

**CEUB**

EDUCAÇÃO SUPERIOR

REVISTA DA ARQUITETURA:

# CIDADE E HABITAÇÃO

ISSN: 2763-7298



**Gentrificação urbana/ambiental:** reflexões sobre o modelo de urbanização no Brasil e Viena vermelha

**Urban/environmental gentrification:** reflections on the urbanization model in Brazil and red Vienna

Victor Araujo Gomes

VOLUME 2 - NÚMERO 2 - JUL./DEZ. 2022

# Sumário

|  |           |
|--|-----------|
| <b>APRESENTAÇÃO .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>AS VANTAGENS DO USO DA SUPERFÍCIE TOPOGRÁFICA 3D EM PROJETOS URBANOS: UM ESTUDO DE CASO NA IMPLEMENTAÇÃO DA METODOLOGIA BIM.....</b>        | <b>12</b> |
| Wanderson de Andrade Simplício, Clebiana Aparecida da Silva e Angela Amorim de Sousa   |           |
| <b>CONCURSOS EM HIS: ANÁLISE URBANA NO DISCURSO DE PROJETOS EM ÁREAS PERIFÉRICAS.....</b>  | <b>23</b> |
| Tiago Cavalcanti   |           |
| <b>ESPAÇOS VERDES, JARDINS, ARQUITETURA VERDE NO PROCESSO DE MUDANÇA DO CONTEXTO DE CIDADE PARA PAISAGEM .....</b>                             | <b>33</b> |
| Eliete de Pinho Araujo e Manuel García Docampo   |           |
| <b>ESTUDO DE CASO REFERENTE AO PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO QUE PODE INTERFERIR DIRETA E INDIRETAMENTE NA SEGURANÇA PÚBLICA.....</b>              | <b>41</b> |
| Camila Thaina Herter Xavier, Carolina Alves Morimatsu, Yone Roberta de Souza e Prof. Dr. Gustavo Alexandre Cardoso Cantuária                   |           |
| <b>GENTRIFICAÇÃO URBANA E MOBILIDADE URBANA: SOL NASCENTE EM CEILÂNDIA CONECTADOS AO TRANSPORTE PÚBLICO .....</b>                              | <b>48</b> |
| Bruna Montarroyos Brito e Lucas de Freitas Feijão  |           |
| <b>GENTRIFICAÇÃO URBANA/AMBIENTAL: REFLEXÕES SOBRE O MODELO DE URBANIZAÇÃO NO BRASIL E VIENA VERMELHA .....</b>                                | <b>56</b> |
| Victor Araujo Gomes  |           |
| <b>INFLUÊNCIA DAS ÁREAS VERDES AO REDOR DAS ESCOLAS NO DESEMPENHO ACADÊMICO DOS ALUNOS DA REDE PÚBLICA DE ENSINO DO DISTRITO FEDERAL .....</b> | <b>64</b> |
| Cleonice Nunes da Costa  |           |
| <b>REVITALIZAÇÃO URBANA EM BIM: UMA ANÁLISE BIBLIOMÉTRICA.....</b>   | <b>77</b> |
| Clebiana Aparecida da Silva e Nathaly Sarasty Narváez  |           |
| <b>SISTEMA DEFICIENTE DOS TRANSPORTES EM MOÇAMBIQUE: O CASO DA CIDADE DE MAPUTO.....</b>   | <b>88</b> |
| Helton de Felizberto Alexandre Tomás Jeque   |           |

# **Gentrificação urbana/ambiental: reflexões sobre o modelo de urbanização no Brasil e Viena vermelha\***

## **Urban/environmental gentrification: reflections on the urbanization model in Brazil and red Vienna**

Victor Araujo Gomes\*\*

### **Resumo**

A gentrificação populacional está relacionada a diversos fatores, podemos elencar diversos aspectos que influenciam esse problema tão presente no nosso país e outros pelo mundo. O propósito deste artigo é trazer uma reflexão sobre gentrificação a partir do modelo de urbanização, contexto histórico de como a moradia deixou de ser bem-estar social para um bem de consumo. Demonstrar um exemplo do produto de habitação social que segue esse modelo de urbanização no Brasil, e Viena vermelha, que desde sua concepção ia em contramão às pressões mercadológicas da casa como propriedade privada e focada no cidadão.

**Palavras-chave:** gentrificação; urbanismo; modelo; consumo.

### **Abstract**

Population gentrification is related to several factors, we can list several aspects that influence this problem that is so present in our country and others around the world. The purpose of this article is to reflect on gentrification based on the urbanization model, the historical context of how housing went from being a social well-being to a consumer good. Demonstrate an example of a social housing product that follows this model of urbanization in Brazil, and Red Vienna, which since its conception went against the market pressures of the house as private property and focused on the citizen.

**Keywords:** gentrification; urbanism; model; consumption.

## **1 Introdução**

O termo gentrificação é um neologismo que vem da língua inglesa, “gen-try”, que em tradução literal significa de origem nobre ou bem nascido. A palavra define essa espécie de aburguesamento das áreas que passam pela gentrificação urbana. A criação do termo gentrificação é atribuída à socióloga germano-britânica Ruth Glass na década de 90.

\* Recebido em 06/12/2023  
Aprovado em 08/02/2024

\*\* Mestrando em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário de Brasília, CEUB. CEUB Centro Universitário de Brasília, Brasil, victor.ag@sempreub.com.

Gentrificação é um processo de transformação urbana que expulsa uma determinada população do seu local, geralmente são moradores de bairros periféricos e transforma essas regiões em áreas nobres, por diversos fatores, incluindo a especulação imobiliária, modelo econômico, grandes eventos e ações governamentais.

É um problema grave que nós enquanto arquitetos devemos ter o olhar para criar soluções, sejam elas espaciais ou conceituais no sentido de diretrizes que possam criar mecanismos contra esse processo tão impactante nas cidades.

## 2 Financeirização da moradia

Em diversas cidades do mundo existe o contexto de suas histórias e a relação de como a globalização foi permeando os caminhos de todas as áreas da sociedade como a habitação e seus processos urbanos. Segundo Raquel Rolnik (2015) o setor habitacional foi tomado pelas finanças nas últimas décadas e isso impactou negativamente o direito à moradia nas cidades, e ressalta a necessidade de estudar o processo de financeirização da moradia. As políticas habitacionais e urbanas foram perdendo seu caráter de distribuição de riqueza para se transformarem em mecanismos de extração de renda e acumulação de capital, baseados na lógica do endividamento.

Exemplo de Estados Unidos e grande parte dos países europeus, a financeirização através de sistemas de hipoteca, baseados na associação de créditos financeiros a subsídios governamentais diretos para compra de unidades produzidas pelo mercado e os esquemas de microfinanciamento.

Em 1950 até houve por parte dos governos na Europa políticas que proviam habitação pública como forma de bem-estar social para a população, porém isso se perdeu com passar dos anos e devido a uma forte recessão econômica nos anos 1970, isso fez com que o setor público deixasse de ser os fornecedores desse serviço para serem incentivadores da expansão dos mercados privados.

Esse tipo de decisão e inversão de finalidade da moradia, de algo que deveria e poderia ser sempre

visto como um serviço e direito populacional, para se tornar produto. E na medida que essa chave vira, entramos em um cenário onde o morar, deixa se ser para os cidadãos, pertencer, vivenciar e conviver, para um bem de consumo, minha propriedade privada, meu local como forma de riqueza e demonstração de ascensão social. Milton Santos (1987, p. 13) em lugar do cidadão formou-se um consumidor, que aceita ser chamado de usuário.

Nessa política habitacional, entram os incentivos para compra da casa própria, a moradia vira bem de consumo financiável, visto que puderam ser utilizadas como garantias de patrimônio para empréstimos. O mercado imobiliário, sustentado nesses pilares, resulta numa especulação e aumento dos preços, gerando endividamento através dos financiamentos para compra dos imóveis, e o moradia de cunho social progressivamente sendo vista como sinônimo de pobreza e marginalidade. E isso impacta diretamente na população que não consegue acompanhar e se inserir no processo de aquisição, nem mesmo de financiamento dessas novas moradias do mercado. Levando de fato a ocupações em locais inadequados, afastados dos grandes centros, sem o mínimo de infraestrutura para apenas terem como se abrigar, e deixar de participar da cidade, são forçados a ficarem fora do contexto.

Figura 1 - Especulação imobiliária “chut”, 2022



Fonte: <https://causaoperaria.org.br/2022/a-crueldade-da-especulacao-imobiliaria-nos-eua/>.

Milton Santos (1987, p. 34) o consumo instala sua fé por meio de objetos, quer pela sua presença imediata, quer pela promessa ou esperança de obtê-los. O chamado ao consumo busca retardar a tomada de consciência mergulhando o consumidor

numa atmosfera irreal, onde o futuro aparece como miragem. Ao fazer a leitura desse trecho estamos diante de uma das aflições do que o morar contemporâneo que nos traz como produto de consumo, nos vemos diante desse desejo pelo bem material, numa busca pelo alcance da casa própria, porém esse, é de fato cada vez mais intangível para maioria das pessoas, outro fator que está presente é o sentimento de angústia e apreensão nos financiamentos imobiliários, que sustentam esse sistema de mercado, bem presente no cenário brasileiro atual.

### 3 Habitação no Brasil, reflexões sobre o modelo de habitação social e Viena vermelha

Contextualmente uma das sociedades mais desiguais do mundo, reproduziu ao longo dos anos um modelo excludente, devastando a cidade devido aos interesses privados, e a população por vezes gentrificada desses locais, veio literalmente praticando a autoconstrução de suas casas e sua história, através de ocupações periféricas em terrenos vazios, sem condições mínimas, isso formou o padrão histórico de nossas moradias.

Os grandes eventos também são capazes de produzir distorções urbanas em prol de um momento de curta duração para atender uma demanda passageira de pessoas e funções caso não seja bem planejado e executado. No Brasil não tivemos um cenário diferente com a copa do mundo em 2014 e olimpíadas de 2016. Casos de desapropriação de áreas para abrir novos terrenos, com equipamentos que dificilmente seriam usados posteriormente pela população, geraram gentrificação das populações desses locais, e criaram novos equipamentos com vacância de uso. As novas unidades imobiliárias acabam por atender apenas uma parcela da sociedade.

A saúde do cidadão está relacionada a qual papel ele está inserido na cidade, Milton Santos (1987, p. 34) deixado ao quase exclusivo jogo do mercado, o espaço vivido consagra desigualdades e injustiças e termina por ser, em sua maior parte, um espaço sem cidadãos.

No capítulo o Espaço sem cidadãos do livro de Milton Santos, refletimos sobre como nos tornamos

engrenagens de um sistema, que nos levou a acreditar que o direito de morar seria ter o direito de ser proprietário, essa promessa produziu um movimento de construção de residências para atender a classe média, e esses novos empreendimentos por vezes desocupam a população mais pobre em troca de terreno para especulação imobiliária sujeitos a lei do lucro.

É um processo de produção que expulsa e tira as pessoas de suas raízes territoriais, de forma agressiva, forçando novas adaptações, sem haver leis que garantam o direito à cidade e ao entorno. Espaços públicos são restringidos da população, lagos, praias, calçadas e praças privatizadas. O lazer opcional se torna pago, shoppings, *malls*, lojas, mercados, produtos do mundo do consumo. Faz parte da construção da nossa cultura como indivíduos e grupos as relações com o meio, a cidade pode nos fornecer fomentos que trabalhem a nossa consciência.

E seus destinos são as áreas periféricas, onde não vão dispor de serviços sociais, transporte, habitação de qualidade e lazer. Nosso bem-estar social e saúde seja ela mental ou física está diretamente ligada a forma como vivemos, o meio nos influencia, a falta da cidade e seus serviços nos afeta, como, equipamento de saúde, seja através de UPAS ou unidades básicas de atendimento, esgotamento, água pluvial, locais de prática de esportes, transporte de qualidade cada um acarreta de alguma forma o dia a dia dos cidadãos dessas áreas.

**Figura 2** – Congresso Nacional, c. 1959. Esplanada dos Ministérios, Brasília, DF



Fonte: <https://ims.com.br/por-dentro-acervos/a-construcao-de-brasilia/>.

Trazendo para nosso contexto local, ao falarmos de Brasília e sua concepção temos em trecho citado por Lucio Costa “a gradação social poderá ser dosada facilmente” “certo grau de coexistência social, evitando-se assim uma indevida e indesejável estratificação” “impedir a enquistação de favelas tanto na periferia urbana quanto na rural”. Porém essa realidade imaginada e proposta por Lúcio Costa, na concepção do texto do plano piloto, não se dava na prática. Desde o início já foram formadas ocupações que abrigavam esses trabalhadores que de início seriam canteiros de obras porém acabaram se tornando fragmentos da cidade.

**Figura 3** - Marcel Gautherot. Moradia nos arredores da cidade, Sacolândia – DF c.1959



Fonte: <https://ims.com.br/por-dentro-acervos/a-construcao-de-brasilia/>.

Essa condição inevitavelmente já trazia para essas pessoas a territorialidade, sensação de pertencimento, independente das condições de moradia, apesar de não reconhecidas à época, não poderiam mais ser desassociadas da capital, como Candangolândia (1956), Núcleo Bandeirante (1956), Varjão (1956), Taguatinga (1958) e Cruzeiro (1959).

Infelizmente com o passar dos anos, o desenvolvimento das cidades se pautou nessas narrativas de financeirização da casa, e processos de desapropriação de territórios para atender as demandas da especulação imobiliária. No Brasil um dos exemplos de projeto para a questão da habitação social, é o Minha Casa Minha Vida que merece uma reflexão e atenção especial em como tem sido aplicado,

novamente entramos nesse caráter da casa como propriedade e falta de planejamento na implantação dessas novas moradias. Na maioria dos casos, existe a construção de condomínios novos, distantes dos centros, e alguns com a concepção de espaços fechados, cercados, com lazer interno, isso reproduz numa escala menor os entraves da classe média. Faz com que os cidadãos novamente entrem num ciclo de falta de pertencimento a cidade, de qualidade de vida e convivência social. Exemplo que podemos citar é o condomínio Paranoá Parque, que foi primeiro empreendimento do Distrito Federal financiado pelo programa.

O conjunto residencial, direcionado à faixa de renda de até 3 salários mínimos, é composto de 390 edifícios de 4 andares com 16 unidades habitacionais cada um, distribuídos em 27 quadras. Ao todo, são 6.240 unidades de 46 m<sup>2</sup>, com dois quartos, sala, banheiro e cozinha ligada à área de serviço. O empreendimento foi feito de forma escalonada, com rigoroso controle de custos. Implantado numa área de 1.513.642,23 m<sup>2</sup>, tem área edificada de 368.048,97 m<sup>2</sup>.

**Figura 4** - Paranoá Parque – DF 2016



Fonte: <https://uploads.metropoles.com/wp-content/uploads/2018/04/27211343/P3-Parano%C3%A1-768x512.jpg>

Um dos problemas desse empreendimento se dá pelo conceito de que o Brasil precisa resolver a habitação através de números e não qualidade habitacional, então segue diretrizes de afastamentos dos grandes centros urbanos, desprovido de infraestrutura como colégios, parques, comércio diverso e equipamentos de saúde, ainda que previsto de alguma forma em projeto não foram concluídos.

Um novo bairro longe do centro gera um desgaste na vida dos cidadãos pela sua dimensão e extensão de tamanho. Os deslocamentos para utilização dos serviços, escolas e trabalho fazem parte do dia a dia dessa população que foi alocada neste empreendimento.

Atualmente, são 6.420 apartamentos ocupados por brasilienses com renda mensal de até mil e seiscentos reais. Outra reclamação muito comum entre os moradores é a violência da região. O sentimento de insegurança que paira entre eles é reafirmado pelos números das forças de segurança do DF.

Segundo levantamento da Polícia Militar (PMDF, 2019), o Paranoá Parque foi responsável por 372 chamados só nos seis primeiros meses de 2019. Na prática, isso significa que a área é responsável por pelo menos duas ocorrências policiais por dia. O número, por pouco, não ultrapassa a região administrativa do Cruzeiro, que possui 5 mil habitantes a mais e manteve média de três acionamentos diários em 2019.

A Polícia Civil, por sua vez, computou 241 boletins de ocorrência no primeiro semestre de 2019, ou seja, um por dia. Os crimes mais comuns no local são: injúria (22,9%), ameaça (21,7%) e roubo a transeuntes (8,6%). A apenas 10 minutos de carro do condomínio, a 6ª Delegacia de Polícia (Paranoá) é a unidade mais próxima e responsável pela investigação da maior parte dos casos. A pouca distância entre os locais, de apenas 1,9 km, não parece inibir a onda de violência.

Quem procura por assistência médica na região também reclama. Quando adoecem, os 25 mil moradores precisam recorrer à Unidade Básica de Saúde (UBS) 3 do Paranoá. O local é o único da região a atender exclusivamente os residentes do Paranoá Parque e funciona de forma improvisada.

Podemos elencar diversos problemas, que são consequências da falta de planejamento de estudo anterior a implantação dessas moradias, porque estamos pautados por resolver o déficit habitacional apenas como uma estatística e a casa como propriedade privada. Isso nos leva a esse tipo de solução que não entende, que o cidadão precisa da cidade, do senso de pertencimento, serviços e localidade. Devemos nos debruçar sobre quais exemplos pelo mundo solucionaram de certa forma essa questão,

com conceitos que resgatam o morar como estado de bem-estar social e não propriedade de consumo.

Milton Santos (1987, p. 127) Quando se confundem cidadão e consumidor, a educação, a moradia, a saúde, o lazer aparecem como conquistas pessoais e não como direitos sociais.

Um bom exemplo é sobre como a cidade de Viena na Áustria tratou a problemática em 1920. A principal diretriz está em abordar não simplesmente como um programa habitacional, mas urbano, tornando-a mais igual. Previu a construção de 400 edificações unindo moradia, serviços e cultura, chamados de *Gemeindebauten*.

**Figura 5** - Karl Ehn, aluno de Otto Wagner, projetou Karl-Marx-Hof com uma longa fachada linear interrompida por vãos salientes ladeados por varandas. O ousado esquema de cores contrastantes proporciona alto drama visual. Fotografia de Thomas Ledl, cortesia do Wikimedia Commons, 2017



Fonte: <https://www.platformspace.net/home/the-house-that-anti-fascism-built-the-hofs-of-red-vienna>.

Milton Santos (1987, p. 5) Numa democracia verdadeira, é o modelo econômico que se subordina ao modelo cívico. Devemos partir do cidadão para a economia e não da economia para o cidadão. Dessa forma o programa teve seu financiamento com base na cobrança de impostos mais altos para quem tem um faixa de renda maior e mais recursos, subsidiando as faixas sociais mais baixas, e estabelecido um percentual máximo de para cobrança do aluguel em 3,5% da renda. Serviços foram introduzidos como, clínicas, creches, espaços infantis, escolas, equipamentos esportivos, bibliotecas públicas, teatros, cinemas garantindo a diversificação dos usos e senso de pertencimento à cidade para esses moradores.

**Figura 6** - Piscina infantil em Margareten, Viena, 1923. Esta é uma das dezenas de novas instalações construídas pelo município de Viena sob o governo socialista. Fotografia cortesia do Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie.



Fonte: <https://www.platformspace.net/home/the-house-that-anti-fascism-built-the-hofs-of-red-vienna>.

Essa mudança de pensamento propõe um movimento de dentro para fora com a injeção cultural e intelectual nas classes trabalhadoras, alimentando um sistema de conexão com a cidade.

Funcionalidades no trato urbano para que as pessoas não transponham a cidade apenas, mas consigam experimentar os espaços como forma de pertencimento e acolhimento, transição do público para o privado em espaços de encontro, de uso comum, isso torna o uso democrático e evoca a convivência de classes e diferentes pessoas. Um tripé tipológico, habitacional, institucional e comercial faz a interlocução com espaços comuns, numa completa integração, suscitando uma sociedade urbana mais igualitária. Transformar os cidadãos a partir da transformação da cidade.

Milton Santos (1987, p. 129) O morador-cidadão, e não o proprietário-consumidor, veria a cidade como um todo, pedindo que a façam evoluir segundo um plano global e uma lista correspondente de prioridades, em vez de se tornar o egoísta local, defensor de interesses de bairro ou de rua, mais condizentes com o direito fetichista da propriedade que com a dignidade de viver.

**Figura 7** - Vista aérea de vários grandes edifícios no bairro de Margareten, com seus prédios de blocos de perímetro envolvendo quadras verdes. Print do Google Maps, 2020.



Fonte: <https://www.platformspace.net/home/the-house-that-anti-fascism-built-the-hofs-of-red-vienna>.

**Figura 8** - Projetado pelos arquitetos Heinrich Schmid e Hermann Aichinger, Matteotti Hof contém 452 apartamentos em edifícios interligados agrupados em torno de cinco pátios. A maioria das fachadas apresenta formas variadas de janelas, portas de entrada estilizadas e massas irregulares projetadas para criar interesse visual.



Fonte: Fotografia de Joseph Heathcott, 5 de julho de 2016.

## 4 Considerações finais

Gentrificação é um dos processos negativos da falta de políticas públicas e diretrizes que possam nortear de uma forma melhor o modelo de urbanismo e conceito de habitação nas nossas cidades. Além de fazer uma reflexão sobre como estamos lidando com toda questão dos problemas sociais e do contexto histórico do produto que virou o morar, temos que agir sob a perspectiva do olhar de arquiteto nas soluções de projeto e conceito de sociedade, para elencar soluções que vão de contra-mão e esses modelos adotados até hoje. Para que os cidadãos possam se sentir inseridos na cidade, atra-

vés do senso de pertencimento, locais adequados, serviços e saúde. Os trazendo para um caminho de bem-estar social.

## Referências

BLAU, Eve. *Re-visiting red Vienna as an urban project*. [S. l.: s. n.], 2014.

DIÁLOGOS capitais: urbanismo e cidades inteligentes: as metrópoles possíveis. [S. l.: s. n.], 2014. 1 vídeo (1h 44 min). Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=co4osFaXALQ&ab\\_channel=CartaCapital](https://www.youtube.com/watch?v=co4osFaXALQ&ab_channel=CartaCapital). Acesso em: 29 nov. 2022.

FUZEIRA, Victor. Paranoá Parque, o condomínio que tem problemas de cidade grande. *Metrópoles*, Brasília, 13 out. 2019. Disponível em: <https://www.metropoles.com/distrito-federal/paranoa-parque-o-condominio-que-tem-problemas-de-cidade-grande>. Acesso em: 1 dez. 2022.

HEATHCOTT, Joseph. *The house that anti-fascism built: the Hofs of red Vienna*. 2022. Disponível em: <https://www.platformspace.net/home/the-house-that-anti-fascism-built-the-hofs-of-red-vienna>. Acesso em: 27 nov. 2022.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares*. São Paulo: Boitempo, 2015. v. 2.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. São Paulo: EDUSP, 1987. v. 7.