

O ESTUDO DA GENTRIFICAÇÃO*

Maria Alba Sargatal Bataller**

Resumo: este artigo apresenta as discussões sobre o fenômeno da gentrificação, importante processo em curso em diferentes cidades do mundo e que tem modificado o modo de encarar o desenvolvimento urbano. A autora aborda os problemas conceituais, os procedimentos metodológicos, as principais cidades estudadas e a bibliografia mais significativa sobre o tema.

Palavras-chave: gentrificação; centro urbano antigo; mudança social; renovação urbana; mercado habitacional.

THE STUDY OF GENTRIFICATION

Abstract: this article presents the discussions about the gentrification phenomenon, important process in course in different cities of the world and that have changed the way of facing urban development. The author discusses the conceptual issues, methodological procedures, the cities studied and the most significant bibliography about the theme.

Keywords: gentrification; downtown; social change; urban renovation; housing market.

EL ESTUDIO DE LA GENTRIFICACIÓN

Resumen: en este artículo he presentado los debates sobre el fenómeno de la gentrificación, proceso en curso en muchas ciudades del mundo y que he cambiado la forma de mirar el desarrollo urbano. La autora discute los aspectos conceptuales, procedimientos metodológicos, las principales ciudades estudiadas y la bibliografía más relevante en el tema.

Palabras clave: gentrificación; casco antiguo; cambio social; renovación urbana; mercado de la vivienda.

* Publicado originalmente na *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* (ISSN 1138-9796), Universidad de Barcelona - nº 228, 3 de mayo de 2000, com o título *El estudio de la gentrificación*. Tradução de Maurilio Lima Botelho (UFRRJ).

** Doutoranda da Universidade de Barcelona.

O presente trabalho pretende oferecer uma visão geral do fenômeno urbano conhecido como *gentrificação*, assim como apresentar as linhas gerais das pesquisas sobre o tema (de suas origens até a atualidade) a fim de obter um marco teórico do estudo para sua posterior aplicação na cidade de Barcelona.

1. Aparição e evolução do conceito

O fenômeno fundamentalmente urbano conhecido como *gentrificação* consiste em uma série de melhorias físicas ou materiais e mudanças imateriais – econômicas, sociais e culturais – que ocorrem em alguns centros urbanos antigos, os quais experimentam uma apreciável elevação de seu *status*.

Este processo tem se desenvolvido nos países industrializados basicamente ao longo da etapa chamada pós-industrial ou pós-moderna, iniciada com o declínio do modelo socioeconômico industrial tradicional a partir dos anos de 1970. Caracteriza-se normalmente pela ocupação dos centros das cidades por uma parte da classe média, de elevada remuneração, que desloca os habitantes da classe baixa, de menor remuneração, que viviam no centro urbano.

O deslocamento vem acompanhado de investimentos e melhorias tanto nas moradias (que são renovadas ou reabilitadas) quanto em toda área afetada, tais como comércio, equipamentos e serviços. Isto implica, portanto, mudanças no mercado de solo e habitacional, de modo que desempenham um papel decisivo os agentes do solo: os proprietários, os promotores, os governos – locais, estaduais – e as instituições financeiras, assim como também os moradores – em regime de propriedade ou de aluguel. Em conjunto, o fenômeno proporciona uma maior estima das áreas renovadas e, inclusive, uma recuperação do valor simbólico dos centros urbanos. De fato, tal como tem assinalado J. Van Weesep, atualmente considera-se a *gentrificação* como expressão espacial de uma profunda mudança social.

A primeira referência ao termo *gentrification* é atribuída a R. Glass que, em seu estudo sobre Londres em 1964 utilizou esta expressão, comparando o processo com um velho hábito próprio da *gentry*, a classe média alta inglesa, das áreas rurais. Além de sua

residência no campo, ela costumava manter uma residência na cidade — fato parecido com o que se observava em Londres nos anos 60. As primeiras descrições que utilizaram o termo *gentrification* destacavam fundamentalmente a revalorização experimentada por certos bairros (VAN WEESEP, 1994).

Em nosso artigo, utilizaremos a adaptação ao espanhol do termo inglês *gentrification*, cunhado em Londres e usado na maioria dos estudos sobre o tema, frente a outros termos como *brownstoning* – empregado em Nova York –, *whitepainting* – próprio de Toronto – (PACIONE, 1990), ou *aristocratização*, vocábulo utilizado por J. E. Hardoy (1992), entre outros.

Atualmente, o estudo do tema constitui importante foco de debate para a investigação em geografia, já que se trata de um processo fundamental na reestruturação metropolitana contemporânea. Enquanto a suburbanização e o declínio socioeconômico dos centros urbanos foram temas básicos dos estudos nos anos 1950 e 1960, dos anos de 1970 em diante reduziu-se e, inclusive, mudou-se a tendência de perda da população de classe média nos centros das cidades. Neste sentido, a gentrificação é um desafio para as teorias tradicionais de localização residencial e estrutura social urbana: Burgess e Hoyt sustentavam que as classes mais ricas emigram do centro para a periferia e que raramente voltavam às áreas centrais previamente abandonadas. Do mesmo modo, em sua teoria sobre o mercado do solo urbano, Alonso afirmava que a preferência pela disponibilidade de espaço e pelas baixas densidades são elementos muito mais valorizados que o acesso ao centro urbano. Em última análise, a aparição e o desenvolvimento da gentrificação põem em xeque os modelos sobre as transformações urbanas residenciais baseados em etapas sucessivas, que consideravam a suburbanização, levada a cabo pelas classes médias, como a fase final de uma progressão da cidade pré-industrial até a industrial (HAMNETT, 1991).

Além da manifestação urbana do fenômeno, mais recentemente foi identificado um processo similar em áreas rurais: à medida em que as atividades tradicionais do campo perdem intensidade, algumas zonas vão se convertendo em sedes de novas atividades econômicas, basicamente destinadas ao lazer, e em sedes de segunda residência. Spain afirma que os problemas da gentrificação rural são similares aos da gentrificação

urbana, no sentido de que novos habitantes têm maiores facilidades de acesso aos serviços que os antigos; M. Philips também propõe um estudo comparativo entre o processo no mundo rural e no urbano em seu trabalho sobre Gower (Reino Unido); e Friedberger analisou o fenômeno no Texas (SPAIN, 1993; PHILIPS, 1993; FRIEDBERGER, 1996). Entretanto, até o momento, o número de estudos sobre o tema é muito inferior aos dedicados à versão urbana do fenômeno. Nosso artigo irá ocupar-se somente da gentrificação urbana.

Desde sua origem, o estudo da gentrificação tem sido objeto de debate e de discussão tanto em relação à delimitação do conceito quanto ao enfoque metodológico de análise. À medida em que se aprofunda seu estudo, o conceito é aperfeiçoado, sendo identificadas múltiplas manifestações do processo derivadas das características que ele adquire em cada contexto urbano segundo as vicissitudes históricas dos bairros afetados. A gentrificação está profundamente enraizada na dinâmica social e econômica das cidades e, em grande parte, está determinada pelo contexto local: os bairros, os agentes e atores urbanos, as funções dominantes da cidade e a política governamental local.

A maioria das descrições e análises publicadas ao longo dos últimos quinze anos mostra que se trata de um processo altamente diversificado: pode seguir várias trajetórias; pode transformar total ou parcialmente uma área; é protagonizado por uma ampla lista de agentes e suas causas e conseqüências são complexas e difíceis de determinar com clareza. Por tudo isso, a gentrificação tem sido qualificada por muitos autores como um “conceito caótico” (VAN WEESEP, 1994).

A natureza mesma do fenômeno tem sido e continua sendo objeto de controvérsia. Dela nos ocuparemos a seguir, em separado. Entretanto, há que se mencionar as contribuições de diversos autores que demarcaram o conceito e aprofundaram suas características. Neste sentido, é interessante a visão sistematizada, ampla e crítica de M. Pacione, que estabelece critérios de delimitação conceitual. Para que a gentrificação ocorra, ele sustenta que é preciso existir mobilidade espacial de habitantes e afetar áreas que não sejam de alto *status* no momento de se reinvestir nelas. Ele expõe um exemplo clássico do processo esquematizado em três passos

sucessivos no tempo: a) um bairro central, ocupado por classes médias, sofre a perda de residentes à medida que estes vão formando famílias e seus rendimentos vão aumentando; b) o bairro vai sendo ocupado por população com rendimentos cada vez menores, que vivem de aluguel; experimenta-se uma deterioração física, já que os ocupantes não podem cobrir os custos de manutenção dos edifícios; os proprietários não investem na melhoria das moradias de seus inquilinos; há uma ocupação excessiva e as moradias são subdivididas para serem alugadas; c) as classes médias voltam a se interessar em viver no centro; reinveste-se nos bairros, deslocam-se os antigos ocupantes e é experimentada a revitalização socioeconômica (PACIONE, 1990). Van Weesep, que estuda o fenômeno na Holanda, destaca como elemento típico do processo (tal como Pacione) o deslocamento dos grupos populares, afirmando tratar-se do efeito mais notório da gentrificação.

Neste sentido, cabe mencionar o caso da renovação urbana de Paris nos anos 70, pois a execução do grande programa de renovação afetou diferentes áreas degradadas da cidade. Manuel Castells analisou o processo (CASTELLS, 1974) e apontou que as dimensões da renovação eram maiores quanto maior fosse a proporção de classes sociais inferiores alojadas na área em questão. Em compensação, não existia uma relação tão direta entre o grau de deterioração física das moradias e a importância da operação reabilitadora. As áreas mais afetadas foram, portanto, as que acolhiam trabalhadores imigrados e distintas comunidades étnicas. Em certas áreas que apresentavam possibilidades para a construção de moradias de alto nível, próximas aos bairros de negócios em expansão, criaram-se as condições básicas para uma operação Castells qualifica como “reconquista urbana” a fim de obter uma transformação física, social, funcional e simbólica da ocupação do solo. Diante da ameaça de expulsão, do medo da privação de direito à moradia ou do alojamento em moradias sociais, organizou-se um processo de luta contra o programa de renovação. As mobilizações revestiram-se de distintas formas, desde reações mais ou menos espontâneas por parte dos afetados até manifestações organizadas, de caráter reivindicativo e político. O resultado das mobilizações, entretanto, não foi exitoso — principalmente por causa da pouca solidez em termos organizacionais.

O deslocamento pode ocorrer sob diversas formas: através da reabilitação das moradias ocupadas por grupos populares, reclassificadas como residências de alto nível; o abandono involuntário do bairro por parte de habitantes com rendimentos limitados (famílias numerosas, anciãos etc.) que não podem pagar os crescentes impostos sobre a propriedade (fruto da política governamental local); a impossibilidade por parte de jovens emancipados, originários do bairro, de custear suas moradias no mesmo; a emigração de residentes pela desaparecimento de instituições sociais, econômicas e religiosas — além, inclusive, pela perda de amigos no bairro.

Atualmente, este aspecto constitui um dos grandes temas de debate em relação à gentrificação, e é valorizado de modo distinto pelos autores. Van Weesep, por exemplo, afirma que alguns bairros funcionam durante muito tempo como áreas mistas, onde convive gente de diversos níveis socioeconômicos, enquanto outros bairros transformam-se rápida e completamente, modificando toda a estrutura socioeconômica da área. Diante da questão se são preferíveis os bairros homogêneos ou heterogêneos em termos socioculturais, Van Weesep opina que apesar dos benefícios que os grupos populares possam obter ao conviver com grupos de maior *status* — como compartilhar os mesmos serviços e equipamentos ou ter a possibilidade de trabalhar em serviços destinados ao consumo da população de maiores recursos —, o deslocamento aos subúrbios traz mais benefícios para parte das classes populares do que permanecer no centro. Assim, evitam-se possíveis conflitos sociais derivados do contraste socioeconômico em uma mesma área. Além disso, nos subúrbios existem maiores oportunidades de encontrar moradia, já que o espaço é maior. Tais argumentos possuem um matiz segregacionista e não propiciam nem a integração, nem a diversidade em um mesmo espaço urbano.

Esta visão não é compartilhada por outros autores. Pacione assinala que, paradoxalmente, a economia de mercado castiga os desfavorecidos através do desinvestimento, confinando-os aos centros mais ou menos degradados das cidades industriais por seu escasso poder aquisitivo, castigando esse mesmo grupo, nas cidades pós-industriais, através do superinvestimento nos centros urbanos. Efetivamente, o processo de gentrificação reduz as possibilidades de encontrar

moradia para as classes inferiores em tais áreas e favorece o seu deslocamento, seja voluntário ou forçado.

Além do deslocamento, outras conseqüências da gentrificação são percebidas no mercado de moradia: aumento significativo do preço da propriedade renovada e não renovada; redução das taxas de ocupação das moradias (o número de habitantes por residência) e da densidade da população; transformação progressiva da modalidade de ocupação por aluguéis pela ocupação por propriedade, possuída por grupos de rendas mais altas que vão transformando a estrutura econômica e física de tais áreas.

Quanto ao papel dos agentes do solo, além de destacar o enorme peso do setor privado – entidades financeiras, promotores de propriedade –, a maioria dos estudos aponta o papel importante e, por vezes, decisivo, do setor público, ou seja, dos governos estaduais, regionais ou locais, que facilitam ou promovem diretamente a gentrificação a fim de renovar os centros das cidades.

Fala-se dos diferentes graus de intervenção do Estado entre um lado e outro do Atlântico: a Europa intervém mais que a América do Norte, onde o mercado livre é o padrão. Têm-se como referência estas duas grandes áreas geográficas pelo fato de que nelas ocorre a maioria dos casos de gentrificação. Entretanto, o maior intervencionismo do Estado na tradição política européia não determina diferentes tipos de gentrificação, já que pode haver mais diferenças entre cidades européias do que entre estas e as norte-americanas (VAN WEESEP, 1994; CARPENTER & LEES, 1995). No caso de Barcelona, o governo municipal, basicamente através da afirmação cultural, foi o principal impulsionador do fenômeno no bairro de Raval, antigo arrabalde da cidade. Em 1989, foi levado adiante o Projeto Cidade Velha, marco da grande transformação urbana que teve lugar na cidade de Barcelona em função da celebração dos Jogos Olímpicos de 1992. O projeto pretendia ser integral, baseando-se não somente em atuações urbanísticas, mas também abordando com profundidade os aspectos sociais e econômicos. Insistiu-se no fato de que, com elevada densidade populacional e enorme degradação do espaço físico, Raval não tinha pretensão de ter uma simples ênfase cultural de caráter museológico, sem vida própria; pelo contrário, haveria de se manter sua função residencial melhorando as condições de vida e de

moradia – compatibilizando esta função com a terciarização –, mantendo-o também conectado à cidade. Uma das linhas de atuação foi o chamado eixo cultural, vértebra a partir da nova instalação de diversas instituições e organismos culturais e de potencialização das já existentes: universidades, centros culturais, museus, o Liceu etc. Dois dos centros projetados, sobre os quais se depositaram grandes esperanças como focos de dinamização do bairro, foram o Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona e o Museu de Arte Contemporânea de Barcelona (MACBA). De ambas instalações, esperava-se não somente a dinamização cultural mas, também, atração de investimentos em seu entorno, particularmente no mercado de moradia (AJUNTAMENT DE BARCELONA, 1989 y 1991). Observando as mudanças urbanísticas experimentadas pela área em questão durante os últimos anos, o objetivo parece estar sendo atingido, ao menos em parte. Contudo, resta ainda discutir se essa opção foi a mais adequada ou se teria sido melhor dedicar o investimento à criação de equipamentos para os moradores do bairro.

Os mecanismos de intervenção estatal são diversos: promoção dos bairros ou zonas suscetíveis de experimentar a gentrificação – por exemplo, qualificando-os como “históricos” –; oferta de benefícios fiscais para a reabilitação; investimento de fundos públicos na melhoria dos serviços públicos nas áreas selecionadas; intervenções dirigidas aos proprietários para reabilitar ou vender suas propriedades; novo zoneamento e requalificação do solo etc.

Estudos recentes mostram que em muitos países a gentrificação reflete como o papel do governo está sendo redefinido em relação às tendências gerais de desregulamentação e privatização de muitas áreas que, tradicionalmente, têm permanecido sob tutela governamental. Portanto, este fenômeno mostra as conseqüências espaciais de complexas transformações sociais.

2. O enfoque conceitual e o debate metodológico

A discussão acadêmica sobre a natureza do fenômeno ocorre desde as primeiras manifestações do processo até nossos dias. Na origem, foram duas as posturas

(opostas a princípio) defendidas pelos pioneiros no estudo do tema. Atualmente, tenta-se uma abordagem com uma visão mais ampla, de modo que foram superados os enfoques reducionistas iniciais bastante baseados em relações de causa-efeito. As novas visões consideram os fenômenos que intervêm na gentrificação como recíprocos e interatuantes. Não se diferenciam bruscamente as causas e os efeitos: passa-se de uma metodologia de estudo centrada no *por quê* para uma outra centrada em *como* se desenvolve a gentrificação. No mesmo sentido, cabe assinalar que os primeiros estudos abordaram o tema de modo genérico; à medida que se vai aprofundando no conhecimento do fenômeno por meio dos trabalhos sobre cidades concretas, estabelecem-se as características comuns e as peculiaridades locais adquiridas pela gentrificação em cada área analisada.

Sob uma ótica praticamente excludente, as teorias formuladas por dois autores, David Ley e Neil Smith, abriram o debate e contribuíram lançando luzes sobre a questão. Suas reflexões ofereceram um amplo panorama, que convidou à reflexão e estimulou estudos posteriores aplicados a casos concretos, através dos quais a discussão se manteve acesa. Ao longo dos anos de 1980, as teorias iniciais desses dois autores foram flexibilizando-se, incorporando elementos de posturas defendidas por seus oponentes porém sem mudar o eixo central do pensamento dos dois. Cabe mencionar que tanto Ley como Smith continuaram publicando trabalhos durante os anos de 1980 e 1990.

Professor de geografia na Universidade da Columbia Britânica (Canadá), o geógrafo David Ley apresentou na Conferência Anual da Associação de Geógrafos Americanos celebrada em Nova Orleans em 1978 o documento "Inner city resurgence units societal context" (LEY, 1978). Neste trabalho, ele assentou as bases de sua teoria, que foi sendo complementada posteriormente – na bibliografia do presente artigo oferecemos as referências de várias de suas publicações. Ele formulou seus postulados fundamentalmente a partir do estudo do processo em Vancouver, Canadá.

A teoria de Ley confere papel-chave a três fatores: a economia, a política e a cultura. Tradicionalmente, ela é conhecida como uma teoria baseada na demanda, dentro do marco do pós-industrialismo. Segundo sua reflexão, a gentrificação deriva de processos recíprocos de reestruturação econômica, sociocultural e demográfica. Elemento central a considerar é a transformação da mão-de-obra na sociedade atual, chamada pós-industrial: relacionados à introdução de tecnologias modernas, postos de trabalho especializado ocupam papel cada vez mais relevante, do mesmo modo que a sociedade tem deixado de ser basicamente produtora de bens para tornar-se importante produtora de serviços. Assim, surge uma nova classe social com uma base econômica forte, identificada com frequência com os chamados trabalhadores do

“As novas visões consideram os fenômenos que intervêm na gentrificação como recíprocos e interatuantes. Não se diferenciam bruscamente as causas e os efeitos”

colarinho branco ou ativos do setor quaternário (empregados em bancos, companhias de seguros etc.). A procura por moradias por parte destes está limitada espacialmente, já que se sentem atraídos pelas possibilidades da vida urbana e pelas vantagens de se viver no centro das cidades. Assim, relacionada a fatores socioculturais tais como a importância do papel do individualismo e a

irrupção de novos estilos de vida, que fazem com que uma fração das classes médias se desloque aos centros urbanos, a procura por moradias de tamanho reduzido aumentou nas últimas décadas.

Ley destaca também que esta sociedade pós-industrial diferencia-se da industrial graças ao papel ativo do governo, que contribui para acelerar o processo aumentando o preço do solo e alimentando as expectativas dos proprietários. Além disso, a política impregna qualquer discussão ou decisão já que, atualmente, os interesses dos diferentes grupos envolvidos se enfrentam no campo político. O autor não enfatiza o papel do mercado de terra e da habitação e nem a oferta e a produção de propriedades em áreas suscetíveis à gentrificação: a oferta seguirá a procura de gentrificadores potenciais, cujo poder econômico determinará o deslocamento de moradores com menores rendimentos. Na configuração da paisagem urbana, Hamnett

assinala que tal poder pode, certamente, constituir-se em um fator tão importante quanto os padrões culturais de consumo das novas elites (HAMNETT, 1991).

As críticas a este enfoque têm consistido basicamente em destacar que não leva em conta o papel dos agentes do solo – governos, promotores, entidades financeiras – na gentrificação, já que Hamnett considera que a atuação dos mesmos deriva da procura de moradias por parte dos potenciais gentrificadores. Segundo ele, primeiro ocorreria a procura e, em seguida, a intervenção dos agentes do solo – os quais, de imediato, não parecem adequar-se às tendências dominantes no processo, dado o papel ativo e direto que desempenham os agentes na produção do espaço urbano. Sua atuação não pode ser considerada secundária nem derivada, mas direta e decisiva na maioria dos casos.

Outro grande enfoque conceitual e metodológico é proposto pelo também geógrafo Neil Smith, professor e catedrático de geografia na Rutgers University de New Brunswick (Nova Jersey).¹ A publicação de "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people" no *Journal of the American Planning Association* (SMITH, 1979) foi, em parte, a resposta ao primeiro trabalho de David Ley de 1978. No marco de uma perspectiva marxista, Smith formulou sua teoria do ponto de vista da oferta de moradias e espaço que podem experimentar a gentrificação e não à luz da demanda por parte dos ocupantes potenciais. Ele defende que uma teoria sobre a gentrificação tem que contemplar tanto a oferta (a produção) quanto a demanda (o consumo) — embora dê prioridade à oferta em sua explicação, de modo que os fatores econômicos são preponderantes em relação aos culturais. Na bibliografia ao final do artigo fornecemos as referências de várias publicações do autor.

O ponto central da tese de Smith é o conceito de *rent-gap*, que é a diferença do potencial de lucros obtidos mediante um uso mais rentável do solo, maior no centro e

¹ Conhecido no Brasil sobretudo por seu livro *Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção de espaço* (Ed. Bertrand Brasil, 1988 [1984, tradução de Eduardo de Almeida Navarro]), o geógrafo escocês Neil Smith faleceu em 29 de setembro do ano passado, aos 58 anos de idade (Nota do Tradutor).

menor na periferia.² No marco do capitalismo, a suburbanização da indústria e da população típicas do século XX colocaram de ponta-cabeça essa graduação, já que o preço do solo nos velhos centros urbanos desvalorizou-se em relação ao CBD³ e aos subúrbios. Essa diferença de valor intensificou-se durante as décadas de 1960, 1970 e 1980, em que a suburbanização foi importante. Segundo palavras do próprio Smith, nos centros urbanos operou uma barreira econômica e física que impediu novos investimentos nestes espaços: haveria que se manter os edifícios e os mesmos usos do solo para amortizar o capital investido neles, fazendo com que a nova urbanização tenha se dado preferencialmente nos subúrbios — desvalorizando, assim, o centro das cidades. Foi precisamente o desinvestimento que afetou os centros urbanos, que levou à sua degradação, fato que, por sua vez, possibilitou o posterior reinvestimento. Quando a deterioração de um edifício ou de toda uma área é suficientemente relevante, chega-se ao ponto em que a diferença entre o lucro obtido na exploração do solo e o que se poderia obter potencialmente com um uso ótimo — através do investimento — é tão ampla que torna possível a gentrificação. Portanto, a gentrificação se dá quando esta diferença ou *rent-gap* é suficiente para assegurar lucro econômico. Neste momento, os agentes do solo aproveitam a ocasião para oferecer moradias reabilitadas para as classes médias nos centros urbanos. Segundo este ponto de vista, o processo se inicia a partir de decisões e atuações coletivas (à escala do

² A propósito da expressão *rent gap*, uma tradução literal em língua portuguesa seria *diferença de renda*. É o hiato, intervalo ou diferença (*gap*) entre a renda obtida no atual uso de uma determinada propriedade ou terreno e a renda que poderia ser obtida com outro uso. É, portanto, uma projeção sobre o uso do solo, uma especulação que leva à transformação urbana. Segundo o *Dictionary of Human Geography*, *rent gap* é “a diferença entre a renda atual obtida em uma propriedade (a ‘renda da terra capitalizada’) e sua potencial renda sob outro uso (ou ‘renda da terra potencial’). Desenvolvido por Smith e enfatizando os fluxos de capital na produção do espaço residencial, a teoria da *rent gap* é um elemento crucial da análise da gentrificação. A teoria sugere que o desinvestimento nos bairros do centro urbano decadente reduz a renda da terra capitalizada. Quando esta renda é suficientemente mais baixa que a renda potencial, ocorre a oportunidade de se obter lucros através do reinvestimento, levando a uma mudança residencial.” (2009: 645). Não se deve confundir com renda diferencial (por isso é comum o uso da expressão *rent gap* no original inglês), que é um elemento econômico mais básico e que torna possível a própria diferença potencial de renda. (N.T.).

³ CBD: *central business district* ou distrito central de negócios. É o centro financeiro e econômico de uma determinada cidade. Também chamado, em países de língua inglesa, de *downtown* ou *city center*. Não se deve confundir com *inner city*, que é o termo também utilizado para denominação de áreas centrais das cidades, mas o centro decadente e associado à pobreza e criminalidade. (N.T.).

bairro ou de um setor dentro de um bairro) das mãos dos agentes urbanos, e não a partir das preferências e decisões em escala individual...

Smith diferencia três tipos básicos de gentrificação:

- a) promotores de moradia que compram uma determinada propriedade, reabilitam-na e a revendem com intenção de lucrar;
- b) particulares que compram uma propriedade e a reabilitam para nela viver;
- c) proprietários que reabilitam as moradias que possuem com a finalidade de alugá-las.

O enfoque de Smith inscreve-se dentro da chamada teoria do ciclo de vida dos bairros, segundo a qual estes experimentam fases de crescimento, declínio e revitalização ou renovação potenciais. O ciclo de vida é inerente à história dos bairros e desenvolve-se, em termos econômicos, por meio de uma concorrência entre grupos sociais — algo que conduz à diferenciação de comunidades, cuja manifestação material é o preço distinto das moradias.

Esta teoria constitui um ponto de referência-chave, inclusive, nos estudos mais recentes — seja para defendê-la, ainda que não ao pé da letra, seja para rechaçá-la. Cabe dizer também que, ao longo dos anos 80, o próprio autor tem elaborado uma explicação do fenômeno de modo mais global, sem mudar seu próprio enfoque, mas com uma visão que destaca a gentrificação no contexto atual. Smith afirma que uma vez superado o regime de produção-consumo de massas, que declinou nos anos 70 e 80, passou-se a um regime de produção-consumo diferenciado. Neste marco, a chave está na diversificação de produtos e mercados cativos. Então, a gentrificação explica-se pelo desejo dos gentrificadores de distinguir-se de outros grupos sociais, isto é, trata-se de uma distinção cultural. Os padrões de consumo deste grupo e a própria gentrificação constituem um traço próprio à classe social que o protagoniza, contribuindo para diferenciá-la da classe trabalhadora e das classes superiores. Assim, segundo Smith, a gentrificação supõe uma rediferenciação da paisagem cultural, social e econômica (HAMNETT, 1991).

As críticas que Smith têm recebido concentram-se essencialmente no fato de que não formula uma explicação para a gentrificação mas, sim, para uma de suas características, já que nem sempre quando ocorre o *rent-gap* gentrificar torna-se a

melhor opção. Além disso, Smith não explica o processo pelo qual o *rent-gap* é formado. Ele pode nascer precisamente da demanda destas áreas por parte de potenciais gentrificadores. Outras críticas baseiam-se em estudos que mostram como as atuações individuais, as dos gentrificadores, nem sempre são precedidas pela atuação dos agentes do solo como Smith defende. Este é o caso de certas áreas de cidades como Londres (HAMNETT, 1991).

Por outro lado, em diversas ocasiões as colocações do autor têm sido aceitas como uma parte explicativa do processo, embora tenham sido revisadas. S. C. Bourassa argumenta que as teses de Smith não explicam as mudanças de usos do solo que são experimentadas no marco da gentrificação, nem como os bairros afetados pelo desinvestimento são percebidos em um determinado momento como zonas adequadas para viver (BOURASSA, 1993). Recentemente, no entanto, foi publicado um artigo em que se defende o conceito de Smith frente à visão de Bourassa (HAMMEL, 1999). Portanto, a polêmica está na ordem do dia.

A controvérsia que tem caracterizado a conceituação e a abordagem metodológica da gentrificação — chegou-se a afirmar que somente partes do processo foram analisadas, e não o todo —, está se relativizando na atualidade, com enfoques mais consensuais que conciliam visões de origem praticamente excludentes, como é o caso do já citado Hamnett. Em geral, as posturas atuais consideram a gentrificação como o resultado de uma série de fatores interrelacionados sem conceder protagonismo absoluto a nenhum deles, embora alguns autores inclinem-se por determinados pontos de vista e focalizem mais o estudo dos fatores e dos elementos que crêem fundamentais para entender a gentrificação. Tal como mencionado anteriormente, leva-se em conta tanto o atual contexto socioeconômico mundial como o próprio contexto urbano de cada cidade estudada a fim de estabelecer generalidades e desenvolvimentos particulares. As principais linhas e procedimentos metodológicos de investigação serão tratadas na seção seguinte.

3. A evolução dos procedimentos de pesquisa

As técnicas e os procedimentos empregados pelos estudiosos mostram-se, ao longo do tempo, cada vez mais sistematizadas e, se prestamos mais atenção, verificamos que conclusões mais acertadas dependem de maior rigor. Como já foi dito, os trabalhos dos anos de 1970 pretendiam elucidar a origem do processo e descrever suas tendências gerais. Na atualidade, a atenção centra-se em como a gentrificação desenvolve-se em cada caso particular. Deste modo, ficam delimitadas, cada vez mais, áreas de estudo: agora, não somente demarca-se a gentrificação dentro de determinados bairros em uma cidade mas, inclusive, investigam-se quarteirões de casas perfeitamente delimitadas, ganhando em profundidade nos estudos. Isto não significa, entretanto, que não se realizam análises mais gerais à escala do bairro. Tudo depende do objetivo que se persegue: obter informações em detalhe ou descobrir tendências mais gerais.

Em geral pode-se afirmar que, para enquadrar os estudos, é preciso levar em conta as análises da história da cidade e do bairro, o planejamento e o desenvolvimento urbano (JAUHAINEN, 1991). É preciso considerar a origem do bairro, suas particularidades em relação com a cidade, as características dos habitantes nas distintas fases históricas, os espaços públicos, os edifícios etc. Assim, a gentrificação adquire seu próprio desenvolvimento e suas características particulares em cada área onde ocorre. Apesar de sob a ótica conceitual parecer existir um consenso em torno de seus traços principais, o debate atual centra-se mais nos processos através dos quais a gentrificação se manifesta e nas leis variáveis que se deve levar em conta para sua investigação.

Alguns autores tentam modelizar o estudo do fenômeno. Cabe destacar que, partindo ou não de um modelo, as variáveis que se analisam e se relacionam são de significados distintos (social, cultural, econômico, político, material [como a tipologia e características dos edifícios]), de maneira que, algumas vezes, primam umas sobre outras segundo a visão do autor em relação à gentrificação ou segundo se constata uma maior primazia de alguma delas em cada caso particular. Citarei dois modelos de

estudo que podem ser considerados como padrões mais ou menos sistemáticos de análise — mais do que modelos em sentido estrito.

Por um lado, P. A. Redfern (REDFERN, 1997a, 1997b) afirma que para que a gentrificação aconteça é preciso combinar certos fatores: em primeiro lugar, é necessário que exista segregação social e residencial. Neste sentido, pode-se estudar as propriedades individuais, mas é preciso levar em conta que a gentrificação repercute em toda uma área ou todo um bairro. Ou seja: metodologicamente, é preciso trabalhar tanto na escala das propriedades individuais como na escala mais geral para analisar seus efeitos. Em segundo lugar, é necessário partir do requisito de que as moradias e as áreas suscetíveis de experimentar a gentrificação devem ter sido inicialmente concebidas para serem ocupadas pelas classes médias, que as abandonaram em algum momento e passaram para a mão das classes populares. Outro aspecto a considerar é que a fonte básica de financiamento para reabilitar as moradias são empréstimos e hipotecas — mais do que as poupanças. Finalmente, Redfern coloca um papel importante, ainda que não determinante, nas chamadas tecnologias domésticas, como a introdução da água corrente e eliminação de águas residuais, gás e eletricidade ou os eletrodomésticos. Conforme ele, nisto está implicado o progresso técnico. A explicação baseia-se em que, a partir dos anos de 1950, o custo dessas tecnologias caiu até o ponto em que sua incorporação aos edifícios já existentes tornou-se rentável, de modo que a renovação de uma velha propriedade começou a ser viável e já não era melhor derrubá-la e construir outra nova. Esta observação derivou do estudo realizado por Redfern no bairro londrinense de Islington, com residências vitorianas no processo de gentrificação. Estabelecidos os fatores, o autor relaciona distintas variáveis para avaliar se é viável iniciar um processo renovador, tendo em conta o valor dos serviços domésticos a incorporar, os custos das melhorias, as taxas de juros do momento e os possíveis lucros a serem obtidos, assim como o deslocamento dos ocupantes de classes populares por novos ocupantes de maiores rendimentos. Para Redfern, constitui característica própria da gentrificação o fato de existir certa disparidade entre os rendimentos dos grupos mencionados — não basta que uns sejam superiores aos outros — e que as melhorias tenham lugar após o

deslocamento (REDFERN, 1997b). Ele não diz nada, entretanto, sobre se tal deslocamento é voluntário ou, como ocorre muitas vezes, forçado.

Por outro lado, é interessante apresentar também o modelo baseado na distinção de estágios ou fases evolutivas elaborado por Juliet Carpenter e Loretta Lees (CARPENTER & LEES, 1995). As autoras justificam tal modelo pela natureza histórica do processo e por sua adequação à análise comparativa, método que consideram muito apto para estudar a gentrificação, já que permite estabelecer as características comuns do processo (inclusive em escala internacional) e diferenciar as características próprias do contexto local. Neste sentido, constatam que, apesar da similitude visual ou superficial das paisagens que têm experimentado a gentrificação — como os padrões de consumo podem mostrar —, sua estrutura interna e seus códigos culturais aparecem distintos na escala internacional. Carpenter e Lees propõem a realização de estudos mediante a comparação do processo em cidades de diferentes países, tal como fazem em sua comparação de três bairros de Londres, Paris e Nova York — sobretudo para aprofundar a influência do contexto local. Seu modelo de análise baseia-se, pois, na consideração de determinados pontos-chave: é preciso estudar o processo de suburbanização na cidade em questão que, em geral, traz consigo desinvestimento nos centros urbanos. Em numerosas ocasiões este desinvestimento tem sido potencializado politicamente, em nível institucional, através da negativa da concessão de empréstimos destinados ao investimento na propriedade — que, com frequência, tem sido objeto de abandono nas zonas em questão. Finalmente, as autoras consideram muito importante analisar o ponto de inflexão entre a etapa de desinvestimento e de investimento, para a qual há que se levar em conta:

- a) o notório papel dos governos e das instituições financeiras para facilitar o processo; os governos podem intervir diretamente, através de programas de ajuda financeira, ou indiretamente, qualificando determinadas zonas como objeto de proteção ou conservação por seu valor patrimonial ou histórico;
- b) os investidores, que podem ser particulares, promotores, o setor público ou companhias comerciais que desejam se estabelecer na área, cujo papel crêem que é crucial na gentrificação;

c) as paisagens associadas à gentrificação, que refletem no espaço a forma como têm mudado os padrões de consumo derivados da globalização da cultura no chamado mundo pós-moderno: aparecem, por exemplo, estabelecimentos comerciais que mostram o maior poder aquisitivo e as preferências dos novos habitantes.

Carpenter e Lees defendem que paisagens exclusivas são configuradas, caracterizadas, com frequência, pela instalação de diversos sistemas de segurança nos edifícios, o que é um signo de que os novos ocupantes não se sentem completamente seguros. Criticam a privatização dos espaços públicos que, às vezes, é levada adiante junto com estes processos.

Entre as técnicas de análise, desenvolvidas basicamente durante a última década, destacam-se tanto as de tipo quantitativo como as de tipo qualitativo: em numerosos estudos são utilizados questionários de caráter extensivo e entrevistas intensivas. O primeiro tipo é adequado para aplicar ao estudo do processo na escala de sistemas urbanos, entre outros possíveis usos, com o fim de obter dados referentes às características gerais da gentrificação. As técnicas de caráter intensivo, por sua vez, são empregadas para aprofundar os traços próprios que o processo adquire em cada cidade ou área em particular; tal é o caso das entrevistas aos protagonistas da gentrificação, em especial os próprios gentrificadores. Estes procedimentos têm sido empregados por vários estudos (MILLS, 1989; JAUHAINEN, 1990).

“A gentrificação tem sido abordada por diferentes disciplinas, como a demografia, a sociologia, a antropologia, a economia e especialmente pela geografia em seus ramos específicos, como os estudos urbanos e o planejamento.”

A precisão no estudo manifesta-se em análises como a realizada por Zuhul Ulusoy na cidade de Pittsburgh (ULUSOY, 1998). Segundo a autora — catedrática da Faculdade de Arte, Desenho e Arquitetura da Universidade Bilkent de Ankara —, a atividade de reabilitação costuma ser pouco examinada nas pesquisas sobre o tema, e é tratada como se fosse uma atividade homogênea e sem relação com outros aspectos de transformação. Ela propõe um foco de estudo baseado na coleta de dados à escala das propriedades individuais, a fim de superar as limitações impostas pelos dados

agregados à escala do bairro ou de outras divisões administrativas, com os quais não se percebem as variações entre cada caso particular. Deste modo, analisa a história de cada propriedade em termos de mudança de proprietários, de ocupantes e de condições físicas, de maneira que é possível descobrir padrões similares entre distintas propriedades. O efeito combinado destas mudanças e a ordem cronológica em que têm lugar constituem sua base analítica.

Ulusoy detalha os diversos tipos de dados que devem ser considerados: conforme a atividade de renovação, diferencia entre uma escala que vai desde a manutenção básica, como a pintura ou a limpeza das fachadas, até outra de maior envergadura, como a mudança dos pisos e do telhado. Para isto, é preciso consultar fontes como os registros de permissão de obras. De acordo com as transferências de propriedade, é preciso levar em conta a modalidade — compra, venda, herança —, a conclusão da venda e seu valor. Para obter esses dados é necessário recorrer aos registros das administrações locais. Segundo a mudança dos ocupantes, ela acredita ser importante contar com as informações referentes à permanência de cada ocupante em uma determinada direção, a frequência de mudança dos residentes em cada moradia e a possível subdivisão das propriedades. Ela também considera interessante obter elementos sobre as características socioeconômicas dos sucessivos ocupantes.

Através da análise conjunta dos dados pode-se estabelecer padrões e regularidades no marco da renovação urbana. A autora estabelece distintos cenários de renovação, que classifica em quatro grandes tipos:

quando não há mudança de proprietários nem de residentes no momento da renovação: o proprietário é o ocupante e o responsável pela renovação, cujo objetivo, portanto, não é atrair um novo tipo de ocupante;

quando a renovação conduz a uma mudança de ocupação, mas não de proprietário: há novos ocupantes alugando ou, então, passa-se da ocupação por meio de aluguel para uma ocupação em propriedade. Pode acontecer ainda que o proprietário passe a alugar sua residência habitual. O objetivo é adequar a propriedade a uma nova clientela;

quando as melhorias são realizadas após a propriedade ter sido comprada ou ocupada por um novo proprietário: a intenção é adequar o edifício às necessidades e aos gostos dos novos proprietários ou ocupantes, que podem ser gentrificadores segundo suas características socioeconômicas e as características do bairro ou zona.

quando a propriedade é renovada e vendida durante ou depois da renovação: dentro deste caso seria incluída a modalidade de compra-renovação-venda, realizada basicamente por promotores. Neste exemplo, o fim é obter um considerável ganho econômico e, inclusive, especular.

Finalmente, Ulusoy assinala que, a princípio, a atividade de melhoria é modesta durante os primeiros anos de reabilitação, já que os processos mais elaborados e de maior alcance acontecem mais tarde, de modo que a renovação comporta mudanças quantitativas e qualitativas nas áreas onde ocorrem ao longo do tempo.

4. Novas linhas

Cabe destacar que, durante a década de 1990, foram iniciadas novas linhas de investigação que introduzem novas variáveis às já mencionadas. Fundamentalmente, elas consistem em analisar a possível influência do gênero e do ciclo de vida no processo da gentrificação, relacionando-os à classe social. Neste sentido, considera-se importante a incorporação da mulher ao mundo do trabalho, ocupando postos para os quais se requer uma formação específica e que são melhor remunerados: as mulheres que se dedicam aos seus lares além da dedicação à profissão preferem viver perto de seus locais de trabalho (que costumam estar nos centros urbanos) para evitar os deslocamentos. Quanto ao ciclo de vida, leva-se em conta as faixas de idade e as atividades desenvolvidas em cada uma delas: os adultos em idade ativa seriam os protagonistas fundamentais da gentrificação. Alguns autores se interessam especialmente pelo tema, como L. Bondi (BONDI, 1991, 1992 e 1999); outras publicações sobre este enfoque são as de Butler e Hamnett e Lyons (BUTLER & HAMNETT, 1994; LYONS, 1996).

A gentrificação tem sido abordada por diferentes disciplinas, como a demografia, a sociologia, a antropologia, a economia e especialmente pela geografia em seus ramos específicos, como os estudos urbanos e o planejamento. Nestes últimos campos, pode-se dizer que a gentrificação tem se constituído, desde os anos 70, em um relevante foco de debate (REDFERN, 1997a).

5. As cidades estudadas

Tomando como base a publicação *Geographical Abstracts-Human Geography* (NORWICH, 1989), entre janeiro de 1990 e dezembro de 1999 foram identificadas sessenta e nove referências sobre gentrificação. Destas referências, três correspondem aos artigos mencionados anteriormente sobre gentrificação no âmbito rural, enquanto as demais referem-se ao mundo urbano.

É preciso considerar que, para que a gentrificação se manifeste, são necessárias duas condições: em primeiro lugar, do ponto de vista da oferta, tem que existir propriedades gentrificáveis nos centros urbanos, e, além disso, o mercado financeiro tem que facilitar o financiamento através de hipotecas, já que parece ser este o modo de financiamento dominante no processo. Em segundo lugar, agora do ponto de vista da demanda, é necessário um coletivo de gentrificadores potenciais, constituído por pessoas cujo perfil foi descrito anteriormente (HAMNETT, 1991). Deste modo, nem todas as cidades mais ou menos importantes reúnem estas condições.

Pode-se dizer que aproximadamente a metade dos trabalhos referenciados em *Geographical Abstracts-Human Geography* estão dedicados a cidades européias e, a outra metade, a cidades norte-americanas. Fora destes espaços, as publicações referem-se a Adelaide, Melbourne e Sydney, na Austrália; a Kyoto, no Japão; à capital da Coreia do Sul, Seul; à capital de Israel, Tel-Aviv; à caribenha Saint John, em Antigua e Barbados; e à Cidade do Cabo, na África do Sul.

Na Europa, a cidade mais analisada é Londres, que constitui uma das cidades pioneiras como exemplo de gentrificação em uma escala considerável com a remodelação das Docklands (SMITH, 1989), um caso que só parcialmente encaixa-se em um modelo, já

que a área não era propriamente um espaço residencial, mas portuário. O segundo lugar em número de estudos é Paris.

Cabe ressaltar o fato de que o fenômeno foi identificado em cidades da Europa Oriental a partir da queda do comunismo, como Berlim, Magdeburgo ou Budapeste, devido à penetração da dinâmica capitalista em seu desenvolvimento urbano. Levando em conta os países, o fenômeno foi avaliado, sobretudo, no Reino Unido, França, Alemanha, Holanda, Finlândia, Dinamarca e Hungria.

As cidades da América do Norte, tanto dos Estados Unidos como as do Canadá, constituem também importante núcleo de atenção. Nova York monopolizou a maioria dos estudos, mas também foram estudadas cidades dispersas por todo o país como São Francisco, Santa Fé, Nova Orleans, Atlanta, Pittsburg, Detroit, Northampton ou Filadélfia. No Canadá foram investigadas, principalmente, Vancouver, Montreal e Toronto.

6. Bibliografia

A seguir são relacionadas, em ordem alfabética, referências bibliográficas identificadas a partir da série *Geographical Abstracts-Human Geography* (NORWICH, 1989) sob o verbete *gentrification*, que vão desde janeiro de 1990 até dezembro de 1999, junto a outras obras que utilizamos para elaborar o presente artigo.

Consultamos algumas das publicações citadas em *Geographical Abstracts-Human Geography*, as quais fizemos especial referência no texto. Na bibliografia a seguir figura o código de referência ao fim dos trabalhos mencionados nessa série.

ABU-LUGHOD, J.L. *et al.* *From urban village to east village: the battle for New York's lower East Side*. Blackwell, 1994. Ref. 95H/03356.

AJUNTAMENT DE BARCELONA. *Primeres Jornades Ciutat Vella. Revitalització urbana, econòmica i social*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 1989.

_____. *Segones Jornades Ciutat Vella. Revitalització social, urbana i econòmica*. Barcelona : Ajuntament de Barcelona, 1991.

- ALLAIN, R. "Un exemple de valorisation spontanée d'un espace pavillonnaire pericentral. Le quartier sud-gare à Rennes". In: *Géographie sociale*, 1991, vol. 11, p. 283-296. Ref. 93H/00299.
- ANDERSEN, H.S. "Gentrification or social renewal? Effects on public supported housing renewal in Denmark". In: *Scandinavian Housing and Planning Research*, 1998, vol. 15, nº 3, p. 111-128. Ref. 7674.
- BAILEY, N.; ROBERTSON, D. "Housing renewal, urban policy and gentrification." In: *Urban Studies*, 1997, vol. 34, nº 4, p. 561-578. Ref. 9911.
- BEAUREGARD, R.A. "Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification". In: *Environment & Planning A*, 1990, vol. 22, nº 7, p. 855-874. Ref. 91H/00444.
- BLOMLEY, N.K. "The properties of space: history, geography, and gentrification." In: *Urban Geography*, 1997, vol. 18, nº 4, p. 286-295. Ref. 4612.
- BONDI, L. Women, gender relations and the inner city. In KEITH, M.; ROGERS, A. (Eds.). *Hollow promises? Rhetoric and reality in the inner city*. Mansell, Cassell, 1991, p. 110-126. Ref. 91H/07850.
- _____. "Gender symbols and urban landscapes." In: *Progress in Urban Geography*, 1992, vol. 16, nº 2, p. 157-170. Ref. 92H/08915.
- _____. "Gender, class and gentrification. Enriching the debate." In: *Environment & Planning D: Society and Space*, 1999, vol. 17, nº 3, p. 261-282. Ref. 9724.
- BOURASSA, S.C. "The rent gap debunked." In: *Urban Studies*, 1993, vol. 30, nº 10, p. 1731-1744. Ref. 94H/05875.
- BOURNE, L.S. "The myth and reality of gentrification: a commentary on emerging urban forms." In: *Urban Studies*, 1993, vol. 30, nº 1, p. 183-189. Ref. 93H/05839.
- BRIDGE, G. "Gentrification, class, and residence: A reappraisal." In: *Environment & Planning D: Society and Space*, 1994, vol. 12, nº 1, p. 31-51. Ref. 94H/07449.
- BRUN, J.; FAGNANI, J. "Lifestyles and locational choices trade-offs and compromises: a case-study of middle-class couples living in the Île-de-France region." In: *Urban Studies*, 1994, vol. 31, nº 6, p. 921-934. Ref. 95H/01868.
- BUTLER, T.; HAMNETT, C. "Gentrification, class and gender: some comments on Warde's "gentrification as consumption"." In: *Environment & Planning D: Society and Space*, 1994, vol. 12, nº 4, p. 477-493. Ref. 95H/02267.

- BUTLER, T.; RUSTIN, M. (Eds.). *Rising in the East? The regeneration of East London*. London: Lawrence & Wishart, 1996, 390 p. Ref.96H/08651.
- CAMERON, S. "Housing, gentrification and urban regeneration policies." In: *Urban Studies*, 1992, vol. 21, nº 1, p. 3-14. Ref. 92H/05918.
- CARPENTER, Juliet, LEES, Loretta. "Gentrification in New York, London and Paris : an international comparison." In: *International Journal of Urban & Regional Research*, 1995, vol. 19, nº 2, p. 286-303. Ref. 96H/01360.
- CASTELLS, M. "Planificación urbana y movimientos sociales: el caso de la renovación urbana en París." In: BERINGUIER, C., CASTELLS, M. *et al. Urbanismo y práctica política*. Barcelona: Los libros de la frontera, 1974, p. 125-160.
- CONGDON, P. "An analysis of population and social change in London wards in the 1980s." In: *Transactions- Institute of British Geographers*, 1989, vol. 14, nº 4, p. 478-491. Ref. 90H/05093.
- CULLEN, B.T. "What has happened to the "city different"? A Santa Fe case study." In: *Papers & Proceedings of Applied Geography Conferences*. State University of New York at Binghamton, 1992, vol. 15, p. 75-84. Ref. 94H/00394.
- EBELS, H.J.; OSTENDORF, W.J. "Nieuwe huishoudens in Amsterdam en Deu Haag. De bewoners van dure woningen in centrale stadsdelen onderzocht (New households in Amsterdam and The Hague. An examination of the occupants of city centre houses)." In: *Geografisch Tijdschrift*, 1991, vol. 25, nº 5, p. 510-520. Ref. 92H/05873.
- ENGELS, B. "Property ownership, tenure and displacement: In search of the process of gentrification." In: *Environment & Planning A*, 1999, vol. 31, nº 8, p. 1473-1495. Ref. 11957.
- FIGUEROA, R.A. "A housing-based delineation of gentrification: a small area analysis of Regina, Canada." In: *Geoforum*, 1995, vol. 26, nº 2, p. 225-236. Ref. 96H/06526.
- FILION, P. "The gentrification social structure dialectic: a Toronto case study." In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 1991, vol. 15, nº 4, p. 553-574. Ref. 92H/04549.
- FORSYTH, A. "NoHo: upscaling main street on the metropolitan edge." In: *Urban Geography*, 1997, vol. 18, nº 7, p. 622-652. Ref. 8483.
- FRIEDBERGER, M. "Rural gentrification and livestock raising: Texas as a test case, 1940-1995." In: *Rural History: Economy, Society, Culture*, 1996, vol. 7, nº 1, p. 53- 68. Ref. 1151.

- FUJITSUKA, Y. "Burgeon of gentrification in Nishijin, Kyoto (in Japanese)." In: *Jimibun Chiri/ Human Geography (Kyoto)*, 1992, vol. 44, nº 4, p. 495-506. Ref.93H/06554.
- FUJITSUKA, Y. "Gentrification: a review of research in Western countries and future research on Japanese cities." In: *Jimibun Chiri/ Human Geography (Kyoto)*, 1994, vol. 46, nº 5, p. 496-514. Ref. 95H/08453.
- GALE, R.P. "Gentrification of America's coasts: impacts of the growth machine on commercial fishermen". In: *Society & Natural Resources*, 1991, vol. 4, nº 2, p. 103-121. Ref. 92H/03490.
- GARSIDE, J. "Inner city gentrification in South Africa: the case of Woodstock, Cape Town". In: *GeoJournal*, 1993, vol. 30, nº 1, p. 29-35. Ref. 94H/00407.
- GÉLÉZEAU, V. "Des "villages de la Lune" renovés à Seoul: reconstruction urbaine et ménage social (Renewal for moon villages in Seoul: rebuilding the city and sociospatial segregation)." In: *Espace Géographique*, 1997, vol. 26, nº 1, p. 1-11. Ref. 3857.
- GIGGS, J.A.; WHYNES, D.K. "Homeless people in Nottingham." In: *East Midland Geographer*, 1988, vol. 11, nº 2, p. 57-67. Ref. 90H/03138.
- HAMMEL, D.J. "Re-establishing the rent-gap: An alternative view of capitalised land rent". In: *Urban Studies*, 1999, vol. 36, nº 8, p. 1283-1293. Ref. 10294.
- HAMNETT, C. "The blind men and the elephant: the explanation of gentrification". In: *Transactions- Institute of British Geographers*, 1991, vol. 16, nº 2, p. 173-189. Ref. 91H/09089.
- HARDOY, J.E.; GUTMAN, M. "Impacto de la urbanización en los centros históricos de Iberoamérica." In: *Tendencias y perspectivas*. Madrid: MAPFRE, 1992.
- HARTH, A. HERLYN, U.; SCHELLER, G. "Segregation in eastern German cities: Gentrification, downgrading of large estates, and suburbanization." In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 1998, vol. 13, nº 4, p. 421-437. Ref. 6502.
- HELBRECHT, I. "Die Wiederkehr der Innenstadte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. (The return of the inner city. On the role of culture, capital and consumption in the process of gentrification)." In: *Geographische Zeitschrift*, 1996, vol. 84, nº 1, p.1-15. Ref. 3733.
- HUININK, J. "Multi-level modelling of urban change: the case of gentrification." In: STROHMEIER, K.P.; MATTHIESEN, C.W. (Eds.). *Innovation and urban population dynamics*. Averbury, 1992, p. 275-296. Ref. 93H/07785.

JAUHAINEN, J. "Asuminen Turun keskustassa (Housing and living in the city centre of Turku, Finland)." In: *Publicationes-Instituti Geographici Universitatis Turkuensis*, 1990, vol. 128, 149 p. Ref. 91H/07040.

_____. "Urban regeneration from global to local culture (trad.)." In: *Terra*, 1992, vol. 104, nº 2, p.70-81. Ref. 93H/00847.

KNOPP, L. "Some theoretical implications of gay involvement in an urban land market." In: *Political Geography Quarterly*, 1990, vol. 9, nº 4, p. 337-352. Ref. 91H/02147.

KOVACS, Z. "Rich and poor in the Budapest housing market." In: *Journal of Communist Studies*, 1990, vol. 6, nº 2, p. 110-124. Ref. 91H/02121.

_____. "Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest." In: *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 1998, vol. 13, nº 1, p. 63-81. Ref. 10719.

LEES, L. "Rethinking gentrification: beyond the positions of economics and culture." In: *Progress in Human Geography*, 1994, vol. 18, nº 2, p. 137-150. Ref.95H/00782.

LEES, L. "In the pursuit of difference: representations of gentrification." In: *Environment & Planning A*, 1996, vol. 28, nº 3, p. 453-470. Ref. 50.

LEVER, W.F.; MONEY, W.J.; PADDISON, R. (Eds.). "European housing in the wider context." In: *Urban Studies*, 1994, vol. 31, nº 7, p. 989-1238. Ref. 95H/03459.

LEWAN, N. "Skane and Lund: a Swedish province and its university town." In: *Rapporter och Notiser- Lunds Universitet, Institutionen for Kulturgeografi och Ekonomisk Geografi*, 1996, vol. 143, 23 p. Ref. 9879.

LEY, D. "Inner city resurgence units societal context". In: *Conferencia Anual de la Asociación de Geógrafos Americanos, Nueva Orleans, 1978*.

_____. "Liberal ideology and the post-industrial city." In: *Annals of the Association of American Geographers*, 1980, vol. 70, p. 238-258.

_____. "Inner city revitalization in Canada: a Vancouver case study." In: *Canadian Geographer*, 1981, vol. 25, p. 124-148.

_____. "Alternative explanations for inner-city gentrification". In: *Annals of the Association of American Geographers*, 1986, vol. 76, p. 521-535.

_____. "Replay: the rent-gap revisited". In: *Annals of the Association of American Geographers*, 1987, vol. 77, p. 465-468.

- _____. "Gentrification in recession: social change in six canadian cities, 1981-1986". In: *Urban Geography*, 1992, vol. 13, p. 230-256.
- _____. "Past elites and present gentry: neighborhoods of privilege in the inner city". In: BOURNE, L.S.; LEY, D. (Eds.). *The changing social geography of Canadian cities*. Montreal; Kingston: McGill- Queens University Press, 1993, p. 214-233.
- _____. "Gentrification and the politics of the new middle class". In: *Environment & Planning D: Society & Space*, 1994, vol. 12, nº 1, p. 53-74. Ref. 94H/07450.
- LYONS, M. "Employment, feminisation, and gentrification in London, 1981-93". In: *Environment & Planning A*, 1996, vol. 28, nº 2, p. 341-356. Ref. 96H/10435.
- MARCUSE, P. "Gentrification, homelessness, and the work process: housing markets and labour markets in the quartered city". In: *Housing Studies*, 1989, vol. 4. nº 3, p. 211-220. Ref. 90H/00328.
- MAYR, A. "'Back o the city?' Erleben wir eine Renaissance unserer innenstadtnahen Wohngebiete? ('Back o the city?' Is a renaissance of the inner city neighborhoods to be expected?)". In: *Munchener Geographische Hefte*, 1989, vol. 60, p. 25-57. Ref. 90H/03749.
- MILLS, C.A. *Interpreting gentrification: postindustrial, postpatriarchal, postmodern? Ph. D. thesis. University of British Columbia, Department of Geography*, 1989, 482 p. Ref. 91H/00439.
- _____. "Fairview Slopes, Vancouver: gentrification in the inner city". In: *Canadian Geographer*, 1991, vol. 35, nº 3, p. 306-310. Ref. 92H/02913.
- PAAL, M. "Stategien gegen den Stadtverfall in Paris (Strategies against urban decay in Paris)". In: *Mitteilungen- Osterreichischen Geographischen Gesellschaft*, 1994, vol. 136, p. 93-118. Ref. 95H/09267.
- PHILIPS, M. "Rural gentrification and the processes of class colonisation". In: *Journal of Rural Studies*, 1993, vol. 9, nº 2, p. 123-140. Ref. 94H/03112.
- PACIONE, M. *Urban problems. An Applied Urban Analysis*. London: Routledge, 1990.
- PODMORE, J. "(Re)reading the 'loft-living' Habitus in Montreal's inner city". In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 1998, vol. 22, nº 2, p. 283-330. Ref. 8516.

REDFERN, P.A. "A new look at gentrification: 1. Gentrification and domestic technologies". In: *Environment & Planning A*, 1997a, vol. 29, nº 7, p. 1275-1296. Ref.1805.

_____. "A new look at gentrification: 2. A model of gentrification". In: *Environment & Planning A*, 1997b, vol. 29, nº 8, 1335-1354. Ref. 2608.

ROBINSON, T. "Gentrification and grassroots resistance in San Francisco's Tenderloin". In: *Urban Affairs Review*, 1995, vol. 30, nº 4, p. 483-513. Ref. 96H/00584.

RUTHEISER, C. "Making place in the nonplace urban realm: notes on the revitalization of downtown Atlanta". In: *Urban Anthropology and Studies of Cultural Systems and World Economic Development*, 1997, vol. 261, nº 1, p. 9-42. Ref. 615.

SCHNELL, I.; GRAICER, I. "Rejuvenation in Tel-Aviv inner city". In: *Geographical Journal*, 1994, vol. 160, nº 2, p. 185-197. Ref. 95H/09226.

SMITH, A. "Gentrification and the spatial constitution of the state: the restructuring of London's Docklands". In: *Antipode*, 1989, vol. 21, nº 3, p. 232-260. Ref. 90H/03746.

SMITH, N. "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people". In: *Journal of the American Planning Association*, 1979, vol. 45, p. 538-548.

_____. "Gentrification and the uneven development". In: *Econ. Geography*, 1982, vol. 58, p. 138-155.

_____. "Dangers of the empirical turn". In: *Antipode*, 1987, vol. 19, p. 59-68.

_____. "Gentrification and the rent-gap". In: *Annals of the Association of American Geographers*, 1987, vol. 77, p. 462-478.

_____. "Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream". In: *Environment & Planning D: Society & Space*, 1987, vol. 5, p. 151-172.

_____. "Mapping the gentrification frontier". In: KEITH, M.; ROGERS, A. (Eds.). *Hollow promises? Rhetoric and reality in the inner city*. Mansell, Cassell, 1991, p. 84-109. Ref. 91H/07857.

_____. "Blind's man bluff, o, Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification". In: *Transactions-Institute of British Geographers*, 1992, vol. 17, p. 110-115.

- SMITH, N.; HEROD, A. *Gentrification, a comprehensive bibliography. Discussion papers. New Brunswick: Department of Geography, Rutgers University, 1991.*
- SMITH, N.; WILLIAMS, P. (Eds.). *Gentrification of the city. London: Allen and Unwin, 1986.*
- SPAIN, D. "Been heres versus come-heres: negotiating conflicting community identities". In: *Journal of the American Planning Association, 1993, vol. 59, nº 2, p. 156-171. Ref. 93H/08007.*
- SUCHAR, C.S.; ROTENBERG, R. "Judging the adequacy of shelter: a case from Lincoln Park". In: *Journal of Architectural and Planning Research, 1994, vol. 11, nº 2, p. 149-165. ref. 95H/02420.*
- THOMAS, G.A. "The gentrification of paradise: St. John's, Antigua". In: *Urban Geography, 1991, vol. 12, nº 5, p. 469-487. Ref. 92H/02176.*
- ULUSOY, Z. "Housing rehabilitation and its role in neighborhood change: a framework for evaluation". In: *Journal of Architectural and Planning Research, 1998, vol. 15, nº 3, p. 243-257. Ref. 592.*
- VAN WESEEP, J. "Gentrification as a research frontier". In: *Progress in Human Geography, 1994, vol. 18, nº 1, p. 74-83. Ref. 95H/02266.*
- WARDE, A. "Gentrification as consumption: issues for class and gender". In: *Environment & Planning D: Society & Space, 1991, vol. 9, nº 2, p. 223-232. Ref. 92H/01276.*
- WHITE, P.; GUTTING, D. "Berlin: social convergences and contrasts in the reunited city". In: *Geography, 1998, vol. 83, nº 3, p. 214-226. Ref. 9540.*
- YUNG, C.-F.; KING, R.J. "Some tests for the rent-gap theory". In: *Environment & Planning A, 1998, vol. 30, nº 3, p. 523-542. Ref. 5805.*