



**UNIVERSIDADE ESTADUAL
PAULISTA
“JULIO DE MESQUITA FILHO”
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS
EXATAS**



Trabalho de Graduação

Curso de Graduação em Geografia

A recente revalorização do espaço e suas consequências no bairro do Valongo
na cidade de Santos (SP).

Rafael Chao Jie Yan

Profa. Dra. Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza

Rio Claro (SP)

2017

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Câmpus de Rio Claro

RAFAEL CHAO JIE YAN

A recente revalorização do espaço e suas consequências
no bairro do Valongo na cidade de Santos (SP).

Trabalho de Graduação apresentado ao
Instituto de Geociências e Ciências
Exatas - Câmpus de Rio Claro, da
Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau de
Bacharel em Geografia.

Rio Claro - SP

2017

910.13 Yan, Rafael Chao Jie
Y21r A recente revalorização do espaço e suas consequências
no bairro do Valongo na cidade de Santos (SP) / Rafael Chao
Jie Yan. - Rio Claro, 2017
38 f. : il., forms., fots., mapas

Trabalho de conclusão de curso (bacharelado - Geografia)
- Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e
Ciências Exatas
Orientadora: Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza

1. Geografia urbana. 2. Valongo. 3. Políticas públicas. 4.
Revalorização. 5. Refuncionalização. I. Título.

RAFAEL CHAO JIE YAN

A recente revalorização do espaço e suas consequências no bairro
do Valongo na cidade de Santos (SP).

Trabalho de Graduação apresentado ao
Instituto de Geociências e Ciências
Exatas - Câmpus de Rio Claro, da
Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau de
Bacharel em Geografia.

Comissão Examinadora

_____ (orientador)

Profa. Dra. Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza

Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes

Patrícia da Cruz Oliveira

Rio Claro, ____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) aluno(a)

assinatura do(a) orientador(a)

AGRADECIMENTOS

A minha família, pelo carinho, apoio e suporte incondicional durante a minha formação acadêmica.

Aos meus eternos amigos que fiz na UNESP, Alex, Gustavo, Juliana e Lucas que me acompanharam nessa longa jornada de seis anos sempre regadas de muitas risadas, conversas e momentos únicos.

As minhas amigas que conheci no estágio extracurricular, Graziella, Juliana, Paloma, Renata e Sthefany que sempre estão preocupadas com o meu bem estar e que me fazem rir descontroladamente através do uso de memes.

A Profa. Dra. Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza, por toda a paciência, carinho, atenção e sempre disposta em esclarecer as dúvidas quando necessário.

Aos colegas de curso e da faculdade, que contribuíram e agregaram conhecimento nesses anos de graduação.

RESUMO

Após o fim do ciclo do café, os bairros centrais de Santos (SP) se tornaram espaços urbanos de pouca atratividade econômica. A partir de 2003, projetos da esfera pública com o setor privado atuam para dinamizar esses espaços ociosos para a reprodução do capital. O bairro do Valongo vem sofrendo as consequências dessas medidas neoliberais caracterizado como um Planejamento Estratégico que visa a transformação do local em mercadoria a partir da valorização do patrimônio histórico com o projeto Alegria Centro do município de Santos. O espaço perde sua identidade local em função da implementação de uma “arquitetura global” que torna o local visualmente mais atrativo para novos consumidores e investimentos relacionados a atividades de turismo e negócios. A verticalização, a segregação socioespacial e a especulação imobiliária se tornam evidentes como consequências das ações dos agentes hegemônicos. A partir desse contexto, essa pesquisa busca analisar os impactos socioespaciais dessas políticas de revalorização e refuncionalização do espaço no Bairro do Valongo.

Palavras chave: Valongo; políticas públicas; revalorização; refuncionalização.

ABSTRACT

After the end of the coffee cycle, the central districts of Santos (SP) became urban spaces of little economic attractiveness. From 2003, projects of the public sphere with the private sector act to energize these idle spaces for the reproduction of capital. The neighborhood of Valongo has been suffering the consequences of these neoliberal measures characterized as a Strategic Planning that aims at the transformation of the place into merchandise from the valorization of the historical patrimony with the Alegra Center project of the municipality of Santos. Space loses its local identity due to the implementation of a "global architecture" that makes the site visually more attractive to new consumers and investments related to tourism and business activities. Verticalization, socio-spatial segregation and real estate speculation become evident as consequences of the actions of hegemonic agents. From this context, this research seeks to analyze the socio-spatial impacts of these policies of revaluation and refunctionalization of space in the neighborhood of Valongo.

Key words: Valongo; public policy; revaluation; refunctionalization.

Sumário

1. INTRODUÇÃO	9
2. SANTOS – UM BREVE HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO	12
3. BAIRRO VALONGO SOB UMA NOVA PERSPECTIVA	19
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	34
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	35
6. APÊNDICES	37

INTRODUÇÃO

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, situado no litoral sul do estado de São Paulo e aproximadamente 72 km da capital. O município de Santos é espacialmente definido pela divisão natural das vertentes da Serra do Mar a noroeste e pelo Oceano Atlântico, no sentido sudoeste. Com uma população estimada 2017¹ em 434.742 habitantes, segundo os dados do IBGE, o município limita-se ao norte com os municípios de Santo André e Mogi das Cruzes, ao sul, com o Oceano Atlântico e o município de Guarujá, a leste, com o município de Bertioga, a oeste, com o município de Cubatão e com o município de São Vicente.

Figura 1: Localização do município de Santos



Fonte: Onmaps

Elaboração: YAN (2017).

¹ Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Estimativas da população residente com data de referência 1º de julho de 2017.

O município santista é dividido em duas partes, a área insular e a área peninsular. A parte insular do município está localizado na ilha de São Vicente que corresponde a uma área de 39,4 km² e ocupa praticamente dois terços do território municipal total, que atinge a casa dos 271 km². Nela está contida a mancha urbana, saturada que não consegue se expandir devido à falta de espaço urbano e barreiras naturais ao seu redor como a Escarpa do Mar e o Oceano Atlântico que dificultam a dispersão para a área peninsular. Na área insular é onde se concentram praticamente todos os tipos de atividade residencial, como os estabelecimentos comerciais e de serviços do município. Devido a esses fatores, a sua densidade demográfica é de 1.514,49 habitantes/km² e um grau de urbanização de 99,93%, maior se comparado com a média do estado de São Paulo que é de 96,37% de urbanização e 175,95 habitantes/km². (SEADE, 2017)

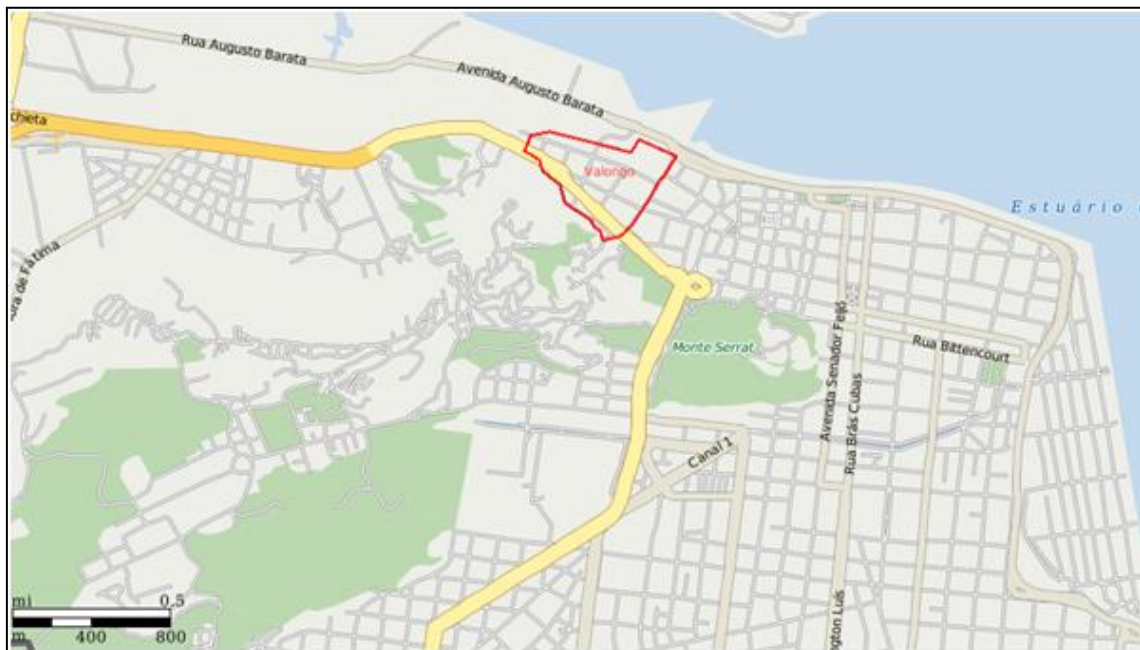
A sua devida localização geográfica e aliado a uma concentração de ofertas de serviços a torna o centro das interações e as dinâmicas espaciais na Região Metropolitana da Baixada Santista. Essa centralização vem oriunda da posse do maior porto da América Latina que escoia toda a produção brasileira para o exterior a colocando como uma cidade em destaque numa rede local, regional e global. A Rede pode ser compreendida como: “um conjunto de localizações geográficas interconectadas entre si por um certo número de ligações” (CORRÊA, 1997, p. 107)

O bairro do Valongo é um dos bairros que compreende o porto de Santos e será o objeto de estudo. Este trabalho tem como objetivo em analisar a revitalização e os novos usos do espaço no bairro do Valongo no centro da cidade de Santos e o impacto das iniciativas privadas e do Estado que buscam a transformação do local em mercadoria a partir da valorização do patrimônio histórico.

Comitre (2013) dá ênfase na importância do estudo dos bairros do Centro para compreender as relações sociais, a identidade e as dinâmicas espaciais da cidade de Santos:

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 (COMITRE, F, p.13)

Figura 2 – Localização da área de estudo



Fonte: Onmaps

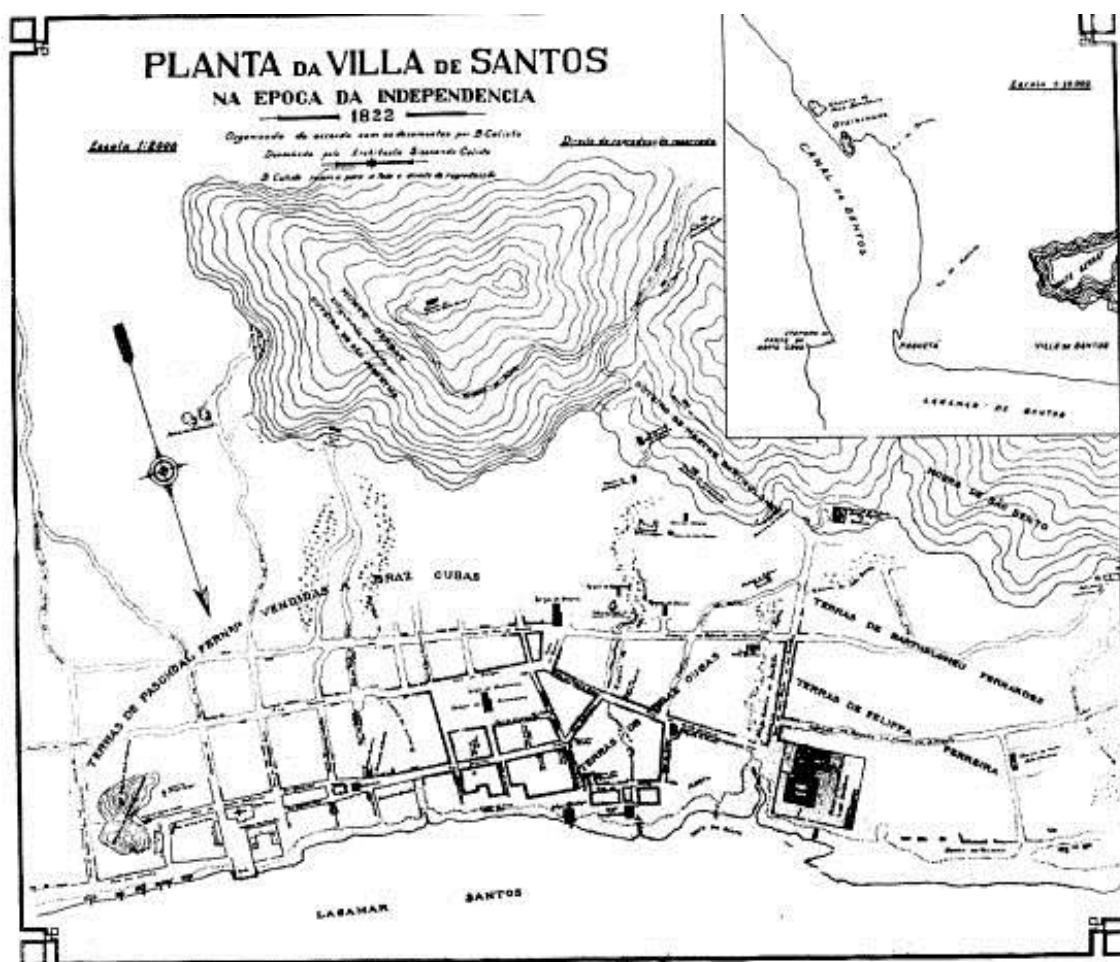
Elaboração: YAN, R. (2017)

CAPÍTULO I

SANTOS – UM BREVE HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO

O início da ocupação do município de Santos se volta ao período colonial em 1546 quando é fundada como vila tendo como ponto inicial desse processo os marcos de Outeiro de Santa Catarina, o hospital, a Câmara Municipal e os quartéis. O povoamento começou na Ilha de São Vicente, atualmente que estão localizadas os municípios de Santos e São Vicente.

Figura 3 – Planta da vila de Santos



Fonte: Novo Milênio

Os principais motivos para que se iniciasse a ocupação da ilha para torná-la vila em 1546 são pelas condições favoráveis para navegação no estuário de Santos, assim

como pela facilidade de comunicação com os demais povoados existentes da Baixada Santista.

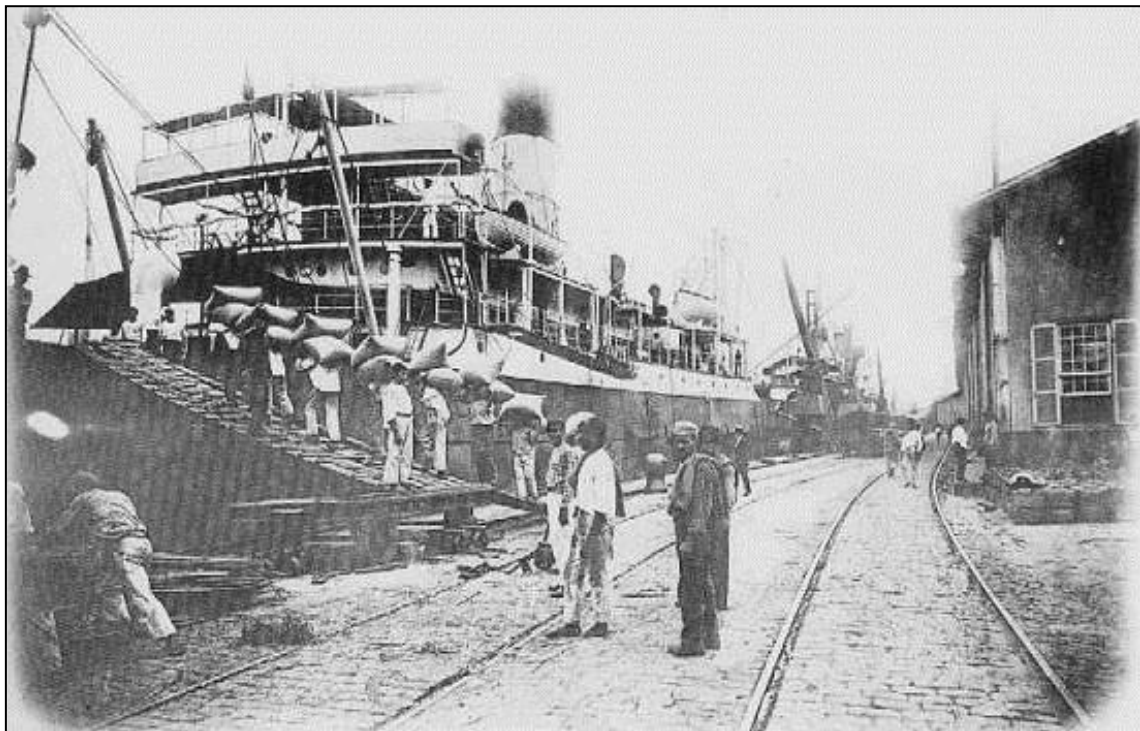
O desenvolvimento na região não evoluiu em suas atividades de ocupação, que não ultrapassou os limites da área central até o século XVIII por causa do clima desfavorável para a lavoura e o solo pobre, que dificultavam o cultivo da cana de açúcar, e as questões políticas, representada pela falta de interesse da Metrópole portuguesa para com esta capitania (ARAÚJO FILHO, 1965)

Outro fator se concentrou também no fato de que o planalto paulista, não abrigava a quantidade necessária de famílias produtoras para que existisse um mercado de exportação de produtos agrícolas na região. Tais fatores contribuíram para que o município não fosse o centro referencial até meados do século XIX. (ARAÚJO FILHO, 1965).

O autor também destaca a Serra do Mar como um obstáculo para a comunicação entre o planalto paulista e o litoral da Baixada Santista, sendo este fator para o baixo crescimento populacional do município de Santos e foi melhorada a partir da implantação das ferrovias no séc. XIX.

Com a mineração entrando no seu declínio no séc. XVIII, o porto santista e o litoral vicentino, viraram instrumentos de uma economia voltada para o exterior e começam a ser utilizados para a exportação de cana-de-açúcar, que passou a ser cultivada no litoral norte do estado de São Paulo e no planalto paulista.

Figura 4 – Ascensão do Porto de Santos



Fonte: Novo Milênio

Em 1867, surge a linha férrea São Paulo Railway, que possibilitou o desenvolvimento do porto de Santos gerando aumento na circulação de mercadorias no porto, juntamente com o aumento do fluxo de pessoas, isso acarretou uma mudança de perfil da vila de Santos e a tornou uma das cidades brasileiras de maior importância econômica no país. Com o início do desenvolvimento econômico, a Capitania de Santos foi elevada à categoria de cidade em 1839 (ARAÚJO FILHO, 1965)

O centro histórico foi o ponto inicial para a expansão do sítio urbano santista, com elementos atualmente preservados, remanescentes de uma época em que a mancha urbana ainda não havia se expandido para os morros e até mesmo para a praia. Esta região central são as áreas que atualmente compreendem os bairros do Centro, do Valongo, do Paquetá, de Vila Nova e uma parcela da Vila Matias, sendo tais áreas as propulsoras na expansão territorial que ocorreu para se configurar o que o município corresponde atualmente (SANTOS, 2012).

A população de Santos estava em expansão século XIX e o desenvolvimento econômico do estado de São Paulo também estava em apogeu devido a produção e exportação do açúcar e do café. Neste período, surgiram no centro de Santos

importantes edificações que mostravam o novo período socioeconômico em que a cidade ingressou. Dentre elas destacam-se, a construção de uma nova cadeia, a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia, no sopé do Monte Serrat e a câmara municipal.

Figura 5 - Santa Casa de Misericórdia, no sopé do Monte Serrat.



Fonte: Novo Milênio

Com a febre cafeeira, galpões para armazenagem do produto foram instalados junto ao porto. Santos inicia uma reestruturação urbana para as novas funções de trabalho. Há também o surgimento de hotéis, jornais locais, consulados, trabalhadores portuários e ferroviários, funcionários públicos e comerciantes, assim como as demolições de antigas edificações do período colonial para dar lugar para novas as edificações adequadas para aquele contexto histórico.

A expansão da mancha urbana do município aumentou drasticamente a partir de 1945, ano em que iniciou a desconcentração dos setores de serviço e comércio do centro histórico em virtude da ampliação do porto e do contingente populacional atraído pelas atividades portuárias.

As primeiras modificações consideráveis na estrutura urbana de Santos passaram a ocorrer a partir de finais do século XIX, com a inauguração da rodovia Anchieta que iniciou um novo momento na história de Santos.

A inauguração da rodovia Anchieta foi um marco para as transformações na orla de Santos. Com a expansão urbana existente, iniciaram-se obras de saneamento básico em que se incluiu a canalização de rios. Tais obras ajudaram a expansão da mancha urbana de Santos para a orla e para os morros adjacentes.

Com a expansão urbana indo além da área do centro de Santos, houve a necessidade de melhorias nas estruturas viárias para suprir essa demanda na circulação urbana, sendo concluída neste período, a abertura da Avenida Ana Costa e a Avenida Conselheiro Nébias que ligam o centro com a orla santista. (SEABRA, 1979).

Em 1910 surgem na orla, hotéis de grande porte e atividades voltadas para o lazer. As novas áreas acrescidas à cidade a partir da canalização dos córregos e aterramento das zonas alagadiças correspondiam a uma porção da cidade que era composta por um vazio urbano, que se estendia do centro até às praias. Iniciou-se a implantação de construções e estas “[...] deram origem aos bairros de Vila Belmiro (1910-1915), Vila Santista (1915), Campo Grande (1915-1925), Marapé (1930) e Jabaquara (1920-1950)” (SANTOS, 2012, p. 26).

Mas a partir de 1930, a importância do café como principal atividade econômica do município decaiu para o acolhimento de uma nova população urbana na cidade e iniciou-se uma inserção de novos usos da cidade. Seabra (1989) destaca a orla marítima e ressalta que na localidade, a ocupação em casarões pela classe alta da sociedade começa a perder força quando comparada aos anos anteriores. Isso se deve pelos senhores de café que perderam a relevância naquele contexto econômico e fez com que esses casarões passassem a ser ocupados por pensões e hotéis, surgindo juntamente ao período, uma nova classe de ocupação urbana em Santos, que passou a ser composta por profissionais autônomos, proletariado industrial e artesões.

A principal justificativa para a modificação do domínio da aristocracia cafeeira enquanto detentora do padrão de uso da terra existente até início dos anos de 1930, é a crise mundial de 1929, que resultou em um declínio das atividades do café no país.

Foi nessa época que iniciou a mesclagem entre casarões e cortiços no centro urbano de Santos, unindo áreas nobres com áreas de população de baixa renda. Foi então a partir de 1940, que Araújo Filho (1965) enfatiza a expansão da orla praiana de Santos como a detentora das modificações mais significativas no uso da terra urbana no município.

A inauguração da Rodovia Anchieta em 1947 é a principal justificativa para a ocorrência dessas modificações na orla santista, assim como em todo o espaço urbano do município.

A implantação da rodovia facilitou a circulação das pessoas das cidades vizinhas e do planalto paulista. Nesse período, a população quase dobrou, passando a contar com cerca de 230 mil habitantes, se consolidando então em meados da década de 1940, como a principal cidade paulista depois da capital, São Paulo (SANTOS, 2012).

Nos anos de 1950 emerge então, com o respaldo da instalação de vias de circulação, assim como pelas melhorias na infraestrutura urbana, a segunda onda de residências em estilo de apartamentos, como nova forma de uso predominante, sobretudo na região que circunda a praia (SEABRA, 1979).

As políticas públicas locais intervêm e começa um novo estilo de uso da terra na orla santista, assim como dos agentes promotores imobiliários, através de investimentos públicos e privados, para que este uso predominasse no espaço urbano da orla santista até os dias que se seguem.

Ocorreu no período uma rápida substituição dos chalés e dos antigos palacetes, construídos por uma parcela da sociedade que era composta, sobretudo, pela aristocracia cafeeira, para vir a garantir a construção de prédios de apartamentos na orla.

Os morros da cidade também passaram a ser ocupados, sobretudo pelos trabalhadores do porto, que por falta de oportunidades para fixação de moradias nas demais localidades do espaço urbano santista, superlotaram os morros, desmatando a vegetação local para substituí-las pelas suas residências (ARAÚJO FILHO, 1969).

Nos anos de 1950, ocorreram mudanças no centro tradicional do município de Santos, em que se iniciou um crescente processo de deslocamento das atividades que ocorriam somente na área central. Iniciou-se a concentração de atividades comerciais

em bairros residenciais de classe média, como os bairros do Gonzaga e do Boqueirão, que se localizam principalmente entre as avenidas Ana Costa e Conselheiro Nébias.

Esse padrão, sobretudo o residencial, se refere à orla toda ocupada por prédios de apartamentos, à região lindeira ao porto, onde se encontram residências de baixo padrão quando comparadas às áreas dos centros comerciais próximos à praia, aos morros ocupados por residências de baixo padrão. (MARTINS, 2014)

Nos anos seguintes, o centro começa a ser uma área de abandono e de pouca atratividade para o capital a se instalar. Os investimentos e a reprodução do capital eram quase nulos. Os investimentos se deslocam para os bairros de Boqueirão e Gonzaga que começam a se tornar o polo de influência comercial para a cidade e para as cidades vizinhas.

Em 2003, surge o Projeto Alegria Centro, um projeto público municipal de Santos que visa a revitalização e revalorização do centro santista através de políticas de valorização do patrimônio cultural.

CAPÍTULO II

BAIRRO VALONGO SOB UMA NOVA PERSPECTIVA

O bairro do Valongo surge no Séc. XVI como um dos núcleos formadores da vila de Santos a partir dos arredores do morro São Bento atualmente localizada na zona central do Município de Santos. No ano de 1839, a vila de Santos se torna cidade e como consequência disso, Valongo se torna o principal ponto comercial da cidade devido a sua localização próxima ao caminho que liga a São Paulo. “Este local era o que apresentava as melhores condições quantos aos equipamentos urbanos, destacando a presença de hotéis, armazéns e residências da elite local.” (COMITRE, 2013, p. 22, apud MELLO, 2008)

No século XIX, há a ascensão do ciclo do café no país o que alavanca o município santista como um centro urbano de destaque no cenário paulista pelo seu Porto presente no Valongo para escoar o café do interior paulista para o exterior. Barões de café tornaria esse espaço como local de moradia de alto padrão marcada com construções de grandes casarões atingindo o apogeu.

O Valongo ganha edificações de grande porte. Uma delas é o famoso prédio da estação ferroviária e todo o leito da ferrovia da São Paulo Highway. O trem surge como um meio de transporte alternativo para substituir o sistema de muares de materiais. Essa linha ferroviária foi Inaugurada em 16 de fevereiro de 1867 para ligar Santos a Jundiaí com o objetivo de transportar o café e os passageiros.

Com essa nova dinâmica trazida pelo café, ao redor da estação ferroviária aparecem novos comércios e novas oportunidades de emprego para a própria população e mão de obra de fora da cidade.

Após o fim do ciclo do café, o Valongo se tornou um espaço ocioso. O comércio se tornou decadente, os tradicionais sobradinhos enfileirados ao longo da calçada se tornam abandonados.

A cor cinza, característica do abandono e da sujeira, tomou conta de todos os cantos. Os armazéns e as comissárias de café, que fizeram a riqueza de muitos santistas e projetaram o nome da Cidade no exterior, perderam importância e cederam suas instalações para borracharias e oficinas mecânicas, hotéis de rotatividade, bares e restaurantes de baixa frequência. (MONDIN, 1983)

Em 2003, surge o Projeto Alegria Centro com o objetivo em promover a recuperação do patrimônio arquitetônico santista e proporcionar a melhoria da paisagem urbana nos bairros centrais de Santos. Em 2006, também ocorre o boom imobiliário vindo do descobrimento da camada de Petróleo do Pré-Sal na bacia de Santos que traz um grande investimento estatal e privado no bairro do Valongo. Esses acontecimentos trazem novamente o bairro no mapa santista.

Atualmente, o bairro do Valongo consta com 181.938,11 m² e 251 habitantes segundo o censo de 2010 do IBGE. Como podemos analisar os dados do sociodemográficos do Valongo, o bairro é massivamente comercial atendendo a demanda portuária. Atividades de lazer e cultura também são atrações do bairro para a população santista e dos turistas.

Figura 6 – Vista de cima do bairro Valongo



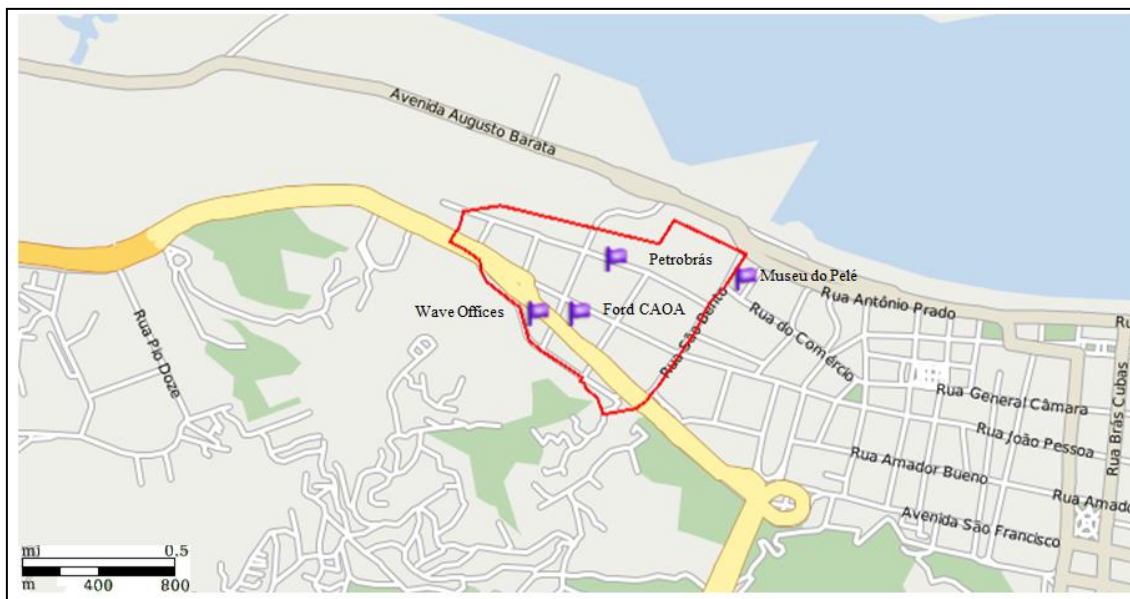
Foto: YAN, R. 2015.

A partir da foto acima, podemos observar o surgimento de novos empreendimentos “modernos” que modificam a paisagem local e coexistem com o antigo. Essa rugosidade bastante evidenciada é a consequência da ação dos agentes que visam intensificar a acumulação de capital local pela atração de novos tipos de empreendimentos comerciais na área.

Santos (1996) define rugosidade como:

Chamemos rugosidades ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. (SANTOS, 1996, p.113)

Figura 7 – Localização dos novos edifícios



FONTE: Onmaps

Elaboração: YAN, R. 2017.

A estrutura urbana central existente considerada como antiga é, muitas vezes, destruída com a finalidade do progresso e da modernidade para a reprodução e acumulação do capital, gerando uma desigualdade da oferta de infraestrutura em seu redor elucidado por Harvey: “com a regeneração de um centro de cidade decadente e um mar circundante de pobreza crescente” (HARVEY, 2005, p.188).

O projeto Alegria Centro (2003) é um projeto municipal de Santos e surge com o objetivo em revitalizar o centro urbano santista através da criação de um espaço turístico e de lazer pautado no patrimônio histórico, permitindo a reprodução e a circulação do capital, reestruturando a obsolescência de antigas formas e conteúdos deste espaço urbano.

Harvey aponta as ações do Estado em promover a reprodução do capital naquele espaço ocioso através de uma city marketing e uma propagação ideológica da cidade perfeita:

As cidades e lugares hoje tomam muito mais cuidado para criar uma imagem positiva e de alta qualidade de si mesmos, e têm procurado uma arquitetura e formas de projeto urbano que atendam a essa necessidade. [...] Dar determinada imagem a cidade através da organização de espaços urbanos espetaculares se tornou um meio de atrair capital e pessoas (do tipo certo) num período. (HARVEY, 1998, p. 91-2)

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.

O papel do Estado sempre esteve presente e se fez necessário para o funcionamento da sociedade capitalista, e “atualmente, há pouquíssimos aspectos da produção e do consumo que não estão profundamente afetados, direta ou indiretamente, por políticas do Estado.” (HARVEY, 2006)

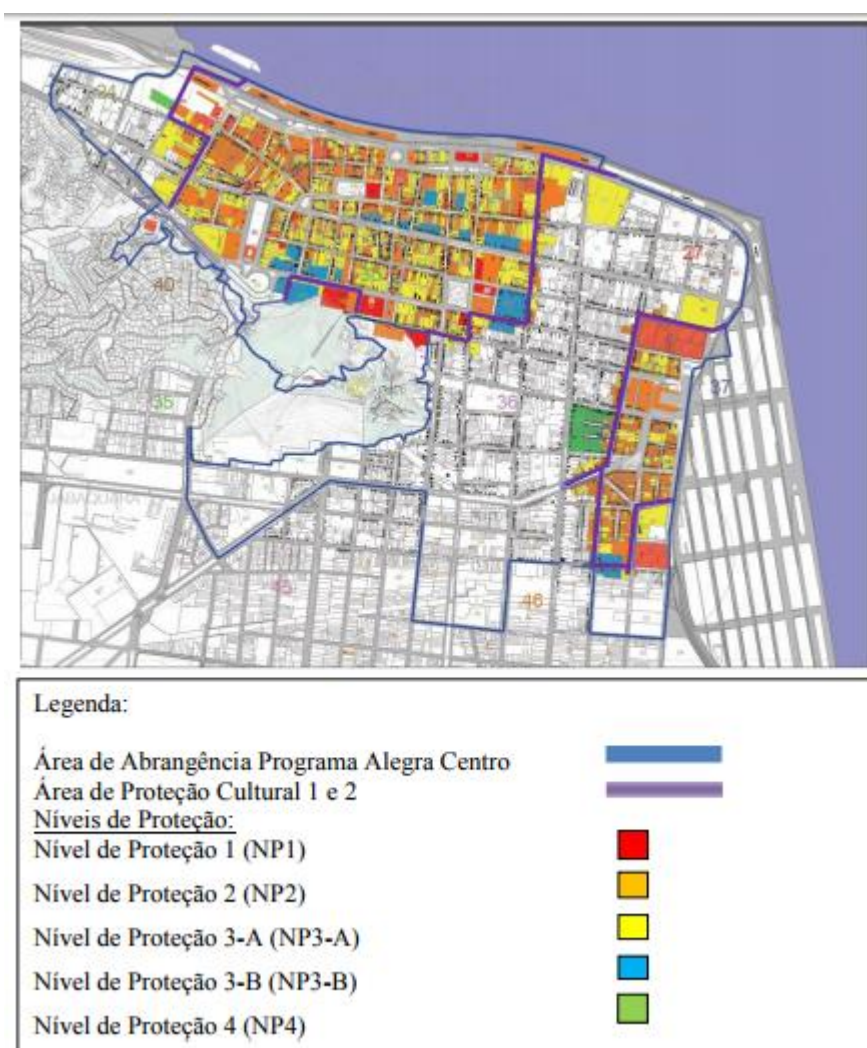
Os incentivos que são fornecidos pela prefeitura estão delimitados no Artigo 35 da Lei Complementar nº 470/2003, sendo eles:

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

Os níveis de proteção na Área de Proteção Cultural são responsáveis em quais tipos de mudanças que podem ser realizadas nos imóveis, de acordo com sua localização. Tais diretrizes estão presentes no Artigo 4º da Lei Complementar nº 470/2003 que especifica os quatro níveis de proteção:

Figura 8 – Área de atuação Alegra Cetra



Fonte: COMITRE, F. (2013)

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.

Segundo a Prefeitura de Santos, quase quatro mil empresas foram abertas nos primeiros 10 anos. Até 2012, foram concedidas 299 isenções fiscais. Os investimentos com o programa somaram R\$ 173,29 milhões. Ao todo, 490 obras de restauração foram realizadas e o escritório técnico do Alegria Centro fez 2.916 atendimentos.

A arquiteta e urbanista, Daniela Lima, também funcionária do projeto Alegria Centro, salienta a importância desse projeto que busca revitalizar o centro e preservar a história, a identidade e o patrimônio cultural contida nos casarões dos barões do café. Ela também aponta que o projeto também ajudou a amenizar os impactos da bolha especulativa do pré-sal no bairro.

Souza (2002) caracteriza esses processos urbanos e os problematiza:

[...] 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.”

Outro momento que gera o “desenvolvimento” e deslocamento de um investimento maciço para o bairro é o descobrimento da camada do Pré-Sal na Bacia de Santos em 2006. Esse acontecimento atrai investimentos estatais como a Petrobrás e investimentos privados de empresas como IBIS, FORD, CYRELA e ODEBRECHT no bairro do Valongo.

Ocorre uma grande bolha especulativa no ramo imobiliário na região oriunda da onda do pré-sal que acarretou em construções de edifícios comerciais para atender essa demanda do ramo petrolífero. Surge então, o edifício comercial Wave Offices, o Hotel da rede IBIS, uma concessionária FORD e a Blue Office Mall da ODEBRECHT localizado a 1,5 km do bairro do Valongo.

Em 2013, a Petrobrás inicia as obras para a instalação da sede definitiva da Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos que se estende ao

longo do litoral dos estados do Rio, São Paulo, Paraná e Santa Catarina. A área em que ocorreu a construção foi adquirida da Prefeitura de Santos, que atuou de forma ativa para que a empresa instalasse a sede definitiva na área central e, assim, impulsionar ainda mais o processo de revitalização da região que já estava ocorrendo.

O plano inicial era de construir três torres, com capacidade para abrigar, cada uma, cerca de duas mil pessoas, formando um grande complexo de prédios que iria se sobressair na paisagem do bairro do Valongo.

Após a euforia do boom do pré-sal, a recessão econômica do país aliado com os escândalos de corrupção da operação Lava Jato na empresa estatal brasileira, a Petrobrás congelou os investimentos, o que levou a desaceleração dos investimentos imobiliários e de outros setores na região. Esse recuo causou a diminuição do plano inicial de construir três torres para somente uma torre.

Essa estagnação dos investimentos da Petrobrás afetou também nos outros edifícios comerciais onde a maioria dos escritórios ainda está vaga. A especulação adiantou-se à economia concreta: as incorporadoras venderam seus empreendimentos imobiliários, mas os compradores das salas não conseguem aluga-las.

Figura 9 – Torre da Petrobrás



Foto: YAN, R. 2017.

Figura 10 – Hotel Ibis



Foto: YAN, R. 2017

Figura 11 – Concessionária Ford



Foto: YAN, R. 2017

Figura 12 – Edifício comercial Blue Office Mall



Fonte: Google Imagens

Figura 13 – Edifício empresarial Wave Offices



Foto: YAN, R. 2017

Houve uma aplicação de questionários para obter dados primários qualitativos para compreender melhor a percepção dos moradores sobre essas mudanças que vem ocorrendo no bairro e se essas mudanças são positivas ou negativas e se afetam diretamente o cotidiano delas.

Também foi aplicado para os comerciantes da região com o intuito de verificar se houve alterações no perfil socioeconômico dos seus consumidores e aumento na renda mensal do estabelecimento.

Os questionários aplicados com a população apontam de forma unânime de que houve aumento e melhorias na segurança para os novos frequentadores da região e conseqüentemente afetando os moradores do bairro, aumento no volume de pessoas transitando no bairro e outro perfil socioeconômico de pessoas consumindo ali em virtude aos novos edifícios comerciais e novos pontos turísticos como o museu do Pelé. Os moradores também destacam um aumento no leque da oferta de serviços como restaurantes, bares e casas noturnas nesses últimos cinco anos.

Os moradores apontam a falta de oferta de serviços básicos como escolas, creches, hospitais e postos de saúde, tendo a necessidade de deslocar para bairros vizinhos. O consumo das amenidades que o bairro oferece, entretanto, é inacessível ou inexistente para população residente do bairro, que assim se vê privada do “direito a vida urbana, condição de um humanismo e de uma democracia renovados” (LEFEBVRE, 2001).

Os moradores destacam as atividades do bairro para eventos culturais nos fins de semanas e uma vida noturna muito intensa ao longo da semana por concentrar muitas casas noturnas que atraem pessoas de Santos e das cidades mais próximas

Figura 14 – Evento cultural na Estação Ferroviária do Valongo



Foto: YAN, R. 2017

Os questionários aplicados com os comerciantes apontam um leve aumento no consumo dos seus produtos e uma mudança do perfil socioeconômicos dos seus consumidores. Segundo um dos entrevistados, o faturamento não subiu drasticamente nos últimos anos com a construção de novos edifícios no bairro porque essas novas pessoas tem um perfil social e econômico mais abastado e bem diferente do público alvo do seu estabelecimento que é Classe C e D. Essa clientela consome os serviços nos bairros vizinhos onde a oferta é condizente com a realidade econômico deles.

Figura 15 – Renda Média por setor censitário no bairro do Valongo



Fonte: Onmaps

Elaboração: YAN, R. 2017

Figura 16 – Museu do Pelé



Foto: YAN, R. 2017

Considerações Finais

São notáveis as consequências das ações dos agentes hegemônicos como o poder público e o poder privado na dinâmica e as interações do espaço no bairro do Valongo. Aquela paisagem hereditária do período auge do café está agora coexistindo com grandes e modernos edifícios empresariais e comerciais, assim como, o surgimento de novos tipos de serviços para atender essa nova demanda petroleira.

Essa imposição vertical vem afetando a população que ainda absorve de forma lenta as mudanças que vem ocorrendo neste curto prazo de tempo. Essas mudanças podem ser benéficas ou maléficas. A partir das respostas dos questionários, me passa a impressão de que há mais pontos positivos do que negativos nessas modificações impositivas.

O Projeto Alegria Centro teve um papel fundamental nesse contexto de revitalização, refuncionalização e revalorização do espaço nos bairros do centro de Santos. Um discurso baseado na criação de um espaço turístico e de lazer pautado no patrimônio histórico, que permitiu a reprodução e a circulação do capital. Mas também ao mesmo tempo, amenizou a bolha especulativa oriunda da descoberta da camada do pré-sal.

O Brasil vindo de uma crise econômica que afeta todos os setores produtivos do país, um deles, o setor petrolífero que antes era um dos principais motores da economia, hoje se encontra em estado de estagnação e isso afeta diretamente o bairro do Valongo.

A verticalização e a especulação imobiliária que vinham numa vertente muito forte no bairro, trazendo o “desenvolvimento” e “modernização” na região, atualmente se encontram desaquecidas e estagnadas devido ao contexto econômico atual brasileiro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO FILHO, J. R. D. **A Expansão urbana de Santos**. In: _____ Baixada Santista: Aspectos Geográficos. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, v. III, 1965. p. 21-48.

_____. **Santos, O porto do café**. Rio de Janeiro: IBGE, 1969.

BRANCO, A. **A ação do Estado e do mercado imobiliário no processo de segregação sócioespacial em bairros da zona leste de Teresina**. Tese (Doutorado em Geografia). UNESP de Rio Claro. Rio Claro, 2012.

COMITRE, F. **Processo de revalorização da cidade de Santos-SP: O alegre centro e espaços de resistência**. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP de Rio Claro. Rio Claro, 2013.

CORRÊA, R. L. **Dimensões de análise das redes geográficas**. In: Trajetórias Geográficas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p. 107-118.

MONDIN, L. **Prosperidade e decadência, as duas faces do Valongo**. Jornal A Tribuna, Santos, 1983.

MARTINS, M. I. F. P. DE OLIVEIRA, **Estudo do processo de urbanização e das transformações do uso da terra urbana no município de Santos – SP com uso de geotecnologias**. Tese (Mestrado em Geografia) Unicamp. Campinas, 2014.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **Condição pós moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 10ª ed. São Paulo: Loyola, 1998.

SANTOS, A. D. R. O processo histórico de ocupação no município de Santos: a expansão a partir do centro. In: VAZQUEZ, D. A. **A questão urbana na Baixada Santista: Políticas, Vulnerabilidades e desafios para o planejamento**. Santos: Editora Universitária Leopoldianum, 2012. p. 15-34.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996. 308 p.

SEABRA, O. C. D. L. **A muralha que cerca o mar**: Uma mobilidade de uso do solo urbano. São Paulo. Dissertação (Mestrado): [s.n.], 1979.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 556 p.

VAZQUEZ, D. A. **Tendências demográficas e socioeconômica nos municípios da Baixada Santista**. In: VAZQUEZ, D. A. A questão urbana na baixada santista: Políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento. Santos: Editora Universitária Leopoldianum, 2012. p. 265-287.

VAZQUEZ, D. A.; ALVES, H. P. D. F. **Perfil populacional e dinâmica intraurbana no município de Santos**. In: VAZQUEZ, D. A. A questão urbana na Baixada Santista: Políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento. Santos: Editora Universitário Leopoldianum, 2012. p. 289-311.

Instituto Brasileiro de Geografia Estatística – IBGE. **Cidades – Santos**. Disponível em <http://cidades.ibge.gov.br/painel/painel.php?codmun=354850> – acesso em 08/10/2017.

Novo Milênio – Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos/> - acesso em 08/10/2017.

APÊNDICES



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JULIO DE MESQUITA FILHO”
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS
EXATAS



Questionário Morador

Perfil do entrevistado:

Preenchido pelo pesquisador:

Nome:

Idade:

Profissão:

Sexo:

Renda Mensal:

Escolaridade:

Há quanto tempo mora no bairro?

Você notou mudanças nesses últimos cinco anos no bairro e que afetaram o seu cotidiano?

O que falta no bairro?

O que pode melhorar no bairro?



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JULIO DE MESQUITA FILHO”
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS
EXATAS



Questionário Comercial

Perfil do entrevistado:

Preenchido pelo pesquisador:

Nome:

Idade:

Profissão:

Sexo:

Renda Mensal:

Escolaridade:

Há quanto tempo trabalha no bairro?

Você notou mudanças nesses últimos cinco anos no bairro e que afetaram o seu cotidiano?

Você notou uma mudança no perfil socioeconômico das pessoas que consomem o seu serviço?

O que falta e o que pode melhorar no bairro?