83	14,87	14,90	3,0%	-0,2%

Fonte: Gerência de Estudos Habitacionais - IPP. Área ocupada pelas comunidades cadastradas segundo as Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas - Município do Rio de Janeiro - 2004/2013.

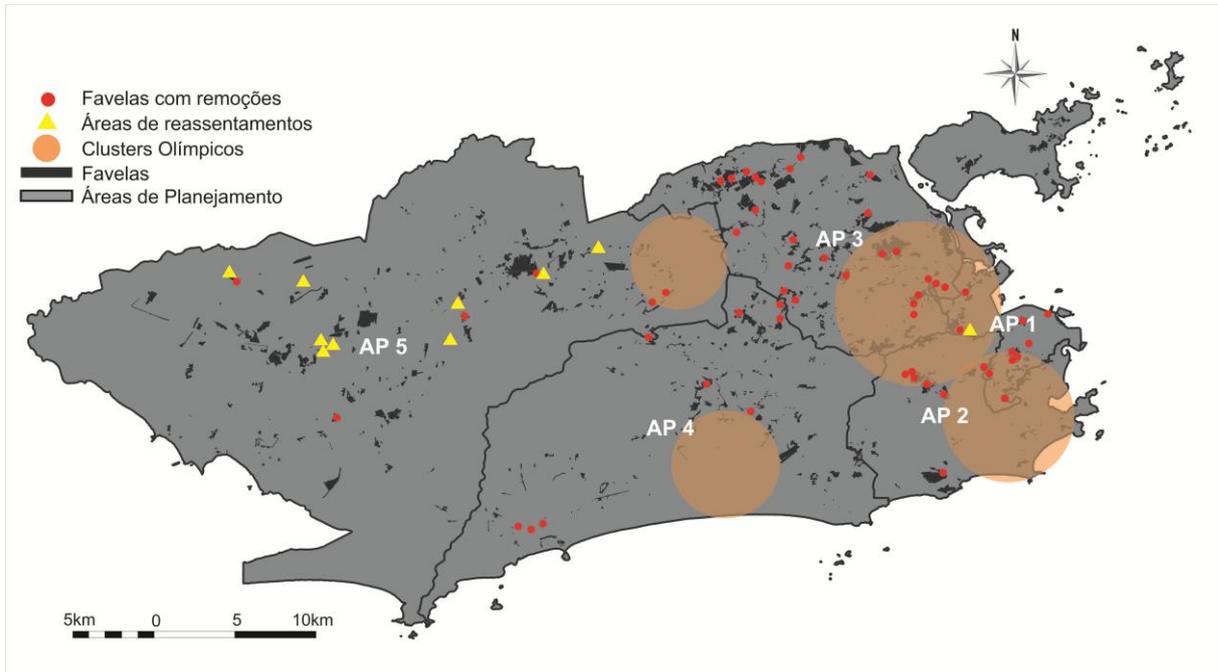
As tabelas acima apontam para o que parece ser uma inversão no crescimento da área ocupada por favelas após o início da gestão do prefeito Eduardo Paes (2009). Enquanto no período 2004-2009 foi registrado um aumento de cerca de 2% desta área, o período pós 2009 apresenta uma redução do mesmo valor (com destaque para AP1 e AP2, que apresentaram uma redução de 4,1% e 4,8%, respectivamente).

⁶ De acordo com números do Censo 2000 do IBGE, de 2000 a 2010 o crescimento da população em aglomerados subnormais foi de 27,65%, enquanto o restante da cidade (excetuando os moradores das favelas) cresceu a um ritmo oito vezes menor, apenas 3,4%.

No Rio de Janeiro, a retomada de um programa de remoções de favelas tem apontado para o que parece ser uma tentativa de reforçar um padrão de ocupação centro-periferia e “descentralizar” ainda mais o lugar dos pobres na cidade. Em abril de 2011, o Decreto Municipal 33.648 estabelece o congelamento urbanístico de favelas consideradas como Áreas de Especial Interesse Social e veda o início de novas construções ou ampliações de edificações existentes nestes locais. O congelamento urbanístico de favelas já vinha sendo lentamente retomado em decretos editados desde o ano de 2009 e que regulavam o uso e ocupação do solo em três favelas da cidade do Rio de Janeiro (todas elas localizadas na zona sul da cidade): Vila Pereira da Silva, Santa Marta e Chácara do Céu (MAGALHÃES, 2014, p.9). A edição do Decreto 33.648 resgata o tratamento uniformizante que marcou as experiências regulatórias no período anterior a 1988 (MAGALHÃES, 2013b, p.471).

Em outubro de 2011, é editado o Decreto Municipal 34.522 que instituiu diretrizes para a demolição de edificações e relocação de moradores de assentamentos populares. De janeiro de 2009 a dezembro de 2013, mais de 20 mil famílias foram removidas de suas casas, o que corresponderia a cerca de 67 mil pessoas, ou seja, mais que o dobro de pessoas removidas no governo de Carlos Lacerda (cerca de 30 mil pessoas entre 1961 e 1965) e mais que o triplo de removidos no período Pereira Passos (20 mil entre 1902 e 1906) (AZEVEDO; FAULHABER, 2015, p.36). O mapa dos reassentamentos realizados neste período traz informações importantes sobre o processo de relocação de populações removidas na gestão Eduardo Paes.

Mapa 1: Favelas com remoções e destino das famílias removidas através da Secretaria Municipal de Habitação (2009-2012)



Fonte: Mapa elaborado pela autora com base em informações coletadas em Azevedo e Faulhaber, 2015. Dados de abril de 2012.

A partir de 2008, a política de “pacificação” de assentamentos precários iniciada pelo Governo do Estado começa a ser implementada como uma nova medida de controle sobre os espaços das favelas do Rio de Janeiro. Com efeito, Janoschka, Sequera e Salinas (2014, p.20), ao analisar políticas de requalificação de centros urbanos latino-americanos, já apontavam que a mercantilização da cidade envolve e necessita da sua transformação em um ambiente seguro. Para eles, a implementação de políticas de segurança como a política de pacificação implementada no Rio de Janeiro está diretamente relacionada aos fenômenos que têm sido chamados de “gentrificação” destes espaços:

Otro aspecto de la función que los mercados inmobiliarios de reciente creación tienen para incentivar la gentrificación está relacionado con la ‘pacificación’ de los asentamientos informales en la ciudad, que previamente fueron estigmatizados. En las ciudades brasileñas, estas políticas se implementan mediante un permanente “estado de excepción” (Vainer, 2000) que aprovecha los discursos sobre la “ciudad del miedo” o la “fobópolis” (ibidem, loc.cit.).

No ano de 2008, o governo do estado do Rio de Janeiro implementou a primeira Unidade de Polícia “Pacificadora” no Morro Dona Marta, zona sul da cidade do Rio de Janeiro. Desde então, mais de quarenta áreas já receberam suas

unidades. Destas, 39 estão localizadas dentro ou nas proximidades dos “Anéis Olímpicos” descritos no dossiê Rio 2016. O que o mapa das UPPs tem mostrado, até então, é uma pacificação seletiva, nas palavras de Souza (2010) uma “geograficidade estratégica” definida a partir da escolha de localizações turísticas ou habitadas pelas classes de maior poder econômico.

A política de pacificação, em alguns aspectos, tem funcionado como complemento à política do choque de ordem no controle social de camadas de baixa renda que ainda se encontram nas áreas mais valorizadas da cidade. Para Leite (2012) trata-se de um processo de “pacificação” que não se restringe ao controle de “fuzis”, mas ao controle sobre o próprio favelado, na medida em que abrange medidas disciplinadoras cotidianas voltadas para “constituir o favelado em um futuro cidadão”.

Por outro lado, ao mesmo tempo em que a política de “pacificação” tem sido responsável pela retomada do controle armado de alguns territórios pelo Estado, também tem resultado em uma melhora considerável de alguns índices de segurança nas áreas que receberam estas unidades.

Tabela 3: Variação dos índices de segurança pública no Rio de Janeiro (2007 – 2014)⁷

		Ano								Variação 2007 - 2014
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Numero de UPPs instaladas	Cidade do RJ	0	1	5	13	18	28	36	38	38
Taxa de homicídio doloso (por 100 mil hab.)	Cidade do RJ	38	33	35	26	22	19	21	19	-100,0%
	Estado do RJ	39	36	36	30	27	25	29	30	-30,0%
	Áreas com UPP	30,9	21,5	14,6	13,3	9,4	10,7	7,8	7,4	-317,6%
Homicídios decorrentes de intervenção policial (por 100 mil hab.)	Cidade do RJ	14,8	11,2	10,4	7,7	4,5	4,6	3,1	3,8	-289,5%
	Áreas com UPP	30,3	25,2	19,8	6,7	4,3	4,4	3,5	3,7	-718,9%
Numero de armas	Cidade do RJ	72	56	50	39	45	36	38	39	-84,6%

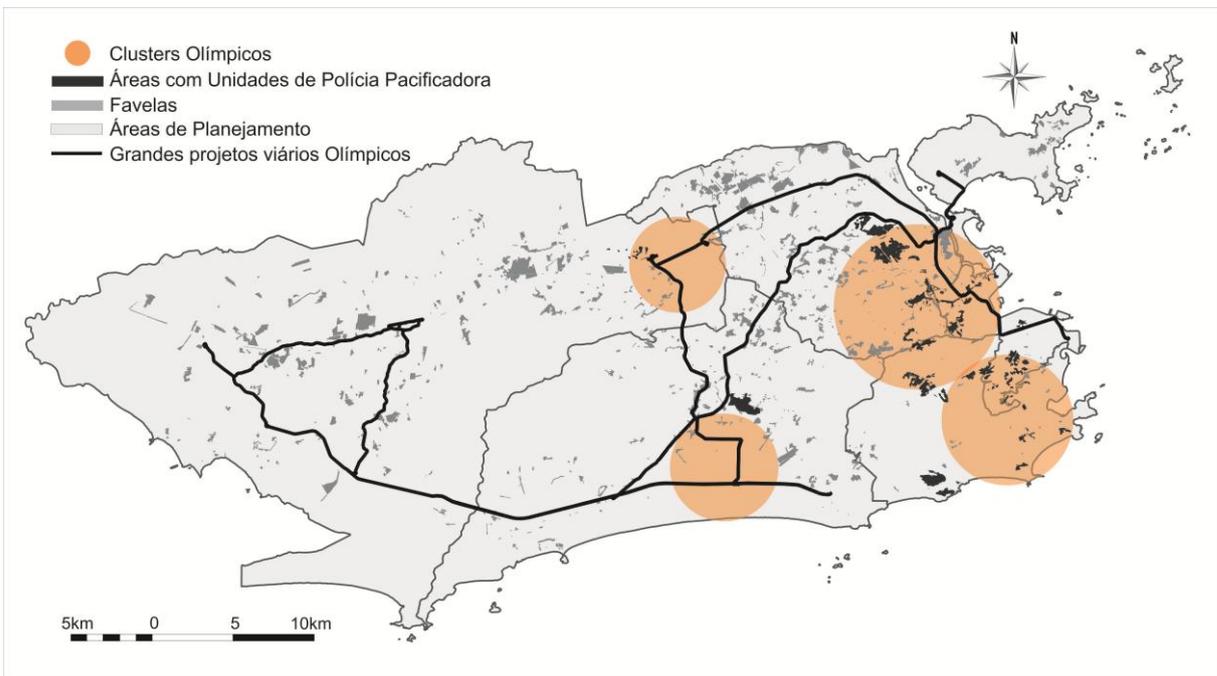
⁷ As variações nos índices de segurança pública que constam na tabela são referentes às áreas que receberam Unidades de Polícia “Pacificadora”. É importante lembrar que se trata de uma política restrita a territórios estratégicos, concentrados em determinados setores da cidade. Ou seja, tais variações não representam a cidade do Rio de Janeiro como um todo.

apreendidas (por 100 mil hab.)	Áreas com UPP	129	88	74	38	39	32	23	26	-396,2%

Fonte: Instituto de Segurança Pública, 2015.

Até o início do ano de 2015, as áreas ocupadas por UPPs abrangiam cerca de 196 favelas habitadas por 600 mil habitantes e reunia 18% de todo o efetivo da polícia militar do estado do Rio de Janeiro (ISP, 2015).

Mapa 2: Favelas e favelas com UPP



Fonte: Mapa elaborado pela autora com base em informações coletadas em Instituto de Segurança Pública, 2015. Dados de janeiro de 2015.

Um efeito importante que tem sido relacionado à política de “pacificação” é a intensa inflação dos preços imobiliários em algumas áreas da cidade, como já mencionado acima. Nas palavras de Souza (2013, p.138):

A “pacificação” vem determinando, como um de seus efeitos colaterais, a valorização imobiliária nos mercados informais das favelas “pacificadas” e nos mercados formais do entorno de cada uma delas, apontando para uma tendência de – como possivelmente gostariam de dizer alguns observadores – “regeneração” ou “reciclagem”, chegando mesmo, no limite, à substituição de classe social, em certas circunstâncias e no longo prazo.

A ausência de dados sistemáticos sobre os preços de imóveis dentro dos assentamentos que receberam as Unidades de Polícia Pacificadora impede uma avaliação mais precisa sobre a influência desta política sobre o mercado imobiliário

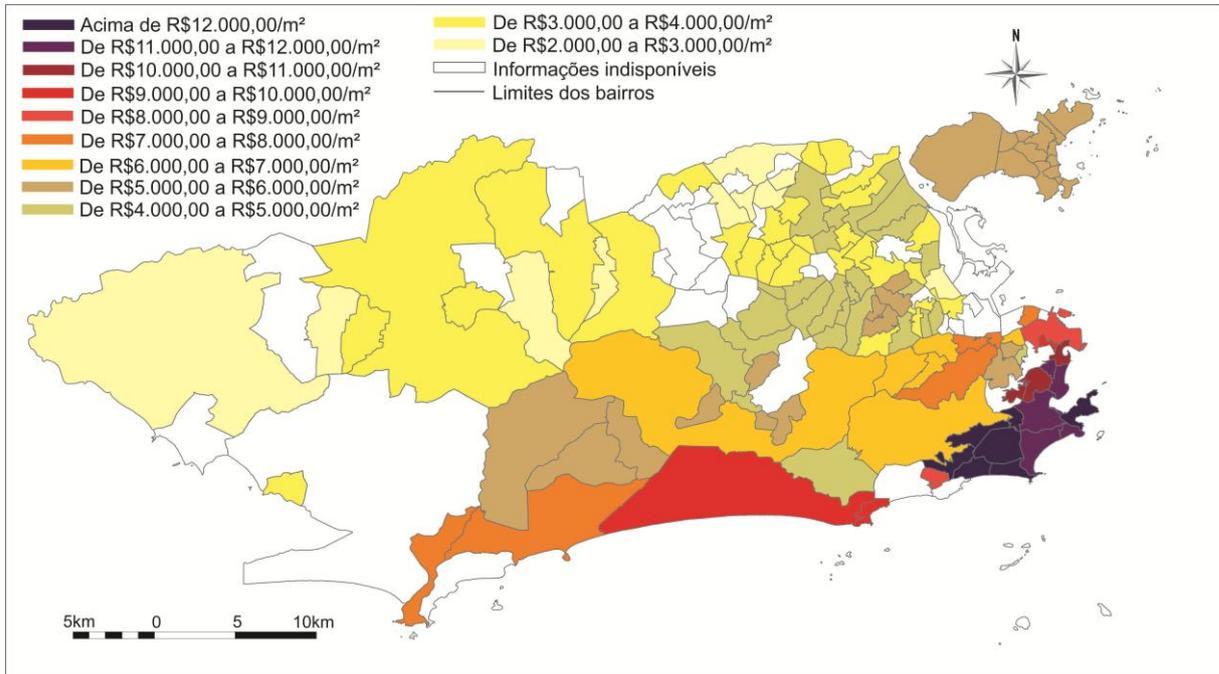
intra-favelas. No entanto, alguns dados apontam que estas áreas sofreram variações mais intensas no valor de seus imóveis do que as áreas ditas “formais”⁸. Em um processo de intensa inflação dos preços imobiliários, a cidade do Rio de Janeiro como um todo teve o valor médio de seus imóveis residenciais aumentado acima da média das outras capitais do país no período 2008 a 2015⁹. Desde 2012, o Rio vem registrado o preço do metro quadrado mais caro do Brasil (SANTOS JUNIOR et al, 2015, p.416).

Os efeitos das UPPs sobre os preços imobiliários se tornaram ainda mais nítidos a partir do momento em que algumas unidades passaram a ser instaladas em favelas da Zona Norte, em regiões que há algum tempo eram consideradas “fora do radar das incorporadoras” (REIS, 2012). Um caso emblemático é a área no entorno do bairro da Tijuca, nas proximidades do estádio do Maracanã, que passou a sofrer uma inversão imobiliária desde 2010, quando várias unidades de polícia pacificadoras começaram a ser instaladas na região (ver Mapa 4 - Alteração do preço de venda de imóveis residenciais por bairro da cidade do Rio de Janeiro no período 2008 – 2015 (%), p.29). Um outro exemplo é o caso do bairro da Penha, que passou a receber novos estudos e empreendimentos imobiliários após a pacificação do Complexo do Alemão (ibidem).

⁸ Dada a falta de dados sistemáticos sobre os preços de imóveis em favelas, utilizamos como fonte de pesquisa periódicos de grande circulação e mídias alternativas que abordaram o tema da inflação dos preços imobiliários dentro das áreas “pacificadas”. Tratam-se de fontes que nos permitem obter um “balanço” mais geral sobre o comportamento do mercado imobiliário pós UPP nestas áreas. É importante salientar, no entanto, que são dados oriundos muitas vezes da própria percepção dos moradores sobre este mercado e não dados originados a partir de um estudo criterioso sobre a variação dos preços dos imóveis locais. Estes dados devem ser tomados apenas como um “termômetro” da variação dos preços imobiliários intra favelas pós UPPs, dadas suas limitações metodológicas.

⁹ Segundo dados da plataforma FIPE/ZAP, o preço de venda de imóveis sofreu uma inflação média de 266% no período de janeiro de 2008 a julho de 2015 na cidade do Rio de Janeiro. A segunda variação mais alta foi registrada na cidade de São Paulo (223,8% para o mesmo período).

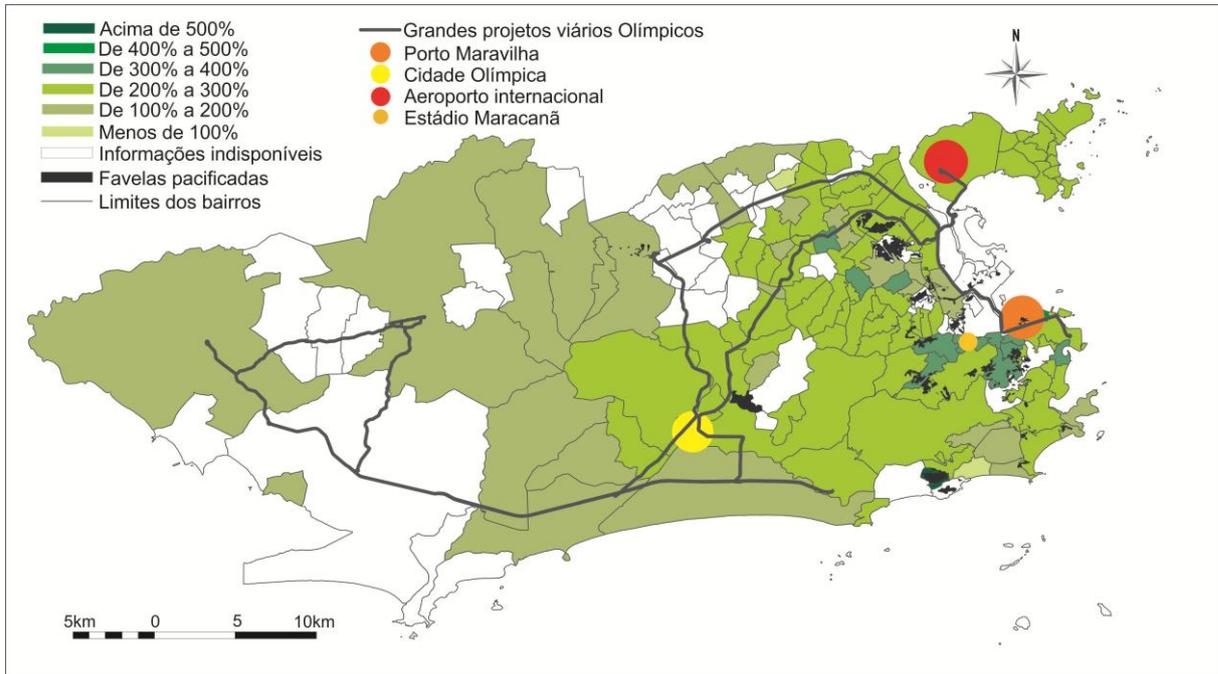
Mapa 3: Média do preço de venda de imóveis residenciais por bairro da cidade do Rio de Janeiro em julho de 2015 (R\$/m²)¹⁰



Fonte: Mapa elaborado pela autora com base dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP). Dados coletados em 11/07/2015. Busca efetuada por preço médio de venda de apartamentos com número de quartos indiferente.

¹⁰ Mapa elaborado a partir de índices fornecidos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP). Estes índices são criados a partir de anúncios de imóveis na plataforma ZAP Imóveis e de outros 13 portais de classificados diferentes. A ausência de informações sobre alguns bairros é uma das limitações desta fonte. Ainda assim, trata-se de uma importante base de dados sobre valores de oferta de imóveis nos últimos anos.

Mapa 4: Alteração do preço de venda de imóveis residenciais por bairro da cidade do Rio de Janeiro no período 2008 – 2015 (%)



Fonte: Mapa elaborado pela autora com base em dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP). Dados coletados em 11/07/2015. Busca efetuada por preço médio de venda de apartamentos com numero de quartos indiferente.

A inflação nos preços dos imóveis residenciais é um forte indicador do processo de transição pelo qual passam algumas favelas do Rio de Janeiro. No Vidigal, área localizada entre alguns dos bairros mais valorizados da cidade, o mesmo imóvel avaliado em 170 mil reais no ano de 2010, passou a valer 850 mil quatro anos depois, uma valorização de 400% (PENNAFORT, 2014). Conjugados que eram alugados por cerca de R\$200,00 em 2008, em 2012 estavam sendo alugados por R\$700,00 (BORGES, 2012). Um ano após a implementação da UPP no Morro Santa Marta o valor de aluguel de alguns imóveis já era o dobro do preço (WERNECK, 2010). Na Rocinha, três dias após a implementação da Unidade de Polícia Pacificadora, imóveis estavam sendo vendidos a um preço 50% mais alto (MAGALHÃES; BASTOS; SANTOS, 2011). No Complexo do Alemão, um imóvel que estava sendo vendido por R\$15 mil antes da ocupação passou a valer R\$22,5 mil apenas dois dias após a chegada do exército (REIS, 2012).

Ainda no Vidigal, o preço médio do metro quadrado no ano de 2013 chegava a custar R\$6.400,00, metade do valor médio de R\$13.000,00 encontrado em São Conrado, um dos bairros mais valorizados do Rio de Janeiro (O GLOBO, 2014). Entre os anos de 2008 e 2015, o Vidigal foi a área que apresentou o maior aumento

no preço de venda de imóveis entre todos os bairros da cidade do Rio de Janeiro (acima de 500%)¹¹. Em seguida, com um aumento de cerca de 490% para o mesmo período vem o bairro da Gamboa, onde está sendo implementado o projeto Porto Maravilha¹².

No que se refere aos preços de aluguel, entre fevereiro de 2010 e setembro de 2015, foi registrado um aumento no preço médio de cerca de 370% no Vidigal, percentual bastante superior ao restante dos dados disponíveis para outros bairros da cidade¹³. Em julho de 2015, o preço médio do aluguel (em R\$ por m²) no Vidigal se comparava ao de áreas como Copacabana, Leme, Urca e Jardim Botânico¹⁴.

Tabela 4: Alteração do valor médio do aluguel na favela Santa Marta (2008-2010)

	Parte Alta			Parte Baixa		
	Antes da UPP (2008)	Depois da UPP (2010)	Aumento	Antes da UPP (2008)	Depois da UPP (2010)	Aumento
Quarto e sala	150,00	450,00	300%	230,00	400,00	174%
Dois Quartos	430,00	570,00	133%	s/info	s/info	.

Fonte: IETS (2010) com base em informações da Secretaria de Estado de Governo

***Não há imóveis de dois quartos para locação na parte baixa**

**** Valores de março de 2010**

Tabela 5: Alteração do valor médio do aluguel nas favelas Babilônia e Chapéu Mangueira (2009-2010)

	Parte Alta			Parte Baixa		
	Antes da UPP (2009)	Depois da UPP (2010)	Aumento	Antes da UPP (2008)	Depois da UPP (2010)	Aumento
Quarto e sala	300,00	450,00	150%	300,00	500,00	167%
Dois Quartos	700,00	1000,00	143%	1200,00	2000,00	167%
Loja Comercial	1000,00	1300,00	130%	3000,00	4000,00	133%

Fonte: IETS (2010) com base em informações da Secretaria de Estado de Governo

***Não há imóveis de dois quartos para locação na parte baixa**

**** Valores de março de 2010**

¹¹ Ver APÊNDICE A. Dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP) coletados em 11/07/2015. Busca efetuada por preço médio de venda de apartamentos com número de quartos indiferente. É importante notar que o índice referido não está disponível para todos os bairros da cidade e não contempla áreas ocupadas por favelas.

¹² Idem Nota 10.

¹³ Ver APÊNDICE B. Os dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP) são bastante restritos no que diz respeito a variação de preço de aluguel no período 2008-2015. Ainda assim, é interessante fazer uma comparação entre o preço médio por m² entre algumas áreas para o ano de 2015.

¹⁴ Ver APÊNDICE B.

Quando avaliamos comparativamente os dados contidos nas tabelas acima com a valorização percentual dos preços de aluguel nos bairros de Botafogo e Leme – onde se localizam as favelas em questão – observamos que enquanto no bairro de Botafogo foi registrada uma valorização percentual de cerca de 52,9%¹⁵ no valor médio do aluguel de seus imóveis, de janeiro de 2008 a março de 2010, alguns imóveis localizados no interior da favela Santa Marta já apresentavam uma valorização de 137 a 300% no mesmo período (antes e depois da implementação da Unidade de Polícia Pacificadora). No Leme, observamos uma valorização média dos preços de aluguel de 39,9%¹⁶ para o período de janeiro de 2009 (antes da implementação da UPP) a março de 2010. No mesmo período, alguns imóveis no interior das favelas Babilônia e Chapéu Mangueira tiveram seu aluguel aumentado entre 130 a 167%.

No Cantagalo, a estimativa feita pelo presidente da Associação de Moradores com base nos documentos de compra e venda de imóveis registrados nos últimos anos na Associação é que os preços de venda já apresentavam um aumento médio de 300% cerca de um ano após a implementação da UPP naquela área (NASCIMENTO, 2015).

Todos estes fatores fizeram alguns destes espaços passarem de “*no-go*” *spaces to “must buy”* e deram à algumas das favelas pacificadas o *status* de ótimos investimentos imobiliários (DANA, 2013; BEVAN, 2014). Em depoimento recente, o vice-presidente da SECOVI-RIO, instituição que representa imobiliárias e administradoras de condomínio na cidade do Rio de Janeiro, confirma que a entidade está em negociação com a prefeitura para apoiar a entrada de corretores imobiliários regulamentados nas áreas com UPPs (ROCHA, 2015).

Neste cenário, observamos a popularização e apropriação do termo “gentrificação” não somente pela academia, mas também, e principalmente, por setores midiáticos, na tentativa de descrever fenômenos de superinflação nos preços de imóveis e migração de camadas de mais alta renda e estrangeiras para algumas favelas da cidade. No Vidigal, área com pouco mais de dez mil habitantes e que vem apresentado de forma bastante intensa os sintomas deste processo, foram

¹⁵ De acordo com dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP).

¹⁶ De acordo com dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP).

levantados cerca de mil moradores estrangeiros vivendo na favela no ano de 2013, segundo Censo realizado pela Associação de Moradores local (DI CARVALHO, 2015).

No entanto, os fenômenos recentes de superinflação no preço de imóveis e o aparente aumento da procura destas áreas por moradores de mais alta renda que têm sido observados em algumas favelas devem ser analisados com maior profundidade a fim de avaliarmos em que medida estes processos estão resultando efetivamente em fenômenos de gentrificação destas áreas. Pereira (2014, p.310), ao retomar a leitura de Smith (1996) sobre o conceito de gentrificação lembra que:

Na perspectiva de Smith (1996) [...] a gentrificação não pode ser encarada apenas como um produto automático da dinâmica do mercado imobiliário, contendo uma dimensão política e pressupondo o emprego de dispositivos ideológicos [...] Tais estratégias envolvem a formação de coalizões entre agentes privados e o Estado, o uso de meios de coerção econômica ou extraeconômica e a mobilização de um engenhoso arsenal ideológico-discursivo para minar possíveis resistências, constituindo o cenário que Smith caracteriza como uma "cidade revanchista".

No capítulo que segue, retomamos o debate histórico sobre o conceito gentrificação, sua apropriação do contexto latino-americano e sua aplicação na descrição de fenômenos em curso em algumas favelas da cidade do Rio de Janeiro.

3 GENTRIFICAÇÃO

3.1 A origem e o significado do termo “*gentrification*”

O termo “*gentrification*” foi utilizado pela primeira vez pela socióloga Ruth Glass em 1964 para descrever e caracterizar um processo de substituição de grupos da classe operária por grupos de classe média e alta em bairros populares de Londres. No trecho que segue, Glass descreve este fenômeno como:

One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period— which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation— have been upgraded once again... Once this process of “*gentrification*” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed (GLASS, 1964 *in* SMITH, 1996, p. 33).

No entanto, apesar de o termo *gentrification* ter sua origem no período pós-guerra, fenômenos semelhantes ao descrito por Glass podem ser identificados em registros históricos que antecedem este período. Guardadas as diferenças entre os dois contextos históricos, no poema “*Os olhos do pobre*”, Baudelaire narra um processo semelhante que se passa no final de 1850 e início de 1860, em Paris, no período da reforma urbana conduzida por Haussman. Esta reforma ficou conhecida por destruir áreas ocupadas predominantemente pela classe trabalhadora e as reconstruir monumentalmente (SMITH, 1996, p.32). No Rio de Janeiro, um processo semelhante também foi conduzido por Pereira Passos no início do século XX. Passos implementou uma ousada política de reforma urbana que inaugurou uma nova relação entre Estado e espaço urbano, acelerando e consolidando um novo padrão de segregação socioespacial e retomada de áreas ocupadas pelas classes populares na cidade do Rio de Janeiro (LAGO, 2015, p. 41).

Apesar disto, é no período pós-guerra que algumas cidades do norte global começam a experimentar de forma mais recorrente fenômenos chamados de “requalificação” ou “revitalização” de suas áreas centrais. Áreas urbanas de cidades como Londres e Nova York passaram por processos de “revitalização” na década de 1950, se intensificando em 1960. Na década de 1970, fenômenos semelhantes passaram a ser observados também em grande parte das maiores e mais antigas cidades da Europa, América do Norte e Austrália (SMITH, 1996). Estes processos,

que passaram a ser conceituados pelo termo *gentrification* criado por Glass, tiveram um impacto importante na reestruturação de vários centros urbanos no final do século XX (SMITH, 1996, p.49).

Alguns anos depois, a expressão “*reconquista urbana*” foi utilizada por Castells para se referir às operações de “requalificação” e “renovação” urbana pela qual passavam algumas áreas destas cidades. Para Castells, estas operações visavam muito mais uma reconfiguração da forma de ocupação social do espaço do que melhorias nas condições habitacionais em áreas consideradas decadentes. Tais fenômenos passaram a acentuar a segregação social urbana, aumentando a presença de classes mais altas nos centros das cidades enquanto expulsava as classes populares para as periferias (CASTELLS, 1974, p. 363-372 apud GARCIA, 2001, p.02).

O termo *gentrification* passou a ser utilizado de forma mais recorrente para conceituar fenômenos urbanos no qual áreas habitadas predominantemente por classes mais populares passaram a ser reconfiguradas econômica, social e culturalmente após o influxo de capital oriundo principalmente de compradores ou inquilinos de classe média e alta. Através deste processo, áreas habitadas por camadas mais pobres da população foram sendo reestruturadas à medida em que a “*nobreza*” se voltava para as áreas centrais (SMITH, 1996, p.30). A *gentrification* passou a ser, por definição, um fenômeno de “filtragem social” da cidade, processo que resulta em uma reconfiguração social e econômica de bairros antigos considerados em estado de “degradação” (MENDES, 2010, p.23). O que ocorre é a substituição da classe operária popular por população de classe média e alta resultando em um processo de segregação socioespacial que aprofunda a divisão social do espaço urbano (MENDES, loc. cit.).

Gentrification (do inglês: *gentry* de “baixa nobreza”) se tornou sinônimo de elitização espacial (SOUZA, 2013, p.133). Smith e Willians (apud SOUZA, 2013, p.134) apontam que, de acordo com o dicionário *American Heritage*, de 1982, a gentrificação é a “restauração de propriedade urbana deteriorada, especialmente em bairros populares, pelas classes média e alta”. Segundo o dicionário *Oxford American* de 1980, trata-se do “movimento de famílias de classe média para áreas urbanas, levando ao aumento dos valores das propriedades e tendo como efeito secundário de impelir para fora famílias pobres”.

Na descrição dada por Smith (1996) para este tipo de fenômeno, a *gentrification* não é apenas um produto automático da dinâmica de mercado imobiliário, mas carrega em si uma dimensão política e ideológica que promove a reapropriação simbólica de territórios até então ocupados por camadas mais pobres da população. Ou seja, não se trata apenas de uma mudança social, um fenômeno natural de mercado no processo de produção capitalista do espaço, trata-se da construção de um novo território por outros grupos sociais que não aqueles que originalmente ocupavam determinadas áreas da cidade. Estabelece-se, assim, um jogo de identidades, a afirmação de um outro estilo de vida e de consumo sobre aqueles estabelecidos pelas classes populares.

Os primeiros estudos sobre os fenômenos urbanos conceituados a partir do termo *gentrification* apresentavam um conteúdo predominantemente empírico, trazendo uma caracterização das alterações sociais e econômicas das áreas que passavam por estes processos de “requalificação”. Até o final dos anos 1970, não haviam sido registrados estudos teóricos que abordassem as causas deste tipo de fenômeno (SMITH e WILLIAMS, 1986, p. 2 apud GARCÍA, 2001, p.02). Os primeiros estudos eram focados nas transformações físicas e sociais “entendendo-as como produto da ação de alguns indivíduos autônomos, não contemplando as diversas dinâmicas estruturais que a condicionam e que a moldam” (MENDES, 2010, p.25).

No final dos anos 1970, Neil Smith dá um salto teórico importante no estudo dos processos de gentrificação (adaptação literal do termo *gentrification* para o português). Smith aplicou o princípio dos ciclos de investimento e desinvestimento do capital ao ambiente construído de forma inovadora e crítica aos fenômenos chamados de gentrificação. Até então, pouco esforço tinha sido feito para construir uma explicação histórico-política que incluísse suas causas estruturais em detrimento de seus efeitos (MENDES, 2010, p.24-25). Posteriormente, o debate sobre os processos de gentrificação passou a se basear em duas correntes teóricas principais: a *teoria da oferta* e a *teoria da demanda*. Nas palavras de Mendes (2010, p.25), “as explicações tenderam a dicotomizar-se, procurando, cada uma delas, privilegiar a supremacia de uma esfera em relação à outra no estudo do processo de gentrificação”.

O debate acadêmico em torno do conceito gentrificação, no início da década de 1980, foi caracterizado por Smith (1996, p.38) como um “campo de batalha teórico e ideológico”. O debate passou a ser travado entre aqueles que defendiam

que escolhas individuais e culturais (consumo e demanda) possuíam um papel central na origem dos chamados processos de gentrificação e aqueles que defendiam que o capital e a estrutura de produção social capitalista do espaço deveriam estar no centro desta discussão.

Enquanto Smith defende a gentrificação como um movimento de retorno do capital para os centros das cidades, outros teóricos apontam para o que seria o retorno das pessoas para estas áreas. David Ley (1996 apud CUMMINGS, 2013) é um dos principais teóricos que defende uma concepção de gentrificação enquanto um fenômeno de demanda / consumo caracterizado pelo retorno de antigos moradores dos subúrbios para as áreas centrais das cidades. Partindo desta perspectiva, Ley traz as pessoas para o centro do debate. Na perspectiva da teoria da demanda, as decisões pessoais de consumo dos indivíduos que se mudam para áreas antes ocupadas por camadas mais populares possui um papel determinante na emergência destes processos.

Ley (1996 apud CUMMINGS, 2013) procura explicar os primeiros fenômenos chamados de gentrificação como o resultado de uma mudança de “gosto” de uma nova classe média que evita os subúrbios à procura de outras áreas urbanas. A partir desta perspectiva, as comunidades “gentrificadas” são vistas como “emancipatórias” para aquelas pessoas que se mudam para elas. Nas palavras de Cummings (2013, p.23), os “gentrificadores” seriam assim uma subclasse subvertendo a hegemonia do estilo de vida dos subúrbios.

Uma ideia popular entre os primeiros teóricos que analisavam estes processos de gentrificação a partir de uma perspectiva da demanda é que jovens profissionais de classe média teriam alterado seu estilo de vida e que estas alterações possuíam um impacto significativo o suficiente para reduzir o desejo de se construir uma família morando em uma casa de subúrbio (SMITH, 1996, p.49). Possuir menos filhos, adiar casamentos e aumentar a taxa de divórcios estaria levando esta população a redefinir o sonho de morar no subúrbio. Nesta perspectiva, o valor das preferências de consumo, mais do que de produção, seriam responsáveis por guiar as decisões sobre o uso do solo nos centros urbanos e isto resultaria em uma nova geografia urbana. O fenômeno da gentrificação passa, então, a ser visto como um movimento de retorno de parcelas da população dos subúrbios para os centros das cidades (SMITH, 1996, p.50).

Desta forma, os processos de gentrificação seriam resultado de uma tentativa da classe média de expressar seu gosto distintivo de classe, convertendo bairros populares e velhas zonas industriais em objetos esteticamente interessantes para eles.

Por outro lado, enquanto os adeptos da teoria da demanda defendem o movimento de volta das pessoas para a cidade como uma reação a uma nova percepção da vida nos subúrbios, explicações alternativas enfatizavam o papel do Estado e o papel das instituições financeiras nos processos chamados de gentrificação. Nesta perspectiva, o papel da oferta está no centro do que seria um gatilho para promover processos de requalificação de áreas urbanas (SMITH, 1996, p.38).

Neil Smith (1996) foi um dos principais defensores da teoria da oferta. Para ele, os fenômenos de gentrificação são fundamentalmente reflexos do fluxo de capitais (CUMMINGS, 2013, p.23). Smith e David Harvey propõem uma nova abordagem que altera a lógica defendida pelos teóricos da demanda e redireciona o foco da discussão para o capital. Para Harvey (apud TADINI, 2013, p.31), espaços antigos precisam ser destruídos, desvalorizados e (re) desenvolvidos enquanto novos espaços são criados para garantir a acumulação. A teoria da oferta nasce a partir de um novo esforço de compreensão dos processos de gentrificação em uma sociedade pós-industrial capitalista (Smith, 1996, p.38).

Enquanto a teoria da demanda era adotada e celebrada por liberais que defendiam a reabilitação de áreas precárias, mas lamentavam seus custos sociais, a teoria da oferta era usualmente adotada por defensores de teorias sociais marxistas, para os quais a gentrificação era sintomática de uma geografia de classes mais ampla continuamente replicada e reinventada de diversas maneiras (SMITH, 1996, p.39). O foco central da teoria da oferta está nos fluxos do capital, que precisa estar em constante movimento para se reproduzir. Desta forma, as mudanças nas áreas centrais que caracterizavam os primeiros fenômenos descritos como gentrificação seriam conduzidas por grandes ciclos de desinvestimento e desenvolvimento desigual, criando assim novas oportunidades de especulação (TADINI, 2013, p.31).

Entre as décadas de 1980 e 1990, Smith e outros autores como Lees (1994 apud SMITH, 1996, p.40) passam a defender uma abordagem que reconhecesse a complementaridade das teorias da demanda e oferta. Smith foi um dos teóricos que defendeu que as teorias que consideravam somente práticas de consumo ou de

produção estavam perdendo relevância e que eram necessárias abordagens que unissem o lado cultural e capital.

A partir disto, alguns autores começaram a reunir elementos das duas posições na busca por uma explicação para os processos de gentrificação. A teoria do “*rent gap*” de Smith não teria sentido sem a existência de uma demanda potencial (CLARK, 1992 apud TADINI, 2013, p.34).

Atkinson procura compreender a origem de fenômenos de gentrificação a partir de fatores complementares de demanda e oferta onde o que ocorre, no geral, é uma espécie de “colonização” de áreas residenciais consideradas decadentes ou de baixo custo por indivíduos de classes mais altas, seguido de um reinvestimento de capital no estoque físico de habitações (ATKINSON, 2003, p.2343-2344 apud TADINI, 2013, p.34). Desta forma, ao mesmo tempo em que os processo de gentrificação não podem ser compreendidos sem uma abordagem mais ampla da forma de organização socioeconômica de um modo de produção específico, é necessário considerar que estas estruturas são ativadas por indivíduos e por grupos sociais com motivações e interesses próprios.

Considerar as práticas sociais e individuais de forma atomizada e “desligadas” dos mecanismos estruturais que regem as formações socioespaciais é, no entendimento de Smith (1986b, 1987c, 1990) um postulado da ideologia liberal que reconhece no indivíduo um agente histórico autônomo, sem atender às forças materiais que não só estruturam a sociedade e o espaço, como também condicionam a ação dos agentes sociais. Mas, a este respeito, é também cada vez mais evidente que nenhuma explicação da gentrificação é satisfatória se não incluir referências cruzadas, quer da tese da oferta, quer da do consumo. Além disso, nenhuma destas perspectivas consegue ser coerente e, por si só, dar resposta ao problema epistemológico colocado pela gentrificação nos estudos urbanos dos últimos 40 anos, sem aludir às dimensões explicativas e argumentos uma da outra. (MENDES, 2010, p.29-30)

Smith compreende os fenômenos de gentrificação como processos de reestruturação urbana e de luta de classes, um produto social de um modo específico de produção, “marcado pela reestruturação econômica que é característica do capitalismo tardio e avançado, particularmente condicionado por um regime de acumulação de capital mais flexível” (MENDES, 2010, pag.22).

Smith analisa os processos de gentrificação a partir de uma perspectiva marxista e procura entender este fenômeno como uma consequência da reestruturação do espaço urbano, um processo intimamente ligado à própria reestruturação da economia capitalista e aos ciclos macroeconômicos de evolução

irregular que marcam o capitalismo avançado (MENDES, 2010, p.25). Assim, este autor analisa como as relações sociais entre classes e as estratégias residenciais encabeçadas pelos fenômenos de gentrificação reproduzem e sustentam o modo de produção capitalista.

Segundo Smith, as causas e os efeitos destes fenômenos de requalificação urbana possuem escalas extremamente complexas. Apesar de se tratar de um processo muito visível na escala do bairro, este também possui uma dimensão que diz respeito a uma reestruturação global (SMITH, 1996, p.49). A decadência e a desvalorização econômica dos centros das cidades é um fenômeno lógico, uma racionalidade do mercado imobiliário. O declínio de algumas áreas urbanas é “o resultado da convergência entre decisões de investimentos públicos e privados” (ibidem, p.60). Smith constrói uma explicação para o declínio de algumas áreas urbanas partindo de uma perspectiva que tem como ponto central o capital.

Neil Smith insere-se indubitavelmente na escola de pensamento marxista quando procura expor e denunciar as injustiças e desigualdades sociais decorrentes das bases econômicas do funcionamento do modo de produção capitalista, reforçando a ideia de que as relações sócio espaciais estruturadas pela gentrificação são reguladas pelas estruturas capitalistas e que se enquadram como meios de reforçar e reproduzir a riqueza e o poder da classe dominante, por via da exploração do trabalho da classe dominada. A mediação introduzida no espaço residencial urbano pela gentrificação, enquanto estratégia residencial específica detém uma responsabilidade grande na fabricação de determinados padrões de diferenciação social do espaço urbano que, em última análise, reforçam a segregação sócio espacial (MENDES, 2010, p.23).

Neste sentido, Smith compreende os fenômenos de gentrificação como “uma recuperação da cidade pelas classes altas ou, uma reconstrução classista da paisagem do centro urbano” (GARCIA, 2001, p.02). A forma como estes processos de reestruturação urbana se apresentam nos dias de hoje é parcialmente explicada por este autor através da teoria do “*rent gap*”, onde o movimento de saída de capital para a periferia de alguns centros urbanos provoca uma alteração inversamente proporcional dos níveis de renda do solo dos próprios subúrbios e dos bairros centrais. Enquanto o valor do solo nos subúrbios aumenta significativamente, o valor fundiário dos bairros centrais sofre uma progressiva diminuição (MENDES, 2010, p.25).

Este “*rent gap*” emergiria assim como uma consequência deste fenômeno de valorização e desvalorização fundiária. Em síntese, o *rent gap* seria a diferença entre a atual renda capitalizada no presente uso do solo de determinada área e a

renda que potencialmente poderá a vir a ser capitalizada tendo em conta suas vantagens locacionais. “É precisamente o movimento de saída de capital para os subúrbios e o conseqüente surgimento do fenômeno “rent gap” no espaço urbano central que cria maiores oportunidades econômicas para a reestruturação urbana dos bairros centrais” (MENDES, loc.cit.).

Os processos de gentrificação são normalmente precedidos por um ciclo de desvalorização, apesar de não precisar que este ciclo ocorra inteiramente para acontecer. Para Smith, este é essencialmente um fenômeno de “filtragem” acompanhado por uma depreciação e revalorização do capital investido em imóveis nos centros das cidades. Desta forma, a gentrificação é uma resposta racional do mercado a estes processos de desvalorização, que produzem as condições econômicas que fazem da revalorização do capital uma vantagem (SMITH, 1996, p.64).

Gentrification occurs when the gap is sufficiently wide that developers can purchase structures cheaply, can pay the builder's costs and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer. The entire ground rent, or a large portion of it, is now capitalized; the neighborhood is thereby “recycled” and begins a new cycle of use (SMITH, 1996, p.65).

Compreender a importância da desvalorização de investimentos passados para poder revalorizá-los é uma questão central para entender o raciocínio de Smith sobre a origem dos processos de gentrificação. A desvalorização periódica do espaço construído e o desenvolvimento espacial desigual são elementos funcionais que visam garantir o futuro investimento de capital e sua respectiva reprodução. “Para cada ‘zona de crescimento’ que representa uma área de intensa atração de investimento, existe uma ‘zona de transição’, onde o capital fixo é desvalorizado antes que os especuladores tirem vantagem do redesenvolvimento” (MENDES, 2010, p.26). Nesta perspectiva, os fenômenos de requalificação de áreas urbanas são compreendidos como um produto estrutural do mercado imobiliário.

A gentrificação representa uma inversão geográfica de padrões de crescimento urbano que, por sua vez, estão intimamente conectados a um padrão mais amplo de mudanças políticas e econômicas. Enquanto para alguns autores a gentrificação é um processo local, de pequena escala e com pouco significado em longo prazo, outros teóricos urbanos têm visto este processo como uma reversão urbana em longo prazo. A partir desta perspectiva, a gentrificação é apenas parte de

um fenômeno bem mais amplo de revitalização da cidade, uma recentralização de algumas atividades urbanas específicas (SMITH, 1996, p.72).

3.2 Gentrificação global: a nova “onda”

Smith (2002) aponta como o neoliberalismo urbano tem transformado fenômenos de renovação urbana em estratégias capitalistas voltadas para garantir o lucro sobre novas fronteiras espaciais. Os fenômenos intitulados de gentrificação, que emergem inicialmente como eventos esporádicos em alguns centros urbanos de países do norte global e Oceania, encontram-se agora ampliados e fortemente conectados aos novos circuitos do capital global e cultural. Até o início dos anos 2000, a maior parte dos trabalhos acadêmicos sobre estes fenômenos estavam muito próximos do que havia identificado a socióloga Ruth Glass em 1964, que os descrevia como um processo no qual “gentrificadores” individuais transformavam social, econômica e culturalmente áreas urbanas antes habitadas pela classe operária. Quase quatro décadas após o fenômeno descrito por Glass, a escala de ambição destes fenômenos cresceu vertiginosamente.

Whereas, for Glass, 1960's gentrification was a marginal oddity in the Islington house market – a quaint urban sport of the hipper professional classes unafraid to rub shoulders with the unwashed masses – by the end of the twentieth century it had become a central goal of British central policy. Whereas the key actors in Glass's history was assumed to be middle – and upper – middle – class immigrants to a neighborhood, the agents of urban regeneration thirty-five years later are governmental, corporate, or corporate-governmental partnerships (SMITH, 2002, p.439).

Entre as transformações observadas nos processos recentes de gentrificação estão a forte atuação do Estado na implementação de políticas que visam garantir inversões imobiliárias e a valorização de áreas consideradas decadentes. Hackworth e Smith (2001) defendem que a participação massiva do Estado nestes eventos tem aumentado por três motivos principais: (1) as políticas gentrificadoras passaram a ser utilizadas como gatilho para a regeneração urbana e a geração de receita para os governos locais; (2) a extensão dos processos de gentrificação para áreas mais remotas dos centros urbanos gera um risco que os setores privados são incapazes de assumir sozinhos; (3) o papel do Estado na garantia dos meios de reprodução social e na proteção da classe operária passou a ser amplamente alterado nos governos *pós-keynesianos*.

Historicamente, a evolução dos fenômenos urbanos analisados à luz do conceito de gentrificação tem sido marcada por condições políticas e econômicas alinhadas a escalas geográficas mais amplas (LEES, 2000; HACKWORTH, SMITH, 2001; SMITH, 2002; LEES, SLATER, WYLY, 2008). Hackworth e Smith (2001) identificam três momentos históricos distintos nos quais estes fenômenos passaram a ser descritos de forma mais recorrente em outros pontos globais fora do contexto anglo saxão. Para eles, a primeira onda (*wave*) de gentrificação, definida como “*sporadic and stateled gentrification*”, é observada principalmente entre os anos 1968 e 1978 em cidades do nordeste dos Estados Unidos, oeste europeu e Austrália, quando a baixa dos preços de imóveis nas áreas centrais em consequência da ausência de investimento se torna alvo para o reinvestimento privado. Neste período, “gentrificadores” individuais levariam estas áreas urbanas a processos de revalorização em um fenômeno similar ao descrito por Glass em Londres, em meados da década de 1960.

O segundo momento, ou segunda onda, é caracterizado por uma fase de expansão deste fenômeno. Neste período, que tem início no final da década de 1970, novas áreas da cidade são convertidas em “fronteiras” (SMITH, 1996) urbanas e alguns centros urbanos passam a definir estratégias para estimular e atrair (re)investimento privado em áreas consideradas degradadas. Até este momento, no entanto, a atuação do Estado ainda se restringia a promover incentivos para atrair capital privado. O período descrito como segunda onda de gentrificação é marcado principalmente pela integração deste processo a novas configurações econômicas e culturais em escala nacional e global.

No final da década de 1980 e início de 1990, segundo estes autores, é possível observar uma terceira onda dos fenômenos de gentrificação, caracterizada como uma nova fase de expansão deste tipo de processo. Nesta fase, programas de requalificação urbana de maior escala começam a ser observados em cidades dos EUA, Canadá, Austrália e Europa. Em um período mais recente, estudos empíricos realizados em várias cidades do mundo descrevem fenômenos semelhantes também em outros continentes em um processo que tem sido reconhecido como “*post-recession gentrification*” (LEES, 2000, p.290).

The third wave of gentrification no longer only represented the revitalization of dilapidated inner-city neighborhoods for residential use but also witnessed the complete revamping of entire areas of cities: from warehouse districts to industrial port facilities, from ‘brown fields’ and empty urban lots to the

removal of entire city blocks and the subsequent construction of condominium style multi-use buildings intended for housing and retail consumption (BRIDGE, 2001 apud WALKER, 2008, p.34).

A terceira onda dos fenômenos de gentrificação se distingue das anteriores por se tratar de um momento de expansão destes fenômenos para áreas urbanas não mais restritas aos centros das cidades. Somado a isto, esta fase é também marcada pela ainda maior participação do Estado, que passa a ser mais “investidor” do que nas fases anteriores (HACKWORTH, SMITH, 2001, p.468).

En un momento de economía global, las ciudades se posicionan como un nuevo servicio que cuenta con un alto potencial de desarrollo y de beneficio, que es el de los servicios culturales y turísticos. Inversiones estilo Guggenheim en Bilbao o el Eje del Prado, en Madrid, apuestan por ello, porque es un foco de inversión y una manera de posicionarse en el mercado global. Asociado a ese consumo cultural y de turismo, surge la clase creativa con unas pautas de consumo muy determinadas (LLOVET, 2015).

Em diferentes escalas, este processo tem se configurado como uma estratégia urbana crucial para o avanço do capital privado sobre novos espaços ao redor do mundo. O Estado, que antes apresentava um papel secundário no incentivo aos investimentos privados, tem se tornado cada vez mais um parceiro ativo para este setor.

A característica principal da fase mais recente destes fenômenos é a escala muito mais ampla de ambição dos investimentos privados, fator possibilitado pela união poderosa de governos locais com as forças do capital privado. A terceira onda de gentrificação envolve a transformação de áreas urbanas inteiras em um processo de complexificação da paisagem que abrange não somente a renovação de setores habitacionais, mas a oferta de serviços como *shoppings centers*, equipamentos de lazer, restaurantes e centros empresariais (SMITH, 2002, p.443).

In ways that could hardly have been envisaged in the 1960's, the construction of new gentrification complexes in central cities across the world has become an increasingly unassailable capital accumulation strategy for competing urban economies (SMITH, loc.cit.).

Termos como “requalificação” ou “regeneração” urbana têm sido muitas vezes utilizados como manobra política, apoiados em discursos modernizadores para conduzir e legitimar processos de gentrificação. O uso estratégico destes termos visa “amenizar” ou “camuflar” estes fenômenos e substituir o uso do termo gentrificação, dadas as conotações negativas que este conceito tem historicamente assumido enquanto fenômeno que promove exclusão socioespacial.

Not only does “urban regeneration” represent the next wave of gentrification, planned and financed on an unprecedented scale, but the victory of this language in anesthetizing our critical understanding of gentrification in Europe represents a considerable ideological victory for neoliberal visions of the city (SMITH, 2002, p.446).

A popularização destes termos significa não somente uma tentativa de mascarar os impactos negativos destes fenômenos como também legitimar políticas de reestruturação de áreas urbanas.

Gentrification is in effect being promoted by the Urban Task Force as the blueprint for a civilized city life. Urban renaissance is being prescribed as the medicine for decaying inner cities. Interestingly, at the same time urban geographers are attempting to reverse the negative image that gentrification has been given by some academics and are now promoting urban renaissance and ‘partial gentrification’ (LEES, 2000, p.391).

3.3 A apropriação e o debate teórico do conceito gentrificação no contexto

latino-americano

Somente recentemente o conceito “*gentrificação*” ou “*gentrificación*” passou a ser utilizado para descrever fenômenos urbanos observados no sul global (Grant & Nijman, 2002; Guano, 2002; Jones & Varley, 1999; Low, 2000; Potuoglu-Cook, 2006; Rypkema, 2003; Visser, 2002 apud WALKER, 2008). Enquanto alguns estudos abordam processos tidos como de “requalificação” ou “revitalização” urbana na América Latina a partir do uso da categoria de análise gentrificação, outros pesquisadores têm apontado para a necessidade de se construir novas abordagens que considerem as divergências sociais, econômicas, culturais e políticas deste novo contexto. Souza (2013, p.134), ao retomar o debate sobre gentrificação no norte global, aponta que:

Ainda que não nos escape o viés eurocêntrico (ou, mais especificamente, anglo-saxônico) que controla o campo de visão destes autores, é preciso admitir que, nas metrópoles latino-americanas, “gentrificação” e “revitalização” iriam se tornar fenômenos relevantes somente mais tarde (e não estou incluindo, portanto, processos antigos como remoções de favelas, ou ainda muito mais antigos, como uma reforma urbanística no estilo Reforma Passos no Rio de Janeiro, por se referirem a contextos históricos bem distintos).

Jones e Varley (1999), Arriagada et al. (2007) e Mattos e Hidalgo (2007) (apud INZULZA-CONTARDO, 2012, p.203) já apontavam em meados dos anos 2000 para a falta de suporte empírico que subsidiasse a análise e a formulação de teorias sobre a “importação” do conceito gentrificação para países em desenvolvimento na América Latina.

Janoschka, Sequera e Salinas (2014) fazem uma exaustiva revisão do debate sobre processos de renovação urbana nos países latino-americanos e na Espanha durante a última década e apontam que, quando comparada à densa documentação existente na América do Norte e Europa, somente um número reduzido de pesquisadores latino-americanos adotam o termo gentrificação para descrever fenômenos de renovação urbana no sul global. Apenas durante a primeira década do século XXI este termo começou a ser adotado para descrever fenômenos observados no sul do continente americano. Os fenômenos de requalificação e reestruturação urbana em curso em países latinos apresentam características estruturais que os diferem dos observados no norte global. Por este motivo, observa-se uma resistência à adoção de um conceito desenvolvido a partir de fenômenos urbanos observados em um contexto anglo saxão (JANOSCHKA, SEQUERA, SALINAS, 2014).

A apropriação correta deste termo em outros contextos socioeconômicos, políticos e culturais que não o daquele onde tem sua origem depende de uma reflexão teórica profunda que considere as especificidades locais. Avaliar os rumos do debate sobre este conceito na América Latina é fundamental para compreendermos a forma como ele tem sido apropriado neste novo contexto e quais são as características que aproximam ou distanciam os fenômenos latinos dos observados nos países anglo-saxões e europeus.

Grande parte dos estudos urbanos produzidos na América Latina utilizam-se de termos como “renovação urbana”, “revitalização” ou “reabilitação” para se referir a políticas de requalificação de áreas urbanas que tem resultado em efeitos similares aos de processos abordados a partir do conceito de gentrificação no norte global (JANOSCHKA, SEQUERA, SALINAS, 2014). Para os autores supracitados, tratam-se de nomenclaturas distintas dadas a fenômenos muito semelhantes, resultantes de políticas neoliberais e do “revanchismo urbano” contra as classes populares (SMITH, 1996). Outros termos como “aristocratización”, “reconquista urbana”, ou “elitização” também tem sido utilizados por teóricos latino-americanos para descrever fenômenos similares aos descritos por Glass em meados da década de 1960 em Londres.

Em grande parte dos países da América Latina, o conceito gentrificação tem sido utilizado para se referir a fenômenos urbanos resultantes da implementação de políticas públicas que possuem como objetivos (implícitos ou explícitos) expulsar as

classes populares de algumas áreas urbanas e promover uma inversão imobiliária que garanta a reconquista destes setores pelas classes médias e altas (JANOSCHKA, SEQUERA, SALINAS, 2014, JANOSCHKA, 2014, WALKER, 2008). As políticas urbanas neoliberais estão fortemente relacionadas a intensificação destes fenômenos nestes países. Para Janoschka, Sequera e Salinas (2014), três características principais são comuns aos processos ocorridos no contexto latino-americano e no contexto do norte global: (1) a invasão de áreas populares por camadas de mais alta renda; (2) o aumento expressivo dos preços do solo e (3) a expulsão de população local.

Por outro lado, ainda que apresentem características comuns, alguns teóricos apontam para algumas peculiaridades que podem ser notadas nos centros urbanos latinos. Entre estas especificidades está, primeiro, o papel decisivo que as administrações públicas locais têm tido na consolidação destes fenômenos; em segundo, a violência simbólica necessária para se reapropriar do potencial patrimônio arquitetônico e cultural construído; e, em terceiro, as formas como os espaços urbanos latinos se configuraram historicamente através de economias informais (JANOSCHKA, SEQUERA, SALINAS, 2014, JANOSCHKA, 2014, SABATINI et al, 2008).

A pobreza e a informalidade urbana são reflexos da forma distinta com que ocorreu a estruturação socioeconômica e espacial das cidades latino-americanas em detrimento dos países anglo saxões. No contexto latino, as diferenças de classes, marcada por altos níveis de desigualdade social, se apresentam de maneira muito mais intensa do que nos países norte americanos ou europeus. Historicamente, os agentes chave que estruturam o espaço urbano das cidades latino-americanas têm sido as classes populares, já que estas representam a metade ou 2/3 da população, em grande parte dos casos (JANOSCHKA, SEQUERA, 2014).

Em termos quantitativos, a maior parte dos fenômenos urbanos que tem sido conceituados como fenômenos de gentrificação na América Latina resultam de políticas de requalificação do patrimônio arquitetônico de antigos centros históricos. Grande parte dos trabalhos que se debruçam sobre estes processos apontam como principais “gentrificadores” grupos transitórios compostos por turistas e empresários estrangeiros.

Este tipo de movilidad y migración entre los EE.UU. y Canadá y los destinos latinoamericanos, motivada por cuestiones de ocio y estilo de vida, implica frecuentemente una serie de conflictos en relación a la apropiación del

espacio urbano que se articulan através de los debates sobre el derecho a la ciudad (Jackiewicz & Crane, 2010; Garriz, 2011 apud Janoschka, Sequera e Salinas, 2014, p. 18).

Para Janoschka (2009), este é um processo que está intimamente ligado às estratégias de requalificação dos espaços urbanos. Este tipo de mobilidade residencial relacionada ao ócio e ao turismo implica em conflitos de expulsão da população local. As políticas de requalificação de centros históricos tem promovido a “*muzealización*” do patrimônio local (Monterrubio, 2009; Nelle, 2009 apud Janoschka, Sequera e Salinas, 2014, p. 19). Estes espaços, que frequentemente passaram por processos de desvalorização imobiliária, são utilizados estrategicamente para a obtenção de lucro através da inversão dos interesses imobiliários locais.

Estudo realizado sobre a requalificação do centro histórico da Cidade do México mostra que este tipo de processo é uma parte intrínseca dos fenômenos de “neoliberalização” do espaço e da globalização econômica e cultural dos fenômenos intitulados de gentrificação (WALKER, 2008). Discursos de modernização, revitalização ou requalificação são adotados como ferramentas poderosas para possibilitar o domínio de certos grupos sociais sobre outros menos favorecidos através do uso do espaço construído. Estes discursos têm sido mobilizados por poderosos atores para legitimar a imposição de novas lógicas de apropriação sobre determinadas formas vernaculares e locais de vivência do espaço (ibidem). Fenômenos que são descritos como fenômenos de gentrificação em países da América Latina estão diretamente relacionados ao caráter extrativista do capitalismo contemporâneo, ou seja, à exploração de nichos de mercado ainda menos capitalizados.

Na Cidade do México, o que tem sido observado é um intenso processo de apropriação do patrimônio histórico construído no centro da cidade, fenômeno que requalifica e retira a posse deste patrimônio das classes populares. Em Buenos Aires, um fenômeno parecido tem sido observado com um patrimônio cultural intangível: o tango. Setores imobiliários têm utilizado destes valores imateriais para promover a inflação do preço de imóveis em determinadas áreas da cidade como San Telmo e parte de La Boca. Em Santiago do Chile, observa-se um intenso processo de retorno dos interesses imobiliários para o centro da cidade, que teve

seu numero de unidades habitacionais dobrado em apenas uma década (JANOSCHKA, 2015).

Así, la higienización social y la modernización selectiva del territorio o, en otras palabras, el desalojo de las clases populares y los vendedores ambulantes del espacio público a través de su control y securitización surgen como elementos constitutivos de la gentrificación en América Latina. Debemos interpretar por tanto la gentrificación latinoamericana como un proceso de transformación de los modos de reproducción socio-urbana, especialmente si se considera la dicotomía formal-informal (JANOSCHKA; SAQUERA, 2014, p. 18).

3.4 Gentrificação: um conceito “elástico”¹?

Nos últimos anos, o termo gentrificação tem sido adotado de forma recorrente para se referir a processos de renovação urbana ocorridos nos centros urbanos contemporâneos. A expressiva popularização deste termo em diferentes contextos geográficos, econômicos e sociais mostra que há uma convergência na percepção de alguns fenômenos que têm assumido características semelhantes ao redor do mundo (PEREIRA, 2014, p.308).

O termo criado por Glass deixou de ser um conceito restrito ao debate acadêmico e se tornou comum também entre não-especialistas. No entanto, o uso deste conceito para se referir a qualquer processo de transformação e higienização urbana acaba por ofuscar e provocar seu esvaziamento como categoria de análise (PEREIRA, 2014; JANOSCHKA; SEQUERA; SALINAS, 2014; FURTADO, 2014).

Desde que Glass utilizou pela primeira vez o termo em 1964, o conceito gentrificação tem sido adotado para nomear fenômenos urbanos um pouco distintos do que foi observado por ela em Londres. O uso indiscriminado do termo deu início a um debate sobre os problemas da generalização de um conceito que descreve fenômenos urbanos específicos de requalificação econômica, social e cultural de determinadas áreas da cidade. Se por um lado alguns autores consideram que termos como regeneração, revitalização, renovação, reabilitação ou gentrificação urbana podem ser considerados uma reconceituação de um mesmo tipo de fenômeno (LEES, SLATER e WYLY, 2008), para outros, ao tentarmos enquadrar todas as mutações e derivações deste tipo de fenômeno dentro de um mesmo

¹ Termo utilizado por Clark (2005 apud LEES, SLATER, WYLY, 2008) para defender a necessidade de ampliar o conceito gentrificação de forma a abranger a complexidade de fenômenos de renovação urbana em diferentes contextos sociais, econômicos e culturais no século XXI.

campo conceitual corremos o risco de empobrecer sua compreensão e suas particularidades.

Como aponta Sabatini et al (2008), o conceito gentrificação é um conceito em disputa e remodelação. Tem sido utilizado para nomear um amplo e complexo processo de (re)estruturação urbana a nível global e, ao mesmo tempo, processos específicos de (re)organização espacial que se apresentam de forma distinta em função do contexto social, econômico, cultural e político em que se inserem. Grande parte da bibliografia mostra, de forma empírica ou teórica, uma adoção generalizada deste conceito para descrever fenômenos de “revitalização” ou “renascimento” urbano que provocam a substituição de moradores antigos por novos de maior poder aquisitivo.

No entanto, é necessário assumir uma postura reflexiva diante da aplicação de conceitos e pressuposições a outras realidades sociais que não aquelas onde e para onde os mesmos foram criados e aplicados. Para alguns autores, a adoção de um mesmo conceito para abordar fenômenos observados em centros urbanos anglo-saxões e em países com estruturas sociais, urbanas e políticas distintas implica em um “estiramento conceitual” excessivo e pouco crítico (JANOSCHKA; SEQUERA; SALINAS, 2014), visto que “la 'latino-gentrificación' (Inzulza-Contardo, 2012) es un proceso diferente que requiere una rearticulación crítica del término y de las circunstancias de su aplicación” (ibidem, p. 5).

Por outro lado, uma outra corrente teórica tem defendido a necessidade de se expandir o conceito gentrificação a fim de possibilitar uma abordagem mais ampla das diversas faces do que consideram um mesmo tipo de fenômeno urbano.

¿por qué no usar otro término para abordar la realidad latinoamericana? Creemos que es mejor mantener el vocablo porque reconocemos una continuidad en lo que parece ser lo esencial del fenómeno de la gentrificación, por encima de variantes culturales y geográficas (SABATINI et al,p.19)

Nas palavras de Clark (2005 apud LEES, SLATER, WYLY, 2008) trata-se de um conceito “elástico” importante para compreendermos as alterações nos espaços urbanos do século XXI.

gentrification scholars need to allow the term gentrification enough elasticity to "open up to new insights" and indeed to reflect the mutations in the C21st of this increasingly active and somewhat different process (DAVIDSON, LEES, 2005 apud LEES, SLATER, WYLY, 2008, p.156).

Hackworth e Smith (2001), ao apontarem para as alterações que os chamados fenômenos de gentrificação têm sofrido nos diferentes períodos históricos, consideram que este é um tipo de fenômeno que tem se alterado no tempo e no espaço, mas que mantém algumas características estruturais em comum, quais sejam: a retomada de investimento de capital em setores urbanos considerados decadentes; profundas alterações sociais e culturais devido à vinda de grupos de mais altas classes; substituição direta ou indireta de população local por população de mais alta renda.

Para Canclini e Jones & Valey (*apud* WALKER, 2008):

the definitions of gentrification include the a) revitalization of neighborhoods on a house by house single gentrifier model, b) socio-spatial transformations of whole neighborhoods implemented by construction companies and estate agents, and c) urban regeneration and reconfiguration as a global urban strategy fueled by a partnership between global capital and city led policy. Gentrification refers to the revitalization of housing units, retail and wholesale infrastructure, or tourism and high tech industry landscape (N. G. Canclini, 2000; Jones & Varley, 1999 *apud* WALKER, 2008, p.35).

Para os teóricos que defendem uma ampliação do conceito gentrificação para descrever fenômenos urbanos em diferentes contextos geográficos, a maior incidência deste tipo de fenômeno encontra-se conectada a um mesmo movimento de avanço de políticas urbanas neoliberais, um processo de (re)conquista de espaços “decadentes”, um avanço sobre novas fronteiras urbanas e a criação de novas estratégias de acumulação através da expulsão de camadas de mais baixa renda da população. Para estes autores, o conceito gentrificação deve abranger diferentes especificidades de contextos históricos e geográficos distintos para possibilitar uma compreensão mais ampla dos processos de produção e reprodução do espaço capitalista nos centros urbanos contemporâneos em uma escala global.

the term needs to be elastic enough to allow new processes of gentrification which may yet emerge to be drawn under its umbrella, and at the same time be able to make political statements. It needs to be 'an elastic yet targeted definition' (Clark 2005 *apud* LEES, SLATER, WYLY, 2008, p. 159).

Desta forma, para estes autores o que torna possível compreender fenômenos observados em realidades socioeconômicas, culturais e políticas distintas como a de países anglo-saxões e países latino-americanos através de uma mesma categoria de análise é o fato de se tratarem de fenômenos que emergem em decorrência de processos de reestruturação e avanço do capital sobre novas fronteiras urbanas em uma escala global. Em suma, tratam-se de fenômenos que fazem parte de um mesmo processo de avanço do neoliberalismo urbano, do

empresariamento e mercantilização das cidades. Os novos processos de gentrificação evidenciam o avanço e a (re)conquista de áreas urbanas agora não mais restritas aos centros das cidades (LEES, 2000; SMITH, 2002, HACKWORTH e SMITH, 2001, WALKER, 2008; LEES, SLATER, WYLY, 2008, SABATINI, 2008).

One of the reasons why so many people have sought to keep new types of gentrification closely connected to the term 'gentrification' (e.g., greentrification and financification) is because of the politics of that term. Gentrification is, perhaps more than any other word in urban geography or urban studies, a political, politicized, and politically loaded word. 'The anti-gentrification groups discussed in Chapter 7 would have little political clout without being able to be against 'gentrification' and the class-based displacement and oppression that the word evokes. After all, as stated in the Preface, it is hard to be against revitalization, regeneration, or renaissance, but much easier to be against gentrification. 'The way that governments and municipalities deliberately avoid using the word 'gentrification' in their policy documents that promote revitalization, regeneration, or renaissance reveals this (LEES, SLATER, WYLY, 2008, p.155).

Para Lees, Slater e Wyly (op.cit.), o uso do termo gentrificação é importante não somente para possibilitar uma compreensão mais ampla de fenômenos urbanos que emergem em função de uma mesma lógica de retomada, requalificação e higienização do espaço, mas também por seu conteúdo político. Para eles, trata-se de um conceito “politicamente carregado”, que tem sido utilizado como sinônimo de políticas de exclusão e substituição social. Segundo Bevan (2014), “unlike the neutral-sounding 'regeneration', however, gentrification has always had its negative connotations – which is why it is a term avoided by contemporary developers”. Desta forma, além de ser um termo utilizado para descrever um determinado tipo de fenômeno urbano, trata-se de um conceito com uma “bagagem política” (JANOSCHKA, 2015) que tem sido muito utilizada por movimentos sociais para articular propostas e críticas ao modo higienista de produção do espaço urbano contemporâneo².

Ao redor do mundo, coletivos como os espanhóis “Todo por la Praxis”, “Left Hand Rotation”, “Gentrisaña”, os norte americanos “Right to the city”, “Brass Liberation” e o Londrino “Action East End” têm desenvolvido campanhas anti-gentrificação e a favor do direito das classes populares à cidade. Em Londres, um

² A expressão “síndrome de Cristóvão Colombo”, utilizada pelo cineasta norte americano Spike Lee para criticar o processo de gentrificação pelo qual passou o bairro do Brooklyn, em Nova York, traz a tona o caráter “colonialista” que este tipo de fenômeno urbano carrega. Parte da crítica direcionada a este tipo de processo ocorre em função da localização racista de recursos, que só passam a ser investidos em áreas populares quando estas começam a receber um influxo de capital de camadas de renda mais elevada.

mapeamento recente elaborado pelo coletivo “Action East End” localiza mais de quarenta campanhas e focos de movimentos anti-gentrificação pela cidade. Recentemente, um grupo anti-gentrificação de cerca de duzentas pessoas realizou um ataque a uma loja de cereais localizada em Brick Lane, no leste de Londres. A loja virou um símbolo do processo de gentrificação pelo qual passa a área em questão e o ataque um símbolo dos movimentos contemporâneos anti-gentrificação (BAKER-WHITELAW, 2015, CHAKELIAN, 2015).

3.5 Novas configurações econômicas, sociais e culturais nas favelas cariocas: um fenômeno de gentrificação?

Nos últimos anos, observamos a popularização e a apropriação do termo gentrificação para descrever fenômenos de superinflação dos preços imobiliários, de migração estrangeira e de população de renda mais elevada que têm sido observados, em maior ou menor grau, em algumas favelas localizadas especialmente na zona sul e nas áreas centrais da cidade do Rio de Janeiro.

Algumas pesquisas apontam que o aumento da presença de grupos de renda mais alta em regiões do entorno ou de dentro de algumas favelas tem se dado principalmente por conta da atratividade nas melhorias em segurança pública (MANDEL, FRISCHTAK, 2012, TADINI, 2013). Como colocado no capítulo inicial deste trabalho, um sintoma que parece estar bastante relacionado à implementação da política de “pacificação” nestes locais é a rápida superinflação nos preços de venda e aluguel de imóveis registrada em algumas das áreas “pacificadas”. Apesar da ausência de estudos empíricos mais abrangentes sobre as alterações no valor do preço dos imóveis no interior das favelas, alguns dados apontam para uma rápida e intensa inflação destes após a implementação das UPPs.

É interessante notar, inclusive, a presença de movimentos anti gentrificação já nas favelas do Rio de Janeiro. No início de 2014, um ciclo de debates organizado pela Associação de Moradores do Vidigal, ONG ComCat (Comunidades Catalizadoras), Fórum Intersetorial do Vidigal (FIV) e Albergue da Comunidade Vidigal chamava atenção para a “faxina socioeconomica” em curso e apontava as dificuldades dos moradores locais para manter suas casas com a alta dos preços.

Por outro lado, os fenômenos chamados de gentrificação não podem ser compreendidos como uma mera inversão nos preços do solo ou como uma dinâmica

automática do mercado imobiliário. Para Smith (1996 apud Pereira, 2014), este fenômeno contém uma dimensão política e pressupõe o uso de dispositivos ideológicos, formação de coalizões entre agentes privados e o Estado ou, nas palavras de Pereira (2014, p.310), “o uso de meios de coerção econômica ou extraeconômica e a mobilização de um engenhoso arsenal ideológico-discursivo para minar possíveis resistências, constituindo o cenário que Smith caracteriza como uma 'cidade revanchista'”.

Se um fenômeno de superinflação nos preços de venda e aluguel de imóveis parece estar ocorrendo de forma mais generalizada nas áreas que passaram pelo processo de “pacificação”, o aumento da procura por moradia por camadas de mais alta renda e estrangeiros parece ocorrer com mais intensidade em favelas localizadas na zona sul da cidade. Da mesma forma, se faltam evidências mais gerais de que este processo esteja de fato resultando na substituição de moradores antigos nas áreas pacificadas, no Vidigal e no Cantagalo algumas evidências parecem apontar que a chegada de novos moradores esteja resultando na efetiva substituição dos antigos, que acabam mudando da área por conta do aumento do custo de vida ou das altas ofertas dadas por seus imóveis (LAPAGESSE, 2014, NASCIMENTO, 2015, NAPOLEÃO, 2015).

Somado a isto, sobram evidências sobre a superinflação dos preços dos imóveis, a intensa presença de novos moradores de perfil econômico, social e cultural bastante distinto do perfil da população que tem historicamente ocupado estes espaços³ e a imposição de novas dinâmicas culturais e de lazer distintas das dinâmicas tradicionais locais⁴.

Neste sentido, o que observamos é um intenso processo de requalificação econômica, social e cultural que tem ocorrido em algumas favelas de uma forma

³ O Cantagalo, favela cujas primeiras ocupações remontam da década de 1930, diferentemente de sua vizinha Pavão-Pavãozinho, possui um histórico de ocupação tradicional onde grande parte das famílias moradoras se encontram há duas ou três gerações no morro. 25% da população do Cantagalo mora lá há mais de 40 anos e 64% há mais de 20 anos (OLIVEIRA, 2012, p.33). Relatos obtidos ao longo da nossa pesquisa apontam para uma intensa alteração deste quadro após a pacificação (2009), quando começa a ser notado um forte movimento de chegada de moradores “de fora do morro” (NAPOLEÃO, 2015, NASCIMENTO, 2015).

⁴ O controle social feito pelos policiais das UPPs sobre dinâmicas tradicionais de lazer (como os bailes funks) e a instalação de espaços de festa ou lazer voltados para classes média e alta, cujo preço na maioria das vezes é inacessível para os antigos moradores locais é uma evidência deste processo.

mais intensa do que em outras. De forma geral, este movimento parece ocorrer com maior intensidade nas favelas localizadas nas áreas mais turísticas e mais visadas pelo mercado imobiliário. Entre estas áreas, destacamos o Vidigal pela rapidez e intensidade com que tem se consolidado como novo destino turístico e de “vanguarda artística”. Mais uma vez, ainda que faltem evidências mais gerais sobre a efetiva substituição de moradores nestas áreas, o que podemos observar é um novo processo de mercantilização, reestruturação e ressignificação destes espaços, que têm sido reforçados como *locus* da autenticidade e apropriados por novos segmentos sociais estrangeiros e de renda mais elevada.

Neste sentido, guardadas as diferenças econômicas, sociais, culturais e políticas que historicamente marcaram a formação dos espaços das favelas na cidade do Rio de Janeiro, algumas características destes fenômenos em curso parece os aproximar dos fenômenos que têm sido descritos como gentrificação.

Por outro lado, considerando necessária uma avaliação mais profunda sobre quais os meios de coerção e as ferramentas ideológicas e discursivas que têm sido acionadas para garantir a apropriação dos espaços das favelas pelas classes de renda mais elevada, apontaremos a seguir alguns indicadores que podem ajudar a compreender os recentes processos de requalificação⁵ destas áreas: (1) a emergência e o fortalecimento da favela como destino turístico; (2) a ressignificação da favela: de espaços da criminalidade a espaços da moda; (3) aspectos geográficos, capital paisagístico e natural; (4) fatores simbólicos e capital cultural.

3.5.1 A emergência e o fortalecimento da favela como destino turístico

O “turismo de realidade” nas favelas cariocas não é algo novo, como aponta Abreu (1994, p.42) ao narrar a visita do escritor italiano Filippo Marinetti, em 1926, ao Morro da Favela. No entanto, o fortalecimento da favela como destino turístico está inserido em uma conjuntura de expansão dos “*reality tours*” e da emergência da favela como “*trademark*” (MEDEIROS, 2006). Estes fenômenos têm reforçado a imagem da favela ao mesmo tempo como território violento da pobreza e como local de forte autenticidade. A transformação de determinadas localidades urbanas em “produto de consumo” pela indústria do turismo é feita através da construção de

⁵ É importante salientar aqui que utilizamos o termo “requalificação” não no sentido de “atribuir maior qualidade” a estes espaços, mas no sentido de afirmar a ocorrência de um processo de alteração no perfil social, cultural e econômico destas áreas.

discursos e práticas de convencimento acionados para viabilizar a transformação destes espaços em pontos turísticos.

A possibilidade da revelação de si através do encontro com “a comunidade” onde permanece resguardada “a cultura autêntica”, livre das influências corrosivas do meio externo, é um elemento fundamental na composição do produto turístico dito “alternativo”. É nessa “fixação na autenticidade”, nos termos de Richard Sennett, nessa “paixão pelo real” de que nos fala Alain Badiou, que modalidades turísticas como os reality tours encontram motivação e legitimidade (MEDEIROS, 2006).

O turismo “alternativo” praticado nas favelas se apoia, assim, em discursos que promovem estes espaços como territórios “exóticos”, autênticos e, conseqüentemente, de aventura. A partir da década de 1990, a apropriação turística do “mundo exótico da favela” se torna mais evidente e estes territórios passam a se transformar cada vez mais em “objetos” turísticos lucrativos (ibidem, p.6). A emergência da favela como uma “marca global” vem acompanhada da apropriação das subjetividades destes espaços na construção de cenografias utilizadas para promover bares, restaurantes e hotéis ao redor do mundo. Alguns estabelecimentos passaram a se apropriar do “tema” favela na tentativa de promover estes negócios como local de exotismo e autenticidade (MEDEIROS, 2006; MEDEIROS, 2009; BAR, 2014; HOTEL, 2013).

As Phillips (2003) summarized, “favela” became a tropical prefix capable of turning the most diverse localities and products into something “exotic”. Travel guides, movies, documentaries, novels, dissertations, photologs, souvenirs, etc. contribute to the formulation of a globe-trotting favela and fit it into the wider-ranging narratives of “alternative” tourism, which celebrates Otherness as a consumerism object. It is based on these pillars, which construct the favela as a territory of imagination and serve as a receptacle for various anxieties and desires, that the favela can be elaborated as a tourist destination (MEDEIROS, 2009, p.583).

No entanto, no Rio de Janeiro, alguns territórios específicos se tornam mais disputados enquanto destino turístico devido a questões geográficas e simbólicas. Neste aspecto, a “imagem do contraste” se configura como um atrativo a mais para as favelas localizadas na zona sul da cidade, onde se localizam também as áreas mais ricas (MEDEIROS, 2006, p.9). No período recente pós Unidades de Polícia Pacificadoras, assistimos a uma maior institucionalização do turismo nas favelas com a criação de programas de Estado voltados para promover esta prática. Em 2010, uma parceria entre governo municipal, estadual e federal lançou o programa “Rio Top Tour, o Rio de Janeiro sob um novo ponto de vista” cujo objetivo era criar roteiros turísticos em favelas pacificadas e estimular a atuação dos próprios moradores como guias (MENEZES et al, 2012). Mais recentemente, o projeto de Lei

Municipal 1196/15, proposto pelo vereador Célio Lupparelli, tenta regulamentar o turismo nestes espaços a fim de evitar atividades exploratórias e invasivas aos moradores locais.

3.5.2 A resignificação da favela: de espaços da criminalidade a espaços da moda

“I love Paris, London, New York, Vidigal”

Estampa de uma das camisetas desenvolvidas pela Casa Geração Vidigal

As favelas têm assumido historicamente diversos significados que as colocam ao mesmo tempo como *locus* da pobreza, sujeira, doença e como *locus* do lirismo e da resistência popular. Ao longo do tempo, estes espaços têm passado por processos de resignificação que reforçam suas características positivas em detrimento de seus estigmas negativos. A presença de grupos criminosos fortemente armados, principalmente no período pós-década de 1980, ajudou a fortalecer a imagem das favelas como local da criminalidade, da barbárie e da guerra. Nos últimos anos, o que parece estar em curso é um novo momento de resignificação de alguns destes espaços “pacificados” com a afirmação de determinadas características culturais locais, mas, ao mesmo tempo, com a imposição de novas formas de uso e práticas culturais de camadas de renda mais elevada.

“Forget Ipanema, Enjoy Vidigal”, “Never trust Leblon, believe Vidigal”, “I love Paris, London, New York, Vidigal”, são algumas das estampas de camisetas criadas por membros da Casa Geração Vidigal, uma ONG fundada em 2013 por jornalistas franceses, localizada no Vidigal, e que oferece aulas de *design* de moda para cariocas. Para a mídia, o Vidigal trocou o crime pelas festas “cool” (PENNAFORT, 2014) e passou a ser reconhecido como “morro dos artistas” (HAMMAN, 2014) dado o número de artistas nacionais e internacionais que passaram a morar ou comprar imóveis na favela (GARÇONI, 2013; GALVÃO, 2014; ROPER, 2015).

No topo do morro, o *Boutique Hostel* Mirante do Arvrão está em funcionamento desde fevereiro de 2014 e oferece acomodações luxuosas 5 estrelas com vista para as praias do Leblon e Ipanema. Logo ao lado, outro *hostel* chamado

“Da Laje” oferece samba e feijoada em uma laje redecorada em um estilo “*clean*” e “descolado”. No mesmo ponto, o espaço de festas Alto Vidigal recebe turistas para festas noturnas voltadas para um público “alternativo”. Para os moradores, “o Vidigal virou moda e com a moda vieram os preços altos. [...] A renovação branca já chegou, e não há sinais de que vá mudar” (WARNICK, 2014). No topo do Cantagalo, foi aberto recentemente o “Bar da Gilda”, um *bar lounge* que oferece shows semanais de jazz em uma laje com vista para o Morro Dois Irmãos e para a praia de Ipanema. O empreendimento possui um *slogan* bastante sugestivo que diz que “subir a favela do Cantagalo é uma experiência inesquecível para cariocas e turistas que querem conhecer a verdadeira alma do Rio de Janeiro”.

O que se observa (talvez no Vidigal de uma forma mais intensa do que em outras favelas) é a reapropriação destes espaços, de suas subjetividades, cultura e capital social não somente como uma marca, mas como uma afirmação de um estilo de vida as vezes “alternativo” e autêntico, as vezes representante legítimo da “alma carioca”.

3.5.3 Aspectos geográficos, capital paisagístico e natural

E ABALOU
E ABALOU
O VISUAL DO VIDIGAL
EU VOU TE DAR UM PAPO
ISSO É CARTÃO POSTAL

VEJO O LEBLON
E O CRISTO REDENTOR
VEJO IPANEMA
E TAMBÉM O ARPOADOR

OLHA COPACABANA
E A LAGOA, DÁ PRA VER
BONDE, PEDRA DA GÁVEA,
SÃO CONRADO TÁ AÊ

QUEM VÊ LÁ DE BAIXO
NÃO DÁ O VALOR
QUANDO SOBE AQUI
VÊ O QUE DEUS PLANTOU

NÃO É BRINCADEIRA
É PURA REALIDADE
QUEM VEIO NA COMUNIDADE
VIU QUE É LINDA ESSA PAISAGEM

E ABALOU

*E ABALOU
O VISUAL DO VIDIGAL
EU VOU TE DAR UM PAPO
ISSO É CARTÃO POSTAL*

*OLHA MINHA GENTE
EU TENHO ORGULHO DE FALAR
QUANDO EU ABRO A JANELA
DÁ PRA VER O MAR*

*ESSA PAISAGEM
DO NOSSO CRIADOR
SINCERAMENTE TEMOS
QUE DAR MUITO VALOR”*

(MC MANO – O VISUAL DO VIDIGAL)

Para Pereira (2014, p.319):

As cidades de modo geral e especialmente os antigos centros urbanos [...] além de se tornarem importantes escoadouros de capitais produtivos e rentistas empregados no desenvolvimento imobiliário, eles figurariam como incubadores de novas mercadorias, necessidades de consumo e estilos de vida num regime de acumulação não mais capitaneado pela atividade industrial, mas pela produção de bens simbólicos (Harvey, 1989, p. 11). Mais do que isso, constituiriam uma matéria-prima particularmente versátil para a ação do capital num contexto em que a produção de imagens espetaculares tornou-se um dispositivo fundamental de sua reprodução. Congregando um conjunto diversificado de grupos sociais, expressões culturais, formas arquitetônicas raras, entre outros atributos que os distinguem da homogeneidade monótona que prevalece no restante da cidade, os centros ofereceriam um potencial não encontrável em qualquer fragmento urbano para a funcionalização de atributos estéticos e a produção de paisagens de caráter espetacular.

A presença e a importância de atributos estéticos singulares nos permite pensar os processos de gentrificação para além do argumento econômico do diferencial de renda enquanto atrativo para o reinvestimento de capital em determinadas áreas urbanas. O processo histórico de ocupação do solo em áreas como a zona sul da cidade do Rio de Janeiro culminou em uma conformação espacial que evidencia a todo tempo a dualidade entre espaços ditos “formais” e “informais” ou espaços extremamente valorizados economicamente e espaços precarizados social, econômica e urbanisticamente. Como apontado no capítulo inicial deste trabalho, a ocupação histórica e ilegal de encostas pelas camadas de mais baixa renda nestas áreas não só permitiu que estes grupos habitassem posições estratégicas do tecido urbano (que possibilita maior proximidade de postos de trabalho e infraestrutura), mas também permitiu que estas camadas da população

se apropriassem de atributos geográficos que dão a elas benefícios raros como algumas das melhores vistas da cidade.

Essa imagem de "terra dos contrastes" não é falsa. O Rio de Janeiro reflete, na sua economia e na sua cultura, a diversidade e as disparidades características da sociedade brasileira como um todo. Fatores históricos e naturais, entretanto, tornam esses contrastes mais acentuados no Rio, o que contribui para alimentar a imagem de "lugar exótico" que a cidade também possui (ABREU, 1994, p.34).

Estes fatores geográficos e construtivos que permitem a estes territórios a apropriação de “paisagens de caráter espetaculares” - como coloca Pereira (op.cit.) - têm sido apropriados e capitalizados nos processos recentes de revalorização e ressignificação de algumas favelas.

3.5.4 Fatores simbólicos e capital cultural

Como aponta Pereira (ibidem, p.309), a atribuição de conteúdo econômico a elementos simbólicos de determinados espaços urbanos é um fator fundamental para ativar rendas potenciais latentes.

[...] pela ação de artistas e outros agentes com hábitos culturais tidos como excêntricos, o caráter marginal de certas áreas da cidade é ressignificado, de modo que o que era sinônimo de degradação e abandono converte-se num atributo estético apreciado. Fatores como a disponibilidade de um patrimônio arquitetônico singular, a diversidade social, a presença de uma atmosfera cultural underground e os preços imobiliários depreciados constituem-se como importantes atrativos para esses agentes (ibidem, p.317).

Estes atributos culturais, arquitetônicos e geográficos passam a ser apropriados economicamente e são incorporados aos produtos imobiliários até então depreciados. Para Janoschka e Sequera (2014, p.11):

Cabe recordar que los barrios en procesos de gentrificación poseen algunas cualidades que los hacen especiales y selectivos – en otras palabras, exclusivos. Los habitantes marginados no sólo necesitan de capital económico para poder valorar lo mencionado, sino que también requieren de un cierto capital social y cultural.

Pesquisadores que avaliaram os motivos que levam estrangeiros a procurar moradia em favelas pacificadas relatam que um dos fatores principais é o desejo de se mudar para uma comunidade “autêntica” (TADINI, 2013; CUMMINGS, 2013). Esta autenticidade é construída em oposição à homogeneidade atribuída a outras áreas urbanas.

Nestes espaços, não só os atributos paisagísticos são reapropriados e capitalizados, mas também subjetividades e estilos de vida⁶. Esta apropriação se torna visível quando observamos a forma como algumas questões culturais são oferecidas como atrativos.

Exemplos bastante ilustrativos deste processo são a feijoada com samba na laje - principal atrativo de um dos *hostels* instalados no topo do Vidigal e no Dona Marta - e a “*turistificação*” de aspectos cotidianos da vida na favela⁷. O que observamos é a patrimonialização da vida cotidiana, que é promovida ao mesmo tempo como um símbolo da brasilidade e como a resistência do exótico no seio de territórios fortemente cosmopolitas e modernos.

Aos poucos, casas de um padrão mais alto estão sendo construídas. Artistas plásticos e gringos compraram imóveis ali. Os moradores recebem propostas atraentes e se mudam. Não são propostas milionárias. Apenas o suficiente para se transferirem para um lugar mais longe e um pouco — pouco — melhor. Os novos habitantes, aos poucos, impõem uma nova rotina e uma nova cara. O que ocorre com o Vidigal é um processo de “gentrificação”, uma palavra horrenda, anglicismo não dicionarizado que deriva de “gentry” (o que é “de origem nobre”). Foi usada pela primeira vez para definir a mudança na paisagem urbana de San Francisco e de Toronto. E será cada vez mais ouvida (NOGUEIRA, 2014).

A análise da valorização do preço de venda de imóveis entre os anos 2008 e 2015 aponta que o Vidigal foi a área com maior aumento em toda a cidade do Rio de Janeiro (retomar Mapa 4 - Alteração do preço de venda de imóveis residenciais por bairro da cidade do Rio de Janeiro no período 2008 – 2015 (%), p. 29 e Apêndice A, p.109). Proporcionalmente, o crescimento médio do valor dos imóveis em áreas pacificadas subiu mais do que no restante das áreas legais da cidade (MANDEL; FRISCHTAK, 2012).

Pesquisas recentes têm questionado como este processo chamado de gentrificação ocorre nas favelas, quem são os “gentrificadores” e quais as novas relações de poder inauguradas nestes locais com a chegada de novos moradores. Em oposição à ideia de favela como problema, uma nova versão idealizada destes

⁶ Uma material recente publicada na Casa Vogue mostra como para parte dos novos moradores que tem se fixado no Vidigal esta favela é reconhecida como “um oásis de realidade no meio da zona sul”, a retomada nostálgica de um “rio de antigamente”, possibilidade de uma vida pacata em maior contato com a natureza (GALVÃO, 2014).

⁷ Recentemente, uma agência intitulada “*Faveliving*”, que promove o “turismo de experiência” em favelas pacificadas do Rio de Janeiro, tem oferecido pacotes turísticos de “imersão” na vida cotidiana local. Os pacotes envolvem desde assistir e jogar uma pelada de futebol com moradores locais até almoçar em uma casa típica da favela, se hospedar por uma noite em uma casa de família ou participar de oficinas de pipa, bola de gude e *grafiti*.

assentamentos tem priorizado suas peculiaridades culturais e seu “senso de comunidade”.

Na análise dos efeitos deste processo, dos atores envolvidos e das maneiras como o capital social e cultural estão sendo reestruturados em alguns destes locais, duas demandas principais foram identificadas por Cummings (2013): a demanda de camadas mais pobres e a demanda de estrangeiros por moradia. Cummings identificou um processo que chamou de “*sub-gentrificação*”, onde camadas de mais baixa renda da população são expulsas de sua moradia em função da alta dos preços mas acabam se relocando dentro da própria favela que habitava. Esta mobilidade residencial intra-favela foi identificada na Rocinha e ocorre principalmente em função da inflação dos preços imobiliários em algumas áreas específicas locais. A hipótese levantada por Cummings é que este tipo de movimento se torne possível devido à amplitude e complexidade desta favela, que oferece possibilidades mais baratas dentro da própria comunidade, ainda que os preços estejam aumentando em algumas áreas específicas.

Os proprietários têm a possibilidade de ganhar muito com a renda fundiária, mas as pessoas que alugam são obrigadas a partir ou pagar mais pelo aluguel. “Pessoas que viveram aqui por não ter outra opção estão tendo que sair porque seus filhos não conseguirão comprar uma casa no mesmo local” (CUMMINGS, 2013, p.40). Este fenômeno de substituição de moradores difere da substituição direta de locatários que não conseguem mais arcar com os preços dos aluguéis. Trata-se de um movimento que não atinge diretamente os moradores atuais destas áreas, mas as gerações futuras que veem inacessíveis as localidades onde seus pais moram.

No caso do Rio de Janeiro, algumas peculiaridades podem ser observadas nos recentes fenômenos de inflação de preços imobiliários, reestruturação social e cultural em curso em algumas favelas. Como apontado no capítulo inicial deste trabalho, se no processo histórico de expansão da malha urbana da cidade em direção ao que hoje é a zona sul foi motivada por ideologias segregacionistas e significou uma tentativa de construção de um espaço mais homogêneo a ser ocupado pelas classes mais abastadas da população, a favelização das encostas de morros nestes espaços de distinção social culminou na formação de uma região profundamente polarizada espacial, social e economicamente. Tal fator faz com que as favelas locais estejam muito mais sujeitas às pressões de mercado.

Se a zona sul, de uma forma geral, foi construída historicamente enquanto espaço de distinção social das elites cariocas, as favelas que nela se localizam carregam consigo o diferencial por se localizarem onde estão. Em um contexto de emergência de novos ciclos de mercantilização da cidade e de empresariamento urbano, observamos a implementação de uma série de políticas públicas voltadas para a retomada e o controle de algumas parcelas precarizadas que se encontram em contato direto com territórios de grande interesse econômico e turístico.

Se em alguns aspectos os fenômenos de requalificação observados nas favelas do Rio de Janeiro se assemelham aos fenômenos relatados em outros centros urbanos, estes também se diferenciam por suas características particulares. No contexto latino, a adoção do patrimônio histórico arquitetônico como cenário potencial para transformação de bairros populares em pontos turísticos elitizados tem se configurado como uma estratégia comum (JANOSCHKA, SEQUERA, 2014). No Rio de Janeiro, em que pese a requalificação de áreas históricas (como tem sido observado no projeto Porto Maravilha), os fenômenos observados nas favelas trazem consigo algumas especificidades por se tratarem de áreas precárias jurídica e urbanisticamente e por possuírem características construtivas bastante distintas das que fazem dos centros históricos potenciais espaços de valorização. Tratam-se de áreas que não passaram por um processo de desvalorização, mas que já nasceram profundamente desvalorizadas e estigmatizadas. Sabatini et al (2008) levantam a hipótese de que este fator possa estar influenciando no fato de estes espaços estarem sendo procurados de forma muito mais intensa por estrangeiros do que por brasileiros.

Neste sentido, se Smith compreende os fenômenos de gentrificação como “uma recuperação da cidade pelas classes altas ou, uma reconstrução classista da paisagem do centro urbano” (GARCIA, 2001, p.02), o que observamos nos fenômenos em curso nas favelas do Rio de Janeiro não pode ser descrito como um fenômeno de recuperação de determinadas áreas urbanas pelas classes médias e altas visto que estes espaços nunca foram ocupados por elas. Se em grande parte dos fenômenos de gentrificação descritos na literatura anglo-saxônica e latina o que se evidencia são fenômenos de “reconquista urbana”, no caso das favelas do Rio de Janeiro trata-se mais de um movimento de “conquista” ou “aquisição” de novas frentes urbanas para as classes altas.

Somado a isto, os recentes fenômenos de requalificação observados nestas favelas não emergem de um projeto declarado de requalificação de uma área específica do tecido urbano, mas parecem ter como principal “gatilho catalisador” um conjunto de políticas recentes, dentre as quais destacamos a política de “pacificação” e de redução dos índices de criminalidade.

Da mesma forma, um outro ponto peculiar deste processo está no fato de grande parte destas favelas serem consideradas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS). Ou seja, áreas onde os moradores se encontram em um estado de precariedade jurídica com relação à posse da terra e que são declaradas pelo poder público municipal como setores de habitação popular. Nestes espaços, a condição de precariedade jurídica da posse e as políticas de regularização fundiária em curso podem contribuir para desacelerar ou intensificar processos de gentrificação.

Para Souza (2013, p.143):

O projeto da cidade “empresarialista” se vale de instrumentos e artifícios os mais variados: alguns são mera adaptação de expedientes demandados pelo capital privado e já sobejamente conhecidos em alguns países capitalistas ditos “centrais”, como EUA e Reino Unido, desde a década de 1980 (a exemplo dos equivalentes brasileiros de instrumentos “flexibilizadores” dos parâmetros urbanísticos de densidade e do uso do solo, como as operações interligadas); já outros correspondem ao enfrentamento de desafios típicos de cidades de países “semiperiféricos”, como as tentativas de “pacificação” de favelas mediante instrumentos e institucionalidades a cargo de diferentes níveis de governo, como exemplificação, no Rio de Janeiro, pelas intervenções das Forças Armadas em missões de garantia da “lei e da ordem” (União), pelas Unidades de Polícia Pacificadora (estado) e pelo programa da “UPP Social” (município), este último complementar à estratégia das UPPs e cujo caráter o aproxima de uma política pública compensatória.

O que buscamos avaliar aqui é em que medida as ações de regularização fundiária em curso no município de Rio de Janeiro podem estar sendo transformadas em mais um instrumento para garantir o avanço de camadas de mais alta renda sobre áreas urbanas que durante muito tempo foram consideradas fronteiras para o mercado imobiliário formal.

4 “DESFAVELIZANDO” A FAVELA: A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MORRO DO CANTAGALO

O Projeto Cantagalo, experiência emblemática de titulação fundiária desenvolvida e parcialmente implementada pela iniciativa privada em uma das áreas mais valorizadas da cidade do Rio de Janeiro, foi fortemente influenciado pelas teorias do economista peruano Hernando De Soto e tem na distribuição de títulos de propriedade privada um gatilho para a promoção de desenvolvimento econômico e social em áreas consideradas “informais”.

Iniciada no ano de 2007, a experiência possui como principais mentores membros do Projeto Segurança de Ipanema e do Instituto Atlântico. A ação de regularização fundiária proposta por estes para o Cantagalo recebeu apoio do governo do estado do Rio de Janeiro e foi assumida posteriormente pelo Instituto de Terras e Cartografia (ITERJ), órgão estadual responsável por ações de regularização fundiária no município e estado do Rio de Janeiro.

Os mentores do Projeto Cantagalo se apoiam em argumentos defendidos por De Soto para justificar e legitimar a implementação e a réplica da experiência em curso no Cantagalo. Assim, reconhecem na distribuição de títulos de propriedade privada, mais do que em qualquer outra ferramenta de intervenção social e urbanística, o caminho para pôr fim à “cidade partida” e transformar a favela em bairro. Nas palavras de Magalhães (2013a, p.14), uma “louvação da propriedade privada” como “maior e mais potente mecanismo de distribuição de riqueza” (CASTRO, 2011, p. 178). Nos tópicos que seguem, analisaremos melhor os pilares sobre os quais esta experiência se apoia.

Figura 1: Placa de divulgação do Projeto Cantagalo



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2015.

4.1 A teoria da titulação como gatilho para o desenvolvimento econômico e social

O debate em torno das políticas de titulação da propriedade da terra como gatilho para promover desenvolvimento econômico e social em países em desenvolvimento não é recente. No entanto, foi em Hernando de Soto, economista peruano, que encontrou seu expoente mais influente. Soto resgatou esta discussão e contribuiu para ampliar seu alcance e seus objetivos (FERNANDES, 2002, p.3). O economista peruano exerceu e exerce forte influência na formulação de políticas de titulação na América Latina e em outros continentes, apontando para os efeitos que estas políticas hipoteticamente teriam sobre a economia de países em desenvolvimento. As ideias defendidas e disseminadas por Soto foram traduzidas em políticas de legalização da posse da terra em vários países como El Salvador, Peru, Camboja e Vietnã (FERNANDES, 2011, p.29).

O argumento principal de Soto - atribuir à ausência de títulos de propriedade a “culpa” pela “falência” do capitalismo no terceiro mundo - não é uma hipótese nova, mas ganhou impulso com a publicação de “*The Other Path*” (1989) e “*The Mystery of*

Capital” (2000) (GILBERT, 2002, p.1). Alguns autores defendem que a popularidade dos programas de titulação nos moldes “desotianos” pode ser parcialmente explicada pelo fato de estes programas demandarem investimentos muito mais baixos do que programas de regularização fundiária plena, que por sua desenvolvem ações de urbanização e regularização jurídica da posse da terra articuladas à políticas sociais de acesso ao mercado de trabalho e de redução de desigualdades sócio econômicas. Somado a isto, muitos governantes tem sido atraídos pela hipotética e gigantesca cifra de bilhões de dólares de “*capital morto*” que, segundo Soto, estaria “escondida” em assentamentos informais de países em desenvolvimento.

O principal ponto defendido pela teoria disseminada por Soto é que a ausência de títulos de propriedade da terra representaria o maior entrave para o desenvolvimento econômico e social de países em desenvolvimento. A pobreza e o subdesenvolvimento econômico seriam assim “reduzidos removendo-se as barreiras legais e institucionais para a apropriação e transferência dos recursos econômicos produzidos informalmente” (FERNANDES, 2011, p.29). Distribuir títulos de propriedade privada para as camadas mais pobres da população seria empoderá-las para que estas promovessem a sua própria integração econômica e social. A principal aposta desta teoria é que cada indivíduo é um empreendedor em potencial, capaz que conduzir o seu próprio desenvolvimento econômico quando suprido de instrumentos para tal.

4.2 Titular para progredir: principais pontos desta matriz teórica

His remedy is to offer opportunity in place of suffering. He promises to help the poor through the existing economic system. A revolution is not necessary because capitalism clearly works in the west and can work with a little bit of tinkering in the Third World. The United States as a society has got the message right and what is needed is to turn the Third World slum dweller into a typically American small businessman (GILBERT, 2002, p.2).

A teoria da titulação como gatilho para a promoção de desenvolvimento econômico e social se apoia em três argumentos principais: (1) A ausência de documentação legal impede que montantes investidos em propriedades imobiliárias sejam utilizados como ativos econômicos. Este montante se configura, assim, como “*capital morto*” fora de circulação; (2) O reconhecimento legal destas propriedades permitiria a estes novos proprietários transformar este montante em capital líquido através do acesso a crédito formal. Isto possibilitaria que estes proprietários

investissem no seu próprio desenvolvimento econômico e social; (3) Quando investido, o capital líquido disponível para estes empreendedores potenciais após a legalização destas propriedades levaria a uma verdadeira revolução econômica, impulsionando a economia e reduzindo a pobreza e a desigualdade socioeconômica nos países em desenvolvimento.

Segundo esta teoria, o valor econômico criado através de propriedades imobiliárias informais não entra em circulação devido, principalmente, à ausência de um título que comprove a propriedade destes bens. O eixo central da proposta disseminada por Soto é que legalizar imóveis informais possibilitaria a transformação de capital morto em capital líquido, promovendo o acesso a crédito, financiando negócios, impulsionando o desenvolvimento econômico e erradicando a pobreza. Para tanto, uma das principais premissas desta teoria é que cada indivíduo que possui uma propriedade informal seria um empreendedor econômico em potencial, capaz de impulsionar o seu próprio desenvolvimento econômico quando dadas a ele possibilidades para tal. Ou seja, trata-se de um modelo que tem como pressuposto “a imagem da sociedade como uma empresa e a dos seus membros – os cidadãos – como empreendedores ou empresários” (MAGALHÃES, 2008, p.121).

Neste modelo, um dos principais entraves ao desenvolvimento sócio econômico de camadas mais pobres da população seria a dificuldade de acessar crédito para impulsionar o seu próprio desenvolvimento. A posse do título de propriedade imobiliária somada ao acesso a crédito formal seria a receita infalível para tirar estas camadas da pobreza e promover desenvolvimento econômico.

Um outro argumento defendido por Soto é que a ausência de um título de propriedade legalmente reconhecido pode aumentar o sentimento de insegurança da posse e dificultar o processo de compra e venda de imóveis. Aqueles que não possuem um documento de propriedade estariam impossibilitados de negociar seus imóveis no mercado imobiliário formal, ficando restritos à redes de negociação formadas por vizinhos, familiares ou conhecidos. Esta restrição na sua rede de comercialização reduziria o valor dos imóveis. Tal afirmação parte da premissa de que mercados imobiliários dinâmicos se restringem às áreas ditas “formais” do espaço urbano.

Da mesma forma como no mercado imobiliário, a insegurança sobre a posse da terra também seria uma barreira para que estes proprietários investissem em melhorias das condições construtivas de suas habitações. O medo e a insegurança

diante da possibilidade de um processo de remoção ou disputa sobre a terra impediria que os moradores realizassem investimentos em melhorias habitacionais, já que poderiam não usufruir destes investimentos realizados. A segurança legal da propriedade da terra alcançada a partir da distribuição de títulos de propriedade plena significaria, assim, um incentivo à realização deste tipo de investimento. Desta forma, além de possibilitar o aumento do acesso a crédito e a inserção de imóveis no mercado formal, programas de titulação levariam a uma onda de investimentos realizados pelos próprios moradores em suas habitações, o que resultaria em uma valorização ainda maior destes imóveis e em uma requalificação da paisagem urbana.

4.3 Titular para progredir? Contrapontos da matriz teórica “desotiana”

As teorias disseminadas por Soto passaram a ser fortemente acusadas de “reducionista, simplista e liberal” por defender que o “problema da pobreza se resolveria pela própria ação dos pobres desde que dadas a eles a possibilidade de ação e inserção no mercado formal e crédito” (GILBERT, 2002, p.3). Em *“The Mystery of Capital”* (2000), Soto promete resolver o problema da pobreza dos países em desenvolvimento através da distribuição de títulos de propriedade privada. No entanto, alguns estudos mostram que experiências apoiadas em teorias “desotianas” não trouxeram resultados positivos significativos (GILBERT, 2002; MAGALHÃES, 2008; FIELD, 2004 e 2007; FIELD e TORERO, 2006, KAGAWA, 2004, GALIANI e SCHARGRODSKY, 2010, FERNANDES, 2002; FERNANDES, 2011).

Inúmeros trabalhos trazem uma análise crítica das hipóteses levantadas nesta teoria, problematizando sua abordagem da pobreza via economia de mercado e levantando evidências empíricas que comprovam a fragilidade de sua teoria. Para Fernandes (2011), o modelo proposto por Soto rompe com políticas que visam a integração socioespacial de comunidades informais quando abandona a dimensão espacial/territorial desta integração. Ao invés de discutir assentamentos, bairros e comunidades, a escrituração formal centra-se em unidades, direitos de propriedade e operações de mercado livres e individuais, independentemente de suas consequências e do contexto social no qual se inserem. Ou seja, “o foco nos direitos individuais não leva em consideração as relações sociais de propriedade e de outras formas de direitos coletivos, de uso, restritos e temporários que podem beneficiar a sociedade” (ibidem, p.30-31).

Alguns estudos empíricos que buscam analisar os impactos de políticas de titulação sobre assentamentos informais (tanto em seus aspectos físicos e econômicos quanto sociais e culturais) trazem resultados ambíguos, ora comprovando parte das hipóteses levantadas por Soto, ora evidenciando suas fragilidades. Neste subcapítulo, faremos uma problematização das principais hipóteses que sustentam a teoria desotiana.

Garantia de acesso a crédito formal

Uma das principais hipóteses da teoria defendida por Soto é que o título de propriedade plena aumentaria o acesso a crédito formal, possibilitando gerar capital e investimentos em melhorias habitacionais e negócios. Em situações de pobreza, entretanto, o aumento do acesso a crédito depende de inúmeros outros fatores, visto que são várias as barreiras enfrentadas pelos pobres para acessar o mercado formal de crédito.

Estudos que avaliam o impacto da distribuição de títulos de propriedade plena sobre a obtenção de crédito formal mostram que, em alguns casos, a obtenção do título pode estar associada ao aumento da taxa de aprovação de empréstimos no setor público (FIELD, TORERO, 2006), no entanto, não foram encontradas evidências de que o título aumenta a possibilidade de receber crédito do setor bancário privado.

Ao lançar a hipótese do aumento do acesso a crédito formal, o que Soto não analisa é se as agências credoras estariam preparadas (e dispostas) para oferecer empréstimos às camadas de baixa renda. Apesar de valorizar os imóveis, as escrituras não aumentaram o acesso a crédito, visto que as agências credoras têm como exigência maior a comprovação de renda fixa e não a posse de um título de propriedade. A dificuldade de utilizar seus imóveis como garantia na obtenção de crédito pode ser explicada pelos baixos valores de mercado que grande parte destas propriedades possuem e os altos riscos que os bancos precisam correr ao utilizar de um imóvel nestas condições como segurança para conceder crédito (FERNANDES, 2011, p.32).

Ao contrário do que defende Soto, a posição e a segurança no trabalho parece ser muito mais importante na obtenção de crédito formal do que o fato de possuir um título de propriedade em um assentamento precário. Segundo estudos

de Calderón (2006) e Field e Torero (2006 apud FERNANDES, 2011, p.32), trabalhadores empregados sem escrituras de propriedade têm mais acesso a crédito formal do que pessoas desempregadas que tenham escrituras.

No Peru, poucas pessoas conseguiram ter acesso a crédito através de meios formais, apesar de terem participado de programas de titulação fundiária (Riofrio, 1998; Calderon, 2001 apud FERNANDES, 2002, p.5). Em Bogotá, poucas instituições financeiras possuem regulamentos para lidar com trabalhadores autônomos (GILBERT, 2002, p.10). Os empréstimos são liberados de acordo com a capacidade de comprovação de renda fixa e regular, o que exclui muitos destes trabalhadores. Em Bogotá, o maior problema para acessar o crédito formal pelos moradores de assentamentos precários não é a falta de título, mas a natureza da propriedade dos pobres (ibidem, loc.cit.). As instituições de crédito Colombianas possuem regulamentos restritos sobre o tipo de habitação e a localização desta antes de aceitar hipotecá-la.

A experiência dos programas de formalização reforça a tese de que o grande entrave ao acesso ao sistema de crédito reside não na ausência de formalização da propriedade, mas sim em um conjunto de requisitos considerados pelas agencias credoras, como por exemplo a capacidade de pagamento dos candidatos ao crédito e as taxas de retorno previstas para estas operações (MAGALHÃES, 2008, p.125).

Uma outra questão que emerge da possibilidade da obtenção de crédito através de hipotecas de imóveis residenciais é se as camadas de baixa renda estariam dispostas a hipotecar suas casas em função da obtenção deste crédito. Estudos realizados na África do Sul (Tomlinson, 1999: 1357 apud GILBERT, 2002, p.11) mostram que o número de famílias beneficiadas por programas de titulação e que desejam receber empréstimos para habitação é três vezes menor do que o número que não deseja. Tal fato pode estar relacionado ao medo que estas famílias possuem de assumir uma dívida que possa comprometer o orçamento familiar.

Evidências de que possuir uma renda fixa e estável pesa mais do que possuir um título de propriedade na hora de obter crédito formal também foram encontradas por Galiani (2010) em estudo realizado em assentamentos precários da região metropolitana de Buenos Aires. O estado da posse da terra não parece ser suficiente para garantir acesso a crédito formal que, na Argentina, é restrito à trabalhadores com um mínimo de segurança no emprego e altos salários. Além de não encontrar diferenças no acesso a crédito bancário, Galiani também comprovou

que possuir um título de propriedade não influenciou no acesso a cartões de crédito e contras bancárias. Para esta camada da população, o acesso a crédito informal, obtido através de parentes, vizinhos e amigos, é uma prática muito mais comum do que a busca por crédito formal em instituições credoras.

No Peru, possuir um título de propriedade pode aumentar a possibilidade de obter crédito em agências públicas como o Banco de Materiales, agência voltada para o financiamento de compras de materiais de construção para camadas de baixa renda. O acesso ao mercado de crédito privado formal, no entanto, não se alterou com o Programa Nacional de Formalización de la Propiedad Informal peruano (FIELD e TORERO, 2006; KAGAWA, 2001). Os resultados mostram que o acesso a crédito na região metropolitana de Lima é muito limitado e, apesar de a obtenção de crédito via Banco de Materiales ter aumentado em assentamentos titulados, também foram encontrados casos de crédito aprovado por esta mesma agência em assentamentos sem nenhuma documentação legal de propriedade da terra. Desta forma, pode-se concluir que o título de propriedade não é uma condição necessária para acessar crédito através desta instituição (KAGAWA, 2001, p.8).

Na pesquisa realizada por Kagawa na região metropolitana de Lima (op.cit.), metade das famílias que obtiveram acesso a crédito moram muito próximas entre si, nos mesmos assentamentos regularizados entre os anos de 1998 e 1999. Tal fato sugere que a obtenção de crédito por algumas destas famílias pode ter influenciado o comportamento dos moradores vizinhos. A busca por crédito pelas famílias estudadas parece ter sido determinada muito mais pela influência dos moradores vizinhos do que pelo fato de possuírem um título de propriedade da terra.

Desta forma, enquanto a teoria da titulação como gatilho para a promoção de desenvolvimento econômico enfatiza que a consolidação dos direitos de propriedade tem uma forte influência sobre o acesso a crédito formal pelas camadas de baixa renda, estudos empíricos apontam que as dificuldades enfrentadas por moradores de assentamentos informais na obtenção de empréstimos formais envolve questões que vão além da situação da posse da terra. Apesar de a terra ser considerada uma garantia vantajosa, as agências privadas de crédito necessitam mais de garantias que comprovem a estabilidade da renda do que a posse de um título de propriedade.

Investimento em melhorias habitacionais

Garantir os direitos de propriedade e aumentar a segurança sobre a posse da terra em assentamentos precários influenciaria o investimento em melhorias habitacionais por seus próprios moradores. Enquanto alguns autores defendem que a distribuição de títulos de propriedade facilitaria o acesso a crédito formal que, por sua vez, permitiria investimentos em melhorias habitacionais, outros autores defendem que o aumento destes investimentos não estaria relacionado necessariamente ao aumento do acesso a crédito, mas ao aumento da segurança sobre a posse da terra.

No entanto, evidências empíricas que comprovem a influência do título de propriedade sobre investimentos em melhorias habitacionais são bastante contraditórias. De um lado, pesquisadores que defendem que a escrituração ajuda, mas não é uma condição indispensável e nem suficiente para incentivar investimentos em melhorias habitacionais (SOUZA, 1999, GILBERT, 2002, FERNANDES, 2011), de outro lado, evidências de que programas de titulação podem influenciar diretamente a realização de investimentos em melhorias habitacionais (KAGAWA, 2001, FIELD, 2004; GALIANI e SCHARGRODSKY, 2010).

Alguns estudos apontam que as escrituras não são necessárias para que as pessoas invistam em sua casa. Quando os moradores se sentem seguros e não temem o despejo, aumentam os investimentos em suas habitações. Deste modo, a decisão de investir em melhorias habitacionais estaria muito mais relacionada ao sentimento de segurança dos moradores e suas percepções frente ao risco de remoções do que com o título de propriedade em si. Para Varley (1987 apud GILBERT, 2002, p.6), *“In settlements not threatened with removal, illegality seems to have little effect on the willingness of poor people to build”*.

A relação entre o sentimento de segurança dos moradores sobre a posse de sua terra e as condições habitacionais de seus imóveis foi analisada por Souza (1999). Este autor buscou avaliar por que famílias vinham melhorando suas condições habitacionais onde não havia segurança sobre a posse da terra (na forma de títulos de propriedade ou contratos de locação). Souza analisou cinco assentamentos precários informais na cidade do Recife, Pernambuco, Brasil, com o objetivo de demonstrar que a percepção dos moradores sobre a segurança da posse da terra pode ser determinante para a decisão de realizar melhorias habitacionais,

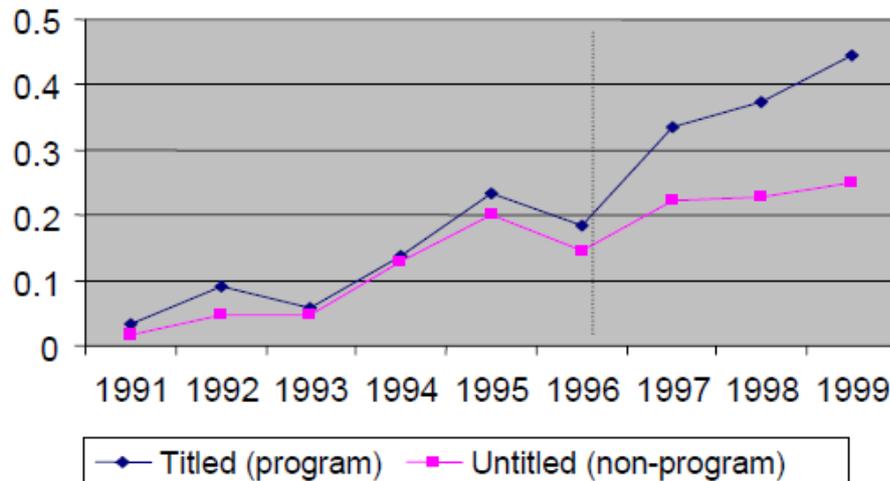
mesmo não possuindo nenhuma documentação legal que garanta seus direitos de propriedade. Os resultados de Souza mostram que a quantia investida em melhorias habitacionais parece ser inversamente proporcional à percepção dos moradores sobre o risco de remoção, independente da situação legal da posse da terra. Somado a isto, fatores como segurança pessoal, condição financeira e habilidade construtiva também afetam a decisão de investir nestas melhorias.

Por outro lado, um impacto positivo dos títulos de propriedade sobre investimentos em melhorias habitacionais foi constatado empiricamente em estudos realizados por Kagawa, (2001), Field (2004), e Galiani e Schargrotsky (2010), entre outros. De acordo com o resultado destes trabalhos, títulos de propriedade podem ser fatores determinantes para a realização de investimentos em melhorias habitacionais em assentamentos precários em condição de irregularidade.

A análise dos efeitos da titulação sobre investimentos habitacionais nestes assentamentos mostra que grande parte destes investimentos são financiados sem o uso de crédito, indicando que o aumento de investimentos possui mais ligação com a redução da ameaça de remoção do que com o aumento da oferta de crédito em si. Para Field (2004), o medo da remoção resulta na redução de investimentos em melhorias habitacionais pelos moradores, já que os gastos com estas melhorias podem não vir a ser usufruídos por estes moradores.

A análise dos impactos do programa de titulação peruano sobre os investimentos em melhorias habitacionais mostra que fortalecer a segurança sobre a posse da terra através da formalização da propriedade tem um efeito bastante positivo nestes investimentos. No entanto, separando os dados sobre investimentos em melhorias habitacionais e acesso a crédito, Field registra um aumento da taxa de investimento também entre os moradores que não tiveram acesso a crédito, o que indica que os moradores não realizaram estes investimentos por conta da obtenção de crédito e mostra a influência direta dos títulos de propriedade sobre os investimentos realizados. O gráfico abaixo faz uma comparação dos investimentos realizados em assentamentos beneficiados pelo programa peruano a partir do ano de 1996 e assentamentos não beneficiados.

Gráfico 1: Investimentos em melhorias habitacionais em assentamentos titulados e não titulados no Peru (1991-1999)



Fonte: FIELD (2004), p. 9

A análise dos efeitos do programa de titulação peruano na região metropolitana de Lima também indica uma forte ligação entre a segurança legal da posse da terra e a consolidação física das edificações nas áreas estudadas (KAGAWA, 2001). O nível de consolidação das habitações, medido por diversos fatores como: tipo da habitação, materiais construtivos, número de quartos, *status* da construção e infraestrutura indica que as unidades habitacionais tituladas pelo programa peruano apresentavam características de consolidação muito maiores do que as unidades não tituladas.

Tabela 6: Indicadores de consolidação física de habitações tituladas e não tituladas na Região Metropolitana de Lima, Peru.

	Habitações na Região Metropolitana de Lima (amostra = 629)		
	Regularizadas em 1996 e 1997 (amostra = 150)	Regularizadas em 1998 e 1999 (amostra = 275)	Não regularizadas (amostra = 204)
Percentual de habitações com Adobe e/ou paredes externas de tijolos	58.7	62.6	4.9
Percentual de habitações com paredes de tijolos e/ou telhado de zinco	50.7	51.6	21.0
Percentual de habitações conectadas à rede de água	2.0	45.5	0.0
Percentual de habitações conectadas à rede de energia elétrica	97.3	94.9	64.2

Fonte: KAGAWA (2001) p.7. Traduzido do inglês pela autora.

No quadro acima, quando analisamos os indicadores referente à infraestrutura, observamos que enquanto a consolidação física das propriedades parece ser influenciada pela situação da posse, a oferta de infraestrutura subterrânea como água encanada não se alterou com a regularização das áreas analisadas.

Evidências da influência positiva da titulação sobre os investimentos em melhorias habitacionais também foram encontradas na Região Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. Galiani e Schargrodsky (2010) apontam que garantir direitos de propriedade plena a proprietários informais melhora significativamente a qualidade da edificação.

Na teoria da titulação como gatilho para promoção de desenvolvimento econômico e social a ausência de um título de propriedade, além de impedir o uso da terra para a obtenção de crédito, é um fator desestimulante para a realização de investimentos em melhorias habitacionais, dada a insegurança sobre a posse da terra. O que vimos, no entanto, é que os motivos que parecem levar os moradores de assentamentos precários informais a investirem em melhorias habitacionais são muito mais complexos e podem envolver questões que vão além da situação legal da posse da terra.

Os resultados empíricos dos trabalhos citados são contraditórios e evidenciam que, apesar de a existência do título de propriedade ser um fator importante para a realização de investimentos habitacionais, diversos outros fatores podem, também, funcionar como incentivos a estes investimentos, independente da condição legal da posse da terra. Deste modo, uma reforma legal pode ser importante, mas não uma condição indispensável para se investir em melhorias habitacionais.

Mercado de trabalho

Programas de titulação têm sido utilizados como instrumento direcionado ao combate da pobreza urbana e da informalidade habitacional em países em desenvolvimento ao redor do mundo. Um dos argumentos utilizados em defesa da implementação destes programas é que eles levariam ao desenvolvimento econômico e melhor funcionamento do mercado de trabalho. A análise dos impactos dos títulos de propriedade sobre as condições de trabalho e de vida em economias

emergentes tem indicado que a falta de direitos de propriedade pode constituir uma limitação para os pobres no acesso ao mercado de trabalho. A distribuição de títulos de propriedade imobiliária pode levar moradores antes inseguros sobre a sua condição de posse da terra a trabalharem mais fora de casa, o que aumenta a renda familiar (MOURA, 2009; FIELD, 2007).

Pesquisas têm indicado que o aumento do número de horas semanais trabalhadas tem sido superior entre moradores beneficiados por programas de titulação do que entre moradores que continuam com seus imóveis em condição de irregularidade fundiária (MOURA, 2009). Uma das consequências de se assegurar os direitos de propriedade é liberar tempo antes gasto por moradores locais na proteção e “vigia” de suas propriedades contra possíveis remoções ou invasões (FIELD, 2007, p.1562).

A análise dos efeitos do programa de titulação peruano sobre o mercado de trabalho aponta que aumentar as possibilidades de acesso a empregos pode ser um novo caminho através do qual os direitos de propriedade podem incentivar o desenvolvimento econômico (FIELD, loc.cit.). Ao se transferir o papel de “proteção” da propriedade informal das comunidades locais para o Estado, se ganha o tempo antes investido na proteção do imóvel frente a possíveis invasões. Em locais caracterizados pelo alto nível de informalidade habitacional, a proteção das propriedades locais pode constituir um obstáculo importante ao acesso ao mercado de trabalho e ao crescimento econômico (MOURA, 2009, p.64). No Peru, o programa de titulação implementado pelo governo federal na segunda metade da década de 1990 levou a um aumento no total de horas trabalhadas e uma relocação do local de trabalho de dentro da residência para fora (FIELD, 2007, p.1563).

Tendo em vista que é mais difícil para aqueles que não possuem documentação que comprove a propriedade da terra resolverem juridicamente situações de disputa em torno de um imóvel, eles buscam garantir a segurança da posse informalmente através do policiamento comunitário ou individual contra invasões. Mesmo em situações em que roubos de terra são incomuns, estes proprietários passam um tempo significativo se prevenindo contra possíveis disputas de posse.

Desta forma, obter um título de propriedade da posse da terra pode aumentar a possibilidade de trabalho fora de casa em áreas com risco iminente de remoção ou disputa fundiária. Assegurar os direitos de propriedade diminui o número de horas

trabalhadas dentro de casa e aumenta o número de horas trabalhadas fora, na medida em que aumenta a segurança da posse e diminui o tempo necessário cuidando da proteção da propriedade. No entanto, o risco do uso de programas de titulação como ferramenta para aumentar o acesso ao mercado de trabalho está na substituição de políticas mais amplas de geração de renda, que devem acompanhar programas de regularização fundiária plena.

Renda

O impacto direto das políticas de titulação fundiária sobre a renda da população beneficiada tem sido pouco avaliado. Assim como na análise da influência do título de propriedade sobre os investimentos em melhorias habitacionais, resultados empíricos que comprovem impactos da titulação sobre a renda das famílias tituladas são bastante contraditórios.

Uma das hipóteses lançadas é que direitos de propriedade bem definidos determinariam possibilidades de renda futura, redefinindo valores de ativos e a riqueza de seus proprietários. Da mesma forma, os direitos de propriedade incentivariam novos investimentos e comportamentos econômicos que influenciariam o desempenho da economia, determinaria novos agentes econômicos e redistribuiria riqueza. Assim, além de possibilitar o aumento do acesso a crédito, a distribuição de títulos de propriedade seria responsável por aumentar a renda na forma de lucro, juros ou aluguéis.

A análise da relação entre direitos de propriedade e renda familiar per capita de famílias beneficiadas na regularização fundiária do Complexo do Caju, região portuária do Rio de Janeiro, aponta que os domicílios que possuem escritura definitiva não são os que possuem renda domiciliar mais alta (ANDRADE, 2004).

Tabela 7: Rendimento domiciliar per capita médio por tipo de direitos de propriedade – Comunidades do Caju – Setembro de 2002

Direitos de propriedade	Rendimento domiciliar per capita médio (R\$)
Sem escritura e sem documentação da associação de moradores	262,06
Com documentação da Associação de Moradores	243,89
Com escritura definitiva	257,63

Fonte: ANDRADE, 2004, p. 268. Valores em R\$ levantados em setembro de 2002

A avaliação da relação entre renda domiciliar per capita média e tipos de direitos de propriedade aponta que os fatores que determinam a renda de moradores de favelas são bastante complexos e incluem inúmeras outras variáveis sociais e econômicas. Direitos de propriedade formais somente possuem um impacto positivo na renda domiciliar per capita quando consideradas outras variáveis como: riqueza do domicílio, características do chefe da família (sexo, idade, educação), características do cônjuge (educação e ocupação) e dos demais moradores do imóvel (escolaridade média) (ANDRADE, 2009). Possuir um título de propriedade somente pode ter um impacto positivo sobre a renda domiciliar per capita das famílias moradoras de assentamentos precários se considerados os demais fatores supra citados.

Na Região Metropolitana de Buenos Aires, Argentina, programas de titulação não apresentaram impactos significativos na renda do chefe da família, renda familiar, renda familiar per capita, e *status* de trabalho do chefe da família beneficiada quando comparada à famílias que não receberam títulos de propriedade (GALIANI, SCHARGRODSKY, 2010). Apesar de terem sido beneficiadas por um programa de titulação, as famílias avaliadas continuaram muito pobres quando comparadas à renda média da população da região metropolitana de Buenos Aires.

No Peru, indicadores relacionados à renda mensal de moradores de assentamentos beneficiados por programas de titulação apontam que, em média, os moradores de assentamentos regularizados possuem renda maior do que os moradores de assentamentos não regularizados. Tal fator pode sugerir que os moradores de assentamentos regularizados tiveram melhor acesso a fontes de geração de renda e oportunidades. No entanto, quando a renda é classificada de acordo com o *status* de posse da terra, é possível notar casos de baixa renda também entre os moradores titulados. Deste modo, apesar de parecer haver uma tendência de que moradores sem título apresentem renda mensal mais baixa, inúmeros proprietários titulados também apresentaram renda média inferior, demonstrando que o nível de renda depende muito do morador individualmente e de inúmeros outros fatores, além do *status* sobre a posse da terra (KAGAWA, 2001).

Os resultados dos trabalhos mencionados anteriormente são evidências empíricas de que políticas de titulação não podem ser tomadas isoladamente como gatilho para a promoção de desenvolvimento econômico e social. Além do mais,

acreditar que a formalização pode ser um determinante de renda futura é ignorar que a renda é, na verdade, uma das causas da informalidade e não um resultado.

Mercado Imobiliário

A possibilidade de entrada no mercado imobiliário formal tem sido um dos principais argumentos utilizados em defesa dos programas de titulação da posse da terra. Para Soto (2002), enquanto a ausência de um título de propriedade reduz as possibilidades de compra / venda de imóveis, garantir a propriedade plena permitirá à população vivendo em assentamentos informais entrar e competir no mercado imobiliário formal. Entretanto, o mercado imobiliário é um fenômeno dinâmico que não se restringe às áreas consideradas formais. Quanto menor a capacidade do mercado formal de oferecer terras acessíveis às camadas mais pobres da população, mais dinâmico é o mercado informal de terras.

Trabalhos que analisam o funcionamento do mercado imobiliário informal em favelas brasileiras mostram a existência de um mercado extremamente ativo e dinâmico mesmo em áreas onde os moradores não possuem o título de propriedade de seus imóveis (ABRAMO, PULICI, 2009; ABRAMO, 2009). Do mesmo modo, pesquisas mostram um ativo mercado de terras em áreas sem título de propriedade em Bogotá e no México (AZUELA, 1989; GILBERT and WARD, 1985; VARLEY, 1987 apud GILBERT, 2002, p.7). Ainda assim, para Soto (*in* GILBERT, 2002, p.7), *“any asset whose economic and social aspects are not fixed in a formal property system is extremely hard to move in the market”*. Ao contrário desta afirmação, o que vimos é que a informalidade não é capaz de conter o desenvolvimento do mercado imobiliário, mas, no máximo, abaixar os preços destes imóveis.

Sem o título de propriedade plena, os moradores estariam limitados a redes de trocas que se restringem a familiares, vizinhos e conhecidos. Estes indivíduos estariam, então, presos a um *“mundo pré-capitalista”* (DE SOTO, 2000, p.86 apud GILBERT, 2002, p.7). Segundo tal hipótese, os moradores estariam fechados dentro de um ciclo restrito de mercado, o que levaria a uma diminuição do valor de seus imóveis.

Por outro lado, estudos mostram um mercado dinâmico não só de venda, mas também de aluguel em favelas mesmo sem a existência de títulos que comprovem a propriedade da terra (MAGALHÃES et al, 2012; GILBERT, 2002). O risco de não

possuir um documento legal de comprovação da propriedade para se proteger de possíveis conflitos entre inquilinos e locatários parece não impedir estes últimos de explorar economicamente seus imóveis através do aluguel (GILBERT, 2002, p.8).

Apesar da riqueza de trabalhos que analisam o funcionamento do mercado de compra / venda e aluguel de imóveis em favelas, são escassas as pesquisas sobre os efeitos da titulação sobre o mercado imobiliário destas áreas. No Peru, o programa nacional de escrituração criou uma expectativa de que todos os assentamentos informais seriam legalizados, o que estimulou ainda mais o aparecimento de novos assentamentos ilegais, principalmente em terras públicas, onde a grande maioria das escrituras foram emitidas (FERNANDES, 2011, p.37).

Nesta discussão, pouca importância tem sido dada às ações especulativas que possam vir a atingir as áreas tituladas em função da valorização dos imóveis e da ausência de políticas públicas de controle de mercado. Ao contrário, a ação especulativa do mercado é naturalizada e afirmada como um dos pontos positivos das políticas de titulação que enxergam nos novos proprietários titulados futuros empreendedores e especuladores em potencial. O título de propriedade plena é visto como instrumento necessário para possibilitar a valorização dos imóveis destes novos proprietários e a realização do lucro através da venda, aluguel ou hipoteca de suas propriedades agora via mercado formal.

A naturalização e a defesa da inserção destes proprietários em um novo circuito especulativo formal pode banalizar ou tomar como indicador positivo processos de supervalorização do preço do solo em algumas áreas que devem ser reconhecidas como nichos de habitação popular. Este tipo de processo poderá obrigar moradores titulados a buscarem outros setores menos valorizados, possivelmente ilegais, retroalimentando a formação e o crescimento da ilegalidade fundiária urbana e aumentando a segregação sócio espacial.

A escassez de dados sobre a evasão de famílias que receberam títulos de propriedade de suas antigas moradias impede uma avaliação sobre os impactos da titulação neste sentido. No entanto, dados levantados a partir de um programa de regularização fundiária na cidade de Osasco, São Paulo, mostram que 8% das 185 famílias entrevistadas que receberam título de propriedade haviam saído da área onde antes moravam um ano e meio após a data da entrega dos títulos (MOURA, 2004). É necessária uma análise mais rigorosa que verifique para onde foram estes moradores, quais os motivos que os levaram a se mudar e qual o ritmo da

transmissão de imóveis antes da titulação para que se possa avaliar se esta evasão pode estar relacionada ao programa de titulação. No entanto, dados sobre a evasão de famílias que não receberam o título de propriedade na área vizinha à titulada mostra que apenas uma das 140 famílias entrevistadas se mudou do assentamento. Apesar da falta de provas mais concretas, a hipótese é que esta possa ser uma evidência de que a titulação seja, em parte, responsável pela evasão constatada⁸.

Os programas de titulação que vêm sendo implementados à luz da teoria da titulação como gatilho para o desenvolvimento, ao contrário do que se defende, têm resultado em pouco efeito sobre a pobreza visto que possuem uma natureza essencialmente remedial (FERNANDES, 2002, p.6). A outorga de títulos de propriedade privada não tem significado a integração socioeconômica e espacial de assentamentos precários informais. Ao contrário, a hipótese que aqui levantamos é que, através deste tipo de programa, corremos o risco de agravar as condições de exclusão e segregação ao considerarmos alguns aspectos como o aumento e a ausência de controle sobre o preço do solo.

Para evitar estos efectos nocivos es fundamental identificar y entender los factores que contribuyen al fenómeno de ilegalidad urbana, tales como la combinación de mercados de suelo y sistemas políticos además de los sistemas de élite y de exclusión tan típicos de América Latina. Si se quiere legalizar lo ilegal, se deben utilizar estrategias político-jurídicas innovadoras para promover la articulación de la tenencia de suelo individual con el reconocimiento de derechos de vivienda social que faciliten la permanencia de los ocupantes en sus asentamientos ya existentes (FERNANDES, 2004, p.6-7).

Os resultados de estudos empíricos que analisaram os efeitos das políticas de titulação evidenciam que os programas desenvolvidos a partir deste modelo de política urbana não trouxeram aumento do acesso ao crédito formal, apesar de poderem exercer influência sobre a realização de investimentos em melhorias habitacionais. Evidências de que a titulação possui um impacto positivo sobre a renda das famílias beneficiadas são ambíguas e contraditórias. Apesar de a posse de um título de propriedade poder facilitar, em alguns aspectos, o acesso de proprietários titulados ao mercado de trabalho, o título de propriedade não pode ser tomado isoladamente como ferramenta de inclusão social. Da mesma forma, mesmo possibilitando a inserção de imóveis no mercado formal, os efeitos da titulação sobre

⁸ O que nos leva a levantar tal hipótese é que a área vizinha a que o trabalho se refere apresenta características fundiárias, econômicas, sociais e culturais bastante semelhantes às da área que foi titulada. Ainda assim, o percentual de evasão nesta área foi bastante inferior ao da área titulada.

o mercado imobiliário são pouco discutidos e podem trazer consequências profundamente negativas para as camadas de baixa renda em áreas já valorizadas pelo mercado imobiliário. Ainda assim, as teorias defendidas por Hernando de Soto têm sido responsáveis por disseminar de um mito sobre o capitalismo dos pobres (GILBERT, 2002, p.15).

Programas de titulação desenhados a partir deste modelo de política fundiária parecem se apoiar em hipóteses amplamente questionadas sobre o papel que a titulação teria sobre a redução da pobreza e de desigualdades socioeconômicas em países em desenvolvimento. A disseminação de programas de titulação em escala pode significar um retrocesso diante de políticas de regularização fundiária plena, que abrangem aspectos jurídicos, espaciais e sociais na regularização de assentamentos informais.

Apesar dos argumentos empíricos que a enfraquecem, a teoria da titulação como gatilho para a promoção de desenvolvimento econômico e social têm persuadido gestores públicos a apostar na emissão de títulos de propriedade privada e deixar que o mercado e a própria população de baixa renda seja responsável pela sua integração econômica e social.

4.4 O Projeto Cantagalo: mentores, objetivos, justificativas e implicações

A proposta inicial de regularização fundiária do Cantagalo nasce como uma resposta de membros do Projeto Segurança de Ipanema⁹ para o problema da criminalidade local, do “risco” de superadensamento do Morro do Cantagalo diante do anúncio de investimentos em melhorias urbanísticas através do PAC 1 e, principalmente, nasce como uma tentativa de resolver o “problema” histórico que é a

⁹ Projeto Segurança de Ipanema: movimento formado por moradores do bairro de Ipanema em meados dos anos 2000 com o objetivo principal de reduzir índices de violência e criminalidade e aumentar a percepção de segurança dos moradores locais dentro do bairro. Entre as diretrizes que guiam o plano de ação proposto por este movimento estão: vigilância eletrônica, aumento de efetivo policial, reaparelhamento da polícia e ações de repressão policial. O movimento é liderado por Ignez Barreto, moradora do bairro e empreendedora social. Vale ressaltar aqui que o que caracteriza o empreendedorismo social é o fato de ser um negócio que traz desenvolvimento para a sociedade sem deixar de ser lucrativo. As empresas sociais, diferentes das ONGs ou de empresas comuns, utilizam mecanismos de mercado para, por meio da sua atividade principal, buscar soluções para problemas sociais. Para Magalhães (2013a, p.3-4), tratam-se de instituições que possuem o mesmo DNA do empreendedor econômico.

presença de uma favela imbrincada no seio de um dos bairros mais elitizados da cidade do Rio de Janeiro.

Como uma forma de “alcançar as sinergias da regularização fundiária urbana, tornando-a mais rápida e eficaz” (JUNQUEIRA *in* CASTRO, 2011, p.191), o Projeto Segurança de Ipanema se junta ao Instituto Atlântico¹⁰ na tentativa de propor uma solução para a integração entre a favela do Cantagalo e o bairro de Ipanema. Nasce daí o conceito “Rio Cidade Inteira”, do qual decorreu o Projeto Cantagalo. A solução apresentada para o desafio levantado foi: conceder a titulação definitiva da propriedade da terra aos moradores locais.

Assim, um conjunto de técnicas de intervenção comunitária baseadas no princípio da auto-organização é desenvolvido pelo Instituto Atlântico, uma espécie de “tecnologia social”¹¹ que visava garantir o sucesso de tal experiência.

Para os mentores deste projeto, a ausência do título de propriedade privada da terra se configura como um dos principais elementos segregadores que reforça a condição de “cidade partida” e profundamente desigual. Neste sentido, o título de propriedade privada emerge como um elemento chave capaz de pôr fim a esta condição e reduzir desigualdades socioeconômicas e espaciais.

A fim de justificar e defender a implementação e a réplica do Projeto Cantagalo, uma série de argumentos são utilizados como apoio visando legitimar a implementação deste modelo de política fundiária. Neste tópico, pontuaremos alguns destes objetivos, assim como os principais pilares que os sustentam.

Suprir a falha dos programas de regularização fundiária na resolução da questão legal da posse da terra

Um dos primeiros argumentos utilizados é que os programas de regularização fundiária implementados na cidade e no estado do Rio de Janeiro têm avançado muito mais na urbanização de áreas precárias do que na resolução da questão legal

¹⁰ Instituto Atlântico: entidade sem fins lucrativos fundada em 1993 por uma “iniciativa empreendedora de um grupo de empresários, economistas, juristas, cientistas sociais e lideranças políticas”. Com o intuito de influir no aperfeiçoamento de políticas públicas de forma prática, o Instituto propõe e executa soluções que acredita tornar o país mais eficiente, competitivo, equitativo e sustentável.

¹¹ Como intitulado pelos próprios membros do Instituto Atlântico em sua página <http://www.atlantico.org.br/pt/projetos/cantagalo/apresentacao>.

da posse da terra. Neste sentido, a reorganização físico-espacial destas áreas não teria sido suficiente para promover a sua efetiva integração social e econômica (SOMBRA *in* CASTRO, 2011. p. 106).

O projeto Cantagalo tem como principal característica a outorga da propriedade aos moradores da favela. Não algum direito limitado sobre um pedaço de terra (ex.: concessão do direito real de uso) [...]. Esse é um traço distintivo do Projeto Cantagalo entre os vários programas de regularização fundiária iniciados no Brasil (BALERONI *in* CASTRO, 2011, p. 153).

Gerar inclusão econômica e social

A proposta do Projeto Cantagalo é aplicar, na prática, a teoria sintetizada na obra de Hernando de Soto em *“The Mystery of Capital”* (2000). Acabar com o que os mentores deste projeto chamam de *“apartheid da propriedade”* através da distribuição de títulos de propriedade plena seria uma forma de fazer com que o capitalismo funcione para todos e não apenas para poucos, gerando inclusão econômica em larga escala (CASTRO, 2011, p.166). O modelo liberal adotado pela equipe do Instituto Atlântico parte do princípio de que cada indivíduo é um empreendedor em potencial.

A propriedade urbana como fonte de criação de riqueza e instrumento de inserção social do cidadão materialmente carente representa um novo modelo de solução para os problemas fundiários das metrópoles modernas. A regularização fundiária urbana, através do reconhecimento da propriedade individual ou coletiva, promove a legalização do mercado informal do solo urbano e a outorga dos títulos de propriedade para os habitantes dos assentamentos irregulares como proposta de transformação do meio ambiente urbano (MITCHELL *in* CASTRO, 2011, p. 135).

Transformar “capital morto” em capital líquido

Segundo Soto (2000), um grande montante de *“capital morto”* encontra-se investido em propriedades ilegais localizadas em áreas pobres e ditas “informais” em todo o planeta. Para os mentores do Projeto Cantagalo, o efeito deste montante, quando realocado formalmente ao patrimônio de milhões e milhões de pessoas pobres, possuiria um impacto muito mais intenso na economia do que a inserção econômica destas parcelas da população via consumo.

Partindo desta perspectiva, a titulação de propriedades imobiliárias em situação de irregularidade resultaria em uma revolução econômica muito mais eficaz, já que daria a estes empreendedores em potencial a possibilidade de acessar crédito formal e transformar seu patrimônio em ativos financeiros. Na perspectiva desotiana, compartilhada pelos mentores do Projeto Cantagalo, o capital morto acumulado em assentamentos precários de países em desenvolvimento deve ser devidamente transformado em capital líquido, reativando significativamente a economia urbana e combatendo a pobreza.

Transformar posseiros em empreendedores em potencial

Segundo a perspectiva adotada no Projeto Cantagalo, o título de propriedade permite ao beneficiado superar sua “condição de precariedade e incerteza quanto ao futuro” e passar a ter em mãos “o seu próprio destino”. A crença que estrutura o projeto é que a outorga de títulos de propriedade seria capaz de transformar esta parcela da população em empreendedores passíveis de se auto conduzir ao seu próprio processo de ascensão econômica e social.

“Liberar” áreas para o mercado formal e valorizar as propriedades imobiliárias dentro do Cantagalo e no seu entorno

A titulação de propriedades resultaria em uma valorização imediata de patrimônios imobiliários em situação de ilegalidade, culminando em uma revolução econômica rápida e poderosa. Neste processo, o mercado imobiliário assumiria um papel importantíssimo para a valorização dos imóveis titulados. A implementação do Projeto Cantagalo seria capaz de movimentar recursos em áreas antes dominadas pelo mercado informal, que passariam a ser “liberadas” para o mercado formal (CASTRO, 2012). Nas palavras de Magalhães (2013a, p. 9), o objetivo seria “ampliar os estreitos círculos em que são trocadas as propriedades nas favelas”, ou seja, “promover uma grande abertura deste mercado”.

Incentivar o investimento em melhorias habitacionais

O aumento de investimentos em melhorias habitacionais como efeito de políticas de titulação é uma das teses reapropriadas como argumento em defesa da

experiência de titulação do Cantagalo. Para Baleroni (*in* CASTRO, 2011, p.161) a titulação seria capaz de gerar não só aumento de investimentos em melhorias habitacionais pelos moradores como também seria responsável por gerar um efeito dominó, onde a melhoria realizada por um morador incentivaria outros moradores vizinhos a também realizá-la. Além disto, estes moradores exerceriam uma certa “fiscalização” maior sobre as ações construtivas dos vizinhos. Estes e outros fatores tenderiam a valorizar não apenas a área titulada, mas também os prédios que a cercam.

Garantir o direito patrimonial e a liberdade de mercado

A distribuição irrestrita de títulos de propriedade plena fortaleceria o livre mercado e garantiria a liberdade de mobilidade geográfica dos moradores locais. Neste sentido, outros instrumentos como a concessão de uso significariam uma “condenação à pobreza” (BALERONI *in* CASTRO, 2011, p.162) visto que é necessário que o morador seja de baixa renda para usufruir de tais benefícios. Estes instrumentos são considerados empecilhos ao desenvolvimento do livre mercado. Instrumentos como a concessão de uso são considerados “menos robustos” e não garantiriam o mesmo “direito patrimonial” que a outorga da propriedade privada. Desta forma, na perspectiva dos mentores do Projeto Cantagalo, somente a propriedade privada plena funcionaria como ferramenta efetivamente viabilizadora do direito à moradia (*ibidem*, p.155).

A propriedade é o direito mais apropriado para tanto, pois não impõe restrições desnecessárias aos moradores, cria incentivos apropriados, tem o potencial de gerar externalidades positivas e libera o potencial de capital que estariam de outra forma, “morto”, na feliz expressão do próprio Hernando de Soto (BALERONI *in* CASTRO, 2011, p. 163).

Garantir o “direito a ter direitos” e pôr fim à cidade partida

A cidade partida, segundo a concepção dos mentores do Projeto Cantagalo, nasce da fratura entre o estado de direito nas áreas formais e o estado de direito nas favelas (CASTRO, 2011, p. 58). Desta forma, o título de propriedade garantiria ao morador da favela o direito a ter direitos. A condição de proprietário colocaria estes indivíduos imediatamente na condição de cidadãos. “*É a propriedade que concretiza a inserção cidadã do morador na polis*” (CASTRO, 2011, p. 249). Como coloca Magalhães (2013a, p.7), a defesa de que a regularização fundiária daria aos

moradores de favelas o direito de uso de suas habitações e de transmissão de seus imóveis pressupõe que inexistiam direitos preexistentes à regularização, “sustentando a ideia de que a regularização fundiária é a certidão de nascimento da cidadania” (ibidem, loc.cit).

Aumentar a regulação do uso e ocupação do solo

A possibilidade de um superadensamento desregulado do Cantagalo, principalmente como reflexo dos investimentos em urbanização realizados na última década, foi um dos fatores que levaram representantes do Projeto Segurança de Ipanema a lutar pela titulação da área. Para eles, a regularização implica em uma maior regulação do uso e ocupação do solo não somente por parte do Estado, mas também dos próprios moradores. Tal fato dificultaria ou impediria o superadensamento indesejado desta área. Partindo desta perspectiva, atribui-se o processo de favelização unicamente à ausência de regulação do uso e ocupação do solo pelo poder público. Cria-se um fetiche de que a distribuição de títulos de propriedade seria capaz de aumentar automaticamente a capacidade de regulação do Estado sobre estas áreas.

Evitar a tomada de novas áreas privadas

Uma das hipóteses levantada pelos mentores do Projeto Cantagalo é de que a regularização fundiária de áreas “informais” seria capaz de conter a ocupação de novas áreas privadas. A partir desta lógica, a distribuição irrestrita de títulos de propriedade plena resultaria em uma contenção da formação de novos assentamentos informais ao invés de influenciar novas ocupações¹².

Reduzir a criminalidade e a insegurança urbana

Mais do que inserir áreas consideradas “informais” dentro da legalidade, a distribuição de títulos de propriedade seria responsável por colocar fim à cidade partida e reduzir a criminalidade e a insegurança urbana na medida em que reduziria

¹² Algumas evidências apontam que um dos resultados do programa de titulação peruano influenciado por Hernando De Soto foi o aumento do número de assentamentos informais visto que a distribuição de títulos de propriedade aumentou a expectativa das camadas populares de ter sua terra regularizada (FERNANDES, 2011, p.37).

as tensões sociais locais. A titulação é vista aqui como uma política complementar à política de pacificação, uma política essencialmente de segurança pública, de controle policial de áreas urbanas e de retomada de territórios.

A UPP, o objetivo dela é fazer o Estado resgatar o seu lugar, o seu papel, porque é o Estado que tem que ser o poder dentro de qualquer território. Isso nada mais é que, em termos de segurança, no fundo, digamos uma regularização daquele local. Por isso eu acho que a UPP anda, assim, de par a par com a regularização, com a formalização. [...] só vai ter sucesso isso em longo prazo se você regularizar, porque você não vai conseguir ter a cidade ocupada sempre, só ocupada. Você vai ter que ocupar, o governo retomar o espaço público e regularizar, que no fundo é a retomada também, porque ele vai passar a prestar serviços, as pessoas vão ter seus títulos, vão pagar por esses serviços, vão fiscalizar, vão exigir, porque estão pagando (BARRETTO, 2012).

Como aponta Gilbert (2002), a teoria da titulação como gatilho para a promoção de desenvolvimento econômico e social tem contribuído para a criação de um fetiche sobre o poder do título de propriedade fundiária em países em desenvolvimento. O Projeto Cantagalo, formulado sobre os mesmos pilares desta matriz teórica, tem nas frágeis hipóteses lançadas por ela as bases sobre as quais busca justificar a implementação e a réplica deste modelo de política fundiária. Tal experiência aposta na hipótese de que somente com a distribuição de títulos de propriedade plena é possível de se alcançar a verdadeira integração socioeconômica de camadas de baixa renda em países em desenvolvimento. Este argumento coloca nas camadas pobres a responsabilidade de alcançar sua própria integração sócio econômica através do livre mercado.

Lança-se mão de um discurso que visa promover a liberdade de mercado como forma de igualar os direitos dos moradores de assentamentos precários ilegais aos moradores de áreas ditas formais. A hipótese de que “a verdadeira segurança civil na *polis* emana da vigência de uma só lei para todos” (CASTRO, 2011, p.61) traz consigo a afirmação de que tratar os desiguais com igualdade é a chave para promover desenvolvimento econômico e social.

Lançadas as bases sobre as quais se apoiaria o Projeto Cantagalo, seus mentores obtiveram o apoio da Associação de Moradores local. Iniciava-se, assim, um intenso trabalho com os moradores locais onde seriam apontados uma série de argumentos em defesa da propriedade privada e contra a “precariedade” de outros instrumentos de garantia da segurança da posse da terra.

Na primeira Assembleia Geral da Associação de Moradores do Cantagalo, convocada para ouvir e votar a proposta de regularização fundiária desenvolvida pelo Projeto Segurança de Ipanema e Instituto Atlântico, uma convocatória seletiva de um círculo específico de líderes do morro teria sido feita pelo presidente da Associação, em uma estratégia de evitar resistências e garantir a aprovação da proposta de regularização apresentada¹³. A proposta do Projeto Cantagalo seria, assim, aprovada pelos moradores presentes, onde cada um assinaria um “termo de deliberação” (CASTRO, 2011, p.51) que concedia aos responsáveis jurídicos pelo Projeto a possibilidade de agir em nome da população local. Nas palavras de Magalhães (2013a, p.11):

A concepção de "gestão democrática" adotada pelo Projeto exaure-se na realização de assembleias comunitárias com caráter meramente explicativo do Projeto, nas quais se extraiu o consentimento para início dos trabalhos. De outro lado, ressalte-se que os moradores do Cantagalo não participaram diretamente de nenhum dos encontros agendados por seus procuradores junto aos órgãos públicos, não tendo havido *apresentação* [grifo no original] dos mesmos, que ficaram excluídos de intervir em negociações fundamentais a respeito de seus próprios destinos.

É interessante lembrar aqui do que aponta Harvey quando defende que o neoliberalismo atua através de uma “violenta maré de reformas institucionais e ajustamentos discursivos” (HARVEY, 2007, p. 01). Para ele, o movimento neoliberal adota estratégias baseadas na força e na construção do consentimento onde a difusão do pensamento neoliberal é feita através da afirmação de valores baseados no direito à liberdade do indivíduo e no direito à propriedade privada. Da mesma forma como a construção de um consentimento político amplo era necessária para o fortalecimento do modelo do neoliberalismo econômico, a construção do “senso comum”, definido por Gramsci (apud HARVEY, 2014, p. 49) como “o sentido sustentado em comum” fundamenta-se no consentimento e é construído com base em práticas de longa data de socialização cultural que costuma fincar raízes profundas. Por outro lado, Gramsci também afirma que “o senso comum pode ser

¹³ “De propósito, e teimando contra a minha insistência de encher uma quadra de moradores para ouvir a explicação da proposta, Bezerra, o presidente sábio e jeitoso, politicamente um gênio, me contrariou ao estabelecer a assembleia, apesar de geral, convocada efetivamente para um círculo de líderes das diversas localidades do morro. Reuniu, de fato, embora sem desconfiar, um colégio eleitoral” (CASTRO, 2011, p.45). “Continua sendo sempre necessário reunir as idéias certas e a estratégia de menor resistência para se conquistar uma vitória transformadora” (ibidem, p.47).

profundamente enganoso, escamoteando ou obscurecendo problemas reais sob preconceitos culturais” (ibidem, loc. cit.).

Para Magalhães (2013a, p.8), a experiência em curso no Cantagalo representa “uma tentativa assumida de ressuscitar, no campo da política para as favelas, o paradigma geralmente identificado como neoliberal, que predominou no continente latino-americano na década de 1990”.

Com apoio financeiro do Instituto Gerdau¹⁴, o Instituto Atlântico realizou o cadastramento de moradores e o levantamento topográfico e urbanístico do Cantagalo, excluindo a parte do complexo ocupada pela favela do Pavão-Pavãozinho¹⁵. No entanto, o diagnóstico fundiário das áreas ocupadas pelo Cantagalo e Pavão-Pavãozinho logo indicou o que seria um obstáculo a ser vencido para que a distribuição de títulos de propriedade plena, nos moldes propostos pelo Instituto Atlântico, pudesse ser efetivamente levada adiante. Grande parte da área em questão era de propriedade da Companhia Estadual de Habitação (CEHAB) que como uma sociedade de economia mista tem seus bens sujeitos a usucapião. Por outro lado, outra grande parte da área em questão era de propriedade pública pertencente ao governo do estado do Rio de Janeiro e, portanto, não poderia ser objeto de uma ação de usucapião, o que impediria a transmissão direta da propriedade plena dos imóveis para os moradores locais. “Essa acabou, afinal, se revelando a grande barreira legal e política a ser superada” (JUNQUEIRA *in* CASTRO, 2011, p. 121).

Visando viabilizar a doação de terras públicas pertencentes ao governo do estado e possibilitar a efetiva implementação do Projeto Cantagalo, foram aprovadas pela Assembleia Legislativa Estadual do Rio de Janeiro a Emenda Constitucional Estadual nº 42 e a Lei Complementar nº 131, ambas do ano de 2009, que possibilitaram a doação de parte da área onde se encontra a favela do Cantagalo e sua vizinha Pavão-Pavãozinho. Com o apoio direto do então governador Sergio Cabral e seu vice Luiz Fernando Pezão, as alterações foram aprovadas em tempo recorde pela Assembleia Legislativa e resultaram em uma nova regulamentação de

¹⁴ Gerdau: empresa siderúrgica brasileira com atuação em 14 países nas Américas, Europa e Ásia. O Instituto Gerdau é responsável pelas políticas e diretrizes de responsabilidade social da Gerdau, coordenando e realizando programas de responsabilidade social nas comunidades, cadeia de negócios e parceiros estratégicos da sociedade nos diversos locais de atuação da Gerdau.

¹⁵ Este cadastro foi posteriormente refeito pelo ITERJ, agregando a área ocupada pelo Pavão Pavãozinho.

processos de regularização fundiária em imóveis pertencentes ao governo do estado.

Com efeito, pode-se afirmar ter sido estranhamente incomum a velocidade da aprovação dos dois diplomas legais que dão suporte ao projeto. A PEC nº 49/2009, que originou a Emenda Constitucional nº 46/2009, foi datada e protocolada em 01/09/2009, vindo a ser aprovada em 30/09, com apenas um voto contrário dos 70 deputados estaduais, sendo promulgada na mesma data, menos de um mês após o início de sua tramitação. Já o PLC nº 27/2009, que deu origem à Lei Complementar nº 131/2009, foi datado e protocolado em 12/08/2009, aprovado na sessão de 05/11/2009, sancionado no dia seguinte, e publicado em 09/11/2009, menos de três meses após a Mensagem do Governador que o remeteu à ALERJ (MAGALHÃES, 2013a, p.12).

A Emenda Constitucional numero 42, promulgada em 30 de setembro de 2009, altera o artigo 68 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro. Este artigo antes definia que os bens imóveis pertencentes ao governo do estado não poderiam ser objeto de doação e nem de utilização gratuita por terceiros, salvo mediante autorização do Governador nos casos em que o beneficiário fosse pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Publico. A nova redação do artigo 68 passa a permitir a doação de bens imóveis pertencentes ao governo do estado para casos de regularização fundiária.

A Lei Complementar nº131, de 06 de novembro de 2009, que regulamenta a emenda constitucional supracitada, estabelece as novas normas disciplinadoras da regularização de interesse social em imóveis pertencentes ao governo do estado. Esta Lei define que a regularização fundiária de interesse social que envolva somente a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará a elaboração de plano de urbanização para a área. Tal fato descola a regularização jurídica da regularização urbanística, deixando para segundo plano a integração espacial das áreas regularizadas, ferindo o Estatuto das Cidades e a Lei Federal 11.977 de 2009, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Ao longo da década de 1980, o Governo do Estado conferia, a moradores de assentamentos precários localizados em terras de sua propriedade, termos provisórios de autorização de posse ou de permissão de uso, que não induziam ato de posse e eram revogáveis a qualquer momento. A partir do início da década de 90, passou-se a titular moradores destes assentamentos mediante a outorga de

termos de concessão de uso e de promessa de concessão de uso, direito real conferido pelo prazo de noventa e nove anos renováveis pelo mesmo período de tempo (ITERJ, 2013).

Com o início da implementação do Projeto Cantagalo, o então governador Sérgio Cabral passa a assumir parte do discurso e dos argumentos defendidos pelo Instituto Atlântico para justificar e legitimar o apoio àquela experiência. Argumentos como a possibilidade de acesso a crédito e ao livre mercado passaram a ser utilizados em defesa da experiência em curso no Cantagalo¹⁶. Com as alterações trazidas pela Emenda Constitucional 42 e pela Lei Complementar 131 em 2009, introduziu-se a escritura pública de doação de imóveis estaduais no ambiente jurídico das titulações sociais de assentamentos precários, especialmente aqueles inseridos no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Para Magalhães (2013a, p.13):

Parece-nos que a legislação editada em 2009, que autoriza o Estado do Rio de Janeiro a promover a doação de imóveis públicos em processos de regularização fundiária, pode vir a produzir efeitos que transcendem o caso do Cantagalo, de modo a não só institucionalizar a privatização de reservas fundiárias como diretriz de gestão pública, como, simultaneamente, a hegemonizar o princípio da propriedade privada nos assentamentos populares e de baixa renda, agindo no sentido de desconstituir outras situações jurídicas fundiárias, preteritamente formadas em função do tempo e das características da posse.

A doação possibilita uma espécie de “emancipação” do assentamento, projetando as moradias sociais para o mercado imobiliário e criando o risco da transmissão incontrolada dessas moradias diante da ausência do autocontrole inerente às concessões de uso (ITERJ, 2013).

A aprovação da Emenda Constitucional e da Lei Complementar referida e a doação de terras públicas pertencentes ao governo do estado em áreas de forte pressão do mercado imobiliário encontrou resistência por parte da equipe técnica dentro do próprio Instituto de Terras e Cartografia do Estado, incluindo seu então presidente Leonardo Azeredo, que passou a alertar sobre os riscos de um processo de remoção via mercado como consequência da doação e do encarecimento da vida nestes espaços (VIEIRA, 2015). Da mesma forma, posicionamentos contrários também foram adotados pelo então Secretário Municipal de Habitação, Leonardo

¹⁶ A adoção do discurso desotiano pelo governador fica evidente quando defende que através da distribuição de títulos de propriedade plena “essas pessoas passarão a ter acesso a crédito imobiliário e poderão fazer uso do imóvel de forma livre” (ENTREGUES, 2011).

Picciani (JUNQUEIRA, 2015). Tal fato, no entanto, não impediu que a aprovação fosse levada a frente pelo então governador Sergio Cabral e seu vice Luiz Fernando Pezão, que “adotaram o projeto politicamente e o bancaram contra resistências internas”, como aponta Castro (2011, p.09).

A ação de regularização fundiária do Cantagalo, cujo levantamento e cadastramento havia sido iniciado pelo Instituto Atlântico, foi posteriormente assumida pelo Instituto de Terras e Cartografia, que agregou a favela vizinha Pavão-Pavãozinho à área a ser regularizada. Entre as duas áreas - Cantagalo e Pavão-Pavãozinho – foram abertos oito autos de demarcação urbanística, referentes aos setores de propriedade privada e desconhecida, além da doação de todo o território de propriedade do governo do estado e da CEHAB. Os autos encontram-se em fase de averbação no cartório do 5º RGI, contudo, já foram publicados tanto pela Corregedoria Geral de Justiça quanto pelo governo do estado / ITERJ, não havendo impugnação por parte dos proprietários originais.

Na área de propriedade da CEHAB (que abrange parte do Cantagalo e todo o Pavão Pavãozinho), a planta de parcelamento (PAL) já foi aprovada e averbada. Atualmente, está sendo realizada a atualização do cadastro socioeconômico para outorga da escritura definitiva de doação. Em ambas as áreas (Cantagalo e Pavão-Pavãozinho) já foram doados 120 apartamentos¹⁷ às famílias reassentadas em função das obras de urbanização, assim como alguns lotes localizados na área de propriedade do governo do estado. O restante dos lotes aguarda a liberação dos pedidos de isenção do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITD) para serem transmitidos (VIEIRA, 2015)¹⁸.

**Tabela 8: Distribuição de lotes e moradores por proprietário original
Cantagalo e Pavão-Pavãozinho**

Proprietário Original	Numero de lotes	Numero de moradias	Instrumento Utilizado
Governo do estado do Rio de Janeiro	94	415	Doação
CEHAB	803	3.015	Doação
Propriedade privada ou desconhecida	337	1.374	Auto de demarcação urbanística

Fonte: ITERJ, 2015.

¹⁷ Os apartamentos foram construídos com recursos financeiros do governo federal (liberados através da Caixa Econômica ao governo estadual). Os recursos integram parte do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC - na intervenção de reurbanização e desenvolvimento social do Complexo do Pavão Pavãozinho e Cantagalo. Sobre os imóveis, incide uma restrição de comercialização de cinco anos, extinguindo-se o controle estatal sobre eles após este período (BENTO, 2015).

¹⁸ Informações de dezembro de 2015.

Dados obtidos em 2015 com base em levantamento realizado em 2010.

As alterações na legislação que regula a regularização fundiária em áreas de propriedade do governo do estado abriu precedentes para a privatização de outras propriedades públicas onde se localizam assentamentos precários. Além do Cantagalo e Pavão-Pavãozinho, outras duas áreas de propriedade do governo ocupadas por assentamentos precários já receberam autorização para doação: Vivendas do Paraíso, em Santa Cruz, e Montserrat, em Vargem Pequena. Tenente Jardim, em São Gonçalo e Vidigal são também outras duas áreas que aguardam autorização para a doação (VIEIRA, 2015)¹⁹.

No Vidigal, a desapropriação parcial da área - iniciada na década de 1970 - ainda se encontra em andamento, aguardando pagamento de precatório para posterior expedição do mandado de transcrição imobiliária com vistas à titulação definitiva²⁰. Na área de propriedade privada foram cadastradas 4.002 famílias/imóveis, já na área em processo de desapropriação, 1.900 famílias/imóveis. Nesta área, foram entregues 890 Termos de Promessa de Concessão de Uso, tendo em vista que o Estado encontra-se provisoriamente imitado da posse. Tais termos serão posteriormente substituídos pela Concessão de Uso ou pela Doação.

Tabela 9: Proprietário original, ano de início e instrumentos utilizados na regularização da Favela do Vidigal

Proprietário Original	Ano de início	Instrumentos utilizados
Particular (em processo de desapropriação pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro)	2008*	Termos de Promessa de Concessão de Uso (a serem substituídos por Promessas de Concessão ou Doação)
	2011**	

Fonte: ITERJ, 2015.

*início do cadastramento e levantamento fundiário

** início da regularização

A Favela Santa Marta é outra área localizada na zona sul da cidade do Rio de Janeiro que também tem apresentado sintomas da ocorrência de processos de gentrificação e que passa por regularização fundiária por parte do ITERJ. A regularização de parte da área foi iniciada no ano de 2013, quando foram elaborados três autos de demarcação urbanística abrangendo área ocupada por 337

¹⁹ Informações de dezembro de 2015.

²⁰ A área ocupada pela Favela do Vidigal pertence originalmente a dois proprietários particulares distintos (Ivete Palumbo e Imobiliária Jardim Vidigal). A área originalmente pertencente à Ivete Palumbo encontra-se em processo de desapropriação, enquanto a área de propriedade da Imobiliária Jardim Vidigal permanece sob propriedade privada.

famílias e onde foram outorgados 192 Termos Preliminares de Reconhecimento de Posse e Moradia, os quais serão substituídos pelos Termos de Legitimação de Posse. Os respectivos autos de demarcação já foram averbados e aguarda-se, no momento, a aprovação das respectivas plantas pela municipalidade para posterior averbação e consequente outorga dos Termos de Legitimação de Posse. No restante da área, que abrange aproximadamente 1200 famílias, os levantamentos físico e socioeconômico estão sendo finalizados.

Tabela 10: Proprietário original, ano de início e instrumentos utilizados na regularização da Favela Dona Marta

Proprietário Original	Ano de início	Instrumentos utilizados
Governo do Estado do Rio de Janeiro / Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e Particular	2011*	Auto de demarcação urbanística
	2013**	

Fonte: ITERJ, 2015.

*início do cadastramento e levantamento fundiário

** início da regularização

4.5 Breves considerações sobre a função social da regularização fundiária e da propriedade pública

Com a promulgação da Constituição da República de 1988, um novo panorama jurídico é instaurado e consolida-se o princípio da função social da propriedade, que passa a ser definido com mais precisão no capítulo destinado à política urbana. Para Gonçalves (2006 apud MAGALHÃES, 2009b, p.71), o novo sistema jurídico que emerge com a Constituição coíbe a implementação de políticas de remoção de favelas. No entanto, Magalhães (2009b, p.72) lembra que é com a Constituição do Estado do Rio de Janeiro, promulgada em 1989, e com a Lei Orgânica do Município de 1990 que passa a não mais haver fundamentos jurídicos na legislação estatal para a implementação de políticas de remoção de favelas (excetuando-se em casos de risco). Além da Constituição Estadual e da Lei Orgânica, o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro (1992) reiterou a não remoção como diretriz da política direcionada ao tratamento do “problema favela”.

No âmbito nacional, o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 2001) estabelece a regularização fundiária como uma das diretrizes da política nacional de desenvolvimento urbano e reafirma a soberania do princípio da função social da

propriedade. Impõe-se, assim, o reconhecimento do direito à moradia para milhões de brasileiros que vivem em situações juridicamente precárias.

Com a aprovação da Medida Provisória 2.220 / 2001, a Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) se consolidam como instrumentos de regularização fundiária de interesse social para terras de domínio público. Em 2007 estes instrumentos passaram a integrar os direitos reais expressos no Código Civil e se tornaram cruciais para reverter o intenso processo de privatização das terras públicas (CARDOSO, 2010, p.19).

A institucionalidade democrática brasileira, fundada a partir da Constituição Federal de 1988, reconhece o uso dos imóveis públicos para fins de moradia da população de menor renda. Desta forma, o regime jurídico da propriedade pública é profundamente alterado, com o reconhecimento do direito subjetivo à moradia dos ocupantes de áreas públicas. Aproxima-se o interesse público do interesse social, unificando o interesse público e privado ao efetivar o direito fundamental à moradia em áreas públicas. É a propriedade pública afetada à redução das desigualdades sociais e regionais do país (CARDOSO, 2010, p.17).

A moradia produzida socialmente passou a ser protegida, inaugurando-se uma nova ordem jurídica urbanística ou um “Direito Urbanístico Popular”, como nomeado por Sundfeld (apud CARDOSO, 2010, p.100). Afasta-se, assim, a noção de propriedade privada enquanto espaço da liberdade individual plena e do domínio fundiário absoluto. Para Cardoso, no que se refere à propriedade pública, esta se dirige, em tese, “ao atendimento dos interesses de todas as pessoas e, por isso, referir-se à sua função social costuma parecer dispensável, uma repetição inútil daquilo que já lhe é reconhecido como essencial” (CARDOSO, 2010, p.107).

Neste aspecto, instrumentos como a CDRU e a CUEM fortalecem-se como instrumentos jurídicos de defesa do patrimônio público, contribuindo para ampliar a função social inerente à propriedade pública. Como já colocado por Cardoso, aos bens públicos é imperioso o cumprimento da função social, ou seja, “o uso, a fruição, a disposição e a reivindicação somente serão legítimos, enquanto harmonizados com a função social” (CARDOSO, 2010, p.109).

O controle do exercício da propriedade do bem público abrange não apenas a sua utilização, como a sua não-utilização, e a sua eventual disposição, ou seja, sua transferência do âmbito público para o âmbito privado, por meio da chamada privatização. Neste sentido, percebe-se que o princípio constitucional da função socioambiental da propriedade pública se apresenta como marco definidor de um novo paradigma da gestão das terras públicas, cabendo ressignificar as noções tradicionais do Direito Administrativo em relação ao patrimônio público, de forma a aplicar os instrumentos de gestão democrática urbanoambiental da propriedade e da

cidade previstos no Estatuto da Cidade, conciliando-os com a manutenção do domínio público sempre que houver interesse público que justifique. Os imóveis públicos constituem estoque fundiário estratégico, portanto, para a redução das desigualdades sociais e territoriais e para a promoção da justiça social (art. 3º, III e IV, CF/88), garantindo direitos sociais (art. 6º, CF/88), como o direito à moradia digna, alimentando o Sistema Nacional de Habitação de interesse Social (Lei nº 11.124/2005) (CARDOSO, 2010, p.110).

A regularização fundiária pode desempenhar um importante papel na imposição de regras urbanísticas e no controle de reservas fundiárias urbanas. Como lembra Gonçalves (2009, p.239), dependendo da natureza do título outorgado, ela pode contribuir ativamente para a gestão do fundiário, limitando a excessiva valorização do solo ou o aumento da exclusão espacial no interior das metrópoles.

Cardoso aponta que a tensão entre os interesses públicos e privados levou a um acelerado processo de transferência de terras públicas para o domínio privado em nome de uma cultura patrimonialista da propriedade dissociada de sua função coletiva. Para a autora, a condição de irregularidade fundiária exige o repensar da dicotomia público / privado e exige a ampliação da esfera pública (CARDOSO, 2010, p.17). Ao mesmo tempo, exige que repensemos a propriedade e o interesse público. Neste sentido, reconhecer o direito à moradia daqueles que usam imóveis públicos para estes fins é uma das condições para o cumprimento de sua função social. Logo, a apropriação de bens públicos por interesses privados deve ser coibida enquanto o interesse da coletividade deve ser perseguido.

O balanço do resultado das ações de regularização fundiária implementadas na cidade do Rio de Janeiro aponta que, onde foi efetivamente realizada, a regularização liberou o solo e desencadeou uma pressão do mercado imobiliário sobre setores que eram, até então, relativamente protegidos, justamente em razão da sua ilegalidade (GONÇALVES, 2009, p.238). Este tipo de avaliação levanta uma questão central sobre as implicações da regularização fundiária, que pode, contraditoriamente, reforçar a exclusão de moradores locais se não previstos mecanismos para desestimular uma excessiva valorização imobiliária e dos custos de vida. “A solução do mercado originou outras formas de exclusão que apenas fizeram aumentar o círculo de informalidade” (ibidem, loc.cit.). Contraditoriamente, as mesmas condições de precariedade jurídica e urbanística que historicamente serviram de justificativa para a ausência do Estado nestes territórios manteve os

preços do solo baixos, possibilitando que estas áreas permanecessem acessíveis às camadas mais desfavorecidas da população.

O fato de estar na informalidade – aparentemente excluído dos diferentes recursos que a legalidade oferece – permite reduzir os custos inerentes à formalidade imobiliária (taxas, impostos...), contribuindo, assim, paradoxalmente, para a integração socioespacial dos favelados. A tolerância às favelas – consideradas, nesse sentido, como espaços extralegais no seio das cidades – consolida, enfim, um tipo perverso de integração que dificulta, aos favelados, um exercício pleno da cidadania, pautado pela conquista de direitos (GONÇALVES, 2009, p. 245).

No debate sobre o efetivo papel da regularização fundiária de interesse social emerge uma questão central que permeia todo este trabalho: prover títulos de propriedade ou assegurar direitos?

A partir da questão acima colocada ressalta-se a importância de se repensar a política de regularização fundiária não somente como uma política de integração socioespacial, mas também como uma estratégia de consolidação de reservas de habitação popular em terras públicas. Neste sentido, trata-se de reconhecer a incontestável função social da propriedade pública e compreender a regularização fundiária como um instrumento cujo objetivo não se esgota na titulação em si, mas que possui um papel contínuo de garantir efetivamente a segurança da posse às camadas mais desprovidas da população, promover a regulação do mercado do solo em áreas de forte pressão e interesse econômico e impor o interesse público social sobre interesses privados mercadológicos excludentes, que insistem em construir e reconstruir cidades cada vez mais desiguais.

4.6 Privatização, livre mercado e gentrificação

As alterações recentes na legislação que regula a regularização fundiária, em terras públicas pertencentes ao governo do estado do Rio de Janeiro, têm possibilitado e incentivado a privatização de estoques de terras que vêm, historicamente, servindo como reservas de habitação popular, em áreas extremamente valorizadas pelo mercado imobiliário.

Neste processo, a inserção do favelado no mercado imobiliário formal e sua “ascensão” à condição de proprietário fundiário é tida como sinônimo da sua transformação em um cidadão e, logo, sujeito de direito. É interessante notar como da mesma forma em que a remoção serviria para “regenerar” os favelados, transferindo-os para novos ambientes e novas localizações da cidade, isto na

perspectiva da política remocionista levada a cabo nas décadas de 1960 e 1970, - como aponta Brum (2013, p.184) - um dos fatores determinantes da experiência de titulação em curso no Cantagalo é também promover a regeneração do favelado, eliminar da favela “os traços de conflito trazidos por sua presença não planejada e não desejada” (CASTRO, 2011, p.26), ou seja, promover uma espécie de “desfavelização” da favela.

Assim como no discurso que predominava nas políticas remocionistas levadas a cabo nas décadas de 1960 e 1970, “promover” o favelado à condição de proprietário implicaria tirá-lo da condição de marginalidade e ilegalidade e leva-lo a sua inserção econômica dentro de uma ordem capitalista formal. Neste sentido, a inserção econômica do favelado significaria seu empoderamento, que por sua vez significaria sua inserção social. Dentro deste modelo, o sujeito político encontra-se condicionado à sua inserção prévia enquanto sujeito econômico para a efetiva conquista de sua cidadania, ou seja, poder econômico é pressuposto de acesso e de garantia do direito à cidade.

No modelo proposto a partir da experiência do Cantagalo, assim como no programa de remoções promovido ao longo da década de 1960, incutir o senso de propriedade no favelado o faria ser incorporado à ordem capitalista em consolidação (BRUM, 2013, p.185). Ou seja, um dos principais argumentos defendidos pela experiência de titulação em curso no Cantagalo – o da resolução da ilegalidade fundiária e da promoção do favelado ao *status* de proprietário – em muito se assemelha ao argumento utilizado pelas políticas remocionistas levadas a cabo na década de 1960.

Como aponta Brum (op.cit.), um dos principais pontos de defesa do programa passado de remoções é de que os favelados teriam (e queriam) uma casa própria. Da mesma forma, no Projeto Cantagalo, um dos argumentos principais utilizados para legitimar sua implementação é o de que os favelados querem um título de propriedade plena, argumento este que pode ser questionado visto que, mesmo diante da possibilidade de doação de terras pertencentes ao governo do estado para fins de regularização fundiária, a maioria dos moradores beneficiados por ações de regularização fundiária em terras do estado através do ITERJ têm optado pela

alternativa da concessão de uso, como forma de garantir sua posse da terra sem aumentar as despesas e os riscos de uma remoção branca (VIEIRA, 2015) ²¹.

A retomada da regularização fundiária das áreas de favelas torna-se peça-chave em todo esse processo de formalização e ampliação do mercado nesses territórios, justamente sob a resistência atual de várias lideranças que historicamente a tiveram como bandeira. Ao observador externo pode parecer surpreendente a inversão ocorrida em relação à regularização fundiária, atualmente defendida por setores do grande capital e ganhando força como política de Estado. Principalmente porque setores do movimento comunitário, notadamente lideranças históricas ligadas a um associativismo 'de resistência', vêm hoje a regularização com grande desconfiança, chegando mesmo a propor a recusa dela por considerarem-na peça chave para intensificação dos processos de incorporação das favelas à ordem através do mercado, cabendo dizer, numa ordem em que já se encontram estabelecidos os vencedores e os dominantes (BRUM, 2014).

Se por um lado os fenômenos de gentrificação não podem ser compreendidos somente como um fenômeno automático de mercado, a mercantilização de áreas sob forte pressão de mercado, localizadas em meio a espaços de distinção social de classe e que já passam por processos intensos de reconfiguração econômica e social, significa a implementação de uma política pró-gentrificação, o apoio a um projeto de reconfiguração social, econômica e cultural destes espaços.

Ao mesmo tempo em que o livre empreendimento e a propriedade privada são declarados vitais para o exercício das liberdades individuais, o controle e a regulação do mercado do solo por parte do Estado é visto como a negação desta liberdade, uma “condenação à pobreza” (BALERONI *in* CASTRO, 2011, p. 162) para as classes populares. Como afirma Harvey (2014, p.46), trata-se na verdade de um “verniz de liberdade para o povo”, onde perde-se as boas liberdades e as más liberdades assumem o controle.

Se um dos pilares que estruturam e guiam as políticas de regularização fundiária de assentamentos precários é garantir e assegurar a segurança sobre a posse da terra para grande parcela da população vivendo em situação de irregularidade e precariedade jurídica, promover a mercantilização destes territórios e a inserção destes em um novo circuito de mercado inacessível às camadas mais

²¹ Cabe também mencionar pesquisa realizada em favelas da cidade do Rio de Janeiro que aponta que a obtenção do título de propriedade da terra não figura entre as demandas prioritárias dos moradores de favelas (LEITÃO, 2009 apud MAGALHÃES, 2013a, p. 21).

pobres é negar o princípio da regularização fundiária enquanto instrumento de legitimação destes espaços como reservas de habitação popular.

Da mesma forma, se um dos objetivos da demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social é estabelecer a função de habitação popular em determinadas parcelas urbanas, o que se observa é a utilização do instrumento das AEIS como facilitador para inserir estas áreas dentro da legalidade, mas não como instrumento de manutenção de reservas fundiárias de habitação popular em áreas centrais de grande valor imobiliário.

Neste sentido, o que se observa é uma utilização das políticas de regularização fundiária no sentido de facilitar e legitimar os processos de reconfiguração social e econômica de espaços que já passam por processos visíveis de gentrificação. Ou seja, os fenômenos de gentrificação observados em maior ou menor grau em algumas favelas da cidade do Rio de Janeiro têm sido, ao menos no nível do discurso e das práticas políticas, legitimados e facilitados. O que parece estar em jogo não é o acesso à propriedade, mas a transformação da propriedade imobiliária nas favelas, como já colocado por Magalhães (2013a, p. 21), onde propõe-se novas modalidades de titulação sem considerar os custos diretos e indiretos e sem discutir políticas de tarifação diferenciada para a população local (exigida no Estatuto das Cidades – art. 47).

[...] qualquer processo de regularização, cujas regras sejam muito estreitas, degradingará em remoção, produzindo efeitos práticos muito semelhantes a esta, embora não seja nominalmente classificado como tal, o que aumenta o seu grau de perversidade, na medida em que dificulta o seu reconhecimento e crítica política e analítica. Nesse sentido, podemos afirmar que uma das possibilidades oferecidas pela atual conjuntura é a de que as políticas remocionistas apresentem-se, ardilosamente, travestidas sob o verniz da política de regularização, ou, em outras palavras, chama-se de regularização o que em verdade representa o seu oposto, como estratégia, mais ou menos consciente, de legitimação de uma ação que, de outro modo, enfrentaria resistências insuperáveis, inclusive de ordem legal (MAGALHÃES, 2013a, p.28).

Em última instância, parece-nos que o fortalecimento de alguns setores urbanos da cidade do Rio de Janeiro como espaços de auto segregação e de distinção social de classe tem se dado através de outras vias: na reapropriação de políticas sociais e na reconfiguração destas visando-se cumprir objetivos mercadológicos e gentrificadores. Neste sentido, a apropriação de territórios populares por camadas de maior poder aquisitivo e pelo mercado imobiliário formal, ou, como se diz, a gentrificação destes espaços, pode estar se dando não somente

através da resignificação destes espaços e da mercantilização de aspectos culturais e naturais, mas também através da instauração de uma nova relação jurídica dos moradores com a terra em que vivem.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A construção histórica de parte dos bairros da zona sul da cidade do Rio de Janeiro como símbolos máximos da modernidade e funcionalidade, territórios de distinção social de classe e de uma identidade social desejada viria a fortalecer estes espaços como territórios de auto segregação das classes mais abastadas da cidade. Apesar das tentativas de controlar a formação de favelas nestes locais, a alternância entre períodos de repressão e tolerância à ocupação dos morros da zona sul se somou a fatores como a ausência de uma política de habitação social e contribuiu para a consolidação de um espaço profundamente polarizado urbanística, econômica e socialmente.

Se por um lado o processo histórico de ocupação da zona sul pode ser descrito como uma tentativa de promover uma maior estratificação socioespacial da cidade, a disseminação e a resistência das favelas neste espaço expôs a luta histórica das classes populares para reafirmar as encostas dos morros como espaços simbólicos de resistência popular na cidade do Rio de Janeiro. A permanência das favelas nestes setores, mesmo diante de amplas investidas remocionistas por parte do Estado, simboliza a luta destas populações pelo seu direito à cidade.

Se o tratamento histórico do “problema favela” na cidade do Rio de Janeiro tem sido marcado por alternâncias entre a negação e a aceitação das favelas como alternativa habitacional para as classes populares, o que observamos nos últimos sete anos é a retomada de políticas que visam um forte controle sobre estes territórios, um intenso processo de remoções e um movimento que parece apontar para uma tentativa de reorganizar o lugar dos pobres e promover uma maior estratificação socioespacial da cidade.

Somado a isto, a política de “pacificação” de favelas implementada pelo governo do estado em territórios estratégicos da cidade parece estar contribuindo para a inflação dos preços de imóveis no entorno e no interior das favelas “pacificadas”, processo que tem sido seguido por um aumento na procura de moradia por camadas de maior poder aquisitivo em áreas historicamente estigmatizadas e ocupadas por população de baixa renda.

Paralelamente à intensa inflação nos preços dos imóveis, observamos a imposição de novas dinâmicas sociais, econômicas, culturais e algumas evidências

de expulsão de moradores locais, fenômenos semelhantes aos processos que têm sido historicamente chamados de gentrificação. O que observamos é um intenso influxo de moradores de mais alta renda nestes espaços, a intensificação de processos de mercantilização de fatores naturais, paisagísticos e culturais cotidianos e um novo ciclo de ressignificação destes territórios como espaços da moda.

Por outro lado, observamos que estes recentes fenômenos intitulados de gentrificação de favelas emergem não como consequência de um projeto declarado de revitalização de um espaço específico da cidade, mas muito mais como consequência de uma série de políticas que não podem ser compreendidas senão dentro de um amplo contexto de fortalecimento da cidade do Rio de Janeiro enquanto cidade global, de implementação de um novo e ousado projeto de cidade, mercantilização de espaços populares, avanço do neoliberalismo urbano e conquista de novas fronteiras espaciais pelo mercado imobiliário e pelas classes de maior poder aquisitivo.

Os fenômenos observados em algumas favelas do Rio de Janeiro apresentam características peculiares diante dos fenômenos de gentrificação que têm sido registrados em grande parte dos centros urbanos latino-americanos, pois emergem em territórios que apresentam características um pouco distintas dos setores urbanos que têm sido historicamente apropriados na esteira das políticas de revitalização na América Latina. Enquanto grande parte destas políticas têm se apropriado do potencial paisagístico e arquitetônico de centros históricos “degradados”, os fenômenos aqui observados tomam forma em áreas urbanas que não passaram por um processo de degradação, mas que já nasceram profundamente estigmatizadas e precarizadas urbanística, social e juridicamente.

A forma como os centros urbanos dos países em desenvolvimento têm sido historicamente produzidos - a partir de lógicas “informais” - coloca um novo desafio para o avanço do mercado imobiliário formal sobre determinadas fronteiras urbanas. É neste cenário que tem origem o Projeto Cantagalo, experiência emblemática de titulação fundiária desenvolvida e parcialmente implementada pela iniciativa privada em um dos metros quadrados mais caros não só do Rio de Janeiro, mas também do Brasil.

Apoiado em princípios das teorias disseminadas pelo economista peruano Hernando De Soto, tal experiência tem na distribuição irrestrita de títulos de propriedade plena a chave para possibilitar que parcelas mais pobres da população

se conduzam ao seu próprio desenvolvimento econômico e social. Segundo este modelo de titulação, cada favelado possuiria em si o cerne de um empreendedor em potencial, possível de ser despertado se dadas a ele as condições necessárias de acesso a crédito formal e de mercantilização de sua propriedade privada. Como apontado ao longo deste trabalho, a teoria da titulação como gatilho para promover desenvolvimento econômico têm sido responsável pela criação de um fetiche sobre o papel e o poder do título de propriedade na redução de desigualdades sociais em países em desenvolvimento.

Tendo como base hipóteses teóricas frágeis e amplamente questionadas, este modelo de regularização fundiária tem promovido a propriedade privada em detrimento de importantes instrumentos de regularização que garantem a proteção da posse da terra sem, no entanto, expor os moradores locais a novos circuitos especulativos do mercado imobiliário formal.

Se a análise das ações de regularização fundiária que vêm sendo implementadas pela prefeitura municipal da cidade do Rio de Janeiro apontam para a ausência de uma política estruturada nas necessidades da população de mais baixa renda e evidenciam o caráter pontual e estratégico desta política aparentemente guiada por interesses relacionados ao projeto de cidade que emerge em função dos megaeventos esportivos - como aponta Pinho (2015)-, por outro lado, as recentes alterações promovidas pelo governo do estado do Rio de Janeiro na legislação que regula a regularização fundiária de áreas de sua propriedade apontam para a privatização e desregulação de áreas públicas em detrimento de um novo processo de mercantilização da habitação de interesse social.

O que vemos é um modelo de regularização fundiária onde a garantia da liberdade de mercado e a inserção do favelado no mercado formal são promovidas como medidas capazes de reduzir desigualdades históricas entre favela e o que se chama de "asfalto".

Assim, o processo de tomada destes espaços pelas classes de maior poder aquisitivo pode se dar não somente através da ressignificação do imaginário sobre a favela – tanto para o não favelado quanto para o favelado – mas também a partir do reforço da favela enquanto um mercado formal lucrativo. O que ocorre é não somente a mercantilização de aspectos naturais e culturais, mas o fortalecimento da própria moradia enquanto mercadoria - ainda que, anteriormente, já existisse um forte regime de mercado imobiliário "informal" nas favelas. Neste sentido, reforçamos

aqui a hipótese já defendida por Magalhães (2008) de que as favelas se configurariam como a nova fronteira de expansão dos circuitos centrais do capitalismo contemporâneo.

Parte dos pressupostos do pensamento liberal e neoliberal é que as liberdades individuais podem ser garantidas através da liberdade de comércio e mercado. Desta maneira, a liberação de restrições regulatórias institucionais é não só bem vinda como necessária. Em última instância, o mesmo conjunto de políticas que passam a fazer das favelas áreas de interesse para as classes de maior poder aquisitivo e que passam a incluir os territórios das favelas dentro do mercado formal excluem o favelado do mercado de terras dentro do seu próprio território, na medida em que os novos preços tornam estes espaços inacessíveis a ele.

Se a condição de precariedade urbanística, social, jurídica e de segurança das favelas possibilitou que estas áreas se mantivessem durante décadas como efetivas zonas de habitação popular em áreas valorizadas do espaço urbano, o novo circuito de mercantilização destes espaços - que pode se intensificar com a implementação de um modelo liberal de distribuição de títulos de propriedade -, promove uma mercantilização seletiva, uma reapropriação mercadológica excludente voltada para outros segmentos da população que não aqueles que historicamente ocuparam estes espaços.

Se por um lado a experiência em curso no Cantagalo não tem tido resultado em uma distribuição em escala de títulos de propriedade plena, uma de suas principais implicações foi possibilitar a privatização de terras de propriedade do governo do estado em nome da liberdade de mercado. Tal implicação tem surtido efeitos que extrapolam a experiência em curso no Cantagalo e que tem resultado na lenta privatização de estoques de terras públicas também em outras áreas da cidade e da região metropolitana.

Neste sentido, a experiência de titulação fundiária em curso no Cantagalo tem caminhado no sentido de legitimar processos de gentrificação na medida em que cria novas condições de mercado em territórios que já passam por um forte processo de requalificação econômica, social e cultural. Se a permanência das favelas localizadas em áreas de distinção social de classe significa a resistência de parcela das camadas populares na luta pelo seu direito à cidade, o modelo de política de regularização adotado a partir do caso do Cantagalo e replicado em outras áreas da região metropolitana significa a desregulamentação efetiva do controle fundiário de

importantes reservas de habitação social, agora inseridas em novos circuitos de mercado.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico**. In ABRAMO, Pedro (Org.). Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Coleção Habitar, v. 10. Porto Alegre – ANTAC, 2009.

ABREU, Mauricio Almeida de. **Reconstruindo uma história esquecida: Origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro**. Revista Espaço & Debates, v. 14, n. 37, p. 34-46, 1994.

_____. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. 4ª Edição. Rio de Janeiro: IPP, 2013.

AZEVEDO, Lena; FAULHABER, Lucas. **SMH 2016: Remoções no Rio de Janeiro Olímpico**. Rio de Janeiro: Morula Editorial, 2015.

BAKER-WHITELAW, Gavia. Anti-gentrification protesters descend on London 'hipster' cereal café. **Daily Dot**. Londres, 27 fev. 2015. Disponível em: <<http://www.dailydot.com/politics/cerealcafeaparadeprotestlondongentrification/>> Acesso em: 06 out.15.

BAR monta favela cenográfica para a Copa do Mundo e causa polêmica nos EUA. **Estadão**. São Paulo, 13 jun. 2014. Disponível em: <http://pme.estadao.com.br/noticias/noticias,bar-monta-favela-cenografica-para-a-copa-do-mundo-e-causa-polemica-nos-eua,4508,0.htm> Acesso em: 14 jul. 2014.

BARBASSA, Juliana. Rio issues land title to slums residents. **The Big Story**. Rio de Janeiro, 23 mai. 2012. Disponível em: <<http://bigstory.ap.org/content/rio-issues-land-titles-slum-residents>> Acesso em: 31 jul. 2014.

BARRETO, Diego; CANDIDA, Simone. Especialistas afirmam que plano estratégico para 2016 é ambicioso. **O Globo**. Rio de Janeiro, 17 abr. 2012. Disponível em: <http://oglobo.globo.com/rio/especialistas-afirmam-que-plano-estrategico-para-2016-ambicioso-4674996> Acesso em 02 ago. 2015.

BARRETTO, Ignez (Coordenadora do Projeto Segurança de Ipanema). **Depoimento sobre o Projeto Cantagalo**. Rio de Janeiro, 09 nov. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

_____ ; NASCIMENTO, Luiz Bezerra. **Programa Pense Rio**. Rio de Janeiro: Rio TV Câmara, 2012. Programa de TV. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=EIU546Cp6rk>> Acesso em: 15 jun. 2014.

BASTOS, Isabela; SCHIMIDT, Selma. Prefeitura removerá 119 favelas até o fim de 2012. **O Globo**. Rio de Janeiro, 07 jan. 2010. Disponível em: <http://oglobo.globo.com/rio/prefeituraremovera119favelasatefimde20123072053> Acesso em: 02 ago. 2015.

BAZELY, Oliver. Favela Living: A Vidigal Viewpoint. **The Rio Times**. Rio de Janeiro. 03 ago. 2010. Disponível em: <http://riotimesonline.com/brazilnews/riosports/massaoffpaceaswebberwinsgp/> Acesso em: 04 ago. 2014.

BENTO, Debora Santos G. (Gerente de Projetos Sociais - PAC Favelas - Pavão Pavãozinho / Cantagalo). **Depoimento sobre as intervenções do PAC no Pavão Pavãozinho e Cantagalo**. Rio de Janeiro, 17 jul. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

BEVAN, Robert. From Ruth Glass to Spike Lee: 50 years of gentrification. **The Guardian**. Londres, 24 fev. 2014. Disponível em: <<http://www.theguardian.com/cities/2014/feb/27/ruthglassspikeleegentrification50years>> Acesso em: 06 out. 2015.

BORGES, Waleska. Vidigal passa por febre de expansão imobiliária. **O Globo**. Rio de Janeiro, 20 mai. 2012. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/vidigal-passa-por-febre-de-expansao-imobiliaria-4953902>> Acesso em: 29 jul. 2014.

BRUM, Mario. **Favelas e remocionismo ontem e hoje: da Ditadura de 1964 aos Grandes Eventos**. O Social em Questão - Ano XVI - nº 29, 2013.

BURGOS, Marcelo Tadeu Baumann. **Cidade, Territórios e Cidadania**. Dados (Rio de Janeiro), Rio de Janeiro, v. 48, n.1, p. 189-222, 2005.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Em torno da Cidade Partida: dualização, segregação e produção do espaço urbano no Rio de Janeiro**, 1997.

CARDOSO, Elizabeth Dezouart. **A invenção da Zona Sul: origens e difusão do topônimo Zona Sul na Geografia carioca**. GEOgraphia (UFF), v. 11, p. 37-58, 2009.

_____. **Estrutura Urbana e Representações:** a invenção da Zona Sul e a construção de um novo processo de segregação espacial no Rio de Janeiro nas primeiras décadas do século XX. *Geotextos* (Salvador), v. 1.6,N1, p. 73-88, 2010.

CASTRO, Paulo Rabello de. Título de propriedade levando cidadania para comunidades carentes. In: **Jantar Debate Instituto Millenium**. Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=vthiDTnTd_0> Acesso em: 16 jun. 2014.

_____. **Galo cantou:** a conquista da propriedade pelos moradores do Cantagalo. Rio de Janeiro: Record, 2011.

_____. **'Há enorme resistência nos departamentos de governo'**. 28 dez. 2013. O Globo. Entrevista concedida a Fabio Vasconcellos. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/ha-enorme-resistencia-nos-departamentos-de-governo-11173337#ixzz2osakjo8l>> Acesso em: 17 jun. 2014.

_____; MITCHELL, Rafael. **Programa Pense Rio**. Rio de Janeiro: TV Câmara Rio, 2012. Programa de TV. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=ZDp7bebOUnQ>> Acesso em 14 jun. 2014.

CHAKELIAN, Anoosh. Cereal offers: Who are the anti-gentrification protesters and are they justified? **News Statesman**. Londres, 28 set. 2015. Disponível em: <<http://www.newstatesman.com/politics/uk/2015/09/cerealoffenderswhoareantigentrificationprotestersandaretheyjustified>> Acesso em: 06 out.15.

CUMMINGS, Jason. **Confronting the favela chic:** Gentrification of informal settlements in Rio de Janeiro, Brazil. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) - Department of Urban Planning and Design, Harvard University Graduate School of Design, Cambridge, 2013.

DANA, Felipe. Rio de Janeiro Slums: From 'no-go' to must buy. **The Washington Post**. Rio de Janeiro. 13 jan. 2013. Acesso em: 04 ago. 2014.

DE SOTO, Hernando. **The other path:** The economic answer to terrorism. New York: Basic Books, 1989.

_____. **The mystery of capital:** Why capitalismo triumphs in the west and fails everywhere else. New York: Basic Books, 2000.

DI CARVALHO, Tássia. Estrangeiros contam porque escolheram favelas do Rio para viver. **O Dia**. Rio de Janeiro, 28 fev. 2015. Disponível em: <<http://odia.ig.com.br/noticia/riodejaneiro/20150228/estrangeiroscontamporqueescolheramfavelasdorioparaviver.html>> Acesso em: 23 mar. 2015.

ENTREGUES 44 títulos de posse no Cantagalo. **O Globo**. Rio de Janeiro, 04 mai. 2011. Disponível em: <<http://focando.com.br/habitacao/entregues-44-titulos-de-posse-no-cantagalo/>> Acesso em: 12 out. 2015.

FERNANDES, Edésio. **La influencia de El misterio del capital de Hernando de Soto**. Land Lines: Volume 14, Numero 1, Janeiro de 2002.

_____. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

FURTADO, Carlos Ribeiro. **Intervenção do Estado e (re) estruturação urbana: Um estudo sobre gentrificação**. Cadernos MetrÓpole v. 16, n. 32, p. 341-364, 2014.

FRANÇA, Renan. Morro da Babilônia vive boom turístico com crescimento de hospedagem. **O Globo**. Rio de Janeiro, 22 abr. 2015. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/morro-da-babilonia-vive-boom-turistico-com-crescimento-de-hospedagem-15941427>> Acesso em: 13 out. 2015.

GALVÃO, Hermes. Vivendo com estilo no Vidigal. **Casa Vogue**. Rio de Janeiro, 28 out. 2014. Disponível em: <<http://casavogue.globo.com/LazerCultura/Gente/noticia/2014/10/vivendocomestilonovidigal.html>> Acesso em 12 nov. 2015.

GARCÍA, L. **Elitización**: propuesta en Espanol para el término gentrificación. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, 332, 2001. Disponível em <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>> Acesso em 01 set. 2014.

GARÇONI, Inês. O morro do Vidigal visto do alto. **O Globo**. Rio de Janeiro, 19 mai. 2013. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/o-morro-do-vidigal-visto-do-alto-8434256>> Acesso em: 31 jul. 2014.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. Estudos Avançados (USP. Impresso), v. 66, p. 237-250, 2009.

GORTON, Thomas. This map marks all of London's antigentrification campaigns. **Dazed**. Londres, Abr. 2015. Disponível em: <<http://www.dazeddigital.com/artsandculture/article/24336/1/this-map-marks-all-of-londons-anti-gentrification-campaigns>> Acesso em: 06 out. 15.

HACKWORTH, J. SMITH, Neil. **The changing state of gentrification**. Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. Vol. 92, N° 4, pp.464-477, 2001.

HAMMAN, Greta. “Gentrificação” no Vidigal pressiona preço dos imóveis. **Carta Capital**. Rio de Janeiro, 14 abr. 2014. Disponível em: <<http://www.cartacapital.com.br/sociedade/gentrificacao-chega-ao-vidigal-e-pressiona-precos-dos-imoveis-8227.html>> Acesso em: 21 ago. 2014.

HARVEY, David. **The new imperialism**. Oxford, Oxford University Press. 2003.

_____. **O neoliberalismo como destruição criativa**. Interfacehs. Revista de Gestão Integrada em Saúde do Trabalho e Meio Ambiente. v.2, n.4, Tradução, ago 2007.

_____. **O neoliberalismo: história e implicações**. Tradução Adail Sobral, Maria Stela Gonçalves. 5ª Edição. São Paulo: Edições Loyola, 2014.

HOTEL de luxo simula favela para turistas "experimentarem" pobreza. **Pragmatismo Político**. São Paulo, 29 nov. 2013. Disponível em: <http://www.pragmatismopolitico.com.br/2013/11/hotel-de-luxo-simula-favela-para-turistas-experimentarem-pobreza.html> Acesso em: 06 set. 2014.

INSTITUTO ATLÂNTICO. **Projeto Cantagalo: Vídeo Institucional**. Rio de Janeiro, 2012. Vídeo Institucional. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=hd90ndFTtdg>> Acesso em: 14 jun. 2014).

INZULZA-CONTARDO, J. “**Latino gentrification**”? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*, Vol. 49, N° 10, p. 2085-2107, 2012.

INSTITUTO DE ESTUDOS DO TRABALHO E SOCIEDADE (IETS). **Primeira Análise da Pesquisa Socioeconômica e do Perfil de Gestão de Risco das Populações dos Morros Santa Marta, Babilônia e Chapéu Mangueira**. Rio de Janeiro, 2010.

INSTITUTO DE SEGURANÇA PÚBLICA DO GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (ISP). **Balço de indicadores da política de pacificação (2007-2014)**. Rio de Janeiro, 2015.

INSTITUTO DE TERRAS E CARTOGRAFIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (ITERJ). **Titulação Social**. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://www.iterj.rj.gov.br/iterj_sys/uploads/artigos/10/titulacao_social.pdf> Acesso em: 05 mar. 2015.

INSTITUTO PEREIRA PASSOS (IPP). **Favelas Cariocas: Comparação das Áreas Ocupadas 2004-2011**. Coleção Estudos Cariocas. Nº 20111202. Rio de Janeiro, 2011. ISSN 1984-7203.

_____. **Área ocupada pelas comunidades cadastradas segundo as Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas - Município do Rio de Janeiro - 2004/2013**. Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/>. Acesso em: 14 out. 2015.

JANOSCHKA, M. **The Contested Spaces of Lifestyle Mobilities: Regime Analysis as a Tool to Study Political Claims in Latin American Retirement Destinations**. Die Erde 140, 2009.

_____. **La gentrificación em América Latina**. 29 set. 2015. El no lugar. La Mula. Entrevista concedida a Franklin A. Velarde Herz. Disponível em: <<https://elnolugar.lamula.pe/2015/09/29/lagentrificacion/frankchute/>> Acesso em: 04 out. 2015.

_____; SEQUERA, J. **Procesos de gentrificación y desplazamiento em América Latina: una perspectiva comparativista**. Em Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina, Juan José Michelini (coord.), p. 82-104. Catarata. Madrid. ISBN: 978-84-8319-887-2, 2014.

_____; SEQUERA, J.; SALINAS, L. **Gentrificación em España y América Latina: Un diálogo crítico**. Revista de Geografía Norte Grande, 58: 7-40, 2014.

JUNQUEIRA, Carlos Augusto. **Programa Agentes de Cidadania**. Rio de Janeiro: A Voz do Cidadão, 2014. Programa de TV. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=Z22MGvAFRzM>> Acesso em: 02 nov. 2015.

_____. (Advogado, Diretor do Instituto Atlântico e Líder do Projeto Cantagalo na área jurídica). **Depoimento sobre o Projeto Cantagalo**. Rio de Janeiro, 04 nov. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

KENDZIOR, Sarah. Gentrificação: Os perigos da economia urbana hipster. **Archdaily**, 30 nov. 2014. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/758003/gentrificacaoosperigosdaeconomiaurbanahipster>> Acesso em: 04 dez. 2014.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Desigualdades e segregação na metrópole**: o Rio de Janeiro em tempo de crise. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

LAPAGESSE, Gabriela. Vidigal é cada vez mais cobiçado por estrangeiros e até Cariocas. **O Globo**. Rio de Janeiro, 26 out. 2014. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/vidigalcadavezmaiscobicadoporstrangeirosatecariocas14361731>> Acesso em: 05 nov. 2015.

LEES, Loretta. **A reappraisal of gentrification**: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography* 24 (3), pp. 389–408, 2000.

_____; SLATER, Tom. WYLY, Elvin K. **Gentrification**. Routledge. 2008.

LEITAO, G. E. A.; REZENDE, V. F. **Planejamento e realização da Barra da Tijuca como espaço residencial, evolução e crítica de um projeto para uma área de expansão da cidade do Rio de Janeiro**. In: NUTAU 2004, 2004, São Paulo. Anais do Seminário NUTAU 2004, 2004.

LEITE, Marcia Pereira. **Da “metáfora da guerra” ao projeto de “pacificação”**: favelas e políticas de segurança pública no Rio de Janeiro. *Revista brasileira de segurança pública*. São Paulo, v. 6, n. 2, p.374-389. Set. 2012.

LEY, David. **Artists, aestheticisation and the field of gentrification**. *Urban Studies*. 40:12. P. 2527 – 2544. 2003.

LING, Anthony. Quem tem medo da gentrificação? **Caos Planejado**. São Paulo, 24 nov. 2014. Disponível em: <<http://caosplanejado.com/wp-content/uploads/2014/11/landuse-greenestreetnyc.jpg>> Acesso em: 22 dez. 2014.

LLOVET, Ana. Gentrificación: ¿'Ciudades marca' para turistas o para su vecinos? **El asombrario**. Madrid, 02 out. 2015. Disponível em:

<http://elasombrario.com/gentrificacionciudadesmarcaparaturistasoparasusvecinos/#>. Acesso em: 04 out. 2015.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **É possível equacionar o problema da pobreza via economia de mercado?** A política de formalização da propriedade imobiliária em Hernando De soto. Cadernos PUR/UFRJ, v. XXI, p. 99-130, 2008.

_____; GONÇALVES, Rafael Soares. **Regulação jurídico-urbanística das favelas cariocas:** entre a "liberdade" do Direito de Pasárgada e o "congelamento" do Direito Estatal. In: Flávia Martins de Carvalho; José Ribas Vieira. (Org.). Desafios da Constituição: Democracia e Estado no século XXI. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2011.

_____. et al. **O mercado imobiliário de aluguel em favelas do Rio de Janeiro:** 'informalidade' ou outras formas de formalidade?. In: XVIII Semana de Planejamento Urbano e Regional: do território privatizado ao espaço público, 2012, Rio de Janeiro. XVIII Semana de Planejamento Urbano e Regional: Anais. Rio de Janeiro: IPPUR, 2012. v. 1.

_____. **O "Galo cantou", mas não foi para os moradores das favelas:** problematizando a política estadual de titulação de favelas. Cadernos do Desenvolvimento Fluminense, Rio de Janeiro, n. 1, fev. 2013a.

_____. **O Direito das Favelas.** 1. ed. Rio de Janeiro: Sette Letras, 2013b.

_____. **A urbanização de favelas e seus corolários:** a introdução da legislação de Uso do solo em favelas "urbanizadas". Seminário URBFAVELAS. São Paulo, 2014.

MAGALHÃES, Alexandre. **Entre o legal e o extralegal:** A reatualização da remoção de favelas no Rio de Janeiro. Revista Brasileira Estudos Urbanos e Regionais. V. 14. N. 1. Maio, 2012.

MAGALHÃES, Luís Ernesto; BASTOS, Isabela; SANTOS, Rafaela. Em três dias, preço de imóvel na Rocinha aumenta 50%. **O Globo.** Rio de Janeiro, 16 nov. 2011. Disponível em: <http://oglobo.globo.com/rio/em-tres-dias-preco-de-imovel-na-rocinha-aumenta-50-3255212> Acesso em: 31 jul. 2014.

_____; OUCHANA, Giselle. Prefeitura não monitora crescimento de favelas há dois anos. **O Globo.** Rio de Janeiro, 11 mai. 2015.

Disponível em: < <http://oglobo.globo.com/rio/prefeitura-nao-monitora-crescimento-de-favelas-ha-dois-anos-16115968>> Acesso em 02 ago. 2015.

MANDEL, Benjamim R. FRISCHTAK, Claudio. **Crime, House Prices and Inequality**: The Effects of UPPs in Rio. Federal Reserve Bank of New York. Staff Report n° 542. Rio de Janeiro, 2012.

MEDEIROS, Bianca Freire. **A construção da favela carioca como destino turístico**. Rio de Janeiro: CPDOC, 2006.

_____. **The favela and its touristic transits**. Geoforum (40). 580–588. 2009.

_____; CASTRO, C. **Destino: Cidade Maravilhosa**. In: Castro, C.; Guimarães, V.; Magalhães, A.. (Org.). História do Turismo no Brasil. 1ed. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 2013.

MENDES, Luís. **O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação**. E-metropolis, ano, 2010. Disponível em http://www.emetropolis.net/edicoes/n01_mai2010/e-metropolis_n01_artigo2.pdf . Acesso 21 ago. 2014.

MENEZES, Paloma Valle. MEDEIROS, Bianca Freire. VILAROUCA, Mario Grijó. **Gringos no Santa Marta**: quem são, o que pensam e como avaliam a experiência turística na favela. In SANTOS, Ângela Moulin S. et al (org.). Rio de Janeiro, um território em mutação. Rio de Janeiro: Gramma, 2012.

MICHAEL, Chris; BRAMLEY, Ellie Violet. Spike Lee's gentrification rant – transcript: 'Fort Greene park is like the Westminster dog show'. **The Guardian**. Londres, 26 fev. 2014. Disponível em: <<http://www.theguardian.com/cities/2014/feb/26/spikeleegentrificationranttranscript>> Acesso em: 06 out. 2015.

MICHAELS, Julia. Real estate boom is happening in “pacified” favelas, too. **Rio Real**. Rio de Janeiro, 27 set. 2010. Disponível em: <<http://riorealblog.com/2010/09/27/real-estate-boom-is-happening-in-pacified-favelas-too/>> Acesso em: 04 ago. 2014.

_____. Gentrificação, a new word in Portuguese. **Rio Real**. Rio de Janeiro, 19 jun. 2012. Disponível em: <<http://riorealblog.com/2012/06/19/gentrificacao-a-new-word-in-portuguese/>> Acesso em: 29 jul. 2014.

MIZOGUCHI, Lara. Imóveis a venda no Vidigal chegam a custar mais de 2,5 milhões. **Extra**. Rio de Janeiro, 14 set. 2014. Disponível em: http://extra.globo.com/casa/compra/imoveis-venda-no-vidigal-chegam-custar-mais-de-25-milhoes-13931145.html?utm_source=Facebook&utm_medium=so%E2%80%A6 Acesso em: 15 set. 2014.

NACIF, Cristina F. FAULHABER, Lucas. **Rio Maravilha: desapropriações, remoções e reforço do padrão de organização espacial centro-periferia**. In: XV Encontro Nacional da ANPUR, 2013, Recife. XV Encontro Nacional da ANPUR, 2013.

NAPOLEÃO, Elisete da Silva (Liderança nascida e criada no Morro do Cantagalo). **Depoimento sobre o Projeto Cantagalo**. Rio de Janeiro, 21 mar. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

NASCIMENTO, Luiz Bezerra (Presidente da Associação de Moradores do Cantagalo). **Depoimento sobre o Projeto Cantagalo**. Rio de Janeiro, 03 mai. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

NOGUEIRA, Kiko. O que é 'gentrificação' e por que ela está gerando tanto barulho no Brasil. **DCM**. Rio de Janeiro, 16 abr. 2014. Disponível em: <http://www.diariodocentrodomundo.com.br/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-ela-gerando-tanto-barulho-no-brasil/> Acesso em: 07 mai. 2014.

NOLL, Meredith. Signs of gentrification in Rio's favelas. **The News Gallery**. São Paulo, 15 mar. 2011. Disponível em: <http://www.thenewsgallery.com/2011/03/signs-of-gentrification-in-rios-favelas.html> Acesso em: 31 jul. 2014.

OLIVEIRA, Fabiana Luci de. **UPPs, Direitos e Justiça: um estudo de caso das favelas do Vidigal e do Cantagalo**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2012.

PENNAFORT, Roberta. O Vidigal que trocou crimes por festas cool. **O Estado de São Paulo**. São Paulo, 30 ago. 2014. Disponível em: <http://brasil.estadao.com.br/noticias/rio-de-janeiro,o-vidigal-que-trocou-crimes-por-festas-cool,1552204> Acesso em: 31 ago. 2014.

PEREIRA, Álvaro Luís dos Santos. **A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis**. Cadernos MetrÓpole v. 16, n. 32, p. 307-328, 2014.

PINHO, Ana Virgínia Elias. **Desenho e caracterização da política pública de regularização fundiária em curso na cidade do Rio de Janeiro**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto e Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Plano estratégico da Prefeitura do Rio de Janeiro 2013-2016**. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/2753734/DLFE-241955.pdf/Planejamentoestrategico2.0.1.3.2.0.1.6..pdf>> Acesso em: 25 jul. 2015.

REIS, Pâmela. O efeito UPP. **Construção Mercado**. Rio de Janeiro, Fev. 2012. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/127/artigo282612-1.aspx>> Acesso em: 02 ago. 2015.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. **Governança empreededorista e megaeventos esportivos: Reflexões em torno da experiência brasileira**. In: SANTOS JUNIOR, Orlando A. GAFFNEY, Christopher. RIBEIRO, Luiz C. de Q. (Org).Brasil: os impactos da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016. 1. ed. - Rio de Janeiro : E-papers, 2015.

ROCHA, Janes. **UPPs revelam novo mapa do município**. Valor Econômico. Rio de Janeiro, 27 fev. 2015. Disponível em: <<http://www.clipnaweb.com.br/PDFAllog/prefeitura2/imagens/2015%5C02%5C27%5C0000328177.pdf>> Acesso 12 out. 2015.

RODRIGUES, Alexandre. Imóveis do Rio valeriam 15% menos sem UPPs. **O Estado de São Paulo**. São Paulo, 31 jan. 2012. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,imoveis-do-rio-valeriam-15-menos-sem-upps,101327e> Acesso em: 31 jul. 2014.

RODRIGUES, Louise. Especulação imobiliária sobe do asfalto para a favela. **Jornal do Brasil**. Rio de Janeiro, 22 mar. 2014. Disponível em: <<http://www.jb.com.br/rio/noticias/2014/03/18/especulacao-imobiliaria-sobe-do-asfalto-para-a-favela/>> Acesso em: 21 mar. 2014.

ROPER, Matt. 'David Beckham ruined my favela!' Slum dwellers attack star after Rio shantytown turns into luxury enclave because of rumours he had bought a 'trendy shack'. **Mail Online**. Rio de Janeiro, 09 mar. 2015. Acesso em: 10 mar. 2015.

SABATINI, F.; SARELLA, M.; VÁSQUEZ, H. **Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica**. Revista 180, N^o. 24, p. 18-25, 2008.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. et al. **O projeto Olímpico da Cidade do Rio de Janeiro**: Reflexões sobre os impactos dos mega eventos esportivos na perspectiva do direito a cidade. In: SANTOS JUNIOR, Orlando A. GAFFNEY, Christopher. RIBEIRO, Luiz C. de Q. (Organizadores). Brasil: os impactos da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016. 1. ed. - Rio de Janeiro : E-papers, 2015.

SILVA, Luiz Antônio Machado da. **As várias faces das UPPs**. Disponível em: <http://cienciahoje.uol.com.br/revista-ch/2010/276/as-varias-faces-das-upps>. Acesso em: 25 de junho de 2015.

SMITH, Neil. **Towards a theory of gentrification**: a back to the city movement by Capital not people. Journal of the American Planning Association, 45, pp.538-548. 1979. Disponível em <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002#.U_32psVdUig> Acesso em 27 ago. 2014.

_____. **The New Urban Frontier**: Gentrification and the revanchist city. London, Routledge. 1996.

_____. **New Globalism, New Urbanism**: Gentrification as Global Urban Strategy. Antipode, 34(3), 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A “reconquista do território”, ou: Um novo capítulo na militarização da questão urbana**. Passa Palavra. Rio de Janeiro, 03 dez. 2010. Disponível em: <<http://passapalavra.info/2010/12/32598>> Acesso em: 25 jun. 2015.

_____. **Semântica urbana e segregação**: Disputa simbólica e embates políticos na cidade “empresarialista”. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida. CORRÊA, Roberto Lobato. PINTAUDI, Silvana Maria (org.). A cidade contemporânea: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

_____. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

TADINI, Nicola. **Chasing the Real**: The gentrification of Rio de Janeiro’s favelas. Dissertação (Mestrado) - Roskilde University, Roskilde, 2013.

TAVARES, Walter Elyso Borges (Gerente de Regularização Fundiária do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro – ITERJ). **Depoimento sobre a atuação do ITERJ no Cantagalo**. Rio de Janeiro, 05 fev. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

TURISMO nas favelas do Rio de Janeiro pode ser regulamentado. **Extra**. Rio de Janeiro, 29 mai. 2015. Disponível em: <<http://extra.globo.com/noticias/rio/turismonasfavelasdoriodojaneiropodesserregulamentado16296971.html?service=print>> Acesso em: 31 mai. 2015.

VIAL, Adriana Mendes de Pinho. **Evolução da ocupação das favelas na cidade do Rio de Janeiro**. Instituto Pereira Passos. Coleção Estudos da Cidade. Rio de Janeiro, 2001.

VIEIRA, Luiz Cláudio (Diretor de Regularização Fundiária do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro - ITERJ). **Depoimento sobre a atuação do ITERJ no Cantagalo**. Rio de Janeiro, 05 fev. 2015. Entrevista concedida a Nayana Corrêa Bonamichi.

WALKER, D. **Gentrification moves to the global South: an analysis of the Programa de Rescate, a neoliberal urban policy in México City's Centro Histórico**. Tese (Pós Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia, University of Kentucky, Lexington, 2008.

WARNICK, Eleanor. UPPs para inglês ver? **BBC Brasil**. Rio de Janeiro, 04 abr. 2014. Disponível em: <http://www.bbc.co.uk/portuguese/blogs/2014/04/140404_blog_para_ingles_ver_eleonor_upps.shtml?print=1> Acesso em: 05 abr. 2014.

WATTS, Jonathan. The Rio Favela transformed into prime real state. **The Guardian**. Rio de Janeiro, 23 jan. 2013. Disponível em: <<http://www.theguardian.com/world/2013/jan/23/rio-favela-real-estate>> Acesso em: 04 ago. 2014.

WERNECK, Felipe. Pacificadas, favelas já vivem boom imobiliário. **O Estado de São Paulo**, 26 set. 2010. Disponível em <<http://www.estadao.com.br/noticias/geral,pacificadas-favelas-ja-vivem-boom-imobiliario,615500>> Acesso em: 04 ago. 2014.

WILLIAMSON, Teresa. A new treat to favelas: gentrification. **The Architectural Review**. Rio de Janeiro, 30 mai. 2015. Disponível em:
<<http://www.architecturalreview.com/opinion/anewthreattofavelasgentrification/8682967.article>> Acesso em: 31 mai. 2015.

APÊNDICES

APÊNDICE A: Variação do preço de venda de imóveis por bairro na cidade do Rio de Janeiro (2008-2015)

Área de Planejamento	Região Administrativa	Bairro	Valor (R\$/m ²)		Aumento (%)
			jan/08	jun/15	
AP1	RA I	Santo Cristo	s/info	s/info	.
		Gamboa	1.250	7.385	491%
		Caju	s/info	s/info	.
		Saúde	s/info	s/info	.
	RA II	Centro	2.177	8.526	292%
		Lapa	2.431	9.690	299%
		Bairro de Fatima	1.948	8.834	353%
	RA III	Cidade Nova	1.477	6.622	348%
		Catumbi	1.485	4.455	200%
		Estácio	1.194	5.899	394%
		Rio Comprido	1.270	5.718	350%
	RA IV	Botafogo	3.652	11.951	227%
		Catete	3.210	11.178	248%
		Laranjeiras	3.315	10.946	230%
		Cosme Velho	3.317	10.543	218%
		Flamengo	3.506	11.104	217%
		Urca	4.961	12.818	158%
		Gloria	2.419	10.328	327%
	RA VII	São Cristóvão	s/info	s/info	.
		Benfica	1.158	3.170	174%
Mangueira		s/info	s/info	.	
Vasco da Gama		s/info	s/info	.	
RA XXIII	Santa Teresa	s/info	s/info	.	
Media Ap1			2.423	8.698	259%
AP2	RA V	Copacabana	3.613	11.618	222%
		Leme	4.223	11.663	176%
	RA VI	Gávea	4.176	13.071	213%
		Jardim Botânico	5.121	13.270	159%
		Lagoa	5.547	12.790	131%
		Ipanema	6.420	13.069	104%
		Leblon	7.089	13.035	84%
		São Conrado	s/info	s/info	.
	Vidigal	1.450	8.918	515%	
	RA XXVII	Rocinha	s/info	s/info	.
	RA VIII	Tijuca	1.985	7.598	283%
		Praça da Bandeira	1.649	7.009	325%
		Alto da Boa Vista	1.755	6.308	259%
RA IX	Grajaú	1.590	6.253	293%	

		Andaraí	1.425	6.173	333%
		Maracanã	1.766	7.119	303%
		Vila Isabel	1.571	6.347	304%
		Humaitá	3.850	12.349	221%
		Media AP2	3.327	9.787	194%
AP3	RA X	Manguinhos	1.197	2.680	124%
		Ramos	1.160	3.732	222%
		Olaria	1.426	4.273	200%
		Bonsucesso	1.231	4.432	260%
	RA XI	Penha	1.343	4.757	254%
		Penha Circular	1.204	4.101	241%
		Brás de Pina	1.076	3.739	247%
	RA XII	Del Castilho	1.186	5.839	392%
		Engenho da Rainha	1.218	3.731	206%
		Inhaúma	1.168	3.452	196%
		Higienópolis	1.318	3.894	195%
		Maria da Graça	1.697	4.902	189%
		Tomás Coelho	1.026	3.594	250%
	RA XIII	Abolição	1.442	4.580	218%
		Engenho Novo	1.186	4.295	262%
		Engenho de Dentro	1.379	4.832	250%
		Pilares	1.094	4.685	328%
		Lins de Vasconcelos	1.127	3.970	252%
		Meier	1.803	5.641	213%
		Piedade	1.223	4.093	235%
		São Francisco Xavier	s/info	s/info	.
		Rocha	1.256	4.544	262%
		Riachuelo	1.284	4.719	268%
		Sampaio	1.238	3.963	220%
		Jacaré	s/info	3.648	.
		Cachambi	1.595	5.400	239%
		Agua Santa	1.291	4.101	218%
		Encantado	1.162	4.443	282%
	Todos os Santos	1.678	5.349	219%	
	RA XIV	Vila Kosmos	1.309	3.865	195%
Vicente de Carvalho		1.242	4.963	300%	
Vila da Penha		1.776	4.988	181%	
Vista Alegre		1.433	4.824	237%	
Irajá		1.290	4.411	242%	
Colégio		1.419	3.655	158%	
RA XX	Ilha do Governador	1.643	5.964	263%	
RA XXII	Guadalupe	1.022	2.703	164%	
	Anchieta	1.590	3.362	111%	
	Parque Anchieta	1.229	s/info	.	

		Ricardo de Albuquerque	1.071	s/info	.
	RA XV	Oswaldo Cruz	1.064	3.319	212%
		Madureira	1.158	3.893	236%
		Marechal Hermes	1.155	3.874	235%
		Rocha Miranda	1.174	3.782	222%
		Vaz Lobo	1.242	3.983	221%
		Quintino Bocaiuva	1.223	4.133	238%
		Engenho Leal	s/info	s/info	.
		Cascadura	1.182	4.162	252%
		Honório Gurgel	s/info	s/info	.
		Campinho	1.478	4.255	188%
		Bento Ribeiro	1.133	3.657	223%
		Turiçu	1.236	3.254	163%
		Cavalcante	1.205	s/info	.
		RA XXV	Coelho Neto	s/info	2.840
	Acari		3.630	2.605	-28%
	Barros Filho		s/info	2.723	.
	Costa Barros		s/info	s/info	.
	Pavuna		1.047	2.564	145%
	Parque Columbia		s/info	s/info	.
	RA XXVIII	Jacarezinho	s/info	s/info	.
	RA XXXI	Cordovil	1.121	3.929	250%
		Jardim América	1.120	3.479	211%
		Parada de Lucas	s/info	s/info	.
		Vigário Geral	1.093	3.535	223%
Media AP3			1.320	4.076	209%
AP4	RA XVI	Jacarepaguá	1.990	6.761	240%
		Praça Seca	1.282	4.126	222%
		Freguesia de Jacarepaguá	s/info	s/info	.
		Vila Valqueire	s/info	s/info	.
		Gardênia Azul	s/info	5.858	.
		Curicica	1.817	5.908	225%
		Anil	1.717	5.408	215%
		Pechincha	1.768	5.124	190%
		Taquara	1.620	4.961	206%
	Tanque	1.484	4.586	209%	
	RA XXIV	Barra da Tijuca	3.752	9.928	165%
		Recreio dos Bandeirantes	3.156	7.294	131%
		Vargem Pequena	2.087	5.139	146%
		Vargem Grande	2.340	5.681	143%
		Grumari	s/info	s/info	.
		Joá	2.829	9.126	223%
		Itanhangá	1.496	4.773	219%

		Camorim	1.698	5.804	242%
	RA XXXIV	Cidade de Deus	1.367	4.024	194%
Media AP4			2.027	5.906	191%
AP5	RA XVII	Bangu	1.478	3.546	140%
		Padre Miguel	1.096	2.499	128%
		Senador Câmara	1.271	2.968	134%
		Gericinó	s/info	s/info	.
	RA XVIII	Campo Grande	1.613	3.949	145%
		Santíssimo	s/info	s/info	.
		Senador Vasconcelos	s/info	3.036	.
		Cosmos	s/info	2.335	.
		Inhoaba	s/info	3.423	.
	RA XIX	Santa Cruz	1.140	2.840	149%
		Sepetiba	s/info	s/info	.
		Paciência	s/info	s/info	.
	RA XXXIII	Realengo	1.148	3.332	190%
		Magalhães Bastos	s/info	s/info	.
		Deodoro	s/info	s/info	.
		Vila Militar	s/info	s/info	.
		Jardim Sulacap	s/info	s/info	.
	RA XXVI	Guaratiba	s/info	s/info	.
		Barra de Guaratiba	s/info	7.415	.
Pedra de Guaratiba		1.367	3.044	123%	
Media AP5			1.291	3.103	140%

**Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP). Dados coletados em 11/07/2015 em: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>
Busca efetuada por preço médio de venda de apartamentos com numero de quartos indiferente. Os valores correspondem à media dos preços anunciados no Portal Zap Imóveis
S/info = informações não disponíveis**

**APÊNDICE B: Variação do preço de aluguel de imóveis por bairro na cidade do Rio de Janeiro
(2008-2015)**

Área de Planejamento	Região Administrativa	Bairro	Valor (R\$/m²)		Aumento (%)
			jan/08	jun/15	
AP1	RAI	Santo Cristo	s/info	24	.
		Gamboa	s/info	31	.
		Caju	s/info	s/info	.
		Saúde	s/info	19	.
	RAII	Centro	12	38	217%
		Lapa	s/info	48	.
		Bairro de Fatima	14	41	193%
	RA III	Cidade Nova	s/info	32	.
		Catumbi	s/info	20	.
		Estácio	10	29	190%
		Rio Comprido	10	26	160%
	RA IV	Botafogo	24	48	100%
		Catete	16	45	181%
		Laranjeiras	18	40	122%
		Cosme Velho	13	40	208%
		Flamengo	25	44	76%
		Urca	18	50	178%
		Gloria	14	42	200%
	RA VII	São Cristóvão	10	28	180%
		Benfica	s/info	22	.
Mangueira		s/info	s/info	.	
Vasco da Gama		s/info	s/info	.	
RA XXIII	Santa Teresa	s/info	s/info	.	
Media AP1			15	35	129%
AP2	RA V	Copacabana	20	50	150%
		Leme	22	50	127%
	RA VI	Gávea	21	55	162%
		Jardim Botânico	28	52	86%
		Lagoa	35	57	63%
		Ipanema	34	63	85%
		Leblon	40	65	63%
		São Conrado	21	44	110%
		Vidigal	s/info	51	.
	RA XXVII	Rocinha	s/info	s/info	.
	RA VIII	Tijuca	12	30	150%
		Praça da Bandeira	13	30	131%
		Alto da Boa Vista	s/info	26	.
	RA IX	Grajaú	10	25	150%
		Andaraí	11	25	127%
		Maracanã	13	30	131%

		Vila Isabel	s/info	s/info	.
		Humaitá	24	45	88%
Media AP2			22	44	101%
AP3	RA X	Manguinhos	s/info	s/info	.
		Ramos	s/info	17	.
		Olaria	s/info	17	.
		Bonsucesso	s/info	20	.
	RA XI	Penha	s/info	16	.
		Penha Circular	s/info	17	.
		Brás de Pina	s/info	16	.
		Del Castilho	s/info	26	.
		Engenho da Rainha	s/info	s/info	.
	RA XII	Inhaúma	s/info	15	.
		Higienópolis	s/info	18	.
		Maria da Graça	s/info	22	.
		Tomás Coelho	s/info	17	.
	RA XIII	Abolição	s/info	17	.
		Engenho Novo	s/info	18	.
		Engenho de Dentro	11	21	91%
		Pilares	s/info	22	.
		Lins de Vasconcelos	s/info	20	.
		Meier	14	22	57%
		Piedade	12	20	67%
		São Francisco Xavier	s/info	31	.
		Rocha	s/info	21	.
		Riachuelo	s/info	22	.
		Sampaio	s/info	15	.
		Jacaré	s/info	s/info	.
		Cachambi	11	21	91%
		Agua Santa	s/info	19	.
	Encantado	s/info	22	.	
	Todos os Santos	s/info	20	.	
	RA XIV	Vila Kosmos	s/info	s/info	.
Vicente de Carvalho		s/info	23	.	
Vila da Penha		s/info	17	.	
Vista Alegre		s/info	19	.	
Irajá		s/info	18	.	
Colégio		s/info	s/info	.	
RA XX	Ilha do Governador	11	21	91%	
RA XXII	Guadalupe	s/info	16	.	
	Anchieta	s/info	s/info	.	
	Parque Anchieta	s/info	s/info	.	
	Ricardo de Albuquerque	s/info	s/info	.	
RA XV	Oswaldo Cruz	s/info	16	.	

		Madureira	s/info	16	.	
		Marechal Hermes	s/info	18	.	
		Rocha Miranda	s/info	17	.	
		Vaz Lobo	s/info	14	.	
		Quintino Bocaiuva	s/info	19	.	
		Engenho Leal	s/info	s/info	.	
		Cascadura	s/info	17	.	
		Honório Gurgel	s/info	14	.	
		Campinho	10	17	70%	
		Bento Ribeiro	s/info	16	.	
		Turiáçu	s/info	18	.	
		Cavalcante	s/info	s/info	.	
	RA XXV	Coelho Neto	s/info	s/info	.	
		Acari	s/info	s/info	.	
		Barros Filho	s/info	s/info	.	
		Costa Barros	s/info	s/info	.	
		Pavuna	s/info	15	.	
		Parque Columbia	s/info	15	.	
	RA XXVIII	Jacarezinho	s/info	s/info	.	
	RA XXXI	Cordovil	s/info	23	.	
		Jardim América	s/info	14	.	
		Parada de Lucas	s/info	19	.	
		Vigário Geral	s/info	s/info	.	
Media AP3				12	19	62%
AP4	RA XVI	Jacarepaguá	10	27	170%	
		Praça Seca	s/info	17	.	
		Freguesia de Jacarepaguá	13	s/info	.	
		Vila Valqueire	s/info	s/info	.	
		Gardênia Azul	s/info	s/info	.	
		Curicica	10	24	140%	
		Anil	11	24	118%	
		Pechincha	12	22	83%	
		Taquara	.	21	.	
		Tanque	11	21	91%	
	RA XXIV	Barra da Tijuca	21	37	76%	
		Recreio dos Bandeirantes	16	26	63%	
		Vargem Pequena	s/info	23	.	
		Vargem Grande	13	29	123%	
		Grumari	s/info	s/info	.	
		Joá	s/info	s/info	.	
		Itanhangá	11	19	73%	
		Camorim	s/info	26	.	
	RA XXXIII	Cidade de Deus	s/info	s/info	.	
	Media AP4				13	24

AP5	RA XVII	Bangu	s/info	19	.
		Padre Miguel	s/info	14	.
		Senador Câmara	s/info	s/info	.
		Gericinó	s/info	s/info	.
	RA XVIII	Campo Grande	s/info	18	.
		Santíssimo	s/info	s/info	.
		Senador Vasconcelos	s/info	13	.
		Cosmos	s/info	12	.
		Inhoaba	s/info	13	.
	RA XIX	Santa Cruz	s/info	s/info	.
		Sepetiba	s/info	s/info	.
		Paciência	s/info	12	.
	RA XXXII	Realengo	s/info	17	.
		Magalhães Bastos	s/info	s/info	.
		Deodoro	s/info	s/info	.
		Vila Militar	s/info	s/info	.
		Jardim Sulacap	s/info	18	.
	RA XXVI	Guaratiba	s/info	13	.
		Barra de Guaratiba	s/info	s/info	.
Pedra de Guaratiba		s/info	s/info	.	
Media AP5					

Fonte: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e portal ZAP Imóveis (índice FIPE / ZAP). Dados coletados em 13/07/2015 em: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/> Busca efetuada por preço médio do aluguel de apartamentos com numero de quartos indiferente. Os valores correspondem à media dos preços anunciados no Portal Zap Imóveis