

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
Instituto de Geociências e Ciências Exatas – IGCE
Programa de Pós-Graduação em Geografia
Campus de Rio Claro

PROCESSO DE REVALORIZAÇÃO DA CIDADE DE SANTOS-SP: O ALEGRA CENTRO E ESPAÇOS DE RESISTÊNCIA.

Felipe Comitre

Dissertação de mestrado apresentada ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas do *Campus* de Rio Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Geografia, área de Organização do Espaço.

Orientadora: Professora Doutora Silvia
Aparecida Guarnieri Ortigoza

Rio Claro – SP
2013

FELIPE COMITRE

**PROCESSO DE REVALORIZAÇÃO NA CIDADE DE SANTOS-SP: O
ALEGRA CENTRO E ESPAÇOS DE RESISTÊNCIA.**

Dissertação de mestrado apresentada ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas do *Campus* de Rio Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Geografia, área de Organização do Espaço.

COMISSÃO EXAMINADORA

Profa. Dra. Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza
UNESP – Rio Claro
(Orientadora)

Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes
UNESP – Rio Claro

Prof. Dr. Carlos Henrique Costa da Silva
Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) - Sorocaba

Rio Claro, 21 de outubro de 2013.
Resultado: APROVADO

AGRADECIMENTOS

À minha família, por todo apoio e harmonia que proporcionaram minha evolução como pessoa e permitiram o desenvolvimento de meus estudos. Especialmente à minha mãe, Celeste, pela dedicação e esforço que consentiu minha manutenção na Universidade. E ao meu pai Luiz, pelos ensinamentos essenciais para a construção de meu caráter e por me incentivar aos estudos desde criança, valor este que percebo ser indispensável para a vida.

Não posso deixar de destacar a relevância de meus avôs (*in memoriam*), Américo e Antônio, e avós, Nair e Eva, obrigado pelo exemplo de vida e pela fantástica regência de nossa família.

À minha namorada Gabriela, pelo convívio diário que me fortalece, contribuindo e facilitando a consolidação de meus projetos e sonhos. Obrigado pela ajuda nos trabalhos de campo e pelas “discussões geográficas”, fatores muito importantes e que estão enraizados neste trabalho.

À Professora Doutora Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza, pela orientação e confiança, fundamentais para meu crescimento acadêmico e crítico.

À minha “família rio-clarense”, aos “irmãos” da República Sede e da UNESP: Eder, obrigado pela execução dos mapas, Léo, Mizu, Salame, Guarujá, Zucão, Eli, Renato, Lui, BH, André Cabeça, Carol, Renata, Uberaba e Bola. Com vocês, o período em Rio Claro, rendeu-me muito conhecimento e amizades.

Ao amigo Xandão, pelo companheirismo, além das ótimas sugestões durante a execução deste trabalho.

E, finalmente, aos que concederam entrevistas que foram essenciais para o desenvolvimento desta pesquisa: aos membros da Associação Cortiços do Centro, Jackson, Samara e Gradsnay pela recepção e transmissão de seus conhecimentos empíricos na luta por melhores condições de vida; Ao Hélio Costacurta pela exposição de seu conhecimento sobre o mercado imobiliário da Baixada Santista; E ao Ney Caldato Barbosa, chefe do Departamento de Revitalização de Santos, por todos os documentos disponibilizados e informações fornecidas.

Batedores (Fred Zero Quatro, 2000 – Mundo Livre S/A, Por Pouco)

“Os computadores das mega-corporações trabalham *full-time*, dia-após-dia Seus altos executivos circulam num mundo de fanatismo e devoção, venerando o onipresente deus Naiq. Mesmo quando deveriam estar de folga, eles não param de pesquisar, investigando as ruas, buscando novas pistas. Há décadas, eles vêm comprando e subornando congressistas, democratas, modernos, liberais, patrocinando campanhas presidenciais, financiando planos de governo, armando, tramando novos consórcios globais que assumem rapidamente o controle de imensos e estratégicos patrimônios estatais – enfim, conquistando pequenos, médios, grandes mercados emergentes em todos os continentes (aquilo, aquilo que antes chamávamos de países).”/ Renegado Batedor Sou/ - “Não, não, não estamos falando só de macroeconomia ou geopolítica. Estamos falando de mutações, Instituições, partidos, valores e concepções (religiões, no final das contas) que se anulam ou se reciclam vulgarmente a cada rotação da Terra. De almas e mentes mutantes, dos abjetos seres PDM – Portadores de Deficiência Moral. Mas exibindo seus reluzentes celulares digitais, *palm-tops*, para-brisas blindados e bonés Naiq, esses são apenas os patéticos vilões da nossa história. Para enquadrarmos os heróis, temos que deslocar o cenário. Visualizemos uma zona metropolitana de um mercado decadente, berço de um verdadeiro exército de desajustados batedores. Becos da fome...Cassetetes...Escopetas...Nesse ambiente hostil, a senha para a sobrevivência consiste numa resposta equilibrada para um recorrente conflito. De um lado a duvidosa e farsesca resistência das consagradas tradições, e do outro a perigosa sedução das antenas. Mas um batedor não come na mão de ninguém. Não rezamos na cartilha dos Naiqmen. Nosso combustível é som. Não aquele contaminado que as donas de casa disputam nas prateleiras de ofertas dos grandes magazines incorporados só porque já ouviram um milhão de vezes no naiqspace – templos sagrados de San Naiq que nunca serão atingidos por mísseis perdidos. Sentimos de longe o cheiro da diluição incorporada. Estamos sempre nas quebradas. E temos o poder de absorver só a batida que jamais fica batida...”.

RESUMO

Esta pesquisa, desenvolvida sob a ótica do conhecimento geográfico, traz uma análise do processo de revalorização do espaço urbano ocasionado pela atuação do poder público em conjunto com o setor privado. Buscou-se analisar como que os projetos e legislações executadas pela esfera pública atuam na transformação do espaço urbano, conferindo-lhe novas dinâmicas que, muitas vezes, convergem com os interesses privados e, conseqüentemente, com a reprodução do capital. Neste contexto, tornou-se essencial questionar esta forma de planejar a cidade que não garante os direitos básicos da população de menor poder aquisitivo, impedindo inclusive o seu direito à cidade. Observou-se que, mediante esse processo de exclusão, a sociedade civil pode encontrar outros caminhos a partir da coletividade e solidariedade promovendo movimentos de resistência às imposições dos atores hegemônicos de produção do espaço, procurando, assim, conquistar o acesso aos equipamentos urbanos coletivos essenciais para a reprodução da vida, além de proporcionar a permanência em seu lugar. Visando aproximar a teoria da *práxis*, procurou-se compreender o planejamento urbano adotado em Santos-SP, especialmente a partir da década de 2000, com a implantação pela prefeitura municipal do programa Alegria Centro, em 2003. A intenção foi demonstrar que esta política se adequa aos ideais neoliberais de planejamento do espaço, que é caracterizado pelo Planejamento Estratégico, no qual a cidade é transformada em mercadoria, fator este também denominado de empreendedorismo urbano. As estratégias utilizadas pelo setor público têm como objetivo central tornar a cidade de Santos competitiva no cenário da concorrência regional, nacional e global, para tanto, a valorização do patrimônio histórico vem ocorrendo por meio de programas de refuncionalização e revalorização de áreas centrais. Dessa forma, foi realizada uma investigação com o intuito de revelar os reais interesses envolvidos com a execução do programa municipal de Santos, denominado Alegria Centro. A avaliação deste programa acabou demonstrando que o governo municipal santista tem a intenção de transformar a área central da cidade em um local atraente para novos consumidores e investimentos, sobretudo os relacionados às atividades de turismo e negócios. A interpretação das informações e dados coletados durante a pesquisa permitiu compreender a relação entre política pública e aumento dos problemas urbanos, como a especulação imobiliária, a segregação socioespacial e a gentrificação. Então, tais medidas geram grandes impactos socioambientais ao município, especialmente para parcela da população de menor poder aquisitivo, que tende a ser expulsa das áreas mais valorizadas da cidade, restando-lhes lutar e reivindicar por seus direitos ou acatar as imposições das esferas públicas e privadas.

Palavras-chave: Centro; Revalorização; Refuncionalização; Planejamento Estratégico; Patrimônio Histórico.

ABSTRACT

This research, developed from the perspective of geographical knowledge, offers an analyses of the urban space revaluation process caused by the joined performance of the public powers and the private sector. It was intended to analyze how the projects and laws implemented by the public sphere act in the transformation of urban space, giving it new dynamics that often converge with private interests and, consequently, with the reproduction of capital. Against this background, it has become essential to question this form of city planning that does not guarantee the basic rights of the population with low incomes, which also prevents their right to the city. It was observed that, through this process of exclusion, civil society can find other ways based on collectivity and solidarity, promoting resistance movements against the impositions that come from the hegemonic actors on the production of space, thus seeking to conquer access to urban collective facilities essential for the reproduction of life, as well as providing permanence in its place. Aiming at the close relation of theory and *praxis*, it was sought to understand the urban planning adopted in Santos-SP, particularly from the 2000s, with the establishment of the Alegra Centro program in 2003 by the municipal government. The intent was to demonstrate that this policy fits itself in the neoliberal ideals of space planning, that is characterized by the Strategic Planning, in which the city is transformed into a commodity, factor also called urban entrepreneurialism. The strategy used by the public sector have its main goal in making the city of Santos competitive in the regional, national and global competition, therefore, appreciation of the city's heritage is happening through refunctionalization and revaluation programs of the central areas. Hence, an investigation was conducted in order to reveal the real interests involved in the execution of the municipal program of Santos, called Alegra Centro. The evaluation of this program has ultimately shown that the municipal government of Santos intends to transform the downtown area into an attractive location for new consumers and investments, especially those related to tourism activities and businesses. The interpretation of the information and collected data during the survey allowed us to understand the relationship between public policy and increased urban problems such as speculation, the spatial segregation and gentrification. So, these measures generate large socio-environmental impacts to the city, especially for those in the lower income population, that tends to be driven out of the most valuable areas of the city, leaving them with two options: fight and claim their rights or; comply with the dictates of the public and private spheres.

Keywords: center, revaluation; refunctionalization, Strategic Planning; heritage.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Planta da Vila de Santos.....	21
Figura 2 - Mapa Expansão Urbana em Santos e São Vicente.....	25
Figura 3 - Organograma do Desmembramento dos Municípios da Baixada Santista	27
Figura 4 - Mapa dos Municípios e fronteiras da Região Metropolitana da Baixada Santista	28
Figura 5 - Mapa com localização das rodovias de acesso na Baixada Santista	32
Figura 6 - Mobilidade Pendular na RMBS	37
Figura 7 - Desigualdade socioeconômica na Baixada Santista.....	38
Figura 8 - Projeto Tribuna Square	49
Figura 9 - Projeto arquitetônico da sede da Petrobrás	55
Figura 10 - Área central e porto de Santos em 1900	60
Figura 11 - Vista da área central de Santos em direção ao bairro Paquetá em abril de 1900	61
Figura 12 - Projeto de Saneamento de Santos em 1913	66
Figura 13 - Planta e Projeto de Santos em 1910	67
Figura 14 - Cartão Postal do Largo do Rosário em 1913.....	68
Figura 15 - Epicentro da prostituição em Santos	77
Figura 16 - Linha turística do bonde no Centro Histórico	94
Figura 17 - Mapa com a localização e abrangência das áreas de proteção cultural do Alegria Centro	97
Figura 18 - Folder de divulgação do Alegria Centro.....	99
Figura 19 - Projeto do Aeroporto de Guarujá.....	101
Figura 20 - Projeto arquitetônico Porto Valongo.....	103
Figura 21 - Sugestão de roteiro a pé no centro de Santos	117
Figura 22 - Localização Hotel Valongo Brasil	154
Figura 23 - Localização do Vanguarda 1 e 2.....	169
Foto 1 - Verticalização na Avenida Dona Ana Costa	48
Foto 2 - Prédio de grande porte na Avenida Presidente Wilson (beira-mar), no bairro do Gonzaga	51
Foto 3 - Vista do Bonde na Avenida Pinheiro Machado em Santos, no início do século XX.....	63
Foto 4 - Hotel Miramar, Prédio da Alfândega, Monumento a Brás Cubas, Teatro Guarany e Teatro Colyseu (Do canto superior esquerdo ao inferior direito)	70
Foto 5 - Hotéis decadentes na Avenida Senador Feijó	78
Foto 6 - Obras realizadas pelo poder público. Teatro Guarany, Teatro Coliseu, Câmara Municipal, Poupa Tempo.....	121
Foto 7 - Museu do Café na rua XV de Novembro	125
Foto 8 - Área portuária no bairro do Valongo, em maio de 2012	126
Foto 9 - Comércio na Rua General Câmara, Centro de Santos-SP	127
Foto 10 - Vista da construção do prédio Tribuna Square em maio de 2013	129
Foto 11 - Vista de alguns cortiços a partir do prédio Vanguarda 1	160
Foto 12 - Senhora Jô, uma das responsáveis pela administração da Padaria Um Só Coração, na cozinha do empreendimento	166
Foto 13 - Terreno da Padaria Um Só Coração no qual será construída a creche	167
Foto 14 - Biblioteca comunitária da ACC	168
Foto 15 - Prédios do Vanguarda 1.....	171

Foto 16 - Estágio das obras no Vanguarda I	172
Foto 17 - Salão de Festas do Vanguarda	173
Foto 18 - Prêmios conquistados pela ACC	175
Gráfico 1 - Evolução do preço médio nominal por m² nos imóveis verticais de Santos	52
Gráfico 2 - Distribuição dos investimentos de acordo com as esferas, em 9 anos de Alegria Centro	122
Gráfico 3 - Número de imóveis fechados nas APC 1 e 2 nos últimos sete anos	131
Mapa 1 - Mapa localização centro de Santos	57
Mapa 2 - Valor do rendimento nominal médio mensal em 2000	138
Mapa 3 - Valor do rendimento nominal médio mensal em 2010	139

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Crescimento da população na cidade de Santos.....	23
Tabela 2 - Participação do número de domicílios segundo sua espécie no momento do recenseamento na Região Metropolitana da Baixada Santista, entre 1960 e 2000	35
Tabela 3 - Domicílios particulares, média de moradores e percentual de domicílios vagos e de uso ocasional na RMBS.....	35
Tabela 4 - Local de trabalho e estudo na Baixada Santista	37
Tabela 5 - Das diferenças zonais: Índices de Ocupação e Aproveitamento do Solo em Santos	44
Tabela 6 - Cidades com maior índice de verticalização	46
Tabela 7 - Bens Tombados pelo CONDEPASA	113
Tabela 8 - Isenções Fiscais Concedidas pelo Alegra Centro de 2003 até março de 2013	123
Tabela 9 - As 20 cidades com lançamentos mais caros no Brasil, em 2012	150
Tabela 10 - Renda média domiciliar per capita e variação real entre 2000 e 2010.....	152
Tabela 11 - Valor médio do metro quadrado por logradouro e bairro em Santos-SP..	156
Tabela 12 - Variação do preço dos imóveis nos bairros centrais de Santos.....	157

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1- DA VILA DE ONTEM AOS ARRANHA-CÉUS DE HOJE: A URBANIZAÇÃO EM SANTOS-SP.....	18
1.1- Povoamento e urbanização: um olhar sobre o passado.....	19
1.2- A consolidação da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS): um fenômeno contemporâneo.....	25
1.3. Perspectivas futuras: verticalização e valorização da terra urbana.....	40
2- METAMORFOSE URBANA: AS MÚLTIPLAS FACES DO CENTRO DE SANTOS.....	57
2.1- O centro no século XIX e primeira metade do século XX.....	59
2.2- O abandono do centro e a consolidação de sua crise.....	74
2.3- Ações públicas e privadas no planejamento territorial urbano.....	79
2.3.1. O planejamento como forma de normatização territorial.....	80
2.3.2- O planejamento estratégico e a concepção da cidade empresa.....	84
2.3.3- Estado e Planejamento Urbano na área central: o Alegria Centro.....	93
2.4- Revitalizar: desmitificando o discurso do poder público.....	104
3. MERCANTILIZAÇÃO DA CULTURA E VALORIZAÇÃO DA TERRA: O ALEGRIA CENTRO.....	108
3.1 – Tudo se vende e tudo se compra: a cultura na ideologia neoliberal.....	110
3.2- A cidade para poucos: valorização, segregação socioespacial e gentrificação em Santos.....	136
4- AINDA HÁ ESPERANÇA: NOVAS POSSIBILIDADES E A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS DE RESISTÊNCIAS.....	162
4.1 A Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC).....	163
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	178
REFERÊNCIAS.....	182
ANEXO.....	191

INTRODUÇÃO

A Geografia como ciência social tem ressaltado ao longo da história de seu pensamento científico a análise das questões urbanas, assim, esta pesquisa visa contribuir para compreensão da atuação dos agentes públicos e privados na dinâmica da produção e consumo dos lugares, que ao longo do tempo vão perdendo e adquirindo características de acordo com as formas de planejamento impostas ao espaço urbano. Neste contexto, será enfatizada a atuação do poder público e do setor privado na estrutura urbana, partindo da análise das áreas centrais das cidades, tendo o intuito de compreender como as esferas públicas e privadas interferem significativamente nas características de uso e ocupação desse espaço e, portanto, por modificar as relações socioespaciais que nele se materializam.

Assim, para melhor entender as políticas públicas desenvolvidas no centro da cidade de Santos (SP), torna-se fundamental analisar a evolução desse espaço no decorrer do processo de urbanização das cidades brasileiras. Contudo, deve-se enfatizar que a análise será feita, primeiramente, de forma mais abrangente e, posteriormente, se aprofundará sobre o histórico de urbanização no município de Santos (SP), especialmente, sobre a ocupação do centro da cidade, já que este fragmento urbano que é o foco central da pesquisa aqui exposta.

Ao estudar o espaço urbano, torna-se essencial compreendê-lo como um espaço socialmente construído, portanto, suas características são reveladas de acordo com a análise da abordagem histórica das relações sociais e de produção desenvolvidas nesse espaço. Por meio dessa abordagem, percebe-se que as relações presentes na produção do espaço são pautadas pela ação de agentes públicos e privados. Segundo Carmo (2006), “cada um deles defende seus interesses, gerando os conflitos e as contradições” (p. 22), porém, muitas vezes, esses interesses podem se aproximar, unindo os ideais do setor privado com o público ou vice-versa. Nesse sentido, uma análise bem elaborada sobre a atuação desses agentes em determinado local apresenta grande relevância para a compreensão adequada das formas de produção e consumo do espaço urbano.

Tal fato revela o modo como será realizada a leitura da cidade, ou seja, demonstrando por meio da Geografia Crítica que as relações sociais se materializam no território, (re)produzindo o espaço. Esclarecendo segundo Lefebvre (1973) que:

[...] as relações sociais não se produzem e não se reproduzem apenas no espaço social em que a classe operária age, pensa e se localiza, isto é, a empresa. Reproduzem-se no mercado, no sentido mais amplo do termo, na vida quotidiana, na família, na <<cidade>>; reproduzem-se também onde a mais-valia global da sociedade se realiza, se reparte e é despendida, no funcionamento global da sociedade, na arte, na cultura, na ciência e em muitos sectores, mesmo no exército. (p. 110)

A realização de alguns apontamentos sobre o espaço urbano dependerá, portanto, do conhecimento aprofundado das relações sociais que polarizam a produção do espaço.

Tais ideias solidificam a hipótese do espaço ser considerado como produto, condição e meio das relações sociais, isto porque os objetos já materializados no território, oriundos de gerações anteriores, interferem nas futuras relações, podendo, deste modo, considerá-lo condição para tais (CARLOS, 2001).

Ortigoza (2010) realiza uma reflexão a respeito das interferências das formas já materializadas no espaço sobre os novos processos que o produzem, ou seja, indaga sobre o espaço como condição das relações sociais.

É importante observar que o novo não consegue se impor sem um atrito, pois o que já existe muitas vezes resiste, exigindo uma transformação dos lugares, de modo sucessivo. Desse modo, a nova lógica da produção e do consumo aprofunda as contradições entre os diferentes lugares. (p. 20)

Por outro lado, o espaço se torna produto ao compreender que as relações sociais reproduzidas em um período histórico diverso são nele materializadas (CARLOS, 2001).

O respaldo teórico do materialismo histórico e dialético também será utilizado com o intuito de melhor compreender as categorias geográficas para análise do espaço urbano. Portanto, para analisar as características atuais existentes no espaço urbano de Santos, tornou-se de suma relevância realizar uma contextualização de como as relações sociais e de produção foram gerando tal espaço, permitindo, deste modo, um entendimento completo dos fatores humanos e, conseqüentemente, da produção do espaço.

Segundo Goldmann (1986), o conhecimento real e completo dos fenômenos sociais é adquirido pela análise histórica dos fatos, que permite entender desde sua origem até a sua situação atual, portanto, a sociologia não pode ser concreta se não for histórica. Para esse autor:

Não se pode obter um conhecimento real dos fatos humanos reunindo resultados parciais e deformantes de uma sociologia coisificante e psicologista com aqueles de uma história política ou bem simplesmente positivista. O conhecimento concreto não é a soma mas a síntese de abstrações justificadas. (p. 17)

Percebe-se nas palavras de Goldmann uma crítica à visão parcial (sistêmica) dos fenômenos sociais, pois o mesmo alerta que a soma das partes não gera o conhecimento real dos fatos. Outro autor que afirma a importância do materialismo histórico é Milton Santos (2008, p. 33), defendendo que “a geografia urbana não pode dispensar a colaboração histórica, na pesquisa da evolução do fenômeno urbano, nem da estatística, para a medida dos fatos de massa”.

Vale destacar que a análise do centro da cidade de Santos é de grande relevância, pois esta área representa o núcleo do desenvolvimento e da identidade do local, isto é, a partir dele é que se desenvolvem as principais relações sociais e de pertencimento da cidade, além das atividades comerciais presentes no espaço urbano. Portanto, é na área central que se localiza, geralmente, os equipamentos essenciais para a reprodução da vida urbana, desde os templos religiosos, as sedes das instituições públicas representadas pelos prédios dos poderes executivo, legislativo e judiciário, construções que revelam os símbolos da cidade, até a concentração do comércio e prestação de serviços. Deste modo, por se tratar de um espaço que revela muitas das características gerais da cidade e que contém a síntese das relações sociais (re)produzidas no território urbano, torna-se de grande relevância a realização de um estudo que promova e identifique os principais agentes produtores desse espaço e, conseqüentemente, que permita a compreensão dos motivos e necessidades que levam algumas camadas sociais a se apropriarem desse espaço em determinado momento de sua história. Inevitavelmente, será elucidada no decorrer da pesquisa, a significativa influência dos projetos urbanos, tanto da esfera pública, quanto do setor privado, e o modo como são executados a produção do espaço em foco. Não deixando de revelar também suas implicações socioambientais para Santos, bem como para a Região Metropolitana da Baixada Santista.

A análise da apropriação do centro pode, muitas vezes, revelar os reais conteúdos que direcionaram as formas de produção e consumo da área. Nesse contexto, percebe-se a necessidade de questionar e elucidar as inúmeras formas de intervenção no ambiente urbano, que se pautam em ações públicas, assim como privadas. Portanto, torna-se totalmente expressivo a realização de um breve histórico que contemple as

características das principais formas de planejamento urbano, desde as visões mais funcionais existentes no modernismo, até a preocupação exacerbada com a estética das cidades, muito comum nos planos pós-modernos.

Dentro desta análise foi realizada uma comparação entre os planos adotados e sua consequência para a estrutura urbana e para população, revelando o interesse inerente em cada forma de planejamento. Tais planos auxiliarão na apreensão das dinâmicas existentes em áreas centrais, já que estas apresentam, normalmente, significativas transformações no decorrer dos anos, mudanças visíveis nas relações de produção e, portanto, na construção do espaço.

Nas últimas décadas, os centros das cidades foram perdendo suas funções, gerando um decréscimo dos investimentos, tanto públicos quanto privados. Cabe ressaltar que se trate de um processo que não ocorreu de forma homogênea em todas as cidades brasileiras, sendo mais frequente nas de porte médio e grande, onde as transformações econômicas, socioculturais e espaciais ocorrem com maior intensidade.

Como consequência do abandono de alguns serviços, e principalmente devido à falta de novos investimentos na região central, observou-se uma transformação quanto à população que passou a apropriar-se dessas áreas, sobretudo, pela diminuição do status social desse setor e do conseqüente decréscimo no valor das terras. Um processo que Corrêa (2001) denomina invasão-sucessão, que corresponde à saída da população preexistente e a chegada de um novo contingente, caracterizada pela “invasão” de pessoas de outra classe social, normalmente de renda inferior, a bairros que outrora eram habitados por uma classe mais abastada. Portanto, uma área que era apropriada pela sociedade de melhor renda passa a ser ocupada por uma de renda inferior.

Reconhecendo essa situação dos centros urbanos, o poder público passou a interferir na dinâmica de tais locais, executando os projetos de revalorização e refuncionalização de áreas centrais, responsáveis por influenciar na revalorização e refuncionalização do espaço construído, bem como na caracterização de um planejamento urbano voltado, muitas vezes, aos interesses do capital em detrimento do social. Promovendo, assim, um direcionamento da produção e do consumo do espaço nas áreas impactadas por essa política urbana.

Diante de tal contexto, serão analisadas as intervenções urbanísticas realizadas na área central de Santos, ressaltando sua importância como uma cidade média¹ e,

¹ Atratividade que se torna visível na análise dos movimentos pendulares e, especialmente, nos períodos de alta temporada com o deslocamento de significativa população flutuante para o município

portanto, responsável por atrair inúmeros serviços e consumidores para seu território. Fato este que ocasiona para Santos uma significativa polarização em relação aos demais municípios da Baixada Santista, conferindo, também, uma grande relevância à cidade, principalmente no quesito socioeconômico, no cenário estadual.

Tais virtudes, em comparação aos demais municípios do estado de São Paulo, foram impulsionados pela valorização das áreas litorâneas como local de residência principal ou secundária da elite financeira, tendo importância neste caso, o projeto de integração da capital do estado com essa região, por meio da construção das rodovias Anchieta e Imigrantes. Além disso, merece destaque a ampliação da relevância de Santos, a partir da consolidação da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), em 1996, a terceira maior região metropolitana do estado em termos populacionais.

Por apresentar aspectos que impõem grande dinamismo ao espaço do município, serão analisadas as consequências de uma política pública que se caracteriza pelo projeto de revitalização na área central de Santos, o Alegria Centro, na dinâmica de produção e consumo dos espaços urbanos, avaliando sua interferência na reestruturação e refuncionalização da estrutura urbana, questionando os interesses atendidos com essa política e suas implicações para a sociedade que habita tais áreas.

Assim, o objetivo geral deste trabalho consiste em analisar a atuação dos agentes públicos, privados e da sociedade civil na produção e consumo do espaço urbano, tendo como base a análise dos projetos de revitalização implantados em áreas centrais das cidades, investigando as influências destes na revalorização e refuncionalização do espaço construído, assim como no ordenamento e direcionamento do consumo na área analisada.

Para isso, buscou-se compreender o planejamento adotado no município de Santos, pautado nos processos de refuncionalização e revalorização do espaço, que se caracteriza na produção do espaço mercadoria voltado para a consolidação do turismo, embasado na valorização do patrimônio histórico.

Essa estratégia adotada pelo poder público interfere na forma de apropriação da terra na área central de Santos, assim como nas demais áreas da cidade e dos municípios de seu entorno. A intenção, portanto, é demonstrar o processo de revalorização do centro de Santos e suas consequências socioespaciais, enfatizando principalmente a

(BAENINGER; SIQUEIRA, 2009). Dinâmica esta que confere contradições e inúmeros problemas para a cidade de Santos, como os relacionados à mobilidade e aos equipamentos urbanos de consumo coletivo.

expulsão da população de menor poder aquisitivo desta área, como também de todo o município.

Dentro desse contexto, procurou-se pesquisar sobre algumas formas de resistência a esse processo, com o intuito de relatar que a sociedade civil, quando organizada, pode se impor contra os interesses hegemônicos.

Para execução da pesquisa foram utilizados alguns referenciais essenciais, como o teórico-metodológico, o empírico e o técnico. O primeiro se pautou no levantamento, leitura e seleção de uma bibliografia vasta e pertinente sobre o tema a ser abordado, com o intuito de consolidar uma análise conceitual coerente sobre o espaço urbano e, posteriormente, uma análise específica sobre o estudo de caso no município de Santos. Para isso, tornou-se necessário executar consulta e análise crítica sobre a Lei Complementar nº 470/2003, denominada Alegria Centro, além da aproximação com outros documentos públicos que permitiram um conhecimento mais aprofundado sobre as características de uso e ocupação do solo em Santos, basicamente por meio do contato e exame do Plano Diretor do município em conjunto com algumas legislações que interferem no ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos.

De acordo com o referencial empírico, foram realizados trabalhos de campo entre os anos de 2011 e 2013, que ofereceram um melhor entendimento sobre a situação existente na área analisada.

No ano de 2011 foram realizados dois trabalhos de campo com a proposta inicial de aproximar os levantamentos bibliográficos com a *práxis*, então, o primeiro contato com Santos, do ponto de vista geográfico, teve o intuito de conhecer a área de estudo, visitando alguns pontos considerados turísticos do centro da cidade para, posteriormente, conhecer o território como um todo.

O segundo trabalho de campo realizado em 2011 se pautou no contato inicial com o poder público municipal, o que permitiu obter maiores informações sobre o programa Alegria Centro, principalmente com o acesso a legislação que instaurou o projeto, ou seja, a Lei Complementar nº 470/2003.

O ano de 2012 foi mais proveitoso em relação à compreensão da nova dinâmica adotada no centro de Santos que, conseqüentemente, interfere também em todo seu território. Já que a primeira visita de campo no ano foi aproveitada para realização de entrevistas abertas com os transeuntes e comerciantes instalados na área central, tendo

como tema central das perguntas as consequências oriundas do Alegria Centro para cada setor.

A segunda visita de campo em 2012 proporcionou uma grande aproximação com os coordenadores e responsáveis pelas políticas públicas da cidade, especialmente com o Chefe do Departamento de Revitalização Urbana, Ney Caldato Barbosa, e alguns membros do Escritório Técnico do Alegria Centro.

Em 2013, o trabalho de campo realizado permitiu o contato com alguns agentes ligados ao setor imobiliário, especialmente com a execução da entrevista aberta com Hélio Costacurta, diretor de uma construtora da Baixada Santista e administrador de imóveis atuante na região.

Durante o mesmo trabalho de campo foi possível conhecer e compreender a atuação da Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC), que revelaram opinião da população que está sofrendo inúmeros impactos econômicos e culturais devido à execução do programa Alegria Centro. Tais contatos foram fundamentais para nortear e embasar as discussões sobre as consequências impostas pelos planos públicos aos habitantes e para a estrutura urbana de Santos.

Já em relação aos dados técnicos, foram coletados materiais cartográficos e elaborados gráficos e tabelas, com base em dados estatísticos de órgãos confiáveis, que procuraram demonstrar algumas questões relevantes para o estudo. Buscou-se, assim, a obtenção de um maior suporte quantitativo e qualitativo, que foram essenciais para a comprovação de alguns fenômenos abordados na pesquisa, especialmente, aqueles que atuam diretamente nas formas de produção e apropriação do espaço urbano.

A meta central foi compreender como a forma de planejamento urbano adotada em um determinado período pode originar inúmeros problemas para as cidades. Nesse caso específico, sendo representados, sobretudo, pela mercantilização da cultura e a consolidação da segregação socioespacial e da gentrificação nas cidades.

1- DA VILA DE ONTEM AOS ARRANHA-CÉUS DE HOJE: A URBANIZAÇÃO EM SANTOS-SP

“Tal como uma obra arquitectónica, a cidade é uma construção no espaço, mas uma construção em grande escala, algo apenas perceptível no decurso de longos períodos de tempo.” (LYNCH, 1997, p. 11)

Com o intuito de conhecer a situação atual do centro na cidade de Santos, torna-se fundamental realizar uma análise histórica do processo de urbanização no município para, posteriormente, avaliar com maior propriedade a dinâmica e os principais fatores que regem esse espaço.

Vale ressaltar antes de tudo, que a análise histórica proposta neste capítulo terá uma visão geográfica, portanto, distancia-se dos métodos da História, já que não promove uma análise detalhada, buscando apenas os marcos temporais essenciais a interpretação da consolidação do espaço urbano em Santos e, conseqüentemente, na Baixada Santista, destacando as relações sociais e de produção existentes nesse território.

Desse modo, será explanada uma breve contextualização histórica da formação da cidade de Santos, partindo da sua fundação como vila, passando por sua elevação à categoria de cidade, assim como demonstrando a consolidação da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) e, finalmente, apontando para uma abordagem sobre a situação urbana atual e as previsões para o espaço urbano da Baixada Santista, avaliando seu processo de constante valorização e verticalização.

A compreensão da evolução urbana na Região Metropolitana da Baixada Santista é de suma importância para a análise principal desta dissertação, isto é, as características atuais e os projetos executados na área central do município de Santos, já que fornecerá forte respaldo para verificar as condições socioeconômicas e culturais dos municípios envolvidos. Isto porque o contexto histórico da urbanização em Santos permitirá uma melhor aproximação com as particularidades existentes na região quanto ao uso e ocupação do espaço no decorrer dos períodos analisados, destacando as relações presentes e suas conseqüências para a estrutura urbana, bem como para a reprodução das relações sociais na região. Tal análise procurará integrar a situação da população que habita e produz o espaço, evidenciando constantemente, a relação dialética entre espaço urbano e relações sociais.

1.1- Povoamento e urbanização: um olhar sobre o passado

A história² de Santos está vinculada ao período do Brasil Colônia, já que o início de seu povoamento ocorreu, sobretudo, devido à junção entre a antiga preferência de ancoragem das embarcações nesse local, antes mesmo da chegada de Martim Afonso, e as atividades realizadas por Brás Cubas, que recebeu a concessão da Capitania de São Vicente no ano de 1536, construindo, posteriormente, o primeiro monjolo do Brasil, além do primeiro Hospital de Misericórdia. De acordo com Petrone: “em 1534 já estaria esboçado um modesto núcleo, povoado de Enguaguaçú, com várias casas, roças de cana, engenho e trapiches” (1965a, p. 45).

Visando relatar a formação da feitoria de São Vicente, Petrone (1965a) esclarece que o pau-brasil não era encontrado nessa área, portanto, não seria esta atividade a responsável pela criação de tal entreposto. De acordo com o mesmo autor (p. 15), “o produto objeto de comércio em São Vicente pré-afonsino deve ter sido o próprio indígena e São Vicente deveria ser, portanto, uma feitoria de escravos”.

Após a chegada do donatário Martim Afonso na Baixada Santista, a área passou a se desenvolver por meio da economia pautada no sistema de *plantation* de cana de açúcar, sendo construídos muitos engenhos no local. A função dos engenhos era, nesse momento, muito mais ampla do que simplesmente abastecer o contexto regional, isto é, seu principal papel era o comércio mundial, especialmente, o abastecimento do produto em países de clima temperado (PETRONE, 1965a).

Entretanto, mesmo com o investimento no setor de *plantation* no litoral vicentino, pode-se afirmar que a área nunca apresentou grande destaque na produção e no comércio mundial da cana de açúcar. Petrone esclarece esta característica alegando que “a decadência da lavoura canavieira no litoral vicentino foi de tal maneira rápida, verificando-se tão próxima da própria implantação” (1965a, p. 21). Dentre os motivos que explicam o declínio da produção, o próprio Petrone (1965a), correlaciona-os com a distância da área produtora em relação aos mercados consumidores europeus, a restrição promovida por extensas áreas de manguezais, assim como os limites territoriais impostos pela Serra do Mar para a expansão da prática agrícola da cana de açúcar.

² Esta retrospectiva histórica está embasada nas obras de: Petrone (1965), Araújo Filho (1965), Lecocq Müller (1965) e Mello (2008).

Assim, evidencia-se a melhor situação do Nordeste brasileiro nessa atividade, sendo o principal exportador do produto no período.

Santos foi fundada como Vila no ano de 1546, tendo como ponto inicial desse processo os marcos de Outeiro de Santa Catarina, o hospital, a Câmara Municipal e os quartéis. Fato este conquistado após a transferência do porto para o Lagamar Enguaguaçu, localizado em frente ao Outeiro, junto ao limite atual entre os bairros do Centro e Paquetá. Por esse motivo, o povoado recebeu a denominação de Porto da Vila São Vicente (MELLO, 2008).

Ao analisar a ocupação e desenvolvimento dos aglomerados na ilha de São Vicente no início do século XVI, evidencia-se que a área, localizada na porção nordeste, obteve maior êxito se comparada com a vila vicentina. Araújo Filho (1965a), ao elucidar sobre os fatores que permitiram essa diferença, demonstra que Santos apresentava vantagem devido:

A qualidade e amplitude do estuário de Santos, de águas claras e profundas, com livre comunicação com o oceano pela Barra Grande; melhor posição em relação aos outros trechos habitados da Baixada e com as vias que demandavam o planalto; o sítio urbano mais resguardado e com maior riqueza de aguadas (vindas das nascentes setentrionais do Maciço Santista) e, principalmente, a existência de mais prósperas lavouras nas proximidades do futuro aglomerado. (p. 23 - 24)

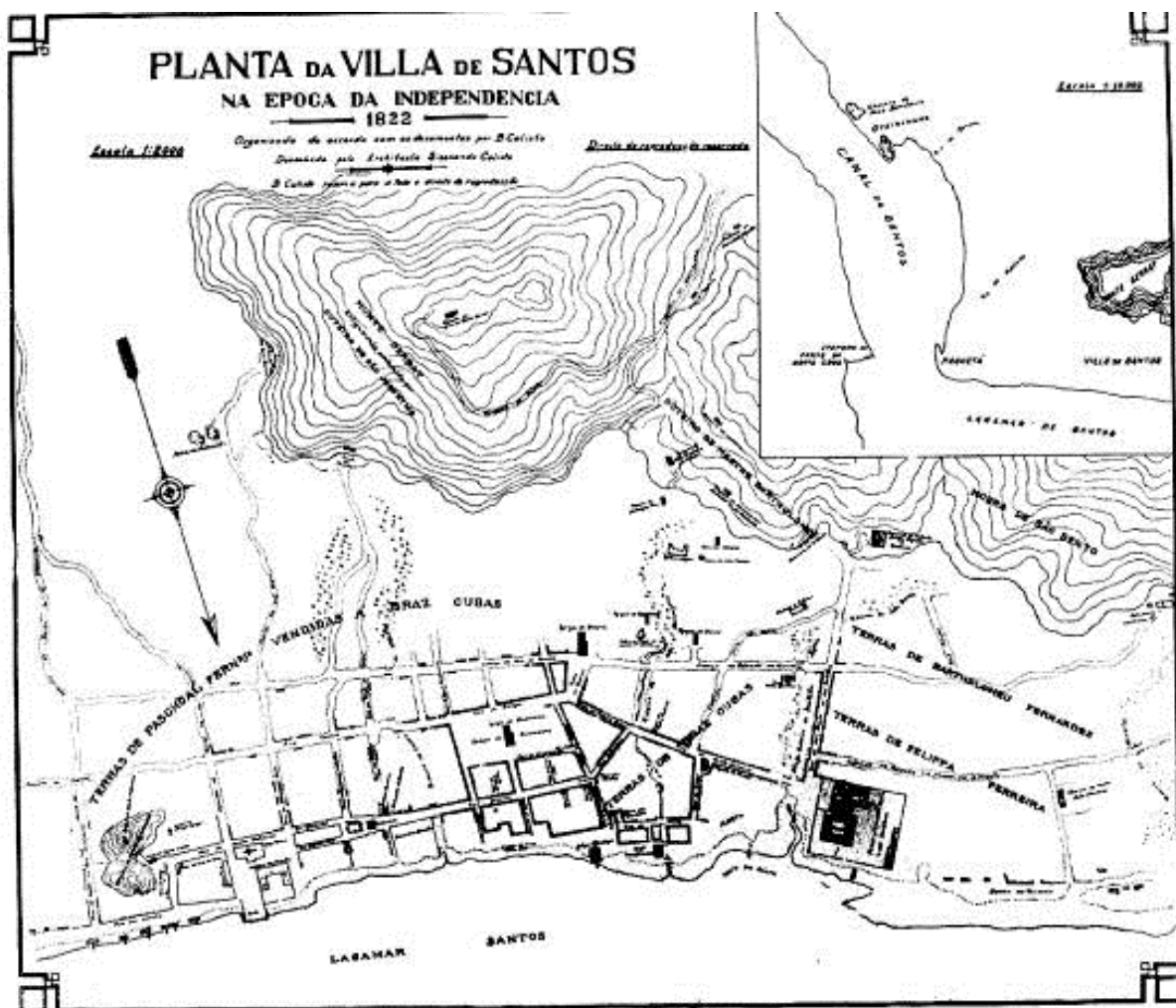
Contudo, durante os séculos coloniais, a Vila pouco se desenvolveu, estagnando-se em suas atividades e ocupação, que não ultrapassou os limites da área central até o século XVIII. Tal fato se fez presente, sobretudo, em consequência de seus elementos naturais, como o clima impróprio para determinadas lavouras tropicais e o solo pobre, que dificultavam o cultivo da cana de açúcar, além, das históricas questões políticas, representada pela falta de interesse da Metrópole portuguesa para com esta capitania (ARAÚJO FILHO, 1965a).

No decorrer da segunda metade do século XVIII até o início do século XIX, o Porto de Santos e, conseqüentemente, o litoral vicentino, se caracterizaram como instrumentos de uma economia voltada para o exterior, marcada pelo escoamento da cana de açúcar vinda do planalto. Isto porque as estradas de Santos eram as responsáveis pela rota entre a zona das lavouras e o litoral e, posteriormente, o porto tinha a função de transportar os produtos aos países europeus. Sendo assim, as relações entre planalto e mercado externo tinham o intermédio de Santos: além do escoamento

da cana das áreas produtoras para a Europa, o Porto de Santos também tinha o papel de abastecer o mercado interior com os produtos que vinham de fora, são exemplos disto o carregamento de sal, vinhos portugueses, fardos de mercadorias, ferragens e muitos outros produtos estrangeiros (PETRONE, 1965b).

A figura 1 demonstra como era representada territorialmente a Vila de Santos em 1822, no período em que tinha 4.781 habitantes e aproximadamente 25 ruas (MELLO, 2008). Permite-se concluir por meio da análise dessa planta, o desenvolvimento ainda incipiente de Santos, possuindo limites territoriais pouco extensos. Observa-se ainda sua área urbana localizada no que hoje é conhecido como centro comercial e em seu entorno.

Figura 1 - Planta da Vila de Santos.



Fonte: Novo Milênio

Já em 1839, a Vila passou para a categoria de cidade de Santos, tendo a sua abrangência pouco expandida em relação à outrora, delimitando-se em áreas referentes ao atual centro. A partir desse momento, o bairro central do Valongo tornou-se o principal núcleo comercial da cidade, especialmente, por sua localização próxima ao caminho que leva a São Paulo. Este local era o que apresentava as melhores condições quanto aos equipamentos urbanos, destacando a presença de hotéis, armazéns e residências da elite local (MELLO, 2008). Portanto, já se percebe que a ocupação do centro estava totalmente vinculada ao poder aquisitivo da população, isto é, essas áreas abrigavam a camada mais rica da sociedade, bem como os comércios e serviços para ela voltados.

Contudo, a cidade de Santos se desenvolveu, sobretudo, a partir da segunda metade do século XIX, devido a ascensão do café no país, que se sobrepôs ao açúcar quanto ao volume de exportação (PETRONE, 1965b). Segundo Petrone, a produção de café passou de 590.066 arrobas, em 1836, para 3.534.256 arrobas em 1854. Aumento este muito significativo em um curto período de tempo, mudança determinante para que São Paulo se transformasse em uma das principais áreas produtoras de café no mundo.

Sendo assim, o Porto de Santos, que outrora era pouco utilizado para a distribuição do açúcar, passou a ser essencial para a exportação do café, chegando a ser denominado de “Porto do Café”. Nesse período inicia-se o processo que levaria a consolidação de Santos como um centro urbano de destaque no cenário paulista, tornando a região central o local de moradia dos barões de café, marcada pela construção de grandes casarões. Vale ressaltar que a consolidação de Santos como o principal caminho para exportação do café teve sua origem com a mudança do local de produção do Vale do Paraíba para o Centro-Oeste do estado de São Paulo, pois:

O Vale do Paraíba, já então importante área cafeeira, em sua maior parte era abrangido pela hinterlândia do porto do Rio de Janeiro e, conseqüentemente, sua produção agrícola exercia influência praticamente nula na circulação para Santos. À medida que as lavouras cafeeiras foram sendo organizadas nas Zonas Central, da Mogiana e da Paulista (aqui utilizando uma forma mais recente para denominá-las) cresceu, paralelamente, o fluxo de sua produção para o porto de Santos, de tal forma que este, anteriormente modesto exportador de açúcar, acabou definindo-se como porto do café por excelência, e o caminho do mar como caminho do café. (PETRONE, 1965b, p. 126)

Paralelamente a ascensão da importância do Porto de Santos para o escoamento do café, a cidade atravessou por um crescimento populacional muito elevado. Lecocq-Müller (1965, p. 149) enfatiza que:

Não tendo sido região produtora de café fato que em outras áreas desencadeou o grande crescimento demográfico, foi, evidentemente, a crescente importância de Santos como porto e centro comercial do café que explica a intensificação de seu ritmo de crescimento demográfico.

A tabela 1 apresenta o crescimento populacional no decorrer dos anos na cidade de Santos, evidenciando, assim, o seu significativo crescimento demográfico, que de acordo com Lecocq-Müller (1965), foi superior ao existente no estado de São Paulo, em especial nas primeiras décadas do século XX.

Tabela 1 - Crescimento da população na cidade de Santos

População (hab.)	Crescimento (%)
1886 – 15 605	-----
1900 – 50 389	222,9
1920 – 102 589	103,6
1940 – 136 109	32,0
1950 – 228 568	67,9
1960 – 331 709	45,1

Fonte: LECOCQ-MÜLLER, 1965. Adaptado por Felipe Comitre.

Com a expansão da produção do café e a necessidade de seu transporte, necessitou-se substituir o antigo sistema de muares para o deslocamento do produto, fato este consolidado em fevereiro de 1867, com a inauguração da ferrovia que ligou Santos a Jundiá passando por São Paulo. Esta mudança afetou significativamente a estrutura urbana de Santos, como explica Mello (2008):

A inauguração da era ferroviária representou o primeiro passo para transformar Santos numa das mais importantes cidades do país. Esse foi o primeiro passo para a remodelação urbana que se estabeleceria no Centro Velho: ao redor da estação apareceram novos lugares de convivência: os quiosques ali instalados eram ponto de encontro da população; criou-se novas possibilidades de emprego para a própria população, atraindo mão-de-obra de fora da cidade. (p. 23)

Sendo assim, para entender a ascensão do fenômeno de urbanização em Santos e, conseqüentemente, na Baixada Santista torna-se, imprescindível, relacioná-lo com o papel da atividade cafeeira no estado de São Paulo durante a segunda metade do século

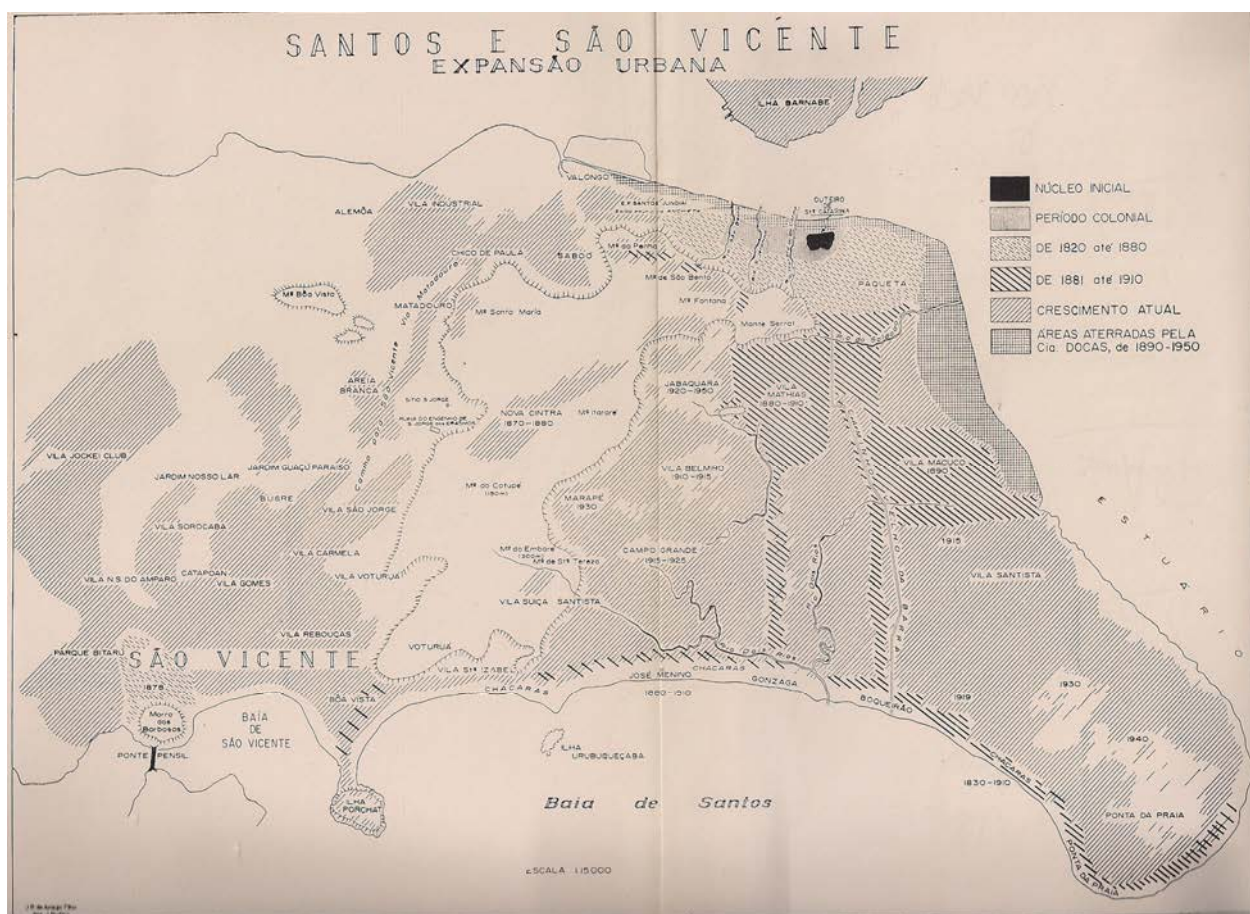
XIX e meados do século XX. Já que o desenvolvimento desse setor proporcionou a expansão das relações comerciais presentes no Porto de Santos, bem como promoveu a construção de uma rota de ligação mais eficiente entre o planalto e o litoral, concretizando, enfim, o crescimento urbano na região. Para Araújo Filho, a construção das linhas férreas do planalto até o litoral foi “o primeiro passo que levou Santos a despir-se das roupagens coloniais e transformar-se, não apenas no grande porto que hoje é, mas também numa das importantes cidades brasileiras” (1965a, p. 29).

Avaliando as consequências do crescimento populacional e urbano na estrutura urbana da Baixada Santista, Araújo Filho (1965a, p. 23) afirma que:

Como resultado desse rapidíssimo crescimento, houve a conurbação dos dois velhos aglomerados, em duas áreas distintas: a da praia, através do casario que se multiplicou pela Praia do Itararé, ligando assim dois bairros praianos no início do século, o do José Menino e o de Boa Vista; e a do interior, através do velho Caminho de São Vicente, transformado em estrada de ferro desde fins do século passado até o início deste e, depois, em linhas de bondes e estrada de rodagem, e cujas ruas e avenidas atuais interligaram os bairros santistas do Matadouro e Areia Branca aos Vicentinos de Vila São Jorge, Vila Carmela, Jardim Guaçu, Paraíso, etc.

Houve, então, uma grande expansão urbana entre São Vicente e Santos, que culminou na junção do tecido urbano de ambas, como pode ser observado na figura 2.

Figura 2 - Mapa Expansão Urbana em Santos e São Vicente.



Fonte: J. R. de Araújo Filho (1965a).

Partindo da análise da figura 2, juntamente com o apoio histórico apresentado anteriormente, evidencia-se o crescimento urbano destas cidades a partir de períodos estabelecidos, facilitando a compreensão do processo de conurbação entre esses municípios pelos caminhos da praia e do interior.

1. 2- A consolidação da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS): um fenômeno contemporâneo

A constante evolução da urbanização do município de Santos em conjunto com as cidades localizadas em seu entorno, aliada a concretização de alguns fatores presentes no espaço urbano dessa área, convergiram para formação da Região Metropolitana da Baixada Santista, implantada pela Lei Complementar Estadual nº 815/96. Vale ressaltar que essa urbanização ocorreu das cidades centrais, sobretudo Santos e São Vicente, para as demais, promovendo assim, o processo de conurbação entre os municípios localizados em seu entorno (ZÜNDT, 2006).

De acordo com Zündt (2006):

Esse processo esteve também associado ao *boom* imobiliário gerado pelo veranismo e pela implementação de grandes infra-estruturas e indústrias na região, além das sucessivas ampliações do porto ocorridas no século XX. (p. 316)

Como resultado da unificação urbana entre as cidades da Baixada Santista houve, também, um processo de integração socioeconômica entre elas. Além disso, o crescimento populacional e, por conseguinte, a concretização de uma elevada densidade demográfica na região também estimulou a formação da Região Metropolitana.

Para estudar e analisar as principais características de formação e consolidação de uma região metropolitana é fundamental compreender o que a Constituição Federal do Brasil define com relação a essa classificação, isto é, quais são os requisitos básicos para sua existência e inclusão de determinados municípios, e outros não. Sendo assim, de acordo com a Constituição Federal, em seu artigo 25, parágrafo 3º:

Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum. (p. 19)

Já a Constituição Estadual em seu artigo 153, parágrafo 1º, defende que:

Considera-se Região Metropolitana o agrupamento de municípios limítrofes que assuma destacada expressão nacional, em razão de elevada densidade demográfica, significativa conurbação, e de funções urbanas e regionais com alto grau de diversidade, especialização e integração sócio-econômica, exigindo planejamento integrado e ação conjunta permanente dos entes públicos nela atuantes. (JAKOB, 2003, p. 33)

E, finalmente, a Diretoria de Assuntos Metropolitanos da Região Metropolitana da Baixada Santista define Região Metropolitana como:

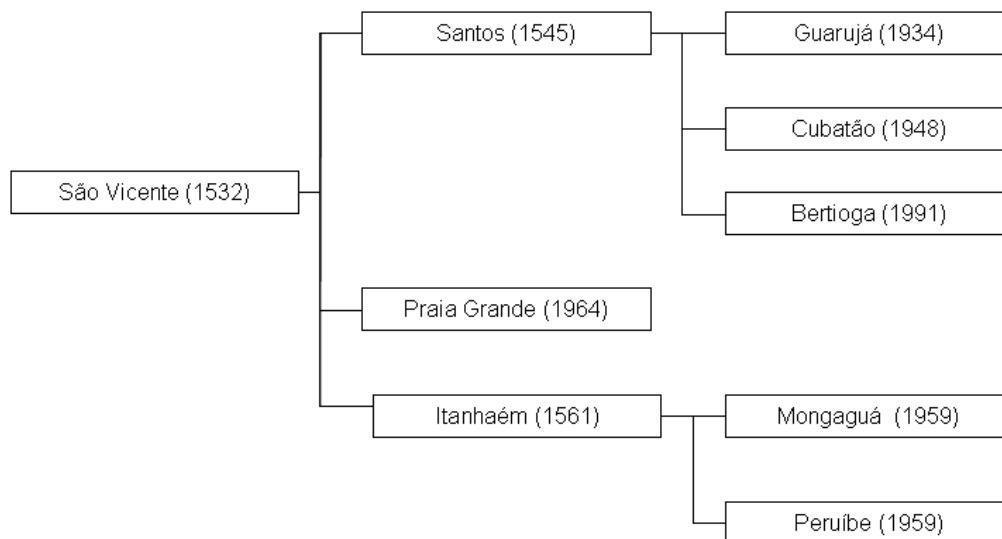
Uma região densamente urbanizada constituída por municípios que, independente de sua vinculação administrativa, fazem parte de uma mesma comunidade sócio-econômica e cuja interdependência gera a necessidade de coordenação e realização de funções públicas de interesse comum. (DAM, 2002, apud JAKOB, 2003, p. 33)

Devido a existência de muitos desses fatores na Baixada Santista, os municípios da região optaram pela integração de seus planejamentos, passando a adotar ações em conjunto a partir do ano de 1996. Deste modo:

A Região Metropolitana da Baixada Santista foi criada pela Lei Complementar Estadual nº 815, de 30 de julho de 1996, publicada no Diário Oficial v.106, n.145, de 31 de julho de 1996, sob a gestão de Mário Covas como governador do Estado de São Paulo. O artigo 1º declara: “Fica criada a Região Metropolitana da Baixada Santista como unidade regional do Estado de São Paulo, compreendida pelo agrupamento dos Municípios de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente”. O parágrafo único deste artigo cita que “Integrarão a Região Metropolitana os Municípios que vierem a ser criados em decorrência de desmembramento ou fusão dos Municípios integrantes da Região”. (JAKOB, 2003, p. 33)

Vale ressaltar que os municípios que hoje formam a Região Metropolitana da Baixada Santista foram se originando por meio do desmembramento do município de São Vicente no decorrer dos anos. A figura 3 demonstra tais divisões, com suas respectivas datas de fundação.

Figura 3 - Organograma do Desmembramento dos Municípios da Baixada Santista



Fonte: Fundação Saede, apud BAENINGER & SIQUEIRA (2009).

A RMBS apresenta uma área total de 2.373 quilômetros quadrados e uma população, no ano de 2010, de 1.662.392 habitantes (CENSO, 2010). Tais características atribuem a ela a terceira colocação em relação às maiores regiões metropolitanas do estado de São Paulo, em termos populacionais. Ainda analisando os dados demográficos, sabe-se que nos períodos de férias, a região recebe um número de pessoas equivalente a sua população total, que acabam se distribuindo por seus municípios, evidenciando assim, um grande potencial de turismo sazonal presente (EMPLASA, 2012).

A figura 4 demonstra espacialmente a delimitação dos municípios da RMBS.

Figura 4 - Mapa dos Municípios e fronteiras da Região Metropolitana da Baixada Santista



Fonte: AGEM.

É importante salientar que o desenvolvimento das cidades situadas na Baixada Santista foi responsável por dinamizar suas relações, bem como entre a região e o estado de São Paulo. Avaliando este aspecto em relação às questões populacionais, a RMBS na década de 1940, representava quase 3% da população do estado, e desde esse período o crescimento populacional se manteve sendo que se manteve “num ritmo maior que a taxa de crescimento estadual” (BAENINGER; SIQUEIRA, 2009, p. 27). Esse ritmo de crescimento superior ao do estado de São Paulo se sustentou/conservou durante os períodos de 1980/1991 com 2,18%, e de 1991/2000, com 2,17%. Entretanto, evidencia-se uma grande queda na taxa de crescimento tanto no estado quanto na RMBS no período de 2000/2010, com taxas que se assemelham à média do país, 1,2% (MORELL; BRANDÃO; VÁZQUEZ, 2011). Atualmente, o número de habitantes da RMBS corresponde a 4,03% da população do estado de São Paulo (CENSO, 2010).

Por outro lado, ao verificar a polarização dos municípios que compõe a RMBS, aquele que apresenta maior destaque é Santos, por apresentar um povoamento mais antigo, assim como um processo de urbanização mais completo. Portanto, esse município é o responsável por abrigar os principais postos de trabalho no que se refere à

remuneração, sendo muitos deles “associados ao setor terciário e à presença do porto de Santos (transporte de cargas, exportação, importação e turismo).” (YOUNG, 2008, p. 34).

Contudo, as demais cidades que formam a RMBS não se caracterizam exclusivamente por serem “cidades dormitórios” do núcleo central da região, visto que algumas delas atuam de forma efetiva na dinâmica econômica regional. Um exemplo disso é elucidado com as transformações socioeconômicas existentes na região, já que com o decorrer das décadas, especialmente a partir de 1950, houve uma expressiva ascensão econômica de Cubatão, proveniente da instalação de indústrias petroquímicas, que a tornaram um local de grande atração para a população, aliado a uma polarização econômica no setor industrial.

Com o intuito de melhor compreender as transformações que ocorreram durante esse período na região, é importante apontar que na década de 1940, Santos era responsável por 80% do valor da produção industrial, 99% do comércio e 88% dos serviços da Baixada Santista, sendo responsável, portanto, por praticamente todo dinamismo econômico da região (JAKOB, 2003). Entretanto, a partir de 1950:

O parque industrial implantado no município de Cubatão, integrado à estratégias estabelecidas no “Plano de Metas” de Juscelino Kubitschek (em 1956) passou a ser o responsável pelo dinamismo econômico e urbano da Baixada, com o porto de Santos entrando em uma nova fase, se relacionando com o ciclo da industrialização pesada. Em 1960, Cubatão passou a responder por 72,5% do valor da produção industrial da região, e Santos apenas 25,7% (SANTOS, 1992, apud JAKOB, 2003, p. 36 - 37)

Verifica-se, portanto, uma ascensão de Cubatão quanto à relevância econômica, principalmente no setor secundário, com expressiva influência da fundação da Companhia Siderúrgica Paulista (COSIPA) em 1953, em detrimento da atuação industrial de Santos na RMBS. Porém, este município consolidava, nessas décadas, sua característica de centro portuário, sendo fundamental para o desenvolvimento da região (BAENINGER; SIQUEIRA, 2009).

A partir desses dados e informações observa-se que ambos os municípios apresentam significativa relevância quanto à polarização econômica. Entretanto, é o município de Santos que detém o *status* de núcleo central, isto é, que possui a centralidade administrativa, comercial, sendo assim, dotado pelos principais equipamentos e serviços urbanos da Região Metropolitana da Baixada Santista.

Analisando a situação do setor secundário em Santos, compreende-se o acentuado declínio em sua participação na produção industrial durante a década de 1960, porém, sua atuação no setor ainda assim era responsável por, aproximadamente, um quarto do total da RMBS. Confirma-se, então, sua importância regional também no quesito industrial, pois ainda que o setor secundário passasse por uma decadência, a cidade, como já foi dito anteriormente, ainda apresentava relevância na área, e consolidava sua função portuária, agora não mais dependendo exclusivamente do café, mas sim de um contexto industrial e comercial mais amplo.

O crescimento econômico da Baixada Santista refletiu diretamente em sua dinâmica demográfica, já que a década de 1950 se caracterizou pelo maior ritmo de crescimento populacional na região, superior ao do estado. De acordo com Baeninger e Siqueira (2009), a RMBS cresceu 4,67% a.a. contra 3,45% a.a. do estado de São Paulo, iniciando, assim, a elevação da densidade demográfica de seus municípios juntamente com a incidência de um maior índice de urbanização nos mesmos.

As décadas de 1960 e 1970 se pautaram pela junção entre a já conquistada consolidação do parque industrial e a expansão de equipamentos urbanos, infraestrutura, atividades terciárias, além de uma maior relevância no setor da construção civil na RMBS. Desse modo, no transcorrer da década de 1970, ocorreu a implantação e ampliação de algumas unidades industriais, merecendo destaque a expansão da COSIPA, assim como da PETROBRAS, oriundas, sobretudo, da atuação do poder público na região. Com o objetivo de promover a desconcentração industrial no estado, efetivou-se, nesse momento, o processo de metropolização da região. Segundo Baeninger e Siqueira (2009):

O grande investimento do Estado em obras de infra-estrutura, nesse período, proporcionou a construção da Rodovia dos Imigrantes em 1976, o que contribuiu para o aumento de empregos na região, além de efeitos positivos no desempenho industrial, no complexo portuário e no turismo. (p. 29)

As melhorias nas vias de acesso à Baixada Santista, representada especialmente pela implantação da Anchieta, em 1947, e posteriormente pela Rodovia dos Imigrantes, em 1976, proporcionaram um maior desenvolvimento para a região juntamente com uma expressiva mudança em sua estrutura urbana. Isto porque o escoamento dos produtos vindos do planalto e das demais localidades do interior do país estava

condicionado a melhores condições de logística, bem como na qualidade e velocidade do transporte de mercadorias até o Porto de Santos.

Como consequência do aumento de produtos destinados ao centro de distribuição de Santos, o complexo portuário da cidade também aumentou consideravelmente seus rendimentos, já que a ascensão das relações comerciais presentes no porto interferiu diretamente em um melhor desempenho econômico.

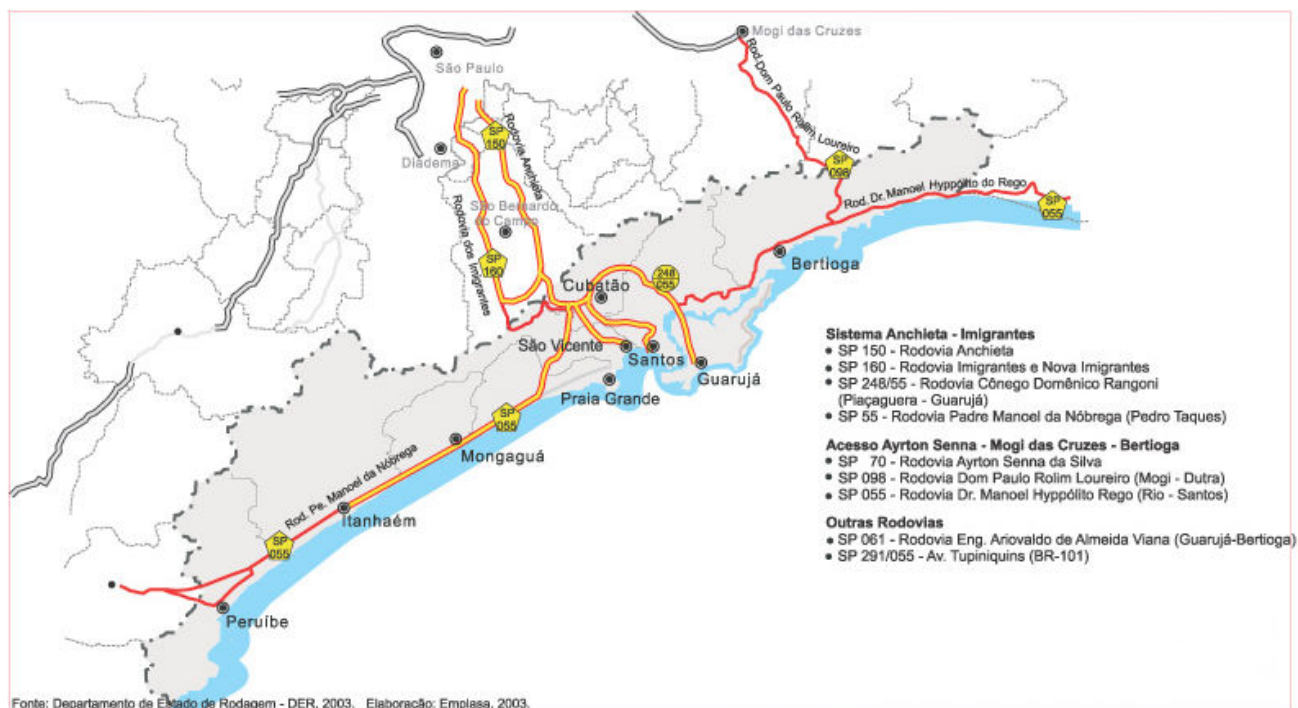
Após a inauguração da Rodovia dos Imigrantes, ocorreu na Baixada Santista uma alteração em sua dinâmica demográfica, responsável por fomentar o processo de ocupação da área, processo solidificado pela fluidez que o território passou a adquirir ao facilitar o deslocamento da população vinda de São Paulo para o litoral. Nesse momento, a Baixada Santista passou por um efetivo processo de loteamento que gerou sérios danos à natureza, já que vastas áreas de vegetação foram retiradas em prol da construção de imóveis para a população que se interessava em possuir um imóvel na praia. Em decorrência dessa urbanização voltada ao turismo, originou-se um *boom* imobiliário, com grande atuação da especulação imobiliária nas áreas mais dotadas por equipamentos urbanos (ZÜNDDT, 2006).

Cruz (2007) relata a importância do desenvolvimento da estrutura rodoviária no país como responsável por estimular a atividade turística, defendendo que:

A “rodoviarização” do território, resultado das políticas públicas de transporte voltadas à integração do território nacional, e outros fatores como emergência das classes médias e valorização da praia como destino de lazer são propulsores da criação de destinos turísticos ao longo da costa. (p. 53 – 54)

A figura 5 demonstra os principais eixos viários que permitem a ligação com a Baixada Santista.

Figura 5 - Mapa com localização das rodovias de acesso na Baixada Santista



Fonte: AGEM.

A conjuntura entre desenvolvimento industrial em Cubatão e polarização econômica e administrativa de Santos demonstra que a produção e, conseqüentemente, a distribuição da riqueza na RMBS não ocorre de forma homogênea em todo seu território, solidificando a ideia da existência de uma hierarquização do espaço na região, na qual as cidades mencionadas, principalmente Santos, apresentam uma posição de centralidade.

Segundo Corrêa (2001):

É através da rede hierarquizada de localidades centrais, isto é, das numerosas cristalizações materiais diferenciadas do processo de distribuição varejista e de serviços, que se realiza, em um amplo território sob o domínio do capitalismo, a articulação entre produção propriamente dita e consumo final. (p. 20)

Aprofundando a análise sobre a hierarquização do espaço urbano, torna-se imprescindível entender que este espaço se “revela enquanto condição, meio e produto da ação humana – pelo uso -, ao longo do tempo” (CARLOS, 2004, p. 7). Diante de tal concepção, “ao produzir sua existência, a sociedade reproduz, continuamente, o espaço” (CARLOS, 2001, p. 11).

Deste modo, ao compreender que o espaço urbano é produto das relações sociais, e que estas são reguladas pelo modo de produção capitalista, isto é,

caracterizam-se pela diferenciação da sociedade em classes, a compreensão de sua fragmentação e hierarquização é facilitada. As diferenças entre as classes sociais são materializadas na cidade, interferindo, portanto, nas formas de produção e apropriação do espaço urbano.

Corrêa (2001) defende que essa hierarquização do espaço é responsável, também, por interferir na reprodução das classes sociais no território, sendo este apropriado por meio do consumo diferenciado de bens e serviços oriundos das localidades. Portanto:

A rede de localidades centrais cumpre simultaneamente dois papéis que são complementares: de um lado constitui-se um meio para o processo de acumulação capitalista, e de outro, constitui-se em um meio para a reprodução das classes sociais. (CORRÊA, 2001, p. 25)

A hierarquização gera a formação de um espaço urbano fragmentado, causado pela atuação do capitalismo, efetivando a produção de diferentes paisagens, isso é, formando um mosaico urbano caracterizado pela diferença entre os usos do espaço (CORRÊA, 2001). Como resultado de tal processo, as regiões se diferem quanto a padrões de densidade populacional, nível e distribuição de renda, “manutenção de padrões culturais tradicionais, bem como o aparecimento de um sistema viário específico e a manutenção ou aparecimento de estruturas comerciais apropriadas” (CORRÊA, 2001, p. 28). Os fragmentos de espaço, entretanto, possuem articulação entre si, conquistada por sistemas de transporte e telecomunicação, que permitem, então, a mobilidade de mercadorias e pessoas, assim como a circulação de informações, capital e ideologias.

Essa dinâmica é responsável por tornar o espaço um resultado das relações entre os fixos e os fluxos presentes na cidade. De acordo com Santos (2000, p. 114), os fixos são “entre outros, pontos de serviço, pontos produtivos, casas de negócio, hospitais, casas de saúde, ambulatórios, escolas, estádios, piscinas e outros lugares de lazer”, tratam-se, portanto, das características técnicas construídas em determinados espaços. Já os fluxos são explicados pelos movimentos presentes no espaço, representados desde o deslocamento diário da população, da circulação, distribuição e consumo das mercadorias, até a circulação de informações inerentes a realidade urbana atual.

Ao relacionar os fixos e fluxos com a dinâmica das relações sociais e econômicas presente na RMBS, evidencia-se a concentração de maior quantidade de fixos na cidade de Santos, sendo estes caracterizados tanto pela esfera pública,

destacando sua função administrativa, quanto pela privada, através de indústrias e serviços. Segundo Milton Santos (2000, p. 114), os fixos públicos “se instalam segundo princípios sociais, e funcionam independentemente das exigências do lucro”, já os privados “são localizados segundo a lei da oferta e procura, que regula também os preços a cobrar”. Como consequência desse fator, o município de Santos recebe enorme quantidade de fluxos em seu território, que podem ser exemplificados pelos deslocamentos diários para o emprego da população que reside em cidades vizinhas, bem como pela circulação e distribuição de mercadorias, tendo uma grande relevância neste último caso, o Porto de Santos.

O processo de metropolização, logo, o desenvolvimento econômico na Baixada Santista favoreceram o potencial de atração populacional da cidade. A partir da melhora econômica, houve o deslocamento de um grande contingente populacional para a Baixada, que passou a se fixar nesse local em busca de melhores condições de vida. Segundo André Santos (2008), o quadro populacional da região passou de 260.252 habitantes em 1950 para mais de 900 mil em 1980. Ainda, “o espaço urbano da orla em Guarujá e Praia Grande, passando por Santos e São Vicente começa, a partir dos anos 60, a ser ocupado pelos ‘arranha-céus’ transformando toda a paisagem da região.” (SANTOS, 2008, p. 64).

Concomitante a esses fatores, o desenvolvimento de um sistema de transporte adequado, culminando em uma grande melhoria no acesso a Baixada Santista, ocasionou a expansão do turismo nos municípios da região. Voltado tanto para classe popular, utilizando o transporte público, quanto para as classes de melhor poder aquisitivo, por meio do transporte individual, A melhoria do acesso contribuiu para gerar uma maior demanda por serviços e infraestrutura na área (JAKOB, 2003). Desse modo, a classe média e alta da Região Metropolitana de São Paulo adotou tais municípios como os principais lugares a serem visitados nos períodos de folga e férias do emprego, estimulando o turismo sazonal no litoral paulista. Esse interesse favoreceu também a ampliação da construção civil, pois a população passou a se interessar, cada vez mais, em visitar essa região, adquirindo e construindo imóveis nestes municípios, dotando-os de grande quantidade de residências secundárias (de veraneio).

No ano de 2002, foi inaugurada a segunda pista da Rodovia dos Imigrantes, contribuindo, assim, para um expressivo acréscimo do movimento de veranistas para a Baixada Santista (COLANTONIO, 2009). O aumento do fluxo populacional para a

região estimulou ainda mais o setor imobiliário devido a busca por novas moradias, como também interferiu na prestação de serviços, muitas vezes, voltadas aos turistas.

A tabela 2 e a tabela 3 demonstram a situação dos domicílios nos municípios que fazem parte da RMBS entre os anos de 1960 e 2010.

Tabela 2 - Participação do número de domicílios segundo sua espécie no momento do recenseamento na Região Metropolitana da Baixada Santista, entre 1960 e 2000

Municípios	1960		1970				1980					Total (%)		
	Total	(%)	Ocupado	Vago	Fechado	Total	(%)	Ocupado	Vago	Fechado	Ocasional	Coletivo	Total	(%)
Bertioga	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cubatão	5.358	6,2	93,5	6,2	0,4	11.253	4,7	92,5	6,6	0,2	0,2	0,5	19.248	5,2
Guarujá	8.281	9,5	70,0	6,6	23,4	27.040	11,3	61,5	6,2	0,8	31,2	0,3	54.534	14,6
Itanhaém	1.659	1,9	40,1	8,0	51,9	7.852	3,3	39,2	10,6	0,5	49,5	0,3	17.090	4,6
Mongaguá	550	0,6	23,0	6,2	70,7	5.485	2,3	24,0	6,4	1,3	68,1	0,2	9.524	2,6
Peruibe	759	0,9	52,8	9,6	37,6	2.916	1,2	44,4	10,9	1,5	42,8	0,4	10.070	2,7
Praia Grande	-	-	14,8	7,5	77,7	32.421	13,5	26,8	6,0	0,1	66,8	0,2	63.342	17,0
Santos	53.176	61,0	71,8	9,2	19,0	109.483	45,6	79,1	5,2	1,0	13,9	0,8	135.379	36,3
São Vicente	17.325	19,9	59,2	10,7	30,1	43.452	18,1	73,0	6,4	0,8	19,6	0,2	63.587	17,1
Total RMBS	87.108	100	60,2	8,7	31,1	239.902	100	63,1	6,2	0,7	29,5	0,4	372.774	100

Municípios	1991						2000						Total (%)	
	Ocupado	Vago	Fechado	Ocasional	Coletivo	Total	(%)	Ocupado	Vago	Fechado	Ocasional	Coletivo	Total	(%)
Bertioga	28,2	8,1	0,1	63,2	0,4	10.807	2,0	33,4	5,7	0,5	60,0	0,4	26.149	3,5
Cubatão	94,7	4,8	0,02	0,3	0,2	23.808	4,4	88,9	8,9	1,2	0,9	0,1	33.693	4,5
Guarujá	54,4	4,9	0,3	40,3	0,1	94.084	17,2	57,2	6,4	0,7	35,5	0,1	126.546	17,0
Itanhaém	36,9	6,1	0,01	56,8	0,2	32.935	6,0	40,4	6,9	0,03	52,5	0,1	50.949	6,8
Mongaguá	26,1	4,2	0,02	69,5	0,1	18.791	3,4	29,8	6,2	0	63,9	0,1	33.146	4,5
Peruibe	41,1	6,7	0	51,8	0,4	20.512	3,8	45,2	7,6	0,1	46,9	0,3	32.095	4,3
Praia Grande	29,9	6,8	0,02	63,2	0,1	109.716	20,1	34,3	7,3	0,1	58,2	0,1	160.289	21,5
Santos	77,0	8,3	0,5	13,9	0,3	155.279	28,4	77,1	10,0	0,6	12,2	0,1	170.439	22,9
São Vicente	75,9	6,5	0,2	17,4	0,1	91.247	16,7	75,1	10,8	1,0	13,0	0,1	111.258	14,9
Total RMBS	58,7	6,6	0,2	34,3	0,2	546.372	100	57,2	8,2	0,5	33,9	0,1	744.564	100

Fonte: FIBGE, Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos de 1960 a 2000.

Fonte: JAKOB, 2003.

Tabela 3 - Domicílios particulares, média de moradores e percentual de domicílios vagos e de uso ocasional na RMBS

RMBS, Estado de São Paulo e Brasil	Domicílios particulares	Média de moradores por dom. particular ocupado	Domicílios particulares vagos (%)	Domicílios particulares de uso ocasional (%)	Domicílios particulares vagos e de uso ocasional (%)
Bertioga	44.725	3,26	5,06	62,33	67,39
Cubatão	38.873	3,25	5,52	0,56	6,08
Guarujá	137.453	3,41	4,36	33,72	38,08
Itanhaém	67.077	3,07	5,70	51,97	57,66
Mongaguá	41.783	3,17	4,44	60,62	65,05
Peruibe	40.055	3,10	7,52	44,27	51,79
Praia Grande	199.947	3,12	5,75	52,47	58,22
Santos	176.905	2,90	6,80	11,35	18,15
São Vicente	122.391	3,26	7,33	9,48	16,81
RM Baixada Santista	869.209	3,15	5,93	33,24	39,18
Estado de São Paulo	14.862.179	3,2	7,55	6,07	13,62
Brasil	67.459.066	3,3	9,04	5,83	14,87

Fonte: IBGE, 2010.

Nesse caso, torna-se importante analisar o critério de moradia de uso ocasional para avaliar a quantidade de casas de veraneio na região. De acordo com o Manual do Recenseador do IBGE (2010), domicílio de uso ocasional:

É o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes. (p. 61)

Analisando a tabela 2 e 3, percebe-se a influência do turismo sazonal na RMBS, responsável pela existência de significativa quantidade de moradias destinadas ao uso ocasional, isto é, utilizadas em apenas um determinado período do ano. Na avaliação realizada na RMBS, destacam-se, no ano 2000, as cidades de Mongaguá, Bertiooga, Praia Grande e Itanhaém, já que do total de moradias existentes nestes municípios, as de uso ocasional correspondem a mais da metade; os índices se mantêm em 2010, como demonstra a tabela 3.

Outro dado que contribui para avaliar a fragmentação e hierarquização dos municípios é a presença da população flutuante. De acordo com Jakob (2003), esse dado pode ser responsável pela ascensão do processo de periferização e verticalização da Baixada Santista. Young (2008) aponta ainda a influência do fenômeno da pendularidade, representado principalmente pela parcela da população que trabalha ou estuda diariamente em um município diferente daquele em que reside, estudo que pode servir como um recurso importante para a compreensão da desigualdade socioespacial presente na RMBS, uma diferença que afeta diretamente a estrutura urbana dos municípios.

A tabela 4 indica o número de pessoas que trabalham ou estudam em cada município, segundo os grupos populacionais da RMBS no período de 1970 a 1980. Deve-se destacar a atração de Santos em relação aos demais municípios da Baixada Santista, seguido de Cubatão.

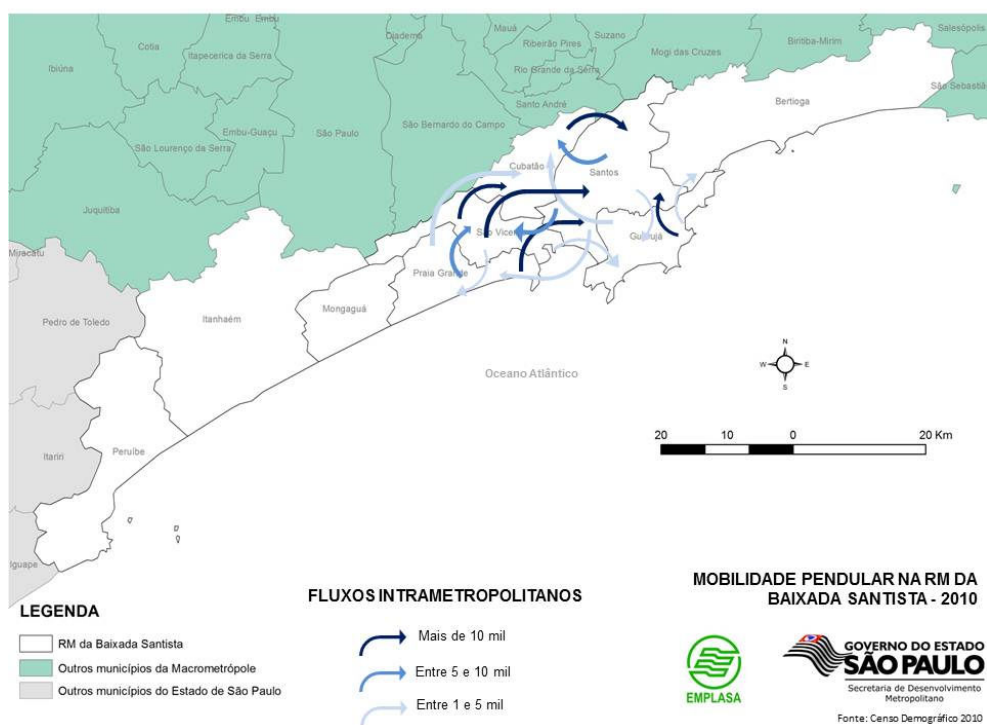
Tabela 4 - Local de trabalho e estudo na Baixada Santista

	Município onde Trabalha/ Estuda	Local de Residência Atual									Total RMBS	
		Cubatão	Guarujá	V.Carvalho	Itanhaém	Mongaguá	Peruipe	Praia Grande	Santos	distrito Bertiooga		São Vicente
População Total	Mesmo onde mora	57.106	42.846	49.339	19.522	6.853	12.970	44.739	313.141	2.893	105.393	654.802
	Cubatão	-	686	2.715	17	5	4	512	14.234	0	9.323	27.496
	Guarujá	151	-	0	19	5	8	88	1.738	16	505	2.530
	Itanhaém	0	0	13	-	109	64	72	80	0	65	403
	Mongaguá	0	0	0	50	-	0	146	80	0	53	329
	Peruipe	0	0	4	45	31	-	14	57	0	35	186
	Praia Grande	45	32	45	35	67	21	-	577	5	1.050	1.877
	Santos	1.680	4.332	10.415	93	49	77	1.674	-	0	28.051	46.371
	São Vicente	116	87	93	34	7	9	823	2.958	0	-	4.127
	São Paulo	228	318	212	134	61	93	853	3.386	44	1.474	6.803
	Outras em SP	250	103	103	58	18	133	254	2.449	12	810	4.190
	Região Sudeste	58	33	59	0	0	4	23	442	0	157	776
	Outras UFs	55	42	28	0	0	13	4	191	0	57	390
	Pais estr./mal def.	0	0	0	0	0	5	4	20	0	24	53
	Total	59.689	48.479	63.026	20.007	7.205	13.401	49.206	339.353	2.970	146.997	750.333

Fonte: Jakob, 2003.

A figura 6 complementa a ideia de polarização de Santos na hierarquia da Baixada Santista ao demonstrar o fluxo pendular entre os municípios membros da RMBS, destacando-se, por meio da análise, o grande deslocamento diário para Santos.

Figura 6 - Mobilidade Pendular na RMBS



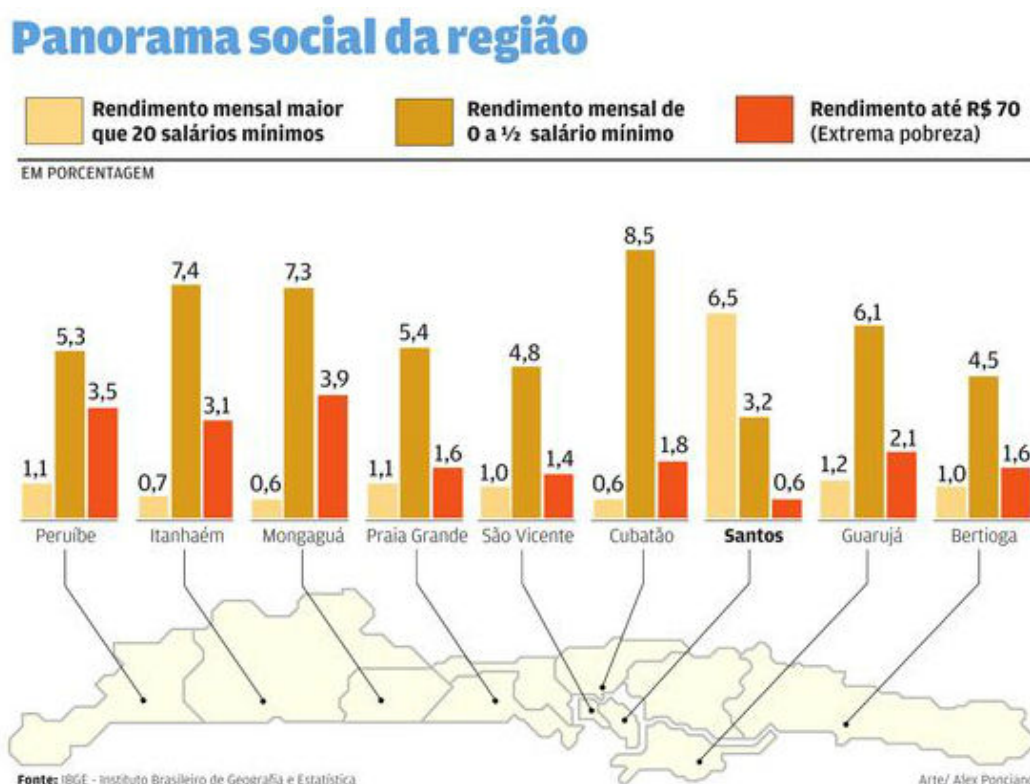
Fonte: EMPLASA, 2010.

O processo de metropolização da Baixada Santista, pautado na constante expansão da área urbana das cidades, promoveu a consolidação de desigualdades socioeconômicas entre elas. Neste contexto, cada município passou a apresentar uma função e uma posição na hierarquia intra-regional da RMBS. Além disso, as próprias

idades passaram a apresentar desigualdades em seu espaço intraurbano, sendo comum o processo de especulação imobiliária, assim como o de segregação socioespacial, no qual as áreas mais distantes do mar ou mais deterioradas se destinam para as classes de menor poder aquisitivo, enquanto as áreas mais valorizadas são apropriadas pela elite.

Alguns desses fenômenos podem ser observados a partir da análise da figura 7, que demonstra a significativa desigualdade socioeconômica existente entre os municípios da RMBS, revelando, especialmente, a grande disparidade de Santos com as demais cidades. O município de Santos é o que apresenta população com os melhores rendimentos, comprovando, assim, o processo de segregação socioespacial existente na Baixada Santista. Como Santos é o local de moradia da classe de melhor poder aquisitivo da RMBS, a população de baixa renda desta cidade se desloca para sua periferia e, principalmente, para os municípios vizinhos como Guarujá e São Vicente, especialmente nas áreas distantes da orla marítima.

Figura 7 - Desigualdade socioeconômica na Baixada Santista



Fonte: Alex Ponciano, *Jornal A Tribuna*, 12 dez, 2011. Dados obtidos no Censo Demográfico, 2010.

Percebe-se por meio da imagem, que o município de Santos é o que apresenta o menor percentual de pessoas com rendimento até R\$70, considerado de extrema pobreza, portanto, é o município com menor quantidade de população de baixo poder

aquisitivo da Baixada Santista. Por outro lado, ao se analisar o rendimento mensal maior do que 20 salários mínimos, Santos se destaca com o maior índice, comprovando ser, mais uma vez um espaço voltado à apropriação pela camada mais elitizada.

Analisando a dinâmica urbana da RMBS nos últimos anos, constata-se que no município de Cubatão, ocorre um grande incidência de favelas, “segundo a Prefeitura, em 2000 residiam nas favelas de Cubatão cerca de 64 mil pessoas (60% da população total do município)” (YOUNG, 2008, p. 43). Os fatores que favorecem essa elevada quantidade de moradores em submoradias é o alto valor das terras e dos aluguéis na cidade, que ocasiona a ocupação de moradias impróprias para a reprodução da vida. Além disso, os salários recebidos pelos habitantes desse município são, muitas vezes, incompatíveis com sua sobrevivência, forçando-os a se deslocar para as cidades do entorno que possuem um custo de vida mais acessível, principalmente para o distrito de Vicente Carvalho no Guarujá e a zona continental de São Vicente e Praia Grande, fazendo destas cidades dormitórios para os trabalhadores de Cubatão. (YOUNG, 2008)

São Vicente, além de atuar como cidade dormitório dos trabalhadores de Cubatão, apresenta-se também como local de moradia para a população de baixo poder aquisitivo, pois sua proximidade com Santos e a dificuldade financeira de grande parte da população em adquirir imóvel na sede da RMBS, devido aos altos preços, fez despertar o interesse da apropriação de terras menos valorizadas, como já foi comentado. Devido a essa dinâmica das classes sociais no espaço, a expansão urbana em São Vicente se consolidou com a atração da atividade imobiliária em seu território, especialmente na produção de loteamentos populares. O estudo de Young (2008) contribui para a compreensão dessas desigualdades e vulnerabilidades socioambientais.

Com características semelhantes às de São Vicente, Praia Grande também se concebe como uma área de atração de pessoas de baixo rendimento, oriundas, geralmente, de Santos, embora Young (2008, p. 58-59) elucide que “a migração para este município não se configura na mobilidade dos mais pobres ou miseráveis, por assim dizer”. Cabe apontar, que essa atratividade demográfica interfere em sua taxa de crescimento populacional, que nos últimos trinta anos obteve significativo acréscimo.

Como já demonstrado anteriormente, Cubatão se urbanizou e desenvolveu atrelado à atividade industrial, que se utiliza dos avanços tecnológicos da região. Atualmente, verifica-se que essa característica não mudou, sendo que somaram-se a essa estratégia a adoção de inúmeros incentivos fiscais, previstos no Plano Diretor de 1998, com o objetivo de atrair novas indústrias para seu território (YOUNG, 2008).

Sobre o município de Guarujá, nos últimos anos, nota-se que vem adotando uma política de urbanização de favelas por meio de políticas habitacionais de interesse social. O processo de favelização, unido ao aumento dos índices de violência urbana, avançou na cidade a partir da década de 1980, sobretudo, com a intensificação do processo de expansão metropolitana, responsável por acentuar as desigualdades socioeconômicas entre os municípios, resultante da contínua hierarquização urbana na Baixada Santista (YOUNG, 2008).

Essa breve análise da urbanização que culminou na formação da Região Metropolitana da Baixada Santista, baseada nos estudos de Young (2009), Jakob (2003), Colantonio (2009), André Rocha Santos (2008), Zündt (2006), Baeninger e Siqueira (2009), contribuiu para entender que a expansão urbana entre seus municípios membros ocorreu de forma desigual e contraditória, isto é, foi concretizada com a instalação heterogênea quanto à quantidade e qualidade de equipamentos urbanos de uso coletivo, bem como de serviços. Essa desigualdade solidificou a hierarquização entre as cidades, afetando as formas de uso e ocupação da terra. Evidenciou-se também que as áreas mais adensadas demograficamente e dotadas das melhores condições de infraestrutura e serviços localizam-se principalmente em Santos, sendo esta a sede da metrópole, cidade polarizadora das principais atividades. Contudo, a cidade de Cubatão, em relação ao setor secundário, possui significativo destaque, enquanto que as demais, como São Vicente, Guarujá e Bertioga, possuem uma grande atratividade de pessoas para o turismo, atividade que exerce um importante dinamismo econômico e populacional para a RMBS. É assim que Young define que “cada município apresenta uma função ou perfil estratégico dentro da RMBS, a partir do qual se estabelecem relações muito bem definidas com o núcleo da metrópole (Santos)” (2008, p. 54).

1.3. Perspectivas futuras: verticalização e valorização da terra urbana

A discussão apresentada nesta parte do texto tem como embasamento as características socioespaciais atuais da Baixada Santista, dando maior enfoque para o município de Santos. Deste modo, a intenção é avaliar as possíveis mudanças que a região vem passando quanto ao processo de urbanização, promovendo, então, uma análise sobre a reprodução das relações de produção em um espaço dialectizado, visto que “é este espaço que produz a reprodução das relações de produção, introduzindo

nelas contradições múltiplas, vindas ou não do tempo histórico.” (LEFEBVRE, 1973, p. 19)

Assim, espera-se obter um maior conhecimento para o debate sobre a dinâmica urbana na RMBS, especialmente sobre a área central de Santos, elucidando os projetos realizados tanto pela esfera pública quanto pela privada na região, para assim, correlacioná-los com as características de produção e consumo deste e neste espaço.

Como já exposto, nos últimos anos se verificou uma crescente hierarquização entre os municípios membros da RMBS, sendo acentuadas cada vez mais as diferenças entre eles, favorecendo a consolidação de funções características de cada município no contexto geral da região. Averigua-se, assim, um desequilíbrio socioeconômico entre as cidades da Baixada Santista, existindo áreas destinadas a determinadas funções e classes sociais; a integração da RMBS parece ser regulada pela segregação social, econômica e espacial entre as cidades, isto é, pela significativa desigualdade. Nesse contexto, evidencia-se a existência de uma rede funcional complexa entre as cidades da Baixada Santista, dificultando a utilização do termo integração.

Dentre as divergências relevantes, destaca-se a utilização dos equipamentos urbanos de uso coletivo. Percebe-se, nesse âmbito, uma significativa polarização na cidade de Santos, visto que a população de municípios vizinhos se desloca diariamente, para usufruir da infraestrutura da cidade, como serviços de saúde, educação e comércio, caracterizando a migração pendular. Tal realidade socioespacial solidifica a característica de Santos como uma cidade média, que traz em sua dinâmica urbana um perfil de grande cidade, especialmente pela atração por ela exercida no contexto regional.

Contudo, é importante ter em vista que esse grande contingente populacional responsável pelo consumo de equipamentos urbanos nem sempre é bem aceito na cidade polarizadora. “Chefe” do Departamento de Revitalização de Santos, o arquiteto Ney Caldato Barbosa (2012) acredita que, muitas vezes, a utilização da infraestrutura pelos habitantes das cidades do entorno interferem diretamente na qualidade do serviço oferecido, ressaltando que se os equipamentos urbanos se destinassem exclusivamente aos moradores de Santos, atenderiam à demanda necessária e ainda seriam mantidos adequados qualitativamente.

Segundo Colantonio (2009), a RMBS passou por um empobrecimento geral, advindo das políticas neoliberais³ da década de 1990, o que favoreceu o aumento de desempregados e a diminuição do salário dos trabalhadores nesse período. Sabe-se que na cidade capitalista o valor de uso está submetido ao valor de troca e, portanto, a apropriação de terra ocorre mediante a compra da propriedade privada. Como resultado dessa conjuntura, muitos habitantes de Santos tiveram que abandonar este território, visto que o município se caracteriza por apresentar as melhores condições de infraestrutura e serviços, fatores que incidem diretamente no alto valor de seu solo urbano.

Consequentemente, a população que não possui rendimentos compatíveis com tal realidade urbana necessita se deslocar para cidades na qual o valor da terra seja inferior, localizadas principalmente no eixo sul, como Praia Grande, Mongaguá, Peruíbe e Itanhaém, determinando o processo de periferização na RMBS. Colantonio (2009, p. 88) afirma ainda que “a contínua pressão por imóveis de uso ocasional de veranistas também é um componente a mais para esta periferização”, já que origina uma ascensão da demanda por moradias, favorecendo assim, o aumento de seu valor de troca.

O mesmo autor esclarece que o movimento inverso também ocorre, ou seja, existe o deslocamento da população de municípios do eixo sul para Santos, porém, esta migração é realizada, na maior parte das vezes, por pessoas com rendimento elevado. Segundo Colantonio (2009), este movimento passou de 4,3 mil para 8,4 mil de 1995 a 2000. Ocorre, então, uma substituição dos moradores entre os municípios, sendo Santos o local de atração para a elite financeira da Baixada.

Concretizam-se, dessa maneira, áreas destinadas a determinados segmentos da população, e que apresentam respaldo nas formas de serviços, infraestrutura e atividades correspondentes ao segmento. Isto é, a qualidade e a quantidade desses itens interferem diretamente na classe social que poderá se apropriar das vantagens ou das desvantagens locais, este último, em caso de déficit de equipamentos urbanos.

Nesse contexto, o espaço urbano da RMBS sofreu algumas transformações. Vale ressaltar que o constante deslocamento para as cidades localizadas para o sul se efetiva em conjunto com a transferência de alguns serviços para estas áreas, já que elas passam a contar com um grande contingente populacional vindo das cidades centrais da RMBS,

³ Medidas propostas pelo Consenso de Washington em 1989, que pregava a interferência mínima do Estado na economia. O neoliberalismo afetou a RMBS, pois as atividades portuárias e industriais eram estruturadas pelo poder público, causando uma reestruturação das mesmas por meio de privatizações.

assim como do turismo de veraneio. Aliado ao crescimento populacional, o baixo custo da terra faz com que muitos estabelecimentos comecem a se fixar nesses municípios, merecendo destaque a cidade de Praia Grande.

Calantonio (2009) acredita que o espaço urbano da Baixada Santista:

Apresentou uma intensificação de suas características, tanto do processo de conurbação urbana - com o aumento da mancha urbana regional para áreas do município de Praia Grande - quanto da verticalização de áreas próximas à orla na maior parte de sua extensão. A rede de cidades da região passa por crescente desconcentração das atividades econômicas (excetuando-se a indústria), de forma a abrandar a polarização exercida pelo município de Santos, tanto no que tange a oferta de bens e serviços quanto de empregos. (p. 69)

Aprofundando a análise sobre o processo de urbanização na Baixada Santista, evidencia-se o aumento de construções de prédios, atualmente de grande porte, na cidade de Santos, resultado da valorização e verticalização da Baixada Santista, sobretudo, em Santos.

Antes de explanar sobre a verticalização em Santos, é importante compreender o significado desse processo:

Verticalizar, significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte, valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento de seu potencial de aproveitamento. (RAMIREZ, 1997, apud BARRETO, 2007, p. 60)

A verticalização, então, é responsável por conferir novas formas e novos usos para o espaço construído (SOUZA, 1994). É assim que ocorre uma transformação na (re)produção do espaço urbano, que se pauta, nesse estágio, em novos interesses e novas necessidades, sempre destinadas ao processo de acumulação de capital nas cidades. Souza (1994) afirma que a produção e a apropriação do espaço urbano ocorrem mediante a:

[...] relação entre o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo, que no processo de verticalização realizam, num espaço/tempo limitado, uma estratégia de interesse mútuo. (p. 27)

Além da convergência desses fatores, a concretização do processo de verticalização está relacionada com os avanços existentes em pesquisas e opções da construção civil, já que esta permite a constituição de um espaço vertical nas cidades que, como já foi apontado, possibilita um aumento no potencial de aproveitamento do solo urbano. Entretanto, deve-se explicar que o aproveitamento do solo urbano é regulado pelo poder público por meio das legislações presentes nas cidades, isto é, nos Planos Diretores. Ao relacionar as leis urbanas com o processo de verticalização, faz-se necessário analisar o coeficiente de aproveitamento existente no zoneamento das cidades, pois este dado, representado por um número imposto pelo poder público, interfere em grande medida na produção do espaço construído. Todas as construções existentes nas cidades devem estar adequadas a esse agente regulador, que indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando as áreas de todos seus pavimentos.

A possibilidade de construção do imóvel apresenta um respaldo em relação à zona em que o lote está localizado na cidade. A tabela 5 demonstra o coeficiente de aproveitamento nas diversas zonas de Santos. Cabe ressaltar suas denominações: Zona da Orla (ZO), Zona Intermediária (ZI), Zona Central I (ZCI), Zona Central II (ZCII), Zona Noroeste I, II e III (ZNI, ZNII e ZNIII), Zona dos Morros I, II e III (ZMI, ZMII e ZMIII), Zona Portuária I e II (ZPI e ZPII) e Zona de Preservação Paisagística (ZPP).

Tabela 5 - Das diferenças zonais: Índices de Ocupação e Aproveitamento do Solo em Santos

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO EM VIAS CONSTANTES DOS ANEXOS IX E X
ZO	40% acima de 6 pavimentos 50% até 6 pavimentos 60% até 4 pavimentos (1) (6) (7)	5 (3)	4
ZI	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1) (6) (7)	5	4
ZCI	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2) (6) (7)	6	6
ZCII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1) (6) (7)	5	4
ZNI ZNII ZNIII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1) (6) (7)	4	3
ZMI ZMII ZMIII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (6)	2	2
ZPI ZPII	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2) (7)	5	5
ZPP	5% (5)	-	-
CPC	De acordo com a Zona e restrições, tendo em vista os níveis de proteção		
CDRU	O da Zona em que estiver localizado	-	4 na ZNI 5 na ZO, ZI e ZCI (4)

Fonte: Lei Complementar nº 730, 11 de julho de 2011.

Cabe ressaltar que o coeficiente de aproveitamento não é o único agente regulador presente nas cidades que confere as imposições das leis quanto ao uso e ocupação do solo urbano. Merece destaque, também, a análise e compreensão da interferência do potencial construtivo, já que este pode ser transferido de um lote para o outro, afetando, assim, a dinâmica imposta aos objetos construídos no espaço urbano. A Lei Complementar nº 730 de Santos, artigo 3º, inciso XX considera como potencial construtivo de um lote ou gleba o “produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento.” (p. 4)

Não são em todos os imóveis que se permite a transferência e venda do potencial construtivo. Na cidade de Santos, a Lei Complementar nº 730, Capítulo V – Da Ocupação e Aproveitamento do Lote, Seção I – Das Diferenças Zonais, o Art. 59 relata que:

Art. 59. Para os imóveis referidos no artigo 58 será permitida a Transferência do Direito de Construir conforme definido na Lei Complementar nº 551, de 27 de dezembro de 2005, que disciplina a utilização dos instrumentos de Política Urbana previstos na Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001. (p. 46)

Sendo os imóveis referidos no Artigo 58:

Art. 58. As edificações com níveis de proteção 1 e 2 que forem objeto de obras de restauro, tendo recuperado e conservado as características originais das fachadas e telhados, poderão gozar de benefícios de isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre Serviços – ISS da obra, nos termos do Código Tributário do Município, mediante solicitação do interessado, e após parecer do órgão competente da Prefeitura e aprovação do CONDEPASA. (p. 45 – 46)

Notadamente, a transferência do potencial construtivo na cidade de Santos se caracteriza por um mecanismo que possui o intuito primordial de incentivar a preservação dos imóveis de interesse histórico, já que são apenas os delimitados nos níveis de proteção 1 e 2 que podem alcançar tal benefício.

Pode-se correlacionar tal política, portanto, com a atuação do Projeto Alegria Centro, que é o principal plano político realizado pelo governo municipal com o objetivo de atuar na transformação urbana do centro, aliado com a preservação do patrimônio histórico de Santos. Isto porque as áreas que apresentam os níveis de proteção anteriormente citados se localizam em alguns pontos dos bairros centrais do

município, sendo que seu proprietário pode vender o potencial construtivo do imóvel que não pode ser totalmente reconfigurado para incorporadores interessados em promover a construção de edifícios com elevados pavimentos em outras áreas da cidade.

Tal medida confere a característica dialética existente no Projeto Alegria Centro da Prefeitura Municipal de Santos, uma vez que a partir dele se promove uma busca pela recuperação da área degradada do centro histórico, o que, por outro lado, estimula a consolidação da verticalização na cidade. Os proprietários que realizaram as transformações exigidas pelo poder público em áreas de patrimônio histórico podem transferir seu potencial produtivo para outras áreas, estimulando, então, a verticalização e valorização do espaço urbano.

Apresentando este breve respaldo sobre a legislação urbanística de Santos, pode-se afirmar que a política urbana desenvolvida no município é compatível com o processo de verticalização. Esse processo gera uma tendência que tende a impor à cidade uma estrutura urbana totalmente voltada à construção de prédios com inúmeros pavimentos. Visando compreender a significância do processo de verticalização em Santos, é fundamental exibir os dados da pesquisa IBOPE, que considera o município como o mais verticalizado do Brasil, sendo que do total da população, 63% residem em apartamentos. A tabela 6 demonstra o *ranking* das cidades mais verticalizadas do Brasil.

Tabela 6 - Cidades com maior índice de verticalização

UF	Cidade	% de Apartamentos
SP	Santos	63%
SC	Balneário Camboriú	57%
RS	Porto Alegre	47%
ES	Vitória	43%
RJ	Niterói	42%
SC	Florianópolis	38%
SP	São Caetano do Sul	38%
RJ	Rio de Janeiro	38%
SC	São José	34%
MG	Belo Horizonte	33%

Fonte: Censo 2010. Estimativa: IBOPE Inteligência.

Segundo Moreira (2010), o processo de verticalização em Santos se acelerou a partir das mudanças ocorridas com a implantação da Lei nº 312/98, responsável por transformar alguns parâmetros da construção civil. Isto porque a “legislação liberou o gabarito de novos projetos, eliminando a exigência de altura máxima dos

empreendimentos em Santos.” (MOREIRA, 2010, p. 4). Como consequência, o município passou a contar com a expansão de vários edifícios de alto padrão, com mais de 25 andares.

Santos apresentou uma expansão imobiliária entre as décadas de 1940 e 1970, especialmente com a construção de edifícios, contabilizando mais de cem, localizados principalmente no decorrer da orla praiana, fator este ocasionado pelo deslocamento da população de melhor poder aquisitivo do centro para essa área (MOREIRA, 2010). Porém, é nos últimos anos que se enaltece a vocação da verticalização de grandes prédios na cidade.

Segundo registros da Prefeitura Municipal de Santos nos últimos 30 meses, mais de 50 projetos arquitetônicos de grande porte foram autorizados. Considerando apenas as grandes estruturas e as edificações com 10 pavimentos ou mais o crescimento da verticalização é evidente. De acordo com o Departamento de Imprensa da Prefeitura Municipal de Santos em 2005, foram aprovados 16 projetos, totalizando 142.103,84 m² de área construída. (MOREIRA, 2010, p. 5)

Entre as áreas em que o processo de verticalização cresce de forma mais veemente nos últimos anos se destaca a orla praiana, sobressaindo primeiramente o bairro do Gonzaga que foi o recordista em execução de projetos imobiliários e em metragem construída no ano de 2007, seguido do bairro Ponta da Praia, José Menino e Boqueirão (MOREIRA, 2010). A foto 1 demonstra o Shopping Pátio Iporanga, inaugurado em dezembro de 2009, em conjunto com um prédio de inúmeros pavimentos, situados na avenida Dona Ana Costa, no bairro do Gonzaga.

Foto 1 - Verticalização na Avenida Dona Ana Costa



Foto: Felipe Comitre, 2012.

Fica evidente por meio dos dados já demonstrados que a cidade de Santos passa por um processo de verticalização elevado, principalmente com a construção de empreendimentos com muitos pavimentos. Convergindo com tal análise, o jornal A Tribuna divulgou em sua edição do dia 27 de maio de 2012, que um edifício de 39 andares será construído na avenida Dona Ana Costa. De acordo com Marcelo Santos, autor do artigo, “responsável pela construção de boa parte dos edifícios com mais de 30 andares comercializados em Santos nos últimos anos, a Vértice lançará dentro de três meses em parceria com a AMC um empreendimento de 39 pavimentos”. O mesmo autor relata sobre um novo empreendimento que será realizado na área central de Santos, denominado de Tribuna Square, que será um edifício comercial com 21 andares e contará também com a sede da TV Tribuna. Ainda segundo Marcelo Santos, “instalado na rua João Pessoa, ele dará nova vida ao trecho do Centro mais próximo ao

Paquetá e Catedral, além de ser considerado um dos maiores empreendimentos da cidade”.

Torna-se mais evidente, nesse contexto, que as principais transformações urbanas não se limitam ao espaço da orla, podendo ser visível também na área central de Santos, alertando sobre o poder do Projeto Alegria Centro em despertar o interesse de novos empreendimentos para essa área.

Figura 8 - Projeto Tribuna Square

Classifone
0800 7277222

Imóveis

BREVE LANÇAMENTO

TRIBUNA SQUARE

TV TRIBUNA
Afiliada TV Globo

TORRE EMPRESARIAL
232 unidades,
21 andares

CENTRO COMERCIAL
Serviços e Lazer

107ª PESSOA

No verdadeiro centro de Santos, emerge em 2011 um dos mais importantes empreendimentos da cidade. Junto ao Porto e aos principais agentes de negócios e da economia santista, como Prefeitura, Fórum, Alfândega, Corretoras de Câmbio, Centro Operacional da Petrobras, e mais toda a nova infra-estrutura de serviços e conveniências do centro. Tribuna Square, o único complexo multiuso nessa região, abrigará a sede da TV Tribuna, uma torre empresarial com a maior lage livre da cidade (1.450m²) e um centro comercial com previsão de lojas, bancos, bares e restaurantes.

60, 95 e 150m² com total flexibilidade de layout.

Lage corporate com 1.450m² livres.

252 unidades com mais de 600 vagas de estacionamento coberto.

Centro comercial, Praça e boulevard entre os prédios. Heliponto.

INFORMAÇÕES
13 3225 4549
13 3222 2257
13 3227 6381

INCORPORAÇÃO
SISTEMA A TRIBUNA DE COMUNICAÇÃO

INCORPORAÇÃO
AMG

INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO
vertice

Fonte: Jornal A Tribuna, 28 de novembro de 2010.

Reconhecendo a constante verticalização em Santos, torna-se relevante debater as principais hipóteses que conferem esse processo ao município. Dentre as teorias que contribuem para compreender o processo de construção de edifícios com vários pavimentos e, portanto, legitimar essa forma de produção do espaço urbano merecem ser enfatizados dois aspectos.

Primeiramente, que a verticalização ocorre em áreas nas quais já existem significativos equipamentos urbanos e, assim, já possuem certa valorização. Conseqüentemente, este solo urbano que já possui um custo elevado impõe a necessidade de construção de um imóvel que seja responsável por dissolver o preço do terreno em seu produto final, tornando possível que os incorporadores lucrem com tal investimento (SOUZA, 1994). Nesse caso, os investidores imobiliários em Santos viram na construção de edifícios com vários pavimentos, a possibilidade de (re)produção e acumulação de capital, isto é, compreenderam que a execução de prédios de grande valor agregado, destinados à elite financeira, possibilitaria repassar o alto custo do terreno para o comprador final do imóvel. É importante salientar que o preço da terra urbana em Santos apresenta um alto valor de troca devido à escassez de espaço no município, estando este localizado em uma área comprimida, delimitada pela Serra do Mar e pelo oceano.

O outro aspecto relevante na construção de edifícios com vários pavimentos está relacionado com a característica do solo em Santos, considerado o segundo pior do mundo, perdendo apenas para a Cidade do México (MONTEMURRO, 2004), fator que faz a cidade ser conhecida por seus “prédios tortos”. O custo para construção dos alicerces para instalação de prédios apresenta um significativo acréscimo ao custo da obra, devido à necessidade de construir uma fundação eficiente. Isto fomenta a execução de prédios mais elevados, pois estes, mais uma vez, permitem um maior retorno financeiro a quem está realizando a construção do imóvel.

Foto 2 - Prédio de grande porte na Avenida Presidente Wilson (beira-mar), no bairro do Gonzaga



Fonte: Felipe Comitre, 2012.

Sob tal contexto, Souza (1994) defende que:

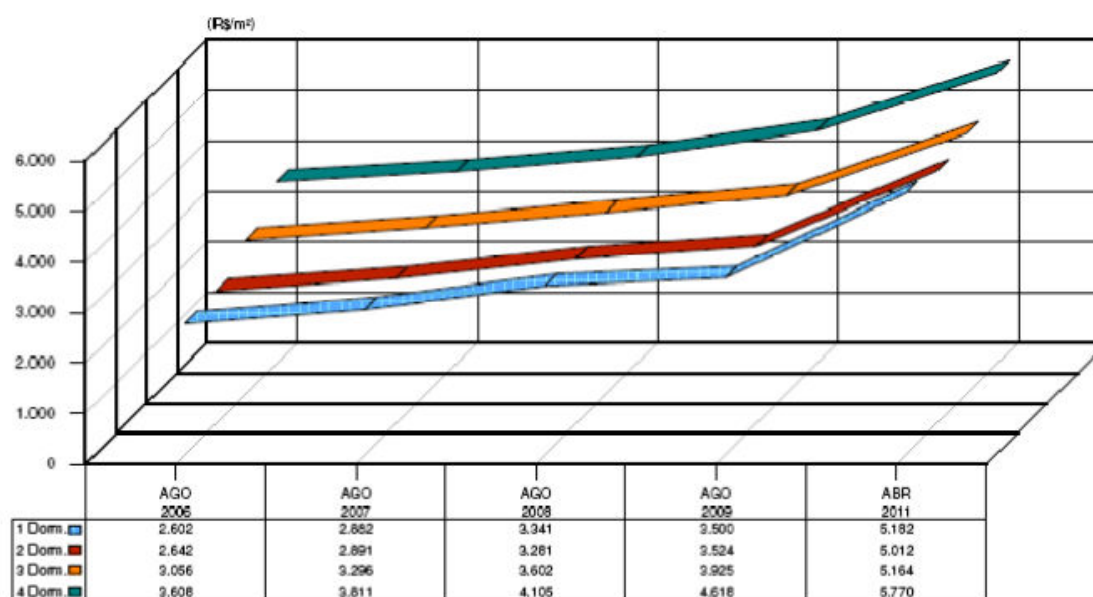
Não há como negar que à geografia da verticalização corresponde a uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão, às disponibilidades de infraestrutura, em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados. (p. 173)

Identifica-se, assim, uma produção do espaço urbano em Santos totalmente vinculada a sua apropriação pela classe de melhor poder aquisitivo, especialmente no decorrer da orla praiana, local mais valorizado da cidade e que apresenta maior quantidade de prédios de grande porte. Ocorre desse modo, uma substituição da população que se apropria de determinadas áreas do município, oriunda, sobretudo, de empreendimentos imobiliários que conferem um elevado valor de troca ao espaço. Dentro deste contexto, o diretor do sindicato de administradoras e imobiliárias

(SECOVI) da Baixada Santista, Domingos N. de Oliveira (apud MOREIRA, 2010), afirma que “Santos recebe cada vez mais lançamentos voltados para classe média e classe média alta. O comprador que atende às exigências do mercado é o santista e de alto poder aquisitivo” (p. 6).

Por meio de um estudo realizado por Robert Michel Zarif, gráfico 1, torna-se possível melhor compreender o processo de verticalização e valorização da terra urbana no município de Santos.

Gráfico 1 - Evolução do preço médio nominal por m² nos imóveis verticais de Santos



Fonte: Rober Michel Zarif, abril de 2011.

Analisando o gráfico 1, vê-se a constante valorização do imóvel vertical em Santos. Com o intuito de destacar tal análise, é interessante observar que o valor do m² do imóvel de um dormitório praticamente duplicou de agosto de 2006 a abril de 2011. Não obstante, os imóveis com dois dormitórios também apresentaram grande índice de valorização, enquanto que os de três e quatro dormitórios apresentaram uma valorização não tão elevada, apesar destes já possuírem um elevado preço de mercado.

Tais dados reforçam a hipótese de que os imóveis do município de Santos se voltam quase que exclusivamente às classes sociais média e alta. Isto porque a população de baixa renda dificilmente conseguirá pagar o elevado preço dos imóveis em Santos, uma vez que os imóveis verticais apresentam o preço do m², em média, superior a R\$ 5.000,00. Diante disso, ao se fazer uma breve e simples simulação sobre os

imóveis verticais em Santos, conclui-se que um apartamento de cinquenta metros quadrados possui um preço de no mínimo R\$ 250.000,00.

Com o objetivo de atrair novos consumidores, bem como a reprodução do capital os promotores imobiliários de Santos vêm fomentando um processo muito peculiar em relação à produção do espaço na cidade. A falta de terrenos disponíveis para a execução de empreendimentos imobiliários ocasionou uma ação inovadora por parte de uma construtora: “comprar um edifício residencial de sete andares, no José Menino, para usar parte de seu terreno na construção de um ou dois novos prédios de alto padrão com, aproximadamente, 25 pavimentos.” (MOTTA, 2012). Motta ainda cita que a prática mais comum no município é a aquisição de casas, sobrados e prédios de no máximo três andares para a realização futura de empreendimentos de maior porte.

Revela-se, assim, o que Souza (1994) explica ser o confronto destruição/modernidade, um fenômeno muito presente nas metrópoles atualmente. Isto é, alguns objetos construídos que se caracterizam por ser mais antigos são destruídos em prol do progresso e da modernidade, com o intuito de reproduzir e acumular capital.

É nesse contexto que Carlos (2001) elucida a formação de um espaço amnésico que possui relação direta com o tempo efêmero, “pois essa nova relação espaço-tempo redefine as relações sociais na metrópole, caracterizando, a nosso ver, o momento atual” (p. 19). Isto porque o espaço se volta ao mundo da mercadoria, as antigas relações sociais materializadas no espaço e que conferem algum significado para a população são relegadas a segundo plano na busca pela reprodução e acumulação do capital. Torna-se comum, então, a destruição de alguns prédios que conferiam símbolos importantes para a sociedade e, sobretudo, o sentimento de pertencimento ao espaço, para a construção de edifícios mais modernos e mais eficientes para o mercado imobiliário, promovendo, assim, “o esvaziamento das relações sociais, pela redução do conteúdo da prática socioespacial” (CARLOS, 2001, p. 19).

Procurando avaliar criticamente este processo, Carlos (2001) aborda os fatores que interferem na (re)produção e apropriação do espaço urbano no momento atual da lógica capitalista, na qual o espaço se enquadra como uma mercadoria, apresentando um valor de troca que se sobrepõe ao valor de uso.

Cada vez mais o espaço, produzido como mercadoria, entra no circuito da troca, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução. As possibilidades de ocupar o espaço são sempre crescentes, o que

explica a emergência de uma lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando e tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se realizam no mercado. Desse modo o espaço é produzido e reproduzido como mercadoria reprodutível. (p. 16)

A nova forma de dominação do espaço em Santos se enquadra no processo de verticalização, o que estimula a destruição de objetos que não são mais compatíveis com as necessidades do mercado. Como consequência, a produção do espaço é direcionada mediante as necessidades da reprodução do capital, independentemente do valor simbólico enraizado nas construções.

O direcionamento da produção do espaço em Santos está diretamente relacionado com a atuação do poder público, o que demonstra a supremacia deste setor que pode atuar por meio de suas políticas e projetos urbanos, e, inevitavelmente, conferir novas formas de interferência na produção e consumo de determinada parcela do território. O mercado imobiliário também merece destaque, pois é esse setor que vai se beneficiar das obras executadas pelo Estado, conferindo ao espaço seu referido valor de troca. Tal poder faz Cruz (2007, p. 10) afirmar que “os atores hegemônicos da produção do espaço ainda são Estado e mercado”.

São notáveis as recentes transformações na estrutura urbana de Santos, sendo que estas vêm sendo fomentadas, nos últimos anos, pela execução de um empreendimento imobiliário que incrementou a expansão do mercado imobiliário na cidade, impondo novas formas de apropriação do espaço. Desde o anúncio, em 2009, da construção da sede da Unidade de Negócio de Exploração e Produção da Petrobrás, no bairro do Valongo, ocorreu um *boom* no preço dos imóveis residenciais e comerciais, aumentando em cerca de 60% (MOREIRA, 2010). “Na zona portuária, o preço do metro quadrado de um imóvel ou terreno comercial passou de R\$ 1.600 para R\$ 2.000. Já na área residencial, o preço do metro quadrado pulou de R\$ 2.300 para R\$ 4.000” (MOREIRA, 2010, p. 7).

Sobre a sede da Unidade de Negócio de Exploração e Produção da Petrobrás, Gonzalez descreve que (2009, p. 48) “o complexo terá três torres com capacidade para empregar 2 mil trabalhadores cada.” A construção da primeira torre, que contará com 17 pavimentos, foi iniciada em julho de 2011, com “previsão de entrega no primeiro semestre de 2012. Sua execução vai gerar 1.200 empregos” (GONZALEZ, 2009, p. 49). Contudo, o arquiteto e “chefe” do Departamento de Desenvolvimento e Revitalização Urbana de Santos, revelou em entrevista concedida em maio de 2012, durante a

execução de um dos trabalhos de campo da pesquisa, acreditar que a primeira torre será finalizada nos últimos meses de 2013.

Figura 9 - Projeto arquitetônico da sede da Petrobrás



Fonte: Diário Oficial de Santos, jul. 2009.

Pensando na capacidade de geração de empregos que a sede da Petrobras pode atrair para Santos, o referido entrevistado, informou que a vinda de seis mil funcionários do alto escalão da Petrobrás pode ocasionar a chegada de aproximadamente seis mil famílias para o município. Conseqüentemente, o setor da construção civil passará por um aquecimento ainda maior, fomentando, então, a valorização da terra urbana e permitindo a acumulação e reprodução do capital por meio do setor imobiliário.

Durante a realização de um dos trabalhos de campo, o chefe do Departamento de Desenvolvimento e Revitalização enfatizou que os funcionários da Petrobrás possuirão um bom poder aquisitivo e, portanto, se apropriarão de imóveis de alto padrão. Deste modo, ele acredita que são os imóveis voltados para essa classe que apresentarão um grande acréscimo no espaço urbano de Santos. A entrevista concedida pelo representante do poder público se revelou muito oportuna, já que convergiu com a validação de muitos questionamentos presentes na pesquisa, principalmente, em relação ao processo de valorização da terra urbana que apresenta grande ascensão no período atual.

A hipótese da valorização da terra urbana já pode ser inicialmente verificada, pois como já foi demonstrado anteriormente, o município de Santos está recebendo nos últimos anos empreendimentos imobiliários de alto padrão, caracterizados por prédios com muitos pavimentos. Greco (2012) acredita nesse processo: “basta dizer que somente na rua Marechal Deodoro, no Gonzaga, existem quatro novos

empreendimentos, com a edificação de centenas de apartamentos.” Moreira (2010) também explica que os empreendimentos que estão sendo instalados na cidade são responsáveis pela constante verticalização:

Com este forte apelo econômico a cidade está atraindo muitos investimentos no setor imobiliário. Até 2014 a Baixada Santista deverá receber lançamentos imobiliários no valor total de R\$ 2 bilhões. Em 2006 a Prefeitura autorizou 20 empreendimentos que equivalem a mais 293.401.56 m². Apenas nos seis primeiros meses de 2007 foram aprovadas dezenove grandes obras o que significa um acréscimo de 449.077,41 m² de área construída. (p. 3)

Além da instalação da sede da Petrobrás, o turismo de negócio também atua na transformação da estrutura urbana em Santos, bem como nos demais municípios da Baixada Santista. Vale destacar que as cidades do núcleo central da Baixada, Santos, São Vicente e Guarujá, estão ganhando “investimentos para receber convenções, feiras, congressos e encontros nacionais de setores econômicos. Assim sendo, grandes edificações foram construídas para atrair o turismo de negócio.” (COLANTONIO, 2009, p. 93). Tal fato possibilita aliar a verticalização à valorização do espaço, incitando a consolidação de novos serviços como hotéis, restaurantes e outros equipamentos na região.

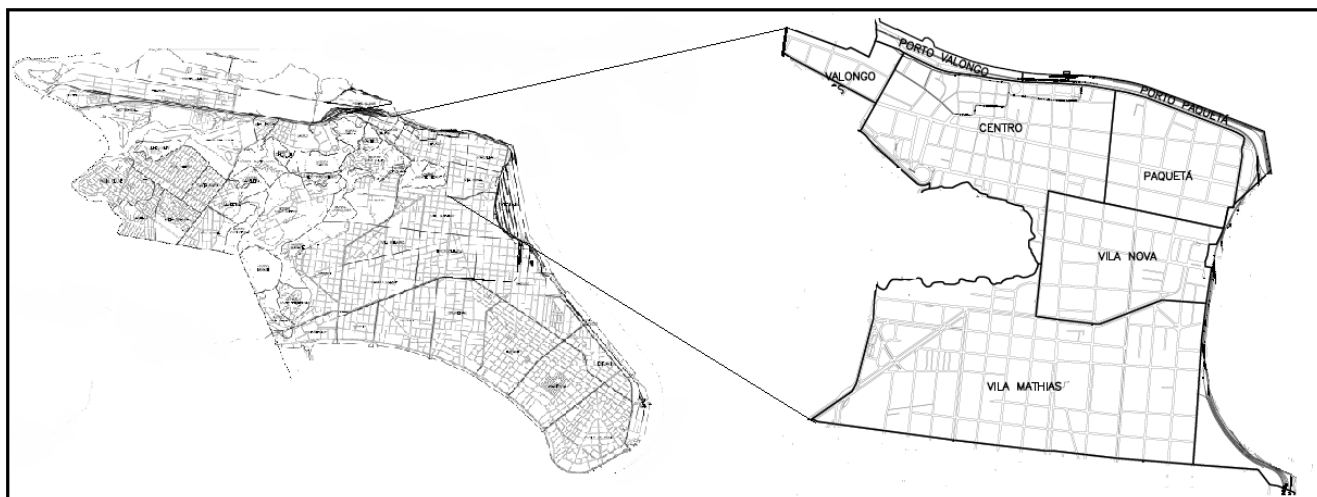
Delimitam-se, assim, as perspectivas futuras para Santos. A apropriação de seu espaço tende a se tornar um benefício para uma pequena parcela da população, isto é, de uso exclusivo da classe dotada de alto poder aquisitivo, bem como para a reprodução e acumulação do capital. Percebe-se também como uma política pública interfere nas diferentes formas de apropriação do espaço e como ela pode se constituir como base para a consolidação de novos empreendimentos de âmbito privado, que conferem na área uma significativa sobreposição do valor de troca ao valor de uso do espaço urbano.

2- METAMORFOSE URBANA: AS MÚLTIPLAS FACES DO CENTRO DE SANTOS

“O núcleo urbano torna-se, assim, produto de consumo de uma alta qualidade para estrangeiros, turistas, pessoas oriundas de periferia, suburbanos. Sobrevive graças a este duplo papel: lugar de consumo e consumo do lugar. Assim, os antigos centros entram de modo mais completo na troca e no valor de troca, não sem continuar a ser valor de uso em razão dos espaços oferecidos para atividades específicas. Tornam-se centros de consumo.” (LEFEBVRE, 2001, p. 20)

Ao estabelecer uma abordagem sobre a dinâmica urbana em conjunto com as fases de uso e ocupação do centro de Santos, torna-se imprescindível, delimitar sua área de abrangência. Portanto, será considerado como pertencente a essa área os bairros Valongo, Centro, Paquetá e Vila Nova e, posteriormente, ao elucidar sobre o projeto Alegria Centro, serão incorporados aos já existentes, os bairros Vila Mathias, Porto Valongo e Porto Paquetá.

Mapa 1 - Mapa localização centro de Santos



Fonte: Santos Digital. Adaptado por Felipe Comitre.

Os bairros destacados são considerados o centro de Santos devido a sua importância com relação ao início do povoamento e ocupação na cidade, remetendo, então, a fundação da mesma. Vale ressaltar a importância do centro no contexto das cidades⁴, pois é nesta área que se constituem os principais símbolos urbanos, responsáveis pela consolidação da identidade da população com o espaço. Segundo Lynch (1997, p. 11), “todo o cidadão possui numerosas relações com algumas partes da sua cidade e a sua imagem está impregnada de memórias e significações”.

⁴ Na contextualização histórica do centro da cidade de Santos, baseamo-nos nas obras de André Rocha Santos (2008), Araújo Filho (1965), Mello (2008) e Cardoso (2007).

Além disso, o centro se caracteriza por ser uma síntese das principais funções de toda cidade, “pois reflete, ao mesmo tempo, as formas atuais da vida da região e da cidade e o passado, seja pela evolução histórica da cidade e da região, seja pelo sítio escolhido inicialmente para instalar o organismo urbano” (SANTOS, M., 2008, p. 28). Aproximando-se com tal teoria, Vieira (2002) acredita que “o centro, dentro da estruturação urbana, reflete a forma como os processos sociais estruturaram o espaço em um dado período da organização social” (p. 114).

De acordo com Colvero (2010):

O centro principal e simbólico é um lugar de importância econômica e sócio-cultural em ambiente urbano. Pode ser entendido como uma localidade no espaço que reúne a intensidade e a dinâmica da produção de objetos, signos e símbolos sócio-espaciais, do encontro e relações sociais entre pessoas que produzem e consomem esses objetos, signos e símbolos tradicionais e modernos. (p. 12)

Assim, a análise sobre a evolução das formas de uso e ocupação da área central em Santos é de suma importância, pois a proposta principal desta pesquisa é enfatizar a atuação do poder público e privado na transformação atual da estrutura urbana nesse espaço. Tal meta solidifica a necessidade de compreender a evolução histórica da área, já que o entendimento sobre a importância desse espaço em cada período fornecerá embasamento oportuno para debates futuros. Isto porque os acontecimentos históricos possuem grande relevância para obtenção real dos fatos humanos, como afirma Goldmann (1986, p. 17): “todo fato social é um fato histórico e inversamente”. O intuito, portanto, é a obtenção de um conhecimento real e completo das relações de produção que foram se materializando no centro da cidade de Santos para, assim, entender os fenômenos nele estabelecidos desde sua origem até a situação atual, e não a compreensão parcial desses acontecimentos.

Vale destacar que o espaço não se encontra estático, mas sim em um processo ininterrupto, pois as gerações humanas sucessivas deixam suas marcas no espaço urbano: “ao produzir sua existência, a sociedade reproduz, continuamente, o espaço”. (CARLOS, 2001, p. 11)

Cruz (2007) promove uma breve relação entre o que os autores Lefebvre, Smith e Milton Santos pensam sobre a concepção do processo de produção do espaço urbano, pontuando algumas diferenças. Contudo, a autora enaltece um ponto em comum entre eles, afirmando que “a produção do espaço é, antes de mais nada, um processo social e,

consequentemente, histórico” (CRUZ, 2007, p. 9). Entretanto, a mesma autora revela o pensamento de Smith sobre esta questão, dizendo que “por mais social que ele possa ser, o espaço geográfico é manifestadamente físico; é o espaço físico das cidades, dos campos, das estradas, dos furacões e das fábricas” (CRUZ, 2007, p. 9).

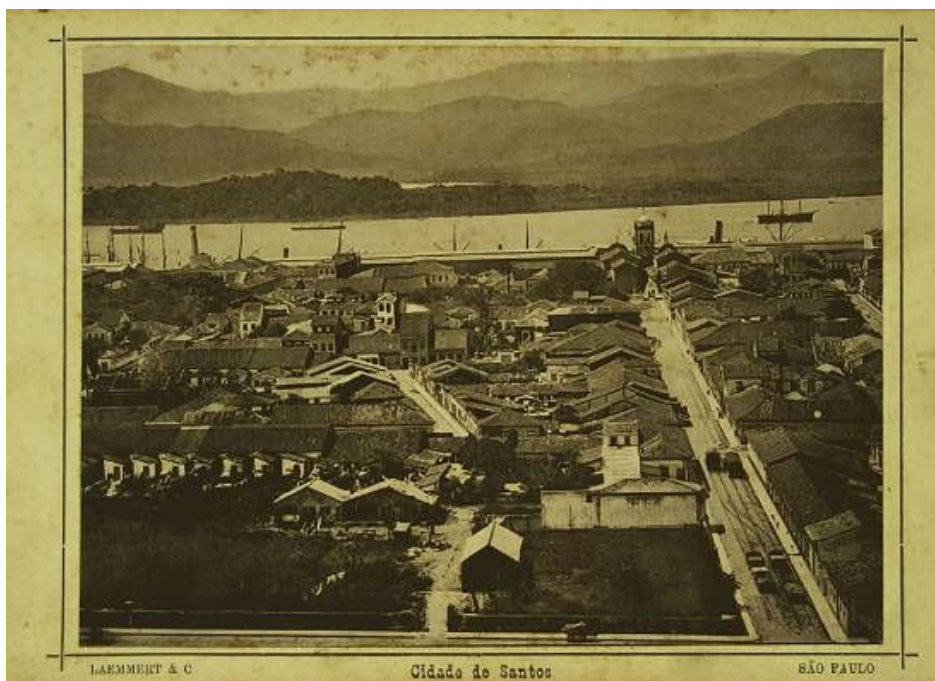
Desse modo, a avaliação bem elaborada sobre o projeto Alegria Centro não pode ser realizada apresentando apenas uma análise superficial do momento atual, mas sim por meio de um estudo detalhado sobre os fatores que culminaram na elaboração de tal política pública.

Diante de tal contexto, esta etapa elucidará sobre as relações que foram sendo impostas à área central de Santos, promovendo um exame detalhado sobre as classes sociais, assim como as atividades que foram se apropriando desse espaço. Debatendo, enfim, como tais formas de apropriação definem um direcionamento da produção e do consumo do espaço urbano.

2.1- O centro no século XIX e primeira metade do século XX

O centro de Santos foi ocupado, primeiramente, pela classe social de elevado poder aquisitivo, sobretudo, no bairro do Valongo, que se caracterizou por ser o local de ocupação inicial da cidade. Porém, com o passar dos anos, esse bairro foi modificando sua principal vocação, passando a atrair cada vez mais as atividades de comércio para sua área de abrangência. Estabelecendo uma ligação significativa entre o porto e o comércio, formou-se um núcleo de desenvolvimento e identidade da população com o local, existindo nele “suas mais importantes edificações e onde está localizada parcela importante de sua população.” (SANTOS, A. R.; 2008, p. 19)

Figura 10 - Área central e porto de Santos em 1900



Fonte: Guilherme Gaensly. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos060b.htm>, acesso em: 10 dez. 2011.

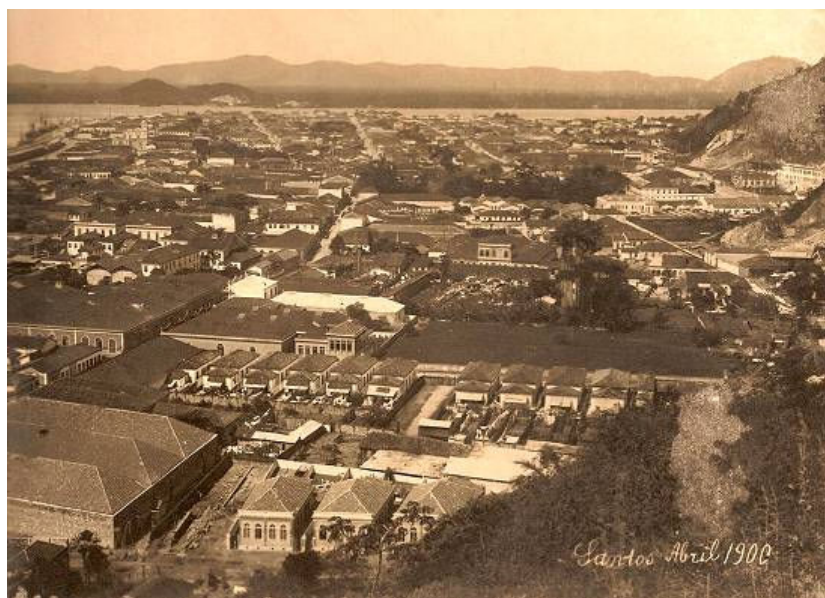
De acordo com Santos (2008), houve no período posterior à Independência do Brasil o desenvolvimento do bairro denominado Vila Nova. Vale ressaltar que anteriormente, o bairro principal de ocupação tinha sido o Valongo, apresentando, assim, grande presença da elite econômica no local. Contudo, a expansão do bairro Vila Nova, juntamente com a popularização e grande expansão do comércio no Valongo, culminou em um expressivo deslocamento da camada mais abastada do antigo bairro para o mais recente. Neste contexto, foram construídos na Vila Nova “finos palacetes e sobrados e, no começo do século XX, este foi o bairro mais rico da cidade.” (SANTOS, A, R; 2008, p. 26).

A produção de um espaço mais elitizado no bairro Vila Nova está totalmente enraizada com as relações sociais que passaram a nele se reproduzir. Corrêa (2001, p. 121) tendo o respaldo dos escritos de David Harvey, defende que a cidade pode ser considerada como a “expressão concreta dos processos sociais na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico. Expressão de processos sociais, a cidade reflete as características da sociedade”.

As características estruturais do novo bairro santista, assim como do bairro Paquetá, que também se desenvolveu nessa época, representavam as relações sociais impostas no espaço. Os novos limites territoriais “compõem-se de ruas largas, extensas

e retas, com passeios e belas praças. São as ruas São Francisco, Rosário, Amador Bueno, General Câmara e Conselheiro Nébias.” (LANNA, 1996, citado por SANTOS, A. R; 2008, p. 39 – 40).

Figura 11 - Vista da área central de Santos em direção ao bairro Paquetá em abril de 1900



Fonte: Ary O. Céllio. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos060.htm>, acesso em: 10 dez. 2011.

O grande avanço das atividades comerciais no centro de Santos gerou um incômodo para os residentes desta área, já que o local destinava-se, cada vez mais, para as atividades portuárias e dos comércios relacionados com o café em detrimento da função residencial. Santos (2008, p. 32) afirma que “A rua XV de Novembro (antiga rua Direita), a Praça da República, a Praça Mauá e as ruas de ligação tornam-se centros ativos de negócios”.

É assim que muitas casas localizadas nas áreas do entorno do porto são transformadas “em habitações coletivas de estivadores, portuários e empregados do pequeno comércio ou utilizadas como cocheiras. Muitas foram demolidas para dar lugar à construção dos armazéns de estocagem das sacas de café.” (SANTOS, A, R; 2008, p. 33). Tal mudança solidifica a compreensão da característica de popularização dessa área por volta do final do século XIX e início do século XX, quando muitos trabalhadores envolvidos com as atividades do porto e do café se transferiram para tal local e, simultaneamente, acontecia um deslocamento da camada social de melhor poder aquisitivo para locais um pouco mais distantes, contudo, ainda localizados no centro.

Como consequência, foram construídos novos casarões, ocupados pela elite, nos bairros do Valongo, Paquetá e Vila Nova (SANTOS, A. R., 2008).

É importante salientar a importância da instalação da ferrovia em proximidade com a zona portuária, em 1867, como grande responsável por afetar a dinâmica urbana de Santos. Neste período, o local que era ocupado, geralmente, pela classe de maior poder aquisitivo, passou a conviver com a população trabalhadora que vinha até a cidade com o intuito de conquistar empregos no porto, assim como nos serviços, já que o comércio se instalou significativamente na região (SANTOS, a. R., 2008).

Neste momento ocorre também um desadensamento do centro de Santos, devido à junção da vinda de grande contingente populacional de trabalhadores de baixo poder aquisitivo à existência de uma crescente classe social, composta por funcionários de altos cargos dos setores burocráticos, administrativos, serviços e bancários que necessitavam abrigar-se em áreas mais adequadas aos ideais burgueses, ou seja, distantes dos locais habitados pela classe de menor poder aquisitivo (LANNA, 1996, citado por SANTOS, A. R; 2008).

Diferentemente das habitações coletivas, insalubres e promiscuas da zona central, o que se pretendia eram a definição de “homens novos” a partir de um morar higienizado. Muitos destes empregados moravam nas ruas próximas ao centro e nos novos bairros que estavam se constituindo neste período. (LANNA, 1996, apud SANTOS, 2008, p. 41)

O abandono do centro pela população mais abastada ocasionou a perda de uma de suas principais características, isto é, o local deixou de ser a moradia da elite econômica. Esta camada social passou a abrigar terrenos com maiores dimensões, compostos por áreas verdes e, muitas vezes, à beira mar. Araújo Filho (1965a) esclarece que até o início do século XX “dominava na orla praiana a paisagem de chácaras de veraneio, pertencentes em geral aos abastados negociantes da cidade, cujas residências estavam nos bairros do Paquetá e Vila Nova” (p. 38), e com a expansão das cidades, os lotes das chácaras foram sendo desmembrados para que a população rica construísse os palacetes de frente para o mar.

Inicia-se no momento a valorização das áreas mais próximas à orla marítima, nota-se o contexto histórico como peça fundamental para a análise da evolução do espaço urbano santista. Nessa perspectiva, Souza (2002) alerta que:

A cidade sempre foi desenhada e construída ao longo dos tempos como expressão das inflexões socioeconômicas da lógica histórica da sociedade. Não há desenho urbano aleatório, sem desprendimento histórico. As ideologias das intervenções urbanísticas estão presentes nos seus desenhos. (p. 118)

A mudança da morfologia urbana de Santos com sua expansão para as áreas próximas ao mar se efetivaram devido ao contexto histórico relatado. A ampliação da população de menor poder aquisitivo se apropriado dos bairros centrais fez com que a elite financeira buscasse novas áreas que fossem compatíveis com seus ideais, ocasionando a apropriação da orla marítima.

Contudo, o que permitiu esse distanciamento do centro na busca por melhores condições de vida foi o desenvolvimento dos meios de transporte, com a construção de novas avenidas, além da utilização dos bondes, essenciais para o fluxo de seus habitantes. Tais novidades tornaram o território de Santos mais dinâmico, sendo possível, mesmo que em um maior prazo de tempo, a população residir em áreas mais distantes e manter um contato diário com o centro (SANTOS, A. R., 2008).

Foto 3 - Vista do Bonde na Avenida Pinheiro Machado em Santos, no início do século XX



Fonte: NOVO MILÊNIO, 2012.

A ocupação das adjacências da área central e, posteriormente, da orla da praia pela elite econômica fez com que se expandissem a qualidade e quantidade de seus equipamentos urbanos, tornando-se uma das áreas mais nobres da cidade. Deve-se

ressaltar nesse processo que o deslocamento da produção em infraestrutura e serviços para os entornos do centro e para orla culminou em uma deterioração do centro, isto porque as políticas públicas entraram em declínio neste local, uma vez que já não despertava o interesse da classe mais rica, assim como das estratégias imobiliárias.

Ocasiona-se, assim, a fragmentação do território santista, destinando as melhores infraestruturas e serviços para a classe de melhor poder aquisitivo, que pode pagar por eles e, por outro lado, os piores equipamentos coletivos para população de baixa renda. Segundo Corrêa (2001, p. 146), esta fragmentação é “caracterizada pela justaposição de diferentes paisagens e usos da terra. Na grande cidade capitalista estas paisagens e usos originam um rico mosaico urbano”.

Souza (2002) elucida muito bem a fragmentação do espaço ao mostrar que:

Essa desarticulação do território pode ser vista nos arquipélagos de bairros que se margeiam, fragmentos de todas as escalas, alguns inteiros e quase homogêneos, saídos de uma superposição de diferentes épocas históricas e estruturas urbanas que se cruzam sem definir espaços homogêneos. Sem limites claros. A fragmentação territorial compreende uma rede desconexa de vazios urbanos, terrenos vagos e enclaves territoriais. Misturam-se a cidade formal e a cidade informal, ilegal, de modo aleatório e disperso. Coexistem zonas abandonadas e áreas de ocupação intensa e desordenada. (SOUZA, 2002, p. 104).

A desconexão urbana relatada por Souza (2002) se evidenciou em Santos neste período, visto que as características estruturais de cada bairro apresentavam grandes divergências. Assim, dentro do município existiam várias cidades, já que cada fragmento urbano apresentava uma particularidade que ocasionou a formação de um espaço heterogêneo.

A contradição imposta no espaço de Santos está diretamente relacionada com o capital, pois o valor de troca de determinada parcela do solo urbano se origina pela sua condição em relação aos equipamentos urbanos essenciais para a reprodução da vida.

A desigualdade social materializada no território urbano é advinda das contradições existentes entre produção e consumo do espaço no sistema capitalista, pois “mesmo sendo produzido socialmente, sua apropriação é privada” (CRUZ, 2007, p. 10). Isto é, a apropriação do espaço urbano ocorre mediante o pagamento pela propriedade privada, limitando, assim, o seu consumo de acordo com a classe social em que cada pessoa pertence. Neste contexto o espaço urbano é considerado uma mercadoria e, inevitavelmente, possui um valor de troca.

Mello (2008), ao estudar a evolução da ocupação dos bairros em Santos afirma que:

Depois da ocupação dos bairros contíguos Vila Nova e Paquetá pelas elites, essas se dirigiram diretamente para a orla praiana, iniciando ainda no fim do século XIX a ocupação urbana da faixa costeira. A partir daí, o Centro Velho, e, em seguida, esses bairros contíguos a ele, passaram, a partir de então, por um processo de substituição de classes sociais, com a evasão dos antigos moradores mais abastados e a ocupação posterior por trabalhadores, desde os mais pobres até os mais remediados e donos de pequenos negócios. Assim os cortiços apareceram no cenário da cidade, surgindo do reaproveitamento do espaço construído anteriormente no centro. (p. 27)

O processo de substituição das classes sociais descrito anteriormente pode ser visto em inúmeras cidades, fenômeno que Corrêa (2001) denomina de invasão-sucessão, explicando que no espaço urbano:

Há bairros que são habitados, durante um certo período de tempo, por uma classe social, e que a partir de um certo momento, verifica-se a “invasão” de pessoas de outra classe social, via de regra, de classe inferior àquela que ocupa o bairro. Inicia-se então a saída da população preexistente e a chegada de novo contingente, ou o processo de invasão-sucessão. (p. 135)

É assim que muitos dos antigos casarões de Santos, alguns deles pertencentes aos barões de café, transformaram-se em cortiços, demonstrando a redefinição das funções destas construções, que se tornaram, essencialmente, habitações coletivas. Segundo Mazivieri (2011)

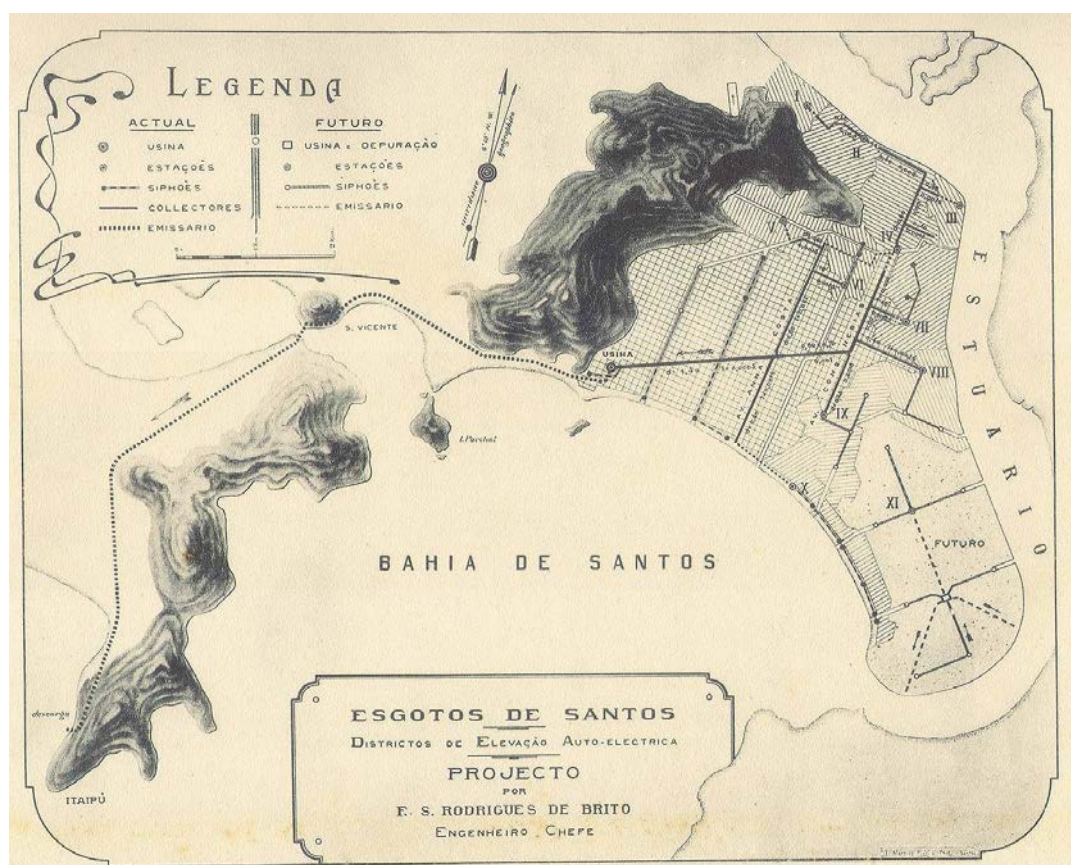
Após a consolidação da elite na orla, os antigos bairros centrais como o Paquetá e o trecho inicial da avenida, onde essa população privilegiada se instalara num primeiro momento, passaram a ser ocupados por trabalhadores e pequenos comerciantes. Os antigos casarões foram pouco a pouco transformados em cortiços ou tendo alguns dos seus cômodos alugados à estranhos pelas famílias que passaram a habitá-los. O mesmo aconteceu com a Vila Nova, também atravessada pela Conselheiro, ocupada por segmentos sociais de baixa renda e que, ao longo do tempo, consolidou seu caráter de bairro comercial. (p. 7-8)

Segundo Santos (2008, p. 162), “Os cortiços são o resultado da degradação progressiva desses velhos casarões e sobrados, construídos no centro da cidade quando essa era parte residencial rica”.

Para facilitar a compreensão da significativa expansão desse tipo de moradia em Santos, deve-se destacar que no ano de 1890, em um levantamento promovido pela prefeitura da cidade, foram calculados 771 cortiços. Dado esse relevante, pois de acordo com Gambeta (1984), a cidade contava, nesse período, com menos de 3.000 prédios em toda sua extensão.

Nessa época, a cidade de Santos apresentou sérios problemas com epidemias, que foram atenuadas, com o Projeto Urbanístico de Saneamento e Embelezamento, realizado pelo sanitarista Saturnino Brito, e que teve como “incumbência disciplinar o esgotamento sanitário da cidade, no que foi utilizado o sistema de canais, bem como outras obras de natureza sanitária.” (CARDOSO, 2007, p. 97 e 98) A figura 12 demonstra a planta do plano de saneamento promovido pelo engenheiro Saturnino.

Figura 12 - Projeto de Saneamento de Santos em 1913



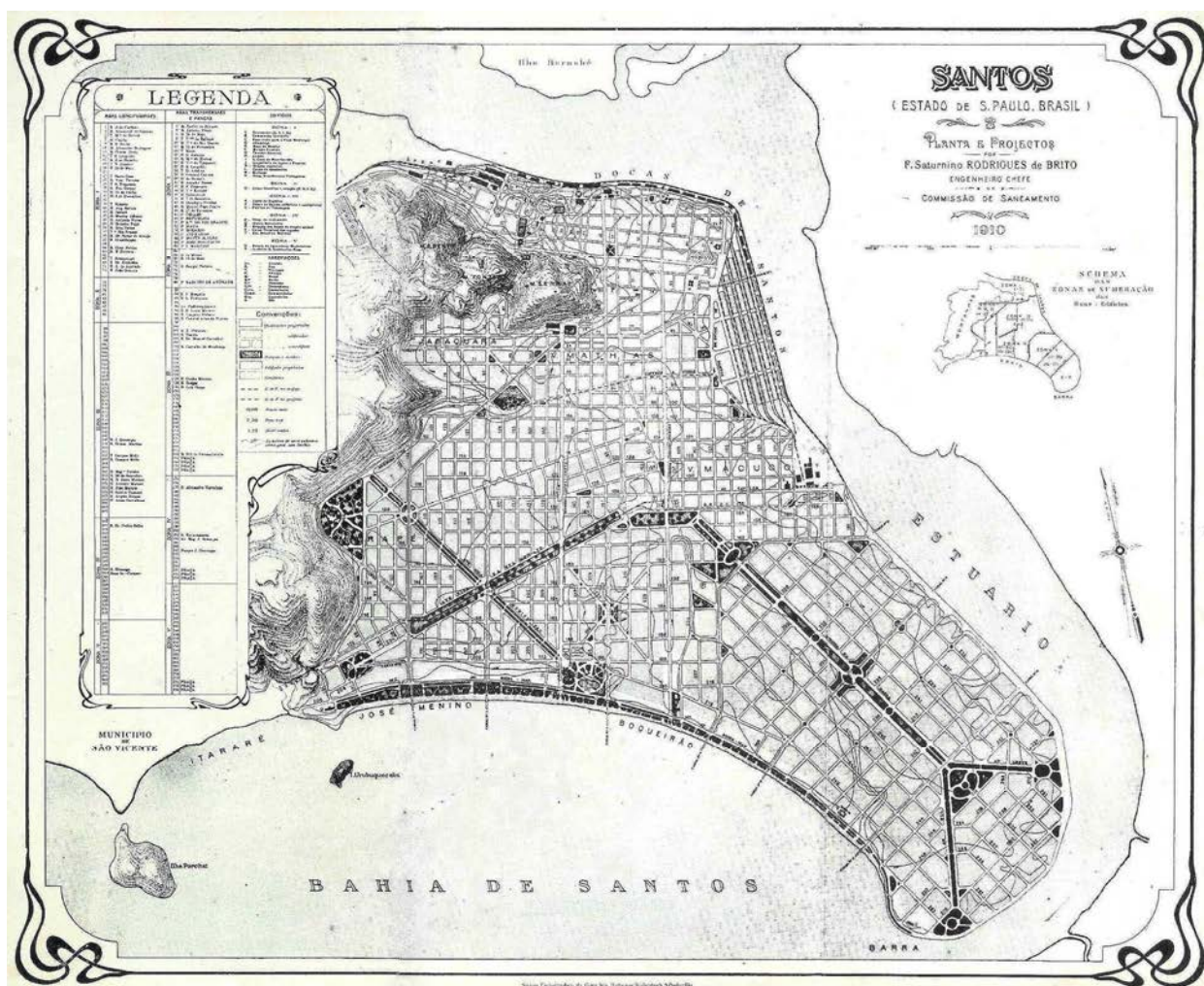
Fonte: Comissão de Saneamento de Santos. Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0076e08.htm>, acesso em: 05 fev. 2012.

A constante preocupação com os aspectos sanitários em Santos, que tinha a finalidade de diminuir as epidemias, foi responsável pela execução, no decorrer na década de 1900, de um urbanismo caracterizado pela *Belle Époque* no município, assim

como na capital da República, a cidade do Rio de Janeiro. Os projetos executados por Saturnino foram muito inovadores para a época, originando, enfim, um novo desenho para Santos, pautado pela modernização da mesma. Correlacionando, ainda, sua paisagem com muitas cidades europeias (SANTOS A. R, 2008).

A figura 13 representa a situação urbana em Santos no ano de 1910, evidenciando as características do projeto proposto por Saturnino de Brito.

Figura 13 - Planta e Projeto de Santos em 1910



Fonte: Comissão de Saneamento de Santos. Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0076e08.htm>, acesso em 05 fev. 2012.

Outros fatores que contribuíram para a efetivação do urbanismo pautado na *Belle Époque* em Santos foram as obras no cais do porto e as constantes demolições realizadas nos antigos prédios do centro, pois como esclarece Santos (2008, p. 34):

No processo de formação das cidades modernas, as demolições foram consideradas fator de progresso, de desenvolvimento urbano, de “imperiosidade técnica” e, qualquer grupo político que ousasse se declarar contra tal recurso estaria, indubitavelmente, associado à ideia de atraso.

A busca pelo progresso, portanto, ocasionou inúmeras transformações na estrutura urbana santista, pautada pela demolição de antigos quarteirões iniciadas no final do século XIX, como as do quarteirão do Largo do Rosário e de inúmeros prédios religiosos, além da “reurbanização da rua do Consulado (atual Frei Gaspar) e o antigo Beco do Inferno. No lugar do antigo casario surgem prédios altos, arejados e bem iluminados.” (SANTOS, A. R, 2008, p. 33). Foi neste período que a cidade de Santos começou a perder suas características coloniais, transformando-se de acordo com os padrões impostos pela modernidade.

Figura 14 - Cartão Postal do Largo do Rosário em 1913



Fonte: Acervo de Laire Giraud. Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos126.htm>, acesso em 05 fev. 2012.

O espaço urbano de Santos a partir daí vai se tornando produto das relações sociais inerentes da classe burguesa, buscando-se, a implantação da modernidade na estrutura da cidade de acordo com os ideais da classe, em conjunto com o abandono da roupagem colonial até então existente. Dentre as principais características urbanas e arquitetônicas executadas para a concretização desta fase, além do plano de saneamento,

estão a construção de estátuas com grandes dimensões, praças, parques, assim como os bulevares. Todas essas obras foram responsáveis por grandes transformações nos espaços públicos e privados, servindo também para legitimar os padrões modernos da sociedade capitalista, permitindo a existência de uma bela imagem da cidade.

As transformações no espaço urbano também contribuíram para uma melhor eficiência na circulação de mercadorias e controle sobre os novos habitantes, especialmente com as demolições e execução de vias de acesso mais amplas, fatores estes essenciais para o desenvolvimento de uma cidade moderna inserida em um mercado mundial. (SANTOS, A. R.; 2008)

A execução das obras sanitárias, o urbanismo regulado pela *Belle Époque*, assim como os benefícios oriundos da exportação do café, fazendo do Brasil, no período de 1880 a 1929, o responsável por três quartos da comercialização mundial (SANTOS, 2008), ocasionou que o centro de Santos se destacasse por um significativo desenvolvimento urbano, fomentando no local a fixação de inúmeros empreendimentos comerciais e de lazer, como restaurantes e cinemas.

Data deste período a construção de inúmeras estátuas e prédios culturais, públicos e privados, como demonstra Mello (2008b):

Surgem então o novo prédio da Alfândega (1880), o Theatro Guarany (1881), o Hotel Internacional (1895) que projeta Santos no exterior, o Miramar (1896), o Real Centro Português (1900), os Monumentos a Brás Cubas e a Cândido Gafrée e Guinle (1908), o Palace Hotel (1910), o Corpo de Bombeiros (1909), o Parque Balneário Hotel (1914), o Monumento a Bartolomeu de Gusmão (1922), o Monumento à Independência (1922), a atual sede dos Correios e Telegraphos (1924) e o exuberante Theatro Colyseu (1924). (p. 14)

Tais construções conferem ao centro de Santos um local adequado aos interesses burgueses e, conseqüentemente, passa a existir um grande deslocamento da população de melhor poder econômico para a área, motivado, sobretudo, pelos padrões impostos por essa classe sobre a estrutura urbana da cidade. Portanto, assistir uma peça de teatro, frequentar os hotéis, assim como as demais construções do centro eram sinônimo de status para essa população. É neste contexto que a elite vai (re)produzindo o espaço na área central de Santos, considerando, quase que exclusivamente, as suas necessidades como fundamentais para o desenvolvimento e progresso da cidade.

Foto 4 - Hotel Miramar, Prédio da Alfândega, Monumento a Brás Cubas, Theatro Guarany e Theatro Colyseu (Do canto superior esquerdo ao inferior direito)



Fonte: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotosnm.htm> - Adaptado por Felipe Comitre, 2012.

Percebe-se, novamente, outra transformação do espaço central em Santos, principalmente pela mudança das construções e funções dos prédios localizados nesta área, culminando em outra forma de apropriação do espaço, que neste caso, ajustou-se visando atender às necessidades de um público mais qualificado economicamente.

Todas essas alterações no centro foram realizadas com o intuito de acompanhar o período de grande desenvolvimento da cidade, para assim, inseri-la nos padrões estruturais e estéticos do urbanismo da *Belle Époque*, caracterizando, enfim, o progresso da área central em Santos.

Santos (2008, p. 43) esclarece as principais funções do centro no decorrer do ciclo do café:

Com a cidade saneada e os caminhos de sua expansão urbana delineados, ao Centro se verifica, em linhas gerais, uma outra função social como as relacionadas ao Estado, ao porto, ao comércio, à religião e à cultura. É nesse momento em que as principais edificações da era moderna são levantadas. O café ainda é o grande promotor do desenvolvimento do país nas primeiras décadas da República e essa riqueza se refletiu na porta de entrada do produto.

A partir da década de 1930, a área central de Santos se deparou com significativas mudanças em relação a sua estrutura urbana e funções, assim como em seus usuários. Alterações estas decorrentes do declínio do principal produto responsável pelo desenvolvimento da cidade: o café. Isto porque o produto sofreu grave derrocada nas exportações a partir do *crash* da Bolsa de Valores de Nova York⁵ em 1929, processo acentuado pelo “o aparecimento de novos produtores e as agitações internas com a Revolução Liberal de 1930 e a Revolução Constitucionalista de 1932” (SANTOS, A. R., 2008, p. 50).

Como consequência, o Porto de Santos que detinha na exportação do café seu principal rendimento, encontrou severas dificuldades a partir desse momento. A Crise do Café se fez muito presente no porto santista ao analisarmos o ano de 1939, quando de toda circulação existente em seu cais, apenas 15% foram oriundas do café (SANTOS, A. R., 2008). Já foi elucidado anteriormente que a importante alavancada pelo o café foi o que permitiu o desenvolvimento de Santos, e o dado apresentado acima corrobora para tal afirmação, demonstrando como a diminuição na exportação do produto afetou diretamente as relações presentes no porto de Santos, bem como a economia da cidade.

Contudo, Santos (2008) afirma que mesmo com a crise, foi a comercialização do café o maior responsável pela movimentação da economia santista no decorrer da década de 1930. Muitos dos trabalhadores mais elitizados envolvidos nesse setor, ao realizarem bons negócios, terminavam o dia gastando seus lucros nos hotéis e cassinos existentes no centro da cidade, assim como nos prédios de lazer, como os teatros.

Apesar do café ainda fornecer uma dinâmica econômica para Santos no transcorrer da década de 1930, o declínio de sua exportação ocasionou uma mudança quanto à função dos antigos palacetes do centro da cidade, em conjunto com a manutenção de suas formas.

Para ampliar o horizonte de discussão sobre o processo descrito, torna-se importante compreender as categorias espaciais geográficas mencionadas. Santos (1985) defende que a forma está relacionada com o aspecto visível do espaço, podendo

⁵ O crash da Bolsa de Nova York interferiu na exportação do café e, conseqüentemente, no declínio deste produto no Brasil, pois ocasionou uma significativa queda na cotação do café no mercado internacional, fomentando o aumento de seu estoque.

ser exemplificada individualmente por uma casa, ou por um conjunto, como uma cidade. Contudo, quando a forma é considerada isoladamente, detém-se apenas sua aparência, sendo que sua essência, representada pela função, é relegada a segundo plano, tornando-se impossível analisar as possíveis relações entre a essência e a aparência, isto é, entre a função e a forma (SANTOS, C. M. P., 2006).

A função, caracterizada anteriormente como essência, nada mais é, portanto, que o papel ou atividade que se desenvolve em um objeto construído, este último também, denominado de forma (SANTOS, 1985). Neste contexto, após a crise econômica advinda da decadência do ciclo do café, a estrutura urbana santista passou por constantes modificações, especialmente com relação à função dos objetos construídos no espaço.

Segundo Araújo Filho:

Com a crise de 1929, que atingiu particularmente o mercado do café, os palacetes, na maioria pertencentes a comissários e fazendeiros, sofreram uma transformação por toda a década de 1930, perdendo sua função residencial de classe abastada. Formaram-se, assim, as inumeráveis pensões da praia, onde iam passar seus dias de folga as famílias da classe média e mesmo a operária do planalto. (1965a, p. 40)

Apesar dos grandes avanços relacionados com a reforma sanitária, juntamente com o urbanismo do *Belle Époque*, não ocorreu o retorno da fixação de moradias da população mais abastada no centro de Santos, estas continuaram habitando as áreas mais distantes, deslocando para o centro exclusivamente para a execução de algumas tarefas, tanto econômicas quanto de lazer. Portanto, os antigos palacetes originados no ciclo do café passaram a ganhar nova função, agora voltadas para a habitação da população com piores rendimentos.

Todas as mudanças quanto às funções que foram sendo desempenhadas na cidade de Santos está relacionada com o processo, pois esta categoria que é responsável por conferir uma função à determinada forma. Assim, o processo revela as características de como se ajustam as relações sociais e de produção em determinado período, isto é, como se configuram as relações socioeconômicas em um momento histórico e, neste momento específico de Santos o processo era regulado pela decadência do ciclo do café.

Consequentemente, a alteração das velhas formas às novas funções, causadas pelo processo, também provocam uma mudança na estrutura urbana. Deste modo,

Colvero (2010) acredita que “os conceitos de forma, função, estrutura e processo são compreendidos como resultado da reprodução social do espaço em determinada formação territorial” (p. 9).

Durante as décadas de 1940 e 1950, o centro de Santos sofreu grandes alterações em sua estrutura urbana e, especialmente, em relação a sua função. Deste modo, a área que em um período anterior se destacou como local de moradia da elite econômica, das atividades portuárias e do comércio do café, neste momento, apresentou um elevado crescimento no comércio diversificado.

Para Santos (2008), a década de 1950 pode ser considerada a fase de ouro do centro do município, pois:

Com um mercado consumidor em franca expansão (Santos atingiria 331 mil habitantes em 1960), as inovações tecnológicas e a difusão do *american way of life* dos anos do pós-guerra, o Centro terá um grande número de consumidores e uma grande variedade de produtos e lojas para a venda desses produtos. Ao lado do tradicional comércio de roupas, jóias, porcelanas e cristais, surgem grandes lojas de eletrodomésticos para atender à demanda da nascente classe média por produtos industrializados, no qual o aparelho de televisão era a principal novidade. (p. 53 – 54).

Como já foi abordado anteriormente, o centro passa no período por um grande desenvolvimento de estabelecimentos comerciais e, neste caso, destinados não exclusivamente para a elite econômica como nas primeiras décadas do século XX, mas, especialmente, para a crescente classe média existente na cidade. Em contrapartida, evidencia-se o declínio do número de moradores na área, sendo que das poucas habitações presentes, muitas, se enquadravam como cortiços.

Então, pode-se falar numa crescente evolução do centro com relação à presença maciça das atividades comerciais, mas tal crescimento não permitiu uma melhora na infraestrutura urbana da área, pois inúmeras construções encontravam-se abandonadas e, conseqüentemente, os equipamentos urbanos não apresentavam boas condições.

A década de 1940 também foi um período de grandes mudanças socioeconômicas e culturais para a região, já que houve o declínio das atividades relacionadas com o café e, posteriormente, um avanço no processo de industrialização da Baixada Santista. Com tais transformações, Santos foi perdendo sua importância econômica.

Na contramão desse processo, o poder público começou a promover investimentos que “resultaram na abertura da ligação rodoviária entre o planalto e a Baixada, com a inauguração da Via Anchieta, em 1947, iniciativa que contribuiu para acentuar a vocação turística da cidade e dos demais municípios da região.” (CARVALHO, 2001, citado por SANTOS, A. R., 2008, p. 62).

A difusão do turismo na Baixada Santista culminou em um maior investimento e desenvolvimento das áreas localizadas próximas à orla da praia, já que o turismo em cidades litorâneas se destaca pelo aproveitamento do potencial natural existente, permitindo ao turista desfrutar de banhos de mares e opções de serviços em sua proximidade. Consolidou-se na região o turismo de veraneio. Como consequência do desenvolvimento desta atividade, percebe-se um relativo “abandono” da área central, pois grande parte dos investimentos, tanto da esfera pública quanto da privada, se destina à promoção de melhorias nos locais próximos à praia, deixando o centro relegado a segundo plano.

Neste momento, muitas construções históricas foram abandonadas, destruídas e algumas delas incendiadas. Tais fatores evidenciam a deterioração do centro de Santos, ocasionado, sobretudo, pelo descaso do poder público com esta área, pois “não houve a adequação necessária desse espaço que passou a ter atuação do poder público reduzido em detrimento de outros lugares da cidade.” (SANTOS, A. R., 2009, p. 17).

Durante a década de 1950, ocorreu a instalação do polo industrial de Cubatão, com a consolidação de indústrias petroquímicas, fazendo desta cidade a principal em relação à atratividade de trabalhadores para a Baixada Santista. Portanto, a industrialização na cidade de Cubatão foi responsável por atrair um grande contingente populacional para a região, afetando a dinâmica urbana existente na Baixada Santista, e destacando-se em relação a Santos (SANTOS, A. R., 2008).

2.2- O abandono do centro e a consolidação de sua crise

Ao retomar a análise da situação do centro da cidade de Santos durante a década de 1950 e as seguintes, evidencia-se a constante degradação e mudança da produção e consumo deste espaço, já que foi relegado a segundo plano em prol do desenvolvimento industrial e do turismo na região. Como consequência desse processo, a área central foi se tornando, cada vez mais, o local de moradia e visita de grupos marginalizados, expandindo-se. No entorno do cais do Porto de Santos surgiram cabarés, boates,

cortiços, bares, cafés e restaurantes voltados quase que exclusivamente aos indivíduos situados à margem da sociedade.

O cronista e dramaturgo Plínio Marcos, nascido em Santos no ano de 1935, retratou de forma muito crítica as características da área central da cidade durante as décadas de 1950, 60, 70, 80 e 90. Lima (2008, p. 119), ao realizar uma análise das obras do Plínio Marcos, revela que é “dos espaços próximos ao cais da cidade, dos becos, das vielas, das ruas mal iluminadas que se originaria o *gérmen* antropológico de textos dramáticos” do autor. Suas obras retratavam as particularidades do entorno do cais do Porto com algumas características imaginárias.

A produção artística enraizada entre o ambiente abandonado e marginalizado do centro de Santos fez com que Plínio Marcos fosse conhecido como “o cronista do cais do Porto”. Em suas crônicas, contos e peças de teatros, sempre existiam personagens que viviam e se reproduziam nesta área, desprezada pelo poder público e privado.

A peça de teatro “Navalha na Carne”, que estreou em 1967, foi responsável por expor as características do submundo das cidades, explanando sobre a realidade podre e pobre existente em algumas áreas, que muito se assemelhava com o centro de Santos na época. A peça tem como personagem principal Neusa Suely, uma prostituta com idade avançada que necessita vender seu corpo para sobreviver na cidade. Tal personagem questiona-se constantemente: “Será que somos gente?”, referindo-se aos personagens que vivem à margem da sociedade, e deste modo, faz uma crítica à situação da área e das relações presentes entre os habitantes que consomem e produzem o espaço representado, que se caracteriza por não despertar o interesse do setor público, bem como do privado.

O trecho abaixo, retirado da peça “Navalha na carne”, contribuiu para melhor compreender a situação da área central de Santos nas últimas décadas do século XX:

Quando pinoteei de casa da putana velha perebenta, *me juntei à curriola do Tainha*. Aí, a gente fazia o que podia. Ajudava a descarregar barco de pesca, roubava café da sacaria de caminhão, levava recado de puta, *comia bundão de marujo veado*, afanava qualquer bagulho que estivesse no bom jeito, engraxava sapato, campaneava boca-de-fumo e de jogo de ronda pros vagaus da pesada. (MARCOS, 1984, citado por LIMA, 2008, p. 120)

Tais relações revelam a deterioração do centro em Santos, que nesse período se destinava a apropriação pela camada mais marginalizada da população, submetendo-a a uma dinâmica socioespacial, muitas vezes, subversiva aos padrões da sociedade. Nesse

sentido, a área foi se tornando produto das relações sociais presentes nessa esfera, isto é, o espaço urbano foi se (re)produzindo de acordo com os comportamentos da parcela da população ali existente, em conjunto com o descaso do poder público.

Segundo Carlos (2008, p. 33):

Na medida em que a sociedade produz e reproduz sua existência de um modo determinado, este modo imprimirá características históricas específicas a esta sociedade e conseqüentemente influenciará e direcionará o processo de produção espacial.

O centro de Santos foi se transformando de acordo com as relações sociais que se concretizavam no local, perdendo cada vez mais a roupagem de local da elite financeira este espaço se tornou produto das relações da população de baixo poder aquisitivo, que passou a se aproveitar das formas deterioradas e, conseqüentemente, do pequeno valor de troca para se reproduziram na área.

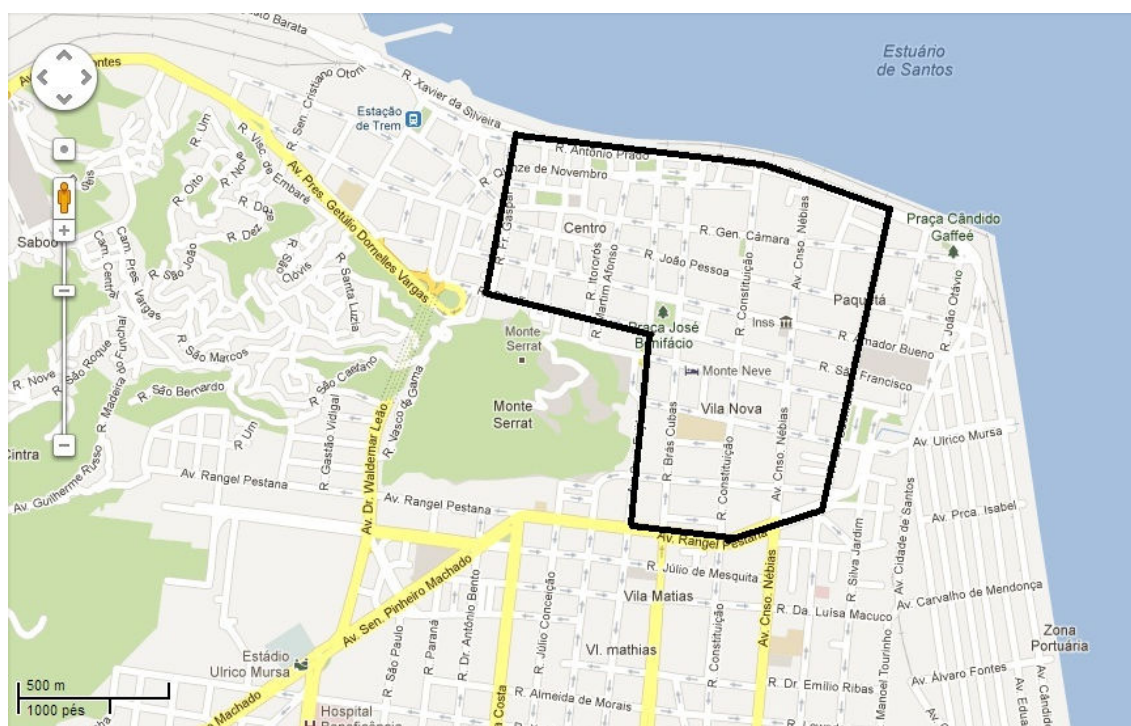
Dentro desse contexto, muitos hotéis decadentes localizados no centro de Santos passaram a ser utilizados por prostitutas para realizarem seus programas, modificando a função inicial de tais construções. De acordo com Oliveira (2011), estes hotéis se caracterizam por não disporem de recursos mais sofisticados e, geralmente, são localizados em zonas de prostituição. Alugados por permanências curtas, aproximadamente meia hora, e não diárias, para que se possa atender aos frequentadores do baixo meretrício, o preço é muito baixo, apresentando uma média de dez reais pelo tempo do programa.

Complementando essa relação entre hotéis decadentes e prostituição no centro de Santos, Mauri König, em um artigo publicado no jornal Gazeta do Povo no dia 13 de julho de 2011, descreve a quantidade de hotéis que promovem essa ação, além de explicar sobre as artimanhas realizadas para ocultar a atividade ilícita dentro de suas construções.

O amontoado de edificações seculares e decadentes, que toma cada centímetro quadrado do Centro Velho de Santos, camufla a consumação de um crime iniciado ainda nas ruas. Essa área da cidade tem 32 hotéis suspeitos de favorecer a prostituição e, por extensão, de acobertar a exploração sexual de crianças e adolescentes. Esses estabelecimentos têm o alvará de hotel, mas na prática funcionam como motéis, com serviços e decoração bem característicos. Alguns dos mais antigos se interligam por passagens clandestinas para burlar a fiscalização policial, de forma a evitar o flagrante de exploração sexual infanto juvenil. (KONIG, 2011)

A prostituição é visível em algumas ruas do centro de Santos e ocorre, geralmente, durante todo o decorrer do dia, tornando-se comum a presença desta atividade em plena luz do dia. Segundo Mauri König, existe uma área que é o epicentro da prostituição em Santos, abrangendo um limite “que se estende da rua Xavier da Silveira à avenida Rangel Pestana, da Praça Rui Barbosa ao Cemitério de Paquetá” (2011). Tal área pode ser visualizada na figura 15.

Figura 15 - Epicentro da prostituição em Santos



Fonte: Google Maps, adaptado por Felipe Comitre.

Dentre os principais locais que estão presentes a prática da prostituição, destaca-se a avenida Senador Feijó, destacada pela foto 5, na qual se apresentam alguns hotéis utilizados para tal atividade. Analisando a situação física que se encontram as construções, evidenciava-se que as mesmas não se destinam à função de hotel, mas sim de motel. Portanto, a decadência desses prédios é convergente com sua utilização para a prática da prostituição.

Foto 5 - Hotéis decadentes na Avenida Senador Feijó



Fonte: Felipe Comitre, 2012.

Entretanto, é preciso destacar a falta de políticas públicas voltadas para a melhoria da situação desta área. Nesse sentido, é essencial apontar que o centro não foi degradado somente pelo fato de ter havido a apropriação pelas camadas de menor poder aquisitivo, mas, principalmente, devido à falta de investimentos públicos e desinteresse do mercado imobiliário por esta área, ocasionando, assim, um significativo abandono do local.

Convergindo com tal hipótese, Santos (1988, p. 70) realiza uma análise sobre as características de envelhecimento das formas, defendendo que o “envelhecimento físico das formas é previsível pela durabilidade dos materiais, o envelhecimento moral não é tão previsível, muda de acordo com o quadro político, econômico, social e cultural”. Então, pode-se afirmar que a deterioração das formas urbanas no centro de Santos é oriunda do envelhecimento moral, já que os interesses dos agentes modeladores do

espaço no território santista privilegiam as áreas mais próximas à orla em detrimento ao centro da cidade.

Dentro desse contexto, em uma sociedade pautada pela propriedade privada e pela desigualdade social, a diferenciação das áreas quanto aos equipamentos urbanos necessários à reprodução da vida causa a distinção de classes em setores na estrutura urbana, isto é, a distribuição da população no espaço urbano se pauta pelo seu poder aquisitivo, que lhe permite ou não se apropriar de determinadas áreas. Como bem elucida Rodrigues (1988, p. 32) ao afirmar que “a cidade capitalista confere a cada um o ‘seu lugar’, visto que a configuração do urbano tende a reproduzir as classes do capitalismo”.

Assim, o déficit em estruturas urbanas essenciais para a reprodução da vida fez com que o centro de Santos fosse consumido por uma parcela da população que não tem condições financeiras de se apropriar de áreas mais adequadas. Percebe-se neste caso, o descaso dos governantes em relação à situação da reprodução de vida desta população. Posteriormente, será discutido se as ações voltadas para fornecer melhorias em infraestrutura nessas áreas, como o Projeto Alegria Centro, se destinam para essa parcela da população, isto é, se geram melhorias em suas vidas ou se simplesmente ocorre um processo de “expulsão” de tal camada devido à busca por novos investidores, assim como consumidores com melhores rendimentos.

2.3- Ações públicas e privadas no planejamento territorial urbano

Para melhor compreender as políticas que atuam nas formas de planejamento urbano e suas consequências para a estrutura urbana, bem como para a sociedade, torna-se fundamental estabelecer uma breve análise histórica com o objetivo de elucidar como determinados planos de ordenamento do território se desenvolvem em certos períodos e como seus planejadores projetam a estruturação das cidades.

Primeiramente, procurou-se esclarecer como o planejamento normativo destacou-se no cenário mundial, apresentando o contexto histórico do momento e correlacionando essas características com o planejamento proposto por seus idealizadores. Propõe-se com esse movimento, demonstrar a importância dos urbanistas modernos no período, que propunham uma forma de governança urbana condizente com as necessidades básicas nas cidades, atores sociais relevantes, sobretudo, em um período marcado pela grande destruição das cidades ocasionada pela Segunda Guerra Mundial.

Assim, os planos deveriam representar uma oportunidade de reconstrução das cidades, fomentando a distribuição de serviços urbanos essenciais para a reprodução da vida.

Posteriormente, buscou-se esclarecer como o planejamento normativo foi perdendo sua importância juntamente com a utilização de novas formas de governança urbana, novamente esclarecendo o período histórico como fator inerente e influenciador de tais transformações. Tratavam-se das transformações que culminaram na formação da cidade-empresa, proposta pelos planejadores estratégicos, também denominados pós-modernos. Neste momento, percebe-se a preocupação com a constituição de cidades que apresentem imagens que fortaleçam a competitividade interurbana, isto é, que atraia novos investimentos e consumidores. Ampliando-se, assim, a realização de projetos públicos – muitas vezes em parceria com o setor privado – caracterizados pela requalificação e revitalização de áreas urbanas. Esses projetos permitiam que locais outrora degradados fossem transformados em novos centros comerciais, financeiros ou em outras formas que estimulassem o poder de atuação do mercado imobiliário, tornando-se essencial para a acumulação, circulação e reprodução do capital nas cidades beneficiadas por tais planos.

2.3.1. O planejamento como forma de normatização territorial

A partir da análise sobre as características do planejamento urbano em escala mundial, percebe-se em um primeiro momento uma significativa preocupação com a regulação do território, isto porque, a ascensão do processo de industrialização ocasionou, posteriormente, a urbanização da sociedade. Lefebvre (2001) afirma sobre o assunto:

[...] a produção industrial implicava a urbanização da sociedade, e que o domínio das potencialidades da indústria exigia conhecimentos específicos concernentes à urbanização. A produção industrial, após um certo crescimento, produz a urbanização; fornece as condições desta e lhe abre possibilidades. (p. 85)

Portanto, a expansão das cidades era inerente ao modo de produção vigente e o seu crescimento ocorria mediante a ocupação das áreas rurais, causando o abandono de grande contingente populacional do campo em direção ao espaço urbano. Ainda de acordo com Lefebvre (2001, p. 74) “seja o que for, a cidade em expansão ataca o campo, corrói-o, dissolve-o”.

O reconhecimento de tal efeito torna-se fundamental para compreensão da importância de um planejamento normativo no território urbano nesse período, já que a expansão desordenada das cidades é compatível com a fomentação de inúmeros problemas urbanos, representados pelas péssimas condições de vida, pela estrutura da cidade, da população que abriga estas áreas, bem como pelo aumento dos impactos ambientais. Nesse sentido, busca-se por meio da interferência do poder público, a realização de um crescimento ordenado das cidades, procurando evitar ou mesmo amenizar os problemas urbanos oriundos desse crescimento acelerado.

No Brasil, esta forma de atuação no ordenamento do território urbano é representada pelo Planejamento Físico Territorial, que

Consiste na concepção do planejamento como a atividade de elaboração de planos de ordenamento espacial para a “cidade ideal”. Tipicamente, trata-se de plano nos quais se projeta a imagem desejada em um futuro menos ou mais remoto – no estilo “a cidade ‘x’ daqui a vinte anos” -, funcionando o plano como um conjunto de diretrizes a serem seguidas e metas a serem perseguidas (quanto aos usos da terra, ao traçado urbanístico, ao controle da expansão e do adensamento urbanos, à provisão de áreas verdes e ao sistema de circulação). Trata-se de uma redução menos ou mais acentuada do planejamento urbano ao um planejamento da organização espacial, preocupado essencialmente com o traçado urbanístico, com as densidades de ocupação e com o uso do solo. (TAYLOR, 1998, apud SOUZA, 2002, p. 123)

Diante disso, pode-se afirmar que o planejamento físico-territorial se destaca fundamentalmente por seu critério regulatório. Sendo que este apresentou seu apogeu entre o fim da Segunda Guerra Mundial e os anos de 1970. Deve-se, contudo, elucidar que sua gênese data-se desde antes da década de 1940, por meio da institucionalização do urbanismo como profissão, como também pela ascensão dos ideais modernistas no Urbanismo, com destaque para Tony Garnier nos anos 1920 e, posteriormente, Le Corbusier (SOUZA, 2002).

A regulação imposta pelo plano físico-territorial é alcançada mediante a utilização de inúmeros instrumentos de planejamento, que permitem ao Estado exercer seu poder no controle e disciplinamento da expansão, assim como nas formas de uso e ocupação do solo urbano. Dentre os principais instrumentos adotados para a normatização do espaço urbano destaca-se o zoneamento, que apresentou expressiva ascensão com o IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) em 1933, servindo de base para publicação da Carta de Atenas. Segundo esta:

Zoneamento é a operação feita sobre um plano de cidade com o objetivo de atribuir a cada função e a cada indivíduo seu justo lugar. Ele tem por base a discriminação necessária entre as diversas atividades humanas, cada uma das quais reclama seu espaço particular: locais de habitação, centros industriais ou comerciais, salas ou terrenos destinados ao lazer. (p. 8)

Evidencia-se, nesse contexto, a importância de uma rigorosa separação das funções existentes no território urbano, deste modo, cada atividade deve se fixar em um local determinado pelo poder público. É assim que a estrutura urbana vai tomando forma de acordo com as funções impostas pelo zoneamento, sendo este funcionalismo, segundo seus defensores, essencial para o controle da terra urbana, em relação a seu uso e ocupação. Entretanto, em alguns países percebeu-se que o zoneamento foi o grande estimulador de desigualdades sociais presentes no espaço urbano, com ênfase para a discriminação étnica existente nos Estados Unidos, marcada pela segregação socioespacial entre as diferentes etnias, que acaba por revelar a exclusão social dos negros.

Essa característica de distinção entre os locais permissivos à fixação de determinadas atividades apresentou grande adesão do Urbanismo Moderno. A corrente acredita que as cidades devem ser planejadas visando atender ao padrão de industrialização e permitindo também sua ascensão, ou seja, a racionalidade da produção industrial deveria ser utilizada para o planejamento da cidade. De acordo com um dos principais ícones do Urbanismo Moderno, Le Corbusier, a forma urbana deveria seguir sua função (SOUZA, 2002), demonstrando, a importância primordial da regulação das funções urbanas para o domínio da cidade. Nesse caso, percebe-se que a estética fica relegada a um segundo plano perante os ideais modernistas.

É importante salientar que a racionalidade presente no Urbanismo Moderno convergia significativamente com o cenário urbano mundial, pois muitas cidades se encontravam arrasadas devido aos resultados da Segunda Guerra Mundial. Sendo assim, como já foi dito, a função primordial do planejamento urbano era a reconstrução das cidades, com o objetivo de oferecer melhores condições para a população urbana nesse período. Esse plano de ascensão da qualidade da estrutura urbana, em conjunto com as condições de seus habitantes, deveria ser encargo do poder público, juntamente com a adoção dos procedimentos da racionalidade e, dos sistemas de construção industrializada. Harvey (2001, p. 71) explica que “sob o olho vigilante e às vezes a mão

forte do Estado, foram tomadas medidas para eliminar habitações miseráveis e construir casas, escolas, hospitais, fábricas etc”.

Ao analisar a expansão do planejamento proposto pelo Urbanismo Moderno, Le Corbusier (1971, p. 43 e 44) acreditava que “nenhum país deixou de ser atingido por essa renovação. Frutos do cálculo (que é universal) e de uma nova consciência, nascida no curso do primeiro ciclo da era da máquina.” Entretanto, este planejamento voltado quase que exclusivamente ao funcionalismo, presente nos projetos dos urbanistas modernos, foi sendo substituído por outra forma de planejar as cidades. Tal movimento se deve, sobretudo, à queda do crescimento econômico em escala mundial, somando-se à ascensão dos ideais liberais, fatores estes elucidados por Harvey (2005):

Há uma concordância geral de que a mudança tem a ver com as dificuldades enfrentadas pelas economias capitalistas a partir da recessão de 1973. A desindustrialização, o desemprego disseminado e aparentemente “estrutural”, a austeridade fiscal aos níveis tanto nacional quanto local, tudo isso ligado a uma tendência ascendente do neoconservadorismo e a um apelo muito mais forte (ainda que, frequentemente, mais na teoria que na prática) à racionalidade do mercado e à privatização, representam o pano de fundo para entender por que tantos governos urbanos, muitas vezes de crenças políticas diversas e dotados de poderes legais e políticos muito diferentes, adotaram todos uma direção muito parecida. (p. 168)

O declínio do planejamento, caracterizado pela racionalidade moderna e, por outro lado, a promoção dos ideais neoliberais afetou diretamente a dinâmica urbana, transformando sua estrutura e sua forma de organização. Os neoconservadores anglo-americanos apontavam a atuação do Estado como responsável pela geração da degradação urbana, contrapondo essa forma de governança à lógica de mercado. Neste contexto, com base em Peter Hall, os *think tanks* neoconservadores anglo-americanos afirmavam durante a década de 1970 que as políticas keynesianas do Estado social eram responsáveis pelo “desvirtuamento e inibição das localizações empresariais ótimas e, assim, pela decorrente degradação das áreas urbanas centrais” (HALL, 1995, apud ARANTES, 2000, p. 21).

Nesse processo, outra forma de governança das cidades apresentava destaque pelos planejadores neoconservadores, o empreendedorismo urbano que prevê que as cidades devem estar cada vez mais estruturadas e equipadas para obterem significativo grau de atração. Atratividade esta conquistada por meio de investimentos no âmbito local, que são essenciais para gerar estímulos para fixação de novos investimentos,

permitindo, enfim, seu desenvolvimento. “Em outras palavras, a abordagem ‘administrativa’, tão característica da década de 1960, deu lugar a formas de ação iniciadoras e “empreendedoras” nas décadas de 1970 e 1980.” (HARVEY, 2005, p. 167).

2.3.2- O planejamento estratégico e a concepção da cidade empresa

Como já foi inicialmente exposto, o planejamento estratégico apresenta seu embasamento em técnicas que muito se assemelham as assinaladas pela lógica de mercado, isto é, as cidades devem ser reguladas e administradas com a mesma rigidez e controle de uma empresa, já que aquelas estão submetidas às mesmas condições e desafios dessas. Pode-se afirmar que tal plano obteve inspiração em conceitos e técnicas provenientes do planejamento empresarial, organizados, primeiramente, na Harvard Business School (VAINER, 2000).

Diferenciam-se assim o modelo de urbanismo modernista e o proposto pelo planejamento estratégico. Ambos se fundamentam na empresa para administração da cidade, contudo, diferem-se quanto aos aspectos relevantes a serem conduzidos do setor industrial para o urbano. Vainer (2000) esclarece esta ocorrência expondo que:

No modelo modernista, o que seduziu e inspirou os urbanistas na empresa foi a unidade de produção: são os princípios de organização da produção que são transportados para o plano urbano. Agora, os neoplanejadores se espelham na empresa enquanto unidade de gestão e negócios. Assim, ver a cidade como empresa significa, essencialmente, concebê-la e instaurá-la como agente sócio-econômico que atua no contexto de um mercado e que encontra neste mercado a regra e o modelo do planejamento e execução de suas ações. (p. 86)

Assim, o planejamento estratégico condiz com a tomada de decisões, utilizando como informações norteadoras as obtidas pelo mercado, de tal modo que a ação imposta pelo plano estratégico está totalmente vinculada às propriedades de gestão inerentes à empresa. Neste contexto, torna-se perceptível que a questão urbana que outrora enfocava o debate sobre crescimento desordenado, reprodução da força de trabalho e acesso aos equipamentos urbanos de consumo coletivo, passa a partir do novo empreendedorismo urbano e *city marketing*, a apresentar como tema central a problemática da competitividade urbana. (VAINER, 2000).

Deve-se entender o *city marketing* como “um mecanismo institucional de promoção e venda das cidades” (SÁNCHEZ, 2003, p. 55). Sendo, portanto, essencial para as cidades conquistarem uma atração que convirja para a reprodução do capital em seu espaço, isto é, para que os municípios alcancem destaque na competitividade interurbana. Revela-se, desse modo, a importância da propaganda no planejamento urbano pós-moderno.

Por sua vez, para se conquistar melhores condições referentes à competição entre os municípios, torna-se imprescindível para as cidades que adotaram o modelo estratégico a junção entre o setor público e privado, pois somente esta união permitirá o desenvolvimento adequado e, conseqüentemente, a geração do crescimento da atração dessas cidades para novos investimentos, assim como consumidores. Borja (1995) acredita que o planejamento estratégico é a forma mais aprofundada da cooperação público-privada. Harvey (2005) concorda com tal fundamento, enquanto explica a ação da iniciativa tradicional local, complementando-o: “[o plano estratégico] se integra com o uso dos poderes governamentais locais, buscando e atraindo fontes externas de financiamento, e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego.” (p. 172).

O debate central ancorado pelo planejamento estratégico refere-se, portanto, à transformação da governança urbana, determinando uma diminuição da atuação do Estado e, conseqüentemente, em sua junção com o setor privado. Isto é, os interesses públicos e empresariais devem convergir com o intuito de a cidade conquistar êxito na era da globalização, sendo esta responsável pela promoção da concorrência como fator primordial para o desenvolvimento das cidades. Vainer (2000) discute até que ponto se prega a redução da atuação do Estado no planejamento urbano proposto pelo empreendedorismo e com os planos de *city marketing*. Para ele, esta governança urbana “não abre mão de uma clara e decisiva intervenção estatal [...] desde que voltada para os interesses constituídos e dominantes no mercado” (p. 86).

O que se assiste, nessa forma de planejamento, então, é a legitimação da apropriação dos instrumentos de poder público por grupos empresariais privados, redefinindo as questões de público e privado no planejamento urbano, já que a atuação do Estado voltada para ampliação dos interesses coletivos é prejudicada em prol do favorecimento de particulares. Vale complementar que nessa parceria público-privado, o poder público arca com os riscos inerentes aos planos, já o setor privado por sua vez, se “preocupa” apenas com os benefícios, revelando, desse modo, o caráter desigual e unilateral presente em tais estratégias.

Avaliando esse aspecto, o poder público central perde sua influência sobre a gestão das cidades transpassando-a para as escalas mais locais, enquanto que estas apresentam iniciativas de cunho cada vez mais empresariais, pois necessitam estimular a iniciativa privada. Diante disso, as políticas locais afluem para realização de uma estratégia “capaz de responder aos desafios da competitividade global, com destaque para a inovação e a qualificação dos recursos humanos” (VALE, 2007, p. 468), além da utilização de incentivos fiscais e outras táticas para despertar o interesse dos investidores em determinada cidade. De maneira inevitável, o aumento das práticas de subsídios local ao capital acarretará em uma diminuição da “provisão local para os desprivilegiados, criando uma maior polarização na distribuição social da renda real” (HARVEY, 2005, p. 182).

A execução de planos estratégicos, portanto, colaboram por acentuar as desigualdades sociais presente nas cidades, pois, como já foi mencionado, a população de menor poder aquisitivo torna-se relegada ao acesso aos equipamentos urbanos, pois estes se destinam praticamente em sua totalidade para a atração de novos investimentos essenciais para a acumulação, circulação e reprodução do capital. Potencializa-se, assim, o fenômeno da espoliação urbana, que segundo Kowarick (1983), caracteriza-se pela extorsão das camadas populares do acesso aos serviços de consumo coletivo.

A difusão da importância do planejamento local, imposta pelo empreendedorismo, ocasiona uma substituição em relação às políticas fundamentais para o desenvolvimento urbano. Ao invés do poder público executar, bem como estimular, a criação de infraestrutura e serviços básicos para reprodução da vida na cidade, impõe-se em sua junção com o setor privado uma incansável busca pela ampliação das melhores condições superficiais existentes na estrutura urbana, isto é, os equipamentos urbanos de uso coletivo essenciais para satisfazer as necessidades básicas da população da cidade entram em declínio devido ao crescimento de políticas que contribuem para a melhoria da paisagem urbana, destaca-se nesse momento, a importância da imagem.

É elucidando tal fato que Harvey (2001) expõe as diferenças propostas pelos planos dos urbanistas modernos e pós-modernos (empreendedorismo urbano).

Verifica-se, sobretudo, que os pós-modernistas se afastam de modo radical das concepções modernistas sobre como considerar o espaço. Enquanto os modernistas vêem o espaço como algo a ser moldado para propósitos sociais e, portanto, sempre subserviente à construção

de um projeto social, os pós-modernistas o vêem como coisa independente e autônoma a ser moldada segundo objetivos e princípios estéticos que não têm necessariamente nenhuma relação com algum objetivo social abrangente, salvo, talvez, a consecução da intemporalidade e da beleza “desinteressada” como fins em si mesmas. (p. 69)

Desta maneira, o planejamento urbano pós-moderno atua na estruturação de uma cidade desenvolvida sob a lógica do mercado, isto é, aprimorando sua capacidade visual pelo estímulo na construção de uma paisagem que seja compatível com as exigências previstas para a instalação de novos investimentos e consumidores. Busca-se com o empreendedorismo urbano, sobretudo “a busca de identidade local, e, como tal, abre um leque de mecanismos para o controle social” (HARVEY, 2005, p. 185). Isto porque a formação de uma identidade local permite que a imagem de prosperidade imposta pelos projetos oriundos do empreendedorismo urbano oculte as desigualdades sociais e os inúmeros problemas existentes nas cidades, evitando por fim, a contestação pública no que diz respeito às funções da governança urbana.

Para Lynch (1997, p. 14), a existência de uma estrutura urbana viva e integral, “capaz de produzir uma imagem clara, desempenha também um papel social. Pode fornecer a matéria-prima para os símbolos e memórias coletivas da comunicação entre grupos”.

Reconhecendo a importância da identificação da população com a cidade, Lynch (1997, p. 107) ainda afirma que “aumentar a imaginabilidade do meio ambiente urbano é facilitar a sua identificação e a sua estruturação visuais.” É necessário que se tenha em conta aqui que a imaginabilidade do teórico é marcada pela atuação dos objetos físicos, que com suas qualidades geram contribuições na construção de uma imagem forte. Desse modo, percebe-se o poder das obras construídas no espaço urbano, já que elas vão permitir ou não a formação de uma imaginabilidade.

Analisando tal fato/evidência, Harvey (2001, p. 83) defende que “isso também nos ajuda a compreender o atual fascínio pelo embelezamento, pela ornamentação e pela decoração como códigos e símbolos de distinção social”. Busca-se a partir da construção de inúmeros objetos físicos, portanto, a ampliação da riqueza simbólica nas cidades, sendo esta fundamental para estimular a expansão da atuação do mercado imobiliário, favorecendo a atração de novos empreendimentos, bem como consumidores. Permite-se, então, a formação de um capital simbólico juntamente com a formação da identidade local, proporcionando enfim, a acumulação, circulação e

reprodução do capital nesses locais. Contudo, Harvey (2001) elucida que o gosto não é uma categoria estática, beneficiando assim as constantes transformações na paisagem urbana, tendo em vista que “o capital simbólico só se mantém como capital na medida em que os caprichos da moda o sustentam” (HARVEY, 2001, p. 82).

Todavia, sabe-se que os costumes e tendências que sustentam a moda e, conseqüentemente promovem a reprodução do capital, apresentam um tempo passageiro. Fato este que, quando analisado pelo viés da produção do espaço urbano no contexto do planejamento estratégico, busca atrair novos investidores e consumidores, comprovando a necessidade da autodestruição das formas e funções urbanas. Afinal, a destruição de inúmeros objetos construídos e que não despertam mais o interesse de consumidores e empreendedores, é fundamental para que o capital possa voltar a atuar em tais áreas. Assim, constroem-se novas formas e serviços que se enquadram nos padrões da moda do momento.

Berman (2007), tendo o respaldo dos ensinamentos de Marx, promove uma reflexão sobre este processo:

Não obstante, a verdade é que, como Marx o vê, tudo o que a sociedade burguesa constrói é construído para ser posto abaixo. “Tudo que é sólido” – das roupas sobre nossos corpos aos teares e fábricas que a tecem, aos homens e mulheres que operam as máquinas, às casas e aos bairros onde vivem os trabalhadores, às firmas e corporações que os exploram, às vilas e cidades, regiões inteiras e até mesmo as nações que as envolvem – tudo isto é feito para ser desfeito amanhã, despedaçado ou esfarrapado, pulverizado ou dissolvido, a fim de que possa ser reciclado ou substituído na semana seguinte e todo o processo possa seguir adiante, sempre adiante, talvez para sempre, sob formas cada vez mais lucrativas. (p. 123)

Estas constantes transformações executadas no espaço urbano em razão da busca por novos capitais simbólicos originam uma contradição nos ideais presentes no planejamento voltado ao empreendedorismo, já que se persegue, simultaneamente, a ampliação de novos capitais simbólicos e a formação de uma identidade local. Entretanto, o ritmo acelerado das transformações nas cidades causa uma sensação de falta de referenciais, os signos, que são essenciais para a população conquistar o sentimento de pertencimento com o local são constantemente modificados. Gera-se um espaço de estranhamento ajustado pelo esquecimento dos valores de identidade, que são representados pela materialização das formas nas cidades.

Segundo Carlos (2001),

Nesse processo se delinea a tendência a submissão dos modos de apropriação do espaço ao mundo da mercadoria; conseqüentemente, o esvaziamento das relações sociais, pela redução do conteúdo da prática sócioespacial. Nesse plano da realidade, o lugar da vida, transformado, adquire a característica de um espaço amnésico em sua relação direta com o tempo efêmero – essa nova relação espaço-tempo redefine as relações sociais na metrópole, caracterizando, a nosso ver, o momento atual. (p. 19)

Tornam-se visíveis as diferenças no processo de produção do espaço urbano, oriundas dessas mudanças, pois a cidade deixa de ser produto das relações sociais para ser produto das intenções mercadológicas inseridas pelos seus governantes. É assim que a cidade perde sua história, política e cultura em prol de seu consumo no circuito internacional das cidades, podendo novamente se constatar a vitória do valor de troca sobre o valor de uso no espaço urbano (SÁNCHEZ, 2003).

Foi visto que a governança urbana representada pelos planos da cidade-empresa e do *city marketing*, presentes nos ideais dos pós-modernos, tem como objetivo primordial a atração de novos investimentos e consumidores para as cidades, caracterizados por novos fluxos de produção, centros financeiros, empresariais e comerciais. Para conquistar tais metas, os principais planos propostos por essa governança urbana são, especialmente, os projetos de revitalização, requalificação, refuncionalização e reabilitação, que geram uma cidade estrategicamente planejada de acordo com os interesses do mercado.

Outro conceito que se encontra em ascensão nas formas de planejamento urbano e que se enquadra nos ideais estratégicos é a constituição da cidade criativa, sendo que os debates sobre este tema estão em franca promoção, sobretudo, no decorrer da última década e de forma mais veemente a partir da segunda metade da década atual (REIS, 2012).

As cidades criativas devem apresentar um ambiente favorável, que beneficie sua condição na competitividade urbana, situação esta totalmente vinculada ao poder de inovação. Reis (2012), ao analisar os estudos de Landry – primeiro autor a empregar o termo cidade criativa – demonstra que este autor acredita que cultura e criatividade estão interligadas, portanto, os aspectos culturais possuem grande relevância para a criatividade das cidades.

Tendo em vista tal debate os planejadores urbanos devem, então, explorar os recursos culturais, tornando-os mais uma mercadoria reproduzível no espaço urbano.

Como afirma Corrêa e Rosendahl (2010, p. 10) “A cultura constitui-se em ingrediente importante do cada vez mais complexo ciclo de reprodução do capital”.

A intenção no planejamento estratégico é, portanto, a consolidação de uma imagem forte da cidade. Para isto, torna-se cada vez mais comuns projetos que, para alcançarem tal meta, promovem a manutenção e a preservação dos patrimônios históricos. Neste caso, evidencia-se a transformação da cultura em mercadoria, tema muito bem exposto por Debord (2003), que relata a relevância da cultura no desenvolvimento econômico na sociedade espetacular, afirmando que ela pode “desempenhar na segunda metade deste século o papel motor no desenvolvimento da economia, como o automóvel o foi na sua primeira metade, e as ferrovias na segunda metade do século precedente” (DEBORD, 2003, p. 148).

Tal fato revela novamente os reais interesses do planejamento estratégico, que desde a segunda metade do século passado, relegam os interesses sociais a segundo plano em prol do empreendedorismo urbano.

Souza (2002) pontua as principais características dos planos estratégicos, demonstrando também sua crítica a esse tipo de projeto, afirmando que:

Surgem nessa época, os processos “re-...”. Reconstrução, revitalização, recuperação urbanas. Intervenções pontuais para reinserir vida em tecidos urbanos deteriorados. A maior crítica presente nesse tipo de intervenção é a sua tendência em criar “cenários urbanos”: áreas revitalizadas com caráter historicista, reprodução de sítios deteriorados com a inserção de elementos anteriormente existentes ou a importação de símbolos externos que se “contextualizem” àquele existente.” (p. 120 e 121)

Tais projetos, que seus planejadores acreditam serem fundamentais para o desenvolvimento das cidades na fase da concorrência interurbana, estão cada vez mais presentes em inúmeras cidades e, muitas vezes, diferentes municípios oferecem as mesmas vantagens e oportunidades em seu espaço urbano. Sendo assim, as vantagens competitivas de certas cidades com relação a outras se tornam efêmeras: “muitas das inovações e dos investimentos idealizados para tornar certas cidades mais atraentes como centros culturais e de consumo foram rapidamente imitadas em outros lugares” (HARVEY, 2005, p. 182).

Analisando a evolução das principais formas de planejar o espaço nas cidades, percebeu-se, inicialmente a função primordial de normatização quanto ao uso e ocupação do espaço urbano. Revela-se assim um contexto histórico marcado pela

ascensão do processo de industrialização e, conseqüentemente de urbanização, a busca pela regulação do território tornou-se essencial, com o intuito de conciliar a expansão urbana e o ordenamento adequado do espaço urbano.

Com o decorrer dos anos e principalmente com declínio do crescimento econômico, a promoção de outra forma de planejar a cidade foi estimulada, regulada pela importância da imagem urbana e um período de grande difusão da competitividade interurbana. Para Souza (2002, p. 303), é “preciso reconhecer que a ascensão do *city marketing* se dá, no mundo inteiro, paralelamente ao enfraquecimento do planejamento regulatório clássico e ao aumento da importância das ‘parcerias público-privadas’”. Esta parceria tornou-se essencial para o desenvolvimento das cidades, sendo que a partir delas a dinâmica urbana começou a sofrer grande transformação, promovendo a junção dos ideais privados com os públicos, facilitando a apropriação do poder público por ideais empresariais.

Nesse caminho, a função do Planejamento de expandir e distribuir os equipamentos urbanos pelo território é relegada em prol do desenvolvimento paisagístico de determinadas áreas, para que estas alcancem grande atratividade e, posteriormente, permitam a fixação de novos investimentos e consumidores. Nesses planos propostos pelo Planejamento Estratégico, o tema central passa a ser a paisagem urbana, isto é, a busca pela construção de uma imagem forte que seja compatível com as exigências dos novos investidores e consumidores.

O desenvolvimento de projetos de requalificação e refuncionalização passam a apresentar grande importância no momento atual do Planejamento das cidades, como alerta Arantes (2000, p. 15) ao dizer que “fala-se cada vez menos em racionalidade, funcionalidade, zoneamento, plano diretor etc, e cada vez mais em requalificação.”. Com esse movimento resgatam-se áreas degradadas, promovendo sua ascensão paisagística para promover o desenvolvimento das regiões, permitindo a acumulação, circulação e reprodução do capital. É importante ter em conta ainda que tais planos favorecem a expansão de inúmeros problemas urbanos, com destaque aos processos de especulação imobiliária, segregação socioespacial e, especialmente, a gentrificação, caracterizada pela substituição da população de menor poder aquisitivo por moradores com renda superior nas áreas que são executados os projetos de revitalização. Dessa forma, altera-se a relação de valor de uso e valor de troca no espaço urbano, submetendo o primeiro ao segundo, e causando o impedimento da apropriação das áreas

desenvolvidas por grande parte de população que não consegue pagar por tais benefícios.

Embora o planejamento estratégico seja responsável por estimular tais problemas urbanos, são poucos os cidadãos que possuem argumentações contrárias e coerentes a esse plano, isto porque os problemas sociais e urbanos são camuflados por meio da execução dos espetáculos nas cidades que adotam o planejamento estratégico.

Debord (2003) apresenta o poder do espetáculo na sociedade atual como um agente de controle social, já que:

A alienação do espectador em proveito do objeto contemplado (que é o resultado de sua própria atividade inconsciente) exprime-se assim: quanto mais ele contempla, menos vive; quanto mais aceita reconhecer-se nas imagens dominantes da necessidade, menos ele compreende a sua própria existência e o seu próprio desejo. A exterioridade do espetáculo em relação ao homem que age aparece nisto, os seus próprios gestos já não são seus, mas de um outro que lhes apresenta. (DEBORD, 2003, p. 25-26)

Deste modo, os espetáculos, tão presentes nas formas de planejamento pós-moderno, como a manutenção e preservação do patrimônio histórico, a construção de uma imagem forte de determinado local por meio de seu embelezamento e da execução de shows e outras agendas culturais, são responsáveis por gerar uma alienação na população. A população deixa de lutar pelos seus ideais perante a forte atuação do espetáculo, que constrói um espaço agradável quanto ao seu aspecto visual, permitindo, assim, a manutenção dos problemas socioeconômicos presentes no espaço urbano, causados, sobretudo, pela atuação dos atores hegemônicos, gerando um espaço de dominação.

A execução dos projetos de requalificação, revitalização e refuncionalização apresentaram sua gênese em Baltimore nos Estados Unidos, por meio da ação do empresário James Rouse, sendo a sua difusão pelos países denominada de “rousificação” (ARANTES, 2000). A partir deste projeto pioneiro, inúmeras cidades passaram a promover tais planos que se caracterizam por estimular melhores condições referentes à paisagem urbana por meio da atuação do Estado, recuperando áreas que se encontravam degradadas e/ou abandonadas para, posteriormente, atrair novos investimentos. No Brasil esses projetos passaram a se destacar nas últimas décadas, principalmente nas metrópoles e cidades médias, orientando assim, uma nova dinâmica urbana. A cidade precursora a adotar o planejamento estratégico foi o Rio de Janeiro,

que realizou um projeto no início da década de 1990. Outra cidade que é um ícone desse tipo de planejamento é Curitiba, porém, torna-se cada vez mais comum se deparar com planos estratégicos em inúmeras cidades brasileiras, como o proposto para a área central de Santos, que será analisado em detalhe posteriormente.

2.3.3- Estado e Planejamento Urbano na área central: o Alegria Centro

Dentre as atuações do poder público na cidade de Santos durante as últimas décadas, destaca-se o planejamento urbano por meio de políticas de revitalização da área central. Como exemplo de tais políticas, tomamos o programa criado pela Prefeitura Municipal de Santos, por meio da Secretaria de Planejamento (Seplan), implantado com a Lei Complementar nº 470 de 05 de fevereiro de 2003, denominado Alegria Centro.

Entretanto, é preciso ter em vista que antes da consolidação desse projeto urbano principal de Santos, a cidade promoveu alguns planos menores que favoreceram o estabelecimento futuro do Alegria Centro. Dentre algumas políticas que se enquadram nesse contexto, cabe destacar a realização de uma política de controle dos ambulantes no ano de 2001, na qual o poder público passou a fiscalizar e realocar estes comerciantes. Deve-se destacar nessa política que não ocorreu a construção ou destinação de um local específico para tais trabalhadores, gerando, então, apenas sua expulsão da área central da cidade, podendo-se questionar, portanto, o efetivo remanejamento dessa camada.

De toda forma, o projeto demonstra a intenção inicial da prefeitura de Santos em adotar algumas medidas que convergem ao projeto de refuncionalização do centro, tornando-o mais atrativo para consumidores com melhor poder aquisitivo.

Além do “remanejamento” dos ambulantes, outro projeto foi responsável por estimular a transformação da estrutura urbana da área central de Santos. Fator este conhecido durante a realização de uma entrevista com o chefe do Departamento de Desenvolvimento e Revitalização Urbana, que destacou a criação da linha turística do bonde no Centro Histórico, em setembro de 2000, como a gênese para o Alegria Centro. A linha do bonde tinha como principal meta atrair turistas para o centro da cidade, conferindo, assim, novas dinâmicas urbanas para o espaço. Percebe-se que esse objetivo também faz parte do Alegria Centro, que possui entre suas principais intenções promover atividades no centro para atrair turistas, isto é, para a população consumir e se

apropriar da área. O entrevistado também informou, na mesma oportunidade, que o projeto apresentava em seu início o seguinte slogan “Santos muito além dos Jardins”, comprovando a intenção de se atrair turistas para além das praias e, deste modo, para a área central da cidade.

Figura 16 - Linha turística do bonde no Centro Histórico



Fonte: Alberto Marques, *jornal A Tribuna*, jan. 2011.

O programa Alegria Centro fazia parte de uma política executada pela Secretaria do Turismo de Santos, entretanto, com o passar dos anos, o projeto foi se transferindo para a esfera política do Planejamento Urbano para, a partir de 2005, promover um desenvolvimento econômico aliado à inclusão social, e não se ater meramente a uma concepção turística (BARBOSA, 2012).

Caracterizado por ser um Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos, o Alegria Centro visa, sobretudo, a retomada do desenvolvimento do centro e de toda cidade, utilizando-se de estratégias que atuem no fomento à preservação do patrimônio histórico aliado à renovação urbana. Com objetivo de alcançar tais escopos, o poder público municipal, por meio do Art. 9º da Lei Complementar nº 470/2003, “promoverá operações urbanas consorciadas voltadas à implementação de ações destinadas a”:

I - restaurar edificações e sítios de valor histórico;

- II** – incentivar o uso habitacional na Área de Proteção Cultural e na periferia dela;
- III** – disciplinar e padronizar o comércio informal em via pública de forma a não interferir em áreas de valor histórico, mormente nas Áreas de Proteção Cultural;
- IV** - realizar eventos diversos buscando estimular a frequência de munícipes e turistas na área de abrangência;
- V** – promover acessibilidade às edificações e equipamentos urbanos às pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida;
- VI** – exercer todas e quaisquer atividades de sua competência visando atingir os objetivos desta lei complementar.

Para tanto, a prefeitura de Santos fornece isenções fiscais aos empreendimentos realizados na área, que é dividida em Área de Proteção Cultural 1 e 2 e em níveis de proteção, abrangendo os bairros Valongo, Centro, Paquetá, Porto Valongo, Porto Paquetá, Vila Nova e Vila Mathias, quando compatíveis com as suas exigências técnicas. Como afirma o Art. 34º da Lei Complementar nº 470/2003: “Serão concedidos incentivos fiscais para a realização de investimentos privados na restauração ou conservação dos imóveis, bem como na instalação ou manutenção de atividades econômicas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico decorrente”. Destaca-se no artigo citado anteriormente a necessidade dos novos empreendimentos serem voltados para atividades que estimulem o consumo da área central pela população de maior rendimento, isto é, os munícipes mais abastados, assim como os turistas. O centro de Santos, então, torna-se uma área que pode ser apropriada e consumida por apenas determinados segmentos da sociedade, o que confere um direcionamento nas formas de produção e consumo deste espaço pelo poder público, em parceria com o setor privado.

Os incentivos que são fornecidos pela prefeitura estão delimitados no Artigo 35 da Lei Complementar nº 470/2003, sendo eles:

- I** – isenção total da Taxa de Licença de Localização e Funcionamento e isenção parcial do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, ISSQN, nos termos da Lei n.º 3.750, de 20 de dezembro de 1971 (Código Tributário do Município), a ser renovada anualmente;
- II** – isenção total do Imposto sobre a Transmissão de Bens Intervivos, ITBI, nos termos da Lei n.º 634, de 28 de dezembro de 1989;
- III** – isenção total do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, IPTU, nos termos do artigo 57 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998, a ser renovada anualmente;
- IV** – isenção total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza da obra, nos termos do artigo 57 da Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998;
- V** – isenção parcial do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, IPTU, ou do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza,

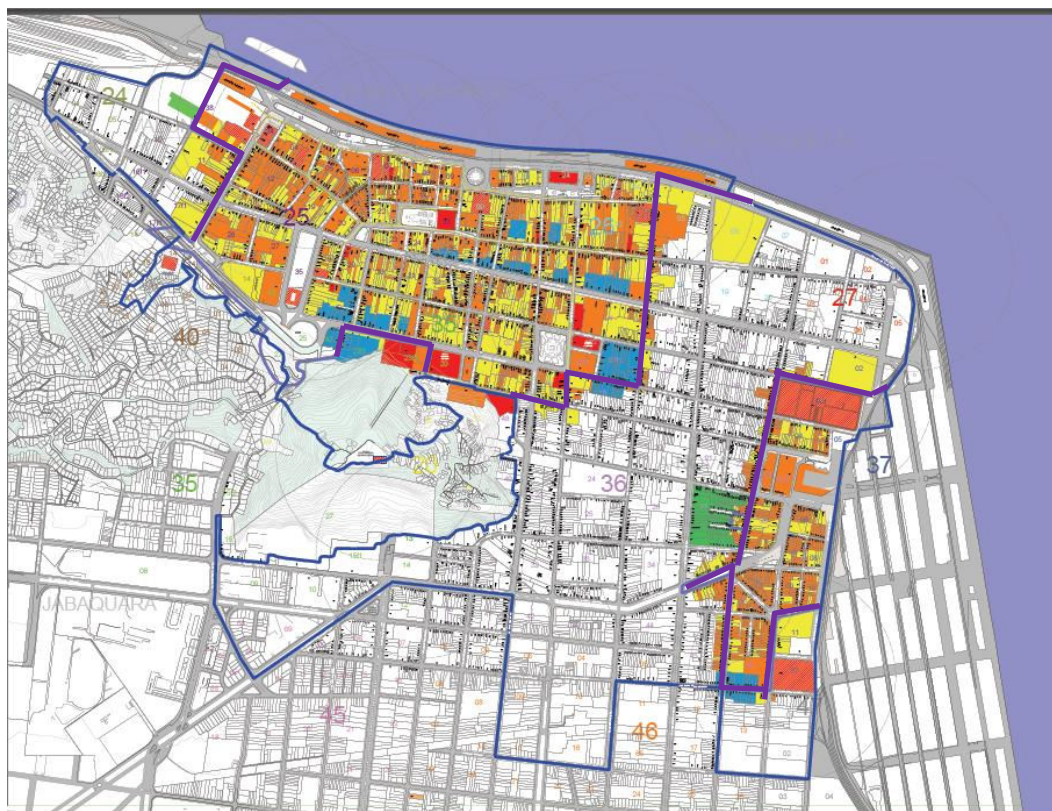
ISSQN, referente ao patrocínio de serviços e obras de restauração, nos termos desta lei complementar.

Estes incentivos são concedidos exclusivamente para os investimentos privados que resultam na restauração ou conservação dos imóveis que se enquadram na legislação que regula o Alegra Centro. O Art. 34 da Lei Complementar nº 470/2003 também define que receberá incentivos os empreendimentos que instalam ou mantêm “atividades econômicas voltadas à cultura, ao lazer e ao fluxo turístico decorrente, respeitados os seguintes requisitos:”

- I – seja desenvolvida atividade permitida por lei;
- II – seja realizada a restauração dos imóveis classificados como NP-1 e NP-2 e a adequação dos elementos de interferência visual das fachadas, na forma desta lei complementar.

A figura 17 demonstra a localização do Programa Alegra Centro, bem como a Área de Proteção Cultural 1 e 2 e seus respectivos níveis de proteção.

Figura 17 - Mapa com a localização e abrangência das áreas de proteção cultural do Alegria Centro



Legenda:

Área de Abrangência Programa Alegria Centro

Área de Proteção Cultural 1 e 2

Níveis de Proteção:

Nível de Proteção 1 (NP1)

Nível de Proteção 2 (NP2)

Nível de Proteção 3-A (NP3-A)

Nível de Proteção 3-B (NP3-B)

Nível de Proteção 4 (NP4)



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS. Adaptado por Felipe Comitre.

O estabelecimento de níveis de proteção na Área de Proteção Cultural é responsável por disciplinar os tipos de transformações que podem ser realizadas nos imóveis, de acordo com sua localização. Então, cada nível de proteção apresenta uma exigência própria, que vai orientar as ações dos proprietários dos imóveis situados na área. Tais diretrizes estão presentes no Artigo 4º da Lei Complementar nº 470/2003 que especifica os quatro níveis de proteção:

I – Nível de Proteção 1 (NP 1) – Proteção total, atinge imóveis a serem preservados integralmente, toda a edificação, os seus elementos construtivos e decorativos, interna e externamente;

II – Nível de Proteção 2 (NP 2) - Proteção parcial, atinge os imóveis a serem preservados parcialmente, incluindo apenas as fachadas, a volumetria e o telhado;

III – Nível de Proteção 3 (NP 3) – Livre opção de projeto, mantendo-se porém, o gabarito predominante dos imóveis NP1 e NP2 existentes na testada da quadra.

IV – Nível de Proteção 4 (NP 4) – Livre opção de projeto, respeitados os índices urbanísticos da zona em que o imóvel se encontrar, conforme a Lei Complementar n.º 312/98 e suas alterações.

Além das diretrizes impostas para as possíveis transformações dos imóveis abarcados pelo Alegria Centro, este projeto também estabelece algumas regras de interferência nas construções que se encontram deterioradas. Visando reduzir os questionamentos sobre o que é ou não considerado um imóvel deteriorado, o Art. 33 da Lei Complementar nº 470/2003 define que: “Para os efeitos desta lei complementar considera-se imóvel deteriorado o que estiver danificado, estragado, degenerado, sem o devido cuidado ou tratamento, ou em estado de ruína, ocupado ou não”.

Diante disso, o imóvel que for considerado deteriorado pelo poder público municipal sofrerá algumas sanções, como as estabelecidas nos seguintes artigos da Lei que regula o programa Alegria Centro:

Art. 31. O proprietário de imóvel localizado na área de abrangência desta lei complementar, classificado como NP-1 ou NP- 2, que esteja deteriorado, terá o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da notificação emitida pelo Poder Público Municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento, para apresentar projeto de restauração do imóvel junto ao órgão competente.

Art. 32. Após a aprovação do projeto de restauração, o proprietário deverá concluir a obra no prazo de até 2 (dois) anos, prorrogável por igual período.

Revela-se a partir da análise dos artigos apresentados anteriormente, a constante preocupação do poder público de Santos com a imagem da cidade, especialmente, de sua área central. Isto porque se acredita que a atração de novos turistas e munícipes para o centro depende, quase que exclusivamente, da construção de uma imagem capaz de gerar símbolos e memórias coletivas.

Como afirma Lynch (1997):

Uma estrutura física viva e integral, capaz de produzir uma imagem clara, desempenha também um papel social. Pode fornecer a matéria-

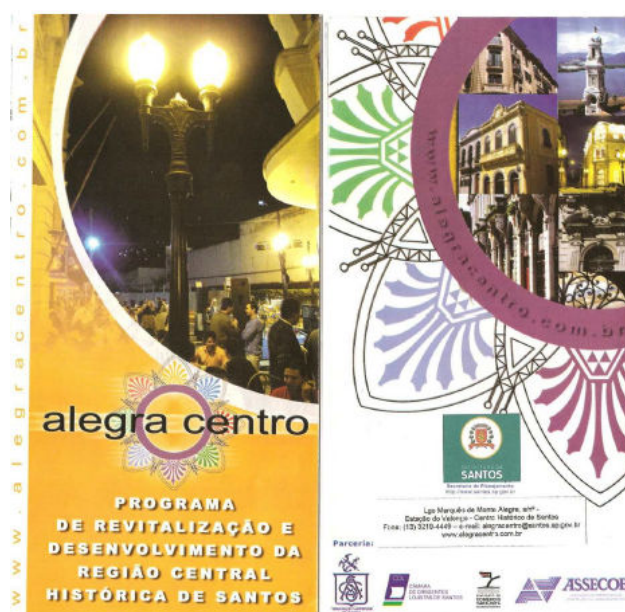
prima para os símbolos e memórias colectivas da comunicação entre grupos. (p. 14)

Em praticamente quase todos os incisos presentes no Art. 9º do Alegra Centro, percebe-se também um excessivo cuidado com a imagem da cidade, neste caso, do centro e suas proximidades. Assim, o Programa define a importância de restauração de antigos casarões e também defende maior disciplina do comércio informal por meio de sua padronização, isto porque o poder público acredita que esses fatores são responsáveis pela degradação do centro, tornando este local pouco atrativo para novos investimentos.

O chefe do Departamento de Desenvolvimento e Revitalização Urbana de Santos, afirmou durante a entrevista concedida, que o programa Alegra Centro é pautado por basicamente quatro grandes ações. Primeiramente a de regulação do uso e ocupação do solo na área central, estimulando novas formas de produção deste espaço. A segunda medida é adotada com o intuito de consolidar a primeira, isto é, o estabelecimento de incentivos fiscais, já abordados anteriormente, para a realização de empreendimentos no centro da cidade – é importante elucidar que tais iniciativas são gerenciadas pelo escritório técnico do programa.

O terceiro plano é o de *marketing*, tendo como objetivo a divulgação do centro de Santos, apresentando relevância nessa etapa da consolidação de uma Agenda Cultural de Eventos na área que abrange o Alegra Centro, fator que contribui para a consolidação do *city marketing*.

Figura 18 - Folder de divulgação do Alegra Centro



Fonte: Prefeitura Municipal.

E, finalmente, existe o plano estratégico que propõe a criação de projetos âncoras na área central, para, assim, conquistar novos investimentos e consumidores para a área. Ney Caldato Barbosa (2012) revelou durante a realização de um dos trabalhos de campo, que a intenção dessas ações é de inserir Santos no contexto das cidades internacionais. De acordo com Maricato (2002), são cidades que passam a ter grande relevância, alertando, neste caso, que as cidades-estados estão retornando devido à atuação influente e independente das cidades globais, que se governam independente do contexto nacional.

Por meio do Alegre Centro estamos observando a consolidação do que Vainer (2000) define como a formação da cidade-mercadoria, que deve ser gerida como uma empresa, necessitando cada vez mais se prover de equipamentos urbanos exigidos por todas as cidades globais, como hotéis de luxo, centro de convenções, aeroportos internacionais, megaprojetos culturais, entre vários outros empreendimentos que confirmam atratividade para a cidade.

O referido entrevistado acredita que Santos vem passando por um momento de consolidação como cidade global, elencando alguns projetos como favoráveis à conquista de tal meta. Dentre os empreendimentos e ações já existentes na área central do município, o chefe do Departamento de Desenvolvimento e Revitalização, cita que o centro já se tornou o principal local das atividades noturnas da cidade e explica também sobre a existência de uma Agenda Cultural que possui como grande engodo os teatros Coliseu e Guarany. Em relação aos projetos em andamento, o responsável pelo Departamento de Desenvolvimento e Revitalização, mencionou que o Museu do Pelé e o Museu do Bonde estão sendo construídos com verba do poder público e o Museu do Petróleo e Gás, está sendo construído pela Petrobrás. Dessa maneira, pode-se afirmar que Santos vem executando em seu território alguns projetos âncoras que podem conferir uma agenda cultural significativa para a cidade. Durante a entrevista foi relatado também a importância da construção de um aeroporto internacional na região para permitir a integração necessária de Santos e, de toda RMBS, com as demais localidades do mundo.

No que tange ao turismo, Cruz (2007) acredita que seu desenvolvimento depende da integração do espaço, segundo a autora, “a produção do espaço para o turismo passa, necessariamente, pelo aumento da fluidez do território e pela produção, conseqüentemente, de melhores condições de circulação” (p. 56). Fator este que na RMBS, pode ser conquistado com a construção de um aeroporto metropolitano no

Guarujá, o projeto pode sair do papel, como relata Nataly Costa em reportagem do jornal Estado de São Paulo, do dia 13 de março de 2012:

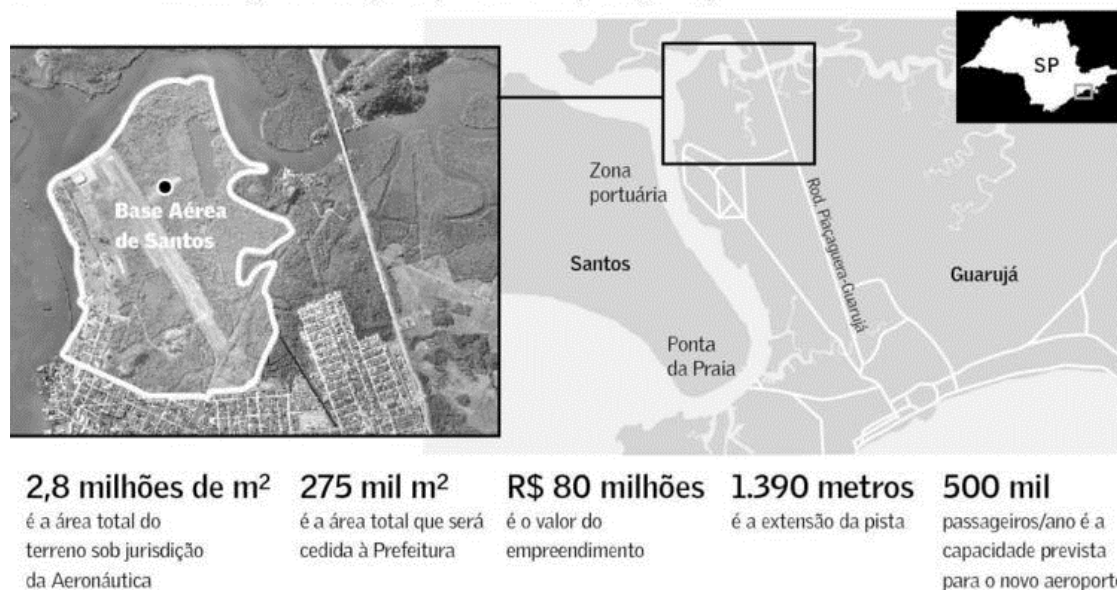
O Guarujá, na Baixada Santista, vai ganhar um aeroporto para 1 milhão de passageiros até a Copa de 2014. O terminal será criado em um anexo da Base Aérea de Santos que, apesar do nome, fica no município vizinho. Dos mais de 2 milhões de metros quadrados da instalação militar, o aeroporto vai usar cerca de 200 mil m² - área similar à do Parque da Independência, em São Paulo. As obras começam em 2013.

A mesma autora descreve que “a intenção da prefeitura do Guarujá, que firmou uma parceria com a Petrobrás, é a de criar um ‘aeroporto metropolitano compartilhado’ para a Baixada Santista”.

Figura 19 - Projeto do Aeroporto de Guarujá

Projeto avança

Baixada Santista deve ganhar aeroporto para 500 mil passageiros por ano



Fonte: Prefeitura do Guarujá.

Em paralelo aos projetos já apresentados, o poder público de Santos estuda algumas outras formas de inserir o município no circuito das cidades globais. Dentro deste viés, o entrevistado relatou que a prefeitura tem a intenção de atrair o evento Volvo *Ocean Race*, circuito mundial de iatismo, para a cidade. Isto por acreditar que este evento possui grande repercussão mundial, principalmente, para a população de elevado poder aquisitivo, camada que vem sendo a principal a ser estimulada, pelo

Alegria Centro, a visitar e, conseqüentemente, consumir a área central de Santos, assim como as demais porções do território da Baixada Santista.

Em um breve relato sobre os resultados já conquistados pelo programa Alegria Centro, adquiridos por meio do trabalho de campo, especialmente com a realização de uma entrevista com o arquiteto responsável pelo Departamento de Revitalização Urbana ficou destacado que o projeto já contou com inúmeros acertos, mas também com vários erros, defendendo que nenhum projeto consegue contemplar apenas aspectos positivos.

Dentre os pontos positivos do programa, o responsável da Revitalização acredita que se torna relevante demonstrar que mais de 56% das empresas foram abertas na área que abrange o Alegria Centro; já Krempel (2011) afirma que de acordo com informações do Secretário de Planejamento de Santos, o índice de imóveis fechados na Área de Proteção Cultural entre janeiro de 2006 e dezembro de 2010 apresentou um decréscimo de 62%.

Outro fator que ficou destacado durante a entrevista é que o centro de Santos já se consolidou como um local de turismo constante, tendo também uma vida noturna agitada, devido à fixação de bares e restaurantes na área. Ao elencar alguns pontos frágeis do programa, Ney, apontou algumas falhas relacionadas com a gestão do espaço público e com a fiscalização do Alegria Centro, assim como a necessidade de criar mais atividades culturais no centro. Além disso, foi exposto que ainda existem imóveis deteriorados e um excessivo consumo de crack na área.

Contudo, uma nova ação dentro do Alegria Centro pode ocasionar uma significativa transformação na área central e favorecer a intenção da consolidação de Santos como uma cidade global, a partir de seu programa de revitalização urbana. Trata-se do projeto do Porto Valongo, denominado Marina Porto de Santos, que apresentará as obras viárias realizadas pela Companhia Docas do Estado de São Paulo (CODESP) e segundo o Diário Oficial de Santos, do dia 27 de abril de 2012, o início está previsto para 2012, sendo que o projeto apresenta as seguintes metas:

Transformar a área degradada e sem uso entre os armazéns 1 e 8 com a construção de terminal de cruzeiros, marina, centro de negócios, escritórios e hotéis, bares, restaurantes, galerias de arte, Instituto Oceanográfico da USP e do Instituto de Ciências do Mar da Unifesp, museu portuário, espaços para contemplação, informações turísticas, feiras e eventos.

A mesma reportagem do Diário Oficial elucida sobre a opinião do prefeito João Paulo Tavares Papa sobre esse projeto. Para ele, “o Porto Valongo é a transformação total da imagem de Santos e a coloca no contexto mundial, aproveitando melhor a área pública e oferecendo novas alternativas de lazer e entretenimento”.

Neste sentido, em entrevista, o representante do poder público disse acreditar que o projeto do Porto Valongo deve ser feito realizando uma aproximação com o aeroporto metropolitano do Guarujá, gerando um grande potencial de consumo, pois a população pode chegar ao aeroporto e pegar um barco que se desloque até o centro de Santos para lá visitar seus empreendimentos, assim como o movimento inverso pode ser feito, de Santos para o aeroporto do Guarujá. Novamente, manifesta-se uma das principais vontades da prefeitura de Santos com o programa Alegria Centro: a inserção do município no contexto das cidades globais.

Vale ainda enfatizar que o projeto Porto Valongo possui um embasamento pautado em outros já realizados, com destaque para os “modelos de sucesso empregados em cidades portuárias no Canadá, Singapura, Japão, China, Espanha e Estados Unidos” (OVE ARUP, apud DIÁRIO OFICIAL DE SANTOS, 27 abril 2012). Bem como do projeto realizada em Puerto Madero, em Buenos Aires (BARBOSA, 2012).

Figura 20 - Projeto arquitetônico Porto Valongo



Fonte: Diário Oficial de Santos, abr. 2012.

O capítulo atual procurou apontar as principais características presentes no programa Alegria Centro, fazendo uma breve análise de sua legislação, como também explanando sobre as intenções e medidas adotadas pelo poder público com este plano. Desse modo, tornou-se essencial buscar informações em fontes que revelam e representam os interesses do poder público municipal, como o chefe do Desenvolvimento e Revitalização Urbana, Barbosa (2012), e também por meio do levantamento de alguns documentos oficiais, como o Diário Oficial de Santos e a Lei Complementar nº 470/2003.

Demonstrando e elencando os principais atributos desses documentos, o tópico a seguir tem a intenção de realizar uma análise crítica sobre essa forma de planejamento urbano proposta pelo poder público de Santos, procurando avaliar até que ponto ele se ajusta especificamente a um projeto de revitalização, ou revela em sua essência outra forma de intervenção e produção do espaço urbano.

2.4- Revitalizar: desmitificando o discurso do poder público

Muitas são as terminologias utilizadas para definir e caracterizar as operações urbanas realizadas pelo poder público, bem como pelo setor privado nas cidades. Contudo, ainda existem divergências em relação as quais conceitos devem ser utilizados, especialmente, aos processos relacionados à reorganização espacial da área central das cidades.

Dentre os termos mais empregados nas transformações urbanas pontuais, geralmente, em áreas centrais, pode-se destacar os projetos de revitalização, renovação, reurbanização, embelezamento, requalificação, refuncionalização e revalorização. Entretanto, poucos sabem diferenciá-los causando, assim, algumas hesitações quanto ao conceito que deve ser utilizado e, conseqüentemente, afetando na análise mais adequada das ações presentes nesses fragmentos do espaço urbano.

O termo renovação é muito utilizado para os projetos de modernização do território, sendo pautado pelo processo de transformação da forma, isto é, apresenta-se aliado à demolição dos objetos construídos (YÁZIGI, 2005, citado por COLVERO, 2010). Segundo Colvero (2010), a demolição se torna essencial para que, posteriormente, o espaço seja renovado de acordo com as “atuais perspectivas de modernização das infraestruturas para atender as novas exigências tecnológicas das empresas e para a localização de investimentos econômicos” (p. 39).

Para Vieira (2002, p. 328), “o modernismo propõe a renovação urbana, e sua variante, a reurbanização, como uma forma radical de substituir as estruturas antigas, como maneira de adaptação às novas exigências da cidade moderna”. Portanto, neste caso a destruição do objeto construído se torna essencial para a reprodução do capital no espaço urbano, pois só assim a cidade se enquadrará às necessidades impostas pela lógica do mercado.

No que tange operação urbana denominada de revitalização:

[...] de modo geral, está mais ligada à dinamização cultural, turística e de consumo, com investimentos em projetos de reforma e embelezamento de fachadas dos prédios e dos espaços públicos, com segurança pública e lazer, a fim de retomar o efeito simbólico, da memória histórica do lugar, no cotidiano das pessoas que usam e ocupam o território. (COLVERO, 2010, p. 39)

Entretanto, este conceito possui expressiva rejeição se analisado pelo viés geográfico, visto que muitos teóricos afirmam que o termo *revitalizar* induz à compreensão de que anteriormente não existia vida no espaço e, assim, é esta forma de intervenção que permite, conseqüentemente, a aquisição de vida no local. Este é o principal fator a ser debatido em relação a tal terminologia, pois de acordo com os contrários à denominação, independentemente da forma como se (re)produz as relações sociais no espaço, não se pode afirmar que não existe vida. Isto é, se as relações existentes nas áreas atingidas se encontram deterioradas ou não, em ambos os casos, não se pode negar a existência de vida nas relações.

Apesar de ser um conceito pouco empregado pelos geógrafos, torna-se fundamental elucidar que se trata de um termo muito utilizado para nomear as formas de intervenção e produção do espaço, especialmente, pelo poder público, que confere tal denominação para inúmeros projetos urbanísticos, como o analisado no centro de Santos-SP.

Outro tipo de projeto que se apresenta cada vez mais recorrente nas ações do poder público por meio de suas políticas urbanas é o de requalificação. Segundo Colvero (2010):

[...] remete-se à compreensão da dinâmica dos processos de (re) produção social do espaço e da realidade social do território vivido, no sentido de desenvolver projetos e planos para devolver e propor qualidade ao espaço físico e social em ambientes construídos. (p. 39)

Em paralelo com os projetos de operação urbana, merece também destacar a intervenção caracterizada pela refuncionalização, sendo que esta se caracteriza pela incorporação de novas funções às formas já existentes no espaço urbano, impondo, assim, uma nova relação entre a sociedade e o território.

Vale ressaltar que o processo de refuncionalização ocorre em todas as escalas, modificando-se apenas em relação a sua velocidade, diferença oriunda do poder de atuação das formas em determinados pontos, porque em locais que apresentam formas mais consolidadas, se revela uma dificuldade maior de mudança. Em contrapartida, existem áreas que por não apresentarem formas bem cristalizadas, permitem sua refuncionalização acelerada (CORRÊA, 1999, apud SANTOS, C. M. P., 2006). Baudrillard, ao estudar esse processo, descreve que “com a evolução material, a funcionalidade de um objeto atualmente se tornou difusa, variando com o processo e com a estrutura em questão” (2000, apud SANTOS, C. M. P., 2006, p. 40). Pode-se afirmar, então, que o processo de refuncionalização se caracteriza por ser constante, variando apenas em relação a sua velocidade, fator dependente da atuação do poder público, pois por meio de políticas urbanas, o governo pode estimular ou desestimular o processo de refuncionalização.

Os projetos abordados anteriormente podem ser classificados como outro processo que se revela no espaço urbano, o de (re)valorização do espaço. É dentro desta categoria que se promove a consolidação do espaço como mercadoria, visto que as transformações urbanas, muitas vezes, possuem como meta principal a consolidação da submissão do valor de uso ao valor de troca do território. Vieira (2002), ao explicar sobre a valorização do centro urbano, revela que o processo se baseia na “produção de um novo valor objetivo para os imóveis do centro, especificamente baseado na incorporação do valor subjetivo que lhe é atribuído pela imagem” (p. 329). Essa preocupação com a imagem, portanto, deve ser encarada como uma forma de permitir a (re)valorização de determinada área, isto é, um local apresentará determinada valorização se alcançar a construção de uma imagem forte e atrativa para consumidores e investidores com melhor poder aquisitivo.

Sendo assim, o que foi visto é que apesar das diferenças essenciais entre as formas de intervenção e produção do espaço urbano, muitas vezes, elas podem convergir e, conseqüentemente, provocar a atuação conjunta em determinados planos urbanos. Deste modo, pode-se afirmar que um projeto urbano pode ser caracterizado, ao

mesmo tempo, como um processo de (re)funcionalização e (re)valorização, já que um não anula o outro, mas sim o contrário, um pode ocasionar a concretização do outro.

Visando encontrar um conceito teórico mais adequado para se analisar as características e consequência do programa Alegria Centro em Santos, será adotado para este projeto urbano o termo de (re)funcionalização e, conseqüentemente, de revalorização urbana. Isto por considerar que estes dois modelos de intervenção e produção do espaço são os que mais se assemelham ao realizado pelo poder público no município da Baixada Santista. Joly (2002, apud LUCHIARI, 2005, p. 102), aproximando desses contextos, defende que:

A refuncionalização que vem ocorrendo nas cidades ou nas regiões está conectada a um movimento maior, a um processo mundialmente abrangente de revalorização mercadológica do patrimônio - quer sejam cidades, centros históricos, áreas naturais, artefatos ou práticas culturais.

Deste modo, o próximo capítulo procurará abordar de forma crítica o Alegria Centro como um programa de refuncionalização e revalorização urbana, procurando desvendar as consequências socioespaciais advindas da execução do plano. Além disso, algumas questões serão debatidas, como:

- Quais são as divergências existentes entre o objetivo proposto no discurso do poder público, por meio do Alegria Centro, e o que se presencia na realidade sócioespacial resultante desta ação no município?
- Quem são os verdadeiros beneficiados com o projeto?
- Quais foram os reais interesses alcançados com o Alegria Centro?
- Procurar compreender se o turismo foi realmente consolidado na área central?
- Como foi realizado e qual a intenção do poder público em valorizar o patrimônio histórico de Santos?
- O projeto Alegria Centro foi responsável por causar uma “nova” segregação socioespacial no município? E por estimular o processo de gentrificação?

3. MERCANTILIZAÇÃO DA CULTURA E VALORIZAÇÃO DA TERRA: O ALEGRA CENTRO

“Fisicamente, habitamos um espaço, mas, sentimentalmente, somos habitados por uma memória”. José Saramago (2009, p. 18)

Este capítulo compreenderá uma análise mais completa e crítica sobre as consequências impostas pelo programa Alegra Centro à estrutura urbana da Baixada Santista, em especial, da área central do município de Santos. Buscando revelar como as novas relações socioeconômicas executadas na área de estudo promovem uma transformação na dinâmica urbana dos municípios.

Desta forma, o escopo da análise do Alegra Centro consiste em debater, como o projeto de refuncionalização adotado no município atua no direcionamento da produção e consumo do espaço urbano, alertando para a prática executada na área central de Santos.

Será questionada a estratégia utilizada pelo poder público de Santos na valorização de seu patrimônio histórico, que possui respaldo por meio do processo de refuncionalização de antigos casarões da área central. Buscando-se comprovar que tal política pública converge com o desenvolvimento do turismo e também do favorecimento para instalação de novos investimentos e consumidores na região, além, é claro, de provocar sua valorização em relação à terra urbana.

Visando responder aos questionamentos anteriormente elencados, será feito um levantamento sobre os principais empreendimentos realizados no centro de Santos, relacionando-os com a legislação que regula o Alegra Centro. Isto é, serão analisados quais os tipos de empreendimentos que foram fixados no local, comparando-os com os tipos que são estimulados pelo poder público por meio dos incentivos fiscais, fato este que possibilita verificar a relevância do Estado, nesse caso representado pela Prefeitura Municipal de Santos, no direcionamento da produção e consumo do espaço urbano.

Deve-se destacar que foram analisados os empreendimentos e programas executados ou em construção nos últimos anos que fomentam o deslocamento de turistas para o centro de Santos, especialmente, os museus, os passeios turísticos e outros atrativos que se localizam nessa área, fazendo do patrimônio histórico uma espetacularização urbana.

Na busca pela comprovação da valorização da terra urbana de Santos, foi realizada uma apuração do valor de venda dos imóveis em sua área central, sobretudo, naquela abrangida pelo Alegria Centro tendo, como base o levantamento de dados em imobiliárias da região e a utilização de dados da prefeitura, como a Planta Genérica de Valores, apesar de sua desatualização.

Para obter maiores informações sobre o mercado imobiliário de Santos, também foram realizados trabalhos de campo que forneceram uma aproximação com este setor, assim, buscou-se entrevistar pessoas ligadas a empresas do setor imobiliário.

Toda essa ação de levantamento de dados em imobiliárias, prefeitura e agentes atuantes do mercado imobiliários permitiu a construção de uma tabela síntese, que se caracteriza por demonstrar o processo de valorização da terra em Santos, especialmente em seu centro. Com essa tabela se tornará possível ter contato com o valor do metro quadrado no centro de Santos, após praticamente dez anos de atuação do programa Alegria Centro.

Partindo do questionamento da valorização da terra urbana no centro de Santos, procurou-se questionar os inúmeros problemas urbanos advindos dessa política pública. Assim, tais mazelas urbanas foram detalhadamente analisadas no decorrer dos tópicos presentes neste capítulo, fato que serviu para alertar sobre como os projetos de revitalização de áreas centrais escondem, por meio da imagem, inúmeros problemas socioeconômicos existentes no espaço urbano.

A consequência desse modo de planejamento é a formação de uma cidade dupla, “com a regeneração de um centro de cidade decadente e um mar circundante de pobreza crescente” (HARVEY, 2005, p. 188).

O enfoque principal foi interrogar como o espaço urbano, ao se estruturar pela lógica do mercado, atua na expansão dos fenômenos de segregação sócioespacial e gentrificação. Analisou-se o poder público como o principal responsável por dividir as áreas destinadas para as classes médias e altas, formadas por ótimas condições referentes aos equipamentos e serviços urbanos e, conseqüentemente, que possuem alto valor de troca, ocasionando um esgotamento das possibilidades de apropriação do espaço pelas camadas mais pobres. Diante disso, tal camada social se apropria das áreas que não despertaram o interesse do mercado imobiliário e do poder público, marcadas pelo déficit em infraestrutura e pela consolidação de uma paisagem desvalorizada e pouco atrativa.

Para avançar na análise desses problemas urbanos, tornou-se fundamental utilizar dados de rendimento do Censo Demográfico de 2000 e 2010 em relação às áreas compreendidas pelo Alegria Centro, com o intuito de verificar se houve uma melhora das condições financeiras dos habitantes da área. O indicador social do Censo Demográfico contribuiu também para a comprovação do processo de gentrificação e segregação socioespacial, tendo como respaldo para tal ação a confecção de mapas, que foram fundamentais para facilitar a análise, devido à espacialização de dados estatísticos.

Finalmente, buscou-se demonstrar como a população pode promover programas e movimentos que atuem contra as imposições do sistema, atenuando as desigualdades presentes no espaço urbano e lutando contra a consolidação das mazelas que afetam diretamente a população de menor poder aquisitivo. Para isso, foram realizados trabalhos de campo que permitiram uma aproximação maior com a estrutura urbana de Santos, além de possibilitar o contato com a Associação Cortiços do Centro, que se caracteriza por ser um movimento que atua em prol da permanência da população pobre no centro de Santos.

3.1 – Tudo se vende e tudo se compra: a cultura na ideologia neoliberal

Possuindo um contato preliminar com a Lei Complementar nº 470/2003, conhecida como Alegria Centro, tornou-se mais clara a atuação do poder público em promover transformações na área central de Santos, neste caso, dando um enfoque para a construção de uma imagem forte, que visa, sobretudo, o desenvolvimento da atividade turística na área. Isto é, a intenção é amenizar a característica deteriorada da área central, tanto do ponto de vista das construções, bem como da população que dela se apropria. Tal característica pode ser confirmada de acordo com o inciso IV do Art. 4º da Lei Complementar nº 470/2003, que ressalta a necessidade de “desenvolver ações que potencializem a implantação de atividades econômicas, turísticas e culturais na área de abrangência”.

Para alcançar os índices de desenvolvimento de atividades econômicas, turísticas e culturais propostos para o centro de Santos, o poder público do município utilizou a artimanha da valorização dos patrimônios culturais da área, tornando este o chamariz responsável pela mercantilização do espaço. Deste modo, procura-se compreender por que a prefeitura da cidade criou uma lei que é responsável por ocasionar um

direcionamento da produção e do consumo do espaço no centro de Santos, tendo como alavanca para isto o discurso de preservação do patrimônio histórico-cultural da cidade.

A relevância do patrimônio histórico para a mercantilização urbana vem se tornando uma prática comum entre diversas cidades. Busca-se cada vez mais a manutenção das formas tombadas, porém, destinando a elas novas funções, principalmente voltadas ao interesse do capital. Como bem esclarece Luchiari:

A apropriação dos bens culturais vem seguindo a conduta de transformação do patrimônio histórico em mercadoria, assim como a sua refuncionalização vem servindo agora à ideologia do consumo e não mais às práticas culturais representativas do sentimento de pertencimento das culturas e populações locais. (2005, p. 96)

Em Santos, o Projeto Alegria Centro é o principal responsável pelo processo de refuncionalização que ocorre na área central, tendo como respaldo a preservação do patrimônio histórico de acordo com o nível de proteção instaurado no local. Esta atuação de esfera municipal revela o processo de descentralização do poder decisório de constituição do patrimônio histórico no Brasil, já que tais decisões se limitavam ao âmbito federal e, hoje em dia, já existe uma atuação também no domínio estadual e municipal.

Sant'anna (2004) elaborou um breve relato histórico desse processo, afirmando que:

Até os anos [19]70, as operações de constituição e preservação do patrimônio brasileiro concentravam-se no plano federal e eram realizadas unicamente pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN. A partir daquela década, outros organismos estaduais e municipais passaram também a implementá-las, mas, até os anos 80, em função de uma autoridade longamente construída e de um saber socialmente reconhecido, essa instituição federal ainda ditava os contornos gerais da prática de preservação predominante. Nos anos 90, esse cenário se transformou completamente. (p. 43)

No caso da principal cidade da Baixada Santista esse contexto não fugiu a regra nacional, sendo em julho de 1991, por meio da Lei nº 753, aprovada a criação do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (CONDEPASA). Uma das principais competências atribuída ao CONDEPASA, segundo o inciso I do Artigo 2º, é “definir a política municipal de defesa e proteção do patrimônio cultural e natural

compreendendo o histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, arquivístico, antropológico e genético do município”.

O Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos (CONDEPASA) é um órgão autônomo e deliberativo que cuida do tombamento e da preservação dos bens culturais de Santos. Sendo formado por um corpo de conselheiros cujos integrantes pertencem a várias instituições privadas e órgãos da prefeitura com afinidade na área cultural (CONDEPASA, 2012).

Com um contato mais próximo com a Lei nº 753 de 8 de julho de 1991, que dispõe sobre o Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA e outras providências, pode-se afirmar que este é um órgão de composição ampla, com vinte e cinco membros que possuem mandato de dois anos, que pode ser renovado pelo mesmo tempo.

Deve-se ainda enfatizar que o conselheiro não recebe um salário por sua função, caracterizado como um serviço gratuito, e para assumir seu mandato, ele deve ser eleito pelo próprio Conselho do CONDEPASA após sua indicação por alguns órgãos da prefeitura, como a secretaria de Cultura, Obras e Serviços Públicos, Planejamento, Educação, Turismo, Assuntos Jurídicos, Instituto Brasileiro de Patrimônio Cultural (Regional de São Paulo), CONDEPHAAT, além de representantes de Universidades e demais órgãos de interesse e atividade na área cultural.

Devido a essa composição ampla e heterogênea as ações do CONDEPASA são definidas em assembleias e, segundo a Lei nº 753, devem estar presentes na primeira chamada dois terços dos membros para a validação das decisões, ou qualquer número em uma segunda chamada.

A tabela 7 demonstra os bens tombados pelo CONDEPASA desde sua criação até o ano de 2012, computando-se neste período 51 itens.

Tabela 7 - Bens Tombados pelo CONDEPASA

RELAÇÃO DOS BENS TOMBADOS PELO CONDEPASA				
Antiga Casa de Câmara e Cadeia.	Casa com frontaria azulejada.	Casa do Trem.	Cemitério do Paquetá.	Igreja e Mosteiro de São Bento.
Fortaleza de São Tiago ou de São João.	Ruínas do Engenho dos Erasmos.	Teatro Coliseu.	Bolsa Oficial de Café em Santos.	Monumento a Brás Cubas.
Edifício situado no Largo Marquês de Monte Alegre.	Ruínas do Engenho do Rio Quilombo.	Parte remanescente do Vale do Quilombo.	Escola Estadual de Primeiro Grau "Dr. Cesário Bastos".	Escola Estadual de Segundo Grau "Dona Escolástica Rosa".
Ruínas do antigo Teatro Guarany.	Capela do Monte Serrat.	Igreja de Santo Antônio do Valongo.	Igreja da Ordem Primeira do Carmo.	Pantheon dos Andradas.
Imóvel da Estação Ferroviária.	Edifício Remanescente do Parque Balneário.	Mural de autoria do artista plástico Clóvis Graciano.	Sítio Remanescente do Outeiro de Santa Catarina.	Edifício denominado "Hospedaria dos Imigrantes".
Edifício do antigo Banco do Comércio e Indústria de São Paulo e passeio fronteiro em tesselas.	Igreja da Ordem Terceira de Nossa Senhora do Carmo.	Imóvel onde está implantado o edifício de dois pavimentos (atual Agência da Caixa Econômica Federal).	Imóvel denominado "Hotel Avenida Palace", situado à av. Presidente Wilson n.º 09, 10 e 11, Gonzaga.	Imóvel situado à av. Conselheiro Nébias n.º 586, no bairro Boqueirão.
Imóvel situado à av. Conselheiro Nébias n.º 689, no bairro Boqueirão, edifício onde está localizado o "Instituto Histórico e Geográfico de Santos".	Imóvel situado à rua Amador Bueno n.º 188, Centro, edifício onde está localizada a sede do "Centro Português de Santos".	Monumento comemorativo da Independência do Brasil em glorificação aos Irmãos Andradas	Imóvel situado à av. Conselheiro Nébias n.º 488, no bairro Encruzilhada, edifício que abriga a "Capitania dos Portos do Estado de São Paulo".	Corpo principal do edifício da antiga Estrada de Ferro Sorocabana, incluindo o largo a ela fronteiro.
Imóvel situado à rua da Constituição n.º 278, no bairro do Paquetá.	Imóvel situado à av. Conselheiro Nébias n.º 361, no bairro de Vila Mathias.	Imóvel situado à rua Vergueiro Steidel n.º 57, Embaré.	Imóvel situado à av. Conselheiro Nébias n.º 680, Boqueirão.	Imóvel situado à av. Conselheiro Nébias n.º 686, Boqueirão.
Imóvel situado à Av. Conselheiro Nébias n.º 771, Boqueirão.	Canais de drenagem situados no município de Santos.	Edifício principal da "Escola Estadual Canadá".	Imóvel situado à rua Euclides Da Cunha n.º 247, Pompéia.	Imóvel situado à avenida Conselheiro Nébias n.º 184, Vila Nova.
Edificação principal e muro frontal (inclusive portões) de fechamento do imóvel (limitado à proteção das fachadas, volumetria e telhados, excluindo-se do tombamento os compartimentos internos do edifício e as edificações secundárias implantadas ao fundo), situado à avenida Conselheiro Nébias n.º 188 e 190, Vila Nova.	Edificação principal e muro frontal, propriedade da Assistência à Infância de Santos – Gota de Leite, englobando também o antigo hospital infantil (NP2), antiga lavanderia (NP2) e antigo lactário (NP2).	Edificações remanescentes do "SISTEMA COLETOR DE ESGOTO SANITÁRIO", idealizadas pelo Eng. Francisco Saturnino de Brito, representadas pelas três estações elevatórias de esgotos.	A edificação situada à avenida Bartolomeu de Gusmão n.º 15, atual sede da Fundação Pinacoteca Benedicto Calixto, no bairro do Boqueirão, Santos, correspondente à proteção que atinge imóveis a serem preservados integralmente.	Conjunto de edificações, implantado na quadra formada pelas avenidas Presidente Wilson e Ana Costa e ruas Othon Feliciano e Marcílio Dias no bairro do Gonzaga, Santos; imóvel emplacado com os números 01 e 03 da av. Pres. Wilson e 540 a 576 da av. Ana Costa, que abriga o Atlântico Hotel e antigos Teatro Cassino e Cinema, limitado à proteção das fachadas, volumetria, telhado, hall de entrada do Hotel (ambiente interno da portaria e alpendre) e oito painéis de azulejo do antigo Café Atlântico da Cia. Atlântico Hotel Teatro Casino, instalados à av. Ana Costa n.º 562.
Imóvel sede da Sociedade Visconde de São Leopoldo, situado à rua Euclides da Cunha n.º 241, Pompéia.				

Fonte: CONDEPASA, 2009. Elaborado por: Felipe Comitre.

Entrando em contato com alguns membros do CONDEPASA, tanto de forma direta com conversas norteadas por alguns questionamentos, quanto por telefone e correios eletrônicos, ficou claro que o órgão não apresenta uma unidade pré-estabelecida, pois os vinte e cinco membros possuem critérios e ideais divergentes com relação aos aspectos culturais de cidade são nas assembleias que eles se reúnem e buscam consolidar ações que agradem a maioria presente.

Tal fato dificultou alguns questionamentos sobre a política de valorização do patrimônio cultural de Santos. Dentre os argumentos que foram transpassados para os membros do Conselho se destaca os relacionados com a mercantilização da cultura por meio do programa Alegria Centro, buscando entender a visão desses membros com relação aos projetos inerentes ao Alegria Centro, questionando se este objetiva a manutenção do patrimônio aliado aos interesses da comunidade santista ou as necessidades dos turistas. No discurso geral dos agentes públicos, mesmo com a heterogeneidade de seus membros, o interesse sobre a população local é sempre posto como uma das principais metas, contudo, quando analisada as decisões já realizadas juntamente com as pretensões enraizadas no Alegria Centro, evidencia-se uma aproximação às necessidades impostas pela atividade turística, fato este que será mais bem analisado posteriormente.

Pensando no processo de consolidação de um patrimônio histórico, pode-se verificar que o mesmo apresenta algumas contradições, isto porque a valorização de determinadas formas (materiais ou imateriais), em detrimento a outras, segue a uma lógica subjetiva e, principalmente, de dominação. Isso quer dizer que as decisões de atribuir determinado valor histórico a certas construções apresenta um respaldo dos interesses políticos e sociais de um período, devendo se alertar para hierarquização dessas deliberações, já que são compatíveis com os ideais da elite financeira e política.

Busca-se questionar, assim, quais os valores das sociedades em seus distintos momentos históricos que devem ser considerados um patrimônio e, indo além, qual aspecto cultural deve ter maior relevância: os dos vencedores ou dos perdedores? Neste momento, é importante esclarecer os conceitos de vencedores e perdedores com relação à situação econômica: identifica-se como vencedores aqueles que conseguiram alcançar a soberania na sociedade capitalista e como perdedores, os que não conquistaram tal sucesso financeiro perante a visão hegemônica do capital.

Analisando a manutenção do patrimônio histórico cultural de Barcelona, Harvey (2005) questiona-se sobre qual memória coletiva deve ser celebrada pela cidade e ainda protesta sobre qual estética realmente tem valor.

Fatalmente, ao se realizar um apanhado dos principais patrimônios culturais no mundo, evidencia-se uma quase exclusiva valorização da cultura dominante, já que essa política seletiva tende a privilegiar os atores hegemônicos. Luchiari (2005) defende tal hipótese ao dizer que “os bens culturais tombados como patrimônio representam, tradicionalmente, os grupos sociais hegemônicos (a arquitetura colonial, os palácios, as pirâmides, as igrejas, entre outros)” (p. 96).

Realizando uma comparação entre os aspectos culturais no espaço urbano com os bens tombados em Santos, que já foram mostrados na tabela 7, torna-se evidente uma aproximação a tais ideais hegemônicos, isto porque os principais patrimônios culturais valorizados em Santos se remetem ao período do apogeu do centro da cidade. Então, são as edificações construídas no auge do período do ciclo do café, em conjunto com os monumentos e demais obras que datam da *Belle Époque* santista, que vão ganhar destaque no cenário atual de preservação do patrimônio, dotando-as de novas funções.

Convergindo com essa ideia, Rio (2010) ao apresentar os ideais de Bourdieu (1984), afirma que “a produção cultural é influenciada pelo econômico, tanto quanto qualquer outro campo da vida social” (p. 26).

Comprova-se, então, a supremacia do capital interferindo nos valores culturais das sociedades, enfatizando que a cultura da elite se sobrepõe a da camada de menor poder aquisitivo. Alimentando ainda mais os ideais sobre a relação capital/patrimônio, nota-se cada vez mais a relevância do patrimônio para a reprodução do capital, ocasionando o chamado consumo cultural.

Analisando a relação entre cultura e economia, Corrêa e Rosendahl (2010) utilizando como respaldo o pensamento de Scott (2001), relatam que a produção econômica atualmente “caracteriza-se, cada vez mais, por traços culturais, enquanto a cultura torna-se progressivamente mercantilizada. Bens e serviços simbólicos são crescentemente produzidos e consumidos” (p. 8).

No Brasil, especialmente a partir da década de 1990, muitas intervenções e programas vêm sendo realizados com o intuito de tornar o patrimônio um importante recurso econômico, fazendo da cultura a “porta de entrada” para novos investimentos e consumidores. (SANT’ANNA, 2004).

Transpassando essa hipótese para Santos, logo percebemos a semelhança dos objetivos entre os programas de âmbito nacional e o Alegra Centro. Isto porque o município adota um projeto de preservação do patrimônio com o intuito de atrair novos investimentos e consumidores, dando valor especial para a atividade turística e visando consolidar o turismo constante no centro, cenário no qual o patrimônio histórico apresenta grande relevância.

A grande questão a ser debatida nesse contexto é por que e para quem são produzidos e preservados os patrimônios históricos. O contato próximo com o município de Santos permitiu afirmar que os bens culturais e históricos existem na cidade porque permitem a (re)produção do capital nessas áreas e quando analisado o para quem, percebe-se que são voltados para turistas e novos consumidores, ambos da classe de maior poder aquisitivo.

Jacques (2004) acredita que perante o mundo globalizado, as cidades estão passando por mudanças em sua estratégia de planejamento, afirmando que dentre essas formas a valorização da cultura por meio dos processos de revitalização urbana ganha destaque principal, “pois esses particularismos culturais geram slogans que podem marcar um lugar singular no competitivo mercado internacional, onde as cidades do mundo todo disputam turistas e investimentos estrangeiros” (p. 24).

É o que Harvey (2005) cita ser o empreendedorismo urbano, uma junção na forma de governança urbana entre poderes estatais, sociedade civil e os interesses privados. A intenção, segundo o autor, é formar “coalizões para fomentar ou administrar o desenvolvimento urbano/regional de um tipo ou outro” (2005, p. 230). Para isto, as particularidades, singularidades e autenticidades são responsáveis pela geração da capacidade de conquistar rendas monopolistas, partindo, especialmente, das práticas culturais.

Trata-se de um planejamento que pretende ser consolidado no município de Santos, que era uma cidade que possuía apenas um turismo sazonal e, com o Alegra Centro, busca o estabelecimento do turismo constante em sua área central por meio da visita a seus patrimônios históricos. Vale destacar que o patrimônio santista foi influenciado pela economia, pois se remete ao apogeu da cafeicultura no estado de São Paulo, o que permitiu a produção de um espaço elitizado.

Contudo, o processo de decadência do ciclo do café gerou uma refuncionalização dos antigos casarões e construções do período, sobretudo, para

moradias precárias. Assim, o intuito atual do poder público é promover novamente a atratividade do centro, retomando-o como espaço da elite.

Para alcançar essa meta de turismo constante, tornam-se visíveis algumas ações realizadas pelos gestores do município de Santos. Dentre os artificios utilizados, destaca-se o slogan que a cidade passou a adotar após o programa de revitalização: “Santos para além dos Jardins”, segundo Ney Caldato Barbosa (2012). A atividade turística na cidade não deve se limitar a orla, propondo também um consumo cultural do centro histórico.

O incentivo à visita turística no centro de Santos poder ser visível em inúmeras propagandas, panfletos e sites, como o exposto na figura 21, que demonstra os principais locais a serem visitados no centro de Santos em um percurso a pé.

Figura 21 - Sugestão de roteiro a pé no centro de Santos



Fonte: Viva Santos. Disponível em: http://www.vivasantos.com.br/comum/conteudo/frame_a.htm, acesso em 04 mar. 2013.

A junção entre preservação do patrimônio histórico e atividade turística parece ser uma prescrição básica dos planejadores pós-modernos para a reprodução do capital nos centros urbanos, culminando em uma mercantilização espetacular da cidade. Segundo Luchiari (2005), os valores atuais são incorporados nos passados por meio do

processo de refuncionalização do patrimônio histórico, que perde seu caráter subjetivo em prol da reprodução do capital.

Perde-se também, por meio desse planejamento, a importância do valor de uso das construções históricas, pois elas deixam de cumprir uma função voltada ao seu contexto para possibilitarem a reprodução do capital. Isto é, seu uso deve estar voltado a uma nova função que se aproxime dos ideais mercadológicos da atualidade, provando assim a supremacia do valor de troca ao valor de uso.

Essa relação patrimônio-mercadoria ganha um contexto dialético a partir do momento em que vive a globalização, pois ao mesmo tempo em que se busca acentuar as particularidades de cada local, ocorre uma transformação pautada nos ideais globais de consumo. Este processo é muito bem expressado por Luchiari (2005, p. 95) ao afirmar que:

O patrimônio arquitetônico tornou-se, hoje, cenário revestido de valores mercadológicos, descompromissados com o passado e com o lugar - tendência global que reflete a mundialização das relações, dos valores e das manifestações culturais. (LUCHIARI, 2005, p. 95)

Ao analisar tal relação dialética, Luchiari (2005), com base nos ensinamentos de Canclini (1994), defende que atualmente, isto é, no período técnico-científico-informacional, não existe uma autenticidade da cultura. Para ambos, os símbolos e signos presentes em vários locais não são exclusivos de um determinado grupo, mas fazem parte de um híbrido de representações.

De acordo com Ortigoza (2010):

Na sociedade urbana, que tende a se generalizar, essas contradições apontam uma enorme mudança nas formas urbanas e nos modos de vida. Os limites definidos entre os diversos espaços vão se tornando sutis, e há uma forte tendência à mundialização das culturas, dos valores e comportamentos, principalmente aqueles ligados ao consumo. A própria mercadoria se generaliza, facilitando as transformações, as quais operam profundas mudanças, tanto social como espacialmente, criando identidades que escapam ao local, ao nacional, apontando para o mundial como possibilidade. (p. 20)

Como consequência, a estrutura urbana se consolida a partir de uma mistura cultural, “onde o consumo estético das formas tem mais valor do que o seu uso social democrático” (LUCHIARI, 2005, p. 99). Então, os patrimônios e formas urbanas são banalizados, já que sua manutenção não remete a um padrão cultural e social de

determinado local, pelo contrário, desconsideram a população que abriga essas áreas e que, muitas vezes, são expulsas para, assim, permitir o consumo estético por novos consumidores e investidores.

Processo verificado na área central de Santos, já que o poder público municipal por meio do Alegria Centro cria uma aversão para com a população de menor poder aquisitivo, elaborando planos de isenções fiscais para atividades elitizadas que recomeçam a se instalar no centro e, em contrapartida, promove uma expulsão dos habitantes de baixa renda. Portanto, os casarões e demais construções que serviam de cortiços ou para outros serviços voltados para população pobre são desmembrados com todo um aparato legal para que esse patrimônio histórico sirva ao aspecto econômico, permitindo novos consumos, cabendo ao uso de se submeter aos interesses do valor de troca.

As ações públicas, nesse contexto, geram a consolidação de uma cidade voltada aos interesses dos turistas em conjunto com a elite financeira local e, logicamente, as necessidades cotidianas da população como um todo são relegadas. Vieira (2002) registra de forma muito oportuna este processo, afirmando que:

Em todos os casos o Poder Público, junto ou separadamente com a iniciativa privada, é o grande responsável pela coordenação das intervenções que buscam conferir ao espaço um padrão definido, normatizado e regulamentado no seu funcionamento. Isto contrasta bastante com a realidade cotidiana onde as pessoas reproduzem suas vidas e suas forças para o trabalho. Assim, pode existir uma grande distância entre os modelos adotados pelo Estado, em última análise, e a cidade gerada no dia-a-dia das pessoas. (p. 331)

O que pode ser debatido neste momento é a seguinte ideia: Que cultura se busca preservar em Santos? Aquela que condiz com a reprodução das relações sociais de seus habitantes? Uma voltada às necessidades impostas pelos aspectos exógenos ao município? Há muitos elementos que demonstram que tem se buscado atender as vontades dos novos consumidores representados principalmente pelos turistas.

É inevitável afirmar que no contexto atual de Santos, a memória e a cultura local se perdem em prol dos interesses do capital, representados em sua maioria pela ascensão do turismo, tornando o espaço um cenário que permite a consolidação de tal atividade, processo este que Harvey (2005) denomina de “disneificação”.

Souza (2002) esclarece a formação desses cenários urbanos, exemplificando o processo nos Estados Unidos, mas que já pode ser visível em muitas cidades pelo mundo.

Nos EUA, chegou-se muitas vezes à reprodução de sítios históricos clássicos em áreas urbanas revitalizadas. Foram criados parques temáticos e cenografias urbanas *fake*. Segundo alguns, a *disneylandização* dos espaços revitalizados. Serviu também para atender à crescente concorrência entre os polos geradores de turismo local, dos mega-cenários urbanos de lazer. Surge o *city-marketing*. (SOUZA, 2002, p. 121)

Em Santos o processo não é diferente, a preservação do patrimônio cultural busca a consolidação de uma imagem forte da cidade, entretanto, ocasiona também a homogeneização do espaço com as demais cidades do mundo, forma-se, assim, o cenário urbano presente em muitas partes do globo. Então, a execução do plano municipal de valorização cultural é moldada de acordo com o modelo hegemônico internacional, tendo o intuito de consolidar a atratividade turística.

A valorização cultural depende dos interesses do capital, o que ocasiona a consolidação de espaços cada vez mais semelhantes, já que a busca pelos investimentos feita por uma cidade vai ser fielmente seguida por outras, tornando-as iguais (JACQUES, 2004). Ocasiona-se, assim, um “processo de ‘museificação’ urbana em escala global, os turistas visitam o mundo todo como se visitassem um grande e único museu” (JACQUES, 2004, p. 24).

Reconhecendo tal tática de planejamento, o poder público de Santos por meio do Alegria Centro, realizou e continua realizando alguns empreendimentos com o objetivo de dotar sua área central de equipamentos e serviços, para transformá-la em um palco para novos investimentos e consumidores.

Das obras e restaurações já realizadas na área de abrangência do Alegria Centro após 2003 pelo poder público, destacam-se os edifícios históricos como a Estação Valongo, o teatro Coliseu e Guarany, panteão dos Andradas, Mercado Municipal, Poupatempo e a Câmara Municipal (Castelinho). Houve também um processo de recuperação das praças centrais, juntamente com o provimento de nova iluminação pública, além da instalação de equipamentos públicos, como a secretaria de educação, o escritório técnico do Alegria Centro e Alegria Centro Habitação, arquivo permanente da Fundação Arquivo e Memória de Santos (SOUZA, 2012).

Foto 6 - Obras realizadas pelo poder público. Teatro Guarany, Teatro Coliseu, Câmara Municipal, Poupa Tempo



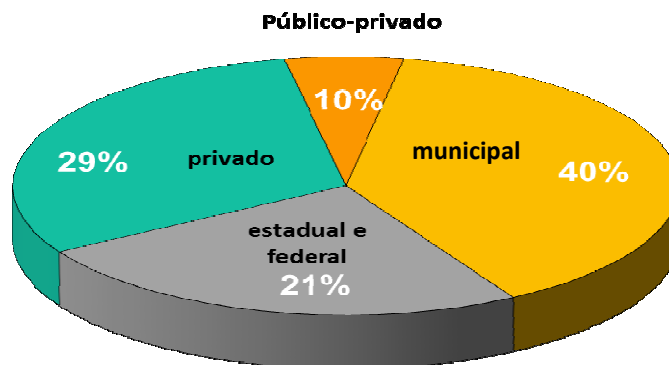
Fonte: Felipe Comitre, 2012.

Tais ações demonstram a intenção da Prefeitura de Santos em dar outra roupagem para a área central, pautada na consolidação de novas atividades que ocasionam uma melhora visual da imagem do centro da cidade. Além das obras já citadas anteriormente, o poder público municipal de Santos vem implantando outras ações e empreendimentos, merecendo destaque a avenida Perimetral, que é um projeto de ampliação da via que margeia o porto de Santos, tendo o objetivo de diminuir o gargalo logístico no Porto de Santos provocado pelo entroncamento rododiferroviário, para o qual será criada uma passagem rodoviária subterrânea, o Mergulhão, entre o Valongo e o fim da rua General Câmara (SOUZA, 2012); e o Museu do Pelé, que está sendo construído no Casarão do Valongo, tendo previsão para ser entregue, segundo Bergamo (2012), no meio do ano de 2013.

Para isto, foram investidos 194 milhões de reais entre o poder público e privado do início do programa Alegria Centro até o ano de 2011, sendo que o poder público municipal e de outras esferas tiveram que se desprender de uma maior quantia financeira, que de acordo com os dados obtidos junto ao Escritório do Alegria Centro, chegou a aproximadamente 120 milhões de reais. Quanto aos gastos realizados pelo setor privado, segundo valores estimados pela administração do Alegria Centro, foram de aproximadamente 55 milhões de reais.

O gráfico 2 demonstra a distribuição dos 194 milhões de reais investidos de acordo com as esferas envolvidas no decorrer dos nove anos do Projeto Alegria Centro.

Gráfico 2 - Distribuição dos investimentos de acordo com as esferas, em 9 anos de Alegria Centro



Fonte: Escritório Técnico do Alegria Centro, 2012.

Contudo, o cálculo para os investimentos privados se difere dos realizados para os públicos, como explica Souza (2012, p. 145-146):

Este valor é obtido por levantamento de qualquer intervenção na área central e seu custo é calculado pela metragem quadrada, por exemplo: a fachada de um imóvel é pintada, faz-se a estimativa da área pelo custo do metro quadrado e contabiliza como investimento particular. O cálculo destes investimentos segue esta metodologia desde o início do programa.

Anualmente é feito levantamento de conservação dos imóveis existentes, assim se a condição física do imóvel se manteve ele é novamente computado no ano seguinte com a devida atualização de custo daquele ano. A justificativa da administração para a utilização deste método é pautada na premissa que os valores declarados no recolhimento de imposto sobre serviço de qualquer natureza (ISSQN) de obras não corresponde ao valor real investido, portanto assumem como real a sonegação de impostos.

Analisando o fator de levantamento de gastos privados no centro de Santos, evidencia-se que os valores reais devem ser inferiores aos divulgados pelo programa. Porém, mesmo percebendo diferença nos cálculos, pode-se afirmar que a área central de Santos passou a despertar novamente os interesses tanto da esfera pública quanto da privada. Embora, a atuação desta última esteja relacionada com a grande atuação da

primeira, isto é, o setor privado só vem atuando no local posteriormente às ações do poder público.

Esse cenário revela que os riscos inerentes ao processo de refuncionalização do centro de Santos se limitam quase que exclusivamente ao poder público, cabendo ao setor privado se beneficiar dos gastos. Harvey (2004) explica de forma muito competente a “parceria” público-privada e suas consequências para a população, afirmando que:

É isso que recebe o nome de “alimentar o monstro do centro da cidade”. Para tornar compensadora cada leva de investimentos públicos, faz-se necessária mais uma leva. A parceria entre o poder público e a iniciativa privada significa que o poder público entra com os riscos e a iniciativa privada fica com os lucros. Os cidadãos ficam à espera de benefícios que nunca chegam. (p. 190)

Quando transpassamos esses investimentos, especialmente os públicos, para o plano de concessões fiscais realizadas para o Alegria Centro, percebe-se o grande valor investido na região. Segundo o Escritório do Alegria Centro, foram investidos, entre o poder público municipal, estadual e federal, 118,3 milhões de reais em 362 isenções fiscais concedidas até março de 2013. Entretanto, quando analisado o número de imóveis beneficiados com tais isenções, pode-se afirmar que a adesão pelos empreendedores ainda não é tão eficiente, apenas 72 imóveis receberam as 362 isenções fiscais.

A tabela 8 revela as isenções concedidas em cada ano desde o início do Alegria Centro até o mês de março de 2013.

Tabela 8 - Isenções Fiscais Concedidas pelo Alegria Centro de 2003 até março de 2013

ISENÇÕES FISCAIS CONCEDIDAS	
ANO	TOTAL
2003	2
2004	19
2005	33
2006	29
2007	40
2008	45
2009	50
2010	45
2011	36
2012	34
Até março de 2013	29

Fonte: Escritório Técnico Alegria Centro, 2013. Elaborado por Felipe Comitre.

Dentro desse contexto, pode-se afirmar que um seleto grupo de empreendedores imobiliários são os maiores beneficiados com o Projeto Alegria Centro, pois utilizam do grande investimento público para a reprodução do capital na área.

Segundo dados do Escritório Técnico do Alegria Centro (2013), entre 2003 e 2012, foram abertas 2.987 empresas nas Áreas de Proteção Cultural 1 e 2, correspondendo a 56,5% do total de 7.049 empresas situadas na área. Tal dado revela que várias empresas vêm se instalando na área central, dotando-a novamente de serviços e comércios, porém, existe uma crítica à forma como é coletado o dado de empresas instaladas no local. De acordo com Souza (2012), o levantamento consiste no “somatório do número de empresas segundo inscrição municipal por ano, portanto um valor absoluto que não leva em consideração o número de empresas fechadas e alteração social” (p. 146).

Mesmo reconhecendo o déficit na forma de ter acesso aos dados de empresas no local, é importante ressaltar que o Alegria Centro vem promovendo um maior interesse em relação aos setores de comércio e serviços, principalmente de negócios, na região central de Santos. Fator este que consolida a hipótese do processo de direcionamento da produção e consumo do espaço no centro do município, já que algumas atividades já instaladas estão perdendo espaço para àquelas voltadas ao interesse primordial do poder público na atualidade, isto é, para o turismo e negócios.

Partindo dessa ideia, os trabalhos de campos executados no município de Santos no decorrer dos anos de 2012 e 2013 permitiram uma aproximação maior com os tipos de empreendimentos que estão se instalando na área central. Cabe destacar que no bairro do Valongo estão localizados os principais empreendimentos, como restaurantes, bares, cafés e baladas. Um importante agente do mercado imobiliário da Baixada Santista, diretor financeiro de uma construtora e administrador de imóveis em Santos, afirmou para nós em entrevista que existe uma tendência atual neste bairro para a construção de hotéis e shoppings, alertando que a construção da sede da Petrobrás nesta área é responsável pela atratividade das últimas atividades expostas. Além disso, ele acredita que o bairro possui os melhores empreendimentos, pois foi o primeiro a sofrer ações no processo de redespertar a região e também por apresentar as construções mais históricas do centro do município.

Desse modo, basta percorrer as principais ruas do Valongo, XV de Novembro e do Comércio, para se defrontar com essa nova modalidade de produção e consumo do

espaço, com a refuncionalização de antigos casarões que agora são voltados para a atividade terciária. Destacando-se na rua XV de Novembro os barzinhos que recebem grande quantidade de pessoas diariamente para o *happy hour* e a imponente construção da Bolsa Oficial do Café, que hoje possui a função de museu em conjunto com uma fantástica cafeteria, local muito visitado pelo público, principalmente pelos turistas.

Foto 7 - Museu do Café na rua XV de Novembro



Fonte: Felipe Comitre, 2012.

Na área portuária do Valongo, percebe-se contudo um abandono do local, apresentando os armazéns todos em ruínas. Porém, como já foi demonstrado anteriormente, sabe-se que nesta área será instalado o Projeto Porto Valongo, que

contará com restaurantes, uma marina, centros de compra e até mesmo o hotel – área que vai até o armazém oito, no bairro de Paquetá. Novamente, pode-se afirmar que a refuncionalização está sendo imposta também nesta área, dotando um local abandonado de novos usos e funções.

Foto 8 - Área portuária no bairro do Valongo, em maio de 2012



Fonte: Felipe Comitre.

Transitando pelo centro também é possível verificar uma grande concentração comercial, especialmente aquele caracterizado pelo comércio popular, com grandes lojas de móveis, eletrodomésticos, agências bancárias, serviços como consultórios

médicos e de dentistas, estacionamentos. Tais atividades conferem um elevado fluxo de pedestres para a área, o que causará em breve (?) um trânsito caótico.

Foto 9 - Comércios na Rua General Câmara, Centro de Santos-SP



Fonte: Felipe Comitre.

Chegando ao bairro Paquetá⁶, evidencia-se uma grande quantidade de imóveis abandonados e um déficit de equipamentos de uso coletivo e serviços. Isto remete ao descaso do poder público com essa parte do centro e principalmente com seus habitantes.

Entretanto, nos últimos anos, vem ocorrendo algumas transformações em relação à situação desse bairro. Primeiro, em relação ao Projeto Porto de Valongo que terá extensão até a área portuária de Paquetá, uma área que, por isso, já despertou o interesse do mercado imobiliário. Um fator que comprova este interesse é a construção da sede da

⁶ Um dos bairros que compõe a área central de Santos.

TV Tribuna, filial da Rede Globo na Baixada Santista, projeto já mencionado anteriormente.

Torna-se visível, então, que esse projeto também vai impulsionar a refuncionalização da área, que já começou, de forma ainda tímida mas catastrófica do ponto de vista social, pois como explicou em entrevista a coordenadora Geral de Projetos da ACC, alguns cortiços já foram removidos pelo poder público com a justificativa de que suas estruturas se encontravam inadequadas e, deste modo, poderiam ocasionar um desastre.

Todavia, ao se deslocar pelas ruas de Paquetá, é totalmente perceptível a instalação de ferros-velhos nas construções dos antigos cortiços, promovendo uma indagação por parte da referida entrevistada: se a construção está comprometida, como que permitem a presença de ferros-velhos em funcionamento nesses casarões?

Para ela, tal processo é responsável por ir minando a força da população encortiçada para no momento que o local estiver totalmente envolvido pelo mercado imobiliário, a expulsão desses moradores seja de forma mais eficiente e sem maiores problemas. Portanto, o poder público vem preparando aquele espaço para a atuação inescrupulosa do mercado imobiliário, que visa, sobretudo, a refuncionalização e revalorização da terra urbana. Contudo, a moradora ainda relata sobre a resistência da Associação Cortiços do Centro no bairro, que será mais bem analisado nos próximos subcapítulos.

Foto 10 - Vista da construção do prédio Tribuna Square em maio de 2013



Fonte: Felipe Comitre.

A Vila Mathias, outro bairro central de Santos, se caracteriza também pelo aspecto comercial, contudo, nos últimos anos o bairro vem se destacando na área de serviços de ensino de graduação. De acordo com Vaio (2010), “das 12 instituições de ensino superior da Cidade, cinco têm presença no bairro”, sendo elas: Unimonte, Universidade Católica de Santos (Unisantos), Universidade Metropolitana de Santos (Unimes), Universidade Paulista (UNIP) e a Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP).

E finalmente, a Vila Nova, que já apresentou seu apogeu sendo local de moradia da elite de Santos, e hoje se encontra abandonada. Assim como no caso de Paquetá, Vila Matias atualmente passa por um processo de refuncionalização e valorização, e o mercado imobiliário também vem sendo responsável por atuar na expulsão da população encortçada e por atrair novos investimentos para o bairro.

Esta breve explanação das características estruturais dos bairros centrais de Santos permitiu a compreensão de que o centro passa por mudanças em suas formas de uso e ocupação da terra, sendo influenciada, sobretudo, pelo poder público, que vai preparando o espaço para a atuação do mercado imobiliário. A intenção principal com esse direcionamento na produção e consumo do espaço é a circulação e reprodução do capital no município, tendo como agente estimulador o turismo e os novos negócios para o centro.

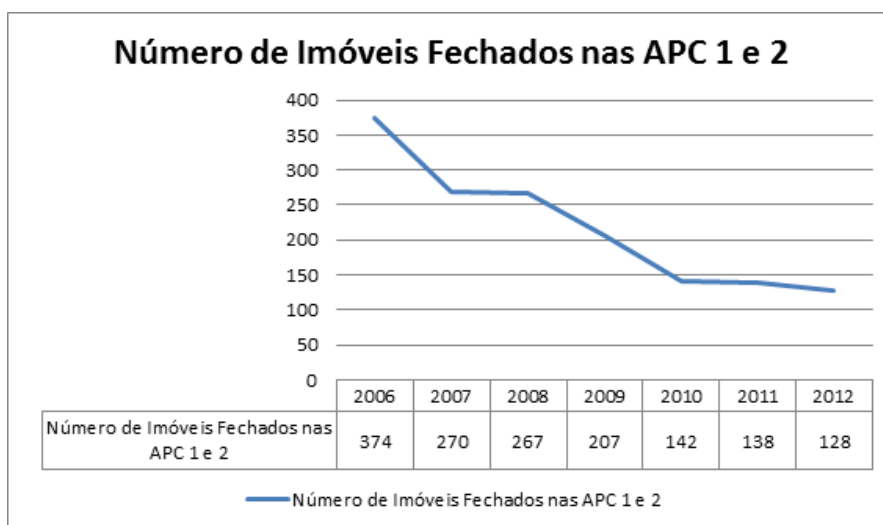
Visando compreender a atuação da atividade turística no centro de Santos, foram realizados alguns contatos com agentes que poderiam relatar de forma mais oportuna sobre o tema. Assim, buscou-se primeiramente realizar contatos informais com alguns comerciantes do centro de Santos no decorrer dos anos de 2012 e 2013, especialmente com aqueles possuem comércios próximos aos principais pontos turísticos do centro, como a Linha do Bonde, a Bolsa do Café e os proprietários de bares e restaurantes da rua XV de Novembro.

De um modo geral, os comerciantes afirmaram que o turismo no centro de Santos se encontra consolidado, dando ênfase à atuação do Alegria Centro como o principal impulsionador e reativador e, portanto, vendo com bons olhos esta política municipal. Mas também relatam que esperam um crescimento ainda maior do turismo para a região.

A mesma ideia foi transmitida pelo diretor financeiro de uma construtora e administrador de imóveis de Santos, que diz acreditar que o turismo, em conjunto com o setor de negócios, está crescendo nos últimos anos, revelando que a locação e venda de muitos imóveis estão associadas à atividade turística, principalmente à instalação de bares, restaurantes e cafés.

É importante salientar que o processo de refuncionalização da área central, oriundo do programa Alegria Centro, vem convergindo para a diminuição do número de imóveis fechados nas Áreas de Proteção Cultural 1 e 2, já que o número de imóveis fechados nestas áreas está em constante decréscimo, passando de 374 imóveis em 2006 para 128 em 2012 (ESCRITÓRIO ALEGRIA CENTRO, 2013).

O gráfico 3 relata sobre a evolução dos imóveis fechados nas áreas de Proteção Cultural 1 e 2 nos últimos sete anos.

Gráfico 3 - Número de imóveis fechados nas APC 1 e 2 nos últimos sete anos

Fonte: Escritório Alegria Centro, 2013. Elaborado por: Felipe Comitre.

Apesar de muitos apontarem o momento histórico como o principal responsável por esses dados, especialmente devido ao crescimento econômico do Brasil e da atividade portuária (SOUZA, 2012), é relevante também relatar que o Projeto Alegria Centro contribuiu para a diminuição dos imóveis fechados, logicamente que não de forma exclusiva, mas em conjuntura com o cenário econômico nacional, regional e local.

Ao longo deste subcapítulo se procurou relacionar os projetos desenvolvidos no centro de Santos, por meio do incentivo oriundo do Alegria Centro, com a transformação da dinâmica urbana do espaço. Foi visto que a área central de Santos vem perdendo sua característica deteriorada em prol da construção de novos empreendimentos que promovem o seu redespertar.

Essas novas ações e empreendimentos realizados no centro visam conferir a concretização de um turismo permanente para a área. Portanto, pode-se afirmar que vem ocorrendo um direcionamento nas formas de produção do espaço, principalmente por novos comércios e serviços, que ocasionam, conseqüentemente, o direcionamento do consumo na área.

Segundo o site de notícias do turismo em Santos, em notícia do dia 17 de agosto de 2012, os dados do setor de pesquisa da Setur (Secretaria de Turismo), tendo como base os dados da Ecovias, revelam que aproximadamente um milhão e trezentos mil turistas passaram as férias de inverno em Santos em 2012, já que 432.866 veículos passaram pelo sistema Anchieta-Imigrantes neste período.

Ainda de acordo com esse estudo, foi verificado um acréscimo de 31,4% do fluxo de visitantes nos equipamentos turísticos da cidade, assim como um aumento de 21,6% do atendimento nos Postos de Informações Turísticas (PITs) se comparado com os dados do ano anterior. Dentre os locais mais visitados, destacam-se em ordem decrescente: o Aquário (62.305 acessos), o Orquidário (59.008), o Museu do Café (19.103), o Memorial das Conquistas do Santos Futebol Clube (10.158), a Linha Turística do Bonde (10.068), o Monte Serrat (3.444), a Pinacoteca Benedito Calixto (2.694), a Linha Conheça Santos (714) e o Pantheon dos Andradas (673).

É visível que dentre os locais mais visitados, muitos se encontram na área central, como o Museu do Café, a Linha Turística do Bonde, o Monte Serrat e o Pantheon dos Andradas, além da Linha Conheça Santos que realiza um *city tour* por vários bairros da cidade inclusive o centro. Tal fato solidifica a hipótese da consolidação do turismo constante para o centro, fazendo com que o turismo em Santos não se limite às orlas da praia, sendo também contemplado em sua parte histórica. Fato que nos foi relatado pelo chefe do Departamento de Revitalização como uma das principais metas do Alegria Centro, ou seja, a consolidação do turismo constante no centro, com o slogan “Santos para além dos Jardins”.

Outro elemento que demonstra a atração do centro, de acordo com os dados da Setur (2012), é que o Posto de Informação Turística do Bonde atendeu 492 turistas em julho de 2011, um índice 96,7% superior ao do mesmo período do ano anterior.

A manutenção do patrimônio histórico com a transformação de suas funções, o crescimento de estabelecimentos como bares, restaurantes e baladas são responsáveis por gerar um novo cenário na área central de Santos. De acordo com o chefe do departamento de revitalização de Santos e conselheiro do CONDEPASA, além dos serviços já citados, a sede da Petrobrás, as construções do Museu do Pelé e de novos hotéis vão convergir para alteração da forma de consumo dessa área, podendo o centro de Santos se transformar uma das principais regiões turísticas do Brasil.

O que vai se tornando cada vez mais claro é a intenção do poder público de direcionar a produção e consumo da área por meio da refuncionalização. Isto porque os objetivos do Alegria Centro e os discursos dos agentes públicos municipais convergem para a concretização da atividade turística no centro de Santos, como pôde ser observado na análise da Lei Complementar nº470/2003 que instituiu o Alegria Centro e também nas falas do chefe do Departamento de Revitalização.

Nesse contexto, percebe-se a função da legislação no direcionamento da produção e consumo do espaço, como bem explica Colvero (2010,) ao afirmar que o território pode “ser uma formação derivada das políticas que através do discurso normativo visam orientar juízos a respeito dos lugares e comandar a produção e apropriação do espaço” (p. 13).

Outra consideração que pode ser feita a respeito do processo de valorização do patrimônio histórico com relação às políticas urbanas é que este fenômeno atua de forma eficaz como um agente de controle social, já que o espetáculo criado com a valorização cultural ocasiona um envolvimento da população local, especialmente a parcela com melhor poder aquisitivo. Em contrapartida, promove um esvaziamento do senso crítico dos habitantes, pois todos os problemas urbanos são camuflados pelas maravilhas visíveis do espetáculo. Fenômeno este muito bem estudado por Fogaça (2011), que defende que:

A valorização cultural por meio da exibição e do espetáculo interfere na autoestima das comunidades locais e favorece sua aceitação e legitimação sobre o projeto estratégico de cidade, visto que são símbolos de uma comunidade dinâmica. (p. 48)

A valorização do patrimônio histórico se torna duplamente influente como agente de controle social e de elitização do espaço em Santos ao perceber que além da espetacularização urbana, o patrimônio histórico, por meio da imposição de uma legislação municipal, o Alegria Centro, atua na expulsão da classe de menor poder aquisitivo de seu respectivo lugar, principalmente a população encortçada que abriga os casarões antigos, dando-lhe outra função.

Não é por coincidência que se constata um crescimento das práticas de governança urbana que tem como preocupação a valorização do patrimônio histórico das cidades, estratégica muito utilizada pelos planejadores pós-modernos com seus constantes projetos de (re)valorização, (re)funcionalização e revitalização. David Harvey (2006) promove um embasamento de tal fundamento e faz um alerta, defendendo que tais planos são propostos principalmente em economias urbanas enfermas, que a partir da efetivação do espetáculo, deixam de ser questionadas.

Em entrevista realizada em maio de 2013 com os líderes da Associação Cortiços do Centro (ACC) de Santos, Jackson Nunes (Coordenador Administrativo), Samara Margareth Conceição Faustino (Coordenadora Geral de Projetos) e Gradsnay Conceição Faustino Lima (Presidente), tornou-se evidente a opinião dos moradores de cortiços

com relação à política de preservação do patrimônio histórico santista. A primeira crítica feita por este grupo é que a preservação do patrimônio é incoerente, porque é responsável apenas pela manutenção da fachada dos imóveis, dotando-os de novas funções que, na maioria das vezes, não coincidem com a realidade social do local, portanto, não os representam.

A segunda, é que eles acreditam que as outras classes sociais não apresentam um sentimento de pertencimento para com esse patrimônio, sendo que a classe média e alta apenas vê nesse processo novas formas de investimentos e acumulação de riqueza.

E, finalmente, eles defendem que nas áreas nas quais existe uma identidade com o lugar, como é o caso deles com o seu bairro (Paquetá), o discurso da preservação atua como uma forma de romper com o vínculo criado. Neste caso, o patrimônio por meio da legislação vigente, é favorável à expulsão da população encortiçada, pessoas estas que possuem raízes e identidade com seu bairro há muito tempo e por não se enquadrarem nos desejos e vontades impostas pelo poder público em parceria com o setor privado, são desalojadas para que novos usos, logicamente voltados aos interesses do capital, sejam executados nestas construções.

Carlos (2007) elucida de forma muito interessante e oportuna o conceito de lugar, para ela:

O lugar é a base da reprodução da vida e pode ser analisado pela *triade habitante - identidade - lugar*.[...] As relações que os indivíduos mantêm com os espaços habitados se exprimem todos os dias nos modos do uso, nas condições mais banais, no secundário, no acidental. É o espaço passível de ser sentido, pensado, apropriado e vivido através do corpo. (p. 17)

No dia 03 de maio de 2013, durante a visita realizada à Associação Cortiços do Centro, presenciou-se um dos casos em que o capital se sobrepõe à questão humana. Samara me apresentou uma moradora de cortiço que pagava aluguel corretamente, mas devido a problemas do proprietário do cortiço com a prefeitura, não se sabe se por dívidas, foi expulsa naquela semana de sua moradia, não lhe sendo oferecida outra forma de moradia. Deve-se destacar que a mulher convivia no quarto com três filhos e a mãe, sendo que esta última sofreu problemas de saúde, segundo a entrevistada um AVC, após o processo de expulsão, estando hospitalizada, em péssimas condições, até o momento do relato.

Buscando não adotar uma visão unilateral sobre o processo de preservação do patrimônio histórico do centro de Santos, também foram ouvidos alguns comerciantes da área, que alegaram ser interessante essa política pelo fato de embelezar a cidade e por permitir a vinda de turistas, podendo relacionar este caso com a mercantilização da cultura.

Já o administrador de imóveis que atua em Santos nos revelou em entrevista que possui uma identidade com o patrimônio preservado, especialmente por passar pelos casarões e lembrar de histórias vividas em outras décadas, das pessoas que as residiam e as histórias construídas nas adjacências. Entretanto, quando questionado se o patrimônio ganhava mais destaque na administração municipal de Santos pelo aspecto emocional e de identidade ou pelo ponto de vista do capital, momentaneamente respondeu que devido à segunda opção.

Todos esses aspectos apresentados neste subcapítulo proporcionam um respaldo para o debate sobre o direcionamento da produção e consumo do espaço no centro de Santos por meio da valorização do patrimônio histórico em conjunto com a refuncionalização, que visa, sobretudo, a concretização do turismo constante para a cidade. E permitiu, ainda, realizar uma crítica sobre o processo de produção cultural nas cidades, dando ênfase aos planos feitos no município de Santos, que com base nos ensinamentos de Debord (2003), pôde-se relacionar com o fim da história da cultura.

Para Debord (2003), o fim da história da cultura se manifesta de duas formas: “o projeto de sua superação na história total e a organização de sua manutenção enquanto objeto morto na contemplação espetacular. No primeiro caso liga seu destino a crítica social e no outro à defesa do poder de classe” (p. 141).

Em Santos, pode-se afirmar que ocorre uma superação da história total, já que os patrimônios são mantidos e refuncionalizados de acordo com os interesses externos a sociedade santista e, conseqüentemente, que convergem com as necessidades inerentes ao turismo e consumidores internacionais, assim como adota um projeto de contemplação espetacular, que mantém os interesses da elite financeira da cidade. Isto porque os objetos construídos pela elite foram os que alcançaram o status de patrimônio histórico e, agora, a intenção é dar novas funções a esses patrimônios para que eles sejam compatíveis com uma atração de novos investimentos e consumidores, rompendo, assim, com a roupagem deteriorada que se encontrava. Notadamente, os elementos culturais são direcionados às necessidades do capital, isto é, pela necessidade econômica. E, fatalmente, os interesses sociais são relegados em prol da reprodução do

capital, já que o espetáculo confere uma novidade a esse patrimônio, e o adequa às necessidades e interesse atuais, que muito se afastam do desenvolvimento social.

Vale destacar que o programa atua em detrimento da população que habita a área, visto que não existe uma legislação que garanta a manutenção da população nesse local, principalmente com relação às pessoas que residem nos cortiços, que, muitas vezes, são expulsas de suas casas sem serem remanejadas para outras.

Tal processo será analisado de forma mais detalhada no próximo subcapítulo, utilizando-se de entrevistas concedidas pelos membros da Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC) e dados sobre o valor dos imóveis na área central, procurando demonstrar que os ideais do Alegria Centro convergem com os mercadológicos e não sociais, pois promovem a expulsão da população encortiçada, desconsiderando a função social existente neste tipo de moradia. Isto resulta em um aumento do processo de segregação socioespacial, aliado a uma constante valorização imobiliária no centro de Santos, estimulando a gentrificação nestes locais.

3.2- A cidade para poucos: valorização, segregação socioespacial e gentrificação em Santos

“Quem detém o poder do dinheiro dispõe de liberdade para escolher entre mercadorias suntuosas (incluindo locais de prestígio, adequadamente protegidos, cercados por muros e portões com todos os serviços), mas aos cidadãos como um todo é negada toda escolha coletiva de sistema político, de formas de relacionamento social ou de meios de produção, de consumo e de troca”. (HARVEY, 2004, p. 204 – 205)

Neste subcapítulo se busca concretizar uma análise crítica sobre as consequências impostas pelo Projeto Alegria Centro à estrutura urbana de Santos e da RMBS, enfatizando o processo de valorização dos terrenos na área central, em conjunto com suas implicações para a população local. Para isto, será debatido se o programa elaborado pelo poder público confere o desenvolvimento de dois processos cada vez mais visíveis nas metrópoles e cidades médias brasileiras: a segregação socioespacial e a gentrificação.

A análise não se limitará à área de abrangência do Alegria Centro, isto é, ao centro de Santos, mas sim abrangerá o território santista como um todo, juntamente com as áreas dos demais municípios integrantes da RMBS. Isto porque o processo de

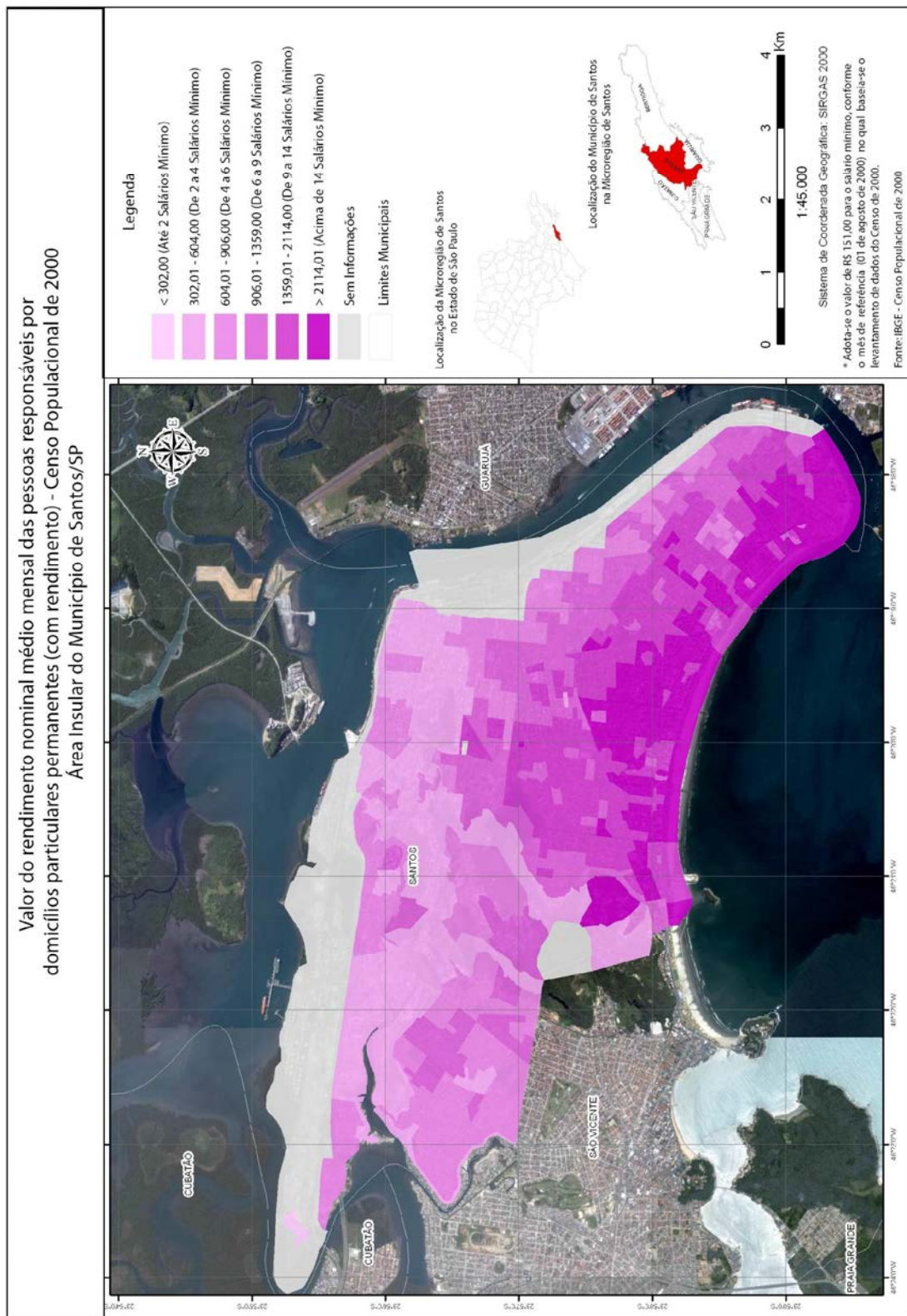
valorização da terra urbana na região não se restringe simplesmente à área central de Santos, fazendo-se presente em quase todo território da Baixada Santista.

Pensando nesse contexto de valorização imobiliária, principalmente em Santos e em alguns outros municípios do entorno, torna-se de suma importância levar em consideração a atuação do pré-sal na região e a qualidade de vida em Santos.

Além desses fatores, Gonçalves, no artigo “Secovi-SP apresenta um fórum realizado em Santos dados imobiliários da região” (SECOVI, 2012), defende que o pré-sal é uma justificativa ilusória para o estímulo da movimentação do mercado imobiliário, não podendo ser deixado de lado para explicação deste fenômeno a melhoria na renda da população, a garantia de emprego, a queda na taxa de desemprego, oferta maior de grandes empresas de São Paulo que passaram a investir em Santos, o aumento do crédito imobiliário com juros menores e, finalmente, uma demanda reprimida há duas décadas.

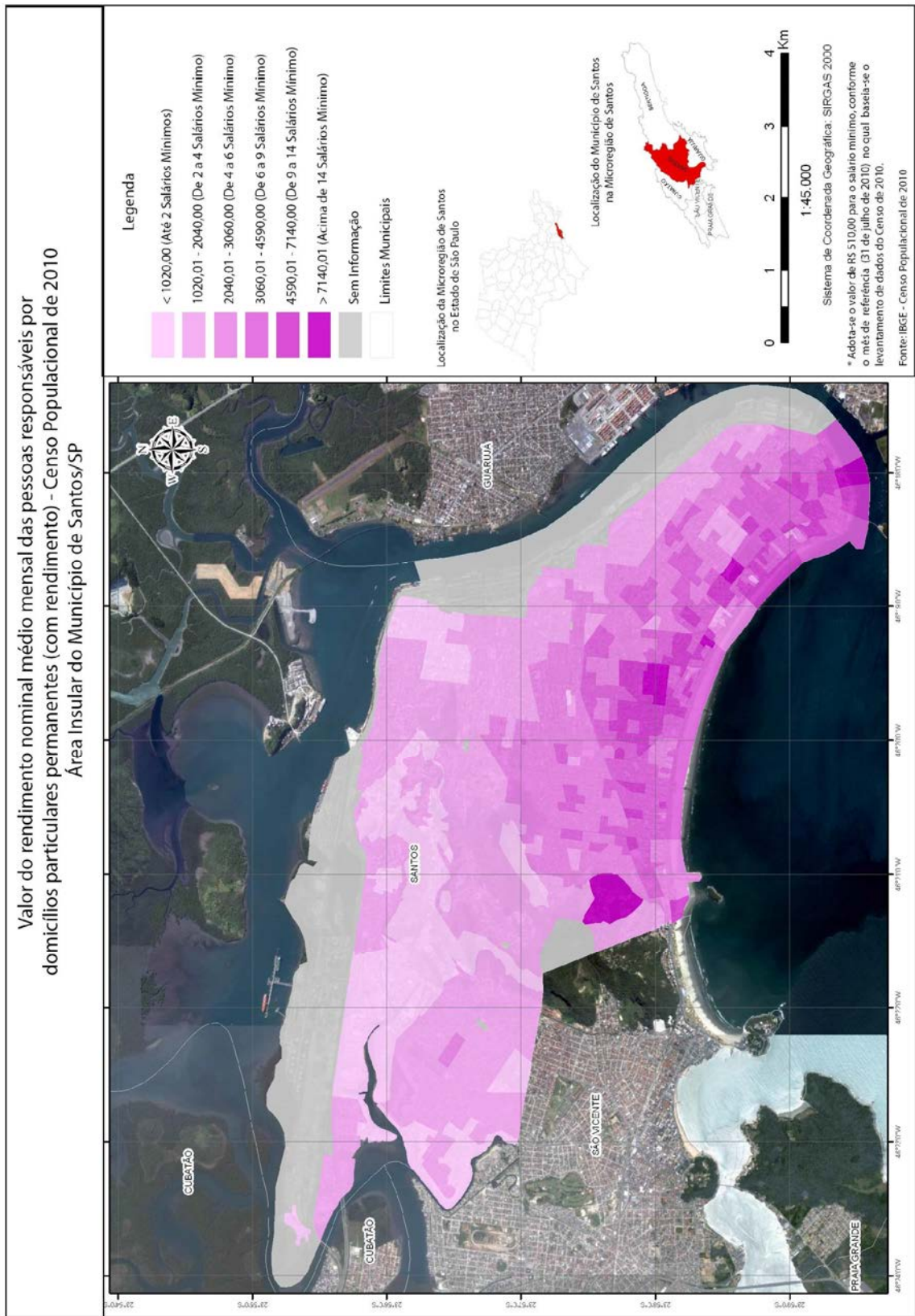
Analisando o aspecto da melhora da renda da população em Santos, torna-se importante analisar dados estatísticos que contribuam para comprovar tal dado. Para tanto, foi utilizado o dado de rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes dos censos demográficos do IBGE de 2000 e 2010, especificando-os segundo o território da principal cidade da Baixada Santista, como pode ser observado nos mapas 2 e 3.

Mapa 2 - Valor do rendimento nominal médio mensal em 2000



Fonte: Eder Roberto Silvestre, 2013.

Mapa 3 - Valor do rendimento nominal médio mensal em 2010



Fonte: Eder Roberto Silvestre.

Partindo de uma análise mais detalhada sobre o rendimento da população em Santos, segundo os dados obtidos pelos Censos Demográficos de 2000 e 2010, torna-se aparente e preocupante a existência do processo de segregação socioespacial na cidade. Isto porque a população santista se distribui no território de acordo com seu poder aquisitivo.

Um das razões para a existência da distribuição da população de acordo com seu rendimento no município de Santos é o poder público não distribuir homogeneamente a infraestrutura pela cidade. Logo, as áreas que apresentam as melhores condições em equipamentos urbanos são as mais valorizadas, destinando-se principalmente para a população de melhor poder aquisitivo, visto que na cidade capitalista a apropriação da terra se pauta por sua aquisição. Sendo assim, as áreas que possuem grande interesse do mercado imobiliário são compatíveis com a população de melhor poder aquisitivo.

A autora Rodrigues (1988) relata de forma muito oportuna a relação entre divisão social do trabalho e apropriação da terra, defendendo que:

A rigor, os equipamentos coletivos deveriam beneficiar todos os moradores das cidades. Porém verifica-se que para serem utilizados é necessária uma capacidade de pagar que depende do lugar que os moradores ocupam no interior da divisão do trabalho, o que define seu lugar na cidade. (p. 51 e 52)

Dentro desse contexto é que se concretiza a segregação socioespacial, sendo caracterizada pela fragmentação e apropriação do espaço mediante a potencialidade financeira da população. Assim, “diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole.” (VILLAÇA, 2001, p. 142). Contudo, é importante salientar que esse fenômeno não é mais exclusividade das metrópoles, tornando-se visível em inúmeras cidades médias, como no município de Santos.

Com base no mapa 2, que espacializou os dados obtidos no Censo Demográfico de 2000, pode-se compreender que as áreas de Santos destinadas à população de melhor poder aquisitivo são aquelas situadas próximas à praia, com destaque para os bairros José Menino, Gonzaga, Boqueirão, Embaré e Ponta da Praia. Nestes bairros, o rendimento médio mensal das pessoas responsáveis por domicílio particulares é superior a quatorze salários mínimos do período, isto é, maior que R\$2.114,01 reais.

Em contrapartida, no mesmo mapa, é possível verificar que existem áreas nas quais a população apresenta baixo poder aquisitivo, destacando-se os bairros do Centro e Paquetá e os da porção noroeste da cidade, sobretudo, Bom Retiro, Rádio Clube e Santa Maria. As pessoas responsáveis pelos domicílios destas regiões têm um rendimento médio mensal inferior a dois salários mínimos da época, que era de R\$151,00 reais.

Remetendo a análise para o mapa elaborado com os dados do Censo Demográfico de 2010, percebe-se que existe uma grande semelhança com o anterior, excetuando-se alguns elementos. Das similaridades, evidencia-se a apropriação das áreas próximas à praia pela elite financeira, com maior destaque para o bairro José Menino, que apresenta um rendimento médio mensal das pessoas responsáveis pelo domicílio superior a 14 salários mínimos da época, isto é, acima de R\$7.140,01 reais.

A segregação socioespacial e a diferenciação do valor da terra urbana em Santos também foram comprovadas com uma pesquisa realizada por Porto, Vazquez e Corrêa (2011), os quais analisaram a variação do valor do m² da terra com relação à distância da praia, utilizando como parâmetro os empreendimentos imobiliários lançados no município de Santos entre os anos de 2006 e 2008.

Assim, chegaram à conclusão de que:

[...] em Santos os imóveis mais próximos da praia tendem a apresentar preços/m² superiores aos imóveis que se localizam mais distantes da praia, evidenciando a preferência das famílias mais abastadas em concentrar-se próximo à orla marítima. (PORTO, VAZQUEZ, CORRÊA, 2011, p. 248)

Transferindo agora a análise para as áreas com piores rendimentos mensais das pessoas responsáveis pelos domicílios particulares, novamente ganha destaque o bairro Paquetá e a região noroeste da cidade. Entretanto, é importante salientar que, com exceção ao bairro central já mencionado, ocorreu um aumento do salário mínimo da população que abriga os bairros da área central, principalmente do Centro, Vila Nova, Vila Mathias e Valongo, passando a constituir em média um rendimento de dois a quatro salários mínimos.

Pode-se afirmar que tal melhoria de rendimento é resultado da junção de algumas políticas e conjunturas existentes no município de Santos, destacando-se a descoberta de petróleo na camada Pré-Sal, a relevância e ampliação do porto e, finalmente, o projeto Alegria Centro, que estimula a preservação do patrimônio histórico

do centro de Santos com o intuito de se estabelecer novos empreendimentos e consumidores.

Entretanto, essa melhoria de rendimento da população que abriga a área central de Santos não significa ter havido uma política eficiente de distribuição de renda na cidade, apesar de na última década o país ter passado por um processo de diminuição dos índices de pobreza como um todo, resultado de políticas sociais como o Bolsa Família. Atualmente no Brasil, 3,4% da população total vive em situação de pobreza extrema. Contudo, de acordo com dados do IPEA, sem os benefícios executados pelo Bolsa Família, essa taxa seria superior a 5% (PORTAL BRASIL, 2012).

Na verdade, o que existe no centro de Santos é uma política de expulsão da população de menor poder aquisitivo, com um retorno da classe média e, principalmente, de novos empreendimentos para esta área. Isto é, a melhoria de rendimentos é oriunda do processo de expulsão da população mais pobre para a região noroeste de Santos, assim como para os municípios de seu entorno.

Esse redespertar do centro vem sendo propiciado por um planejamento adotado em várias cidades do mundo, viabilizando os ideais pós-modernos no espaço urbano com políticas públicas que tornem o centro um local privilegiado de investimento. Tal fenômeno é estudado em praticamente todas as partes do mundo, como Melé (2006), que investiga o caso das cidades mexicanas, indica: “os planejadores e os políticos locais invocam o retorno ao centro da classe média e a valorização do espaço central criado pelas políticas públicas” (p. 212).

A atuação do poder público como agente fomentador de novos investimentos e formas de consumo na área central também vem sendo adotado na cidade de Santos. Neste caso, a esfera municipal por meio do projeto Alegria Centro, posto em prática a partir do ano de 2003, é responsável pela valorização e refuncionalização da área central de Santos.

Com o intuito de melhor explicar o processo de valorização do centro de Santos após o projeto Alegria Centro, procurou-se uma aproximação com os atores envolvidos no mercado imobiliário da região da Baixada Santista e também um contato com os dados da prefeitura municipal de Santos sobre o valor de imóveis, representado pela Planta Genérica de Valores (PGV).

Antes de iniciar a exposição dos dados obtidos sobre o preço dos imóveis no município de Santos, sobretudo em sua área central, é fundamental relatar uma das principais ações que impulsionou o poder público a promover novas atuações no centro.

Como já foi visto anteriormente, no capítulo “O Centro de Santos e suas funções”, a área central de Santos passou desde a fundação de Santos como cidade por várias etapas, apresentando períodos áureos e, em contrapartida, períodos de abandono. Sabe-se que a partir da década de 1950 o centro foi se degradando, fato motivado pelo descaso do poder público em relação à área.

Contudo, a partir do final da década de 1990, o centro passa a redespertar o interesse da elite financeira da Baixada Santista, representada em sua maioria por grandes investidores, alguns deles proprietários de agências, que voltavam a enxergar nesta área novas oportunidades de investimentos e, conseqüentemente, de acumulação de capital. Esse processo foi relatado pelo diretor financeiro e administrador de imóveis, que demonstrou durante uma entrevista concedida em maio de 2013, as artimanhas adotadas por essa classe.

Segundo o referido entrevistado, alguns empresários de Santos e da região passaram no início da década de 1990, a adquirir imóveis que se encontravam abandonados no centro de Santos. Tais investidores criaram o Projeto Viva Centro, que consistia em uma iniciativa privada e que tinha como objetivo valorizar o patrimônio histórico do centro de Santos.

Deve-se salientar que esses empresários estavam comprando os imóveis com um valor muito baixo, pois tanto o centro quanto os imóveis se encontravam deteriorados. Nesse momento, o mercado imobiliário era pouco atuante nesta área. Contudo, o constante processo de aquisição de imóveis no centro promovido por esses mesmos empresários acabou forçando o poder público a adotar algumas transformações na área. Isto porque, como afirmou o entrevistado, muitos dos investidores possuíam contato direto com o poder público municipal, reconhecendo nesta relação uma oportunidade de lucrar cada vez mais, caracterizando claramente o processo de especulação imobiliária.

Singer (1978) descreve esse fenômeno alertando sobre as vantagens conquistadas pelos investidores que possuem uma relação próxima com o setor público, e defende que “as transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviço urbanos serão expandidas” (p. 34).

Com o intuito de quantificar a valorização dos imóveis e os lucros obtidos pelos investidores no caso da especulação no centro de Santos, Costacurta (2013) informou que no ano 2000 um imóvel de 600 m² foi comprado no centro de Santos por 53 mil dólares. De acordo com o mesmo administrador, este imóvel possui um valor de

mercado estipulado atualmente em 600 mil dólares, portanto, a valorização foi de aproximadamente onze vezes o valor inicial investido.

Transformando esse cálculo para a evolução do preço do metro quadrado em reais, de acordo com a cotação do dólar em 05 de maio de 2013, que era de 2,01 reais, no ano 2000, o valor era de 177,54 reais e, atualmente, é de 2.010,00 reais. Tais dados revelam como a ação dos empresários foi vantajosa e rentável para seus bolsos.

Uma análise mais detalhada sobre essa valorização será apresentada posteriormente, pois a intenção neste momento é demonstrar como o processo de especulação imobiliária foi ganhando corpo e permissividade na área central de Santos.

Pensando no caso específico do centro de Santos, pode-se afirmar, de acordo com o entrevistado, que o setor privado foi o principal responsável pelo processo de transformação da dinâmica da área. Isto é, foi a iniciativa privada que estimulou a realização de um programa urbanístico, o Alegria Centro em 2003 e, conseqüentemente, causou a valorização da área.

Apesar do incentivo inicial feito pela iniciativa privada, é indiscutível que os ônus financeiros para a transformação do centro foram arcados pelo poder público via Alegria Centro. Isto é, a dotação de infraestrutura básica para a consolidação de novos investimentos privados na área central partiu do poder público, cabendo ao setor privado lucrar com seus novos empreendimentos.

Esses projetos urbanos que unem as ações públicas mediante os interesses privados se encontram espalhados por várias cidades do mundo, fazendo com que a análise de um determinado município se transpasse para inúmeros outros.

Assim, as considerações propostas por Melé (2006) referentes à relação entre poder público e privado nas cidades mexicanas, muito se assemelham às existentes em Santos. O autor defende que:

As relações entre os atores públicos e os atores privados são complexas. Os projetos públicos tentam canalizar a inscrição territorial de uma parte dos investidores privados e se colocar ao serviço de suas supostas necessidades. Julga-se que o acesso às mais valias e à transformação das valorizações relativas ao espaço urbano provocada pelos investimentos públicos é suscetível de atrair os investidores privados, por lhes dar a possibilidade de obter benefícios da valorização do espaço central. (p. 215)

Harvey (2005) elabora um pensamento sobre essa relação entre poder público e privado, no qual o primeiro tende a fomentar investimentos do segundo. Ao detalhar tal

hipótese o autor defende que com a maior flexibilidade do capital existente nos dias de hoje, “provavelmente, crescerão os subsídios locais ao capital, enquanto diminuirá a provisão local para os desprivilegiados, criando uma maior polarização na distribuição social da renda real” (p. 182).

A atuação do poder público em prol dos interesses particulares é evidente no município de Santos, já que o empreendedorismo urbano adotado na cidade condiz com os interesses do capital em detrimento do desenvolvimento social. Tal fato pode ser exemplificado com os planos de habitação social que estão sendo criados no centro da cidade, ou melhor, pelo déficit de programas habitacionais executados.

Mesmo com a Lei Complementar nº 688, de 29 de julho de 2010, que cria o Programa de Reabilitação do Uso Residencial na Região Central Histórica de Santos – “Alegra Centro Habitação”, e dá outras providências, não se presencia uma ação efetiva de construção de moradias no centro de Santos voltadas para a população de menor poder aquisitivo.

De acordo com o Art. 2º:

A área de abrangência do programa de que trata esta lei complementar é formada pelos bairros da Região Central Histórica de Santos: Centro, Paquetá, Vila Nova e Vila Mathias, excluída a área de APC 1, definida pela Lei Complementar n.º 312, de 23 de novembro de 1998.

Entretanto, ao se deslocar pelo centro da cidade de Santos e entrar em contato com a população que necessita de habitações de interesse social, como a população encortçada, ficou claro que o poder público não realiza construções de moradias voltadas a esta classe. Negando um dos principais objetivos presente no Art. 3º da Lei Complementar nº 688/2010, que consiste em “promover a melhoria da qualidade de vida da comunidade por meio da viabilização da requalificação das condições de moradia dos imóveis de uso residencial precário da Região Central Histórica de Santos”.

Percebe-se, portanto, que até este momento o Programa Alegra Centro Habitação se restringe ao discurso existente na legislação, já que suas ações e objetivos ainda não saíram do papel, fator este que converge com a forma de planejamento urbano adotada na última década pelo município.

Procurando as habitações de interesse social executadas na área central de Santos, atualmente se depara com um dado triste, porém real: existe apenas um

programa habitacional sendo realizado atualmente, e este é feito por uma sociedade organizada, a Associação Cortiços do Centro (ACC), não pelo poder público.

Em uma visita de campo realizada em maio de 2013, foi possível conhecer o programa habitacional da ACC, denominado de Vanguarda, sendo composto por duas unidades, o Vanguarda I e o Vanguarda II, ambos situados no mesmo terreno, no bairro de Paquetá. Tal projeto será mais bem analisado no próximo subcapítulo, que abordará formas de resistências às imposições do sistema de apropriação de terra no estágio atual do capitalismo.

O que pode ser compreendido coma constatação sobre a falta de programas habitacionais dedicados às pessoas de baixa renda, é que o poder público de Santos adota uma política que converge exclusivamente com os ideais de reprodução de capital em sua área central, causando em contrapartida, uma omissão quanto ao apoio à classe mais pobre. Isto porque todos os investimentos e legislações impostas na área central de Santos ocasionam um direcionamento da produção e consumo deste espaço por novos investimentos e consumidores, sendo estes últimos pertencentes à elite financeira.

Essa desigualdade perante os ideais representados nos planos propostos pelo poder público é argumentada de maneira muito oportuna e explicativa por Maricato (2002, p. 48), alertando que “o planejamento é competência do Estado e este é a expressão das classes dominantes, daí a impossibilidade do planejamento democrático e igualitário”.

Essa relação tornou-se bem evidente em Santos com o Programa Alegria Centro, incentivado pela iniciativa privada que vinha investindo na compra de imóveis na área central e a partir de sua instauração, vem promovendo uma refuncionalização dos patrimônios históricos que faz com que seus usos convirjam com os ideais do capital, tudo isso com o apoio incondicional do Estado.

A escassez de políticas habitacionais de interesse social aliadas a novos investimentos públicos e privados no centro são cada vez mais compatíveis com o processo de (re)valorização desta área. Tornando a expulsão dos habitantes mais pobres uma prática imprescindível, a população não consegue pagar pelas infraestruturas impostas na área e, além disso, a constante valorização dos imóveis, segundo o discurso público, impede a realização de habitações sociais na área.

Durante a entrevista realizada com o chefe do Departamento de Revitalização de Santos, foi exposta uma argumentação que muito se aproxima de uma visão

segregadora, e demonstra como a valorização e expulsão se tornam fenômenos complementares.

Em uma de suas falas, o entrevistado indagou como fazer uma habitação de interesse social em uma área que possui um elevado preço do m², como é o caso do centro de Santos. Para ele, a atuação do mercado imobiliário na área é incompatível com a manutenção da população pobre no centro, já que esses terrenos e imóveis serão utilizados por atividades que promovem a reprodução do capital.

O elemento mais contraditório desse contexto é o entrevistado negar a existência do processo de gentrificação no centro de Santos. Para ele, a classe menos abastada abandona a área por vontade própria, já que vendem seus imóveis por vontade própria. Neste momento alguns questionamentos se tornam pertinentes: a população encortçada é proprietária dos imóveis? Os custos dos impostos continuam acessíveis a esta população? A legislação é viável com a manutenção destas pessoas no centro?

Tais questionamentos fornecem um embasamento crítico que amplia o horizonte sobre os agentes promotores do processo de gentrificação na área central de Santos, alertando que tal fenômeno é resultado da não exclusiva atuação do mercado imobiliário. O poder público torna-se, assim, outro vilão no processo de expulsão, já que primeiramente realiza políticas totalmente voltadas aos ideais do mercado imobiliário e, num segundo momento, promove leis que coíbem e dificultam a presença dos pobres no centro, como a proibição da manutenção da fachada e a estrutura interna dos casarões deteriorada, estando sujeitos a multas, além do aumento dos impostos, como o IPTU, e expulsão devido aos riscos de desabamento inerentes as construções antigas.

A última ação vem causando muita polêmica na área central de Santos, especialmente no bairro de Paquetá, pois muitos cortiços foram destituídos pelo poder público municipal com o discurso de que o prédio estava sujeito a desabamento, quando, em seguida, os casarões passaram a abrigar atividades de ferro-velho.

Algo ainda mais revoltante é que esta área é delimitada de acordo com o planejamento municipal, por meio da Consolidação da Lei Complementar nº 53/2012, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que segundo o seu Artigo 1º, tem “por objetivo adequar a propriedade do solo à sua função social”, tendo como uma das principais definições o incentivo a moradias voltadas à classe mais pobre. Vide Artigo 1ª, parágrafo II:

Habitações de interesse social: aquelas destinadas à população com renda familiar mensal de até 10 (dez) salários mínimos, priorizando as famílias com renda familiar mensal de até 06 (seis) salários mínimos, em condições de habitabilidade precária, que não possuam outro imóvel, com área privativa máxima em conformidade com o disposto na presente lei complementar; (inciso alterado pela LC 775/2012)

A existência da substituição de moradias por ferros-velhos foi relatada pelos membros da ACC no decorrer do trabalho de campo realizado em maio de 2013. A entrevistada levantou a seguinte indagação: qual é o interesse social cumprido com a expulsão da população encortiçada e a consolidação de ferros-velhos em seu lugar?

Segundo os líderes da ACC, essa ação imposta pela prefeitura possui o intuito de enfraquecer o movimento da população encortiçada, já que estão sendo expulsas aos poucos, para posteriormente facilitar a refuncionalização do bairro. Os mesmos destacam que tal processo já foi realizado no bairro do Valongo, com a expulsão de todos os cortiços, e no momento atual, consideram que é o bairro Paquetá o próximo a sofrer atuação do mercado imobiliário e do poder público. Exemplifica-se o início deste processo com a construção do complexo Tribuna Square no local, além do projeto da marina a ser construída no Porto Valongo, e que abrangerá até o armazém 8, situado em Paquetá.

Ao demonstrar tais evidências do despertar de interesse em Paquetá, um dos líderes da ACC relatou a necessidade de a população encortiçada estar unida e esclarecida, mediante o respaldo das leis, para enfrentar o problema. Para ele, só desta forma os pobres conseguirão permanecer em seu lugar, isto é, em seu bairro central e, assim, evitar o tão temido e atuante processo de gentrificação.

Quando questionados sobre a relação entre o Projeto Alegria Centro e a população encortiçada de centro de Santos, os líderes da ACC responderam de forma direta e clara que acreditam que o primeiro ocasiona a expulsão dos encortiçados. Um membro da Associação explica que os moradores dos cortiços de Santos fazem parte de um jogo de xadrez comandado pelo poder público, sendo que no momento certo se modificam as peças que vão causar a expulsão desses habitantes e a vinda de novos investimentos.

Nesse jogo conduzido pelos interesses do capital, o processo de gentrificação ganha cada vez mais força em Santos, já que a população de menor poder aquisitivo vai sendo expulsa do centro para as áreas mais afastadas e, sobretudo, para outros municípios do entorno.

Assim, o processo de gentrificação em Santos possui o respaldo do poder público, constituindo seus planos e ações, artifícios que são aproveitados pelo setor privado. Bidou-Zachariasen (2006, p. 32) explica que “qualquer que seja a sua natureza, espontânea e marginal, ou programada e mundial, a gentrificação tem por corolário a saída das classes populares dos centros urbanos”.

Para Smith (2006, p. 74), “Em diferentes graus e por volta dos anos noventa, a gentrificação evoluiu em muitos casos no sentido de uma estratégia urbana crucial para as municipalidades, em comum acordo com o setor privado”.

As políticas empreendidas pelo poder público, como o Alegria Centro, revelam a característica mais marcante do planejamento urbano pautado nos ensinamentos pós-modernos: a competitividade urbana. Para se tornarem cada vez mais atraentes a novos investimentos os municípios adotam os famosos projetos de revitalização, refuncionalização e regeneração urbana. Dentro desse contexto, camuflam-se os processos de gentrificação e segregação socioespacial, já que a dita regeneração dos centros urbanos visa a atração da classe mais elitizada e, conseqüentemente, a expulsão dos mais pobres.

A expulsão dos pobres da área central ocorre em conjunto com o quase total impossibilidade da classe menos abastada se apropriar de qualquer área do município de Santos. Isto porque o planejamento estratégico executado na cidade desde a última década é compatível com a manutenção quase que exclusiva em seu território da classe média e alta.

Tal fato ocorre porque o poder público adota uma política que privilegia a reprodução do capital em detrimento do desenvolvimento social no município, caracterizando-se como uma ação segregadora. Como resultado disso existe uma astronômica valorização da terra em Santos, aliado a um boom imobiliário voltado para as camadas sociais mais altas.

Segundo Porto, Vazquez e Corrêa (2011):

Ao mesmo tempo, é visível no município de Santos sinais de um boom imobiliário, com a construção de moradias de alto padrão, especialmente nas áreas mais próximas à praia, tendo havido um grande salto no preço do metro quadrado da área construída no município. Por outro lado, houve poucas iniciativas de oferta de habitação popular e poucos avanços na redução do déficit habitacional. (p. 245)

Com o objetivo de comprovar a valorização da terra em Santos, pode-se utilizar uma pesquisa realizada pela consultora e intermediadora imobiliária Lopes, o Anuário do Mercado Imobiliário Brasileiro, que consiste em um levantamento do valor do metro quadrado dos imóveis lançados em 92 municípios e 19 cidades-satélite brasileiras no ano de 2012.

Segundo este estudo, Santos ocupou a segunda posição de imóveis mais caros em 2012, perdendo apenas para Brasília, no Distrito Federal. O resultado dessa pesquisa pode ser verificado na tabela 9, que apresenta as cidades com lançamentos mais caros em 2012 e o valor médio do metro quadrado destes lançamentos.

Tabela 9 - As 20 cidades com lançamentos mais caros no Brasil, em 2012

As 20 cidades com lançamentos mais caros do Brasil em 2012	
Cidade	Valor do m²
Brasília-DF	11.030
Santos-SP	6.920
São Paulo	6.870
Florianópolis-SC	6.620
Niterói-RJ	6.200
Águas Claras-DF	6.060
Campinas-SP	6.000
Petrópolis-RJ	5.890
Rio de Janeiro-RJ	5.800
Guarujá-SP	5.800
Recife-PE	5.650
Taguatinga-DF	5.520
São Caetano do Sul-SP	5.520
Jaboatão dos Guararapes-PE	5.470
Porto Alegre-RS	5.420
Curitiba-PR	5.320
Fortaleza-CE	5.150
Salvador-BA	5.090
Vitória-ES	4.800
São Bernardo do Campo-SP	4.680

Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário Brasileiro de Lopes, consultora e intermediadora imobiliária. Elaborado por: Felipe Comitre.

Uma análise dos dados da valorização da terra em Santos permite realizar algumas considerações para os próximos anos. Primeiramente, não existe um empenho na construção de moradias de interesse social no município, já que os valores dos

imóveis construídos no ano passado são totalmente voltados à apropriação pela elite financeira.

Em um segundo momento, é possível relacionar essa valorização com o aumento do processo de gentrificação na cidade, pois cada vez menos o pobre tem o direito de nela residir. Pode-se também considerar por meio desta análise de tendências, que Santos se tornará cada vez mais uma cidade voltada para a elite, estimulando, assim, a segregação socioespacial na Baixada Santista, pois o processo de gentrificação na cidade ocorre, mas não expulsando os habitantes pobres do centro para outra área, sim para outro município.

No decorrer do trabalho de campo realizado em maio de 2013, um dos líderes da ACC enfatizava em quase todo instante que esse processo de expulsão da classe menos favorecida de Santos. Quando indagada sobre o processo de gentrificação, ele afirmava que o conceito de gentrificação é muito bonito em sua terminologia, porém a sua realidade é muito cruel, pois a população pobre está sendo expulsa do centro, assim como de Santos, devido ao alto custo do imóvel na cidade.

Complementando a análise sobre a expulsão, o referido entrevistado afirmou que os destinos principais desses moradores têm sido Praia Grande, em São Vicente – que já não comporta essa população devido à falta de espaço –, e Vicente de Carvalho, no Guarujá. Relatou-se também que até na parte dos morros na porção noroeste, apropriada majoritariamente pelos mais pobres, estão sendo construídos imóveis voltados para a classe média.

A gentrificação e valorização da terra urbana que ocorre em Santos não promove apenas uma mudança em sua estrutura urbana, mas sim em toda a RMBS. É cada vez mais comum a migração da população mais pobre de Santos para os municípios de seu entorno e, por outro lado, existe um movimento reverso, isto é, da população das cidades de menor rendimento para Santos. Vale ressaltar que neste último caso, é a população de melhor poder aquisitivo que abandona sua cidade com destino à Santos.

A segregação socioespacial na Baixada Santista, questionada neste subcapítulo, se torna evidente ao analisar os dados de renda per capita entre os municípios membros RMBS. Isto porque existe uma grande desigualdade de renda entre as cidades, revelando uma polarização por parte de Santos, que segundo os dados do IBGE de 2010 apresenta um rendimento per capita quase que duas vezes superior ao de São Vicente, que apresenta o segundo maior rendimento. Tais dados podem ser melhor observados na tabela 10.

Tabela 10 - Renda média domiciliar per capita e variação real entre 2000 e 2010

Municípios	Renda per capita em 2000 (R\$)	Renda per capita em 2010 (R\$)	Aumento real (em %)
Bertioga	336,97	769,79	18,6%
Cubatão	267,53	701,55	36,1%
Guarujá	308,41	773,71	30,2%
Itanhaém	284,76	733,65	33,7%
Mongaguá	306,98	727,29	23,0%
Peruíbe	311,83	784,32	30,5%
Praia Grande	377,92	851,64	17,0%
Santos	729,62	1682,24	19,7%
São Vicente	330,52	853,59	34,0%

Fonte: IBGE. Censos 2000 e 2010. Elaborado por VAZQUEZ, 2011.

A discrepância entre os rendimentos per capita na RMBS revela a hierarquização e fragmentação na Baixada Santista, evidenciando a relevância de Santos no contexto regional. Logo, pode-se entender que os principais serviços administrativos, comércios e equipamentos de uso coletivo se concentram neste município.

Tais fatos em conjunto com uma política de exclusão social, vão fazendo de Santos uma cidade para ricos, permitindo fazer uma comparação com a construção de um cenário, pois o espaço deixa de apresentar as contradições inerentes a reprodução das relações sociais no sistema capitalista em prol da construção de uma cidade *fake*, composta em praticamente seu todo pela população rica, na qual a desigualdade não se concretiza.

A existência da desigualdade social nas cidades é analisada principalmente com as consequências impostas pela Revolução Industrial na sociedade. Nesse sentido, Engels (1975) promove uma reflexão muito relevante sobre o processo de segregação socioespacial na Inglaterra, mas também fornece apontamentos mais gerais, revelando que tal processo é uma realidade em muitas cidades no mundo.

Todas as grandes cidade têm um ou vários bairros pobres onde se concentra a classe operária. É certo que muitas vezes a pobreza habita tugúrios escondidos perto dos palácios dos ricos; mas, de uma maneira geral, é lhe atribuído um terreno à parte, longe das vistas das classes mais felizes, onde o proletariado se governa sozinho, bem ou mal. Estes bairros miseráveis são organizados da mesma forma em quase toda a Inglaterra e constituídos pelas piores casas, nas zonas piores da cidade. (ENGELS, 1975, p. 47)

Em Santos, ainda existem os bairros destinados à população de menor poder aquisitivo, especialmente a porção noroeste da cidade, nos bairros Nova Cintra, Saboó, além de algumas áreas centrais. Contudo, a tendência é que essa diferença de classes sociais termine, já que o planejamento estratégico realizado em Santos converge para a expulsão dos pobres para outros municípios.

Santos quer, portanto, acabar com a distribuição espacial da população, restando em seu território apenas a elite financeira e cabendo aos pobres se deslocar para as áreas do entorno. Desta forma, é que se pode originar uma cidade *fake*, composta exclusivamente por uma classe social.

No caso de Santos, a cidade *fake* vem sendo construída a partir da espetacularização urbana, ou seja, por meio da transformação da cultura em mercadoria, tendo como respaldo para isso a preservação de um centro histórico destinado aos prazeres e egoísmos da classe de melhor poder aquisitivo. Souza (2002) argumenta sobre a privatização do espaço público e a mediocrização de sua arquitetura, elucidando sobre a ocorrência dos “cenários urbanos *fake* que tentam recriar simulacros de vida coletiva urbana (parques “temáticos”, por exemplo)” (p. 118).

Os simulacros criados no centro de Santos juntamente com as consequências impostas pelo Alegria Centro, convergem para a valorização da terra na área. Este dado pode ser confirmado com a argumentação de duas pessoas conhecedoras e atuantes no mercado imobiliário, o chefe do Departamento de Revitalização e o Diretor Financeiro de uma construtora e administrador de imóveis em Santos.

Em trabalhos de campo que aproximaram o contato com estes dois agentes, foi possível verificar a valorização no centro de Santos. Segundo o chefe do Departamento de Revitalização, um imóvel na rua 15 de Novembro, que foi adquirido por 100 mil dólares em 1995, apresentava um valor, em maio de 2012, de aproximadamente seis milhões de dólares.

O diretor financeiro de uma construtora da Baixada Santista, em entrevista concedida em maio de 2013, afirmou que tentou vender um imóvel com 760 m² que possui portas para as ruas do Comércio e Conde D’eu, no Valongo, há aproximadamente cinco anos, por 750 mil reais e não conseguiu. Porém, o mesmo revelou que atualmente já lhe ofereceram 3,5 milhões de reais.

Outro dado impressionante sobre a valorização da terra no centro de Santos é a construção de um hotel no Valongo, próximo à futura Marina. Segundo Costacurta (2013), cinquenta por cento dos quartos foram postos à venda em 2012, antes do início

da obra, sendo que no prazo de um mês foram vendidas todas as unidades disponibilizadas. O fator que mais chama a atenção neste contexto é que o valor do metro quadrado destes quartos foi de aproximadamente dezesseis mil reais (COSTACURTA, 2013).

A figura 22 espacializa o local que será construído o hotel no bairro do Valongo.

Figura 22 - Localização Hotel Valongo Brasil



Fonte: ODERBRECHT Realizações Imobiliárias.

Quando perguntados sobre a valorização dos imóveis do centro, tanto o diretor financeiro quanto o chefe do Departamento de Revitalização disseram que são muitos os fatores que envolvem a fixação de seu preço, principalmente o seu nível de proteção: quanto maior a possibilidade de transformação, maior será o preço, além de interferirem no valor a finalidade que apresentará o imóvel, o estado de conservação da construção e a necessidade do comprador em adquirir aquele imóvel. Pensando neste aspecto, a sua localização é à única que permite a execução ou ampliação de uma atividade como um hotel ou determinado comércio, entre outros.

Desse modo, acredita-se ser impossível calcular um número exato de valorização desses imóveis num determinado período, pois em uma mesma rua e/ou bairro podem existir imóveis com valores muito distintos. A disparidade do metro quadrado não se limita às condições do terreno e imóvel, mas especialmente aos dados anteriormente expostos.

Embora exista uma divergência de preços nos imóveis da área central de Santos, ambos os entrevistados afirmam que na média geral o preço desses imóveis praticamente triplicou nos últimos dez anos.

Com o intuito de promover uma maior aproximação entre as informações sobre a valorização dos imóveis e a dificuldade de calcular um valor do metro quadrado médio para determinados bairros, foram realizadas algumas pesquisas que revelam algo sobre os valores de imóveis nos bairros centrais de Santos.

Primeiramente, buscou-se a obtenção de dados oficiais que serviram de embasamento para o futuro debate sobre o processo de valorização do centro de Santos. Assim, foi necessário realizar uma análise da Planta Genérica de Valores (PGV) do município. Cabe ressaltar que tal documento consiste em uma planta da cidade que disponibiliza as informações sobre o valor médio do metro quadrado de terreno segundo sua frente de quadra, também denominada de testadas, sendo este dado essencial, pois é utilizado para calcular o IPTU e o ITBI dos imóveis na cidade.

Ao realizar uma análise da atual PGV de Santos, logo se destacou um dado relevante para a presente pesquisa: os dados do documento foram lançados em 2008, ou seja, se encontram defasados se comparados com a realidade do mercado imobiliário atual. Deste modo, as informações disponibilizadas pela PGV de Santos não são tão atualizadas para relatar sobre o processo de valorização imobiliária que passa o município nos dias de hoje.

Essa estratégia do poder público municipal santista de adotar valores mais antigos para os cálculos de impostos é bem elucidado por Carriço (2010):

Como o mercado imobiliário anda aquecido, não é todo ano que o prefeito enfrenta o desgaste político de aplicar os valores de mercado, revelados pela Planta Genérica. Aliás, em Santos, nos últimos anos, estes impostos vêm sendo reajustados por meio de índices inflacionários, evitando-se repassar ao contribuinte os custos totais da valorização imobiliária exacerbada.

Mesmo reconhecendo esse fator, foi realizada uma soma do valor do metro quadrado nas principais ruas de cada bairro da área central de Santos, para, posteriormente, calcular a média desses valores por logradouros e bairros.

A intenção desse diagnóstico é procurar demonstrar o valor dos imóveis em Santos tendo o respaldo de dados oficiais e, por outro lado, revelar a defasagem desse dado quando comparado com os valores de mercado presenciados atualmente. Portanto,

a ideia é expor os dados da prefeitura, porém dando maior ênfase às características do mercado atual, pois é este segundo dado que vai possibilitar ampliar o debate sobre o processo de segregação socioespacial e gentrificação em Santos.

Como resultado dessa análise da PGV de Santos, foi elaborada uma tabela que demonstra de forma oportuna e simples o valor do metro quadrado dos logradouros de acordo com o bairro em que estão situados.

Tabela 11 - Valor médio do metro quadrado por logradouro e bairro em Santos-SP

Valor médio do metro quadrado por logradouro e bairro em Santos-SP		
Rua	Bairro	Valor do m² (R\$)
Rua do Comércio	Valongo	477,00
Rua XV de Novembro	Valongo	633,80
Rua Cidade de Toledo	Valongo	987,66
Rua Frei Gaspar	Valongo	918,80
Rua XV de Novembro	Centro	618,00
Rua Visconde do Rio Branco	Centro	429,00
Rua General Câmara	Centro	940,60
Avenida Senador Feijó	Centro	735,00
Rua Brás Cubas	Centro	599,75
Rua Amador Bueno	Centro	872,20
Rua João Pessoa	Centro	1.103,16
Rua Doutor Cochrane	Paquetá	249,00
Rua João Pessoa	Paquetá	427,60
Rua Eduardo Ferreira	Paquetá	249,00
Rua dos Estivadores	Paquetá	249,00
Rua Sete de Setembro	Vila Nova	332,33
Avenida Conselheiro Nébias	Vila Nova	425,60
Rua Bittencourt	Vila Nova	409,80
Rua Luiza Macuco	Vila Mathias	520,60
Rua Joaquim Nabuco	Vila Mathias	551,33
Avenida Washington Luís	Vila Mathias	949,76

Fonte: PGV, 2008. Elaborado por: Felipe Comitre.

Utilizando-se das informações contidas nas duas últimas PGV de Santos, isto é, de 2005 e 2008, Carriço (2010) realizou um estudo que permitiu compreender o processo de valorização imobiliária no município. De acordo com este autor, a área central obteve menor valorização se comparada com as demais áreas da cidade, contudo, ele afirma que os imóveis nas ruas Riachuelo, Amador Bueno e XV de Novembro apresentaram um aumento de seu valor em 50%, enquanto nos imóveis da avenida Conselheiro Nébias, no bairro de Paquetá, a valorização foi de 23%.

Tal valorização do centro pode ser considerada relativamente pequena, entretanto, foi analisado um período muito curto, isto é, de 2005 a 2008. A ideia central

deste trabalho é demonstrar o processo de valorização do centro a partir da atuação do programa Alegria Centro, ou seja, de 2003 até os dias de hoje.

Tendo o conhecimento dos dados oficiais e de sua defasagem, tornou-se relevante a execução de uma pesquisa por nós realizada, e que permitiu uma aproximação real da situação do mercado imobiliário em Santos. Esta pesquisa consistiu em procurar anúncios de venda de imóveis em algumas imobiliárias que atuam na área central de Santos, tendo como metodologia a utilização da *internet* como ferramenta básica para consolidação da varredura dos classificados de imóveis.

É importante explicar que esse procedimento metodológico teve a intenção elementar de aproximar os dados informados pelos atores atuantes no mercado imobiliário da região, com dados empíricos contidos em classificados de imobiliárias. Por isso, foram feitos pequenos levantamentos de imóveis à venda na área pré-determinada, buscando-se apenas demonstrar de forma básica o alto valor dos imóveis no centro e suas divergências de preço mesmo quando situados em mesmos bairros.

Dessa maneira, a intenção não era promover uma coleta quantitativa sobre o total de imóveis à venda e seus valores e, posteriormente, calcular uma média por meio da utilização de algumas variáveis, mas sim obter mais uma forma de se abordar o valor dos imóveis do centro atualmente.

Como resultado dessa análise, foram realizados quadros-sínteses (tabela 12), que demonstram, por bairro, o tipo do imóvel e a imobiliária em foi anunciado, o seu preço e, finalmente, o valor do metro quadrado de cada imóvel. Deve-se salientar que estas informações foram coletadas durante os dias 08, 09 e 10 de maio de 2013 e, portanto, podem estar sujeitas a variações.

Tabela 12 - Variação do preço dos imóveis nos bairros centrais de Santos

Preços de Imóveis no Valongo – Santos			
Tipo	Imobiliária	Preço R\$	Preço do m² (R\$)
Terreno com 840 m ²	Myx Imóveis	2.000.000	2.380
Prédio antigo com 3.500 m ²	Century 21	5.000.000	1.428
Flat com 18 m ²	Web Casas	375.000	20.833
Terreno na rua Visconde Leopoldo com 840 m ²	Fernandes Lucena Brokers	7.000.000	8.333
Conjunto comercial com 40 m ²	Century 21	360.000	9.000
Imóvel comercial com 18 m ²	Agente Imóvel	390.000	21.667
Imóvel na rua Visconde de Embaré com 43 m ²	Web Casas	295.000	6.860

Preços de Imóveis em Paquetá – Santos			
Tipo	Imobiliária	Preço R\$	Preço do m² (R\$)
Apartamento com 64 m ²	Viva Real	150.000	2.207
Galpão comercial – rua João Pessoa – com 660 m ²	Lopes	8.200.000	12.424
Prédio inteiro – rua João Pessoa – com 2.300 m ²	Lopes	3.000.000	1.304
Apartamento com 90 m ²	AWB Imóveis	405.000	4.500
Apartamento – av. Conselheiro Nébias – com 107 m ²	Web Casas	420.000	3.925
Preços de Imóveis em Vila Mathias – Santos			
Tipo	Imobiliária	Preço R\$	Preço do m² (R\$)
Apartamento com 68 m ²	Oportunidade – Imóveis em Santos	310.000	4.558
Apartamento – rua Silva Jardim – com 50 m ²	Imóvel Web	290.000	5.800
Apartamento com 65 m ²	WEB Casas	320.000	4.923
Apartamento com 64 m ²	Silvio Reis Imóveis	240.00	3.750
Apartamento com 126 m ²	Imobox	245.000	1.945
Preços de Imóveis em Centro/Área Portuária – Santos			
Tipo	Imobiliária	Preço R\$	Preço do m² (R\$)
Imóvel comercial (péssima condição) com 1400 m ²	3º Milênio	1.300.000	928
Imóvel comercial com 70 m ²	Myx	80.000	1.142
Prédio inteiro com 4.445 m ²	Pelé Imóveis	10.500.000	2.362
Imóvel comercial com 46 m ²	Myx	202.000	4.391
Imóvel comercial com 1.337 m ²	Casa e Jardins – Consultoria de Imóveis	3.250.000	2.430
Preços de Imóveis na Vila Nova – Santos			
Tipo	Imobiliária	Preço R\$	Preço do m² (R\$)
Apartamento com 75 m ²	Web Casas	135.000	1.800
Apartamento com 50 m ²	123i – Informações Imobiliárias Imediatas	145.000	2.900
Apartamento com 96 m ²	Marques Condomínios e Locações	180.000	1.875
Galpão com 400 m ²	Nieto Imóveis	1.250.000	3.125

Fonte: Levantamento realizado em trabalho de campo. Fonte: Pesquisa Direta, Comitê, F. (2013)

Avaliando os dados contidos nos quadros-sínteses, destacam-se inicialmente as informações sobre os imóveis situados no bairro do Valongo. Neste, a amplitude dos

preços é muito grande, pois existe um imóvel (prédio antigo) que possui um valor de 1.428,00 reais pelo metro quadrado e do lado oposto, um pequeno imóvel comercial que apresenta um preço do metro quadrado avaliado em 21.667,00 reais.

Esses dados confirmam a hipótese levantada, tanto pelo chefe do Departamento de Revitalização, quanto pelo diretor financeiro de uma construtora de Santos, de que na área central de Santos existem imóveis situados no mesmo bairro e, muitas vezes na mesma rua, mas que possuem uma grande divergência em seu valor médio, resultado de um constante processo de especulação imobiliária.

No caso do Valongo, a discrepância de valores é nítida, permitindo dizer que tal variação ocorre neste caso, principalmente devido à finalidade do imóvel (comercial ou residencial) e também devido às condições das construções, pois fatalmente o prédio antigom que possui o menor valor do metro quadrado, será totalmente reformado ou até mesmo destruído.

Outra informação transmitida na entrevista com o diretor financeiro de uma construtora de Santos se evidencia na análise do quadro sobre os imóveis situados no Valongo: mesmo com um breve levantamento dos imóveis a venda, percebe-se que é o bairro que apresenta o custo mais elevado da área central.

Mudando a análise para o bairro de Paquetá, evidencia-se que este já possui um valor de imóveis elevado, existindo também grande diferença entre o custo do metro quadrado na localidade. Um dos dados que mais chamam a atenção sobre este bairro é o custo do galpão comercial, que apresenta um metro quadrado avaliado em 12.424 reais.

Esses valores, que devem ser ainda mais impulsionados pela atuação do mercado imobiliário, oferecem riscos aos moradores de baixa renda do bairro. Vale repetir que os líderes da ACC relataram que Paquetá é um bairro que tem apresentado grande atratividade nos últimos anos, despertando, assim, o interesse tanto do poder público quanto dos promotores imobiliários.

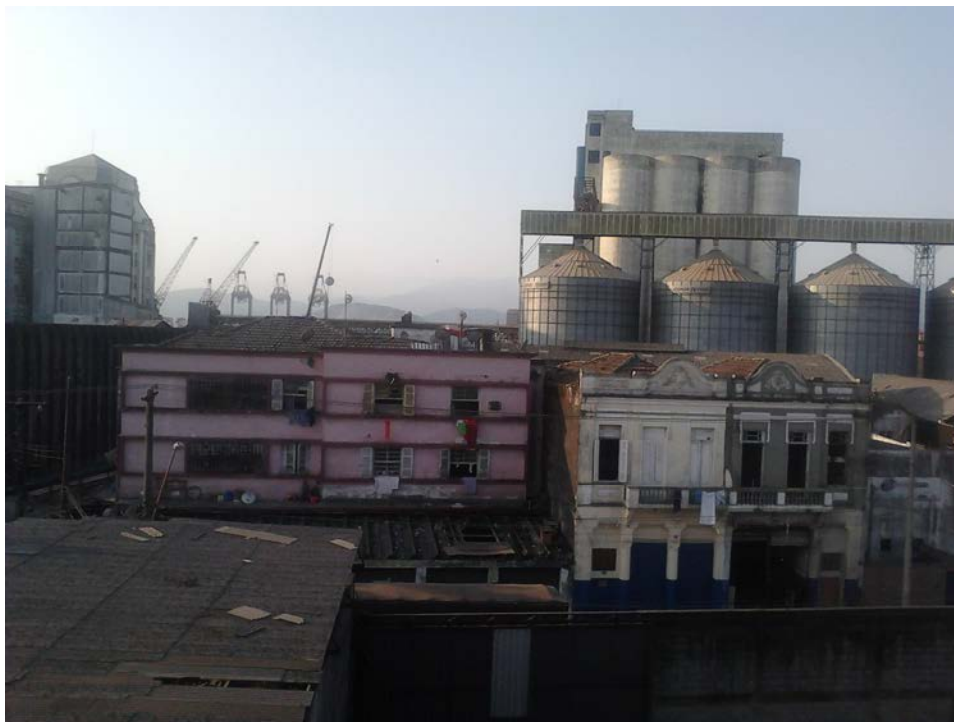
Neste momento, torna-se visível a disputa pelo mesmo espaço entre os promotores imobiliários e a população de menor poder aquisitivo. Segundo os dados do Censo Demográfico de 2010, a população encortçada de Santos era de dezesseis mil pessoas, estando a maior parcela desta concentrada no bairro de Paquetá.

O cenário existente em Paquetá é, portanto, preocupante para a população encortçada. A realização de trabalhos de campo e o contato com os líderes da ACC permitiram a compreensão do processo inicial de expulsão que já existe no bairro da população de baixa renda.

O grande receio dos encortiçados de Paquetá é que ocorra processo semelhante ao realizado no Valongo, ou seja, a expulsão praticamente total dos moradores de cortiços. Atualmente, o Valongo se destina quase que exclusivamente a prédios comerciais, de negócios e atividades voltadas ao turismo, não sendo permissivo à apropriação da população de menor poder aquisitivo.

A foto 11 demonstra a existência de cortiços no bairro de Paquetá. A população que abriga estas habitações teme o despejo, isto porque esta vem sendo uma prática comum nos últimos anos em Santos, realizada pelo poder público, para que nessas áreas sejam incorporados novos empreendimentos.

Foto 11 - Vista de alguns cortiços a partir do prédio Vanguarda 1



Felipe Comitre, 2013.

A questão central a ser reflexionada neste instante é sobre como o poder público de Santos promove a valorização da terra urbana, especialmente de sua área central e em nenhum momento adota uma política compatível com a manutenção da população mais pobre. Muito se fala sobre como o preço do metro quadrado inviabiliza a construção de moradias de interesse social no centro de Santos, porém não se planeja a utilização de imóveis públicos e privados abandonados nesta área, e nem tampouco existe um programa habitacional social, responsabilidade do Estado.

Torna-se claro, então, que a refuncionalização dos casarões no centro de Santos para construção de moradias não é compatível com o planejamento estratégico adotado no município. A intenção primordial da prefeitura é executar uma refuncionalização, mas com a concretização de atividades que permitam a reprodução do capital na área, independentemente desta ação fomentar o desenvolvimento dos problemas urbanos debatidos neste subcapítulo, como a segregação socioespacial e a gentrificação.

Foi visto que a ação política municipal, respaldada no Alegria Centro, promove uma transformação na dinâmica urbana da área central, e procura-se cada vez mais a (re)atração do centro de Santos. Atividade pautada, sobretudo, no constante processo de valorização urbana, na busca pela construção de uma imaginabilidade forte, na sua apropriação por novos investimentos e consumidores, estes pertencentes à elite financeira, e, finalmente, pela consolidação da atividade turística constante.

Todos os objetivos intencionados pelo poder público municipal de Santos com o Alegria Centro, citados anteriormente, são ajustados aos interesses do capital, demonstrando que o planejamento urbano na cidade deve se curvar às necessidades econômicas. Em contrapartida, existe um declínio das ações que se destinam ao desenvolvimento social no município, pois, infelizmente, todas as verbas públicas devem estar disponíveis para serem apropriadas por especuladores que atuam no mercado imobiliário na região.

Como resultado dessa forma de planejamento, torna-se praticamente inevitável a ampliação dos processos de segregação socioespacial e gentrificação. Entretanto, é necessário enfatizar que ainda existem movimentos que podem limitar o poder segregador das políticas públicas adotadas em Santos e permitir a manutenção dos mais pobres em seus lugares, evitando sua constante expulsão. Como exemplo disto, há a ação realizada pela Associação Cortiços do Centro, que é responsável por aumentar as esperanças na consolidação de um espaço mais justo nas cidades; movimento que será estudado oportunamente no próximo capítulo.

4- AINDA HÁ ESPERANÇA: NOVAS POSSIBILIDADES E A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS DE RESISTÊNCIAS

Por isso, é lícito dizer que o futuro são muitos; e resultarão de arranjos diferentes, segundo nosso grau de consciência, entre o reino das possibilidades e o reino da vontade. E assim que iniciativas serão articuladas e obstáculos serão superados, permitindo contrariar a força das estruturas dominantes, sejam elas presentes ou herdadas. A identificação das etapas e os ajustamentos a empreender durante o caminho dependerão da necessária clareza do projeto.
(SANTOS, 2009, p. 161)

Foram apresentadas durante toda a pesquisa, algumas imposições feitas pelo poder público, por meio de suas legislações, ao espaço urbano. Evidencia-se o interesse em construir uma unidade no espaço, ou seja, em Santos se busca a homogenia por meio da valorização do patrimônio cultural voltado aos interesses do capital. Entretanto, esse contexto estimula a contradição homogenia-heterogenia (MOREIRA, 2001).

A gênese da contradição se enquadra na diversidade social que é reproduzida no espaço, portanto, depara-se com a diferença entre unidade-diversidade. Cabe salientar que as políticas públicas, muitas vezes, convergem com os interesses privados e ocasionam transformações na dinâmica socioespacial das cidades, fomentando a desigualdade.

O advento do planejamento estratégico em Santos se adequa numa política descompromissada com o desenvolvimento social no município, já que prioriza o processo de valorização da terra, dificultando sua apropriação, cria-se, assim, um espaço hegemônico voltado para a elite financeira. Logo, torna-se compatível com a ampliação dos problemas urbanos, especialmente a segregação socioespacial e a gentrificação na cidade.

A conjuntura totalitária exposta pode suscitar o desenvolvimento de espaços de resistência, visto que grande parte da população, principalmente a de menor poder aquisitivo, não se identifica com a unidade imposta pelo capital. Como consequência as formas de opressão dos mais pobres no espaço urbano, surgem os movimentos sociais e associações que lutam por um objetivo em comum e que se diverge do que é imposto. Forma-se, então, um espaço que se depara com a tensão homogenia-heterogenia e, enquanto um lado não sai vitorioso, o espaço e contra-espaço se embatem na sociedade (MOREIRA, 2001).

O conflito é evidente na cidade de Santos, pois é possível encontrar a atuação organizada da sociedade civil, sendo que suas ações buscam, de acordo com os

princípios de solidariedade e coletividade, a realização de movimentos que se opõem aos interesses do capital. Dentro deste contexto, destaca-se o desempenho adotado pela Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC), que nos últimos dezessete anos promovem ações que convergem com o desenvolvimento social, voltados à população encortiçada da cidade.

4.1 A Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC)

A Associação Cortiços do Centro foi fundada em 1996 e possui como sede o bairro de Paquetá. É interessante destacar que a ACC tem uma parceria, ou seja, são filiados, à União Nacional por Moradia Popular.

De acordo com um dos líderes da ACC, duzentas famílias estão sendo atendidas pelo projeto habitacional da ACC, sendo que esta população está sendo beneficiada com a construção de habitação de qualidade no bairro em que residem, permitindo assim, a manutenção em seu lugar, ou seja, com seu plano vivido (CARLOS, 2007). Isto pode ser afirmando, pois a associação adota um projeto que evita a expulsão da população encortiçada do centro de Santos.

Foi debatido nos capítulos anteriores que as ações adotadas pelo poder público municipal santista, especialmente com o Alegria Centro, convergem com os ideais de reprodução do capital em detrimento do social, e promovem a segregação socioespacial e a gentrificação. Reconhecendo os malefícios oriundos pelas ações da esfera pública de Santos, a ACC tem o objetivo de atenuar e romper com esta lógica perversa existente no centro da cidade.

Durante a realização de um trabalho de campo em maio de 2013, o coordenador administrativo da ACC, informou que atualmente existem aproximadamente quatorze mil moradores de cortiços no centro de Santos. Revelou também, que estes moradores pagam, em média, trezentos e cinquenta reais por quarto.

Este dado quantitativo nos revela que esta camada da população de Santos merece maior atenção, já que muitas pessoas estão vivendo em condições precárias de moradia. Entretanto, foi visto que o poder público municipal não adota nenhuma política voltada ao benefício da população encortiçada, muito pelo contrário, já que executa planos que causam maiores danos e prejuízos a estes moradores, como o Alegria Centro.

O contato mais aproximado com a ACC permitiu compreender que seu campo de atuação vai além da luta pela moradia, mas sim, luta pela conquista do direito à cidade, entendido como:

[...] forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (em distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade. (RODRIGUES, 1988, p. 134)

Isto porque as ações realizadas pela associação não se limitam ao acesso a moradia, seus membros priorizam a obtenção do direito a um emprego digno, o acesso a uma área de lazer em sua comunidade, bem como a ampliação dos equipamentos urbanos de uso coletivo na área.

Para Lefebvre (2001, p. 105) o direito à cidade “trata-se da necessidade de uma atividade criadora, de obra (e não apenas de produtos e de bens materiais consumíveis), necessidades de informação, de simbolismo, de imaginário, de atividades lúdicas”.

Com o intuito de satisfazer o direito à cidade em sua plenitude, os membros da ACC adotam alguns projetos paralelos à busca pela moradia, dentre eles é interessante ressaltar inicialmente a padaria comunitária, que pertence a associação e está localizada na rua Doutor Cochrane, em frente ao Cemitério do Paquetá.

A padaria comunitária da ACC, denominada Padaria Um Só Coração, foi inaugurada em 28 de janeiro de 2010. A aquisição do imóvel em que ela está situada, tendo Nível de Proteção 2 (NP-2), foi viabilizada por meio da ação conjunta entre a Associação Comunidade de Mãos Dadas (ACMD) e a empresa de logística portuária Libra Terminais.

A gestão deste empreendimento é compatível com os ideais de economia solidária que de acordo com Singer (2000, p. 13):

A economia solidária surge como modo de produção e distribuição alternativo ao capitalismo, criado e recriado periodicamente pelos que se encontram (ou temem ficar) marginalizados do mercado de trabalho. A economia solidária casa o princípio da unidade entre posse e uso dos meios de produção e distribuição (da produção simples de mercadorias) com o princípio da socialização destes meios (do capitalismo).

Aproximando a definição de Singer (2000) com a realidade Santista, evidencia-se que a ACC busca novas formas para obter rendimentos e enfrentar as desigualdades

impostas pelo capitalismo para, assim, permitir a reprodução da vida de seus associados em seus lugares, tendo como respaldo para isso a sobreposição do ideal coletivo perante aos individuais.

Desde sua criação, a iniciativa está sendo liderada por dez mulheres ligadas à Associação dos Cortiços do Centro (ACC). Tendo como principal objetivo suprir as necessidades de 200 famílias, além, é claro, de se tornar importante fonte de renda para a associação. Prova-se, então, que a intenção com a padaria é a execução de um empreendimento que se desvincule das características inerentes ao capitalismo, principalmente o egoísmo. Ao analisar esta proposta executada pela ACC, torna-se visível a afirmação de Singer (2000, p. 15) que exalta ter “[...] muita solidariedade entre os mais pobres e que a ajuda mútua é essencial à sua sobrevivência”.

Em contato com as administradoras da Padaria Um Só Coração, em maio de 2013, foi informado que atualmente o rendimento do empreendimento já é compatível com o pagamento dos custos do imóvel, como IPTU, água e energia elétrica, e também já está sobrando uma parcela deste lucro que é transferida para as ações realizadas pela ACC.

Estas informações revelam a proximidade da ACC com os ideais da economia solidária, especialmente com a cooperativa de produção. Abordando esse aspecto, Singer (2000) elenca os fundamentais princípios organizativos da cooperativa, que são:

[...] gestão democrática da empresa ou por participação direta (quando o número de cooperadores não é demasiado) ou por representação; repartição da receita líquida entre os cooperadores por critérios aprovados após discussões e negociações entre todos; destinação do excedente anual (denominado "sobras") também por critérios acertados entre todos os cooperadores. A cota básica do capital de cada cooperador não é remunerada, somas adicionais emprestadas à cooperativa proporcionam a menor taxa de juros do mercado. (p. 13)

O que deve ser destacado é que os meios de produção da padaria Um Só Coração não pertencem a particulares, mas sim para a comunidade como um todo, ou seja, é uma propriedade da associação. Tal medida favorece a não divisão da sociedade em classes e, conseqüentemente, a não exploração entre a população de acordo com sua hierarquia nas empresas, já que sua gestão é feita de forma democrática e, portanto, não existem as relações verticais.

A padaria, além da grande participação dos moradores, conta com alguns parceiros, destacando-se a Petrobras, o Instituto HSBC, a Caixa Econômica Federal, o

Memorial, o Unimonte e o Instituto Elos. Contudo, deve-se enfatizar que tais empresas não interferem na gestão democrática do empreendimento.

De acordo com a coordenadora geral de projetos da ACC e as administradoras do local, foi com o capital destas parceiras que a padaria foi adquirindo seus equipamentos, como máquinas, forno e micro-ondas.

Foto 12 - Senhora Jô, uma das responsáveis pela administração da Padaria Um Só Coração, na cozinha do empreendimento



Fonte: Felipe Comitre, 2013.

Um fator relevante no contexto da Padaria Um Só Coração é que ela foi construída pela população encortiçada por meio do regime de mutirão. Em todo instante na realização do campo para a ACC, percebe-se a preocupação desses associados com a coletividade. Portanto, eles se entendem como classe e acreditam que suas ações conjuntas são essenciais para conquistar suas necessidades e ideais perante o sistema segregador existente em Santos.

No mesmo terreno que existe a padaria, será construída uma creche 24 horas para os associados. A coordenadora geral de projetos da ACC afirmou a importância deste projeto, que já foi aprovado, para as famílias que vivem em cortiço, relatando que, muitas vezes, a população encortiçada não tem um local adequado para deixar seus filhos ou despendem de uma grande quantia de dinheiro para esta atividade, dificultando a entrada desta população no mercado de trabalho ou onerando ainda mais os gastos mensais dos associados.

A creche funcionará com o respaldo dos associados, ou seja, em regime de autogestão, sendo que existirão profissionais que serão remunerados para o cargo. Foi enfatizado por um dos líderes da ACC, que a busca por esses profissionais ocorrerá primeiramente entre os associados, isto é, eles priorizarão os profissionais que fazem parte da ACC, como pedagogos, enfermeiros e professores. A intenção, portanto, é apoiar a mão de obra presente entre os associados, visto que seu salário será muito útil para a reprodução de sua vida e terá maior retorno para a ACC, o que não ocorreria caso fosse pago para outro profissional.

A adoção do sistema autogestão na creche é mais uma forma da ACC lutar contra as relações impostas pelo capitalismo atual, busca-se, desse modo, uma forma de gestão das empresas mais solidária e, conseqüentemente, menos hierárquica e desigual. Segundo Singer (2000)

A autogestão numa empresa solidária é - ou deveria ser - totalmente diferente da gestão capitalista, em primeiro lugar porque os conflitos entre interesses seccionais devem ser muito menores e em segundo porque podem ser travados abertamente e resolvidos por negociações em que todos tomam parte. Numa empresa solidária todas as informações relevantes estão disponíveis aos interessados. A contabilidade e os demais sistemas de controle são desenhados para que a transparência impere, de modo 'que a participação de todos nas decisões possa acontecer. (p. 20)

O interesse na autogestão é comum a todos os membros, diferente da gestão capitalista, na qual imperam os ideais individuais referentes às distintas instâncias hierárquicas.

Foto 13 - Terreno da Padaria Um Só Coração no qual será construída a creche



Fonte: Felipe Comitre, 2013.

Além da padaria e da futura creche, o prédio conta atualmente, em seu pavimento superior, com uma biblioteca comunitária, sendo que grande parte dos livros foram doados e alguns foram comprados por meio de acordos com empresas privadas, como a Petrobrás.

Segundo a coordenadora geral de projetos da ACC, a quantidade de livros retirados pela população mensalmente ainda é baixo, contudo, ela acredita que a formação do hábito de leitura entre os encortiçados vai ser acrescida pouco a pouco, utilizando-se para isto, a execução de encontros que estimulem a prática da leitura. Para a referida entrevistada, é fundamental os associados obterem este hábito, isto porque poderá possibilitar a formação de mão de obra mais qualificada, bem como a formação de pessoas mais críticas.

Foto 14 - Biblioteca comunitária da ACC



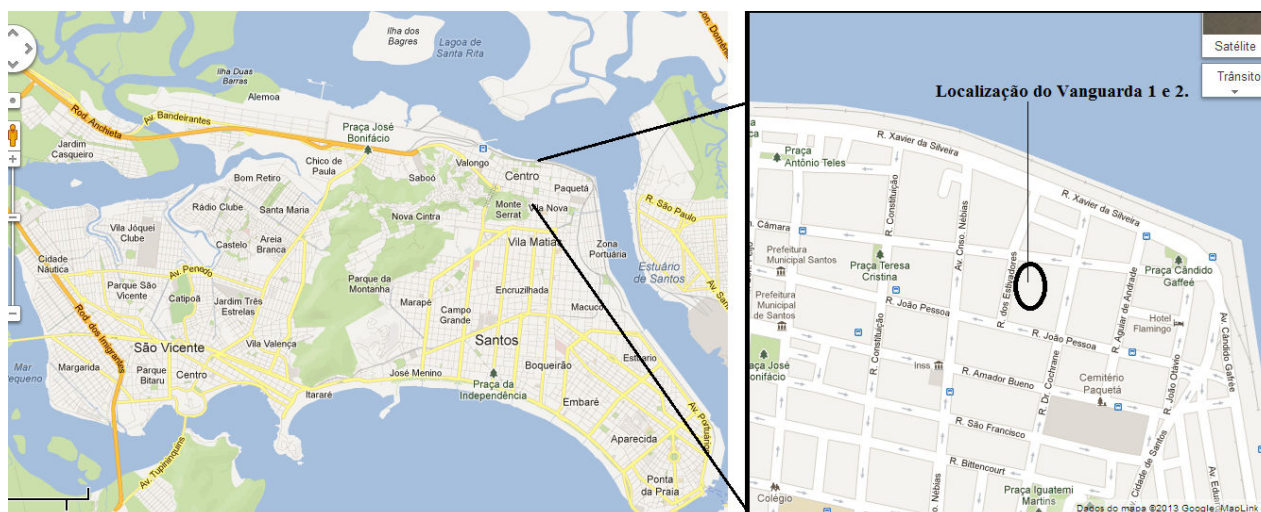
Fonte: Felipe Comitre, maio de 2013.

Dentre os projetos executados pela ACC, os programas habitacionais Vanguarda I e Vanguarda II são o que mais impressionam, sobretudo, pela forma de organização dessa população para a consolidação do acesso a uma moradia digna.

Esse projeto habitacional está situado no bairro de Paquetá, mais precisamente entre as ruas General Câmara e dos Estivadores, lembrado que este bairro é considerado um lugar⁷ para os membros da ACC, já que o abrigam há muitos anos. É importante salientar que de acordo com o Zoneamento Municipal, esta área se enquadra como Zona de Interesse Social (ZIE), portanto, deve ser voltada à moradia social, determinação pouco respeitada, já que este projeto é atualmente o único que possui tal finalidade.

A conquista do terreno para a execução do programa ocorreu no ano de 2007, por meio da doação feita pela União, anteriormente essa área pertencia a Secretaria do Patrimônio da União (SPU). A coordenadora geral de projetos da ACC afirmou que a prefeitura de Santos ofereceu um terreno maior na porção noroeste da cidade em troca do fornecido pelo governo federal. Contudo, mediante a decisão da assembleia dos associados da ACC foi decidido que eles continuariam em Paquetá. Novamente nos evidenciam os valores solidários e coletivos da ACC, isto porque a decisão foi feita de forma democrática em uma assembleia, na qual todos os associados tinham o poder de voto.

Figura 23 - Localização do Vanguarda 1 e 2



Fonte: Google Maps. Elaborado por Felipe Comitre.

⁷ Conceito elucidado com base em Carlos (2007) na página 139.

Um aspecto que deve ser debatido ao analisar a questão do terreno destinado a ACC, é a intenção do poder público municipal em retirar a população mais pobre da área central, isto porque o intuito da prefeitura de Santos era transferir a população da ACC para a área noroeste da cidade, que é a menos valorizada, deixando para a área central mais espaço e oportunidade para a circulação e reprodução do capital. Nota-se, então, a disputa pela hegemonia na cidade de Santos, conflito que é polarizado pelo capital, e que pode conferir à apropriação do espaço a determinada parcela da população.

Segundo Samara Faustino, Jackson Nunes e Gradsnay Lima (2013) para a construção das moradias dos prédios do Vanguarda 1, a ACC recebeu do governo federal, por meio do Crédito Solidário, programa de linha de crédito de Caixa voltado a pessoas de baixa renda, 4 milhões e 515 mil reais no ano de 2007. As obras começaram em janeiro de 2009, sendo que neste mesmo ano o Projeto Vanguarda ganhou o prêmio da Caixa de Melhores Práticas em Gestão Local.

O programa habitacional Vanguarda é construído por empreiteiras em conjunto com o sistema de mutirão da população que será beneficiada pelo projeto. Segundo Jackson (2013), cada futuro habitante do Vanguarda I e Vanguarda II deve trabalhar em média oito horas por semana, período de tempo fiscalizado pelos membros da ACC por meio de tabelas.

De acordo com França Filho:

O mutirão é uma forma de auto-organização popular, comunitária, coletiva e solidária, para a concretização de projetos ou para a resolução de problemas públicos concretos vividos pelas pessoas no seu cotidiano. Ele consiste em associar o conjunto dos moradores de uma comunidade na realização dos seus próprios projetos coletivos como, por exemplo a construção de equipamentos públicos ou de próprias casas. Trata-se, efetivamente, da implantação de atividades que são completamente indissociáveis da vida social do bairro (2007, p. 167)

O coordenador administrativo da ACC destaca que todos os apartamentos, independentemente de sua metragem, possuem o mesmo valor de compra. Assim, para que os habitantes que estão pagando pelo imóvel de menor tamanho não se sintam prejudicados, foi realizado um acordo em que os beneficiados pelos imóveis maiores devem trabalhar mais. Exemplificando, a população beneficiada pelo imóvel de três

quartos deve trabalhar três vezes mais que os que têm direito ao apartamento de um quarto.

Complementando, o referido entrevistado, informou que o custo médio dos apartamentos construídos no Programa Vanguarda I e II é de 52 mil reais, valor este muito baixo se comparado com o valor dos imóveis vendidos no município de Santos.

O regime de mutirão da ACC apresenta inúmeras tarefas, como controle de frequência dos associados utilizando planilhas que demonstram as horas trabalhadas, ação muito cobrada, pois de acordo com um dos líderes da ACC, a população que não cumpre as horas necessárias perde o direito ao imóvel. Existem também as atividades relacionadas diretamente com a construção, na qual os associados atuam como ajudante de pedreiro, devendo seguir as tarefas propostas pelos pedreiros e engenheiros, além da responsabilidade pela limpeza do local.

O projeto dos apartamentos tanto o Vanguarda I, quanto o Vanguarda II foi realizado em parceria com a empresa de assessoria e desenvolvimento local Ambienta em conjunto com algumas construtoras.

O Vanguarda I contará com 113 apartamentos, distribuídos em quatro pavimentos, um andar térreo e mais três andares, sendo divididos em quatro blocos, que possuem quatro tipologias: de um dormitório; de dois dormitórios com cozinha americana (aberta) ou fechada; e de três dormitórios. Deste modo, os apartamentos contarão com uma metragem mínima de 38m² e máxima de 66m².

Foto 15 - Prédios do Vanguarda 1



Fonte: Felipe Comitre, 2013.

É interessante esclarecer que os associados da ACC procuraram realizar um programa habitacional que a CDHU não contempla, isto é, apartamentos de um quarto, para pessoas sem famílias, e de três quartos, para as famílias maiores, o que também não é autorizado pela CDHU. Assim, o coordenador administrativo da ACC afirmou que o local contará com habitantes individuais, casais e famílias maiores.

A previsão de finalização das obras do Vanguarda 1, de acordo com os líderes da ACC (2013), a partir do mês de maio de 2013, é de 7 meses, ou seja, para dezembro de 2013. É importante apontar que os moradores receberão os apartamentos completos e prontos para morar, isto é, com azulejo, pia e privada, não precisando terminar a obra.

Foto 16 - Estágio das obras no Vanguarda I



Fonte: Felipe Comitre, 2013.

A segunda fase do projeto habitacional da ACC, ou seja, o Vanguarda II obteve o financiamento pelo programa federal Minha Casa Minha Vida em 2011, contando

com um recurso de 3,6 bilhões de reais para a execução das obras. Deve-se destacar que a ACC foi a primeira instituição da Baixada Santista a receber recursos do Minha Casa Minha Vida.

O Vanguarda II contará com 68 apartamentos, divididos em três blocos, contando com três tipologias. Este empreendimento muito se assemelha ao Vanguarda I, excetuando-se em relação a forma de financiamento. Feito pela Minha Casa Minha Vida, a população pagará o apartamento em dez anos, com a quantia de 10% de seu salário. Os residentes do Vanguarda I pagarão aproximadamente trinta mil reais do financiamento em vinte anos, apresentando uma mensalidade de aproximadamente 120 reais.

A área desse programa habitacional ainda contará com um salão de festas, área de lazer, composta por quadras, jogos para as crianças e talvez uma piscina comunitária. Ainda, de acordo com o coordenador administrativo da ACC, os pavimentos vão apresentar uma área de comércio, com sete *boxes* no Vanguarda I e dois no Vanguarda II. A intenção é fomentar o trabalho dos moradores do conjunto, para, logicamente, aumentar seus rendimentos, incentivando, principalmente, os afazeres com reciclagem e artesanatos, tendo como principal mercado consumidor os turistas, já que os prédios se localizarão em uma área muito próxima à Marina que será construída nos armazéns do porto.

Foto 17 - Salão de Festas do Vanguarda



Fonte: Felipe Comitre, 2013.

Outros projetos, paralelos à moradia, que serão executados nesse conjunto habitacional é a “mini-fábrica” de reciclagem e o sistema de compostagem de lixo orgânico. Os líderes da ACC afirmam que tais planos vão ser essenciais para aproveitar o conhecimento dos moradores, pois muitos associados já trabalham com a reciclagem, e também contribuirão com o aumento de seus rendimentos. Por outro lado, o sistema de compostagem será essencial para reduzir a produção de lixo no conjunto, demonstrando uma preocupação ambiental básica entre os moradores.

O coordenador geral da ACC durante a entrevista, informou que a intenção dos projetos que se executarão no Vanguarda I e II é estimular a melhoria de rendimento de seus moradores, bem como a utilização dos excedentes para abater dos custos inerentes dos prédios, deste modo, pretendem evitar o pagamento do condomínio mensal.

O não pagamento do condomínio ou mesmo seu custo mínimo também estará associado ao modo de autogestão – como já se sabe, existe atualmente o mutirão para construção dos prédios. Posterior à entrega das chaves, os habitantes serão os responsáveis pelo serviço de portaria, limpeza e lavanderia.

Outro dado relevante do programa habitacional da ACC é que ninguém sabe ainda qual será seu apartamento, reconhecendo apenas a sua tipologia, isto é, a quantidade de dormitórios.

De acordo com o referido entrevistado, a escolha exata do imóvel ocorrerá no momento da entrega de sua chave e dependerá de uma classificação de seu morador, a família com maior pontuação escolherá primeiramente e assim por diante. Tal pontuação é conquistada basicamente pela frequência nas assembleias e na participação em projetos da comunidade. O entrevistado e os demais líderes da ACC acreditam que esse *ranking* vai estimular o interesse da população nas ações básicas que devem existir na associação.

Os dados expostos, que foram obtidos por meio do contato direto com os representantes da ACC em trabalho de campo, comprovam a organização e o preparo do movimento. O fruto desse excelente trabalho pode ser visualizado em suas conquistas físicas, como a Padaria Um Só Coração e no Programa Habitacional Vanguarda, que resultaram na obtenção de inúmeros prêmios, desde municipais a mundiais, conquistados devido à forma de atuação e gestão da associação.

Dentre os principais prêmios, deve-se mencionar o Caixa Melhores Práticas em Gestão Local, em 2009 e, no ano seguinte, o prêmio UM-Habitat, das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos, em que a ACC terminou entre os cinquenta melhores

projetos do gênero *organizações não governamentais*, com relação às melhorias da qualidade de vida da população.

Todas essas conquistas são mencionadas com muito orgulho pelos líderes da ACC, especialmente pela coordenadora geral de projetos, que em quase toda sua fala inclui a frase, “são tantas emoções”, procurando descrever toda a luta dessa população, as conquistas que já vieram e as muitas que ainda estão por vir. Na foto 18, pode-se visualizar alguns dos prêmios conquistados pela ACC, expostos pela entrevistada.

Foto 18 - Prêmios conquistados pela ACC



Fonte: Felipe Comitre, 2013.

Entretanto, nem tudo que eles idealizam é facilmente conquistado. Uma das principais dificuldades encontradas atualmente pela associação é a valorização das matérias-primas da construção civil, assim como da mão de obra.

Tal problema se torna cada vez mais preocupante, pois o cálculo dos custos de produção para o empréstimo e financiamento foi realizado em 2007, sendo que os preços atuais são incompatíveis com a realidade daquele ano. Como consequência, o orçamento da obra se encontra comprometido, não cobrindo os custos reais de sua

produção, e cabendo aos associados, por meio de projetos paralelos como alguns já expostos, conquistarem novos recursos para viabilização e conclusão do empreendimento.

A explanação dos planos desenvolvidos pela ACC demonstram a organização e o espírito de coletividade e solidariedade existente entre seus membros. De acordo com a coordenadora geral de projetos, esta preocupação coletiva é resultado da vivência durante anos em cortiços. Isto porque neste tipo de moradia coletiva existem inúmeras regras que visam, principalmente, a manutenção de um convívio harmonioso.

O fator de solidariedade pode ser essencial na busca pela união e fortalecimento da comunidade, tornando-se mais possível a consolidação da conquista do direito à cidade por esses habitantes. É com essa vontade e força existente na ACC que seus membros conseguem lutar contra o sistema e as políticas de planejamento impostas à cidade de Santos.

Apesar dos interesses do capital estar se sobrepondo cada vez mais aos ideais públicos, ainda existem focos de resistência que lutam pela concretização de uma vida digna, forma-se assim o contra-espço. Neste contexto, uma moradia social consegue ser construída e mantida em locais que já despertaram os interesses do nefasto mercado imobiliário. Pode-se afirmar que nessa disputa, os que nadam contra o sistema levam uma grande desvantagem, entretanto, há expectativa de vitória, pois quando a população reconhece e luta pelos seus direitos, consegue formar os espaços de esperança, como o relatado pela ação da ACC.

Moreira (2011) esclarece que na sociedade capitalista existe uma relação contraditória entre espaço e contra-espço presente em uma totalidade de espaço. O autor defende também que a força do capital é responsável pela dificuldade de convívio entre os contrários. Assim, Moreira (2011) afirma que:

Espaço e contra-espço conflitam, dessa forma, dentro de um mesmo espaço, o espaço hegemônico, a tensão se manifestando num confronto entre o espaço da ordem e o espaço da desordem, o espaço legal e o espaço proibido, o espaço explícito e o espaço oculto, modos de existir do espaço e do contra-espço marcando a presença reativa da alteridade negada. (p. 9)

Percebe-se no conjunto habitacional da ACC a concretização do contra-espço, que se caracteriza em um espaço da desordem e proibido, já que a moradia atua de forma divergente as imposições capitalistas existente no planejamento executado em

Santos. Cabe salientar que o poder público municipal realiza várias ações, principalmente por meio do Alegra Centro, que objetivam a consolidação de um espaço hegemônico voltado aos interesses do capital e, conseqüentemente, contrários aos ideais coletivos.

O espaço formado pela ACC é aquele em que o valor de troca não se sobrepõe ao de uso, fator difícil de ser alcançado nos dias de hoje com o planejamento pós-moderno. Como afirma Debord (2003, p. 35), “o valor de troca é o condottiere do valor de uso, que acaba por conduzir a guerra por sua própria conta”. Ou seja, o valor de troca é o chefe dessa relação, cabendo ao valor de uso se adaptar às suas necessidades. Porém, no caso da construção do conjunto habitacional para a população encortçada no centro de Santos, percebe-se que o valor de uso conquistou uma vitória sobre o valor de troca, acirrando a disputa pela hegemonia no espaço santista.

Embora se perceba uma transformação nos interesses que produzem esse espaço, a coordenadora geral da ACC relata que a luta para sua manutenção é diária, já que o planejamento urbano confere uma política segregadora e promove a repulsão dos pobres do centro de Santos. Diante disto, ela defende que a ação da ACC está longe de se esgotar após a entrega dos apartamentos de seus associados, deixando claro que a guerra do movimento é contra as políticas e interesses voltados à mera reprodução do capital.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse trabalho buscou promover alguns questionamentos e avançar na compreensão sobre a atuação do poder público, do setor privado e da sociedade civil no espaço urbano. A intenção foi demonstrar como os planos desenvolvidos pelos governantes, na esfera municipal, são responsáveis por interferir na dinâmica urbana, promovendo ações que, em sua maioria, se afastam dos ideais de justiça social e, em contrapartida, fornecem as bases necessárias para a circulação e reprodução do capital.

A ênfase dada se pautou na ascensão do planejamento estratégico nas cidades mundiais, para, posteriormente, focar em seu desenvolvimento no município de Santos. Dentro deste contexto, tornou-se essencial realizar uma breve contextualização sobre a concretização das principais formas de urbanismo, relacionando-as com as características apresentadas pelas cidades nesses momentos, além, é claro, de debater os interesses inerentes a cada tipo de planejamento urbano.

Com base em estudos sobre esse tema em âmbito mundial, procurou-se analisar e compreender as reais intenções existentes para a consolidação do planejamento pós-moderno em Santos. Assim, apresentou-se uma análise sobre as consequências impostas pelo programa Alegria Centro aos habitantes de Santos, bem como a estrutura urbana desta cidade.

Dentre os resultados expostos no trabalho, ganhou-se destaque o total descompromisso do poder público santista com os interesses da população de baixa renda, isto porque se constatou que a intenção dos governantes de Santos, por meio de suas legislações e planos, consiste na expulsão desta camada social das áreas urbanas mais valorizadas e, assim, não tem garantido o seu direito à cidade.

É importante salientar que nem todos os resultados oriundos do programa Alegria Centro são negativos, já que o centro de Santos passa por um processo de ascensão quanto aos serviços e infraestrutura, permitindo um maior aproveitamento da população em sua reprodução na área. Outro fator positivo é a busca pela consolidação do turismo no centro, o que permite um maior deslocamento populacional e melhores condições para os comerciantes do local que se aproveitam do contingente populacional para aumentar suas vendas.

Contudo, o que foi enfatizado é que os benefícios produzidos não são apropriados coletivamente, ou seja, destinam-se a uma parcela da população que pode pagar pelas melhorias.

Se por um lado o poder público municipal relega os interesses da população mais pobre, em outro favorece os ideais de valorização da terra urbana em Santos, principalmente por meio dos planos de refuncionalização e revalorização. Dentro deste contexto, foi observado que o setor mais favorecido é o privado, já que se aproveita das transformações urbanas ocasionadas pelo governo municipal em seu benefício.

Assim, verifica-se que a política que vem sendo adotada no município de Santos, especialmente a partir da década de 2000, coincide cada vez mais com os ideais de reprodução do capital. A análise realizada na pesquisa constatou que toda a estrutura urbana e as ditas particularidades dessa cidade devem ser transformadas visando contemplar as necessidades do capital.

Dentre as inúmeras estratégias realizadas para a conquista de tais metas, torna-se cada vez mais frequente em Santos, a alteração de cultura em mercadoria e, por conseguinte, voltada à população que apresenta condições adequadas para dela se apropriar.

A valorização do patrimônio cultural de Santos só é possível devido a sua história, ou seja, o seu contexto de fundação e sua relevância perante aos ciclos econômicos do Brasil, especialmente na fase do café, permitiram a constituição de um espaço construído compatível com a valorização cultural. Deste modo, a política adotada pelo poder público municipal converge com as possibilidades presente em seu território.

Então, a política de valorização do patrimônio histórico não pode ser executada em qualquer cidade, isto é, a mesma deve apresentar particularidades que remetem a um momento importante de sua história. Contudo, muitos planejamentos urbanos adotados atualmente minimizam os feitos históricos dos municípios e valorizam exclusivamente seu potencial vendável.

É assim que o espaço urbano vai sofrendo alterações de suas dinâmicas socioespaciais e ambientais, o que permite a análise oportuna de Lefebvre (2001, p. 106), ao afirmar que “A cidade historicamente formada não vive mais, não é mais apreendida praticamente. Não é mais do que um objeto de consumo cultural para os turistas e para o estetismo, ávidos de espetáculos e do pitoresco”.

Não por acaso que se constata cada vez mais no discurso político municipal de Santos uma constante preocupação com o patrimônio histórico cultural da cidade. Contudo, o que se presencia de fato, por meio da pesquisa executada, é a refuncionalização deste patrimônio de acordo com os interesses e necessidades impostos

pelos novos investidores e consumidores, que buscam, sobretudo, uma nova função e valorização para o patrimônio histórico do centro cidade.

Foi visto que tais necessidades de mudança da área central de Santos se transformaram em alegria para o setor privado, principalmente aos agentes envolvidos no mercado imobiliário e de negócios que ali se instalam, e em contrapartida, causam uma profunda tristeza aos atores sociais que possuem baixo poder aquisitivo e, inevitavelmente, vêm sendo expulsos de seus lugares.

A refuncionalização, com sua conseqüente revalorização do centro de Santos, oriunda do programa Alegria Centro, não é compatível com a manutenção da classe mais pobre nessa área. Isto porque não existe uma preocupação do poder público local em dar condições para a manutenção dessa classe, mas sim o oposto, ou seja, buscam-se mais planos que possam dificultar a presença dos pobres na área.

As políticas públicas, que são apropriadas pelo setor privado, estão causando um estímulo aos problemas urbanos, como os demonstrados e debatidos no decorrer do estudo.

Das mazelas urbanas analisadas em Santos e nas cidades de seu entorno, destaca-se o aumento da segregação socioespacial, ocasionada especialmente pela revalorização da área central e de toda sua estrutura urbana, que também vai originar o processo de gentrificação. Tais problemas urbanos são responsáveis por interferir em toda a dinâmica da RMBS, já que existe a fragmentação e apropriação da terra nos municípios da Baixada Santista de acordo com a condição financeira da população, sendo que a de menor poder aquisitivo está sendo expulsa das áreas mais valorizadas, que coincidem com as localizadas na cidade de Santos.

Ao mesmo tempo em que se explanou sobre a realidade segregadora do planejamento estratégico nas cidades, principalmente em Santos, buscou-se encontrar e exaltar ações que podem lutar contra as imposições desse urbanismo excludente. Dentro desta perspectiva, merece destaque as ações do terceiro setor, ou seja, da sociedade civil que se organiza com o intuito de criar movimentos de resistência aos planos executados pelos atores hegemônicos de produção do espaço.

Ao analisar os ideais intrínsecos de cada agente da produção do espaço, isto é, dos agentes hegemônicos e da sociedade civil, possibilitou-se constatar as divergências de interesses entre eles na forma de gerir e planejar o espaço urbano. Enquanto o poder público e privado, geralmente, preocupa-se com o capital e promove o egoísmo. A sociedade civil, em sua maioria, adota as práticas de solidariedade e coletividade em

prol do desenvolvimento social de toda população, independentemente de sua hierarquia no sistema ou classe social.

É essa outra economia possível, desenvolvida geralmente pela própria população carente e pelo terceiro setor, a economia solidária, que cresce em oposição aos ideais capitalistas. Assim, ganhou destaque nesta pesquisa a avaliação da atuação da Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC), movimento este solidário e responsável por dotar os espaços de esperança e fazer acreditar em um futuro mais justo para os habitantes das cidades.

Para Santos (2009, p. 160) “o mundo datado de hoje deve ser enxergado como o que na verdade ele nos traz, isto é, um conjunto presente de possibilidades reais, concretas, todas factíveis sob determinadas condições”. E, dentro destas possibilidades, deve-se pôr em evidência a solidariedade dos movimentos sociais e das associações, pois quando essas reconhecem sua situação de opressão, buscam novas formas de conduzir o espaço urbano.

Cabe salientar que a intenção deste trabalho em nenhum momento foi de esgotar as possibilidades de análise e questionamento das formas de planejamento urbano e suas interferências na dinâmica de produção e consumo do espaço. A ideia deste é servir como mais um respaldo teórico e empírico que possa contribuir para os futuros debates sobre o tema.

Sabe-se que a Geografia, assim como outras ciências sociais, promovem inúmeras reflexões sobre as cidades, tentando contribuir com novas metodologias e críticas sobre as formas de produção do espaço urbano. Assim, o maior desenvolvimento de pesquisas nesta área é essencial para que exista a consolidação de um conhecimento mais sólido sobre as cidades, convergindo, enfim, para a formação de novas governanças urbanas que sejam compatíveis com os ideais coletivos e de justiça social.

REFERÊNCIAS

AGEM – Agência Metropolitana da Baixada Santista. **Indicadores Metropolitanos da Baixada Santista – IMBS - Edição 2004/2005**. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo. (CD-Rom de Dados Estatísticos).

ARANTES, O. B. F. **Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas**. In: ARANTES, O; VAINER, C. B; MARICATO, E. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 11 – 74.

ARAÚJO FILHO, J. R. de. **A expansão urbana em Santos**. In: A Baixada Santista: aspectos geográficos. Vol. III: Santos e as cidades balneárias. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1965a. pp. 21 – 48.

_____. **As áreas funcionais de Santos**. In: A Baixada Santista: aspectos geográficos. Vol. III: Santos e as cidades balneárias. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1965b. pp. 49 – 63.

BAENINGER, R; SIQUEIRA, C. G. de. **Dinâmica demográfica**. In: Regiões Metropolitanas e Polos Econômicos do Estado de São Paulo: desigualdades e indicadores para as políticas sociais. Estudos Regionais: Região Metropolitana da Baixada Santista. Orgs.: DEDECCA, C; MONTALI, L; BAENINGER, R. FINEP/NEPP/NEPO/IE UNICAMP. Campinas, 2009.

BARBOSA, N. C. **Informações sobre as políticas urbanas de Santos e o Projeto Alegre Centro**. Entrevista concedida a Felipe Comitre, Santos, 10 mai. 2012.

BARRETO, I. J. **A verticalização e o bairro: o caso do Parque Campolim – Sorocaba –SP, período de 1990 a 2004**. 166 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2007.

BAUDRILLARD, J. **O sistema de objetos**. São Paulo: Perspectiva, 4ª ed, 2000.

BERGAMO, M. **Viagem de Lula a Paris incluirá escalas em Berlim, Doha e Barcelona**. Jornal Folha de São Paulo, São Paulo, 30 de nov. 2012.

BERMAN, M. **Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade**. Tradução: Carlos Felipe Moisés, Ana Maria L. Ioriatti. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

BORJA, Jordi (*ed.*). **Barcelona: un modelo de transformación urbana**. Quito, Programade Gestión Urbana/Oficina Regional para América Latina y Caribe, 1995.

BRASIL. **Constituição: República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. 292 p.

CARDOSO, J. J. **Patrimônio ambiental urbano & requalificação: contradições no planejamento do núcleo histórico de Santos**. 321 f. Tese (Doutor) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas – Departamento de Geografia. São Paulo, 2007.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004. 154 p.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007. 85 p.

_____. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008. 270 p.

_____. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001. 368 p.

CARMO, J. A. do. **Dinâmicas sócio-espaciais na cidade de Rio Claro (SP): as estratégias políticas, econômicas e sociais na produção do espaço**. 202 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Rio Claro, 2006.

CARRIÇO, J. M. **O que a Planta Genérica de Valores revela**. Blog Olhar Praiano, 7 de dez. 2010. Disponível em: <http://olharpraiano.blogspot.com.br/2010/12/o-que-planta-generica-de-valores-revela.html>. Acesso em: 08 mai. 2013.

COLANTONIO, F. C. **Região metropolitana da Baixada Santista: transformações recentes**. 145 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2009.

COLVERO, A. A. **A requalificação do centro antigo da cidade de São Paulo: políticas urbanas, planejamento participativo e gestão no período de 2001-2004**. 168 f. Tese (Doutor) – Instituto de Geociências – Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2010.

CONDEPASA – **Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos**. Disponível em: www.santos.sp.gov.br/frames.php?pag=cultura/condepasa/condepasa.php. Acesso em: 08 mar. 2013.

CONGRESSO INTERNACIONAL DE ARQUITETURA MODERNA (CIAM). **Carta de Atenas**, Atenas: 1933.

CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. **Economia, cultura e espaço: uma introdução**. In: Economia, cultura e espaço. CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z.(Org.). Rio de Janeiro: EdUERJ, 2010. pp. 07 – 14.

CORRÊA, R. L. **Trajatórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 302 p.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 4^{oa} ed, 1999.

COSTA, N. **Guarujá terá aeroporto para 1 milhão de passageiros até a Copa de 2012**. *Jornal Estado de São Paulo*, São Paulo, 13 mar. 2012.

COSTACURTA, H. **Informações sobre o mercado imobiliário do centro de Santos**. Entrevista concedida a Felipe Comitre. Santos, 03 mai. 2013.

CRUZ, R. de C. A. **Geografias do turismo: de lugares a pseudo-lugares**. Colaboradores: André Luiz Sabino, Fabio Silveira Molina, Rodolfo Pereira das Chagas. São Paulo: Roca, 2007.

DEBORD, G. **A sociedade do espetáculo**. Versão para eBook. Coletivo Periferia. Tradução: terravista.pt, 2003.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora em Inglaterra**. Coleção SÍNTESE. Livraria Martins Fontes. Tradução de Conceição Jardim e Eduardo Lúcio Nogueira. Lisboa: Presença, 1975. 446 p.

ESCRITÓRIO TÉCNICO ALEGRA CENTRO. **Dados estatísticos sobre o programa Alegre Centro obtido em trabalhos de campo**. Informações concedidas a Felipe Comitre. Santos, 2013.

FAUSTINO, S. M. C.; NUNES, J.; LIMA, G. C. F. **Informações sobre a Associação Cortiços do Centro de Santos (ACC)**. Entrevista concedida a Felipe Comitre. Santos, 03 mai. 2013.

FOGAÇA, I. de F. **O Turismo no contexto do planejamento e gestão estratégica de Curitiba**. 178 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Rio Claro, 2011.

FRANÇA FILHO, G.C. de. **Teoria e prática em economia solidária: problemática, desafios e vocação**. Civitas: Revista de Ciências Sociais. EDIPUCRS, Porto Alegre, v. 7, n. 1, p. 155-174, jan-jun, 2007.

GAMBETA, W. **Desacumular a pobreza: Santos, limiar do século**. In: Espaço e Debates nº 11. São Paulo: Núcleo de Estudos Rurais e Urbanos, 1994.

GOLDMANN, L. **Ciências Humanas e Filosofia. O que é a Sociologia?** Tradução de Lupe Cotrim Garaude e José Arthur Giannotti. Editora DIFEL, 1986. 118 p.

GONZALEZ, C. **Lançado projeto arquitetônico da Sede da Petrobras no Valongo**. *Diário Oficial de Santos*, Santos, p. 48, 24 jul. 2009.

GRECO, P. **Planejamento em Santos: necessário e urgente**. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0230m3.htm>. Acesso em: 05 abr. 2012.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. Tradução Adail Ubirajara Sobral, Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Loyola, 2001. 349 p.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252 p.

_____. **Espaços de esperança**. Tradução por Adail Ubirajara Sobral, Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 2004. 382 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICAS (IBGE). **Manual do Recenseador**. Rio de Janeiro, 2010.

JACQUES, P. B. **Espetacularização Urbana Contemporânea**. In: Cadernos PPG-AU/FAUFBA. FERNANDES, A; JACQUES, P. B. (org.) Salvador: PPG-AU/FAUFBA, 2004. pp. 23-30.

JAKOB, A. A. E. **Análise sócio-demográfica da constituição do espaço urbano da região metropolitana da Baixada Santista no período 1960 – 2000**. 234 f. Tese – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2003.

KONIG, M. **Zumbis na cidade moribunda**. *Jornal Gazeta do Povo*, Paraná, página, 13 jul. 2011.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 205 p.

KREMPEL, L. **Revitalização do centro histórico de Santos ajuda a atrair novas lojas**. *Jornal A Tribuna*, Santos, 17 jul. 2011.

LE CORBUSIER. **Planejamento Urbano**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1971. 200 p.

LECOCQ-MÜLLER, N. **A população regional**. In: A Baixada Santista: aspectos geográficos. Vol. II: Povoamento e População. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1965. pp. 141 – 193.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. 144 p.

_____. **Re-Produção das relações de produção**. Tradução: Antonio Ribeiro e M. Amaral. Publicações Escorpião Porto. 1973.

LIMA, R. dos S. **Inútil pranto para anjos caídos: mimesis e representação social no teatro de Plínio Marcos**. 244f. Dissertação (Mestrado em Letras) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2008.

LOPES JUNIOR, W. M; SANTOS, R. C. B. **Retratos do centro urbano: um olhar sobre a cidade de Bauru-SP**. Caminhos de Geografia – vol. 10 nº 32. Uberlândia: Programa de Pós Graduação em Geografia, dez. 2009.

LUCHIARI, M. T. D. P. **A reinvenção do patrimônio arquitetônico no consumo das cidades**. GEOUSP – Espaço e Tempo, nº 17. São Paulo, 2005. pp. 95-105.

LYNCH, K. **A imagem da cidade**. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997. 227 p.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2002. 204p.

MAZIVIERO, M. C. **Privatismo na Gestão Urbana de Santos ao longo de um século**. XIV Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

MELÉ, P. **(Re)investir nos espaços centrais das cidades mexicanas**. In: De volta a cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. pp. 197 – 227.

MELLO, G. H. **Expansão e estrutura urbana de Santos (SP): aspectos da periferação, da deterioração, da intervenção urbana, da verticalização e da sociabilidade**. 169 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas – Departamento de Sociologia. São Paulo, 2008a.

_____. **A modernização de Santos no final do século XIX**. Revista Patrimônio: Lazer e Turismo. UNISANTOS, Santos-SP. Ed. 01, p. 1 – 22, abr-mai-jun, 2008b.

MONTEMURRO, I. **Prédios tortos podem cair**. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0236d.htm>. Acesso em 15 mar. 2012.

MORAES, A. C. R. **Fixação do valor e capital fixo**. In: ZMITROWICZ, W (org.). Planejamento Urbano: a conceituação e a prática. Estudos Avançados (Coleção Documentos) Série Ciências Humanas (Estudos Urbanos). São Paulo: USP – IEA, n. 13, jun. de 2001, pp. 41 – 49.

MOREIRA, G. L. **Verticalização e valorização imobiliária: uma leitura da cidade de Santos**. In: XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010, Porto Alegre. XVI Encontro Nacional de Geógrafos, 2010.

MOREIRA, R. **As categorias espaciais da construção geográfica das sociedades**. GEOgraphia (UFF), Niterói, v. 3, n. 5, 2001. pp – 1-18.

MORELL, M. G. G. P.; BRANDÃO, M V M; VAZQUEZ, D. A. **Retrato demográfico da Baixada Santista: desafios para as Políticas Públicas**. Saúde e Sociedade (USP. Impresso), v. 20, p. 25, 2011.

MOTTA, R. **Até prédios altos estão na mira**. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0230m4.htm>. Acesso em: 15 mar. 2012.

NUZZI, V. **Reajuste do salário mínimo em 2013 leva a aumento real de 70% em dez anos.** Rede Brasil Atual, 26 dez. 2012. Disponível em: <http://www.redebrasilatual.com.br/temas/economia/2012/12/reajuste-do-minimo-leva-a-aumento-real-de-70-em-dez-anos>. Acesso em: 29 abr. 2013.

OLIVEIRA, S. F. de. **Cortina de fumaça.** Santos: Editora Literata, 2011.

ORTIGOZA, S. A. G. **Paisagens do consumo: São Paulo, Lisboa, Dubai e Seul.** São Paulo: Cultura Acadêmica, 2010. 235 p.

PETRONE, P. **Povoamento e caminhos no século XVIII e primeira metade do século XIX.** In: A Baixada Santista: aspectos geográficos. Vol. II: Povoamento e População. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1965a. pp. 75 – 138.

_____. **Povoamento e caminhos no século XVI e XVII.** In: A Baixada Santista: aspectos geográficos. Vol. II: Povoamento e População. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1965b. pp. 11 – 73

PORTAL BRASIL. **Brasil comemora redução da pobreza extrema.** Portal Brasil, 27 de dez., 2012. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2012/12/27/brasil-comemora-reducao-da-pobreza-extrema>. Acesso em: 13 mai. 2013.

PORTO, P. C. de S; VAZQUEZ, D. A; CORRÊA, C. R. A. **Determinantes do preço dos imóveis em Santos: um estudo preliminar.** In: A questão urbana na Baixada Santista: políticas. Vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento. VAZQUEZ, D. A. (org.). São Paulo: Editora Universitária Leopoldianum, 2001. pp. 245- 262.

REIS, A. C. F. **Cidades criativas: da teoria à prática.** São Paulo: SESI-SP, 2012.

RESENDE, T. **Para OIT, salário no Brasil cresceu 9,7% reais em dez anos.** Blog Leituras Favre, 13 de jan. de 2012. Disponível em: <http://blogdofavre.ig.com.br/2012/01/para-oit-salario-no-brasil-cresceu-97-reais-em-dez-anos/>. Acesso dia 30/04/2013.

REVITALIZAÇÃO portuária do Valongo avança para nova etapa. *Diário Oficial de Santos*, Santos, página, 27 abr. 2012.

RIO, G. A. P. do. **Jogo de espelhos: a dimensão cultural do econômico.** In: Economia, cultura e espaço. CORRÊA, R. L.; ROSENDAHL, Z. (Org.). Rio de Janeiro: EdUERJ, 2010, pp. 15 – 36.

RODRIGUES, A. M. **Na procura do lugar o encontro da identidade – Um estudo do processo de ocupação de terras: Osasco.** 333 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas – Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1988.

SÁNCHEZ, F. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. Chepecó: Argos, 2003. 588 p.

SANT'ANNA, M. **A cidade- atração: patrimônio e valorização de áreas centrais no Brasil dos anos 90**. In: Cadernos PPG-AU/FAUFBA. FERNANDES, A; JACQUES, P. B. (org.) Salvador: PPG-AU/FAUFBA, 2004. pp. 43-58.

SANTOS. **Lei Complementar nº 470, de 05 de Fevereiro de 2003**. CRIA O PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO CENTRAL HISTÓRICA DE SANTOS - ALEGRA CENTRO. Santos, SP. 2003.

_____. **Consolidação da Lei Complementar nº 53, de 15 de Maio de 1992, Atualizada em julho de 2012**. DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, ESTABELECE NORMAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL – EHS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Santos, SP. 2012.

_____. **Lei Complementar nº 688, de 29 de Julho de 2010**. CRIA O PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO USO RESIDENCIAL NA REGIÃO CENTRAL HISTÓRICA DE SANTOS – “ALEGRA CENTRO – HABITAÇÃO”, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Santos, SP. 2010.

_____. **Lei Complementar nº 730, de 11 de Julho de 2011**. DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA INSULAR DO MUNICÍPIO DE SANTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. Santos, SP. 2011.

_____. **Lei Complementar nº 731 de 11 de Julho de 2011**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos e dá outras providências. Santos, SP. 2011.

_____. **Planta Genérica de Valores**, 2008.

SANTOS, A. R. **O Centro de Santos: intervenções, legislação e projetos**. 162 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

SANTOS, C. M. P. **O reencantamento das cidades: tempo e espaço na memória do patrimônio cultural de São Luiz do Paraitinga/SP**. 236 f. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Geociências – Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2006.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1994. 157 p.

_____. **Espaço é Método**. São Paulo: Nobel, 1985. 120 p.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988. 124 p.

_____. **O espaço do cidadão.** São Paulo: Studio Nobel, 2000. 142 p.

_____. **O Centro da Cidade de Salvador: Estudo de Geografia Urbana.** 2. Ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo; Salvador: Edufba, 2008. 205 p.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal.** Rio de Janeiro: Record, 2009. 174 p.

SANTOS, M. **Edifício de 39 andares vai ser lançado na Ana Costa.** *Jornal A Tribuna*, Santos, 27 mai. 2012.

SANTOS recebeu cerca de 1,3 milhão de turistas na temporada de inverno. Site Santos Cidade, 17 ago. 2012. Disponível em: <http://www.turismosantos.com.br/ptb/noticias/santos-recebeu-cerca-de-13-milhao-de-turistas-na-temporada-de-inverno>. Acesso em: 17 mar. 2013.

SARAMAGO, J. **O Caderno.** São Paulo: Companhia das Letras, 2009. 224 p.

Secovi-SP apresenta em fórum realizado em Santos dados imobiliários da região. Site SECOVI-SP, 04 de maio de 2012. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/noticias/secovi-sp-apresenta-em-forum-realizado-em-santos-dados-imobiliarios-da-regiao/4810/>. Acesso em: 29 abr. 2013.

SILVA, A. C. **O espaço fora do lugar.** São Paulo: HUCITEC, 1988.

SINGER, P. **Economia solidária: um modo de produção e distribuição.** In: SINGER, P; SOUZA, A. R. (orgs.) *A economia solidária no Brasil: a autogestão como resposta ao desemprego.* São Paulo: Contexto, 2000. pp. 11-28.

_____. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** In: MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.* São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994. 257 p.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 556 p.

VAIO, R. A. **De olho num futuro promissor: nascido na esteira dos antigos bondes e reduto de portugueses, bairro quer atrair mais empreendimentos comerciais.** Novo Milênio, 2010. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0100b53.htm>. Acesso em: 10 mai. 2013.

VAINER, C. B. **Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano.** In: ARANTES, O; VAINER, C. B; MARICATO, E. In: *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.* Petrópolis: Vozes, 2000. p. 75 – 103.

VALE, M. **Globalização e competitividade das cidades: uma crítica teórica na perspectiva da política urbana.** In AA VV (eds) – Geophilia. O sentir e os sentidos da Geografia, Centro de Estudos Geográficos, Universidade de Lisboa, 2007. pp. 465-474.

VAZQUEZ, D. A. **Tendências demográficas e socioeconômicas nos municípios da Baixada Santista.** In: A questão urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento. VAZQUEZ, D. A. (org.). São Paulo: Editora Universitária Leopoldianum, 2011. pp 265 – 288.

VIEIRA, S. G. **O centro vive. O espetáculo da revalorização do centro de São Paulo: sobrevivência do capitalismo e apropriação do espaço.** 480 f. Dissertação/Tese (Mestrado/Doutorado em?), Instituto de Geociências e Ciência Exatas, Universidade Estadual Paulista. Rio Claro, 2002.

YAZBEK, P. **As 20 regiões com lançamentos mais caros do Brasil em 2012.** *Revista Exame*, 23 abr. 2013. Disponível em: <http://www.naidworking.com.br/index.php/as-20-regioes-com-lancamentos-mais-caros-do-brasil-em-2012/>. Acesso em: 29 abr. 2013.

YÁZIGI, E. **Civilização urbana, planejamento e turismo: discípulos do amanhecer.** São Paulo: Contexto, 2003. 359p.

YOUNG, A. F., SANTOS, A. P. R. dos. **Urbanização, mobilidade populacional e meio ambiente: uma abordagem das desigualdades socioespaciais da Região Metropolitana da Baixada Santista.** III Congresso da Associação Latino Americana de População. Córdoba, Argentina, 2008.

YOUNG, A. F. **Transformações Socioespaciais da Baixada Santista: identificação das desigualdades e vulnerabilidades socioambientais através do uso de geotecnologias.** Campinas: Núcleo de Estudos de População/Unicamp, 2008. 102 p.

ZARIF, R. M. **Estudo de Mercado Imobiliário da Baixada Santista.** SECOVI, 2011.

ZERO QUATRO, F. et al. **Batedores: resistindo ao arrastão global.** In: MUNDO LIVRE S/A. **Por Pouco.** São Paulo: Abril Music, 2000. CD.

ZÜNDT, C. **Baixada Santista: uso, expansão e ocupação do solo, estruturação da rede urbana regional e metropolização.** In: CUNHA, J. M. P. da (Org.). **Novas metrópoles paulistas.** Campinas: NEPO, Unicamp, 2006.

ANEXO

CESSÃO GRATUITA DE DIREITOS DE DEPOIMENTO ORAL

Pelo Amaraia e O. L. Faustino presente documento, eu
 Entrevistado(a): Amaraia e O. L. Faustino
 RG: 10978334-7 emitido
 pelo(a): SSP domiciliado/residente em
 (Av./Rua/nº./complemento/Cidade/Estado/CEP):
Santos - São Paulo.

declaro ceder ao (à) Pesquisador(a):

Felipe Comitre, CPF:315.544.358-89 e RG: 29.944.406-5,emitido pelo(a):SSP,

domiciliado/residente em Rua Professore Antonio Rodrigues Claro Sobrinho, 201, casa 64, no bairro Jardim São Carlos, em Sorocaba-SP.

sem quaisquer restrições quanto aos seus efeitos patrimoniais e financeiros, a plena propriedade e os direitos autorais do depoimento de caráter histórico e documental que prestei ao(à) pesquisador(a)/entrevistador(a) aqui referido(a), na cidade de Santos, Estado São Paulo, em 03/05/13, como subsídio à construção de sua dissertação de Mestrado em Geografia – Organização do Espaço da Universidade Estadual Paulista, campus de Rio Claro. O pesquisador acima citado fica consequentemente autorizado a utilizar, divulgar e publicar, para fins acadêmicos e culturais, o mencionado depoimento, no todo ou em parte, editado ou não, bem como permitir a terceiros o acesso ao mesmo para fins idênticos, com a única ressalva de garantia da integridade de seu conteúdo e identificação de fonte e autor.

Local e Data: Santos, 03 de Mai de 2013

Amaraia e O. L. Faustino

(assinatura do entrevistado/depoente)

CESSÃO GRATUITA DE DIREITOS DE DEPOIMENTO ORAL

Pelo HELO COSTACURTA presente documento, eu
 Entrevistado(a): HELO COSTACURTA
 RG: 0169723 emitido
 pelo(a): SSP 03/06/1975 domiciliado/residente em
 (Av./Rua/nº/complemento/Cidade/Estado/CEP):
Santos - São Paulo

declaro ceder ao (à) Pesquisador(a):

Felipe Comitre, CPF:315.544.358-89 e RG: 29.944.406-5, emitido pelo(a):SSP,

domiciliado/residente em Rua Professore Antonio Rodrigues Claro Sobrinho, 201, casa 64, no bairro Jardim São Carlos, em Sorocaba-SP.

sem quaisquer restrições quanto aos seus efeitos patrimoniais e financeiros, a plena propriedade e os direitos autorais do depoimento de caráter histórico e documental que prestei ao(à) pesquisador(a)/entrevistador(a) aqui referido(a), na cidade de Santos, Estado São Paulo, em 03/05/2013 como subsídio à construção de sua dissertação de Mestrado em Geografia – Organização do Espaço da Universidade Estadual Paulista, campus de Rio Claro. O pesquisador acima citado fica consequentemente autorizado a utilizar, divulgar e publicar, para fins acadêmicos e culturais, o mencionado depoimento, no todo ou em parte, editado ou não, bem como permitir a terceiros o acesso ao mesmo para fins idênticos, com a única ressalva de garantia da integridade de seu conteúdo e identificação de fonte e autor.

Local e Data: Santos, 3 de maio de 2013

Helena Costacurta

(assinatura do entrevistado/depoente)