ISSN Impresso 1809-3280 | ISSN Eletrônico 2177-1758
www. esmarn.tjrn.jus.br/revistas

Revista Direito e Liberdade

GENTRIFICAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS: DESENVOLVIMENTO URBANO E PATRIMÔNIO CULTURAL

GENTRIFICATION OF HISTORICAL AREAS: URBAN DEVELOPMENT AND CULTURAL HERITAGE

Anny Viana Falcão*
Talden Queiroz Farias**

RESUMO: As parcelas centrais das cidades, algumas qualificadas como centros históricos, são representativas das marcas do desenvolvimento urbano ao decorrer dos anos. Essas áreas ainda podem conservar fatores que as classifiquem como centralidade urbana (localização de instituições e infraestrutura) ao mesmo tempo em que experimentam abandono e estigmatização negativa. Por serem amparadas por aparatos propícios à habitação, conservam habitantes de baixa renda que encontram nesses lugares uma forma de fruir da centralidade com baixo custo, o que por vezes é suprimido pelos processos de gentrificação ocasionado pela circulação e interesse do capital em consumir esses espaços urbanos valendo-se, também, dos bens culturais ali inseridos.

Palavras-chave: Patrimônio cultural. Gentrificação. Desenvolvimento urbano.

ABSTRACT: The central places of the cities, some classified as historical centers, are representative of the marks of urban development over the years. These areas may still retain factors that classify them as urban centrality (location of institutions and infrastructure) while experiencing neglect and negative stigmatization. Because they are supported by apparatuses conducive to housing, they conserve low-income inhabitants who find in these places a way of enjoying the centrality with low cost, which is sometimes suppressed by the processes of gentrification caused by the circulation and interest of capital in consuming these urban spaces also using the cultural goods inserted there.

Keywords: Cultural heritage. Gentrification. Urban Development.

* Mestranda em Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Especialista em Direito Urbanístico e Ambiental pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC/MG). Advogada. João Pessoa – Paraíba – Brasil.

** Doutor em Direito da Cidade pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Doutor em Recursos Naturais pela Universidade Federal de Campina Grande. Professor da Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Advogado. João Pessoa – Paraíba – Brasil.

SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO; 2. ÁREAS HISTÓRICAS: O ESPAÇO URBANO QUALIFICADO PELO INSTITUTO DO TOMBAMENTO; **3. GENTRIFICAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS; 4. O CAPITAL APROPRIA-SE DO SOLO:** O EXEMPLO DO DESENVOLVIMENTO URBANO DE JOÃO PESSOA/PB; **5. CONCLUSÃO; REFERÊNCIAS.**

1. INTRODUÇÃO

Ao encararmos uma cidade e seu ambiente construído, identificamos símbolos denotativos de sua preexistente ocupação que, tomados em conjunto, consolidam os resultados de uma herança do passado que transita pelo presente arraigado de significado: o patrimônio cultural. A parcela do território urbano mais antiga e representante das marcas do tempo do desenvolvimento urbano de uma cidade são as áreas históricas, muitas vezes classificadas como centros históricos. Essas áreas também são pacientes da utilização do espaço pelo capital, o qual se apresenta como fator condicionante de acentuada expressão no território de uma cidade na medida em que a fruição e interesse por espaços de maior presença de aparelhamentos (infraestrutura e centralidade) decorrentes do capital ali presente, também é alvo de maior atenção das politicas públicas e do interesse do mercado imobiliário num processo que pode ocasionar desigualdades sociais num contexto urbano, pois induz a que se acredite em separar a degradação dos espaços urbanos, revitalização, e diversidade cultural da racionalidade econômica.

Enquanto o ambiente construído, estruturalmente organizado, decorrente do processo de desenvolvimento da cidade, expressa materialmente a apropriação pelo capital de consumo, produção e circulação de energia econômica nesses espaços urbanos. Fatores que implicam na modificação desse meio ambiente construído em que coexistem variadas formas de fruição que revelam a cidade multifacetada enquanto cenário de possibilidades de consumo pelo capital. É nas áreas históricas que a demanda do capital determina o uso e a ocupação com a expulsão dos residentes de baixa renda, o que implica no processo de suburbanização do tecido urbano, apresentando-se o capital como principal agente gentrificador.

Em vista disso, o objetivo deste trabalho é analisar como o processo de crescimento impacta as áreas históricas centrais da cidade, ocasionando um processo de gentrificação. Trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental de caráter interdisciplinar, pois, além da Ciência Jurídica, procurou estudar a relação entre patrimônio cultural e desenvolvimento urbano à luz de outros ramos do conhecimento científico, a exemplo da Arquitetura e Urbanismo e da Sociologia.

2. ÁREAS HISTÓRICAS: O ESPAÇO URBANO QUALIFICADO PELO INSTITUTO DO TOMBAMENTO

O espaço urbano, tomado pelo conjunto das estruturas individuais que o integram, foi elencado a integrar a definição de patrimônio cultural por volta dos séculos XIX e XX. Um dos teóricos que apresentou a preocupação com a malha urbana por conter monumentos e a presenças desses ensejar a valorização geral do território integrante, foi o italiano Gustavo Giovannoni ao proclamar a "cidade histórica constitui em si um monumento, tanto por sua estrutura topográfica como por seu aspecto paisagístico, [...] pelo conjunto de seus edifícios" (KÜHL, 2013, p. 54).

Ele ainda afirmava que o espaço urbano, em seu contexto cultural, deveria aplicar-lhe o mesmo tratamento dos instrumentos de proteção de bens culturais individuais, ao conglobar os bens ali inseridos. Outros teóricos reconhecem a personalidade expressa na estrutura urbana resultante de um passado vivo, ao identificar a "[...] peculiaridade de espaços urbanos históricos a qual está expressa na conservação dos traçados viários que a estratificação secular mais ou menos integralmente legou a nossa geração [...] constituindo precioso documento histórico" (ANDRADE, 2008, p. 22).

A sensível representação social de que é imbuída a relevância de um conjunto urbano é identificada na valorização da herança de um passado expresso no posicionamento de lotes, evolução da ocupação dos seus espaços públicos, observância das construções e suas estruturas, atenção aos eixos de crescimento inicial da cidade, os espaços de trajeto e permanência dos citadinos, dentre outros aspectos.

O conceito de centro histórico, tratado como parcela do tecido urbano detentora de características morfológicas[1] que transitam pela marca do passado de que procede até a conservação que se destina ao futuro, surgiu pela experiência de uma construção em Viena no século XIX (OLIVEIRA, 2015, p. 44). A obra dividiu o núcleo antigo da cidade ao impossibilitar a adaptação harmoniosa com as demais áreas da cidade.

Paulatinamente, a configuração do conceito foi alvo de contribuições internacionais que passaram da individualidade do monumento tomado *per si* até a abrangência do espaço o qual integra. As orientações internacionais de caráter prescritivo e indicativo às politicas de preservação do patrimônio cultural mundial são documentos que auxiliam na consolidação dos conceitos atinentes. A contribuição dada pela Carta de Atenas de 1933 considerou os valores arquitetônicos dos edifícios isolados ou tomados no conjunto urbano, por constituírem a vida de uma cidade que também pode ser expressa pelo traçado urbano e demais construções que lhe conferem personalidade própria[2].

A Carta de Veneza de 1964, resultante do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos, incluiu na definição de monumento histórico, em seu artigo 1º, "o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa."

Nota-se a unidade de que vai sendo formado o conceito de conjunto urbano como espécie de monumento ao transpassar da noção de junção de elementos desvinculados para reconhecer no todo urbano, devido à soma de valores individuais vistos em sua globalidade, o caráter unitário de monumento.

1. Quando tratamos das características morfológicas, nos referimos à situação da conformação das formas urbanas, ou seja, como a historicidade traduzida nos aspectos que dão forma e contexto ao espaço urbano (edifícios, espaços públicos, disposições naturais, relevo, dentre outros) e que são específicos de cada cidade.

2. A própria Carta de Atena surgida num contexto de reestruturação de uma Europa pós-guerra apresenta o trabalho de orientação de Le Corbusier na tratativa das funções sociais da cidade – trabalho, lazer, habitação e circulação – traz o fator cultural enquanto cenário de base possível para a realização eficaz da função social da cidade. Visto que os bens culturais nela inseridos, enquanto materialmente preservados, promovem o exercício de individualidades que sustentam a diversidade cultural.

A Declaração de Amsterdã de 1976 compreende em suas conceituações de patrimônio cultural não somente as construções isoladas e seus entornos como também os conjuntos urbanos que apresentem interesse histórico. Ao tratar da problemática de preservação, ainda apresenta como objetivos "[...] a conservação deve ser o meio principal da planificação urbana; as municipalidades são as principais responsáveis pela conservação; deve se amparar em medidas legislativas e administrativas eficazes" (STARLING, 2011, p. 34).

A Recomendação de Nairóbi de 1976 foi a primeira orientação internacional a adotar claramente a expressão conjuntos históricos urbanos como "terminologia mais abrangente que incluiria todas as construções e espaços resultantes de assentamento humano." (OLIVEIRA, 2016, p. 46). Essa recomendação adensa a proteção ao conjunto histórico urbano devido a coerência e equilíbrio que seus componentes atribuem à significação do todo. Inclusive, reconhece o dinamismo presente na ocupação do espaço urbano, ao dispor sobre a consideração dos diferentes períodos impressos na estrutura urbana, bem como sobre a adequação harmoniosa de novas construções à ambiência dos conjuntos históricos.

Numa tentativa de complementar os textos das já citadas Carta de Veneza e Recomendação de Nairóbi, a Carta de Washington de 1987 apresenta princípios e objetivos a serem considerados quanto às medidas de salvaguarda do conjunto histórico urbano como a preservação da forma urbana definida pela malha fundiária; a relação entre os edifícios, espaços verdes e espaços livres; as relações da cidade com o seu ambiente natural e o criado pelo homem.

Após essas contribuições na seara internacional, a ideia de diversidade, a qual é capaz de agregar o conceito de patrimônio cultural, conduziu à percepção de que os conjuntos urbanos poderiam ser tutelados pelos mesmos instrumentos de proteção dos bens culturais individuais, posição defendida no início deste tópico por Gustavo Giovannoni.

Partindo da atual consagração constitucional pátria impressa no art. 216 que elenca como bem cultural integrante do patrimônio cultural brasileiro, em seu inciso V "os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico",

podemos concluir que o conjunto urbano dotado de valor cultural encontra amparo nos instrumentos de gestão de bens culturais.

Recepcionado pela atual constituição, o Decreto-lei nº 25/37 e sua conceituação devem tomar o sentido lato (RABELLO, 2009, p. 82) que a Constituição de 1988 imprimiu ao tornar elástica a valorização cultural. A principal contribuição do aludido decreto foi dispor sobre o instituto do tombamento, o qual incide em bens culturais tangíveis. O tombamento posiciona-se como uma limitação administrativa parcial que visa à compatibilidade do direito do proprietário com os interesses públicos, quando incidente, de sua forma tradicional, nos bens culturais materiais imóveis.

Já o tombamento de conjunto urbano, o qual abrange mais de uma coisa individualizada, esse pode assumir dupla face de limitações. No que tange à limitação administrativa ao incidir no conjunto urbano, as coisas não perdem sua característica individual para efeitos civis, mas, para efeitos do tombamento, tornam-se uma só. Assim, forma-se uma globalidade, conjunto urbano histórico, dentro de um conceito universal que é o patrimônio cultural.

A tradicional incidência de tombamento tem de especificar o que está sujeito à limitação. Por outro lado, isso não ocorre com o tombamento de espaços urbanos, o qual não necessita discriminar os componentes que estão sujeitos de maneira individualizada, desde que determine de forma clara e precisa a área objeto de tombamento e seu entorno que compreendem o todo (CRETELLA, 1956, p. 56).

O ato jurídico de legitimidade estatal possui como finalidade geral o impedimento de alteração, danificação e deterioração do bem. Assim, ao impedir esses estágios que levam ao desaparecimento do bem, a conservação erige-se como efeito jurídico máximo buscado pelo tombamento. Implica asseverar que conservar não significa "congelar" integralmente o bem em um estado do tempo, mas sim assegurar a existência essencial a qual exprime a identidade cultural.

Por suposto, ao tombar um conjunto urbano que é dotado de valor cultural não se busca a permanência absoluta e congelada do ambiente urbano, e sim estabelecer critérios interferentes nos bens individuais que compõem o todo e que delineiam a atividade humana naquele local. Assim,

a ocupação e fruição do espaço encontrarão limites que se interligam a fim de conservar a continuidade das características.

A outra limitação atribuída ao instituto do tombamento de conjuntos urbanos refere-se aos seus efeitos na seara urbanística. O Poder Público ao tombar parcela do espaço urbano desencadeia reflexos das imposições do instituto, os quais se materializam nos instrumentos urbanísticos, por exemplo, nos índices de uso e ocupação do solo. É que ocorre uma sobreposição de regras de interesse público – proteção ao patrimônio cultural e planejamento urbano – sobre o mesmo objeto: uma parcela da cidade (RABELLO, 2005, p. 45).

Assim, quando um órgão de proteção do patrimônio cultural, de competência federal ou estadual, tomba um conjunto urbano, o ato administrativo cria uma significativa articulação de interesses com as políticas de preservação do Município. É o que ocorre quando o Município absorve as imposições decorrentes do tombamento na área urbana e as imprime na legislação urbanística.

Ao adentrarmos no âmbito das restrições ao direito de construir, na esteira de Hely Lopes Meirelles (1965, p. 145), o eminente jurista ao tratar das limitações de proteção estética, paisagística e monumental, identificamos a projeção do instituto do tombamento nas limitações de ordem urbanística.

O ente municipal, ao absorver os ditames declarados pelo tombamento em devida área urbana, resulta na implementação de exigências urbanísticas que incluem o Município, na obrigação concorrente junto aos demais entes federativos, de proteção ao patrimônio cultural.

As exigências urbanísticas decorrentes são diversas. Desde forma, altura e disposição de edifícios; fixação de áreas e categorização dos tipos de uso; definição de coeficiente de edificação (taxa de ocupação); até imposição de fachadas originais em razão da proteção estética e monumental do conjunto urbano.

O tombamento, ao incidir em um bem individual, acarreta restrições que asseguram a visibilidade do bem, o que se extrai do art. 18 do Decreto-lei nº 25 de 1937 "[...] não se poderá na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem

nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto[...]".

Essas disposições, decorrentes da limitação administrativa do ato de tombamento, afetam a coisa tombada bem como as áreas circunvizinhas, pois asseguram a ambiência em que está inserido o monumento individual.

O mesmo ocorre com o tombamento de conjunto urbano. Ao reforçarmos o conceito de monumento uno do qual se impregna o conjunto urbano, o tombamento da área urbana, delimitada pelo ato administrativo, também se ajusta à proteção de visibilidade dos arredores que circundam as áreas dentro da poligonal de tombamento. Possuídas de maior contingência de bens culturais no espaço urbano, são chamadas de Área de Preservação Rigorosa nos tombamentos federal e estadual do centro histórico de João Pessoa.

Essa proteção maximizada da área que envolve as tradicionais Áreas de Preservação Rigorosa inseridas nos tombamentos de conjuntos urbanos é definida como Área de Entorno. O entorno assume um caráter instrumental (MARCHESAN, 2013. p. 46) na proteção do bem tombado, e aqui, na Área de Preservação Rigorosa, revestido de Área de Entorno, assegura a harmonia do conjunto.

A melhor definição encontrada nas orientações internacionais sobre o entorno é preconizada na Declaração de Xi'an de 2005, disposta no excerto abaixo:

> Reconhecer a contribuição do entorno para o significado dos monumentos, sítios e áreas de patrimônio cultural:
>
> 1. O entorno de uma edificação, um sítio ou uma área de patrimônio cultural se define como o meio característico seja de natureza reduzida ou extensa, que forma parte de – ou contribui para – seu significado e caráter peculiar. Mas, além dos aspectos físicos e visuais, o entorno supõe uma interação com o ambiente natural; práticas sociais ou espirituais passadas ou presentes, costumes, conhecimentos tradicionais, usos ou atividades, e outros aspectos do patrimônio cultural intangível que criaram e formaram o espaço, assim como o contexto atual e dinâmico de natureza cultural, social e econômica.

> 2. O significado e o caráter peculiar das edificações, dos sítios ou das áreas de patrimônio cultural com escalas diferentes, inclusive os edifícios, espaços isolados, cidades históricas, paisagens urbanas, rurais ou marinhas, os itinerários culturais ou os sítios arqueológicos advêm da percepção de seus valores sociais, espirituais, históricos, artísticos, estéticos, naturais, científicos ou de outra natureza cultural. Ainda, das relações características com seu meio cultural, físico, visual e espiritual. Estas relações podem resultar de um ato criativo, consciente e planejado, de uma crença espiritual, de acontecimentos históricos, do uso, ou de um processo cumulativo e orgânico, surgido através das tradições culturais ao longo do tempo (ICOMOS, 2005).

A proteção do entorno guarda semelhança com a Zona de Proteção do Aeródromo e a Zona de Amortecimento, institutos do Direito Aeronáutico e do Direito Ambiental, pois são situações em que o poder do ente local de disciplinar o uso e o ordenamento do solo acaba sofrendo limitações em função da proteção de bens juridicamente relevantes (no caso, a segurança aeronáutica e a proteção do meio ambiente). Enquanto o primeiro é a área de restrição ao redor dos aeroportos e demais aeródromos, onde também há restrições ao direito de construir em função do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA), estando a matéria disciplinada nos arts. 109 e 130 da Portaria 957/GC3 2015 do Comando da Aeronáutica e nos arts. 43, 44 e 45 da Lei 7.565/86 (Código Aeronáutico)[3], o segundo consiste no "entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade", consoante estabelece o inciso XVIII do art. 2º da Lei 9.985/2000 (Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza)[4].

3. O que está em jogo aqui é a segurança aeronáutica, o que engloba a defesa das rotas, dos usuários das naves e das pessoas que moram ou transitam pelo entorno. O objetivo dessas restrições é garantir a ambiência, ou seja, a visibilidade do bem, mas também protegê-lo de determinadas pressões que poderão ameaçar a integridade do mesmo.

4. Inobstante não fazer parte da Unidade de Conservação, sua finalidade é protegê-la impondo restrições à ocupação da área circundante para evitar o efeito de borda – abiótico, biótico direto e indireto – consistente na interferência negativa das atividades externas.

Ao incidir em um determinado bem ou conjunto de bens, o tombamento pode gerar restrições: do art. 18 do Decreto-lei nº 25 de 1937 "[...] não se poderá na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto [...]"

A ideia é que a proteção do bem só ocorrerá de maneira efetiva se o seu entorno também for protegido, ainda que em um grau de proteção diferenciado. Vale dizer que nesses casos o protagonismo atribuído pela Constituição Federal de 1988 aos Municípios para cuidar do uso e do ordenamento do solo (art. 182) pode ser relativizada tendo em vista a proteção do patrimônio cultural, que também é um valor constitucional.

Essas disposições que interferem na modificação adjacente da Área de Preservação Rigorosa visam assegurar a coerência ambiental visando impedir incongruências arquitetônicas e afeiamento dos arredores. A finalidade é impedir o desvirtuamento da identidade[5] do conjunto urbano que é marcado por impressões e estilos mistos arquitetônicos, mas característicos de cada período o qual a cidade vivenciou.

Essa proteção através do tombamento do conjunto urbano e consequente espectros projetados nas políticas de planejamento urbano do Município confirmam a potencialidade de que é dotado o espaço por constituir liame de memória da produção cultural expressa pelos componentes da estrutura urbana (edifícios, espaços públicos, espaços livres, traçado urbano).

Além disso, encontramos na jurisprudência pátria para efeito de ilustração, exemplo de decisão sobre o tombamento de toda uma cidade por suas características morfológicas totais ensejar salvaguarda pelo instituto do tombamento, que foi o caso de Brasília, capital do Brasil:

5. As discussões cabíveis deságuam em um dos componentes do patrimônio cultural assim elencado no art. 216 da Constituição Federal, o fator da identidade (associação entre histórias pessoais e sociais em um contexto seguro) o qual precisa estar em confluência com a comunidade a qual se sinta representada na elevação quanto a símbolo representativo pelo bem cultural. Aqui, a função do Poder Público é tornar declarado anterior valor cultural já reconhecido, com efeitos posteriores os quais pretendem assegurar a manutenção da fruição desses valores aos integrantes da comunidade da atual e da futura geração.

> ADMINISTRATIVO. TOMBAMENTO. INSTALAÇÃO DE GRADES DE PROTEÇÃO EM EDIFÍCIO RESIDENCIAL DO PLANO PILOTO DE BRASÍLIA. VIOLAÇÃO À NORMA DE TOMBAMENTO. 1. É fato notório que o tombamento da Capital da República não atingiu apenas os prédios públicos, ou o seu arruamento, ou qualquer outra parte isoladamente considerada. Tombada foi a cidade em seu conjunto, com o seu singular conceito urbanístico e paisagístico, que expressa e forma a própria identidade da Capital. 2. Assim, está também protegido por tombamento o conceito urbanístico dos prédios residenciais, com a uniformidade de suas áreas livres, que propiciam um modo especial de circulação de pessoas e de modelo de convívio. O gradeamento desses prédios comprometerá severamente esse conceito, importando ofensa ao art. 17 do DL 35/1937. Precedente: REsp 840.918, 2a. Turma, Min. Herman Benjamin. 3. Recursos Especiais providos.

No caso do Centro Histórico (conjunto histórico urbano), por constituir parcela da área urbana de nascedouro da cidade, é palco das intervenções decorrentes do desenvolvimento urbano ao longo do tempo. É neste espaço que se exprimem as peculiaridades urbanas expressas pelas múltiplas faces resultantes das intervenções culturais no espaço urbano do qual se apropriam. Não se trata de atribuir exclusivamente ao mesmo o papel de refletir a historicidade de uma cidade, mas de reconhecer as marcas endêmicas dos bens culturais que estão em sua delimitação como uma projeção de seu patrimônio cultural.

3. GENTRIFICAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS

Ao tratarmos sobre o tombamento de áreas urbanas, o qual ocorre devido a um valor cultural que se busca salvaguardar, as limitações impostas podem ocasionar o fenômeno da gentrificação[6]. Aqui que colocamos a temática do desenvolvimento da cidade – expansão do tecido urbanizado

6. Posicionamento que apresentamos como possibilidade, visto que, conforme revisão da literatura na temática, os Centros Históricos são as parcelas urbanas em que esse fenômeno tende a ocorrer com maior intensidade (RIBEIRO, 2014; RODRIGUES, 1999; SMITH, 2007).

e de maior contingente demográfico – que é inerente ao ponto de vista geográfico, enquanto espaço habitado e estruturado pela ação antrópica perene.

Essa ação antrópica é influenciada, sobretudo, pelo processo de globalização que tende a tornar homogêneas as práticas culturais locais, principalmente no desenvolvimento dos centros urbanos, muito em função dos modelos de cidade que se buscam copiar. Essa tendência à uniformização dos territórios acarreta reestruturação dos aparatos urbanos, resultando em cidades compostas por territórios parcelares, derivados da concentração de atividades econômicas em áreas urbanas as quais ditam a dinâmica estrutural e social. (RODRIGUES, 1999, p. 103)

Alguns símbolos no processo de desenvolvimento da cidade são diagnósticos importantes desse resultado. A renovação urbana é um deles. Resultado do processo de estruturação e reestruturação. A renovação ocorre enquanto apropriação do espaço e dá a ele um novo sentido, apercebido pela intensidade com que vai ocorrendo, mensuração que implica nos despreparos urbanos que presenciamos em algumas cidades brasileiras, por exemplo, e na agregação de formas de habitar o espaço, o que faz a aparência da cidade uma colcha de retalhos de espécies de habitação humana.

Fatores externos e diretivos desse desenvolvimento são encontrados no âmbito econômico, ambiental e social. A utilização do espaço pelo capital apresenta-se como condicionante de acentuada expressão geográfica, na medida em que a fruição e interesse por espaços de maior presença de aparelhamentos decorrentes do capital ali presente, requer maior atenção das politicas públicas, do interesse do mercado imobiliário e consequentemente um atrativo cultural pros consumidores de espaços públicos.

Enquanto o ambiente construído estruturalmente organizado, decorrente do processo de desenvolvimento de estruturação e reestruturação perene, expressa materialmente a apropriação pelo capital em consumo, produção e circulação de energia econômica nesses espaços que implicam a modificação desse meio ambiente construído em que coexistem fatores variados de fruição que revelam a cidade multifacetada enquanto cenário de possibilidades de seus habitantes.

Os fatores, aqui elencados como diagnósticos do processo de desenvolvimento urbano potenciais a resultar no fenômeno da gentrificação e as implicações econômicas são de autoria de Neil Smith (2007, p. 21):

> [...] - a suburbanização e o surgimento de um diferencial de renda;
>
> - a desindustrialização das economias capitalistas avançadas e o crescimento do emprego no setor de serviços;
>
> - a centralização espacial e simultânea descentralização do capital;
>
> - a queda na taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital;
>
> - as mudanças demográficas e nos padrões de consumo; [...]

O fator da suburbanização explicado por Neil Smith assevera a centralização do capital em determinadas regiões da cidade, em virtude de visar a taxa de lucro a qual varia conforme a localização na cidade, que é expressa pelo valor de renda da terra.

Ao analisar as áreas suburbanas, Neil Smith (2007) ainda considera o fator de nessas ser crescente a proliferação de outras construções e, consequentemente, a diminuição da canalização de capital para as áreas centrais casos em que o fenômeno do *rent gap* encontra-se identificado. *Rent gap* seria uma diferença experimentada através da suposição de cálculo entre a renda da terra "capitalizada pelo uso presente" (SMITH, 2007, p. 21) em comparação a um uso tomado como ideal em virtude da localização centrada. Mais uma vez nos emprestando do conhecimento da gentrificação, Neil Smith (2007) nos informa que é pela transferência de capital para as áreas suburbanas que se cria a oportunidade de revalorização das áreas centrais, e ao redor dessas que o fenômeno da gentrificação é fortemente observado.

Podemos definir gentrificação a partir da junção de duas questões: o que se extrai de renda agregada ao solo e a distribuição desigual dessa renda do solo, encabeçadas pela atuação do Estado, da iniciativa privada, da sociedade e principalmente do capital. E é nessa lacuna existente entre a renda do solo agregada e a distribuição dessa que a renovação urbana ganha espaço. A renovação seria um estímulo gerado pela diminuição da

geração de renda de parcela do solo urbano a partir da sua renovação por intervenção publica e privada, tomando a gentrificação como fator negativo estimulante. Mas iremos falar sobre renovação urbana mais adiante.

Voltando à temática da gentrificação observada pela ótica suburbana como o desejo de retornar a habitar os espaços centrais da cidade, os que foram manejados para outras áreas em decorrência do processo de injeção de fatores de valorização pelo capital, querem voltar a usufruir de habitar na centralidade, aqui se experimenta o aspecto da gentrificação como segregação residencial e polarização social.

Os diagnósticos das áreas centrais pacientes de gentrificação podem ser percebidos pela estigmatização negativa de parcelas centrais, abandono e desvalorização econômica dos imóveis localizados nessas áreas, denotando os reflexos ambientais, econômicos e sociais ocasionados pela gentrificação. Ainda na ótica segregacionista da gentrificação, Marcuse (1985) elenca quatro processos de deslocamento resultantes da pressão que os habitantes de baixa renda de áreas históricas passam.

O primeiro é representado pelos fatores contingentes que afirmam o abandono dos habitantes de uma cidade por esses espaços como incêndios, inundações e despejos por aluguel. O segundo é oportunamente observado quando nessas áreas históricas a energia do capital, enquanto consumo que circula é proveniente de parcela de classe média da sociedade a qual se reapropria desses espaços, aqui os preços de aluguéis aumentam em virtude da revalorização pelo capital e os preços de construções nesses espaços também aumentam. A terceira apresenta-se quando o acesso à habitação nessas áreas centrais, melhor providas de infraestrutura, torna-se impossibilitado pelos preços de aluguel oportunizando a ocupação de áreas distantes da centralidade e ocasionando suburbanização. A quarta e última apontada por Marcuse é o deslocamento direto determinado pela atuação estatal nas políticas de substituição de moradias e revitalização urbana. Aqui podemos identificar, também, a importância do planejamento urbano, enquanto processo de dedução anterior à deliberação parlamentar revistada sob os termos de Plano Diretor, Leis orgânicas, zoneamento e outros instrumentos de legislação urbanística. Enquanto instrumento norteador, demanda em sua execução, a adaptabilidade aos reclames sociais aos quais deve tomar

como indicativos, bem como atualização e adequação, características distintivas das normas urbanísticas (MIRANDA, 2002, p. 14).

O planejamento apresenta-se adequado para aliar preparo de estrutura urbana, uso dos espaços urbanos, e crescimento urbano, este último a ser exemplificado no tópico a seguir, num processo que ocasione desenvolvimento das infraestruturas e suporte à reestruturação econômica e espacial, sem ocasionar a tendência à "litoralização".[7]

4. O CAPITAL APROPRIA-SE DO SOLO: O EXEMPLO DO DESENVOLVIMENTO URBANO DE JOÃO PESSOA/PB

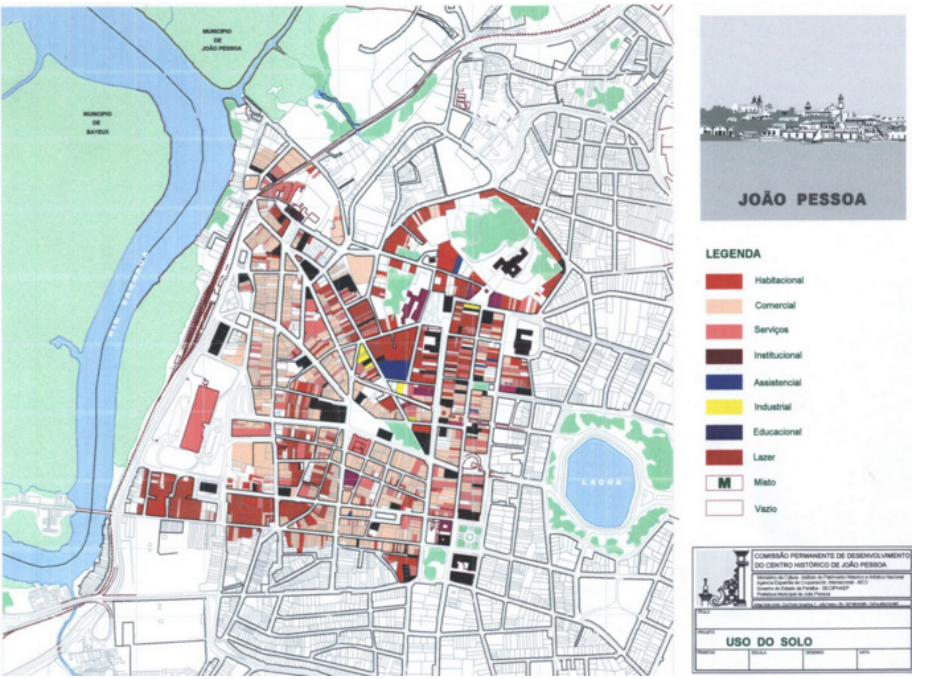
Conforme explanamos no tópico anterior, é a exploração da renda proveniente de parcelas do solo urbano que direcionam a valorização e interesse da sociedade na ocupação desses espaços. Aqui utilizamos como exemplo a área histórica de João Pessoa no Estado da Paraíba. Detentor de aparatos de infraestrutura, localização e mobilidade, o centro de João Pessoa, local de nascedouro da cidade, ainda conserva atenção no que tange ao uso do solo para fins comerciais, de serviços e institucionais. E por que ainda conserva? Isso poderá ser respondido a partir da análise do crescimento da cidade a ser explanada.

O histórico de ocupação do tecido urbano de João Pessoa pode ser explicado a partir dos termos Cidade Alta e Cidade Baixa, do que podemos deduzir da difusão da população mais abastada do atual centro histórico para áreas de litoral[8].

7. Ao usarmos o exemplo de Walter Rodrigues (1999, p. 418) ao citar Lisboa, Portugal, ele apresenta a cidade como alvo de um crescimento urbano, estruturação territorial influenciados pela litoralização, decorrente de maior concentração demográfica e de maior aparatos urbanos – serviços de apoios às atividades econômicas. Essa clivagem em relação às demais cidades portuguesas é decorrente de uma internacionalização promovida pela globalização de bens culturais próprios de Lisboa, em que o mercado imobiliário se apropria e promove a polarização de setores da cidade nos reclames de planejamento urbano.

8. Como pontuado por Daniel Ribeiro (2014, p. 414) é esse processo de difusão que constitui gênese do fenômeno de gentrificação, e é a massificação dessa difusão que desprepara parcela do território urbano o qual passa a experimentar esvaziamento de investimentos, sendo procurados por famílias de baixa renda e retomados o interesse por parcela específica da população, que na maioria das vezes, busca apropriar-se de bens culturais localizados na área em nome de um estilo de vida.

Figura 1 - Mapa de uso do solo da região do Centro Histórico de João Pessoa (Prefeitura Municipal, 2016).



O início de povoamento da cidade se deu às margens do rio Sanhauá ao lado de uma colina, caracterizando-se em um perfil de duas regiões nitidamente visíveis: uma parte mais elevada, conhecida como a "Cidade Alta" e uma região de nível inferior, conhecido como a "Cidade Baixa". Na parte do limite territorial junto ao rio, no pé da colina, localiza-va-se o Porto e a Cidade Baixa e Varadouro, onde as atividades comerciais se processavam. Na parte alta funcionavam as atividades administrativas e religiosas, bem como a maior parte das residências. As primeiras ruas edificadas na época possuíam traçados regulares, buscando a obediência dos padrões que existiam nas demais colônias portuguesas e espanholas da época.

No começo do século XVII, a cidade começou a permanecer sob o domínio dos holandeses, que na época obtiveram êxito em sucessivas invasões ao longo da costa nordestina, buscando a exploração da cana de açúcar e de outros recursos naturais com vistas a financiar as operações de navegação e o comércio marítimo. Entretanto, analisando os quase vinte anos de domínio holandês na cidade, observa-se que pouco eles puderam contribuir para o desenvolvimento patrimonial e arquitetônico da cidade. O único interesse dos holandeses era de fato, as vias lucrativas do comércio da cana de açúcar. Há de se atentar ainda para o fato de que não ocorreu nenhuma construção de relevante interesse, como conventos, igrejas ou até mesmo residências. Tão pouco houve a conclusão ou alguma reforma das edificações já existentes, tendo em vista que a ocupação dos holandeses não teve tempo hábil para que os colonos pudessem trazer suas famílias, e as próprias tropas permaneciam dentro dos fortes já existentes (BANDEIRA, 2012, p. 56).

Ao retorno para o domínio dos portugueses, a região lentamente foi transformando-se, no que tange à construção de edificações e de estruturas populacionais. A cidade passou a seguir em caminhos regulares, com quadras e traçados derivados dos renascentistas europeus, quando a cidade passou a ser mais vista como um conjunto de ampliações com características bastante irregulares que se estendiam para a região do Varadouro. Nesta esteira, ocorreram algumas modificações em edifícios públicos e principalmente nas construções consideradas de caráter religiosas. No que se refere a essas, este período foi o da ampliação e término de grandes obras e construções, essencialmente no surgimento de novos templos que se tornaram ícones do desenvolvimento colonial da época (MENEZES, 1985, p. 12).

O crescimento e a urbanização da capital no século XVIII eram inicialmente vagarosos, tanto que a cidade ainda possuía certo aspecto rural. Porém, convém destacar que na parte mais baixa da cidade, ao longo do século XIX, as representações urbanas com vistas ao desenvolvimento e fortalecimento do comércio local aumentaram com o passar do tempo. Apesar do crescimento lento da população, e com a parte mais baixa da cidade já praticamente em processo final de estabilização para a época, a extensão espacial veio por modificar a situação da área, tornando-a mais moderna e urbanizada.

Embora tenha permanecido com a estrutura urbana de João Pessoa neste formato de Cidade Alta e Baixa, até as primeiras décadas do século XX se iniciaram significativas mudanças no processamento de infraestrutura urbana na época. Dentre estas, podemos destacar a modernização dos meios de transporte e a abertura do sistema rodoviário, iluminação pública, eletricidade, abastecimento de água e melhorias sanitárias.

Inicia-se a partir deste período então, o chamado processo de urbanização que se adentrou pela cidade, com a abertura de novos caminhos ao longo das áreas ainda não exploradas na época e cujos caminhos se direcionavam sempre para as regiões litorâneas. Com o passar das décadas, a região central compreendida inicialmente pela colonização portuguesa passou gradativamente a possuir um caráter cada vez mais comercial e central. As famílias com maior poder aquisitivo aos poucos começaram a se transferir para as regiões mais próximas da praia, consolidando a urbanização da região entre o centro e o litoral com a inclusão e abertura de históricas avenidas como a Epitácio Pessoa, avenida esta que remodela grande parte do aspecto urbanístico da cidade com a criação de várias residências e praças (MENEZES, 1982, p. 14).

Ainda no século XX ocorrem grandes modificações nas ruas da região central com a inclusão de edificações com caráter cada vez mais moderno, deixando de ser uma área estritamente residencial, para ter um domínio quase que absoluto do comércio. Este fato fez com que grande parte das moradias fossem abandonadas, tornando estes espaços da Cidade Alta de João Pessoa em boa medida deserto. Esta espécie de êxodo central perdurou por vários anos e tornou por intensificar e consolidar de vez até os dias atuais a urbanização da região litorânea de João Pessoa, restando a parte da área central da cidade uma zona quase que estritamente comercial, com suas edificações mais antigas estando bastante abandonadas, embora nos últimos anos vem passando por processos de restauração em suas estruturas.

Nos dias atuais, a região onde se deu o surgimento da cidade foi elevada à categoria de sítio histórico pelo instituto do tombamento, tendo em vista as riquezas culturais determinantes que constam em suas edificações, monumentos e espaços públicos urbanos. É nessa região que se concentra este tópico do trabalho na qual também se experimentam

diagnósticos de gentrificação residencial em virtude da manutenção do comércio e serviços.

5. CONCLUSÃO

As áreas históricas, algumas qualificadas na categoria de centros históricos, enquanto pacientes do processo de desenvolvimento urbano podem ainda conservar fatores que as assegurem detentoras de funções de centralidade como a presença nesses espaços de instituições públicas, infraestrutura que são fortemente fruídas nos dias úteis comerciais com intensa circulação de pessoas e de capital no horário comercial, experimentando no não-comercial a desertificação de transeuntes.

Alguns dos fatores que estigmatizam as parcelas históricas do tecido urbano de uma cidade, pela perda de outras funções urbanas é a predominância do uso comercial e de serviços, sendo esses dois usos a principal fonte de energia de circulação do capital nesses espaços urbanos.

O caso de João Pessoa ilustrou o uso do solo comercial e de serviços como principal forma de extrair renda de parcela da área histórica da cidade. O interesse dos agentes de circulação econômica (privado e público) nessa área de João Pessoa é em virtude da centralidade ainda persistir por deter variadas formas de assegurar como matriz das atividades comerciais da cidade.

No processo de desenvolvimento urbano e apropriação de parcelas do tecido pelo capital, pode acontecer de preponderar o interesse em manter circulando a energia do capital nesses espaços e relevar ao segundo plano os habitantes de baixa renda dessas áreas, gerando o processo de deslocamento desses em nome dos preceitos de revitalização urbana e organização do espaço, no que ocorre o fenômeno da gentrificação urbana.

Assim, ao preterir a manutenção das condições de habitação das populações que habitam essa centralidade, o capital apropria-se ao difundir o uso do solo de forma comercial como fator preponderante a se continuar a preservar, gerando uma proteção da tradicionalidade comercial, que muitas vezes chega a compor um dos fatores de identidade de uma cidade, a exemplo das feiras realizadas em centralidades.

No que podemos concluir que evitar o engessamento das áreas centrais e possibilitar fruição cultural e adaptabilidade ao capital é tarefa importante a ser considerada pelo planejamento urbano, principalmente através do incentivo dos usos de solo misto (habitação e comercial) para que se evite a homogeneização do tecido urbano tendente a desencadear exclusão social pelos fatores de gentrificação.

REFERÊNCIAS

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. Rediscutindo alguns aspectos da preservação do patrimônio urbano: a cidade como palimpsesto e a estratificação dos sítios de valor histórico-artístico. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 10, n. 2, 2008. [Anais: Seminário de História da Cidade e do Urbanismo].

BANDEIRA, Sâmia Érika Alves de Caldas. **Paisagem arquitetônica da cidade de João Pessoa/PB e seu significado: o perceptivo dos moradores e visitantes**. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia), UFRN, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Natal-RN, 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 761756/DF (2005/0101530-7), Administrativo. Tombamento. Instalação de grades de proteção em edifício residencial do plano piloto de Brasília. Violação à norma de tombamento. Relator: Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI. Data de Julgamento: 15/12/2009, T1 - Primeira Turma, **Diário da Justiça Eletrônico (DJe)**: 02/02/2010.

CRETELLA, J. Jr. Regime jurídico do tombamento. **Revista de Direito Administrativo**. Rio de Janeiro, v. 112, p.50-68, 1973.

ICOMOS/BRASIL. Declaração de Xi'an sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural. 2005. Disponível em: <http://www.icomos.org/charters/xian-declaration-por.pdf> [Assinada durante a 15a. Assembleia Geral do Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios, realizada na cidade de Xi'na de 17 a 21 de outubro de 2005].

KÜHL, Beatriz M. **Gustavo Giovannoni:** textos escolhidos. Cotia-SP: Ateliê Editorial, 2013.

MARCHESAN, Ana Maria Moreira. O entorno dos bens tombados na legislação brasileira. **Revista do Ministério Público do Estado de Minas Gerais**. Belo Horizonte, jul. de 2013. (Edição Patrimônio Cultural).

MARCUSE, P. Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. **Journal of Urban and Contemporary Law**. Washington, n. 28, 1985, p. 195-240.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1965.

MENEZES, José Luiz Mota. **Algumas notas a respeito da evolução urbana de João Pessoa.** Editora Pool: João Pessoa/Recife-PB/PB, 1985.

MIRANDA, João. **A dinâmica jurídica dos planejamentos territoriais:** a alteração, a revisão e a suspensão dos planos. Coimbra: Coimbra Ed., 2002.

OLIVEIRA, Fernanda Rocha de. **Novos olhares e antigas práticas no tombamento de centros históricos: o caso de Natal-RN**. 2015. Dissertação (Mestrado) – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural, Rio de Janeiro, 2015.

RABELLO, Sonia. **O Estado na preservação dos bens culturais:** o tombamento. Rio de Janeiro: IPHAN, 2009.

_____. Estatuto da Cidade e a Preservação do Patrimônio Cultural Federal: compatibilizando a gestão. In: FINK, Daniel Roberto. (org.). **Temas de Direito Urbanístico 4**. 1a. ed. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2005.

RIBEIRO, Daniel de Albuquerque. Reflexões sobre o conceito e a ocorrência do processo de gentrification no Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – BA. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 461-486, 2014. Disponível em: <http://ref.scielo.org/8xghbm>. Acesso em 29 de jan. de 2018. Doi: 10.1590/2236-9996.2014-3208.

RODRIGUES, Walter. Globalização e gentrificação: Teoria e empiria. **Sociologia – Problema e Práticas**, n. 29, 1999, p. 95-125.

SMITH, Neil. Gentrificação, fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP- Espaço e tempo, São Paulo**, n. 22, p. 15- 31, 2007

STARLING, Mônica. **Entre a lógica do mercado e a cidadania:** os modelos de gestão do patrimônio cultural. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL PO-

LÍTICAS CULTURAIS - DESAFIOS: OS CAMPOS DA FORMAÇÃO EM GESTÃO CULTURAL E DA PRODUÇÃO DE INFORMAÇÕES. 2., 2011, Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.casaruibarbosa.gov.br/dados/DOC/palestras/Politicas_Culturais/II_Seminario_Internacional/FCRB_MonicaStarling_Entre_a_logica_de_mercado_e_a_cidadania.pdf>. Acesso em 22 jan. 2018.

Correspondência | *Correspondence:*

Talden Queiroz Farias
Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Jurídicas, Jardim Cidade Universitária, s/n, Castelo Branco, CEP 58.051-900. João Pessoa, PB, Brasil.
Fone: (83) 3216-7622.
Email: taldenfarias@hotmail.com

Recebido: 11/02/2018.
Aprovado: 23/06/2018.

Nota referencial:

FALCÃO, Anny Viana; FARIAS, Talden Queiroz. Gentrificação de áreas históricas: desenvolvimento urbano e patrimônio cultural. **Revista Direito e Liberdade**, Natal, v. 20, n. 2, p. 31-52, maio/ago. 2018. Quadrimestral.