

O ABUSO DA NOÇÃO DE GENTRIFICAÇÃO E A BANAL DEFESA DO DIREITO À CIDADE

THE ABUSE OF THE NOTION OF GENTRIFICATION AND THE BANAL DEFENSE OF THE RIGHT TO THE CITY

EL ABUSO DE LA NOCIÓN DE GENTRIFICACIÓN Y LA DEFENSA BANAL DEL DERECHO A LA CIUDAD

RESUMO

Este artigo discute a palavra *gentrificação*, identifica a sua origem e questiona a extensão abusiva dessa noção ao recobrir o que seria essencial da urbanização, normalizar a positividade da melhoria urbana e generalizar o que seria um típico fenômeno da cidade de Londres. Lembra da análise realizada por Engels (1873) que falou em “método” de Hausmann para descrever a segregação e a transformação urbana de Paris como resultados da reprodução do capital na indústria da construção. Analisa porque na economia imobiliária-financeira do século XXI, a produção do espaço tornou-se muito mais significativa e como a orientação neoliberal do planejamento prioriza o urbanismo empresarial, banaliza a luta urbana e integra os processos locais e globais ao rentismo. Critica a noção de gentrificação como uma denúncia insuficiente propondo o desenvolvimento da teoria do valor e da renda da terra para uma defesa mais coerente do direito à cidade.

Palavras-chave: urbanização, habitação, imobiliário, renda da terra, aluguel

ABSTRACT

This article discusses the word *gentrification*, identifies its origin and questions the abusive extension of this notion by covering what would be essential to urbanization, normalizing the positivity of urban improvement and generalizing what would be a typical phenomenon in the city of London. Remember the analysis carried out by Engels (1873) who spoke of Hausmann's “method” to describe the segregation and the transformation urban of Paris as results of the reproduction of capital in the construction industry. It analyzes why in the real estate-financial economy of the 21st century, the production of space has become much more significant and how the neoliberal orientation of planning prioritizes corporate urbanism, trivializes urban struggle and integrates local and global processes with rentierism. Criticizes the notion of gentrification as an insufficient denunciation, proposing the development of the theory of the value and the land rent for a more coherent defense of the right to the city.

Keywords: urbanization; housing; real state; land rent; rent.

RESUMEN

Este artículo analiza la palabra *gentrificación*, identifica su origen y cuestiona la extensión abusiva de esta noción al abarcar lo que sería esencial para la urbanización, normalizar la positividad de la mejora urbana y generalizar lo que sería un fenómeno típico de la ciudad de Londres. Recordemos el análisis realizado por Engels (1873) quien habló del “método” de Hausmann para describir la segregación y la transformación urbana de París como resultados de la reproducción del capital en la industria de la construcción. Analiza por qué en la economía inmobiliaria-financiera del siglo XXI la producción de espacio se ha vuelto mucho más significativa y cómo la orientación neoliberal de la planificación prioriza el urbanismo corporativo, trivializa la lucha urbana e integra los procesos locales y globales con el rentismo. Critica la noción de gentrificación como una denuncia insuficiente, proponiendo el desarrollo de la teoría del valor y de la renta de la tierra para una defensa más coherente del derecho a la ciudad.

Palabras Clave: urbanización; habitación; inmobiliario; renta de la tierra; alquiler.

 Paulo Cesar Xavier Pereira ^a

^a Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, SP, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2023.80579

Correspondência: pcxperei@usp.br

Recebido em: 10 set. 2023

Revisado em: 8 out. 2023

Aceito em: 06 dez. 2023



Introdução

Muito tem sido escrito sobre a noção de gentrificação para descrever diferentes processos de transformações socioespaciais. Primeiramente, foram observadas intervenções urbanas nos centros das grandes cidades, mas logo notou-se que transformações semelhantes ocorriam em diferentes cidades e que elas podem se manifestar em diferentes espaços e até mesmo em áreas rurais. Atualmente, essa noção revela se cada vez mais como uma generalidade que pode ser entendida de forma muito ampla fazendo com que o uso da palavra gentrificação tenha se mantido para designar diferentes manifestações. O argumento apresentado neste artigo é que o uso extensivo da palavra enfraquece o sentido crítico inicial de denúncia e não desenvolve um poder explicativo capaz de elucidar a luta urbana e de avançar na defesa do direito à cidade.

Este artigo parte da discussão do uso analítico da palavra, busca identificar sua origem crítica e compreender a difusão do uso generalizado dessa noção procurando estabelecer o que seria essencial quando se observa o processo de transformação socioespacial indo além do típico designado pela gentrificação.

Não se pode esquecer que o termo gentrificação poderia ser aplicado para designar os processos de segregação e deslocamento de habitantes nas cidades, como uma tendência à escassez e a elevação dos preços residenciais provocados pelo que Friedrich Engels (2015, p. 40) chamou de “espírito de Haussmann”. Ele concluiu que: “nessas condições a indústria da construção civil, para a qual as moradias mais caras representam um campo de especulação muito atrativo, apenas excepcionalmente construirá moradias para trabalhadores”.

Assim, Engels relacionava tais transformações urbanas a esse método de encarecimento da habitação como uma tendência da atividade da indústria da construção na produção de casas para altos aluguéis. Esse segmento nobre do mercado da construção já era um campo econômico muito favorável à reprodução do capital, pela produção do espaço e comercialização de “propriedades” como mercadorias diferenciadas. Entretanto, ao admitir essa produção mercantil de propriedades diferenciadas é preciso reconhecer que os processos de transformação urbana se exacerbaram na contemporaneidade tornando significativa a economia imobiliária associada à orientação neoliberal da política. O neoliberalismo urbano associa os negócios de gestão dos processos de exclusão social e de apropriação de valores locais ao processo global de finanças mundiais na rubrica da gentrificação (Hidalgo e Janoschka, 2014).

Apesar dessa política, parece muito mais significativo reconhecer que foi o encarecimento dos negócios imobiliários, que implicou na sobrevida das relações capitalistas por meio da produção do espaço. Em conformidade com esse reconhecimento o artigo tem como objetivo destacar o entendimento de como a



renda capitalizada gerada pela capitalização do aluguel da propriedade de imóveis antigos e a renda gerada pela nova produção imobiliária são historicamente conciliadas no valor de troca da terra. Dois tipos de valor de troca, “dois preços [que] são derivados de maneira totalmente diferentes, mas são conciliados em uma única estrutura de preço pelo sistema de mercado (Harvey, 2015, p. 316 e 317).

Ademais, essa preocupação com a formação do valor de troca, dos preços e da renda orienta a luta pela apropriação do valor e do espaço urbano. Trata-se de identificar o fundamento específico dos conflitos na reprodução do capital pela produção do espaço e, também, dos deslocamentos imposto aos habitantes nas aglomerações contemporâneas. Assim, esse artigo busca distinguir o típico do especificamente urbano na produção do espaço. Entende-se que o específico urbano das transformações socioespaciais tende a ficar obscurecido quando se considera a gentrificação, que é típica das áreas mais valorizadas e centrais das cidades dos países centrais. Enfim o método, aqui desenvolvido, afasta-se da generalidade presente no abuso da noção da gentrificação para que ao superar a tipicidade desse fenômeno social se possa encontrar o *específico* da construção da cidade.

Metamorfose: palavras, noções e política

A palavra *gentrification* foi usada como força ideológica e política de uma denúncia por Ruth Glass (1964) na introdução do livro *London: aspects of change*. Esse uso do termo implicava em um forte sentido de classe, tipificando *gentry*, como uma nobre fração social endinheirada capaz de adentrar bairros de trabalhadores e provocar deslocamentos de antigos moradores pela elevação dos preços imobiliários. Hoje, a extensão do termo, em muitos casos, serve para designar positivamente uma transformação de áreas urbanas, restringindo-se à melhoria das condições por meio de conservação, reurbanização, revitalização, restauração ou renovação como resultado de uma política urbana geral (Van Criekingen, 2008) e por essa designação positiva do melhoramento o conflito social e a contradição estão ausentes (SANCHEZ, 2008).

Essa extensão do uso da palavra acompanha a implementação de políticas públicas, que particularmente nas cidades, também, se metamorfosearam. Tanto que junto com o avanço das políticas urbanas neoliberais a habitação tem se consolidado como um bem de troca e o espaço urbano como um instrumento de capitalização, ambos, em função da reprodução do capital. A consequência dessa redução dos fragmentos do espaço à mercadoria é mais alarmante porque essas metamorfoses da política urbana evidenciam a injustiça espacial por meio da intensificação das desigualdades urbanas e da segregação residencial. Na atualidade, as manifestações da questão socioespacial (criminalização dos pobres, deslocamentos residenciais, pessoas em condição de rua, etc.) têm se multiplicado e a responsabilidade do Estado pela urbanização e pela justiça



espacial tem sido minimizada. Trata-se de uma tendência geral das políticas urbanas onde tem predominado o neoliberalismo e o Estado limita-se a regular o déficit habitacional pela oferta de crédito imobiliário fomentando o endividamento das famílias, o urbanismo empresarial e o incessante aumento dos preços dos produtos arquitetônicos e a relativa escassez dos terrenos para construção.

Essa cidade neoliberal impulsionada pela urbanização financeirizada leva a desigualdades novas e mais profundas que exigem reflexão sobre as transformações recentes que amplie a compreensão crítica da nova produção do espaço em que os processos de exploração do trabalho, de espoliação (urbana, imobiliária e financeira) e de dominação (desapropriação) dos espaços se misturam. Nela a positividade da gentrificação segue o “espírito de Haussmann” na transformação dos espaços gerando manifestações que significam aburguesamento, elitização, gourmetização, erotização em diferentes materialidades, formas e funções (residencial, comercial, turística, cultural etc.). Mas, a potência elitista da *gentry* é sempre a mesma: imposição de paisagens e estilos de vida caros impeditivos para pessoas com menor poder aquisitivo. É por isso que o termo inglês *gentrification* se consagrou como um conceito de luta ideológica e política que descreve a tragédia urbana, a denúncia da segregação e da imposição do deslocamento de moradia. Ele indica que determinados espaços estão sendo instrumentalizados pelo interesse de maior lucro capitalista e de maior renda pela capitalização do aluguel das propriedades. No entanto, pelo seu uso positivo é um conceito que está fadado ao esvaziamento, se a noção de *rent gap* não for considerada.

O *rent gap*, conceito proposto por Neil Smith (1987), deu vigor ao termo utilizado por Glass (1964) permitindo penetrar nas novas e velhas desigualdades das cidades contemporâneas e na essência das formas atuais de produção espacial. Ele considera que a renda potencial é a quantidade de renda que pode ser capitalizada por meio do “melhor e mais adequado” e que o uso desse conceito especialmente importante para explicar a diferença de renda que possibilita a gentrificação (Smith, 2015, p. 95). Entendo que a partir da crítica do uso combinado dessas noções, *gentrification* e *rent gap*, delineia-se os limites da noção de gentrificação e do avanço em seu potencial de denúncia. Para compreender esses limites, propõe-se discutir o seguinte: a realização do *rent gap* é justificada pela visibilidade da melhoria urbana e pelos efeitos positivos da gentrificação.

Trata-se de apresentar o argumento de que ambos os conceitos apesar de academicamente consagrados não tem desenvolvido o necessário poder explicativo para esclarecer a imposição do deslocamento e segregação em áreas da cidade. A primeira noção ao tempo em que perde o seu significado classista inglês se reduz à positividade elitista das interpretações neoliberais favoráveis ao planejamento urbano corporativo. A palavra gentrificação revela-se rica em atributos positivos e desejados para distinguir as melhores áreas na cidade.



Acaba-se por estimular outro uso, um verdadeiro abuso da noção, fazendo com que a gentrificação perdesse sua força de contestação. Como consequência o seu caráter de denúncia, que a caracterizou, foi esvaziado à medida que os efeitos práticos e materiais dos melhoramentos prevaleceram como resultado e efeito desejado a ser pago. Nessa mudança de visão analítica, o urbanismo corporativo passou a apresentar a gentrificação como legítima apropriação do *rent gap* em favor de uma estratégia imobiliária de valorização-depreciação-revalorização dos imóveis que diferencia de forma nova os espaços da cidade envolvendo agentes públicos e privados em busca de uma maximização da renda da terra e de maximização do lucro com imóveis novos ou reformados.

A gentrificação, embora não seja um processo novo, generalizou-se no contexto neoliberal. Em sua generalização apresentou diversas modalidades materiais e funcionais em diferentes combinações entre atores públicos e privados. Assim, uma noção inicialmente crítica pensada como fenômeno típico em seu uso extensivo e superficial não se configurou como algo essencial para a compreensão das transformações socioespaciais limitando-se a generalizar as manifestações de desigualdade em sua tipicidade elitista: polos de tecnologia ou turísticos, patrimônio histórico, gourmetização, etc. O importante a reter é que o específico não tem sido alcançado na compreensão dos processos de reprodução do capital na indústria da construção e ao obscurecimento da produção capitalista do espaço. Nesse sentido, o uso da palavra gentrificação assemelha-se ao de especulação.

Tradicionalmente, a palavra especulação tem a ver com esse apagamento e desconhecimento do *específico* na transformação das cidades que deveria estar melhor discutido há muito tempo. Isso é o que se pode pensar quando em *O capital* admite-se sem crítica a justificativa do empresário de elevar artificialmente o preço dos produtos da construção. A leitura do depoimento do construtor, Edward Capps, em sua consulta aos relatórios da Comissão Bancária de 1857, leva Marx a afirmar que:

Sem construção especulativa, e isso em larga escala, nenhum empreiteiro pode ir em frente. O lucro obtido da própria construção é extremamente pequeno; seu ganho principal consiste na elevação da renda fundiária, na hábil escolha e exploração do terreno da construção. (MARX, 1984, p. 175)

Esse relato está citado no capítulo 12 de *O Capital*, quando Marx discute o período de trabalho. A justificativa do especulador aparece como necessidade do empresário envolver-se com construções especulativas, como se tal atividade fosse resultado de um estágio do desenvolvimento técnico da produção capitalista na construção. Mais adiante Marx volta-se às mesmas afirmações do empresário londrino. Capps será novamente citado em *O capital*, agora no capítulo 46, para explicar que quando se trata das “cidades em



crescimento rápido, especialmente onde a construção é feita, como em Londres, em escala industrial, o objeto principal da especulação não é o imóvel, mas a renda fundiária” (MARX, 1985, p. 238)

A distinção do objeto em que se opera a especulação é de enorme importância para análise que busca decifrar a produção do espaço. Harvey (2015) destaca essas afirmações sobre o elemento especulativo na construção de cidades muito importantes. Ele claramente destaca a sua importância e indica entre as “forças básicas que regulam o preço da terra... as receitas futuras antecipadas da renda” e, ainda, ressalta que as antecipações de mudanças especulativas “afetam do mesmo modo os preços da terra e da propriedade”. Afirmando que o “elemento especulativo esta sempre presente na comercialização da terra [...] embora Marx em geral exclua a especulação do seu campo de ação”. Para concluir, na página seguinte, que há nela “uma importância geral maior do que Marx parece ter percebido” (HARVEY, 2015, p. 471 e 472). O que o leva a uma generalização descuidada, que logo se por confundir a propriedade da terra com a propriedade de bem financeiro. Assim, o geógrafo envereda-se por outro caminho; não o da produção do espaço.

Frente à dificuldade das especificidades da propriedade dos imóveis e dos demais bens é preciso considerar que os agentes do imobiliário atuam para gerar novas configurações e estruturas de apropriação da renda da terra. Cabe notar que eles atuam para aumentar os preços pactuando políticas de repressão e coerção ou cooperação e sedução dos consumidores e dos investidores na construção e na criação de um gradiente de aluguéis mais altos na cidade. Isso porque, de fato, ao contrário da estratégia do lucro industrial, na busca do melhor uso da terra, como estratégia imobiliária, a capitalização dos rendimentos da propriedade e “as rendas aumentadas superam em muito o lucro a ser obtido do investimento direto” (ibidem, p. 473).

Na análise dessa política de coalizão de classes entre capitalistas e proprietários de terras, o estudo avançado da renda e da propriedade da terra na produção do espaço tem um papel central, especificamente nos espaços de renovação ou de melhoria urbana. Smith (1996) relacionou a gentrificação ao problema da renda da terra por meio do *rent gap*. Dessa maneira simplificada, ele pretendeu revelar o conflito capitalista interclasses incorporando uma explicação econômica. A realização do *rent gap* implica distribuição de lucros e de rendas aumentados pela operação do negócio imobiliário.

Na análise dessas lutas especificamente urbanas, o “fundamental” é a pactuação das frações da classe capitalista com os interesses imobiliários e nos preços da terra, que acaba por orientar as diversas políticas urbanas. O “conflito entre pró-crescimento e não-crescimento é tão fundamental para a produção do espaço quanto o é a luta entre o capital e trabalho” (GOTTDIENER, 1993, p. 221). Valendo observar que Diaz Parra (2014) e outros têm afirmado que na atualidade o “complexo imobiliário-financeiro e de construção” se tornou o pilar atual da economia urbana.



O PRAGMATISMO NEOLIBERAL E O ABUSO DA NOÇÃO GENTRIFICAÇÃO

O pragmatismo das construções provoca o deslocamento devido ao impacto dos melhoramentos nos preços dos negócios imobiliários, financeiros e da indústria da construção. Esse deslocamento de famílias que não podiam pagar começou a ser denunciado como gentrificação e, também, identificado com uma atividade de apropriação da diferença de preços por agentes imobiliários no mercado. Importante notar que melhoria no ambiente urbano pode ser associado ao aumento nos preços dos imóveis, mas não necessariamente ao deslocamento de antigos moradores.

Devido a associação entre o pragmatismo empresarial e a positividade do urbanismo o uso abusivo da palavra gentrificação se colocou como uma disputa ideológica sobre a noção, no sentido, de um lado, de denúncia relativa ao deslocamento de antigos moradores e, de outro, a melhoria nas condições urbanas. A noção de gentrificação tende, portanto, à ambiguidade ao mudar de significado prevalecendo o sentido dado pelos agentes gentrificadores, ou seja, pelas forças que concorrem para a valorização. Assim, o conceito de gentrificação se tornou um conceito disputado no planejamento urbano pelos agentes favoráveis à positividade da urbanização, tendendo contra àqueles que não aceitam o deslocamento habitacional causado pela melhoria. Trata-se de uma disputa política entre agentes imobiliários e a população urbana. De um lado, ficam os habitantes a favor do direito à cidade e que usam a noção de gentrificação como denúncia do deslocamento impositivo. De outro, aqueles que negam o valor de uso do espaço e almejam a apropriação do valor de troca como mais significativo do que o uso¹.

Para aprofundar a compreensão dessa disputa é necessário discutir o conceito de aluguel e sua ligação com a renda e a teoria do valor. Isso permitirá avançar a teoria da renda da terra e ampliar a compreensão dos processos de produção do espaço urbano. Conseqüentemente, torna mais eficaz o desvendamento da fragmentação urbana e da hierarquia das desigualdades socioespaciais. Além do mais, tudo indica que a compreensão de tais noções também seja estratégica para a mobilização social e a participação na luta pela cidade.

A exposição teórica a seguir permitirá compreender como o movimento do capital na indústria da construção, a renda capitalizada e a função do capital fictício na produção mercantil do espaço da cidade se combinam.

¹ Capel (2013) faz uma distinção entre atores e agentes na construção da cidade que tem implicações importantes para a pesquisa sobre o jogo urbano e imobiliário.



Dizer que há uma produção de mercadoria para o ambiente construído implica que podem ser formados mercados para a produção e venda de elementos individuais que, conseqüentemente, têm um valor de uso, um valor de troca e um valor. Aqui encontramos alguns problemas adicionais. [...] Então, dois tipos de valor de troca existem lado a lado: o aluguel capitalizado sobre os elementos antigos e o preço de produção sobre novos. Os dois preços são derivados de maneiras totalmente diferentes, mas são conciliados em uma única estrutura de preço pelo sistema de mercado (HARVEY, 2015, p. 317) (Grifo nosso).

Esses dois tipos de valor de troca, "o aluguel capitalizado sobre os elementos antigos e o preço de produção sobre novos", estabelecem os parâmetros nos quais se baseia o preço final do imóvel. Entende-se que a diferença de preços que se estabelece na formação do *rent gap* é harmonizada pelos mecanismos do mercado imobiliário. Historicamente, desde o primeiro momento da formação dos mercados de terras e de edifícios, a reconciliação desses tipos de valor envolve a ação do Estado e a luta política pactuada no mercado pelo acesso ao espaço e ao valor. O montante e a determinação da renda envolvem crises e reajustes na transformação entre preço e valor. Nessa definição, como adverte Marx no já mencionado capítulo 46:

É preciso distinguir se a renda decorre de um preço de monopólio por existir um preço de monopólio dos produtos ou do próprio solo dela independente, ou se os produtos são vendidos por um preço de monopólio porque existe uma renda. Quando falamos de preço de monopólio, pensamos num preço que é determinado pela ânsia de comprar e pela capacidade de pagar dos compradores, independente do preço determinado pelo preço de produção geral, bem como do determinado pelo valor dos produtos (MARX, 1985, p. 239).

Por conseguinte, na discussão da transformação de preço e valor há, também, a transformação do valor em preço sendo necessário distinguir duas coisas, ou melhor, dois movimentos: 1) quando a renda deriva da formação de um preço de monopólio pelo apetite dos compradores ou 2) quando advém um preço de monopólio porque há uma renda na produção. Isso implica admitir que, na produção do espaço, há dois tipos de formação de valor de troca da terra e da propriedade: pela capitalização da renda que deriva do mercado e pelo valor que deriva da produção.

Isso parece bastante não convencional. Há implicações amplas e muito importantes dessa aparente irracionalidade para a reprodução do capital, Marx as percebeu e Harvey (2015) em sua leitura procurou estabelecer o limite delas e ajuizar uma volta às categorias para desenvolvê-las. Assim, cabe insistir na necessidade de repensar os conceitos de aluguel e de renda, porque precisam ficar integrados totalmente na teoria do valor. Enfrentar tal desafio, de desenvolver o específico da produção capitalista do espaço permitiria avançar as lutas urbanas e a defesa do direito à cidade, quiçá, desenvolver a teoria sobre o *rent gap* ou do setor da construção?



Do rent gap aos preços de monopólio dos imóveis e a renda da terra

A noção de *rent gap* proposta por Smith poderia ser aprimorada para melhor esclarecer a gentrificação e desenvolver o estudo da teoria da renda da terra. Essa teoria é uma questão controversa e complexa, que precisa ser mais bem estudada. Conforme Henri Lefebvre, o próprio Marx, apesar de ter estabelecido a problemática básica da crítica da economia política de sua época, apresentou contribuições sobre o tema do qual emergiram novos problemas sem, contudo, desenvolver respostas. Entre esses novos problemas poder-se-ia incluir uma teoria do imobiliário inclusive pelo “papel simbólico da propriedade” que apesar de “progressivamente integrado ao capitalismo, está ainda em processo de elaboração” (LEFEBVRE, 1999a, p. 167).

A propriedade da terra é um monopólio de um bem da natureza (e monopólio do espaço que o contém). Embora funcione como mercadoria não é produto de trabalho e, portanto, não se constitui em valor. Entretanto, essa propriedade quando expressa como mercadoria aparece como tendo um valor de troca porque apresenta um preço. Esse preço de mercado na medida em que não procede de uma valorização produzida pelo trabalho não encontra correspondência à noção de valor como trabalho socialmente necessário para sua produção. Entretanto, no mercado se constitui como equivalente e adquire um preço de monopólio e, nesse caso, contém um sobrelucro como parte excedente da mais-valia média: um valor maior do que o preço de produção. De maneira que, como argumentou Marx, é uma mais-valia extra que pode ser convertida em renda da terra e capturada como pagamento pelo direito de propriedade do dono da terra.

O desvendamento da metamorfose do valor extra em renda foi desenvolvido em *O capital* na Sexta Sessão, no C III. O preço da terra é entendido como capitalização da renda que capturou os resultados extraordinários da valorização do produto, que a utilizou. A metamorfose do sobrelucro determina a renda da terra. Essa explicação da renda é o segundo caso mencionado, quando a renda guarda relação com o preço de produção e funciona como um *faux frais*, um falso custo de produção a ser pago ao proprietário da terra.

O primeiro caso, quando a renda deriva da formação de um preço monopolista é distinto, uma vez que “os produtos são vendidos a preços de monopólio” e o “preço de monopólio cria a renda”, fazendo com que o mercado imobiliário, basicamente, se sustente em preços sem valor. Nesse caso o movimento da transformação é do preço para o valor revelando aspecto específico da construção. A propriedade da terra imbricada no produto final, pode funcionar como uma espécie de capital fictício. Nesse caso, é o preço de monopólio pelo qual o produto final é vendido que constituirá a formação da renda. O empresário da construção se prepara para buscar a melhor venda, por meio da capitalização. Aquela condição que lhe permita alcançar o preço mais elevado com renda capitalizada. O fato de o preço final ter de se ajustar ao



valor de um capital fictício (um cálculo da capitalização da renda de terra projetada) já não é mais a de um falso custo de produção, mas corresponde de fato à realização de um falso valor social, renda potencial. Seja como falso custo de produção, seja como realização de falso valor social, cada movimento à sua maneira contribui para o aumento dos preços.

O exemplo usado por Marx, no capítulo 46, Livro III, diz respeito ao alto preço do vinho. Ele explica o elevado preço do vinho, como um preço monopolista gerador da renda pela preferência e capacidade de pagamento daqueles que preferem o produto excepcional produzido em uma determinada condição². Uma situação semelhante ocorre na produção de imóveis para mercado quando há indivíduos ou famílias que estão dispostos a pagar um preço mais alto para realizar suas preferências de moradia. Nesse mercado, a capitalização do aluguel define o valor de troca do imóvel e o aluguel determina a geração de renda. Será do ponto de vista do agente imobiliário a escolha de fazer o melhor uso da terra e obter o preço mais alto para seu produto. Mas, será a conciliação do preço do aluguel capitalizado com o preço de produção da construção nova que determina a renda da terra, como se fosse uma harmonização com o valor potencial que estabelece o *rent gap*.

Busca-se o melhor uso do espaço que definirá o preço e proporcionará o maior lucro. No entanto, os casos de definição são diferentes e apresentam maneiras diferentes de estabelecer o trabalho abstrato como valor de troca de acordo com a lei do valor: para um, o valor de troca é estabelecido a partir da manufatura; mas, no outro caso, o valor de troca é determinado a partir do mercado pelo maior aumento do preço de monopólio da mercadoria. Conforme mencionado acima são dois preços distintos obtidos de maneira muito diferente, mas que se reconciliam pelos mecanismos de mercado.

Na análise desses mecanismos é importante a determinação do valor de troca pelo trabalho abstrato, como uma troca abstrata de trabalhos, cabendo lembrar que essa determinação estabelece a renda associada aos fluxos de capital no processo de acumulação da indústria da construção. O estudo desses movimentos de capital torna possível distinguir quando a renda ocorre como *faux frais* ou quando advém de sua condição de capital fictício no qual a propriedade da terra funciona como se fosse capital. Essa função especificamente capitalista da terra quebra o paradigma do preço da terra na construção como *faux frais* para criar a possibilidade de se pensar na renda e na propriedade da terra como uma forma de maximizar a valorização imobiliária do capital.

² O preço de monopólio do vinho excepcional gera a renda. “Um vinhedo que produz um vinho de excepcional qualidade, que de fato só pode ser produzido em quantidade relativamente pequena, tem um preço de monopólio. Devido a esse preço de monopólio, cujo excedente acima do valor do produto é determinado tão somente pela riqueza e pela paixão de distintos bebedores de vinho, o viticultor consegue realizar um significativo sobrelucro” (Marx, 1985, p. 239).



É importante ter em mente que a prevalência de preços monopolistas no mercado de terras e edifícios prioriza razões políticas para um pacto imobiliário na construção da cidade. Inclusive porque os preços imobiliários são geradores de renda, reduzem a importância da racionalidade industrial e dispensam o aumento a produtividade para economizar mão de obra (PEREIRA, 1988). Decorre dessa especificidade problemas novos para a pesquisa que precisa compreender não só como se coordenam os diversos setores industriais envolvidos com a produção imobiliária, mas também como se distribuem as diferentes formas de produção do espaço construído que se imbricam segregando e buscando os níveis mais altos de lucro e de renda.

ABANDONAR AS “CAPAS VERBAIS”, APROFUNDAR A TEORIA DA RENDA

A essa altura, afirma-se que não se pode manter a insuficiência da noção de gentrificação para denunciar o despejo imposto ao morador e nem a ambiguidade do *rent gap* que mascara com a positividade da melhoria urbana, o agenciamento imobiliário para a realização da renda potencial. Ainda é necessário desenvolver a teoria da renda na construção da cidade para o desmascaramento do urbanismo cínico em que melhorar para uns implica em piorar para outros.

A sugestão desse dilema é destacar a necessidade de ir além das imposições na denúncia do urbanismo corporativo e avançar a crítica da contradição entre valor de uso e valor de troca no produto imobiliário. Não importa que em condições competitivas o preço de venda de uma propriedade pode ser determinado a partir do preço de produção; os preços imobiliários altos são impostos pela tendência do mercado, que é o "*highest and the best use*". Essa tendência altista, como vimos, apoia-se na capitalização e na formação de preços monopolistas.

O desenvolvimento da teoria da renda da terra depende da análise científica da produção capitalista de mercadorias e foi exposto por Marx na Sexta Seção do Livro III. Nela é demonstrado que a renda da terra é uma metamorfose do valor-extra, ou sobrelucro, criado na produção. A renda não existe, portanto, independente da teoria do valor. Não é a terra, mas o direito à propriedade em suas relações capitalistas com a produção que determina a renda da terra. Até mesmo as influências à primeira vista "naturais" ou de "localização" dependem das condições de produção e comercialização de uma determinada mercadoria. De modo que a renda da terra é explicada como o resultado do monopólio da propriedade da terra no processo social de produção capitalista e depende das condições históricas dessa sociedade. Tanto é assim que o que parecia ser o passado, a propriedade privada da terra reconstituída pelo capital, funciona como sendo moderna propriedade capitalista da terra garantindo sobrevida a uma categoria histórica que continua cobrando seus tributos e ainda “pesa sobre o conjunto da sociedade” (LEFEBVRE, 1999a, p. 167).



Ao longo desta Seção, desde o capítulo 37, Marx desenvolve uma crítica da economia política sobre a renda da terra na produção agrícola. É somente no capítulo 46 que apresenta elementos para discussão sobre a renda da terra em outros setores de produção. Nesse capítulo, reuniu apontamentos com os quais iria ampliar o estudo dos tipos de renda nas atividades não agrícolas: na mineração e na construção. Assim, ficou interrompida a análise da renda que não passou das discutidas formas da renda: monopolista, absoluta e diferenciais na agricultura.

Marx percebe e aponta para a necessidade de mais estudos sobre a renda da terra, especialmente, para a compreensão da renda da terra para a construção e para a mineração. Tanto que o capítulo 46 é intitulado *Renda dos terrenos destinados à construção. Renda de mineração. Preço da terra*. Nota logo ao início:

Onde quer que exista renda, a diferencial aparece por toda parte [...]. Onde quer que as forças naturais sejam monopolizáveis e assegurem um sobrelucro ao industrial que as explora [...] aquele cujo título sobre uma parcela do globo terrestre o torna proprietário desses objetos da Natureza subtrai esse sobrelucro, na forma de renda, do capital em funcionamento. (MARX, 1985, p. 237).

A seguir, ele lembra rapidamente a contribuição de Adam Smith para o tema e é incisivo em importante passagem crítica sobre Henry Charles Carey por “confundir o aluguel... com renda do mero solo”. Em sequência, ainda no longo primeiro parágrafo, qualifica a apropriação da terra e a sua especificidade para toda produção, revelando que:

Aqui dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra para fins de reprodução ou extração e, por outro, o espaço que é necessário como um elemento de toda produção e de toda atividade humana. E em ambos sentidos a propriedade fundiária exige tributo. A demanda por terrenos para construção eleva o valor do solo enquanto espaço e fundamento e por meio disso aumenta a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como material de construção (MARX, 1985, p. 238).

Deixa claro que a propriedade da terra se refere a um monopólio duplo: o monopólio dos elementos naturais (terra-matéria) e o monopólio da terra como base (terra-espaço)³. É importante destacar que, fundado nesses monopólios, o entendimento desse duplo aspecto da propriedade da terra, como matéria e como espaço, sugere uma tríade para os tipos de renda. Conforme o uso da terra, um tipo refere-se à exploração dos seus elementos naturais, outro tipo para a extração desses elementos e, um terceiro tipo, referindo-se ao uso da terra como espaço e base de alguma atividade.

³ Relevante indicar que o desenvolvimento da ideia de duplo monopólio foi obnubilada apesar de considerada em Lenin V. I. *A questão agrária e ‘os críticos de Marx’*. Rio de Janeiro, Ed. Calvino, 1945.



A formulação dessa tríade avança e desenvolve uma compreensão dos processos do capital e da propriedade da terra em diferentes atividades industriais. Nas quais considerando-se as potencialidades para a geração de renda chega-se a três tipos: a renda fundiária, a renda extrativa e a renda imobiliária. É importante notar que todos esses três tipos de renda, embora não sejam exclusivos da indústria da construção, ocorrem na reprodução do capital na construção da cidade. Fundamentalmente deve-se considerar que é na transfiguração da renda da terra entre o monopólio da exploração (renda fundiária) e o monopólio territorial (renda imobiliária) que explica a tendência de aumento incessante dos preços da terra (Pereira, 1988, p. 120).

Na construção imobiliária, o monopólio da privatização do terreno destinado a produção permite a realização de todo valor incorporado por meio da máxima exploração do trabalho de construir. Não importa que a realização seja um valor “excessivo” com relação a equalização social do trabalho, ele será realizado sob a forma de renda fundiária absoluta. É esse valor em “excesso” na produção que engendra a renda fundiária absoluta favorecendo a realização de todo valor resultante da exploração do trabalho na construção. As spas estão sendo utilizadas porque o excessivo se deve a um falso valor social que deriva da composição orgânica do capital e funciona na determinação da renda e dos preços dos produtos como se fosse verdadeiro.

Nas transfigurações da renda da terra - fundiária e imobiliária - à medida que a renda absoluta é um valor que ultrapassa o preço de produção, essas transfigurações fazem a renda imobiliária funcionar no mercado de edifícios como se fosse uma trava do movimento de preços e não permite que o preço do imóvel se rebaixe, mesmo que novas condições de produção reduzam o valor suposto nas futuras construções (PEREIRA, 1988, 121).

Entretanto, essa importante questão da composição orgânica do capital na construção ficou obscurecida pelas declarações do especulador londrino Capps. Entendo que faltou crítica à visão industrial desse empresário na construção e por meio da persistência de seu argumento banal recuperado de maneira acrítica, o uso da palavra especulação foi mantido como se fosse uma explicação para as atividades empresariais na construção.

Atualmente, o obscurecimento de uma questão construção da cidade pela maneira de falar é renovado pela disseminação abusiva da palavra gentrificação e pelo pouco desenvolvimento da teoria da renda da terra. O uso dessas palavras, especulação ou gentrificação, apesar da intenção de denúncia tem funcionado como "capas verbais" e instituído um campo cego nos estudos urbanos. Cegueira que estorva o avanço da crítica da produção capitalista do espaço.



O que fazer 1: relativizar a noção de gentrificação

Dada a ideia de uma urbanização planetária, a gentrificação se tornou uma ocorrência mundial sistemática em que projetos urbanos envolvendo grandes investimentos se mostram como respostas justificáveis do ponto de vista do capital. Emergem como uma resposta à necessidade de sobrevivência do capitalismo? Sim, como sustentabilidade de várias instituições que compõem o Estado envolvendo os agentes do capital na produção do espaço, que acabam por influenciar diretamente o movimento dos preços dos imóveis, especialmente, na movimentação do valor no processo de depreciação da renda da terra e no processo de crescimento potencial dessa renda (HARVEY, 2015). Essas movimentações dos preços dos imóveis criam aquela "expectativa de grandes lucros que é a chave para explicar a atual difusão da gentrificação em cidades de todo o mundo"⁴.

Vários autores (Chris Hamnett, Tim Butler, David Ley e outros) argumentam que a gentrificação é causada por uma mudança nos padrões de consumo, que a partir de um ponto hipotético no tempo as pessoas teriam passado a preferir a "vida urbana" e não a "suburbana". Smith (1979, 1996) rejeitou esse argumento e mostrou que os dois fenômenos podem ser entendidos como complementares, incluindo o argumento de que os processos que levam do *rent gap* à gentrificação não são economicamente incompatíveis com os processos gerais do imobiliário e da expansão suburbana.

A demonstração desses processos não refuta a percepção sociológica de que a gentrificação vincula-se à mudança social ao nível da reprodução total. A troca da moradia preferencial para o grupo social de classe média mostra que não é apenas um desejo das famílias desse grupo social de "voltar para o centro". Há uma operação urbana relacionada aos mecanismos do *rent gap* que move a valorização imobiliária do capital e que mostra que essa mudança é uma condição do desenvolvimento da economia urbana para uma nova distribuição espacial da população e tem importância na estrutura econômica do mercado imobiliário.

Portanto, é necessário avaliar o uso original da noção de gentrificação, como a entrada de um grupo social das camadas médias mais enriquecida nas áreas centrais das grandes cidades. Esse entendimento tipifica o fenômeno da gentrificação, tal como fez Glass (1964) ao usar o termo *gentry*, um grupo da nobreza. A gentrificação seria um fenômeno restrito ao enobrecimento urbano impondo de modo elitista uma nova segregação do espaço alçada pela elevação dos altos preços. Os limites desse entendimento foram questionados em seu vínculo com o *rent gap*, ampliando a noção original e ligando-a ao processo econômico geral de formação de renda da terra pela operacionalização da diferença entre a realização da renda potencial e a atual renda capitalizada. Trata-se, então, de pensar sobre a transformação incessante da mais-valia em

⁴ Conforme Duque Calvache (2014, p. 2) "expectativa de grandes beneficios que es la clave para explicar la actual omnipresencia de la gentrificación en ciudades de todo el mundo".



renda, e sobre a ameaça que paira todos, já que se há que pagar renda pelo acesso à terra. Enquanto fenômeno social típico, a gentrificação é uma forma particular desse processo geral.

Todavia, a exploração da potencialidade econômica do *rent gap* é um processo geral. A operacionalização do potencial de valorização imobiliária pode incidir em qualquer área da cidade e em qualquer cidade. Não importa em qual desses espaços a coalizão de proprietários e capitalistas busca essa operacionalização e torna presente as questões sobre o deslocamento impositivo e a segregação da população de acordo com o poder aquisitivo.

Nesse jogo, a dialética da apropriação espacial (do já existente) com a produção espacial (do novo), historicamente tem permanecido como um campo cego. Assim, ela tem sido obscurecida e a especificidade da articulação do processo urbano-industrial precisa ser mais bem compreendida. Inclusive, a dinâmica da produção capitalista do espaço pelo estudo da renda da terra, do lucro e dos juros. Esclarecimentos sobre a gentrificação em Londres como uma manifestação típica da *gentry* nas análises de mudança aprofundarão a compreensão do fenômeno em sua tipicidade de classe. No entanto, o típico não é o específico; sendo ainda necessário buscar o especificamente urbano na produção do espaço.

O que fazer 2: aprofundar o “rent gap”

A noção de *rent gap* amplia a de *gentrification*, mas não a especifica. Associadas ou combinadas, elas passam a indicar um processo geral da economia urbana que leva a deslocamentos familiares e desigualdades urbanas no crescimento das cidades. O aprofundamento teórico da compreensão desses processos leva ao conhecimento sobre a essência do deslocamento da população em áreas da cidade e, também, dos persistentes mecanismos socioeconômicos que estruturam a distribuição espacial e a segregação urbana. Embora, o que tem sido chamado de gentrificação se manifesta de maneira pontual e diversa em cada bairro e em cada cidade podendo ser examinada como uma pressão para o redensolvimento econômico e valorização de áreas sociais degradadas (CLARK, 1988).

Nesse sentido, a noção de gentrificação é banal ao considerar na transformação urbana a superfície do processo. O *rent gap* simplificou a questão da renda ao estabelecer na renda potencial como capaz de revelar a luta social. Enquanto a renda potencial refere-se à melhor expectativa de renda da terra e do preço dos aluguéis a serem obtidos (no futuro) que o proprietário poderá receber por meio de investimento (público-privado) ao melhorar as condições de uso da terra:



Em seu uso atual da terra, um local ou bairro é capaz de capitalizar uma determinada quantidade de renda da terra. Em geral, por motivos de localização, essa área pode ser capaz de capitalizar quantidades maiores de renda com um uso diferente do terreno. A renda potencial da terra é o valor que poderia ser capitalizado sob o "uso máximo e melhor" do terreno (na linguagem dos planejadores) - ou, pelo menos, sob um uso mais intenso e melhor. Esse conceito é particularmente importante para explicar a gentrificação. Com base nesses conceitos, é possível delinear o processo histórico que tornou certos bairros propícios à gentrificação⁵.

A discussão sobre a definição do máximo e melhor do terreno como se sabe é difícil e sempre se constitui numa questão aberta. Por isso, o importante a reter é que a renda potencial não é definida apenas pelo preço de produção da construção nova. A expectativa futura da renda e do preço (potencial) da terra também inclui a capacidade e a disposição de pagar um preço de monopólio pelo acesso ou aquisição. Condição essa que vai além da produção propriamente dita e que determinará a expectativa de lucratividade da construção e dos negócios imobiliários. Pagar um preço mais alto para realizar as preferências de moradia torna ainda maior os preços monopolistas. Esses preços geram renda imobiliária mais elevada e, certamente, deixam excluídos aqueles que não podem pagar tanto⁶.

Portanto, a expectativa de lucratividade com a valorização nos negócios imobiliários se manifesta essencialmente como um conflito na produção do espaço entre o que é valor de uso para os atuais ocupantes e o que é valor de troca para os agentes capitalistas do urbanismo corporativo. Esse conflito expressa uma determinada maneira (popular) de usar a terra (aquela com menor renda capitalizada) e essa maneira é contraposta pela do urbanista na busca "*the best use*". Trata-se de uma contraposição em espelho cegante, em termos lefebvrianos, que eclipsa até mesmo a existência do campo cego. Tanto que Slater (2016) afirma que no *rent gap* o fundamental é distinguir quem prioriza o valor de uso atual de quem busca o máximo valor de troca. Essa diferença de motivação social manifesta interesses de classe específicos, em que o lucro tem precedência sobre o uso⁷.

No capítulo 46 de *O capital* afirma-se como é desavergonhada e secular essa luta em que "a miséria é para os proprietários de imóveis uma fonte mais abundante do que as minas de Potosi" descobertas no século XVI e

⁵ Conforme Smith (1996, p. 60) "Under its present land use, a site or neighborhood is able. To capitalize a certain quantity of ground rent. For reasons of location, usually, such an area may be able to capitalize higher quantities of ground rent under a different land use. Potential ground rent is the amount that could be capitalized under the land's 'highest and the best use' (in planners' parlance) - or at least under a higher and better use. This concept is particularly important in explaining gentrification. On the basis of these concepts, the historical process that has made certain neighborhoods ripe for gentrification can be outlined."

⁶ De acordo com Marx (1985, p. 237), "pela preponderância do preço de monopólio [...] e o poder descomunal a que essa propriedade fundiária dá origem, quando reunida na mesma mão com o capital industrial, habilita este a praticamente excluir da Terra, enquanto sua moradia, os trabalhadores em luta pelo salário".

⁷ Conforme Slater (2016) "The rent gap thus highlights specific social (class) interests, where the quest for profit takes precedence over the quest for shelter."



das quais se extraiu prata durante séculos. Na virada para o século XXI, com a financeirização da cidade, esses conflitos estão presentes e a contradição tende a se intensificar podendo gerar lutas e uma crise global que envolve todo o sistema financeiro. É conhecido que em várias cidades "a provisão de moradia sob o capitalismo mudou de uma situação em que a busca de valores de uso dominava para uma em que o valor de troca é primordial"⁸. Nas décadas recentes, as formas de rendas da propriedade capitalista ganharam complexidade, se associaram e, hoje, elas absolutizam a importância da propriedade do dinheiro e da propriedade da terra em diferentes movimentações do valor como capital fictício.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo procurou estabelecer uma base necessária para a compreensão das lutas sociais e das melhorias urbanas diante das políticas de gentrificação, sejam estas positivas ou não. Ele indica que é importante que o debate se afaste do campo cego criado pelas interpretações baseadas no abuso das palavras especulação e gentrificação. Esses conceitos estão sendo banalizados, reduzidos e tendem a manter obscuro o caminho a ser seguido para ampliar a compreensão da produção do espaço e do valor. Para isso, é necessário desenvolver o papel da renda nas propriedades do dinheiro e dos imóveis na reprodução global e local do capital, tanto que o desafio teórico relevante continua sendo "definir uma teoria da renda da terra coerente com a estrutura da própria teoria do valor" (HARVEY, 2015, p. 431).

Observa-se que a palavra gentrificação, assim como a palavra especulação, pode funcionar como uma capa verbal. O abuso dessas noções vem obscurecendo a compreensão do especificamente urbano na apropriação do valor na construção da cidade. O conhecimento científico da produção do espaço não se desenvolve pela denúncia manifesta no uso dessas noções, que tem se alternado e se substituído.

A *gentrification* nem em sua origem nem em seus desdobramentos, foi suficientemente crítica e radical. Primeiro, o significado da gentrificação se generalizou e não penetrou nos problemas teóricos da produção do espaço e nas questões políticas do direito à cidade. Por isso, o uso da noção se revela uma denúncia insuficiente, como continua sendo a noção de especulação. De maneira que a generalidade de ambas e pelo uso superficial, mais obscurecem o significado da urbanização e a especificidade imediata da renda na produção capitalista espaço. Isso, justamente quando é imperiosa a necessidade de se compreender os processos espoliativos e de se tornar mais relevante a luta pela defesa do direito à cidade.

⁸ Conforme Harvey (2014, p. 38) "la provisión de viviendas bajo el capitalismo se ha desplazado, de una situación en que dominaba la búsqueda de valores de uso, a otra en que lo primordial es el valor de cambio."



Em segundo lugar, o debate sobre gentrificação reforçou o interesse pela transformação urbana e permeou diferentes estudos sobre a in/justiça espacial nas cidades contemporâneas. Esses estudos estabeleceram percepções importantes sobre a intervenção privada e o papel do planejamento estatal na reurbanização e no crescimento das aglomerações. Isso confirma que a disseminação do neoliberalismo e das políticas do urbanismo corporativo reduziu a potência do significado original do termo gentrificação atribuindo positividade à melhoria urbana. De fato, atribuiu-se ao termo um sentido extensivo e diverso que enfraquece a ideia injustiça porque reforça a importância da renovação urbana, apesar da segregação e da desigualdade dos melhoramentos. Hoje, ainda os movimentos sociais conseguem usá-la como uma denúncia, porque ela é uma proposta para a aproximação das lutas na cidade em diferentes contextos urbanos. Porém, é necessário buscar desenvolver conceitos sobre a apropriação do valor e do espaço em sua dialética com a produção do espaço a nível imediato, global e total da cidade (Pereira, 2018). O desenvolvimento dessa maneira de falar e pensar permite avançar práticas que rompem as capas verbais na luta pelo direito à cidade. Esses encobrimentos obscurecem a especificidade da produção do espaço e não criam a unidade das lutas sociais.

Concluindo, é necessário estabelecer o significado limitado dessas palavras - especulação e gentrificação - para que se renove a base do estudo da economia urbana e imobiliária por meio das lentes da teoria da renda e dos juros (capitalização) e, como sempre, do lucro (valorização pelo trabalho) considerando os níveis global e local na reprodução do capital, particularmente, na construção imobiliária habitacional. Tornou-se imprescindível uma maneira de falar e pensar sobre a especulação, a capitalização e a valorização na produção do espaço que oriente a resistência e amplie a luta por direitos. É preciso evitar que a desigualdade e a injustiça espacial tenham como consequência o fim da vida urbana. Cabe radicalizar a teoria e a prática na perspectiva da sociedade urbana para avançar a luta contra a valorização imobiliária e pelo direito à cidade.

REFERÊNCIAS

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**. Tomo III Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.

DÍAZ PARRA, I. De la gentrificación a la crisis hipotecaria. La geografía de los desahucios en Sevilla a través de las oficinas de asesoría sobre vivienda In **Working paper series Contested_Cities**. 2014. Disponível em: <http://contested-cities.net/working-papers/2014/de-la-gentrificacion-la-crisis-hipotecaria-la-geografia-de-los-desahucios-en-sevilla-traves-de-las-oficinas-de-asesoria-sobre-vivienda/>. Acesso em 20/07/2023.

DUQUE CALVACHE, R. La sombra de la gentrificación. In **Working paper series Contested_Cities**. 2014. Disponível em: http://contested-cities.net/workingpapers/wpcontent/uploads/sites/8/2014/03/WPCC14008_Duque_Ricardo_Sombradegentrificacion.pdf. Acesso em 21/07/2023.

ENGELS, F. (1873). **Sobre a Questão da Moradia**. São Paulo, Boitempo, 2015.

GLASS, R. **London: aspects of change**. Center for Urban Studies, MaccGibon and Kee, 1964.



- GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço**. São Paulo, Edusp, 1993.
- HARVEY, D. (1982). **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2015.
- HARVEY, D.. **Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo**. Quito, Editorial IAEN, 2014.
- HIDALGO, R.; JANOSHKA, M. **La ciudad neoliberal**. Santiago de Chile, PUC/Geo, 2014.
- LEFEBVRE, H. (1970) **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Humanitas, 1999.
- LEFEBVRE, H. (1969). **Acidade do capital**. Rio de Janeiro, DP&A, 1999a.
- MARX, K. **O capital**. Crítica da Economia Política. O processo de circulação do capital. Capítulo 12, São Paulo: Abril Cultural, 1984. pp. 171- 177.
- MARX, K. **O capital**. Crítica da Economia Política. O processo global da produção capitalista. Capítulo 46, São Paulo: Abril Cultural, 1985. pp. 237- 243.
- PEREIRA, P. C. X. **Espaço, Técnica e Construção**. São Paulo: Nobel, 1988.
- PEREIRA, P. C. X. El vaciamiento de la noción de gentrificación y sus consecuencias para la lucha urbana y el derecho de la ciudad In **Working paper series 7º: Contested_Cities**, 2016 Disponível em: <http://contested-cities.net/working-papers/2016/el-vaciamiento-de-la-nocion-de-gentrificacion-y-sus-consecuencias-para-la-lucha-urbana-y-el-derecho-de-la-ciudad/>. Acesso em 01/08/2023.
- PEREIRA, P. C. X. (Org.) **Imediato, global e total na produção do espaço**: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo, FAUUSP, 2018.
- SANCHEZ, S. Ysin embargo... se gentrifica. Análisis en torno al problema de la gentrificación de la Ciudad de México. Barcelona, UC. **X Coloquio Internacional de Geocrítica**, 2008.
- SLATER, T. The eviction of critical perspectives from gentrification research. **International Journal of Urban and Regional Research**. Volume 30.4, 2006. pp. 737-757
- SMITH, N. Gentrification and the rent gap. **Annals of the Association of American Geographers** 77 (3), 1987. pp. 462-465.
- SMITH, N. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. Routledge, London, 1996.
- SMITH, N. **Gentrificación urbana y desarrollo desigual**. Madrid, Icaria & Espacios, 2015.
- VAN CRIEKINGEN, M. Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global. In **Revue AGONE**. Marseille, nº 38/39, 2008. pp. 71- 88.