
APROPRIAÇÕES DOS OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL PELO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Wendel Henrique Baumgartner

Universidad Federal de Bahia - UFBA
wendel_henrique@hotmail.com

Recibido: 30 de mayo 2021; Revisado: 19 de noviembre 2021; Aceptado: 27 de enero 2022

Apropriações dos objetivos do desenvolvimento sustentável pelo mercado imobiliário na produção do espaço urbano (Resumo) Com uma abordagem crítica sobre os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e à produção capitalista do espaço urbano, o texto busca analisar como os agentes do mercado imobiliário estão se apropriado de discursos de sustentabilidade e de espaços de natureza para a valorização de empreendimentos destinados à população de maior renda, contribuindo para o processo de gentrificação verde. A metodologia da pesquisa se baseia na leitura e análise de referências bibliográficas, planos de implementação dos ODS, pesquisa em jornais e em resultados de trabalhos de campo. Foram analisados os programas municipais e empreendimentos imobiliários em Curitiba, São Paulo e Salvador, que indicam que o processo de comodificação da sustentabilidade se faz presente. Demonstrar diferentes formas de apropriação capitalista da natureza e da ideia de sustentabilidade urbana pode contribuir para o desenvolvimento de estratégias de reversão desse processo e promover a universalização do direito à natureza na cidade.

Palavras-chave: Objetivos do desenvolvimento sustentável; Agenda 2030; gentrificação verde; mercantilização da natureza; produção capitalista do espaço urbano.

Green gentrification in urban areas: the sustainable development goals and the appropriation of nature by the real estate market (Abstract) The performance of indigenous women as leaders of their peoples is growing in Brazil. In view of the dismantling of the environmental and indigenous policy, by the current government, and the extractive threat on indigenous territories, the right to territory is the main banner of struggle for these women, and the central motivation for their growing presence in spaces built by the indigenous movement. The notion of Body-territory is increasingly vocalized and gains new meanings among indigenous women in Brazil, who use it as a symbol for the inseparable relationship between people and territory. The present work seeks to affirm this as a cosmopolitical category, which illuminates capitalist contradictions, and is employed as resistance to the exception-dispossession process that produces naked life as a dehumanization necessary for the advance of accumulation.

Keywords: Sustainable development goals; Agenda 2030; green gentrification; commodification of nature; capitalist production of urban space.

No espaço urbano, o planejamento e a gestão das amenidades naturais, cujo conceituação reproduz uma ideia de natureza idílica a serviço do bem-estar humano (Hermann e Haddad 2005), é um grande desafio a ser enfrentado pelas mais diversas cidades do mundo e que possui múltiplos desdobramentos. Além da necessidade cada vez mais imediata de adaptação do meio urbano às alterações climáticas, produzindo de espaços resilientes e sustentáveis a fim de garantir a habitabilidade, existem diversas metas acordadas em tratados internacionais, mas que relativizam aspectos da sociedade de produção e consumo capitalista em que vivemos. Assim, a natureza produzida nos projetos de sustentabilidade também acaba por ser incorporada ao mercado, commodificada em uma grama de produtos verdes que engloba até empreendimentos imobiliários, foco de nosso estudo. Imprescindíveis para a sustentabilidade urbana, os espaços de natureza na cidade transformam-se em elementos de valorização imobiliária, a qual reproduz uma seletividade no acesso à natureza na cidade, reafirmando injustiças ambientais e outras formas de inequidade, como a segregação e a gentrificação verde (Baumgartner 2021).

A fim de universalizar o acesso às amenidades naturais nas cidades, tomamos como premissa inicial a ideia de um direito à natureza na cidade, que é definido por Henrique (2009) como coletivo, intrínseco e inalienável à produção e ao cotidiano no/do espaço urbano, não se resumindo como um direito à vista ou paisagem, mas também como uma necessidade urgente, visando garantir a preservação e existência da natureza, mas também à vida na e das cidades. Como um direito básico, as amenidades e os recursos ambientais seriam incluídos concretamente nos planos urbanísticos dos bairros ou habitações para as classes mais pobres e para as populações mais vulneráveis. Entretanto, apesar de sua importância, o direito à natureza na cidade ainda se configura como um elemento utópico, uma vez que observamos em várias cidades a preservação do caráter mercadológico da natureza, apropriada pelos agentes do mercado imobiliário na construção de empreendimentos destinados à população de maiores rendas. Não podemos deixar de mencionar também, a financeirização da natureza presente na oferta de serviços ambientais ou ecossistêmicos (Birkhofer et al 2015), possibilidade incorporada em diversos planos de ação climática e gestão ambiental.

Aparentemente, os pressupostos relacionados à justiça territorial e social (Harvey 1973), bem como à ambiental (Acsehrad 2010; Harvey 1996) estão contemplados nos projetos de planejamento urbano. Diversos documentos, produzidos entre 2015 e 2020, e que serão analisados ao longo desse artigo, apresentam ações e metas para garantir o acesso à natureza, mantendo ou restaurando suas características como uma forma de produzir e administrar cidades resilientes, mitigando os efeitos das alterações climáticas (UN-Habitat 2011 e 2020).

Dentre esses textos, destacam-se aqueles produzidos a partir de uma demanda da Organização das Nações Unidas, em 2015, com a publicação da Agenda 2030 (ONU 2015), que traz dezessete objetivos a serem implementados pelos países signatários, entre eles o Brasil, a fim de promover o desenvolvimento sustentável e enfrentar os desafios impostos pelas mudanças no clima. Os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) reafirmam a realidade das alterações nas dinâmicas atmosféricas, bem como assumem a importância e a centralidade

das cidades para o mundo contemporâneo, como espaço de moradia e de vida para a maioria da população, bem como lócus da produção econômica e cultural.

A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) tem publicado diversos estudos e relatórios, financiando trabalhos empíricos em localidades espalhadas pelo mundo e apoiando governos (notadamente nas escalas municipais ou estaduais) na produção de planos de ações que envolvam os ODS (ou SDG nas referências internacionais). O estado do Paraná é área de um projeto-piloto sobre a abordagem territorial dos ODS, produzido sob a diretrizes da OCDE (2020).

Organizações não-governamentais (ONGs) e redes associativas de cidades, municipalidades e regiões, como o ICLEI (Governos Locais pela Sustentabilidade), sediado na Alemanha, também buscam congregar diversos níveis de governos na promoção dos ODS e na construção de cidades sustentáveis. O plano de implementação dos ODS para o município de São Paulo, lançado em junho de 2020 (São Paulo 2020), contou com suporte e financiamento da UCCI (União de Cidades Capitais Ibero-Americanas), cuja sede está em Madri (Espanha). Também em 2020, Salvador, na Bahia (Salvador 2020) e Curitiba/Paraná (Curitiba 2020) publicaram seus planos de adaptação às alterações climáticas e implementação dos ODS com apoio da rede ICLEI. Entre esses planos, dois apenas abrangem apenas áreas dos referidos municípios, com pouca conexão com seus espaços metropolitanos. No caso do plano paulistano, a região metropolitana é apenas mencionada para localizar São Paulo, mas não se configura como uma ação efetiva na escala metropolitana. O plano soteropolitano ignora a região metropolitana de Salvador, pois não há uma única menção a mesma. Já o plano de Curitiba reconhece a importância de extrapolar as ações referentes à sustentabilidade para além do município e incorporar sua região metropolitana. Tal fato se coloca como mais um desafio à gestão integrada dos espaços metropolitanos no Brasil, uma vez que os municípios-sede desenvolvem seus planos desconsiderando a integração com os demais municípios.

É preciso evidenciar que não estamos contrários à adoção de medidas de sustentabilidade nas cidades ou implementação dos ODS nos desenvolvimentos imobiliários. Nossa intenção é colocar em discussão que, impregnada pelas lógicas do mercado, as ações para implementação dos ODS tendem a permanecer restritas aos espaços selecionados pelo mercado imobiliário. Boas práticas e boas políticas vinculadas aos ODS nos espaços urbanos perpassam, sobretudo, uma visão total da cidade, com maior foco nas áreas de risco e naquelas que sejam ambiental e socialmente mais vulneráveis, geralmente localizadas nas periferias pobres. Além disso, precisam considerar a aplicação de normativas que inibiam o uso das ODS como uma forma de captura de rendas extras pelo mercado imobiliário. Também não podemos deixar de mencionar que diversos movimentos sociais nas periferias das cidades, tem se mobilizado na busca pela inclusão desses espaços nas agendas dos projetos de sustentabilidade e resiliência.

Da mesma forma que não é possível negligenciar as alterações climáticas nos estudos urbanos, os projetos ambientais não podem idealizar um mundo natural desprovido de contradições, esquecendo que o espaço geográfico, social e historicamente construído, também se torna uma mercadoria, produzida dentro de uma lógica capitalista de valor. Excluir um ou outro fato da equação pode dar uma resposta imediata, mas a superficialidade dessas respostas

incompletas não ajuda a pensar o espaço de vida das sociedades em conjunto com a natureza no futuro.

O mote da inclusão de todos e da universalização da sustentabilidade, presente nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, precisa ganhar um corpo material, através de práticas e ações que, efetivamente, garantam aos pobres, excluídos e marginalizados, o acesso à própria cidade (sustentável) e à natureza na cidade, promovendo uma efetiva justiça espacial. Sem justiça espacial não há sustentabilidade e o espaço produzido acaba sendo apropriado pelo mercado imobiliário, que, como nos casos que serão apresentados, passam por um tipo específico de processo de gentrificação, denominado de gentrificação verde (Gloud e Lewis 2017; Anguelovski e Connolly 2019; Baumgartner, 2021).

Fundamentação teórica

No levantamento bibliográfico realizado, identificamos que a grande maioria dos trabalhos publicados sobre gentrificação verde trata de estudos de caso em cidades nos Estados Unidos e Europa. Dessa forma, realizar um trabalho que estuda algumas cidades brasileiras tem como objetivo entender se a gentrificação verde é uma consequência universal do processo capitalista de produção do espaço urbano contemporâneo, ou se é uma particularidade/singularidade presente nas novas formas de desenvolvimento urbano nos países centrais da economia capitalista que estão em uma fase de transição ecológica.

No Brasil, essa transição tem sido afetada por uma grave crise política e econômica, que ampliou consideravelmente os níveis de pobreza da população. A pandemia de Covid-19 mostrou os abismos no acesso aos recursos e infraestrutura de saúde no país, bem como aos recursos educacionais. Essa conjuntura contribui para que as questões de ordem ambiental não seja pauta prioritária para a grande massa da população. Assim, a construção de uma cidade resiliente, verde e sustentável se fragmenta e se transforma mais em uma ação do mercado do que em ação política. A mercantilização significa que a distribuição de áreas verdes, que a construção de empreendimentos sustentáveis, seguirá a lógica do mercado e, por isso, o valor da natureza materializada em preços no mercado imobiliário é um indicativo de que, apesar da ratificação aos ODS e da produção de estudos sobre cidades resilientes, os projetos, inclusive públicos, estarão localizados nas áreas selecionadas pelo capital (imobiliário ou financeiro).

Segundo a Organização das Nações Unidas (2015), os dezessete Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e as 169 metas a serem implementadas para seu alcance estão relacionados a busca de uma agenda de trabalho global, considerando as três dimensões do desenvolvimento sustentável: a econômica, a social e a ambiental.

O foco da análise, nesse momento, é o objetivo 11 ‘Cidades e comunidades sustentáveis’, cuja proposta é “tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis” (ONU 2015, 18).

Entre as metas do objetivo 11, destacam-se quatro:

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas; (...)

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países; (...)

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade; (...)

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.” (ONU, 2015, 30).

As metas têm um forte componente de desenvolvimento econômico, de diminuição de perdas financeiras ocasionadas pelos fenômenos climáticos extremos, bem como um apelo à universalização de um ambiente urbano sustentável.

Gould e Lewis (2017) recordam que o conceito de sustentabilidade é baseado em um tripé: integridade ecológica, segurança econômica e equidade social. Entretanto, nas práticas observadas, a dimensão ecológica está fortemente pautada na busca por eficiência energética, aumento de áreas verdes, diminuição do uso de automóveis e projetos para aumento da resiliência e adaptação as alterações climáticas. A esfera econômica não é de segurança, mas sim de crescimento econômico contínuo, com projetos vinculados a ideia de empregos verdes, empreendedorismo ecológico e políticas neoliberais, com especial atenção a busca por parcerias público-privadas. A equidade social é ignorada, ou transformada apenas em um discurso, sem aplicabilidade prática ou apresentação de soluções.

Dessa forma, os três pilares sofrem mutações ou simplesmente desaparecem na oferta de produtos ecológicos que tem apelo mercadológico, mas que não transformam em profundidade a exploração do ambiente ou diminuem as desigualdades sociais.

Apesar de necessária, decorrente da amplitude e urgências em preparar as cidades para os impactos causados pelas alterações climáticas, ao não incluir aspectos importantes presentes no espaço geográfico, em especial as questões referentes a própria dinâmica da produção capitalista do espaço (Lefebvre 1991), a proposta dos ODS acaba por esvair-se de conteúdo político, social e geográfico. Uma ideia de sustentabilidade que apaga as formações socioespaciais e as contradições do espaço, que condenam determinados grupos às áreas de risco, às periferias sem infraestrutura e à falta de recursos ou amenidades ambientais, acaba, em prol de um discurso universalizante, acessível, mas superficial, por ficar insustentável.

Nos dias atuais, é fundamental pensar uma reconstrução ou reabilitação da natureza ou meio ambiente, mas dentro de sua construção histórica e social, compreendendo que a sociedade incorporou e passou a produzir a natureza, conforme encontrado nos inúmeros projetos de soluções baseadas na natureza, de renaturalização das cidades, infraestruturas verdes/azuis e ofertas de serviços ambientais (Birkhofer et al 2015). As soluções baseadas na natureza (UE 2015) são infraestruturas verdes e azuis que funcionariam a partir de uma cópia ou mimetização da natureza, deixando-a atuar para oferecer serviços ambientais. Já o conceito

de infraestruturas verdes/azuis define a capacidade dos espaços verdes e corpos d'água de produzir a melhoria da qualidade ambiental do espaço urbano (Kozak et al 2020).

A materialização dos ODS pressupõe a construção de parques urbanos, zonas naturais de captação e infiltração de água de chuva, aumento da permeabilidade do solo urbano, incremento da quantidade e qualidade de áreas verdes urbanas (telhados e muros verdes, arborização ao longo do sistema viário, agricultura urbana), renaturalização, remediação ou reabilitação de rios urbanos, entre outros.

Apesar de sua funcionalidade (sequestro de carbono, no aumento da permeabilidade, da evapotranspiração e da diminuição da temperatura nas cidades) esses objetos acabam por inserir-se em um espaço urbano mercantilizado e valorizado pelos agentes do mercado imobiliário. A fragmentação/separação do conjunto Sociedade/Natureza é radicalizada pelo modo de produção capitalista, especialmente na cidade, uma vez que o processo de urbanização avança sobre os espaços naturais, expulsa a natureza de áreas adensadas ou a confina em espaços para explorar suas amenidades, serviços e sua beleza cênica, entre outros. Os ODS denotam um retorno à natureza, mas a um fragmento ou artifício (Henrique 2004 e 2005), uma vez que a mesma é produto social, material e simbolicamente construída. Assim, a renaturalização reafirma uma segunda natureza produzida e incorporada em objetos naturais inseridos em determinados pontos do território, mas não é um processo de retorno à natureza natural. A vida cotidiana e os espaços sociais dos indivíduos na cidade também terão impacto na percepção da natureza na cidade, uma vez que, em espaços vulneráveis e nas periferias, as áreas de matas geralmente não são vistas como áreas verdes, mas sim como espaços 'selvagens' ou que precisam de controle/domesticação (podas, supressão, ajardinamento, etc.). A própria dimensão estética da natureza é produto social, uma vez que ela incorpora valores históricos, sociais, econômicos, morais e éticos. Assim, a incorporação estética da natureza enquanto uma mercadoria (uma vista, por exemplo) passa por um constructo do que venha a ser a própria essência da natureza na/da cidade para o desenvolvimento sustentável.

Alguns conceitos e contribuições teóricas ajudam a compreender os comportamentos do mercado imobiliário em relação a valorização dos espaços verdes e sua apropriação. O conceito de 'rent gap', apresentado por Smith (1979) e rediscutido por Clark (1995), onde o 'gap' corresponde a diferença na renda atual e a possível ajuda a compreender como as amenidades urbanas (um parque, uma área verde, a vista, entre outros) potencializa os valores possíveis de serem extraídos no mercado imobiliário.

O conceito de 'value grabbing' (captura de valor) discutido por Adreucci, García-Lamarca, Wedekind & Swyngedouw (2017), é uma interessante ferramenta teórica para compreender como as estratégias de acumulação de capital se mobilizam para a extração de rendas ou invés da produção de novas commodities. Entre os fatores que possibilitam essa captura de valor estão os bens socioambientais, entre a própria natureza ou os serviços ambientais prestados por ela. Além disso, a renda não é apenas produzida pela produção, acumulação ou commodificação dos bens, mas também pela sua distribuição. As análises trazidas pelos autores têm uma grande proximidade com o arcabouço teórico desenvolvido em trabalhos anteriores, especialmente a relação entre os valores de uso e de troca imbuídos aos

elementos da natureza na cidade (Henrique, 2004, 2006 e 2009). Esse conceito ajuda a compreender que no caso das cidades brasileiras, pela proximidade com a natureza, a renda extra ou mais-valia é capturada/extraída na produção, oferta e distribuição de um tipo de natureza, de um conceito de área verde diferente daquele encontrado nas franjas das cidades.

Ainda no tocante a produção e apropriação de rendas e mais valias através da mercantilização da natureza, gerando processos de gentrificação verde, García-Lamarca, Anguelovski, Cole, Connolly, Pérez-del-Pulgar, Shokry & Triguero-Mas (2022), explicam como o valor do verde é incorporado aos desenvolvimentos imobiliários em cidades da Europa, Estados Unidos e Canadá, através do conceito de captura do verde urbano (urban green grabbing).

A gentrificação verde e a apropriação da natureza pelo mercado imobiliário

Pela sua atratividade no mercado, o entorno dos espaços de natureza na cidade se torna um lugar mais caro, com preços de aluguéis e dos imóveis em acessão. Com isso, em muitos casos, como no Brasil (Henrique 2006 e 2011), nos Estados Unidos da América (Gould e Lewis 2017 e 2018; Anguelovski et al 2019; Pearsall 2010) ou em Barcelona (Anguelovski e Connolly 2019), são observados processos de gentrificação verde desencadeados pela ação do capital imobiliário ao apropriar-se de espaços associados aos projetos de sustentabilidade urbana.

Segundo Gould e Lewis (2017), o termo gentrificação verde é uma variante da gentrificação urbana (Smith 1979; Atkinson 2002; Slater 2006), cujo processo propulsor são projetos de renaturalização urbana ou recuperação de amenidades ambientais, que atraem residentes de classes econômicas altas, expulsando os moradores mais pobres que viviam no local antes dos projetos ambientais. Dentre as obras podemos citar o aumento de áreas verdes urbanas, criação de parques lineares, de jardins e bosques urbanos, criação de lagos, lagoas e renaturalização de zonas ribeirinhas e costeiras, melhoria das infraestruturas e serviços ambientais, entre outros

Marcuse (1985) afirma que o processo de deslocamento da população se apresenta em diferentes graus de visibilidade e invisibilidade, afetando tanto os usos residenciais (com aumento do preço de aluguéis, dos valores para compra de imóveis), quanto comerciais e de lazer, como pode ser constatado na oferta de serviços e produtos com preços elevados ou destinados a um tipo específico de nicho de mercado, se configurando como filtros ou barreiras socioeconômicas, reforçando a seletividade do espaço urbano.

Apesar do termo gentrificação verde ter um desenvolvimento mais recente, a apropriação da natureza na cidade, através da vinculação de espaços verdes com projetos imobiliários remontam ao século XIX, com o Central Park ou o Regent's Park em Nova Iorque e Londres, respectivamente. Atualmente, diversas práticas ambientais e de sustentabilidade entram no rol dos elementos que possuem potencialidade para gerar rendas extras, decorrentes tanto da raridade, distribuição e qualidades dos espaços verdes, entre essas novas roupagens do processo, as áreas destinadas a prestação dos serviços ambientais ou aos projetos decorrentes da implementação dos ODS entram na mira do mercado imobiliário. Dessa forma, os ODS, bem como as demais amenidades ambientais, são usadas pelos agentes responsáveis pela constituição de processos de gentrificação verde, acabando por tornarem-se mais uma das amenidades cujos benefícios são usados por uma camada mais rica da população urbana.

A criação de parques urbanos, a estratégia mais difundida nos projetos de implementação dos ODS precisa ser analisada criticamente. Anguelovski e Connolly (2019) e Gould e Lewis (2017) demonstram, em estudos de caso em Barcelona e Nova York, respectivamente, que é preciso ter muita cautela, visto que o mercado imobiliário é ágil em se apropriar de amenidades ambientais, tanto através de estratégias de marketing que associam os futuros parques ao lançamento de novas ou existentes edificações na área ao entorno desses espaços, quanto na valorização dos preços cobrados pelo metro quadro, especialmente nas ruas circundantes aos parques. Os imóveis mais valorizados acabam não sendo acessíveis a uma parcela da população que já habitava essa área, por exemplo.

Assim, em áreas próximas à natureza ou àquelas que são focos de projetos de renaturalização e construção de infraestruturas que garantam a sustentabilidade urbana, a gentrificação verde será expressa:

- 1 - Pela substituição de uma população economicamente vulnerável, ou grupos étnica ou racialmente marginalizados, por indivíduos ou famílias com rendas superiores ou perfis de consumo (objetiva e subjetivamente) considerado mais adequados no mercado imobiliário;
- 2 - Pela negação ao acesso e seletividade, material e simbolicamente imposta pelos agentes do mercado imobiliário, expressa na precificação e valorização dos imóveis, sustentáveis em seus projetos (considerando apenas as dimensões econômica e ambiental da sustentabilidade) ou que se localizem em áreas próximas as amenidades ambientais.

É necessário pensar estratégias urbanísticas, a serem incluídas nos projetos de planejamento de urbano baseados no ODS, para reverter o processo de gentrificação verde decorrente da incorporação da natureza por alguns empreendimentos imobiliários e as reservas de natureza nos bairros de população com maior renda. Enquanto alguns privilegiados podem, em seus espaços de uso restrito, ter direito à natureza, nas áreas mais pobres das cidades, além da negação do acesso aos serviços ambientais, convive-se com a escassez de espaços qualitativos de natureza, com a falta de áreas verdes e com a transformação dos rios urbanos em canais de esgoto.

A gentrificação verde produzida em cidades do Brasil, um país repleto de contradições e desigualdades, que se manifestam e se reproduzem na relação com a natureza, possui algumas particularidades. Ao mesmo tempo que há uma riqueza e diversidade natural, a natureza tropical precisa ser 'domesticada', 'civilizada' e 'aclimatada' para entrar, de maneira padronizada, nos projetos e desenvolvimentos imobiliários. Dessa maneira, ao processo observado em outras cidades do mundo, incorpora-se um padrão estético internacionalizado que vai além das características dos espaços de natureza locais, da biodiversidade da natureza brasileira, que chega aos nomes dos empreendimentos imobiliários e nos projetos paisagísticos e de produção de áreas verdes (muitos com grande uso de espécies exóticas). Essa leitura permite compreender como o acesso à uma natureza produzida nas cidades, que estão relativamente próximas aos espaços naturais, reforça a desigualdade ao produzir uma imagem

padrão de natureza e uma mercadoria a ser consumido pelas classes sociais mais elevadas que se diferem da natureza vivida e consumida pelas camadas mais pobres. A gentrificação verde no Brasil não é apenas uma questão de exclusão e seletividade no acesso à natureza, mas sim do tipo de natureza a que se refere. A gentrificação verde em locais de alta desigualdade possui uma camada subjetiva, inserida na forma como as pessoas de diferentes níveis de renda e localização nas cidades percebem e vivenciam a natureza ou os espaços verdes.

Metodologia

As análises presentes nesse texto buscam aprofundar criticamente o debate sobre as necessidades e contradições presentes tanto no discurso quanto nas práticas associadas aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável. O pensamento crítico (Wacquant 2004) precisa questionar, continuamente, ativamente e radicalmente, as formas estabelecidas de pensar e o senso comum, considerando as relações políticas e sociais de uma sociedade em seu tempo particular.

Considera-se importante esse tipo de aproximação uma vez que se observa, após trabalhos de campo e análise documental, uma constante negação ou minimização de aspectos sociais (raça, gênero, cultura, entre outros) nos projetos de sustentabilidade. A urgência da tentativa de solução para os problemas urbanos decorrentes das mudanças climática acaba por criar uma simplificação das disputas e conflitos presentes no espaço urbano, como entre o capital imobiliário e financeiro, as empresas de certificação dos serviços ambientais e as camadas mais pobres da população.

A metodologia da pesquisa está pautada na leitura e análise de diversas referências bibliográficas, subdivididas em dois grupos, sendo o primeiro relacionado aos documentos (planos e relatórios) produzidos por organismos multilaterais (ONU, OCDE, União Europeia, entre outros), por governos locais (municipalidades) e por organizações não-governamentais (redes colaborativas, laboratórios urbanos etc.). O segundo grupo de textos está vinculado aos livros, capítulos e artigos escritos por autores acadêmicos nacionais e internacionais, na busca de construção de um estado da arte, preliminar e incompleto, em função da velocidade da publicação de novas contribuições, acerca dos temas que perpassam esse artigo (sustentabilidade urbana, gentrificação verde, apropriação da natureza).

Também foram feitas pesquisas em jornais (versão online) e sites especializados no mercado imobiliário para levantamento de projetos imobiliários, bem como para pesquisa conjuntural dos preços pagos por metro quadrado dos empreendimentos imobiliários selecionados. A pesquisa nesse tipo de publicação permitiu também compreender o aumento da demanda por imóveis que se conectam com natureza, a partir dos decretos de quarentenas que avançaram no mundo.

Pela dificuldade de acesso a dados estatísticos, para o Brasil os dados do último censo são de 2010, optamos por fazer um estudo da paisagem urbana e buscar dados relativos aos preços de venda de imóveis, pela impossibilidade da realização de cálculos mais complexos. Essa situação, que pode ser encontrada em outros países do Sul, nos instiga a pensar outras formas científicas de revelar o processo de gentrificação verde e as formas de apropriação da

natureza. Nesse intuito, foram realizados alguns trabalhos de campo¹ durante o ano de 2020 para observação direta paisagem urbana, com registros fotográficos, e análise topomorfológica, através da observação do padrão construtivo e tipos de uso, das áreas onde se inserem os estudos de caso em Curitiba, São Paulo e Salvador. As particularidades dessas cidades, que podem ser comuns a diversas cidades do Sul Global, estão relacionadas à imensa desigualdade no acesso às infraestruturas urbanas e, conseqüentemente, às amenidades e aos serviços ambientais. As singularidades se referem a estudos prévios realizados em momentos anteriores à pesquisa em São Paulo (desde o ano de 2001) e Salvador (2006), ao marketing ambiental fortemente associado à Curitiba.

Quer seja nas cidades que possuem um plano de ação, que sejam laboratórios urbanos para projetos-piloto ou cidades-modelo para algum tipo de projeto relacionado aumento de áreas verdes, infraestruturas verdes ou azuis ou soluções baseadas na natureza, ou que possuem algum tipo local de diretriz para aplicação dos ODS, todas tem em comum o fato de se inserirem na lógica capitalista de produção espaço urbano. Apesar de suas particularidades e singularidades, as cidades mencionadas nesse texto, que foram visitadas para fins de pesquisa, universalmente se conectam e compartilham aspectos mercadológicos e de consumo tanto de moradias e modos de vida quanto da apropriação da natureza.

Resultados e análises

A mercantilização da natureza e apropriação de áreas verdes pelo mercado imobiliário é uma situação universal da produção capitalista do espaço urbano, observada em diversas localidades tanto por estudos próprios quanto indicado pelas referências bibliográficas trabalhadas. Para fins de apresentação nesse artigo, destacamos estudos realizados em três cidades brasileiras: Curitiba, São Paulo e Salvador, que possuem planos de adaptação as mudanças climáticas relacionados com a implementação dos ODS muito recentes (publicados em 2020).

Os resultados e análise da pesquisa foram construídos a partir da seleção de estudos empíricos que buscam exemplificar, a partir de uma variada tipologia de projetos, a apropriação em diversas escalas que o mercado imobiliário faz do conceito de sustentabilidade ou das ações para implementação dos ODS. Edifícios, condomínios ou projetos residenciais e a localização das ações governamentais relacionadas aos ODS no Brasil ajudam a compreender o processo de valorização monetária da natureza na produção capitalista do espaço urbano.

1 Apesar de apresentamos estudos em três cidades brasileiras, nosso projeto de pesquisa é muito mais amplo e prevê a realização de atividades de pesquisas não só em outras cidades brasileiras, mas também em outras cidades latino-americanas. Entretanto, devido às restrições impostas pela Covid19 não foi possível ainda realizar tais estudos. A pesquisa bibliográfica encontrou poucos exemplos sobre a temática da gentrificação associada à incorporação de rendas geradas pela apropriação de amenidades ambientais ou das ações de implementação dos ODS. Destacamos o trabalho de Velázquez (2020) que trata de obras relacionadas a implementação do ODS 11 em Mérida (Venezuela) e a gentrificação de uma área denominada 'El Encanto'. Vicuña, Orellana, Truffello e Moreno (2019) estudam o processo de gentrificação e segregação associados à elementos de qualidade de vida, entre eles a presença de parques urbanos, na Região Metropolitana de Santiago.

Bosques Verticais: de Milão à Curitiba

Apesar de Curitiba ter lançado em dezembro de 2020 seu plano de ação climática (Curitiba 2020) com bases para o alcance das metas da Agenda 2030 e dos 17 ODS, o estudo de caso que apresentaremos se refere a análise de um edifício em construção. O *Bosco Centrale* (Figura 1a) é um empreendimento com 99 unidades distribuídas em 22 andares em Curitiba, lançado no ano de 2019. O edifício é o segundo² que encontramos no Brasil, que visual e nominalmente é inspirado pelo *Bosco Verticale* (Bosque Vertical) formado por duas torres (Figura 1b) e localizado próximo à estação de trens Porta Garibaldi, em Milão (Lombardia), norte da Itália. Apesar de ter sido finalizado antes da publicação dos ODS, a construção do empreendimento milanês (2.280 m² de área verde verticalizadas) se tornou um modelo de técnicas arquitetônicas e de engenharia para outras edificações atingirem as metas de sustentabilidade urbana colocadas na Agenda 2030 (ONU, 2015). Segundo o Burrows (2020) o *Bosco Verticale* é um exemplo a ser seguido para atingir as metas da Agenda 2030 uma vez que a fachada verde colabora para diminuir a poluição e melhorar a qualidade do ar, absorver poluição sonora, diminuir o efeito ‘ilha de calor’ e ajuda no sequestro de carbono. Sem contar que foi construído com outra demanda dos ODS, que é a eficiência energética (medalha ouro na certificação LEED - *Leadership in Energy and Environmental Design* – Liderança em Design Energético e Ambiental).



² Em 2016, foi lançado em São Paulo o primeiro empreendimento que se define como uma floresta vertical (SEED, localizado na Vila Olímpia). Como esse empreendimento, para além da fachada verde, não traz outros elementos vinculados aos ODS, optamos por focar no estudo do edifício de Curitiba.

O *Bosco Centrale* segue a mesma lógica na estratégia de marketing, associando-se a ideia de um edifício sustentável. No caso do empreendimento de Curitiba, as ações voltadas para a sustentabilidade são mais modestas e relacionadas basicamente a eficiência energética e redução de resíduos, certificada pelo selo CGB (Condomínio) Brasil, que possui menos exigências que o selo LEED, certificado no Brasil pela mesma organização³.

Para compra de um imóvel com jardim particular suspenso no final de abril/2021⁴, o valor inicial é de R\$ 774.900,00 ou R\$ 7310,37 m². O metro quadrado na região central de Curitiba tem valores médios de R\$ 5.808 por m², segundo o portal Proprietário Direto (<https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2/centro-curitiba>, acessado em 27/04/2021).

Os empreendimentos reforçam a ideia de seletividade espacial baseada na renda no processo de gentrificação verde, reforçando que a sustentabilidade tem endereço e um preço. No caso italiano, uma praça pública foi aberta em frente aos edifícios e é mantida pela mesma empresa que administra o condomínio. Em Curitiba, não há no material de divulgação do empreendimento medidas para áreas comuns abertas ao público ou oferta de serviços ambientais mais amplos para benefício social coletivo para além da estética oferecida pela fachada.

A gentrificação verde ao redor do Parque Augusta São Paulo

Em junho de 2020, o município de São Paulo lançou seu plano de localização territorial de implementação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (São Paulo 2020). Dentro das propostas está a formação de um plano de gestão para as áreas verdes protegidas e espaços abertos na direção da provisão de serviços ecossistêmicos ou ambientais prestados pela natureza para além do seu caráter estético. Nas áreas privadas, o plano prevê um programa de bonificação financeira para a construção, restauração e manutenção de espaços naturais que ofereçam tais serviços. Assim, as áreas verdes e não pavimentadas teriam como funções: filtragem a água da chuva e regular o armazenamento subterrâneo; promoção do sequestro e retenção de carbono; melhoramento da qualidade do ar, reduzindo as taxas de poluição; regulação da temperatura superficial, por meio da evapotranspiração e sombreamento direto; e, no caso de parques, a ampliação de espaços de convivência, lazer e plataforma para atividades educativas, melhorando os indicadores de habitabilidade da cidade.

Nosso estudo de campo foi feito na área ao redor do Parque Augusta, no centro da cidade. Associando os pressupostos do plano e as potencialidades observadas no parque seria possível a territorialização dos seguintes ODS: 3 (saúde e bem-estar), 6 (água potável e saneamento), 11 (cidades sustentáveis), 13 (ação contra as mudanças climáticas globais) e 15 (vida terrestre). O município também indica que o ODS 17 (parcerias e meios de implementação) seria alcançável em parques municipais.

3 Sobre as certificações no Brasil maiores informações podem ser consultadas em <https://www.gbcbrazil.org.br/certificacoes/>

4 “Seu bosque particular no centro de Curitiba. Apartamentos de 3 quartos com 107m² privativos e unidades garden a partir de 106m². Unidades a partir de R\$ 774.900,00”. Disponível em: <https://www.boscocentrale.com.br/>; Acesso 27/07/2021.

Apesar de ter sido aberto ao público em julho de 2021, a história do parque remonta à década de 1960, é bastante complexa⁵ e envolve empresas de construção, incorporadoras, diversos agentes públicos e movimentos sociais (formado por moradores locais, ambientalistas, intelectuais, artistas, entre outros). Movimentos esses que, inclusive, produziram um projeto comunitário de desenho e gestão coletiva participativa para a área e que possui uma proximidade com as metas dos ODS maior do que o projeto da prefeitura, que conta com uma parceria mais forte com as incorporadoras imobiliárias, que são responsáveis pela sua implantação e manutenção do parque (Baumgartner 2021).

Além da ação direta das empresas imobiliárias na construção e gestão do parque, o seu entorno já é alvo de uma intensa valorização imobiliária, buscando ampliar as mais-valias decorrentes das amenidades ambientais relacionadas a essa área verde. O zoneamento urbano da cidade também é um instrumento indutor do adensamento dos quarteirões ao redor do parque, uma vez que vários estão na Zona Eixo de Estruturação Urbana (ZEU) sem limite de gabarito. Vários imóveis, entre eles dois estacionamentos fechados e algumas construções de um ou dois andares, poderão ser alvo de futuros desenvolvimentos, conforme o que ocorreu com as substituições de um posto de gasolina, um sobrado e um estacionamento por dois edifícios recentemente construídos (Figura 02a).

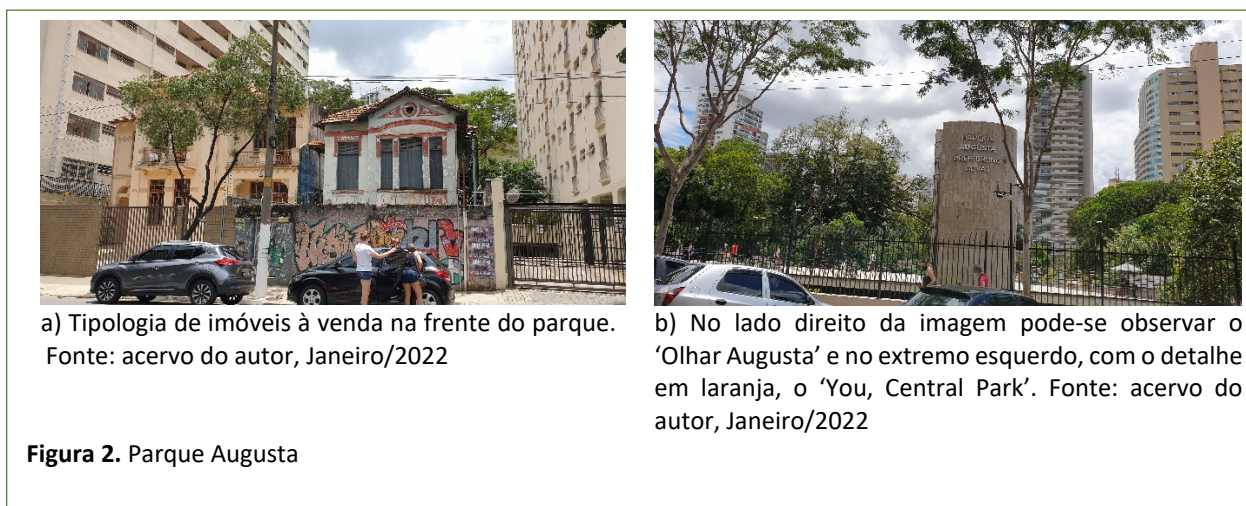
O 'Olhar Augusta' (Figura 02b) tem a sua estratégia de marketing centrada na relação direta com o parque, na renovação urbana da área e na gentrificação de serviços e comércio. Em dezembro/2020, visitamos este empreendimento, que apresentava valores básicos (sem opcionais) de R\$ 11.558,44 m² (unidade no 9º andar com 77 m²) ou R\$ 12.779,19 (unidade no 10º andar com 66 m²). Na ocasião, entrevistamos um possível comprador (homem branco, casado, 40 anos, empresário), que procurava um imóvel na região devido à proximidade com o parque, a futura valorização e qualidade de vida na área. O valor do médio do m² no bairro onde se localiza o Parque Augusta está em R\$ 8.817, segundo pesquisa no portal 'Proprietário direto' (www.proprietariodireto.com.br).

Outro empreendimento, em fase final de construção em frente ao parque, é o 'You, Central Park' (Figura 02b), cujas unidades de 24, 37 e 57m² de área possuem valores de R\$ 15.208, R\$ 16.101 e R\$ 15,870, por m², respectivamente. Esses valores representam uma valorização de quase 100% em relação aos preços médios da região.

No caso do Parque Augusta, os documentos, os dados e as viagens de campo mostram que amenidades ambientais estão induzindo a gentrificação ao mesmo tempo que habitantes da área exigem melhores espaços verdes. Em primeiro lugar, a implantação do parque tem uma relação direta com o perfil da área e de sua população, que tem melhores acessos aos canais legais e de mídia, do que a população de baixa renda. Os moradores e militantes do movimento social, devido à sua formação profissional, têm uma visão clara sobre suas estratégias, a importância deste parque e de sua área verde para o bairro e para toda a cidade. Conectar a conceituação do parque aos princípios das estratégias de ação climática do município foi uma estratégia importante para receber o apoio da opinião pública na criação do parque. Em segundo lugar, o entorno imediato do parque que não possui restrições ao adensamento da

5 Baumgartner (2021) publicou um artigo sobre o Parque Augusta, com destaque para os conflitos decorrentes das diversas tentativas de desenvolvimento imobiliário da área e a forte reação dos movimentos sociais organizados. A publicação também relaciona uma vasta gama de artigos e publicações a respeito da história do Parque Augusta.

ocupação, possui diversos lotes potenciais para novos empreendimentos de alta densidade e os preços de mercado são potencializados com a implantação do parque. Esses indicadores visíveis na paisagem urbana e apoiados pelo levantamento de preços, demonstram que a gentrificação verde baseada na seletividade e na exclusão da possibilidade de moradia no entorno imediato do parque já está ocorrendo.



A territorialização dos ODS em Salvador e a Reserva Vale Encantando

Em Salvador as medidas para tornar a cidade mais resiliente e mitigar os efeitos das alterações climáticas estão estruturadas em torno dos ODS através de ações e projetos (de curto, médio e longo prazo) a serem implementadas entre 2020 e 2049. O Plano de Ação Climática (Salvador, 2020) menciona a grande desigualdade econômica e racial presente no espaço urbano da cidade e elenca os grupos vulneráveis ao aumento de enchentes, elevação do nível do mar, proliferação de vetores de doenças, reconhecendo que os mais pobres têm maiores dificuldades de recuperação após os eventos climáticos extremos e, por isso, mais expostas aos riscos, demandando o que o plano denomina de justiça climática. As ações destinadas a mitigar os efeitos dessa vulnerabilidade estariam em três grandes grupos: Educação, Emprego e Renda; Mobilidade, Moradia Digna. Esse último relacionado a “população vivendo em aglomerados subnormais; vulnerável aos riscos geológicos como, por exemplo, deslizamentos de terra, e climáticos, como inundações” (Salvador 2020, p.51).

O plano possui 57 ações, sendo que 55 tem relação com o ODS 11. Entretanto, apenas 6 ações⁶ especificam em que localidades do município serão implementadas, sendo que uma é

6 Ação 6 “Capacitar a população mais vulnerável para cultivos de subsistência” - ZEIS e comunidades de assentamentos informais; Ação 12 “Criar novos parques, unidades de conservação e espaços verdes” - Pedra de Xangô; Refúgio de Vida Silvestre Vale Encantado; Parque Lagoa da Paixão/ Pirajá; e Parque da Mata Escura; Ação 3 “Implementar corredores ecológicos” - Pedra de Xangô; Ação 15 “Ampliar a Certificação Bandeira Azul para mais praias de Salvador” - Uma praia de Ilha dos Frades (concedida à exploração turística para uma fundação privada), Stella Maris, Flamengo e Ipitanga; Ação 18 “Desenvolver medidas efetivas para reduzir os impactos climáticos na região costeira e nas ilhas” - Ilha dos Frades, Ilha de Maré, Bom Jesus dos Passos e região costeira oeste de Salvador; Ação 20 “Revitalizar a Bacia de detenção do Rio Paraguari” - Bairro de Periperi. (Salvador, 2020)

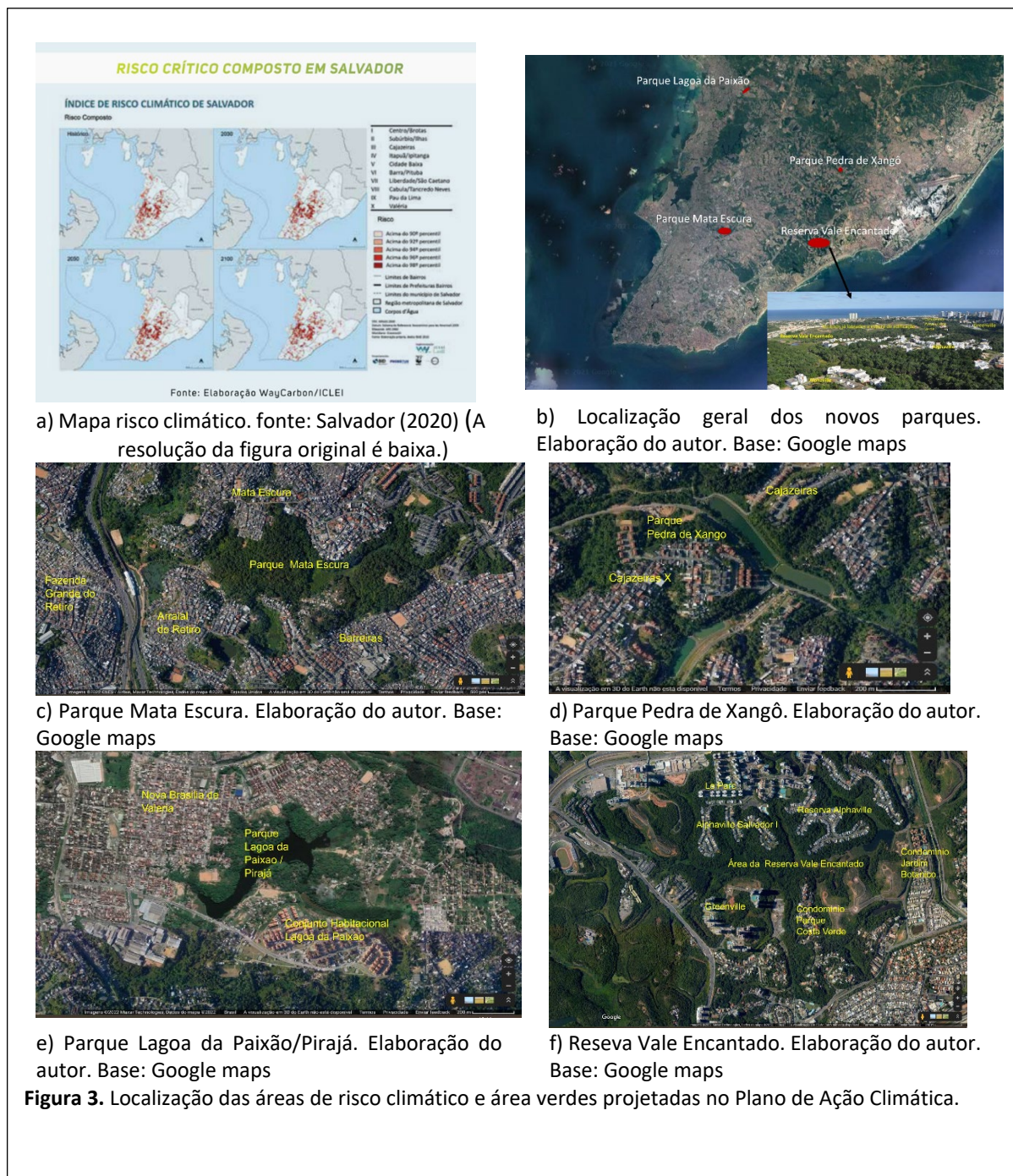
destinada às ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e comunidades de assentamentos informais, mas sem informar maiores detalhes. Todas as demais ações tratam de um espaço urbano genérico, podendo indicar uma abrangência municipal total ou a falta de estudos detalhados sobre as áreas prioritárias no município para sua implantação. Geralmente, as áreas com maior risco, localizadas nas periferias pobres da cidade, altamente ocupadas e adensadas, acabam por possuírem ações sem detalhes em planos tímidos para enfrentar os problemas.

Dentre essas ações, o foco de análise é a possibilidade desse plano alcançar uma meta importante do ODS 11, que é a universalização do acesso à natureza. Cabe destacar que Salvador (Bahia) possui 41,8% das residências localizadas em áreas de população pobre, vinculadas às comunidades, bairros informais e favelas, fazendo que o desafio de garantir o acesso à natureza e ao espaço urbano sustentável seja gigantesco.

Dessa forma, a ação 12 “Criar novos parques, unidades de conservação e espaços verdes” associada ao conceito de soluções baseadas na natureza para criação de superfícies não-impermeabilizadas e diminuir riscos de inundação deveria ser aquela com maior impacto para alcançar a meta do ODS. Nessa ação estão previstas a implementação até 2049, ou seja, depois do prazo da Agenda 2030, de quatro espaços verdes - Pedra de Xangô; Refúgio de Vida Silvestre Vale Encantado; Parque Lagoa da Paixão/ Pirajá; e Parque da Mata Escura. Utilizando dados do OBSERVASSA - Observatório dos bairros de Salvador (n.d.), podemos relacionar a localização das áreas verdes propostas e a renda média dos responsáveis pelos domicílios nos bairros onde estão, temos a seguinte situação: Parque Lagoa da Paixão/Pirajá - Bairros Pirajá/Valéria - R\$1.027,00/R\$873,00; Parque da Mata Escura - Bairro Mata Escura - R\$ 1.107,00; Pedra de Xangô - Bairro Cajazeiras X - R\$ 1.113,00; Refúgio de Vida Silvestre Vale Encantado - Bairro de Patamares - R\$12.294,00 (a renda média para o município de Salvador era de R\$ 2.054,74, em 2010).

Já quando correlacionamos a localização dessas áreas e as áreas de risco climático definidas no próprio “Plano de Ação Climática” (Figuras 03a,b), identificamos que apenas um (Parque Mata Escura - Figura 03c) está entre as áreas de maior risco climático no município. Os outros três (Figuras 03d,e,f) estão localizados fora das zonas de maior risco, entre eles a Reserva de Vida Silvestre do Vale Encantado. A reserva possui a maior área os parques (61 hectares), está localizada em uma área sem risco/baixo risco climático (inundação, deslizamento e ondas de calor), segundo a análise dos mapas do plano (Salvador, 2020), e está inserida no bairro com a maior renda média de responsáveis pelo domicílio tem todo o município de Salvador (OBSERVASSA, n.d).

Assim, a maior ação relacionada à criação de novas áreas verdes protegidas e parques presentes no plano de Salvador, que tem uma localização definida no espaço urbano da cidade, não se encontram nas áreas pobres e vulneráveis da cidade, identificadas no próprio plano, mas sim nas proximidades de condomínios de alto padrão (Figura 03f). A Reserva de Vida Silvestre do Vale Encantado é fruto de uma intensa campanha em redes sociais e pela cidade, a criação da área protegida, que já constava no plano diretor municipal de 2007. A área da reserva está segregada de outras áreas verdes por três importantes vias de circulação (Avenidas Paralela, Pinto Aguiar e *Tamburugy*) e o completamente circundando por diversos condomínios de alto padrão, entre eles o *Alphaville* e o *Greenville*.



Ao criar a reserva, com usos restritos, sem incorporação de espaços de lazer, por exemplo, e sem nenhuma medida acerca dos condomínios, que ocuparam todo o entorno após 2007, a acaba-se por se definir, para além de sua função ecossistêmica, como uma grande reserva verde associada aos condomínios.

A materialização dessa reserva ambiental, e não de um parque urbano público e abertos aos moradores das comunidades pobres próximas, encontra ressonância nas dinâmicas imobiliárias soteropolitanos desenvolvidas desde o final da década de 2010, impulsionada pela

construção de grandes condomínios e altos edifícios em diversas áreas da cidade, mas com uma tendência a concentração ao longo da Avenida Paralela (Av. Luiz Viana Filho). Esse eixo liga a centralidade do Iguatemi/Tancredo Neves (grandes shoppings, centros empresariais e de negócios) ao Litoral Norte (local de grandes projetos de urbanização turística atrelado à expansão de condomínios horizontais). As ações dos diversos agentes do mercado imobiliário levaram a uma supervalorização desse espaço da cidade, promovendo um uso intenso e seletivo dos recursos do território, quer sejam naturais (água, ar, paisagem, etc.) ou artificiais (vias de circulação, transportes, etc.). Também acabam por produzir morfologias urbanas específicas, como esses 'condomínios' que de maneira não aleatória ou espontânea circunda a futura área verde.

Assim, da forma como se configura a criação da Reserva, em consonância com o plano do município de Salvador, a gentrificação verde se manifesta novamente na seletividade do espaço, uma vez que não há deslocamento de população. Outro aspecto fundamental para compreender a universalização dos ODS está no acesso à natureza na cidade para as camadas mais pobres da sociedade, negado pela opção de criação de uma reserva de vida silvestre e não de um parque público urbano.

Considerações finais

Com base na leitura da bibliografia e na pesquisa empírica, identificamos que o mercado imobiliário também apresenta alguns projetos, vinculados as estratégias de sustentabilidade, marketing verde, a ideia de renaturalização das cidades e até mesmo aos ODS, mas em número menor do que aqueles que não oferecem nada em relação a sustentabilidade.

Os três estudos de caso nas cidades de Curitiba, São Paulo e Salvador indicam algumas questões importantes para a compreensão do acesso à natureza na cidade a partir de projetos imobiliários: as amenidades ambientais, notadamente as áreas verdes, mesmo àquelas em fase de criação, são rapidamente incorporadas às estratégias de marketing possibilitando a geração de rendas extras que são acumuladas pelos agentes do mercado imobiliário; diferentemente dos casos europeus e estadunidenses trazidos pela bibliografia, no Brasil, a gentrificação verde é um processo pontual, envolvendo alguns empreendimentos nas áreas urbanas consolidadas e mais abrangente nas novas áreas de incorporação ao mercado imobiliário; o caso de Curitiba indica uma diversificação na oferta de produtos imobiliários com unidades de 100m² para uma classe média-alta urbana incorporando algumas questões de sustentabilidade relacionadas a eficiência energética e um paisagismo; em São Paulo temos um caso clássico de acumulação privada das rendas geradas pelo investimento público e empreendimentos com áreas uteis pequenas destinadas a um público alvo atraído pelo espaço verde, mas também pelas infraestruturas urbanas e espaços públicos; tanto em São Paulo quanto Salvador observamos a mobilização de moradores na busca de soluções para a preservação de áreas verdes, sendo, é claro, formados por pessoas de renda e compreensão da importância e função da natureza na cidade completamente distintos; em Salvador, a ação dos moradores de uma área de condomínios de alto padrão reforça a questão da segregação e a gentrificação verde gerada pela exclusão e seletividade ao acesso ao remanescente de natureza, através da criação de uma reserva.

Apesar de outros estudos ainda estarem em fase desenvolvimento, as referências bibliográficas serem restritas, o material coletado e analisado até aqui, permite aventarmos a hipótese de que a gentrificação verde não seja um processo isolado ou particular da cidade estadunidense ou europeia, mas se materializa com particularidades nas cidades latino-americanas, sendo necessários mais estudos para captar e compreender o processo.

Dentro da lógica de produção capitalista do espaço, o mercado não está preocupado efetivamente com a sustentabilidade, mas sim na concepção, produção e venda de um espaço, ou uma moradia, associado à natureza, mas prenhe de valor de troca e que, portanto, está destinado à um nicho de mercado disposto a pagar mais por um serviço ambiental, tecnologias sustentáveis ou acesso ao espaço verde. Quantos empreendimentos das grandes incorporadoras e construtoras, financiadas pelos grandes bancos, são projetos de habitação social ou estão nas áreas pobres das cidades? A resposta a essa questão indica o real interesse do mercado na sustentabilidade e demonstra que as áreas da cidade que não interessam ao mercado imobiliário permanecem a margem dos investimentos, não apenas privados, mas públicos também, uma vez que, por sua força política e econômica, acabam direcionando os recursos públicos para essa os espaços selecionados.

Dessa forma, infelizmente, as amenidades ambientais, as áreas destinadas à oferta de serviços ecológicos, as infraestruturas verdes e azuis em especial as áreas verdes urbanas, e as soluções baseadas na natureza acabam por inserir-se, de maneira, aparentemente, não-intencional e imprevista, nas lógicas e dinâmicas do mercado imobiliário. As boas intenções vinculadas a implementação dos ODS, que são necessárias para garantir a existência e a vida nas cidades em tempos de alterações climáticas, também acabam sendo incorporadas a essas estratégias de acumulação pelo mercado imobiliário.

A ideia de direito à natureza na cidade e os princípios do ODS tocam no valor de uso, a valorização imobiliária dos projetos vinculados a sustentabilidade urbano, acaba por criar um objeto raro (a natureza na cidade), valorado pelo desejo de consumo, potencializado pela pandemia do Covid-19, e guiado pela lógica individualista de satisfação pessoal em detrimento de uma justiça ambiental e social coletiva em tempos de alterações climáticas.

Os planos relacionados aos ODS, apesar de mencionarem a ideia de justiça social e as necessidades da população economicamente vulnerável, negam, desconsideram ou minimizam as condicionantes espaciais resultantes da produção capitalista do espaço em seu escopo. Dessa forma, torna-se necessário ampliar, criticamente, a complexidade de agentes e interesses presentes na produção do espaço urbano.

A natureza, integrada à vida social, ao cotidiano da cidade deveria ser um espaço cheio de vida, um espaço para todos e não um espaço excludente, passando por uma desfeticização e desmistificação da sua aura romântica (vinculada), para ser definitivamente entendida como um elemento cidade.

A natureza na cidade não pode ser um privilégio apenas daqueles com poder aquisitivo para comprá-la, preservá-la ou produzi-la, não pode ser configurar com um produto raro a ser consumido apenas pelos habitantes com maior rendimento e nos bairros mais elitizados. A

natureza na cidade deve ser produzida para atingir as metas da Agenda 2030 e, equitativamente, distribuída para todos em todos os lugares das cidades.

Bibliografia

- Acselrad, H. 2010. Ambientalização das lutas sociais – o caso do movimento por justiça ambiental. *Estudos Avançados* 24 (68): 103-119. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142010000100010>
- Andreucci, D.; García-Lamarca, M.; Wedekind, J.; Swyngedouw, E. 2017. “Value Grabbing”: A Political Ecology of Rent. *Capitalism Nature Socialism*, 28 (3): 28-47, doi: 10.1080/10455752.2016.1278027.
- Anguelovski, I. & Connolly, J. J. T. 2019. Green Gentrification in Barcelona. En *Renaturing Cities. Town Planning and Housing* editado por E.J Ballester, 100-112. Barcelona: Barcelona Provincial Council’s Press and Communication Office.
- Anguelovski, I., Connolly, J.J.T., Pearsall, H., Shokry, G., Checkerg, M., Maantayi, J., Gould, K., Lewis, T., Maroko, A. & Roberts, T.J. 2019. Why green “climate gentrification” threatens poor and vulnerable populations. *Proceedings of the National Academy of Sciences* 116 (52): 26139–26143. <https://doi.org/10.1073/pnas.1920490117>
- Atkinson, R. 2002. Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda. *Urban Studies* volume especial: 1-26.
- Baumgartner, W. 2021. Parque Augusta (São Paulo/Brazil): from the struggles of a social movement to its appropriation in the real estate market and the right to nature in the city. *Sustainability* 13 (09): 5150. <https://doi.org/10.3390/su13095150>
- Birkhofer, K., Diehl, E., Andersson, J., Ekroos, J., Früh-Müller, A. Machnikowski, F., Mader, V.L., Nilsson, L., Sasaki, K., Rundlöf, M., Wolters, V.& Smith, H.G. 2015. Ecosystem services—current challenges and opportunities for ecological research. *Frontiers in Ecology and Evolution* 87 (2): 01-12. <https://doi.org/10.3389/fevo.2014.00087>
- Clark, E. 1995. The Rent Gap Re-examined. *Urban Studies*, 32 (9): 1489-1503.
- Curitiba (Prefeitura Municipal). 2020. *Plano municipal de mitigação e adaptação às mudanças climáticas (PlanClima)*. Curitiba: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba.
- García-Lamarca, M.; Anguelovski, I.; Cole, H.V.S.; Connolly, J.J.T.; Pérez-del-Pulgar, C.; Shokry, G.; Triguero-Mas, M. 2022. Urban green grabbing: Residential real estate developers discourse and practice in gentrifying Global North neighborhoods. *Geoforum*, 128: 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2021.11.016>.
- Gould, K., Lewis, T. 2018. From green gentrification to resilience gentrification: An example from Brooklyn. *City Community* 17:12-15. <https://doi.org/10.1111/cico.12283>
- Gould, K.A. & Lewis, T.L. 2017. Green gentrification. Urban sustainability and the struggle for environmental justice. Nova Iorque: Routledge.
- Harvey, D. 1973. *Social Justice and the City*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. 1996. *Justice, Nature and the Geography of Difference*. Oxford: Blackwell.

- Henrique, W. 2004. *O direito à natureza na cidade. Ideologias e práticas na História*. Tese de doutorado em Geografia. UNESP, Rio Claro.
- Henrique, W. 2005. Florianópolis/Brasil – a felicidade não tem preço, tem endereço: condomínios, loteamentos e a apropriação da natureza. *Scripta Nova* 194 (14): 1-13.
- Henrique, W. 2006. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. *GEOUSP Espaço e Tempo* 10 (1): 65-77. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2006.74008>
- Henrique, W. 2009. *O direito à natureza na cidade*. Salvador: Edufba.
- Henrique, W. 2011. Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e região metropolitana. *Mercator* 10 (21): 63-80. Doi: 10.4215/RM2011.1021.0004
- Hermann, B.M.; Haddad, E.A. 2005. Mercado Imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window. *Estudos Econômicos* 35 (2): 237-269.
- Kozak, D., Henderson, H., Mazarro, A.C., Rotbart, D. & Aradas, R. 2020. Blue-Green Infrastructure (BGI) in Dense Urban Watersheds. The Case of the Medrano Stream Basin (MSB) in Buenos Aires. *Sustainability* 12: 1-30. <https://doi.org/10.3390/su12062163>
- Lefebvre, H. 1991. *The production of space*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Marcuse, P. 1985. Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240.
- Movimento Parque Augusta. 2017. Parque Augusta: Proposta de Implementação. Acessado em 16/03/2021. https://drive.google.com/file/d/1mJzJvj1LOzPt9Zp4b_0ZGZ6v0nvzJQP4/view;
- OBSERVASSA – Observatório dos bairros de Salvador. n.d “Bairros”. Acessado em 24 de janeiro de 2022. <https://observatoriobairrossalvador.ufba.br/cidade>
- OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico). 2020. *A Territorial Approach to the Sustainable Development Goals: Synthesis report*. Paris: OECD Publishing.
- ONU (Organização das Nações Unidas). 2015. Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. Brasília: ONU.
- Pearsall, H. 2010. From brown to green? Assessing social vulnerability to environmental gentrification in New York City. *Environment and Planning C: Government and Policy* 28: 872-886. <https://doi.org/10.1068/c08126>
- Salvador (Prefeitura Municipal). 2020. *Plano de Ação Climática*. Salvador: PMS.
- São Paulo (Prefeitura Municipal). Relatório de localização dos objetivos de desenvolvimento sustentável na cidade de São Paulo. São Paulo: PMSP.
- Slater, T. 2006. The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research* 30: 737–757. DOI:10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x
- Smith, N. 1979. Gentrification and capital: Practice and ideology in Society Hill. *Antipode* 11 (3): 24-35.
- Smith, N. 1979. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, 45:538-548.

- UE (União Europeia). 2015. Towards an EU Research and Innovation policy agenda for Nature-Based Solutions e Re-Naturing Cities. Luxemburgo: European Union.
- UN-Habitat (United Nations Human Settlements Program). 2011. *Cities and climate change. Global report on human settlements 2011*. Washington: Earthscan.
- UN-Habitat (United Nations Human Settlements Program). 2020. *World Cities Report 2020*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Velázquez, L.R. 2020. Gentrificación inclusiva y sostenible. Una oportunidad para el desarrollo sostenible. El caso de “El Encanto”, em Mérida, Venezuela. *Revista Diseño Urbano & Paisaje*, 37: 15-27.
- Vicuña, M.; Orellana, A.; Truffello, R.; Moreno, D. 2019. Integración urbana y calidad de vida: disyuntivas en contextos metropolitanos. *Revista Invi*, 34 (97): 17-47.
- Wacquant, L. 2004. Critical Thought as Solvent of Doxa. *Constellations*, 11 (1): 97-101. <https://doi.org/10.1111/j.1351-0487.2004.00364.x>

© Copyright: Wendel Henrique Baumgartner, 2022

© Copyright: Scripta Nova, 2022.

Ficha bibliográfica:

BAUMGARTNER, Wendel Henrique. Apropriações dos objetivos do desenvolvimento sustentável pelo mercado imobiliário na produção do espaço urbano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 26, Núm. 1 (2021), p. 185-205. [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2022.26.35224