

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC
Bacharelado em Planejamento Territorial

Thamiris Ferreira Testa

**DA GENTRIFICAÇÃO URBANA PARA A RURAL: UM ESTUDO PRELIMINAR
SOBRE O MUNICÍPIO DE CUNHA - SP**

São Bernardo do Campo – SP

2020

Thamiris Ferreira Testa

DA GENTRIFICAÇÃO URBANA PARA A RURAL: UM ESTUDO PRELIMINAR
SOBRE O MUNICÍPIO DE CUNHA - SP

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Bacharelado em Planejamento Territorial da Universidade Federal do ABC, como requisito para a obtenção do grau de Bacharel em Planejamento Territorial.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Vanessa Lucena Empinotti

São Bernardo do Campo – SP

2020

Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do ABC
Elaborada pelo Sistema de Geração de Ficha Catalográfica da UFABC
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Ferreira Testa, Thamiris
DA GENTRIFICAÇÃO URBANA PARA A RURAL : UM ESTUDO
PRELIMINAR SOBRE O MUNICÍPIO DE CUNHA - SP / Thamiris
Ferreira Testa. — 2020.

58 fls.

Orientadora: Vanessa Lucena Empinotti

Trabalho de Conclusão de Curso — Universidade Federal do
ABC, Bacharelado em Planejamento Territorial, Sao Paulo,
2020.

1. gentrificação rural. 2. Cunha. 3. ambientes naturais.
4. zona rural. 5. transformações fundiárias. I. Lucena
Empinotti, Vanessa. II. Bacharelado em Planejamento
Territorial, 2020. III. Título.

THAMIRIS FERREIRA TESTA

DA GENTRIFICAÇÃO URBANA PARA A RURAL: UM ESTUDO PRELIMINAR
SOBRE O MUNICÍPIO DE CUNHA - SP

Esse trabalho de conclusão de curso foi julgado e aprovado para obtenção de grau de Bacharel em Planejamento Territorial no curso de Bacharelado em Planejamento Territorial da Universidade Federal do ABC

Data de aprovação

Prof.a. Dra. Guadalupe Maria Jungers Abib de Almeida

Coordenadora do curso de Planejamento Territorial

Prof.a. Dra. Vanessa Lucena Empinotti

Orientadora

BANCA EXAMINADORA

**Prof.a. Dra. Carolina Moutinho Duque
de Pinho**

UFABC

Prof. Dr. Arilson da Silva Favareto

UFABC

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar os meus pais que estiveram comigo ao longo da graduação e da vida.

Jamais poderia esquecer de agradecer aos governos que acreditaram na educação como forma de emancipação da sociedade brasileira. Desejo que meu trabalho retorne o investimento do contribuinte realizado durante esses anos.

Aos meus queridos amigos Vini, Luiz e Nathália que estão comigo há tantos anos. Não poderia dizer que cheguei até aqui sem vocês.

Aos meus tantos companheiros diários que trabalham e trabalharam comigo nesses últimos anos, em especial Greta, Rafa, Bruno e Bia. Vocês foram e são a minha inspiração de aprendizado e bom humor todos os dias.

Este trabalho é especialmente dedicado para a Bia, a pessoa mais companheira e amiga que Deus emprestou como irmã para a minha vida.

Não poderia deixar de agradecer aos meus professores e em especial a Vanessa, que fez muito além do seu trabalho comigo.

E para todos vocês e muitos outros mais que me acompanharam durante esse processo, muito obrigada!

*“Vá, amigo! Abandone tudo e vá! Para que serviria a
flecha se não escapasse do arco?”*

EDUARDO GALEANO

RESUMO

Este trabalho se dedicou a analisar as mudanças imobiliárias e de estrutura social em áreas rurais do município de Cunha, SP que podem indicar a possível ocorrência do processo de gentrificação no rural. Para isso foi realizada uma revisão bibliográfica sobre o tema da gentrificação em diálogo com a abordagem da gentrificação em áreas rurais. O estudo apresenta ainda três casos de gentrificação em áreas rurais estrangeiras com o intuito de compreender os contextos, as consequências e as variáveis utilizadas para interpretação do cenário da gentrificação nos rurais da Inglaterra, Rússia e Estados Unidos. Por fim, esta pesquisa identificou dados disponibilizados para Cunha que evidenciaram a migração de populações de fora do município e com maior poder aquisitivo. Essas populações pode estar exercendo uma pressão sobre o mercado imobiliário local, criando aumento dos preços das terras vendidas e atraindo novos investimentos, principalmente no sentido dos serviços de lazer e turismo ofertados no município. Entretanto, este trabalho também aponta para a necessidade de realizar um acompanhamento mais aprofundado sobre as dinâmicas e processos que configuram as mudanças e se estas se caracterizam como um caso de gentrificação no rural brasileiro.

Palavras-chave: gentrificação rural, Cunha, ambientes naturais, zona rural, transformações fundiárias.

ABSTRACT

This work was dedicated to analyzing the real estate and social structure changes in rural areas of the municipality of Cunha, SP that may indicate whether a gentrification process in the rural areas is underway. For this, a bibliographic review on the subject of gentrification was carried out in dialogue with the approach of gentrification in rural areas. The study also presents three cases of gentrification in foreign rural areas in order to understand the contexts, consequences and variables used to interpret the scenario of gentrification in rural England, Russia and the United States. When bringing the analyses of rural gentrification to Cunha, we found preliminary data that shows a migration of affluent population towards the municipality that may be pushing the local real estate market to increase land price and leading to new investments, mainly in the sense of leisure and tourism services. However, this study also points to the need to carry out a more in-depth analyses on the dynamics and processes that shape changes in Cunha and whether they are characterized as a case of gentrification in rural Brazil.

Keywords: rural gentrification, Cunha, natural environment, rural zone, land transformations.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Fluxograma da abordagem sobre o rent-gap	19
Figura 2: Mapa de localização do município de Cunha - SP	41
Figura 3: Imóveis declarados no CAR e imóveis de até 40 hectares	47
Figura 4: Unidades de Conservação localizadas nas proximidades do município de Cunha.....	48

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Variáveis localizadas para identificação do processo de gentrificação rural	37
Tabela 2: Processos mapeados dentro do contexto da gentrificação rural	39
Tabela 3: População residente por situação	42
Tabela 4: Estabelecimentos cadastrados no Sistema de Gestão Turística do município de Cunha - SP.....	44
Tabela 5: Número de estabelecimentos agropecuários que obtiveram receitas ou com outras rendas do produtor por tipologia	45
Tabela 6: Número de estabelecimentos agropecuários por residência da pessoa que dirige o estabelecimento	47
Tabela 7: Imóveis informados pelas imobiliárias (Barbeta Imóveis e JR Imóvel)	49

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. OBJETIVO.....	13
3. REVISÃO DA LITERATURA.....	14
3.1 Da gentrificação urbana para a gentrificação rural.....	15
3.2 A gentrificação rural.....	24
4. ANÁLISES SOBRE A GENTRIFICAÇÃO RURAL.....	28
4.1 Na Inglaterra.....	28
4.2 Nos Estados Unidos.....	32
4.3 Na Rússia.....	34
4.4 Síntese.....	36
5. DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO DE CUNHA – SP.....	40
5.1 Localização.....	40
5.2 Demografia.....	41
5.3 Trabalho e renda.....	43
5.4 Estrutura fundiária e uso do solo.....	46
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51
7. BIBLIOGRAFIA.....	55

1. INTRODUÇÃO

A gentrificação é um processo conhecido nos últimos cinquenta anos por determinar a reestruturação de bairros e distritos tradicionais de grandes cidades. É conhecida principalmente por três grandes características, definidas pela mudança no estoque de moradias, no preço das residências e dos aluguéis e, por fim, pelas transformações no perfil populacional dessas regiões. A dinâmica dessas mudanças ocorre concomitantemente ao processo de exclusão do acesso das classes de menor poder aquisitivo ao mercado de moradias e gera grandes mudanças nas paisagens de áreas urbanas e rurais onde se consolida (CONTRERAS; LULLE; FIGUEROA, 2016).

O processo da gentrificação começou a ser estudado primeiramente nos ambientes urbanos, sobretudo nos anos 1960 e 1970 quando o mundo, e em particular as cidades, experimentaram um rompimento do perfil das relações de comunicação, de trabalho e de consumo (HAMNETT, 1991). Diante desse contexto, os anos 1990 inauguraram um campo de estudos até então pouco discutido: o da gentrificação no rural (HAMNETT, 1991). Também consolidada pelos três grandes fatores estruturantes, mas reforçada pela valorização do caráter simbólico da vida no campo. A instituição de segundas residências como áreas de lazer, a proximidade com a natureza e a baixa densidade populacional, são apenas alguns dos fatores paisagísticos que fomentam o consumo de moradias no campo e continuam atraindo as populações urbanas para as regiões interioranas.

Desta forma, a busca pelas amenidades rurais se coloca como um dos protagonistas da tendência para o processo da gentrificação rural ocorrer, além da procura por experienciar o estilo de vida rústico e bucólico idealizados para esses espaços como decorrência da sua história relacionada ao trabalho. Sendo que, de modo geral, torna-se imprescindível a busca pela compreensão dos seus contextos, como consolidação da ocupação, o trabalho predominante, a estética, a paisagem e a infraestrutura, uma vez que o acesso, a mobilidade e a oferta de serviços especializados são variáveis consideradas pelas populações que migram para as regiões gentrificadas.

É a partir do conceito da gentrificação no rural que este trabalho visa realizar um estudo das características presentes no rural brasileiro, especificamente no município de Cunha, interior de São Paulo, para compreender os processos que lá ocorrem a fim de evidenciar se o município caminha para um futuro de mudanças dos padrões de uso e ocupação solo e se a exclusão da população local é uma possibilidade que se coloca em evidência no mercado de terras cunhense.

2. OBJETIVO

Este trabalho tem como objetivo principal revisar a bibliografia de gentrificação nos espaços rurais com o intuito de compreender a sua aplicação no contexto brasileiro e, em particular, no município de Cunha.

Dentro desse grande objetivo, foram considerados os seguintes objetivos específicos:

- a. Análise da literatura com o objetivo de identificar as tendências e processos que constituem a gentrificação do rural em diferentes países assim como as variáveis e dados utilizados nestes estudos;
- b. Identificar as variáveis e processos de mudança do uso do solo em Cunha;
- c. Identificar similaridades e/ou diferenças entre o caso de Cunha e os casos de gentrificação do rural apresentados na literatura.

3. REVISÃO DA LITERATURA

Os estudos sobre gentrificação, conceito usualmente relacionado às transformações sociais e no ambiente físico de bairros tradicionalmente industriais de grandes cidades como Nova Iorque, Moscou, Londres e São Paulo, ganharam espaço nas últimas décadas tanto nos artigos acadêmicos quanto em jornais e revistas que pautavam as mudanças imobiliárias recentes nos centros urbanos (BRAGA, 2016; HAMNETT, 1991). Esses artigos se mobilizavam para explicar as mudanças urbanas, econômicas e sociais que estavam se consolidando nesses bairros, caracterizadas principalmente pela mobilidade residencial da classe média para bairros em decadência (CONTRERAS; LULLE; FIGUEROA, 2016). Descrito pela primeira vez em 1964, o termo foi largamente discutido na academia e nos jornais, mas se destacou entre os pesquisadores da área de estudos urbanos que buscavam explicar as transformações em consolidação nos bairros tradicionalmente industriais dessas cidades com importância internacional (HAMNETT, 1991).

No entanto, ao longo do tempo, percebeu-se que desde os anos 1980 que o fenômeno da gentrificação também poderia ter os seus processos em vigência em áreas rurais, sobretudo nas regiões mais próximas de grandes cidades (DARLING, 2009). Essa percepção deu-se principalmente por conta de quatro fatores apontados em Darling (2009): migração de populações citadinas para as áreas rurais da Inglaterra, o aumento do preço das terras nessas regiões e a saída dos moradores de baixa renda mais antigos; a transformação das paisagens rurais de uma relação com a produção agrícola para o uso residencial (PHILLIPS, 2005) ou de serviços; mudanças no estoque de moradias e nos padrões das propriedades e o aumento do investimento em lotes de maior proximidade com a natureza.

O objetivo desta seção é delinear de que forma a concepção de gentrificação no rural é compreendida nos lugares onde os seus estudos estão mais consolidados. Para isso, o trabalho seguirá com um panorama do conceito explicando as principais discussões que transitam entre a abordagem urbana e rural, as duas grandes vertentes de interpretação sobre o processo da gentrificação e as particularidades do fenômeno nos espaços rurais, em especial do Reino Unido, Estados Unidos e Rússia.

3.1 Da gentrificação urbana para a gentrificação rural

O conceito da gentrificação inicialmente foi exposto em Glass no ano de 1964 como o “deslocamento da classe trabalhadora em benefício classes média” para explicar a substituição do tecido social em bairros tradicionalmente operários, ou seja, a apropriação de residências por parte da classe média em detrimento da moradia da classe trabalhadora em bairros operários de Londres. Naquela época, observavou-se o crescimento da migração da população rural para as áreas urbanas, que Glass descreve como áreas em decadência. Desta forma, a gentrificação se consolidou como um fenômeno urbano ao longo dos anos 1970 e 1980 (HAMNETT, 1991) e foi estudada a partir de uma perspectiva que buscava identificar os seus fatores causadores (MATHEMA, 2015; HAMNETT, 1991), de forma que tentava determinar os lugares mais suscetíveis ao processo, as áreas, os grupos envolvidos, o quando e o motivo que leva os atores a realizar essas mudanças diante do cenário das cidades pós-industriais.

David Ley (1980) ressalta entre as qualidades da sociedade pós-industrial o declínio de atividades não especializadas no trabalho e um avanço da importância da tecnologia, além da incrementação dos setores ligados aos serviços e a administração. Ley (1980) destaca ainda a importância da tecnologia e do conhecimento para a formação da sociedade pós-industrial. Para Mendes (2011), é o início de um ciclo de novas produtividades, de organização econômica e do desenvolvimento dos transportes e das telecomunicações. Logo, a gentrificação se daria, no âmbito dessas reorganizações de valores simbólicos de bairros históricos e estaria alinhada tanto a reorganização do sistema produtivo, enxergando nesses espaços uma potencial fonte de lucro, quanto ao *marketing* imobiliário (MENDES, 2011).

Assim, se existe algum consenso sobre a definição do conceito da gentrificação, é o de que esse fenômeno exprime uma mudança na composição social e no estoque de habitações disponíveis no mercado (HAMNETT, 1991), promovidas pela conjuntura de degradação desses bairros e, segundo Contreras et al. (2016) , pela falta de regulação das atividades do mercado imobiliário. Alguns autores falam ainda de revitalização de áreas degradadas ou de um processo de renovação dos distritos industriais, existem, no entanto, críticas sobre essas denominações e

processos, pois para Braga (2016) pode-se verificar que a ocupação e reocupação das áreas faz parte da dinâmica de bairros centrais e centros históricos.

O geógrafo Chris Hamnett aponta que não existe uma geografia específica para a gentrificação na cidade pós-industrial. Contudo, existem indícios de que as mudanças sofridas no espaço físico de algumas cidades como Londres e Nova Iorque em benefício da financeirização da economia, tiveram como resultado a descentralização da produção que antes estava concentrada em distritos industriais. Esse processo teria criado, como consequência, o esvaziamento do sentido da existência desses distritos que antes seguiam a lógica da necessidade de proximidade entre a classe trabalhadora e as fábricas (HAMNETT, 1991).

Segundo os apontamentos realizados não apenas por Hamnett (1991), que aborda principalmente o contexto urbano, mas também por Phillips (2002), o movimento da desconcentração da produção e do trabalho localizado nos distritos industriais teria favorecido o surgimento de grupos – entre os quais se destacam as classes de maior poder aquisitivo e, portanto, possibilidade de escolha do local de moradia – atraídos pela história e pela estética das regiões outrora relacionadas ao trabalho. Outra observação importante para ser acrescentada sobre essas mudanças refere-se ao papel desempenhado pela internet, pelos meios de locomoção e pelas telecomunicações no geral para a desconstrução da necessidade de proximidade entre os trabalhadores e as empresas em alguns setores na condição financeirizada. Essa ideia é discutida principalmente por David Harvey (1992) a partir do conceito de compressão do espaço-tempo, que seria delimitado não apenas pela rapidez no fluxo das informações, mas também no modo como são mercantilizadas e as relações, flexibilizadas.

Para Phillips (2002), existe uma preferência nos estudos sobre gentrificação em focar as análises na classe média que migra para essas regiões mais baratas das cidades, mas que ainda possuem alguma vantagem localizacional onde esses grupos também podem fomentar as reformas de imóveis ou, o que ainda não é um consenso entre quem estuda o fenômeno, a construção de novos empreendimentos nessas regiões. Hamnett (1991) traz o olhar sobre essas mudanças enquanto ainda estavam em consolidação ao longo da década de 1990, quando escreveu que a gentrificação trazia ao debate a mudança de padrão entre o predomínio do processo da

suburbanização e, portanto, da busca por regiões de baixa densidade demográfica, pela procura de acesso fácil aos centros urbanos em conjunto com os seus serviços e facilidades. Para Hamnett esse foi um movimento de importantes reestruturações nas metrópoles, sobretudo considerando os processos desencadeados como a mudança na oferta de infraestrutura e a exclusão das classes mais baixas de acessarem o mercado imobiliário formal nas áreas mais consolidadas das grandes cidades.

Phillips (2002) introduz ainda críticas aos estudos que tratam do processo da gentrificação. Segundo o autor, os artigos sobre gentrificação focam nos processos desempenhados sobre os territórios, o que desencadeia a substituição de classes nas moradias, as mudanças nas paisagens e o estudo sobre quem são atores que participam da dinâmica da gentrificação rural. Nesse sentido, segundo Phillips, não existe a apresentação de reflexões sobre as consequências da gentrificação no processo de desapropriação das famílias mais pobres, tampouco sobre como esse é um fenômeno resultado da colonização social, que poderia ser lido como uma forma “natural” de desenvolvimento dos territórios a partir da elitização e do reforço das infraestruturas físicas. Mathema (2015) também aponta a falta dessas críticas dentro dos estudos sobre gentrificação, onde aponta que existem estudos que observaram a melhoria da imagem dos bairros gentrificados.

Esse diálogo sobre as críticas ocorre porque, para Phillips, no momento da publicação do seu artigo, não havia críticas que consolidavam a gentrificação como um processo de exclusão de classes mais pobres. Nessa perspectiva, pensando em primeiro lugar sobre a gentrificação urbana, a exclusão se daria com o aumento dos aluguéis e dos preços sobre as moradias em áreas de distritos já consolidados - essa estratégia teria sido usada pelos donos dos imóveis em Londres para a criação de contratos posteriores com maiores valores segundo Ruth Glass (1964). Já dentro da abordagem da gentrificação rural, além do recurso do aumento dos preços de arrendamento e de compras, a o processo de exclusão consideradas a dificuldade para a permanência das populações nesses espaços quando o preço das moradias e dos serviços oferecidos sobem.

O processo de discussão sobre o tema da gentrificação no final do século XX culminou também na adoção de duas grandes vertentes de abordagem sobre o

fenômeno. David Ley e Neil Smith protagonizaram o debate entre essas duas perspectivas: uma que compreende o fenômeno da gentrificação como decorrente do consumo e outra a partir da produção (SMITH; PHILLIPS, 2002) e (HAMNETT, 1991). A abordagem do consumo sustenta argumentos baseados no valor simbólico e nas preferências dos indivíduos no período pós-industrial, como a busca por imóveis de menor valor em áreas que ofereceriam maiores vantagens de localização segundo cada necessidade ou a busca por amenidades rurais, no caso da gentrificação no rural, o que provocaria transformações nesses distritos buscando atender ao novo perfil populacional, sobretudo nos preços e serviços ofertados, mas também na revisão dos preços das moradias.

A primeira abordagem, interpretada sobretudo por autores com leituras liberais do espaço urbano, como em David Ley (1980), considera que a gentrificação é resultado da escolha da classe média, que escolhe sair de onde vive pela oportunidade de pagar mais barato pela localização estimada (HAMNETT, 1991; LEY, 1980; PHILLIPS, 1993). Essa é, portanto, uma abordagem centrada em compreender como os indivíduos consomem as moradias dentro do contexto pós-produtivista. De acordo com Ley (1980), o desenvolvimento das cidades foi transformado ao longo do século XX em detrimento das necessidades herdadas do século XIX, sobretudo com o declínio do trabalho manufaturado e o aumento da importância da tecnologia nos serviços e na administração:

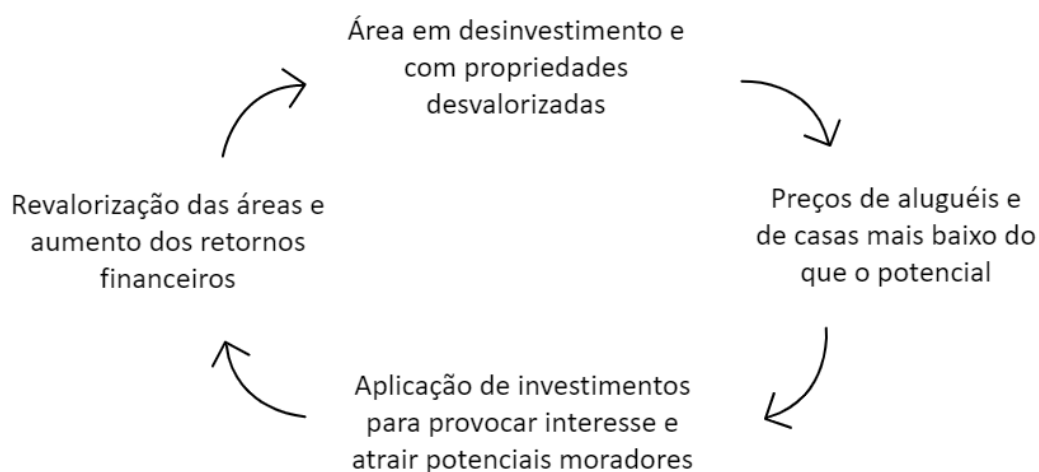
Uma nova ideologia do desenvolvimento urbano estava sendo criada. A estratégia urbana passou de uma ênfase no crescimento para a preocupação com a qualidade de vida; o novo liberalismo estava para ser reconhecido menos pela sua agenda de produção do que pelos seus estilos de consumo. (LEY, 1980, tradução própria).

Desta forma, ao longo do artigo Ley observa o crescimento dos *white collars*, e relaciona a subida no preço das moradias em Vancouver com a chegada desses trabalhadores com maior poder aquisitivo. Phillips (1993), lê essa interpretação à luz do contexto ruralrural e compreende que o histórico do distrito e os serviços que estão disponíveis são citados como fatores muito importantes para a escolha da migração, além da possibilidade da população continuar desempenhando seus trabalhos seja através da mobilidade pendular ou do teletrabalhos. Para compreender a abordagem do consumo, é necessário entender que, no caso da experiência da gentrificação no rural, a classe média que migra passa ainda por uma mudança da percepção sobre

as amenidades rurais e a qualidade de vida no rural, entendendo que o rural é um espaço de tranquilidade, com características únicas de sociabilidade e de relação com a natureza.

A da produção, compreendida pela figura 1, representa a fundamentação que Phillips realiza em seus artigos para analisar a gentrificação no rural inglês. É uma teoria de abordagem marxista sobre os ciclos macroeconômicos de investimentos e de desinvestimento multiescalar (DARLING, 2005) conforme as transformações na produção de determinadas regiões. Para quem defende o tratamento do método que evidencia a produção, sobretudo Phillips (1993, 2002), a gentrificação é produto do investimento de capital para potencializar os lucros por meio do *rent-gap*. Desta forma, a gentrificação se daria principalmente em áreas desvalorizadas onde o preço potencial dos aluguéis e das casas é maior e, portanto, onde a decisão de investir poderia acarretar maiores lucros. A desvalorização apresentada em Phillips (2005), foi descrita através da conversão de áreas agricultáveis para o uso residencial, e estaria relacionada às mudanças das lógicas de espacialização das produções relacionadas ao contexto pós-produtivista.

Figura 1: Fluxograma da abordagem sobre o rent-gap



Fonte: Elaboração própria.

A partir dos trabalhos apresentados de Phillips (1993, 2002, 2005), essa fase de revalorização é precedida por uma transformação da percepção da população sobre os distritos onde vivem, onde a busca por oportunidades em outros lugares ou

a queda da comercialização de produtos agrícolas seriam um impulso para a busca de complementar as rendas ou ainda para deixar as áreas rurais . Existe a questão do pós-productivismo e da pluriatividade, onde a renda das famílias não necessariamente seria proveniente das atividades agropecuárias/agricultura, mas também de fontes variadas como, por exemplo, do trabalho nas cidades ou indústrias instaladas nas proximidades, de atividades relacionadas ao turismo rural ou do lazer. Há ainda a questão da saída da população – sobretudo mais jovem – para estudar e trabalhar em outros lugares. Nesse segundo caso, as pessoas estariam sendo atraídas por melhores oportunidades em outras regiões e migram, gerando espaço para a compra de imóveis (PHILLIPS, 1993).

Assim, a decisão de aplicação de investimentos para atrair moradores ocorre, segundo os defensores dessa abordagem, modificando a paisagem para tornar os imóveis dessas regiões mais atraentes para a classe média, seja a partir da reforma de imóveis urbanos ou rurais, ou ainda através da criação de novos condomínios ou loteamentos.

A migração da classe média para essas regiões seria então uma consequência do conjunto de decisões que formam o investimento de capital nessas áreas e a sua localização, baseadas também nas preferências das classes médias de migrar ou não segundo os seus próprios objetivos. Essas mudanças de investimento atraem além das populações de maior poder aquisitivo, transformações na paisagem (DAVIDSON; LEES, 2005) e na forma como os moradores se relacionam com os bairros, isso por causa dos serviços que são oferecidos. Segundo Phillips (2002), é a abordagem sobre a gentrificação mais difícil de ser encontrada para explicar as mudanças ocorridas no rural, uma vez que os estudos que focam as áreas interioranas dão mais ênfase no movimento das populações. No entanto, o autor realiza quatro grandes apontamentos exemplificando situações onde o fenômeno ocorre, entre as quais estão as iniciativas privadas de compra, reforma e de venda de residências; a reforma de casas próprias para aumentar o valor de mercado; novas residências sendo construídas e os incentivos normativos para ocupação de determinadas regiões, como no caso dos zoneamentos.

Existe ainda uma terceira via de abordagem para a compreensão dos processos de gentrificação que versa sobre uma leitura integrada do fenômeno a partir

da intersecção entre a abordagem da produção e a do consumo. Essa interpretação, segundo Hamnett (1991), apresenta que os argumentos baseados sobre a mudança de percepção dos consumidores e o contexto onde essas transformações ocorrem baseiam-se na abordagem sobre a produção. Em Hamnett (1991), essas duas leituras explicariam pontos de vistas diferentes sobre mesmo processo, que é o da gentrificação, e, portanto, poderiam ser consideradas como abordagens complementares.

Não há, no entanto, consenso sobre o papel que as novas construções desempenham dentro do contexto da gentrificação. Além de ser uma abordagem importante sobre o rural, essa é também uma discussão latente na abordagem urbana e especialmente metropolitana. Em Davidson e Lees (2005) são apresentadas as duas perspectivas, onde em primeiro lugar as novas construções não são parte do fenômeno da gentrificação uma vez que ocupa lugares que não passaram por ciclos de investimento e falta de investimento, seria, segundo os autores, resultado da criação de novas paisagens ou o reforço da infraestrutura em regiões com necessidade de desenvolvimento. Desta forma, no processo desencadeado pelas novas construções não ocorre a transformação do perfil populacional e, portanto, não possui o aspecto de limitar às populações de menor poder aquisitivo o acesso ao mercado imobiliário.

Em segundo lugar, há a ideia de que essas novas construções, que não compreendem o papel das reformas nos imóveis, também compõem o fenômeno da gentrificação. A abordagem parte do princípio de que o processo também limita o acesso à terra das populações que não possuem o poder aquisitivo da classe média e, desta forma, o mercado imobiliário, seja na forma das construtoras, incorporadoras ou das atividades privadas de construção de moradias, exerce o poder de influenciar as estruturas da vizinhança e qual será o perfil populacional que irá ocupar, como por exemplo o perfil de renda, dos interesses e os serviços que serão consumidos. Nesse sentido, existem estudos que defendem que as novas moradias não compõem o processo da gentrificação, enquanto outros, sobretudo de autores como Phillips (2002) e Davidson e Lees (2005) defendem que essas construções fazem parte do desenvolvimento do processo de gentrificação dos distritos, uma vez que são indicativos de novos ciclos de investimento de capital nessas regiões, o que alteraria

não apenas a paisagem – que é um importante indício de gentrificação –, mas um conjunto de características presentes como a infraestrutura.

Mais recente que a discussão sobre a gentrificação no contexto urbano, a literatura sobre a gentrificação nos espaços rurais demonstra que o conceito, consolidado principalmente na Inglaterra e nos Estados Unidos, subsome diferentes características conforme os fatores que constituem o território. Beatriz Cruz (2008) realizou uma revisão bibliográfica sobre o assunto e observou que o processo se refere a uma elitização dos territórios, que possui como resultados processos como recomposição do tecido social, além de efeitos sobre a memória e a concepção local. Desta forma, a autora conclui que ocorre mudança não apenas no perfil da população, mas também nos serviços oferecidos que se alteram com o intuito de atender às novas demandas geradas pela expectativa da população sobre o local.

Rural e urbano se interconectam para explicar o fenômeno da gentrificação uma vez que ambos os casos discutem mudanças na composição social (PHILLIPS, 1993) mas transitam entre expressões geográficas distintas (DARLING, 2005), onde, segundo Phillips (2002) existe a necessidade de se trabalhar as duas literaturas de maneira complementar nos estudos, com o intuito de criar análises mais interpretativas e menos normativas. Existe, no entanto, certa dificuldade em esclarecer de que forma a gentrificação ocorre no rural, uma vez que a leitura predominante sobre o fenômeno é centrada sobretudo nas interações dos espaços urbanos entre si, de modo que não se consideram as heterogeneidades existentes também entre os espaços rurais - isto é, que existem vários rurais possíveis dentro da concepção de rural.

Além disso, para compreender a gentrificação no rural é necessário analisar as relações imbricadas entre ambos, uma vez que rural e urbano também se conectam pelo movimento que essa transformação do tecido social e da paisagem realiza pois gera mobilidade tanto da população das cidades para as áreas rurais (PHILLIPS, 2010) quanto o seu contrário, isto é, o movimento de populações de áreas rurais para áreas urbanizadas. Smith e Phillips, em 2002, argumentaram em defesa de que as discussões que consideram a gentrificação como um fenômeno urbano, e também rural, representam uma abordagem que contempla a diversidade de práticas de consumo da classe média à procura de diferentes estilos de vida. Para os autores, as

classes médias urbanas em busca de diferenciação social, procuram meios alternativos de se destacarem, sendo eles tanto a migração para centros urbanos em decadência ou para áreas rurais em busca de um estilo de vida idealizado, centralizado na forma camponesa de viver e se relacionar.

O autor López-Morales (2018) inclui ainda a ideia de que, para além da complementariedade entre os estudos da gentrificação rural e urbana, deve-se realizar críticas sobre a centralidade dos estudos ingleses, norte-americanos e franceses na tentativa de explicar o processo fora dessas fronteiras geográficas. Segundo Morales, as abordagens não conseguem ser palpáveis para explicar análises globais sobre a gentrificação, principalmente na América Latina e na Ásia já que esses territórios seriam hoje cenário da exclusão de populações tradicionais.

Para Contreras et al. (2016), a gentrificação na América Latina é resultado do grande movimento internacional de um novo urbanismo promovido pela globalização neoliberal, que estaria transformando as preferências das novas classes médias ao mesmo tempo em que rentabiliza o direito sobre a habitação. Desta forma, a gentrificação se justificaria pelas preferências de consumo dessas classes médias sobre o valor simbólico dos espaços considerados em decadência, e ainda pelo ideal de que a gentrificação seria o desenvolvimento natural desses bairros, a partir do investimento em novas infraestruturas e do aparente enriquecimento das regiões.

Assim, dentro da perspectiva da gentrificação como resultado de processos econômicos e sociais globais, a dinâmica teria diferenças entre países distintos e, em especial, na América Latina e no Brasil. Em Mendes (2011), o autor trata do tema da gentrificação nos espaços urbanos e os processos pós-industriais, de modo que insere duas grandes reflexões ao tema, sendo a primeira delas sobre o efeito da globalização na continuidade dos territórios, onde não existe mais a necessidade de continuidade espacial pois os territórios sofreriam influências extraterritoriais a partir do reforço das redes de comunicação. Em segundo lugar, Mendes (2001) versa sobre a cidade baseada na continuidade e na funcionalidade não foi necessariamente ultrapassada, onde “cada vez mais os espaços de ação dos indivíduos são formados por pontos distantes uns dos outros, ligados por práticas culturais e padrões de vida social”.

Desta forma, a discussão sobre a gentrificação nos espaços urbanos é um tema que possui polêmicas principalmente no sentido da fragmentação encontrada nos espaços rurais e é necessário cuidado para trazer o termo da gentrificação buscando explicar as mudanças e transformações das dinâmicas sociais e no mercado imobiliário do rural brasileiro. No entanto, essa discussão pode utilizar como bases as observações sobre gentrificação no rural de casos estrangeiros, mas deve levar em consideração as transformações motivadas pelo contexto pós-produtivista verificado, por exemplo, nos países europeus citados neste texto, uma vez que as estruturas de produção de produtos agrícolas brasileiras e os mercados que as consomem são distintos do consumo e da produção europeia.

3.2 A gentrificação rural

Apesar da gentrificação não focar seus estudos apenas no movimento da população sobre o território, existem autores que escrevem sobre fenômenos semelhantes de valorização de espaços, sobretudo os espaços ligados à natureza que é escopo deste trabalho (PHILLIPS, 2010; HAIRHEAD et al (2012); TAYLOR (2009). Diante disso, há conceitos paralelos que explicam abordagens diferentes da movimentação da população que transita no rural e entre rural e urbano. Nesse caso, Phillips (2010) discute o conceito da *counterurbanisation* em comparação ao da gentrificação rural, onde o primeiro, segundo o autor, caracteriza o estudo do movimento da população conforme atributos que são tangíveis e mapeáveis, ou seja, não implica necessariamente a compreensão da movimentação de capital ou investimento mas a quantidade de pessoas e o perfil da população que transita entre os territórios. Enquanto isso, o processo de gentrificação se faria ao processo de elitização dos territórios, sobretudo a partir de um ponto de vista que aponta para o apagamento da história.

O autor também realiza algumas considerações sobre o conceito, onde o principal é que limitaria as características da população e a moradia a um único espaço – isto é, ou urbano ou rural – mas não considera entre as análises onde a população realmente vive ou passa o seu tempo (PHILLIPS, 2010). A partir da leitura do autor sobre o conceito, o estudo da counterurbanização visa as migrações entre esses ambientes que se oporiam. Enquanto a gentrificação, ainda citando Phillips,

além de carregar um peso político em decorrência da sua consolidação também fora da academia, define um movimento de classes – onde a classe operária é substituída pela classe média –, e, portanto, de capital e propriedade.

Existe ainda o conceito da gentrificação verde, que discute sobretudo o uso de terras com a finalidade de preservação ambiental. Esse mercado é atraído pela especulação dos preços e pela mercantilização da compensação de carbono realizada atualmente. Segundo Fairhead et al (2012), é também uma transferência de propriedade entre grupos vulneráveis que ocupam essas terras e grupos de multinacionais com o poder aquisitivo para centralizar a propriedade e o acesso à terra. Diferencia-se da gentrificação no rural à medida que ocorre principalmente em escala internacional, ocupando especialmente terras de países mais pobres, e em outra escala de volume uma vez que são negociadas enormes parcelas de terras onde o poder de exclusão significa também dificuldades de segurança alimentar para a população. Para os autores citados anteriormente, esse conceito exprime uma superutilização das terras que é realizada dentro do debate da agenda neoliberal em que a natureza se transforma em ativo passível de ser monetizado.

Como pôde ser observado, a abordagem da gentrificação nos espaços rurais é realizada ainda em paralelo com a discussão no urbano, dado que inclui no seu escopo de análise - não apenas, mas inclusive - fatores como a compra e venda de imóveis, especialmente para serem reformados (PHILLIPS 2005). Para os autores Mamonova e Sutherland (2015), que escrevem sobre o contexto russo, os estudos aproveitam-se dos fatores já consolidados na literatura urbana, sobretudo no que diz respeito ao investimento de capital, a construção identitária, a transformação da percepção sobre a paisagem e as suas amenidades e a transformação do perfil da população. Beatriz Cruz (2008) complementa essa interpretação e inclui os fatores dos indivíduos com maior renda, o aumento dos preços devido ao crescimento da demanda por terras e da evasão e a elevação das permissões para construir nos lugares em gentrificação.

Martin Phillips aponta para outro aspecto, em que ambas - a perspectiva urbana e a rural - buscam explicitar dentro de seus contextos e no âmbito dos fatores que as promovem o papel que as ações promovidas pelo Estado possuem em incentivar ou não tais práticas no mercado imobiliário (PHILLIPS, 1993). Essas ações podem se

dar, por exemplo, tanto na forma de leis e normas como o plano diretor no caso brasileiro, como na forma de incentivos financeiros (por exemplo a redução de impostos em determinados distritos regiões). Existe, portanto, um papel do Estado em direcionar a ocupação dessas áreas rurais ou não de acordo com a intenção em garantir mais ou menos a preservação ambiental das áreas de interesse.

Ainda no sentido do papel da atuação do Estado sobre o incentivo da gentrificação no rural, o caso russo é bastante interessante de ser estudado pois exprime um acumulado de diferentes tentativas ao longo do tempo de tornar as áreas rurais mais atrativas. Os autores Mamonova e Sutherland (2015) discutem as dachas, que são pequenas chácaras localizadas próximas de grandes centros urbanos como Moscou. A primeira onda de construção dessas chácaras data desde 1700, quando funcionaram primeiramente como segundas residências utilizadas pelos czares principalmente durante o verão e, posteriormente, pelos oficiais soviéticos na década de 20 do século passado. No entanto, mais recentemente, ocorreu uma explosão de novas construções entre os anos 1990 e 2010, sendo que os autores apresentam dados que revelam um aumento de 81.200 em 1996 para 172.000 em 2010 e a área ocupada pelos imóveis foi quintuplicada. Para isso, houveram questões nacionais e macroeconômicas que influenciaram a ocupação dessas áreas, dentre as quais são apontadas o abandono das terras agricultáveis depois do colapso soviético de 1991, a legalização da venda dessas terras em 2002 e a melhora na economia russa após os anos 2000, que influenciou o aumento principalmente ao possibilitar a ascensão de uma nova classe média em disputa pela propriedade das segundas residências.

O caso russo não representa um grande rompimento do uso do solo nas regiões próximas de Moscou uma vez que já havia a incidência das dachas na região. No entanto, os autores Mamonova e Sutherland (2015) apontaram que apesar de não serem predominantes, existem áreas onde predominava o uso agrícola que foram transformadas em áreas loteadas de condomínios desses pequenos imóveis.

A gentrificação é a revalorização dos recursos e espaços diante do contexto pós-produtivista (PHILLIPS, 2002), já que os lugares no rural onde esse movimento é percebido não são mais ambientes considerados como de produção ou de atividades primárias (WILSON, 2001), mas são redefinidos a partir de características como a sua proximidade com a natureza, que proporcionam aos moradores a vivência próxima

das chamadas amenidades rurais, ou a possibilidade de viver em um lugar com a densidade demográfica mais baixa, o que traria vantagens como menos trânsito, poluição e stress. O autor ainda explica que a relação de conversão de terras agricultáveis em residenciais não implica necessariamente mudanças na quantidade da população, mas nas suas características como idade e renda (PHILLIPS, 1993).

Essa mudança do uso do solo que foi verificada nos estudos supracitados, também foi observada em Taylor (2009) para explicar a migração da classe média norte-americana para as áreas rurais.. Segundo Taylor (2009), o *exurban* surgiu no contexto norte-americano em uma tentativa de explicar áreas que não conseguem ser definidas como rurais e ou como urbanas, uma vez que seria a sobreposição de usos do solo predominantemente rurais e urbanos. Taylor defende que essas áreas são zonas de dispersão de populações que migraram das cidades em busca de baixa densidade e a procura pelas amenidades rurais, de modo que se manifestam com particularidades como a fragmentação de áreas de conservação ambiental e os impactos sociais decorrentes dos conflitos de usos entre velhos moradores e os novos (TAYLOR, 2009).

Para o caso brasileiro, Graziano e Del Grossi (2001) chamam a atenção para as mudanças imobiliárias em ascensão entre os anos de 1980 até o final de 1990. Segundo esses autores, as áreas rurais experienciaram duas grandes mudanças durante esse período: a modernização agrícola e o avanço de atividades não relacionadas ao setor primário. O processo da modernização trouxe para o rural brasileiro características como a queda dos empregos relacionados ao agronegócio e o aumento da participação dos serviços, maior produtividade no campo e o avanço da agroindústria sobre essas localidades. Ainda segundo Graziano e Del Grossi (2001), o cenário da expansão das novas atividades teria criado um ambiente de maior valorização de práticas não agrícolas, como o turismo, a preservação e o lazer.

O contexto apresentado fomentou as mudanças imobiliárias no rural brasileiro, sobretudo em conjunto com o “resgate ou a invenção das tradições” do campo e “a revalorização da natureza como meio de lazer e de contemplação” (CARNEIRO, 2008). Nesse sentido, Graziano e Del Grossi (2001) apontam para novas dinâmicas imobiliárias no rural, como: o crescimento da demanda de áreas com finalidades não agrícolas, como indústrias; o aumento das da procura de terrenos para

autoconstrução em áreas próximas das cidades; o avanço das áreas de lazer e de preservação ambiental e a expansão da construção rural para segundas residências de classes média e alta, que segundo os autores e Carneiro (2008) teriam criado alternativas à atividade agrícola para os jovens do campo em trabalhos ligados aos serviços demandados pela população urbana.

Assim, as transformações que a configuração do rural brasileiro passou nas últimas décadas fomentaram também mudanças sociais e no mercado imobiliário, conforme Graziano e Del Grossi observaram. Por isso, numa tentativa posterior de indicar a possibilidade dessas mudanças estarem sendo verificadas também no rural brasileiro, e em particular no município de Cunha, a partir da observação dos dados contemplados em casos estrangeiros é possível criar um direcionamento sobre o desenvolvimento no contexto das percebidas mudanças no Brasil.

4. ANÁLISES SOBRE A GENTRIFICAÇÃO RURAL

As subseções a seguir apresentarão estudos de casos estrangeiros que discutem a gentrificação no rural. Pretende-se realizar uma análise dos contextos que favoreceram os quadros de gentrificação apontados pelos autores e uma síntese dos dados e informações expostos para fomentar a hipótese das mudanças no mercado imobiliário e nas estruturas social e fundiária.

4.1 Na Inglaterra

A tendência para a gentrificação rural no Reino Unido é apresentada nos artigos de Martin Phillips, Chaney e Sherwood como parte do processo de transição entre a lógica produtivista e o pós-produtivismo. Essa realidade se dá sobretudo em regiões antes consolidadas como áreas industriais nas proximidades de grandes cidades, que foram esvaziadas nos anos 1960 pois as condições de trabalho e de vida se tornaram mais atrativas nos grandes centros urbanos como Londres e, segundo o autor, tornaram-se mais baratas por conta desse processo de desinvestimento e de perda de atratividade. Os exemplos que Phillips traz em seus artigos reforçam a ideia de que a escolha de viver em áreas com menor densidade populacional significa, como já foi

dito anteriormente, também o movimento inverso da população, isto é, a migração da população rural atraída por oportunidades de emprego especializado nas cidades, o que seria uma oportunidade para as classes médias urbanas se aproveitarem dos valores e espaço das terras rurais (PHILLIPS, 1993; SMITH, PHILLIPS, 2001)).

Serão apresentados dois grandes apontamentos sobre a forma como o processo se consolidou no final do século XX no interior da Inglaterra. Em um artigo publicado em 2001, Smith e Phillips apresentam a região de Pennine para exemplificar o processo de gentrificação no Reino Unido. Pennine é uma região montanhosa localizada próxima das cidades de Leeds e Manchester no centro-norte da Inglaterra, entre as quais o autor focou principalmente no distrito de Hebden Bridge. Segundo Smith e Phillips, aquela era uma região onde predominavam indústrias têxteis até os anos 1960, quando teve um declínio na sua produção e esvaziamento da população para outros centros urbanos. A partir daí, Hebden Bridge apresentou nos anos 1970 o que ele chama de revitalização, em decorrência do aumento da procura de moradias naquela área com o intuito de realizar reformas e novas construções.

Os autores relacionam o fato da revitalização na região apontada como resultado de fatores como o decréscimo nos valores das terras nos anos 1960 em decorrência de Hebden Bridge ser considerada isolada e da representação idílica buscada pelas pessoas que procuravam ter, no modo de vida rural, vivências tranquilas de proximidade com a natureza, paisagens de morros e pastoreio. Há ainda uma particularidade referente a hospitalidade que as pessoas do campo ofereceriam dentro do imaginário de quem busca na ruralidade uma experiência mais remota de vida, de tolerância e de tranquilidade. A partir desse contexto são apresentados dois grandes grupos que predominaram sobre o processo de gentrificação na região de Pennine, sendo o primeiro deles os *remote gentrifiers*, pessoas que migraram de centros urbanos como Leeds e Londres para o rural em busca de vivências de proximidade com a natureza, em busca de um ambiente considerado terapêutico para se viver e com maior isolamento físico decorrente da procura de mais privacidade em comparação com os centros onde existe a ocorrência de prédios, trânsito e vizinhos mais próximos. Os gentrificadores remotos estão entre os que mais detêm a propriedade da casa onde vivem, sendo que Smith e Phillips apontam para mais de 96% deste grupo como sendo proprietários, contra 80% de proprietários entre os *village gentrifiers*.

Em segundo lugar, são apresentados os *village gentrifiers*, caracterizados por serem grupos que migram visando o autoconhecimento e uma experiência de maior proximidade com a natureza. São também atraídos pelos preços mais baixos de terras e buscam afastamento do mundo moderno, como caracterizam as áreas urbanas. No entanto, diferentemente dos migrantes que buscam áreas mais remotas, os que vão morar nas vilas procuram por mais proximidade e integração com a comunidade local, que é idealizada a partir de expectativas de união e de colaboração entre os participantes.

Phillips (1993) apontou para uma das tendências da gentrificação no rural, que se consolida em áreas com características bastante específicas de estrutura fundiária. A partir do processo da gentrificação, notou-se que em algumas regiões existe a transição de estruturas fundiárias mais fechadas e com maior poder de influência dos proprietários para uma estrutura mais flexível onde há a presença de arrendamento da terra e de fragmentação das propriedades (CHANEY; SHERWOOD, 2010), que pode ser explicada como o desmembramento ou como o loteamento de terras. Isso se dá principalmente porque em áreas de estruturas fechadas, isso é, com menos proprietários concentrando um grande volume de terras, existe uma maior fragilidade no sentido do esvaziamento dessas regiões em decorrência da dificuldade das possibilidades de compra e venda e, portanto, expansão dos pequenos proprietários locais, além da falta de atrativos como comércio e emprego que algumas regiões podem apresentar.

Corroboram com essa tendência da abordagem pós-produtivista da gentrificação no rural os autores Chaney e Sherwood (2010), que apontam para a ocupação de construções residenciais, sobretudo nas áreas mais próximas dos limites urbanos. Essas vendas, ainda segundo os autores, favorecem ambientes onde ocorre a recomposição do mercado imobiliário rural no sentido da mobilização de imóveis menores. Os autores indicam ainda a proximidade aos parques nacionais de conservação, que segundo Darling (2005) seriam frutos da relação entre o humano e o ambiente natural, e a pressão do mercado imobiliário sobre essas regiões em que a localização e a paisagem se tornou um dos fatores para a decisão da compra.

Nesse sentido, é importante ressaltar os tipos de informações que foram consultados pelos autores para a construção desses artigos anteriormente

apresentados. Esses dados servem não apenas para o acompanhamento e diagnóstico do processo da gentrificação rural enquanto está em consolidação, mas também para tentativas de prever áreas onde é possível identificar mudanças antes que elas ocorram. Existe também a expectativa de que a observação dos dados sirva para subsidiar a produção de políticas públicas de remediação desse fenômeno imobiliário que se consolida também como um processo de exclusão social das populações de menor poder aquisitivo nessas regiões.

Para isso, é importante ressaltar que em Smith e Phillips (2001) os autores consultaram dados de faixa de renda predominante entre os migrantes para a região de Pennine. Também foram avaliados a orientação sexual, o estado civil, o grau de ensino e o tipo de trabalho que esses grupos desempenhavam. O que foi observado para o caso de inglês de Pennine era a predominância de casais heterossexuais entre 25 e 44 anos, com ensino superior e trabalho estável. Também foi constatado que esse grupo encontrava-se em fase de consolidação familiar. No entanto, é importante ressaltar que a região também dispunha de aposentados e idosos com famílias já estabelecidas.

Chaney e Sherwood apontam principalmente para a contribuição do papel da dinâmica populacional para compreensão do processo de gentrificação inglês. Os autores apresentam uma grande ocorrência de casais entre 25 e 44 anos e com filhos migrando para a região de South Northamptonshire. Foi verificado pelos autores um decréscimo no número de moradores idosos, o que levantou a especulação sobre a dificuldade e a falta de necessidade para essa faixa etária manter as áreas externas, uma vez que o uso de jardins e quintais estaria mais relacionado com a criação de crianças. Existe ainda uma observação importante para a compreensão do processo de gentrificação para os autores, que consideram os movimentos pendulares entre a população migrante e os seus locais de trabalho e ainda a possibilidade de desempenharem suas atividades a partir de suas casas. Observou-se o aumento dos trabalhadores dependentes do setor dos serviços em regiões próximas a South Northamptonshire.

A partir do que foi observado, é possível fazer um apontamento sobre as características predominantes do processo de gentrificação do rural inglês apontado por Phillips e Chaney e Sheerwood nos artigos supracitados. Entre as observações

realizadas, fica evidente que ocorreu um ciclo de desvalorização das moradias precedido pelo abandono de casas e vilas rurais em função de atividades econômicas mais atraentes em outras regiões e, em um outro momento, a reocupação dessas áreas por parte de populações migrantes das zonas urbanas. Para além dessas características, a proximidade com áreas verdes como parques e áreas de preservação definiu-se como um fator importante para atrair as populações urbanas, que nesses casos escolheram as áreas interioranas como espaço para satisfazer as expectativas de tranquilidade e de menor adensamento populacional.

4.2 Nos Estados Unidos

O conceito da gentrificação possui correspondências no contexto do rural norte-americano. Além da relação bastante semelhante com as migrações no conceito do exurban no sentido da procura por áreas com menor densidade principalmente por populações citadinas, encontrado no artigo de Taylor (2009), a gentrificação rural estadunidense foi tema de estudos de Eliza Darling (2005). A autora aborda Adirondack, no estado de Nova Iorque, uma região montanhosa que teve um *boom* de construções de casas de veraneio e conta com aproximadamente 2800 lagos e 1900 quilômetros de rios. Segundo Darling (2005) a região teria ainda aproximadamente 135000 pessoas que se declaram moradores.

A autora descreve três grandes similaridades com o contexto do rural inglês apontados por Phillips (1993), como a construção da noção de colonização e de consumo da natureza, a disputa por moradias e os padrões das propriedades e a mobilidade pendular entre as regiões interioranas e grandes cidades próximas. Há, no entanto, um ponto ressaltado muito importante para a diferenciação do cenário inglês contra o norte-americano, que se refere ao papel da organização do estado sobre a regulação do uso do solo. Para descrever essas normas de regulação, Darling explica que nos anos de 1970 foi criado um zoneamento para conter os avanços dos investimentos do mercado imobiliário sobre a área da cadeia de Montanhas de Adirondack. Para isso, foram criados anéis de restrições sobre a densidade populacional conforme a proximidade com o parque, como resultado, o plano instituiu apenas 25% da área total como de uso residencial controlado e menos de 1% sem restrição de uso (DARLING, 2005). Segundo a autora, essas restrições levaram a uma

concentração das moradias e serviços como lojas, restaurantes e hotéis, e o crescimento das construções de segundas residências dificultaram o acesso dos trabalhadores locais ao mercado de moradias.

A principal variável analisada por Darling (2005) foi o preço da terra e as formas de contrato na região, sobre as quais são apontadas dois principais modelos: o aluguel sazonal realizado principalmente para finais de semana e feriados e o aluguel para pessoas que realmente pretendem se estabelecer na região. Ainda segundo Darling, o primeiro modelo é onde são encontrados os preços mais altos. Sobre o poder aquisitivo dessas populações migrantes, Golding (2016) alerta que a gentrificação, em especial no contexto norte-americano que é de onde escreve, cria migrações desequilibradas entre quem chega e quem sai, principalmente no sentido das características socioeconômicas dessas populações, e ainda aponta para o fato de que os migrantes não são necessariamente trabalhadores, mas aposentados ou adeptos a trabalhar de suas casas.

Sobre a localização, o caso de Adirondack não representa uma situação onde a proximidade a escolas e oferta de serviços seriam determinantes para a escolha dos aluguéis ou compras dessas residências. No entanto, Darling (2005) aponta para o fato de que o aluguel dessas casas de veraneio não faria sentido se não se localizassem próximos a áreas naturais. No entanto, a região de Adirondack seria também resultante do processo de mudanças desencadeadas por um outro tipo de relação com a terra, a natureza e as moradias, isto é, relações menos fixas com as propriedades e mais subjetivas, uma vez que as populações estão dispostas – e também são capazes – de pagarem mais pela experiência de vivenciar o rural por tempos mais limitados. O estudo de Golding (2016) aborda a correlação entre o isolamento, a desigualdade socioeconômica e a gentrificação nos condados estadunidenses, e o que foi percebido foi que enquanto as cidades passavam por um crescimento econômico e por mudanças tecnológicas na área das comunicações ao longo dos anos 1990, as áreas já gentrificadas experienciaram um menor isolamento e as áreas onde a gentrificação aumentou mais, o isolamento era maior.

Golding (2016) aponta que os impactos a longo prazo da gentrificação rural sobre a população não são completamente conhecidos, uma vez que teria como consequência a saída dos jovens das áreas interioranas em busca de outras

oportunidades nas cidades, como educação e emprego. Há também o aumento do preço das terras nas áreas rurais, que poderia afetar as famílias a longo prazo pois se tornaria um atrativo para as famílias venderem suas propriedades para migrarem para outras regiões.

4.3 Na Rússia

A construção de novas residências, onde, no caso das áreas rurais, pode significar a intensificação de processos como desmembramentos ou loteamentos é discutida em várias pesquisas sobre gentrificação, e em particular sobre a gentrificação rural (MAMONOVA; SUTHERLAND, 2015; COSTA, 2012). Os autores Kolosov e Nefedova (2014) abordam as transformações na região de Moscou na perspectiva da globalização à luz da abordagem urbana, onde o crescimento da cidade como um centro econômico cada vez mais relevante depois dos anos 1990 teria gerado uma ocupação desproporcional do território e o crescimento das áreas mais periféricas, levando a cidade para cada vez mais próxima das suas bordas. Há ainda, segundo os autores, uma intensificação das migrações regionais e internacionais para essa região, o que potencializou o processo de aumento da mancha urbana de Moscou nos últimos anos.

Os autores Mamonova e Sutherland (2015) relatam o crescimento da construção de segundas residências no começo do século XXI nas proximidades de Moscou e revelam o dado de que a área ocupada por essas moradias, denominadas “dachas”, foi cinco vezes maior em 2010 do que a identificada em 1996. Os autores descrevem diferentes tipos de perfis de ocupação para as dachas nas proximidades de Moscou: a *super-gentrification* e os *new-dachiniki*.

O caso da *super-gentrification* foi descrito como um tipo de processo gerado por populações bastante elitizadas de classe média e alta, que se instalaram em áreas rurais dentro de condomínios com uma grande infraestrutura de segurança e de serviços. Mamonova e Sutherland (2015) apresentam esses condomínios como grandes áreas muradas, onde ficaria evidente a busca pelo isolamento entre os condôminos e as populações locais. Existe, ainda segundo os autores, o uso bastante claro da linguagem utilizada pelos condomínios para nomeá-los, através da qual é

buscada diferenciação social e a convivência com pessoas de mesmo poder aquisitivo e educação. Desta forma, pode-se inferir que não apenas os muros serviriam como barreiras físicas entre a população das comunidades locais e os condomínios, mas o poder aquisitivo dessas populações barraria a possibilidade de escolha entre acessar essas moradias ou não.

Existe ainda a mudança de concepção pela qual a percepção do rural passa entre os praticantes da *super-gentrification*. Segundo o que foi apontado, as áreas rurais deixam de ser ambientes apenas passíveis de serem utilizados para agricultura e atividades primárias, mas tornam-se tipos específicos de espaços onde a proximidade com a natureza e a distância do padrão de vida urbano, com atributos como o trânsito e a poluição audiovisual, transmitem a ideia de serem territórios pacíficos e relacionados ao descanso. Essa idealização das áreas interioranas desconsidera os conflitos existentes para fora dos portões dos condomínios, que podem se manifestar tanto através do estranhamento da população local no sentido da forma de utilização e apropriação da natureza quanto pelo estranhamento das infraestruturas de muros e guaritas que tomam a paisagem.

O grupo dos *new-dachiniki* é composto principalmente por trabalhadores urbanos que buscam pela tranquilidade em comunidades rurais nas proximidades de Moscou. Esses trabalhadores seriam migrantes a procura de diferenciação social dos demais trabalhadores ao aproximarem-se das características de classes mais altas que contribuem para a *super-gentrificação*. Segundo Mamonova e Sutherland (2015), o grupo dos *new-dachiniki* prioriza a compra e reforma de imóveis em pequenas comunidades, mas ainda mantendo a característica de serem locais privativos. Há a ocorrência também dos novos *dachiniki*s dentro de condomínios que assemelham-se aos dos *super-gentrificadores*. A migração, no caso desse grupo, seria realizada com o intuito de garantir maior espaço e privacidade com a família e a vida social urbana.

Assim como o primeiro grupo apresentado, os *new-dachiniki* buscam maior isolamento físico entre suas famílias e a comunidade, mas ao contrário do que ocorre na *super-gentrification*, a participação e o contato com as comunidades onde se inserem é essencial para a definição da decisão de migrar para o rural. Os autores apontam esforços nesse sentido de inclusão, mas também que esse processo deriva

de uma representação idealizada dessas comunidades rurais, onde, segundo o que foi apresentado, os participantes possuiriam valores de união e colaboração.

Outra das questões que se destacam entre esses grupos é o isolamento que eles buscam das comunidades locais. Onde, para ambos os casos, existem conflitos que decorrem das relações que se estabelecem com essas comunidades, uma vez que os ocupantes dos condomínios levam a lógica da propriedade privada para o rural dessas regiões. As tensões se dão sobretudo pela utilização dos espaços que são considerados de uso comum da comunidade rural de maneira privada, com cercas e portões que limitam o acesso a recursos como pomares e florestas.

4.4 Síntese

A partir dos estudos que apontam para a existência de gentrificação em áreas rurais indicados acima, observou-se as variáveis apontadas que corresponderiam sobretudo aos temas das dinâmicas populacionais, econômicas e os atributos paisagísticos das regiões apontadas como gentrificadas. No sentido do que esses estudos possuem sobre dados e informações comuns, foram levantadas as principais variáveis (tabela 1), considerando quatro grandes eixos de temas sobre a dinâmica social, econômica, o trabalho e a paisagem identificadas nos artigos.

A tabela 1 apresenta os principais pontos recolhidos sobre os dados da gentrificação rural nas regiões estudadas. Foi observado que nos três casos predominavam famílias que estão se estabelecendo com crianças, mas que também havia a ocorrência de famílias em idade de aposentadoria. São citados também movimentos pendulares na direção de grandes cidades quando são observados os tipos de trabalho da população migrante. A paisagem é também um ponto de contato entre os três casos, uma vez que apontam para a proximidade e para o acesso a áreas naturais como montanhas, parques e áreas conservadas.

Tabela 1: Variáveis localizadas para identificação do processo de gentrificação rural

	Dinâmica social	Dinâmica econômica	Trabalho	Paisagem e espacialização
Inglaterra (Pennine)	Média de 52% de pessoas entre 25 e 44 anos	Média de 54% de moradores com renda maior que £25.000,00	55% são trabalhadores das regiões de Manchester, Leeds, Bradford, Lancashire e New Workshire	Montanhas e áreas conservadas; proximidade com áreas naturais
EUA (Adirondack Park)	Famílias de classe média alta com crianças; também são citados aposentados	Diminuição da renda da agricultura a partir dos anos 1960	44% são trabalhadores do setores de serviços e educação em Fulton Chain	Parque Adirondack, com zoneamento proposto para controlar a densidade populacional e o uso do solo
Rússia (entorno de Moscou e Vladimir)	Famílias de classe média alta com crianças	Condomínios geram empregos nas áreas de serviços para os trabalhadores locais	Subentende-se que são trabalhadores urbanos que usam as casas para veraneio	Proximidade com áreas naturais; isolamento físico com as comunidades locais

Fonte: Elaboração própria.

Já a tabela 2 foi realizada com o intuito de compreender os principais processos que levam a gentrificação rural distribuídos entre cinco eixos de explicação, que inclui o contexto do território, os atrativos para a população gentrificadora, o tipo de infraestrutura predominante e da estrutura fundiária, além de considerar as principais formas de trabalho citadas nos textos.

O caso inglês, de Pennine, foram analisados alguns grupos de pessoas que migraram para a região de modo que foram identificados os dois grandes grupos apresentados na seção 4.1. Além disso, o artigo realiza um levantamento dos dados declarados por essas populações, onde se constata a mudança em busca pelas amenidades rurais e por autenticidade, esse status social também é verificado em ambos os casos apresentados, de Adirondack e Moscou. Dessa forma, a existência de áreas verdes, é também um elemento que se concentra em todos os três estudos, mas diferenciam-se entre parques (Adirondack) e áreas naturais menos adensadas.

Sobre o trabalho dessas populações existem variáveis dependentes do contexto. Enquanto no caso inglês predominam trabalhadores que realizam movimentos pendulares para grandes cidades para desempenharem os seus trabalhos, o estudo norte-americano aponta para uma flexibilização dos empregos urbanos onde os trabalhadores conseguem desempenhar suas atividades de casa, o que dialogaria com o entendimento sobre a discussão da flexibilidade no contexto das cidades pós-industriais.

Assim, as formas como a gentrificação rural se estrutura possuem variâncias conforme os contextos, mas ainda é possível realizar a identificação de um fio condutor para o estudo e a identificação deste processo nos territórios. Em síntese, os estudos mostraram que existem algumas especificidades comuns no sentido da gentrificação rural, sobretudo o fator da proximidade com a natureza que pareceu ser decisivo nesses casos. Foram observadas também mudanças no uso do solo, onde são citadas maior flexibilização do uso das moradias, como por exemplo nos casos do aluguel de veraneio ou na forma de ocupação das segundas residências.

Tabela 2: Processos mapeados dentro do contexto da gentrificação rural

	Contexto	Atrativos	Infraestrutura	Tipos de propriedade	Trabalho e renda
Inglaterra (Pennine)	Desvalorização das moradias precedida pelo abandono de casas e vilas rurais em função de atividades econômicas mais atraentes em outras regiões	Busca por vida mais tranquila e pela paisagem rural, que é menos adensada e mais próxima da natureza; procura por autenticidade	Existência de parques e áreas verdes	Casas próprias	Maior incidência de trabalhos na área de serviços e da mobilidade pendular para cidades grandes
EUA (Adirondack Park)	Zoneamento; mercantilização da natureza	Amenidades rurais e a possibilidade de acesso à natureza	Região montanhosa com lagos e rios	Moradores da região alugam para morar e os visitantes durante temporadas ou finais de semana; crescimento da construção de casas de veraneio; disputa por moradias	Maior relevância do setor de administração e serviços e a possibilidade de flexibilidade dos trabalhadores
Rússia (entorno de Moscou e Vladimir)	Aproveitamento de sítios e chácaras já construídos através de compras e reformas	Proximidade com a natureza; possibilidade de reunir a família; uso dessas residências para veraneio; hortas; status	Condomínios fechados x dachas históricas	Casas próprias ou aluguel por temporadas	Trabalhadores urbanos que visitam as chácaras ou trabalhadores remotos

Fonte: Elaboração própria.

5. DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO DE CUNHA – SP

Após apresentar as características dos processos de gentrificação no rural que foram discutidos na literatura, esta seção buscará evidenciar o contexto histórico do município de Cunha, contendo uma busca para identificar os motivos e os atores que viabilizariam o possível processo das transformações do mercado imobiliário cunhense e do seu tecido social que podem levar a se constituir em um processo de gentrificação.

Desta forma, serão apresentados o processo de consolidação de Cunha como um território, um panorama sobre a sua localização e sobre a sua economia e, posteriormente, um estudo preliminar para identificar fontes de dados e informações que poderão contribuir na identificação da ocorrência ou não de processos de gentrificação em Cunha.

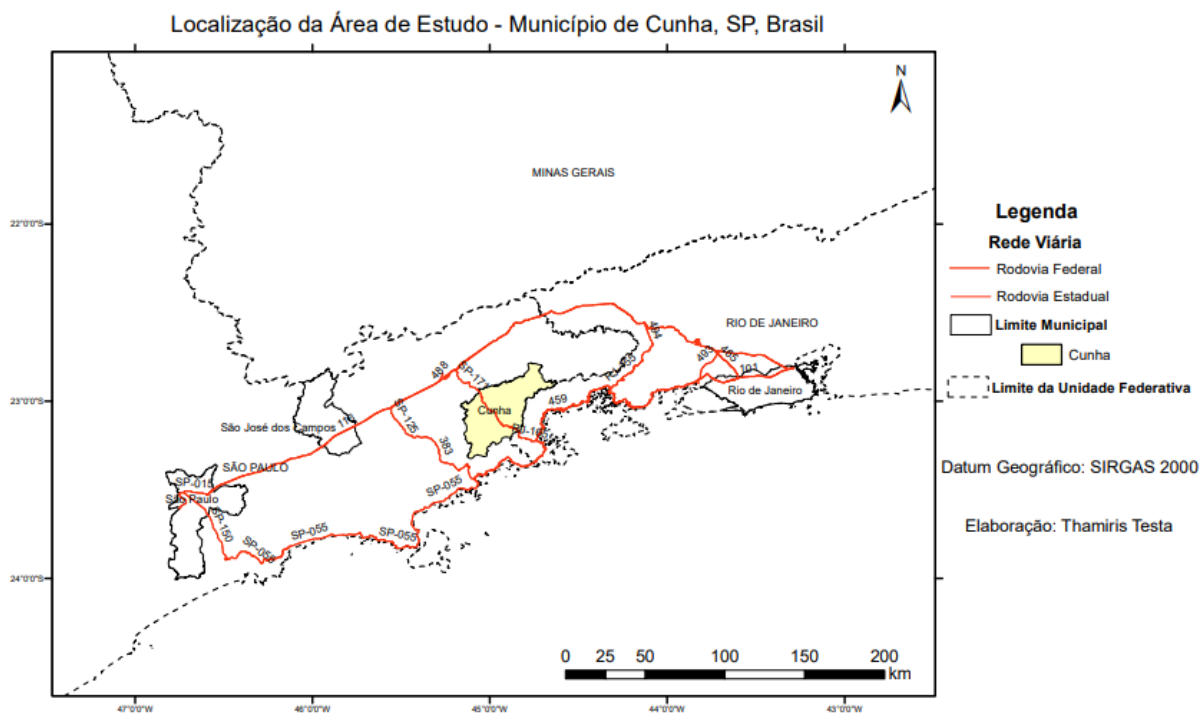
5.1 Localização

O território do município de Cunha está localizado no extremo leste do estado de São Paulo, próximo da divisa com o estado do Rio de Janeiro e situado entre os litorais paulista e carioca (Figura 2). Pertencente a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, Cunha se insere em uma posição estratégica já que está próximo das maiores cidades desta RM e também da Região Metropolitana de São Paulo e da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Além de se localizar entre três importantes regiões metropolitanas, o município dispõe de acesso próximo às rodovias federais BR-116 e BR-101, importantes eixos rodoviários no sudeste brasileiro.

Sua localização, no entanto, não é reconhecida apenas pela proximidade com grandes centros urbanos consolidados. Na verdade, a região era tida desde os tempos da Coroa Portuguesa no Brasil no século XIX como um entreposto que disponibilizava serviços de hospedagem, pouso e alimentação para quem ia ou voltava das minas localizadas no interior do país (ZUQUIM, 2002). Apesar da boa localização, o município teve problemas de acesso até 2013, quando o governo do estado de São Paulo investiu no melhoramento do calçamento da rodovia Paulo Virgínio (SP-171) e proporcionou melhores condições para turistas e moradores transitarem no trecho

entre Guaratinguetá e Cunha (SP NOTÍCIAS, 2013), e ainda, posteriormente, até Paraty, no Rio de Janeiro.

Figura 2: Mapa de localização do município de Cunha - SP



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2015); Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT, 2013).

Essas distâncias permitem aos moradores acesso fácil tanto para a Região Metropolitana de São Paulo, quanto para o Rio de Janeiro. São José dos Campos torna-se uma possibilidade também, dado que a distância entre Cunha é ainda menor. Desta forma, em conjunto com tecnologias de comunicação como a internet e os sinais de operadoras de telefones móveis, existe a possibilidade de teletrabalho, sobretudo na área urbana do município, além dos movimentos pendulares entre as maiores cidades da região e Cunha.

5.2 Demografia

O município de Cunha possui um território de 1407,25 quilômetros quadrados, sendo que o Censo Demográfico do IBGE de 2010 classifica pelo menos 95,7% como rurais e 4,3% como área urbana. Entre os anos 2000 e 2010, município de Cunha passou por transformações demográficas bastante sensíveis. A tabela 3 mostra que a

população cunhense diminuiu ao longo da década, principalmente na área rural. Para esse grupo, os números mostram uma variação de aproximadamente 18% (ou 2.253 habitantes), enquanto que na área urbana do município a população total cresceu em aproximadamente 1057 pessoas durante o mesmo período. Para o ano de 2020, a Fundação Seade (SEADE, 2020) estima que a população tenha caído ainda mais no município e considera um número de 21681 habitantes.

Tabela 3: População residente por situação

Situação	2000	2010
Urbana	11110	12167
Rural	11952	9699
Total	23062	21866

Fonte: IBGE Censo Demográfico (2010).

Há outro dado sobre população relevante para compreender o resultado da migração para o município de Cunha, que é a informação que se refere a população não brasileira: no ano de 2000 era de 45 habitantes, enquanto que em 2010 era de 89, ou seja, uma variação de quase 50% (44 habitantes) de estrangeiros habitando o território de Cunha.

Existe a informação sobre a distribuição etária da população cunhense, que revelam que ocorreu envelhecimento dos habitantes do município ao longo da primeira década. Segundo os dados apresentados pelo PNUD, enquanto a população total mais jovem, representada pelas idades de 0 a 14 anos, era de 6947 habitantes nos anos 2000, dez anos depois essa população era de 4905, ou seja, no período entre 2000 e 2010 a população mais jovem diminuiu aproximadamente 30%. Ao mesmo tempo, ocorreu um aumento de aproximadamente 30% da população acima de 60 anos, representado por uma diferença de 823 habitantes contabilizados entre homens e mulheres, que era de 2213 em 2000 e passou para 3036 habitantes. Esse crescimento da população mais velha e diminuição da mais jovem pode ter se estabelecido por fatores como o envelhecimento natural da população, a chegada de pessoas em idades mais avançadas para residir no município e também pela combinação de ambos os fatores.

Dessa forma, esse envelhecimento da população apontaria para a tendência de saída das populações mais jovens do município, o que ainda poderia se manifestar

na forma de busca por outras fontes de renda que não a agropecuária. Fortalece ainda o indício de que as populações que estariam migrando para Cunha são formadas por grupos mais velhos de pessoas, onde, segundo o dado apresentado sobre as idades, provavelmente seriam pessoas já aposentadas, e estariam buscando no acesso à natureza e às amenidades a possibilidade de descanso e qualidade de vida relacionada com a idealização das áreas rurais.

5.3 Trabalho e renda

Atualmente, no portal online do município (CUNHA, 2019), constam festivais que favorecem a economia local tanto a partir da movimentação e trabalho dos moradores quanto por meio da atração de turistas. Entre as festas promovidas pela prefeitura no site estão a Festa do Divino, a Festa do Pinhão, o Festival de Cerâmica e o festival de inverno “Acordes da Serra”, entre outros eventos que acontecem ao longo do ano promovendo encontros de proprietários de fuscas, de cervejarias artesanais locais e encontros de ciclistas que aproveitam as curvas da descida da serra do mar aos finais de semana. Todos esses festivais se aproveitam de tradições, conhecimentos e da paisagem local para mobilizar o incentivo da economia, sobretudo no sentido de fortalecer e dar visibilidade para as particularidades regionais como uma forma de torná-las aparentemente mais específicas e exclusivas.

Para auxiliar turistas e empresários do ramo no município, a prefeitura e a organização de empreendedores CunhaTur concentram o Sistema de Gestão Integrada das informações acerca do turismo dentro do município. O sistema é alimentado pelos próprios proprietários e dispõe de dados bastante interessantes, como por exemplo o número de bares, hospedagem e artesãos. No entanto, esses dados não se referem a todos os empreendimentos que Cunha possui, mas pode-se considerá-los como indicadores sobre os caminhos da atividade turística no município, conforme a tabela 4:

Tabela 4: Estabelecimentos cadastrados no Sistema de Gestão Turística do município de Cunha - SP

Número de estabelecimentos cadastrados no Sistema de Gestão Turística de Cunha	
Bares, restaurantes e afins	54
Hospedagem	41
Informações turísticas	4
Artesanato, compras, cerâmica, jóias etc	37
Serviços	11
Guias de turismo	3
Artesãos e artistas	1
Total	151

Fonte: Cunha (2019).

Para além da sua localização e histórico, que fortaleceram a região conhecida por ser um local de passagem para outros lugares, Cunha possui relevância ambiental pelos recursos naturais que dispõe no perímetro do seu território. Existem, no município, áreas inseridas no Parque Nacional da Serra da Bocaina, localizado na fronteira entre os estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, e que abriga remanescentes da Mata Atlântica e espécies de animais ameaçadas de extinção. Verifica-se ainda a nascente do Rio Paraibuna, contribuinte do Rio Paraíba do Sul, que faz parte do sistema de geração de energia e abastecimento para o estado do Rio de Janeiro. As riquezas naturais são ainda complementadas por atrações valorizadas por visitantes que buscam atividades de ecoturismo na região, como o Pico da Macela, as cachoeiras do Desterro, Mato Limpo e a do Pimenta, além das trilhas no Caminho do Ouro.

Como uma consequência da união entre os fatores já apresentados, Cunha tem explorado seu potencial de atração turística para aqueles que buscam lazer próximo da natureza, por meio da promoção de atividades como ecoturismo, turismo rural e de aventura. Segundo Zuquim (2002), esse movimento de atração de turistas com esse perfil já ocorria em meados dos anos 2000, quando essas atividades representavam estavam começando a desempenhar um papel importante para a economia municipal.

Chama a atenção o número de unidades onde a principal receita provém de atividades que não foram realizadas dentro do estabelecimento. Na tabela 5, é possível observar que o tipo de renda não agrícola dos estabelecimentos que não

praticam agricultura familiar é superior em 298, isto é, de 436 estabelecimentos, se comparada com as das unidades de produção familiares. O número é também menor se for considerada a renda principal as provenientes de programas dos governos, onde há apenas 3 unidades em comparação com a agricultura familiar, que é de 36 estabelecimentos.

Tabela 5: Número de estabelecimentos agropecuários que obtiveram receitas ou com outras rendas do produtor por tipologia

Número de estabelecimentos agropecuários que obtiveram receitas ou com outras rendas do produtor	Agricultura familiar	
	Não	Sim
Receitas da produção do estabelecimento	324	1255
Serviço de turismo rural	1	9
Atividade de artesanato, tecelagem etc.	1	3
Recursos de aposentadorias ou pensões	86	831
Rendas obtidas em atividades fora do estabelecimento	436	138
Provenientes de programas dos Governos (federal, estadual ou municipal)	3	36

Fonte: IBGE Censo Agropecuário (2017).

Ainda a partir dos dados coletados pelo Censo Agropecuário de 2017, o dado sobre as receitas dos estabelecimentos agropecuários de agricultura familiar e não familiar inferem as seguintes informações: existe uma aparente dependência das unidades familiares com o estabelecimento agropecuário, essa dependência se dá não apenas como uma consequência da aplicação da agricultura nessas unidades, mas também de atividades variadas como o turismo rural, que possui 9 unidades declarantes desta atividade. Há também a variável de renda proveniente de recursos de aposentadorias e pensões, que denota um vínculo entre os agricultores familiares e a necessidade do recebimento de aposentadoria para essas populações no município. Quando comparado com as unidades de agricultura não familiar, os agricultores familiares dependem pelo menos 9 vezes mais desse tipo de rendimento (já que é de 831 entre os praticantes de agricultura familiar e de apenas 86 entre os que declaram não serem praticantes).

Sobre o padrão das rendas dos estabelecimentos agropecuários residentes no município, além de ser evidente a maior dependência dos praticantes de agricultura familiar com as suas propriedades, destaca-se ainda a quantidade de

estabelecimentos cuja renda é proveniente de outras atividades. Essa variável indica a possibilidade dos habitantes de Cunha residirem no município trabalharem em outros municípios da região.

Essa discussão dialoga com os estudos apresentados, sobretudo no sentido da aparente importância que a renda de atividades não agropecuárias representa segundo os dados obtidos pelo Censo Agropecuário de 2017. Há ainda a reflexão sobre o peso das atividades de turismo rural aponta segundo o CunhaTur, uma vez que configurariam os comércios e serviços como o turismo rural, bares e restaurantes e a venda de artesanatos para a economia municipal. Segundo o plano de manejo (2002) para o Parque Nacional da Serra da Bocaina, o município de Cunha, que possui áreas inseridas no parque, mas também na sua zona de amortecimento, a economia cunhense é baseada na atividade agropecuária, turismo e artesanato. Os principais produtos agrícolas produzidos são o milho, o feijão, a cana e o arroz de sequeiro. Também foram citadas ainda as produções de trutas, de pinhão, a importância dos laticínios e a exploração de águas minerais no município.

5.4 Estrutura fundiária e uso do solo

O Censo Agropecuário de 2017 aponta para as informações sobre o tipo de estabelecimento agropecuário: em 2017, os estabelecimentos classificados como de agricultura familiar representavam 1691 de um total de 2287, ou seja, naquele ano havia 596 estabelecimentos considerados de agricultura não familiar. Além disso, a tabela 6 abaixo apresenta a residência de quem dirige os estabelecimentos encontrados em Cunha no ano vigente, onde é possível notar um total de 691 estabelecimentos dirigidos por pessoas que moram fora do estabelecimento agropecuário, o que indica a possibilidade dessas populações terem como domicílio principal residências fora do município de Cunha. Em números, essa informação é representada por 303 dentro dos estabelecimentos não familiares, e 388 entre os de agricultura familiar.

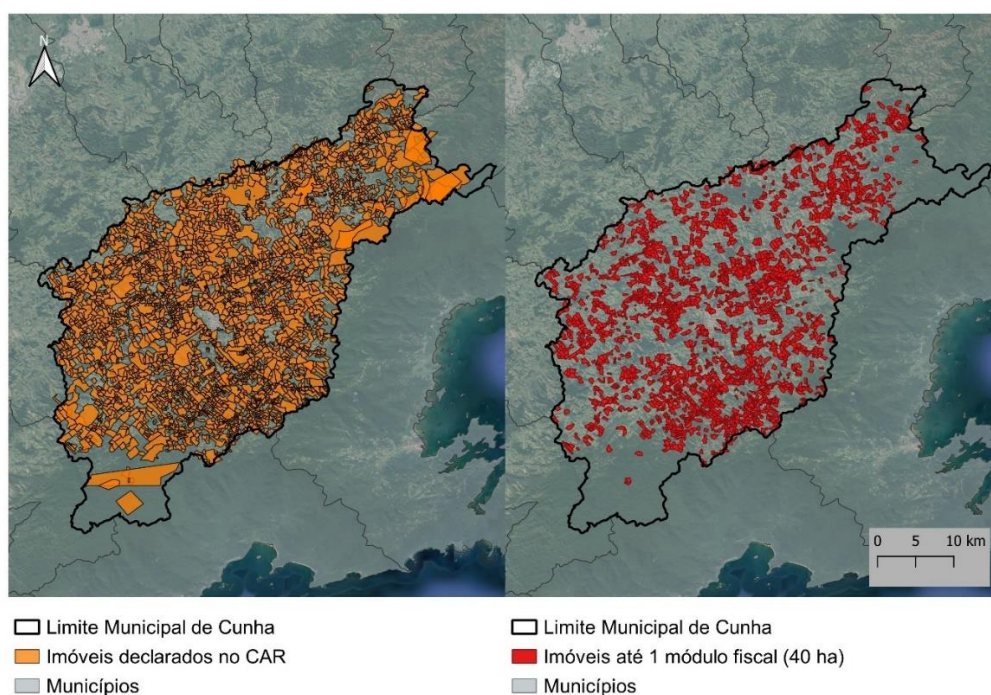
Tabela 6: Número de estabelecimentos agropecuários por residência da pessoa que dirige o estabelecimento

Estabelecimentos agropecuários por tipologia e residência da pessoa que o dirige	Agricultura Familiar	
	Não	Sim
No estabelecimento	293	1303
Outro local	303	388
Total	596	1691

Fonte: IBGE Censo Agropecuário (2017).

Como mostra a figura 3 abaixo, Cunha é um município cujo território é formado predominantemente por imóveis rurais e, como foi citado anteriormente, apresenta um território de cerca de 95% declarados como áreas rurais. Os imóveis declarados no Cadastro Ambiental Rural no município de Cunha representam um total de 3315 imóveis. Apesar desse dado não apresentar informações assertivas no que tange a sua comprovação, já que além de ser autodeclarado alguns imóveis apresentam sobreposições com outros, o que o CAR indica para o município de Cunha é: do total de propriedades declaradas, 3253 imóveis possuem entre 0 e 160 hectares, área que equivale a 4 módulos fiscais para o município de Cunha; e desses imóveis citados, 2624 não passam de 40 hectares, ou 1 módulo fiscal.

Figura 3: Imóveis declarados no CAR e imóveis de até 40 hectares

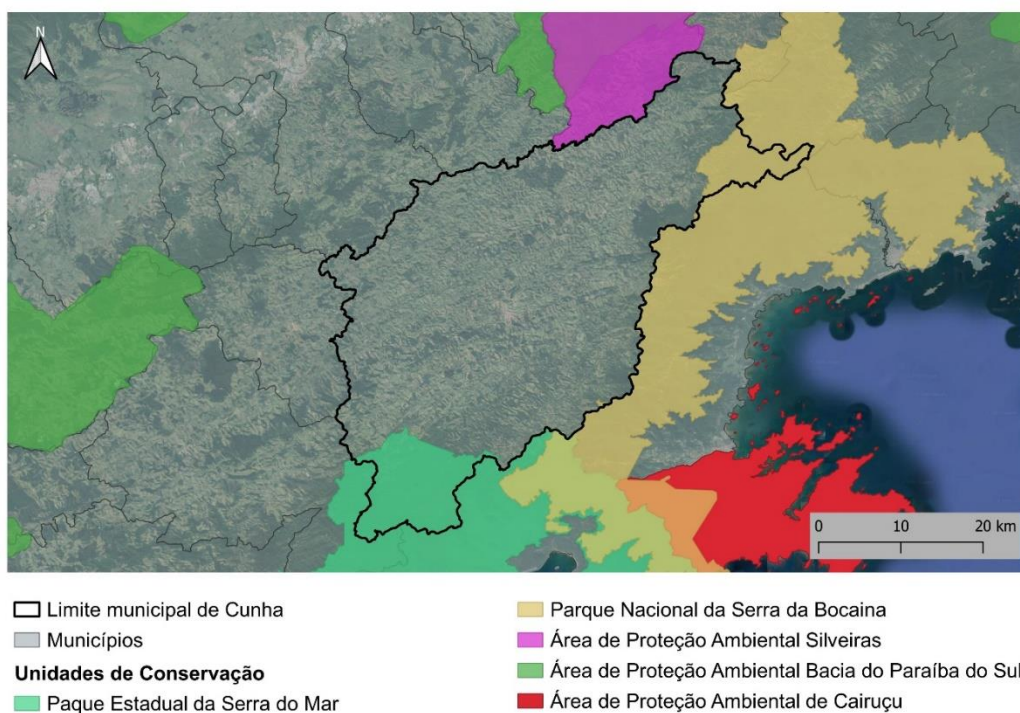


Fonte: Elaboração própria.

A partir da utilização da base de dados do CAR é possível inferir que o município dispõe de pequenas propriedades, segundo a lei nº 8.629 de 1993, pois aproximadamente 98% possui até 4 módulos fiscais. Essa estrutura fundiária revela uma desconcentração das terras disponíveis no município e corrobora o dado sobre o grande número de agricultores familiares em Cunha. A desconcentração pode ser resultado do processo histórico de ocupação do território, onde os pequenos produtores realizavam suas produções com o intuito de alimentar o comércio local de produtos.

Ainda sobre a distribuição dos estabelecimentos rurais em Cunha, é importante considerar a existência de duas unidades de conservação que se sobrepõem ao limite do município e intersecta alguns estabelecimentos declarados no CAR. As unidades intersectadas com o município de Cunha referem-se a áreas do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM) e parte do Parque Nacional da Serra da Bocaina (PNSB), que possui áreas também no estado do Rio de Janeiro, conforme a figura 4 abaixo. As duas sobreposições com os parques correspondem a pelo menos 16 mil hectares de áreas protegidas. No entanto, é possível observar a existência de propriedades declaradas no CAR ainda dentro dessas áreas que correspondem a proteção integral.

Figura 4: Unidades de Conservação localizadas nas proximidades do município de Cunha



Fonte: Elaboração própria.

O plano de manejo do Parque Nacional da Serra da Bocaina aponta para um perímetro da zona de amortecimento do parque, que se localizaria a 10 quilômetros a partir da borda oeste do parque apontada na figura anterior, isto é, para dentro do município de Cunha, que possui como distritos que fariam sobreposição à zona tampão seriam: Terra Nova, Barra, Matias, Pinheirinho, Campos Novos, Capora e Bocaininha de São Roque. O plano de manejo faz um diagnóstico sobre essa área de amortecimento do parque e o uso predominante do solo. Existem as informações de que a expansão agrícola, sobretudo na forma de pastagem (que representaria cerca de 75% do uso do solo segundo o plano de manejo), o plantio de feijão e de milho, e ainda as atividades de reflorestamentos de pinus e eucalipto, possuiriam como impactos relacionados a pouca quantidade de fragmentos de florestas naturais e o assoreamento de rios,

Além dos dados declarados no Cadastro Ambiental Rural, foram coletadas informações em duas imobiliárias do município sobre o tamanho, preço e principais características dos imóveis que estão à venda em Cunha. Essas informações, que estão disponibilizadas na tabela 7 que se segue, permitem a realização de algumas especulações sobre a estrutura fundiária e sobre as possíveis mudanças vivenciadas pelo município. Segundo as informações passadas pelas imobiliárias, tem-se que:

Tabela 7: Imóveis informados pelas imobiliárias (Barbeta Imóveis e JR Imóvel)

Tamanho	Características passadas	Infraestrutura	Valor (R\$)	Valor por hectare (R\$/ha)
7,26 ha	Casa sede, caseiro, lago e nascente	11 km da cidade	R\$ 350.000,00	R\$ 48.209,37
7,26 ha	2 casas sede, 2 salões de festa, lago e cachoeira	-	R\$ 700.000,00	R\$ 96.418,73
4,84 ha	Casa sede, caseiro, lago e nascente	12 km da cidade	R\$ 450.000,00	R\$ 92.975,21
3000 m ²	Casa sede, caseiro, piscina	5 minutos da cidade	R\$ 1.500.000,00	R\$ 5.000.000,00
6 ha	Pousada, adega e cachoeira	-	R\$ 2.200.000,00	R\$ 366.666,67
3 ha	Mina d'água	-	R\$ 330.000,00	R\$ 110.000,00
10,28 ha	Casa, pasto e "bela vista"	15 minutos da cidade	R\$ 650.000,00	R\$ 63.229,57
12,1 ha	Casa, caseiro, pasto e mina d'água	-	R\$ 650.000,00	R\$ 53.719,01
19,36 ha	Casa, pasto e lago	5 minutos da cidade	R\$ 1.300.000,00	R\$ 67.148,76
3 ha	Trilhas para cachoeiras, mata e pasto	-	R\$ 250.000,00	R\$ 83.333,33

Fonte: Informação verbal.

As informações transmitidas pelos corretores e observadas na tabela inferem que existem três grandes observações a serem realizadas sobre os imóveis que estão

a venda no município. A primeira delas, é que o uso dos atributos paisagísticos parece chamar a atenção dos possíveis consumidores dessas moradias pois em todos os casos observados os corretores chamaram a atenção para características como lagos, piscinas, visão privilegiada das montanhas e a proximidade com cachoeiras ou nascentes. Esses apontamentos fortalecem a possibilidade sobre o rural do município de Cunha ser procurado por conta da valorização da proximidade com a natureza, uma vez que é o aparenta estar chamando a atenção dos compradores nas imobiliárias.

Dentro dessa especulação sobre as estruturas que as propriedades dispõem, é importante ressaltar que as casas para empregados ou caseiros aparenta chamar bastante a atenção dos compradores. Essa observação serve para pensar sobre o tipo de população que procura essas glebas: existe a hipótese de serem populações permanentes que procuram ajuda para cuidar das propriedades ou compradores de fora do município que buscam as propriedades como segundas residências para aproveitar durante os finais de semana e feriados e, portanto, contrariam um caseiro para manter as propriedades sendo cuidadas.

Chama a atenção também que as propriedades sejam vendidas a partir do destaque de atributos como lagos, nascentes e cachoeiras, pois para além dos atrativos naturais para os quais essas características remetem, pode existir uma pressão sobre as águas da região dependendo do cuidado que as populações migrantes possuem.

Em segundo lugar, está a proximidade com a cidade de Cunha e, portanto, acesso a serviços como mercados, restaurantes e lojas. Todas as propriedades que são observadas nessas imobiliárias estão próximas o suficiente para percorrer esse caminho rapidamente, em 5 ou no máximo 15 minutos, mas também longe o suficiente para aproveitar a paisagem relacionada a natureza em detrimento da paisagem mais urbanizada, com menor privacidade e maior proximidade com a comunidade cunhense.

Por fim, com a amostra dessas propriedades nota-se que o preço da terra pode variar de acordo com o tamanho da gleba sendo vendida, uma vez que o preço por hectare parece ser mais alto nas propriedades com tamanho menor. O tamanho pode influenciar ainda na venda da gleba, uma vez que existe a possibilidade de que os imóveis menores sejam mais procurados pelas populações urbanas pela maior

facilidade em mantê-los e cerca-los, essas populações possuem ainda maior poder aquisitivo para compra e, portanto, atrairiam maiores preços de terras para as propriedades dentro dos padrões mais demandados por essa população. Um dos entrevistados mencionou ainda um desmembramento de terras, com 12 lotes entre 3 hectares até 5 hectares, sendo vendidos entre R\$350.000,00 e R\$400.000,00 (informação verbal). Dessa forma, a dinâmica da venda dessas propriedades menores para populações de alta renda poderia estar contribuindo para o aumento do preço das terras no município de Cunha.

Desta forma, a partir dos dados supracitados, o município de Cunha dispõe de uma grande quantidade de pequenas propriedades dispersas pelo território, inclusive dentro de áreas de amortecimento e de parques nacionais e estaduais. Ao mesmo tempo, nota-se que pode ocorrer uma valorização dessa proximidade com a natureza, sobretudo através da percepção das imobiliárias de que possuir atributos como rios, lagos, cachoeiras e uma bela vista são atrativos para os compradores que buscam moradias na região. Há ainda indicativos da ocorrência de que existem proprietários que não vivem nos estabelecimentos declarados, o que indicaria a possibilidade de serem propriedades de veraneio cujos donos não utilizam para morar ou a possibilidade de que os proprietários vivem na zona urbana do município de Cunha.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É a partir desses elementos que o território do município de Cunha mostra-se como um ambiente que pode estar vivenciando processos de transformação tanto em sua estrutura fundiária quanto na formação da sua estrutura social. Nos dados apresentados existem sutis mudanças que podem ser observadas, além de características semelhantes às destacadas pelos autores ao longo da discussão sobre a gentrificação nos espaços rurais em países estrangeiros. Dentre os elementos que podem ser apontados como semelhantes estão a localização privilegiada entre três cidades de grande influência; a possibilidade de exploração da natureza como um produto, onde o acesso às montanhas e rios pode ser determinante para a atração de migrantes neorurais em busca de vivenciarem a experiência rural; além da sua consolidação como lugar de pouso, que proporcionou o reforço da imagem do município como um ambiente de hospitalidade. Dessa forma, em conjunto, esses

atributos reforçam a possibilidade sobre Cunha se consolidar como um espaço que exerce múltiplas funções, dialogando ainda com a tendência destacada sobre a gentrificação rural.

As prováveis transformações na estrutura fundiária se revelam também como um fator indicador dessas mudanças, sobretudo no perfil populacional apontado ao longo do diagnóstico. Infere-se que existem indícios de que Cunha pode estar vivenciando a experiência da chegada de atores de fora do município, sobretudo populações mais velhas pois foi onde foi verificado um maior crescimento em detrimento da população mais jovem. Outro dado que colabora para essa afirmação é o da chegada de estrangeiros no município, que dobrou entre os anos de 2000 e 2010, no entanto, esse dado não foi pesquisado pelo Censo Agropecuário em 2017, sendo 89 estrangeiros o valor mais recente disponibilizado. A atração de populações pendulares e novos moradores sobretudo os neorurais, é refletida ainda através da sobreposição de diferentes poderes aquisitivos e fontes de renda além das obtidas pelo estabelecimento. Essas novas rendas e interesses criam ainda demandas sobre o comércio local, atraindo restaurantes, artesãos e opções de lazer como o turismo rural

Pode-se observar, portanto, as possíveis transformações que o município de Cunha pode estar vivenciando, dada a atração de populações mais velhas e, possivelmente, de características elitizadas e faixas de renda mais altas, que chegam em busca de vivenciar a experiência das amenidades rurais. Essas amenidades estão sendo disponibilizadas no território através dos parques e da baixa densidade populacional. Existem ainda dificuldades em especular sobre as populações que estariam migrando de Cunha para outras regiões, entretanto, há o indicativo da diminuição das populações mais jovens.

Além disso, os serviços que a comunidade local tem oferecido com o intuito de disponibilizar serviços e produtos de maior valor agregado para as populações interessadas, esses serviços variam desde as opções de turismo rural e de vivências do modo de vida interioranos, até a venda de artesanatos como as cerâmicas ou as cervejas artesanais de fabricação local. Os festivais também seriam uma forma de potencializar a comercialização desses produtos, além de oferecer um ambiente que satisfaria a idealização sobre as comunidades rurais, de populações hospitaleiras e convidativas.

A estrutura fundiária do município pode refletir ainda outra hipótese sobre as mudanças: estratégias de compra e de venda de lotes como chácaras e sítios com o intuito de serem utilizados como segundas residências. Sobre a chegada de novos atores, é possível que as propriedades menores sejam mais atrativas para as populações que migram do urbano para o rural, ou que estão à procura de sítios e chácaras para utilização nos finais de semana e feriados. Existe, nesse sentido, uma possibilidade de consolidação da finalidade do lazer, do turismo e das residências de veraneio para a região, principalmente para as áreas rurais de Cunha, onde se torna necessário refletir sobre os impactos à população local sobretudo no sentido das mudanças na estrutura fundiária, da supervalorização das terras na região e dos preços dos serviços prestados aos moradores e visitantes.

O caso de Cunha assemelha-se em algumas características com os estudos de caso apresentados ao longo deste trabalho. No sentido dessas semelhanças, podem ser apontadas o acesso a ambientes naturais e amenidades rurais, como a ocorrência de rios, cachoeiras, nascentes, fragmentos de florestas e a paisagem relacionada ao trabalho com a terra, principalmente indicando a possibilidade de plantio e de manutenção de hortas e pastos. A localização é um fator importante também, encontrado em todos os estudos de caso, e que pode ser observado no caso brasileiro por meio da proximidade com regiões metropolitanas e grandes cidades, o que seria potencializado pelo acesso através das rodovias estaduais e federais pavimentadas que fazem a ligação entre o município de Cunha e cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Taubaté e São José dos Campos.

Além dos aspectos supracitados, pode-se observar em Cunha a tendência ao atendimento a nichos específicos de consumo, não apenas através da produção de produtos como trutas, cerâmicas e cogumelos, mas ainda pelo uso das festas tradicionais locais como atrativo para turistas e visitantes, como a Festa do Pinhão, a Festa do Divino, o Festival Acordes da Serra e a Festa da Cerveja Artesanal. Essa semelhança se daria principalmente pelo reforço das características que enfatizaria as atividades da comunidade local e ainda a exclusividade cultural, atribuindo ainda maior status aos frequentadores dessas festividades e aos turistas que visitam o município. A soma desses atributos seria também um diferencial para a atração de turistas e visitantes para Cunha, o que é um potencial aparentemente já verificado

pelos empresários da área no município, uma vez que já possuem alguma mobilização neste sentido.

Em conjunto, o peso dessas características apontadas, ou seja, da estrutura fundiária, das dinâmicas populacionais e econômicas podem apontar para o sentido da recomposição da estrutura social do município em função das atividades econômicas predominantes e também do deslocamento das populações locais para outras regiões. Dessa forma, é necessário que os dados sobre esses processos sejam acompanhados com maior regularidade, principalmente a fim de formular indicadores sobre a migração das populações locais, como a evasão de jovens para outras regiões, a ocorrência de desmembramento ou loteamentos de terras na região e o crescimento dos preços das glebas comercializadas ao longo do tempo. Na forma como os dados são consolidados atualmente, existem dificuldades de estimar quem são os possíveis atores migrando de Cunha para outras regiões, o que faz com que os estudos realizados versem mais sobre as populações que chegam do que sobre os atores deslocados do rural do município.

7. BIBLIOGRAFIA

Agência Nacional de Águas (ANA). Programa Nacional de Avaliação da Qualidade das Águas, 2014. Disponível em: <<http://portalpnqa.ana.gov.br/pnqa.aspx>>. Acesso em 25 de abril de 2020.

BRAGA, Emanuel Oliveira. Gentrificação. In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural. 2. ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016.

BRASIL. LEI Nº 8.629, DE 25 DE FEVEREIRO DE 1993. Lei que regulamenta os dispositivos para reforma agrária. Brasília,DF, mai 2020. Disponível em: <planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm>. Acesso em: 13 de maio de 2020.

CARNEIRO, Maria José. " Rural" como categoria de pensamento. RURIS-Revista do Centro de Estudos Rurais-UNICAMP, v. 2, n. 1, 2008.

CHANEY, Paul; SHERWOOD Kenneth. The resale of right to buy dwellings: a case study of migration and social change in rural England. Journal of Rural Studies, v. 16, n. 1, p. 79-94, 2000.

CONTRERAS, Yasna; LULLE, Thierry; FIGUEROA, Óscar. Cambios Socio-Espaciales en las Ciudades Latinoamericanas:¿ Proceso de Gentrificación?. Universidad Externado, 2016.

COSTA, Arkana Kelly Silva et al. Loteamentos fechados e serviços ambientais= a apropriação da natureza em empreendimentos de alta renda na região metropolitana de Campinas. 2012.

CRUZ, Beatriz Nates. Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. Territorialidades Na América Latina, p. 134-148, 2009.

CUNHA, Prefeitura do Município de. Sistema de Gestão Turística Municipal. Cunha, 2019. Disponível em: <<http://cunha.gestaoturistica.com.br/Conteudo/InformacoesTuristas> >. Acesso em: 16 de maio de 2020.

DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES (DNIT). Malha rodoviária federal. Disponível em: < <http://www.dnit.gov.br/mapas-multimodais/shapefiles> >. Acesso em 18 de maio de 2020.

DARLING, Eliza. . Environment and Planning A, v. 37, n. 6, p. 1015-1032, 2005.

DAVIDSON, Mark; LEES, Loretta. New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. Environment and planning A, v. 37, n. 7, p. 1165-1190, 2005.

FAIRHEAD, James; LEACH, Melissa; SCOONES, Ian. Green grabbing: a new appropriation of nature?. Journal of peasant studies, v. 39, n. 2, p. 237-261, 2012.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS (SEADE). Informações dos municípios paulistas. Disponível em: <<https://perfil.seade.gov.br/>>. Acesso em 13 de maio de 2020.

GLASS, Ruth Lazarus. London: aspects of change. MacGibbon & Kee, 1964.

GOLDING, Shaun A. Gentrification and segregated wealth in rural America: Home value sorting in destination counties. Population Research and Policy Review, v. 35, n. 1, p. 127-146, 2016.

DA SILVA, José Graziano; GROSSI, E. D. O novo rural brasileiro: uma atualização para 1992-98. Technical report, UNICAMP, 2001.

HAMNETT, Chris. The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. Transactions of the institute of British Geographers, p. 173-189, 1991.

HARVEY, D. A compreensão do tempo-espaço e a condição pós moderna. In: A Condição pós-moderna. Edições Loyola: São Paulo, 1992.

IBGE. Censo Demográfico de 2010. Rio de Janeiro, 2010.

IBGE. Malha de municípios. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/geociencias/downloads-geociencias.html> >. Acesso em 18 de maio de 2020.

IBGE. Censo Agropecuário de 2017. Rio de Janeiro, 2017.

KOLOSOV, V. A.; NEFEDOVA, T. G. Cities, rural areas and urbanization: Russia and the world. Regional research of Russia, v. 4, n. 2, p. 68-75, 2014.

LEY, David. Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American geographers*, v. 70, n. 2, p. 238-258, 1980.

LIMA, Alda Valadas. Agricultura a tempo parcial e multifuncionalidade do rural: novas perspectivas para o desenvolvimento rural. In: *Actas do III Congresso de Estudos Rurais*, Faro, Universidade do Algarve. 2008.

LÓPEZ-MORALES, Ernesto. A rural gentrification theory debate for the Global South?. *Dialogues in Human Geography*, v. 8, n. 1, p. 47-50, 2018.

MAMONOVA, Natalia; SUTHERLAND, Lee-Ann. Rural gentrification in Russia: Renegotiating identity, alternative food production and social tensions in the countryside. *Journal of Rural studies*, v. 42, p. 154-165, 2015.

MATHEMA, Silva. Gentrification: Um exame atualizado da literatura. *Antropolítica Revista Contemporânea de Antropologia*, n. 38, 2015.

MENDES, Luís. Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. *Cadernos Metrópole.*, v. 13, n. 26, p. 473-495, 2011.

PHILLIPS, Martin. Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, v. 9, n. 2, p. 123-140, 1993.

PHILLIPS, Martin. The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, v. 27, n. 3, p. 282-308, 2002.

PHILLIPS, Martin. Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk. *Geoforum*, v. 36, n. 4, p. 477-494, 2005.

PHILLIPS, Martin. Counterurbanisation and rural gentrification: an exploration of the terms. *Population, Space and Place*, v. 16, n. 6, p. 539-558, 2010.

SP NOTÍCIAS (Portal do Governo). Alckmin inaugura obras da SP-171 em Cunha. Cunha, 06 de julho de 2013. Disponível em: < <https://www.saopaulo.sp.gov.br/ultimas-noticias/alckmin-inaugura-obras-da-sp-171-em-cunha-1/> >. Acesso em: 17 de maio de 2020.

SMITH, Darren P.; PHILLIPS, Debbie A. Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality. *Journal of rural studies*, v. 17, n. 4, p. 457-469, 2001.

TAYLOR, Laura. No boundaries: Exurbia and the study of contemporary urban dispersion. *GeoJournal*, v. 76, n. 4, p. 323-339, 2011.

ZUQUIM, Maria de Lourdes. Os Caminhos da Bocaina: uma Questão Agrária Ambiental. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo - Tese de Doutorado. São Paulo, 2002.

WILSON, Geoff A. From productivism to post-productivism... and back again? Exploring the (un) changed natural and mental landscapes of European agriculture. *Transactions of the institute of British Geographers*, v. 26, n. 1, p. 77-102, 2001.