

VERTICALIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: UMA LEITURA DA CIDADE DE SANTOS

Gilsélia Lemos Moreira

Departamento de geografia – USP

gilgrafia@usp.br

Introdução

Santos, cidade situada no litoral do estado de São Paulo, é espaço de uma dinâmica urbana repleta de contradições e conflitos. A cidade passa por profundas transformações de seu espaço físico e do cotidiano de sua população local. Resultado da ação conjunta de vários sujeitos que atuam no processo de produção do espaço urbano, em constante luta pela captação de seus interesses e necessidades.

As transformações na configuração territorial da cidade estão associadas de maneira inexorável a processos reais e concretos que efetivamente encontram-se articulados aos nexos de reprodução capitalistas mais profundos (nexos da realização do valor) que possuem a potência de transformar a morfologia espacial.

O desenvolvimento do tema se apóia na contradição emergente do conflito entre as necessidades do capital e as necessidades da sociedade como um todo, que a meu ver é fundante no que se refere ao acesso ao uso e a apropriação do espaço que se realiza pela mediação do mercado, acentuando o papel e a força da propriedade do solo.

Como participante ativa neste processo a cidade de Santos, passa por profundas transformações para criar condições necessárias à realização do processo de acumulação capitalista, dando respostas às necessidades da fluidez da produção de informações e produtos em diversos níveis realizando-se através do setor financeiro. (CARLOS: 2005).

Esse trabalho é fruto de discussões e pesquisas desenvolvidas no grupo de estudos GESP. Cujo objetivo é desvendar os conteúdos da urbanização da cidade de São Paulo, tendo como foco de análise os fundamentos que explicitam a desigualdade vivida concretamente no cotidiano da metrópole, tendo como perspectiva a construção de uma “geografia crítica radical”.

A escolha de Santos como campo de análises e estudos objetiva preencher uma lacuna no que diz respeito ao conhecimento sistemático da cidade. O que não implica descartar o que existe em termos de produção acadêmica dentro dessa temática. Não pretendemos esgotar o assunto tampouco, apresentar respostas definitivas.

No interior deste tema privilegiaremos uma pesquisa qualitativa que, no entanto, não é de forma alguma desligada de análises quantitativas. Nessa perspectiva o trabalho tenta por meio da leitura crítica das formas (aparência) e pelo entendimento dos processos pelos quais estas se realizaram (essência), retornando ao "real concreto", desmistificado, pelo método dialético, analisar a realidade sócio-espacial da cidade de Santos. E assim, entender a cidade enquanto processo, o que sugere a superação da noção de espaço como palco da vida.

Santos localiza-se no litoral sul do Estado de São Paulo. Ao sul, a cidade faz limite com o Oceano Atlântico e Guarujá, ao leste com Bertioga e a oeste com Cubatão e São Vicente. Ao norte Santos faz divisa com três cidades da região metropolitana de São Paulo: Santo André, Mogi das Cruzes e Salesópolis, localizadas a 58 km, 102 km e 145 km. Santos fica a 72 km da capital paulista. Tal posição influencia favoravelmente o desenvolvimento econômico da cidade, que assume importante papel de eixo de circulação e também de articulação entre as cidades da baixada santista.

A área do município é de 280.300 km², sendo que deste total 39,4 km² (parte insular) é a área da sede municipal, situada na ilha de São Vicente. Portanto, pode-se afirmar que a maior parte dos santistas é ilhéu. Estando o restante, 231,6 km² situado na parte continental, permeada pela Mata Atlântica e pontuada por alguns bairros.

O clima tropical com temperatura média de 24°C é uma característica marcante que atrai turistas em busca do lazer de sol e mar. Diversos índices econômicos e de qualidade de vida colocam a cidade entre as melhores do Brasil para se viver ou investir. Segundo Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada - IPEA, Santos está classificada entre as melhores cidades do estado de São Paulo em nível sócio-econômico e qualidade de vida.

O Índice de Desenvolvimento Humano – IDH é de 0,871 (PNUD - 2000). Além disso, Santos tem uma estreita relação com a região metropolitana da cidade de São Paulo sendo responsável pelo escoamento da produção industrial desta região através de seu porto, o maior porto da América Latina.

Portanto, apesar desta cidade não poder ser denominada uma “cidade global”, não há como negar sua importância considerando sua articulação com a região metropolitana de São Paulo no papel de comando de inserção da economia brasileira no mercado mundial. (MALAVSKI: 2010) Com 418 mil habitantes e *Renda Per Capita* de R\$ 13.396,09 (2004) a cidade ficou, no último levantamento oficial do IBGE com a menor taxa de pobres entre as cidades brasileiras.

Santos ainda comporta uma importante reserva de petróleo na camada pré-sal. Estima-se que possam ser extraídos da reserva localizada na bacia de Santos, cerca de 550 milhões de barris de petróleo e gás do novo campo, chamado Piracucá. O local tem 63% de suas atividades controladas pela Petrobras, e 37% pela petrolífera espanhola Repsol.

De acordo com o presidente da incorporadora Upcon, Guilherme Benevides, só a Petrobras pretende abrigar na região quase oito mil pessoas. A Petrobras divulgou que pretende investir cerca de R\$ 12 bilhões na região até 2013.

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.

Em 2007 o bairro Ponta da Praia foi o segundo recordista de novos empreendimentos imobiliários, com 179.041,86 m² de área construída em seis grandes empreendimentos. O bairro Gonzaga ficou em primeiro lugar com 13 projetos aprovados. O José Menino teve dois projetos edificadas, e o bairro Boqueirão sete.

O poder público municipal atua diretamente como mediador nesse processo, intervindo na forma da cidade com implantação de leis que regulam o uso e a ocupação do solo.

A gênese da verticalização e da valorização imobiliária na cidade de Santos

“A verticalização é reconhecidamente um fenômeno do século XX, processo também centenário, tendo projetado mundialmente Nova Iorque a partir do final do século XIX, sendo nas últimas décadas, um elemento marcante da metropolização brasileira”. (MENDONÇA, 1997, p 24). Santos viveu no período de 1940-1970 uma grande expansão imobiliária, com a construção de mais de 100 edifícios ao longo da orla praiana.

O processo de verticalização representou uma das características marcantes dentro da urbanização brasileira. Sendo esse processo para SOUZA (1994, p. 129) uma especificidade dessa urbanização. "As atividades do setor de construção civil, em Santos, no ramo de edificações, reproduziram lá, como não poderia deixar de ser, as características gerais do setor no que se refere ao processo capitalista de produção de habitações", escreveu Odete Seabra. Segundo Valiengo (2004)

As oportunidades de ganhos eram, presumivelmente, fabulosas. Tanto que era compensador derrubar os palacetes e substituí-los por prédios. A construção civil encontrava, ainda, o capital gerado pelo café como forma de expansão; [...]. Em 1955, praticamente não existiam altas edificações, mas o surto imobiliário - que encontraria seu auge nos anos 60, rapidamente ergueu a muralha de prédios. O fenômeno da valorização do solo em Santos foi planejado e provocado, por assim dizer, fora do Município. Outros fatos interessantes: três tipos de empresas atuaram aqui, começando por aquelas que possuíam alguma tradição no setor da construção civil; depois, as que operavam com o que se costuma chamar de construção pesada e, por fim, empresas sem tradição alguma. Eram, por exemplo, importadoras - como a Três Leões - de eletrodomésticos, mas que em Santos transformava-se em firma de construção civil.

O processo da verticalização em Santos se acelera apoiado em mudanças nos parâmetros da construção civil da cidade graças à implementação da Lei nº. 312/98 elaborada por um grupo técnico multidisciplinar e intersecretarial, com a participação do Conselho Consultivo do Plano Diretor e de líderes comunitários. Parafraseando Miranda, (2000), a legislação também foi importante para esse mercado imobiliário em formação, pois incentiva a verticalização, que se valia do aprimoramento das técnicas construtivas e equipamento, para elevar os gabaritos [...], repercutindo na valorização do solo.

A Lei 312/98 que tem como principal finalidade ordenar o uso do solo na área insular santista, define os tipos de atividades permitidas em determinadas áreas, segundo o seu grau de periculosidade e interferência no entorno. Os ajustes nesta lei acontecem praticamente todos os anos de forma a garantir sua compatibilidade com as necessidades urbanísticas e desenvolvimento econômico e social, já que a cidade está em constante processo de mudança.

A legislação liberou o gabarito de novos projetos, eliminando a exigência de altura máxima dos empreendimentos em Santos, com isso, a dinâmica sócio-espacial da cidade sofreu grandes alterações, espalharam-se por toda Santos, dezenas de edifícios de alto padrão com mais de 25 andares.

A Lei nº. 312/98 reforçou a reestruturação sócio-espacial na cidade ao longo da última década, produzindo um novo ordenamento territorial e acirrando as exigências competitivas do mercado imobiliário, que busca impor seus interesses nas transformações urbanísticas, arquitetônicas e de infra-estrutura em Santos. (MOREIRA: 2010)

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.

As áreas mais afetadas são: Gonzaga, Ponta da Praia, Embaré e José Menino. Em 2006, a Prefeitura autorizou 20 empreendimentos, que equivalem a mais 293.401,56 m². Apenas nos seis primeiros meses de 2007, foram aprovadas 19 grandes obras o que significa um acréscimo de 449.077,41 m² de área construída.

Em 2007 o bairro Ponta da Praia foi o segundo recordista de novos empreendimentos imobiliários, com 179.041,86 m² de área construída em seis grandes empreendimentos. O bairro Gonzaga ficou em primeiro lugar com 13 projetos aprovados com o equivalente a 184.565,43 m² de área construída.

O José Menino teve dois projetos com 93.547,46 m² edificadas, e o bairro Boqueirão sete, medindo 79.559,66 m² edificadas. Os números revelam que após a aprovação das novas regras de uso e ocupação do solo, o processo de verticalização ganhou destaque na cidade. Na orla de Santos a verticalização é radical.

A expansão imobiliária determina os novos limites para a construção dos arranha-céus, que atingiu um ritmo voraz, facilitado pela arquitetura modernista, e pelo afã dos empreendedores imobiliários. Esse contexto permite dizer que a reprodução do capital se realiza pela apropriação do espaço e se reproduz pela lei (CARLOS, 2005).

As grandes transformações do espaço urbano de Santos são sentidas a partir dos anos 50 do século XX, quando as diferentes formas geográficas, tais como os arranha-céus passaram a refletir os processos econômicos, sociais, políticos e culturais numa escala local, mas, articulada ao contexto nacional, também marcado por profundas transformações.

Prédios imponentes estão sendo erguidos a todo vapor no pouco espaço que resta no território insular de Santos. Pelos bairros nobres vêm-se estruturas abissais, muitas delas com mais de 20 andares.

Além de mais altos, estes novos edifícios contam com amplas áreas de lazer e modernos equipamentos de segurança. Segundo os empreendedores, esses diferenciais são fatores de grande atratividade para divulgar e vender seus produtos. Como mostra o anúncio a seguir. “Se você tem interesse em investir em imóveis, saiba como fazer um bom negócio investindo em apartamentos em Santos.”

O condomínio, com duas torres Água e Terra, tem 252 apartamentos de 2 e 3 quartos e conta, ainda, com outros aparelhos de lazer integrados à natureza, que o tomam um ambiente completo para os moradores: churrasqueira com forno de pizza, varanda, espaço gourmet, saunas úmida e seca, brinquedoteca, salão de festas, cinema, playground, salão de festas infantil, quadras esportivas, salão de jogos, piscinas, salão de ginástica, entre outros espaços sociais [...].

A eficácia da propaganda não é absoluta, mas, a sua influência sobre os hábitos de consumo é muito grande. Percebe-se um movimento onde a captura do modo de vida - as necessidades e os modos de satisfazê-las são meticulosamente planejados pela publicidade, constituindo uma cotidianidade mercada e delimitada nos estritos limites do consumo e do mundo da mercadoria. (CARLOS: 2005).

De acordo com Sindicato de Administradoras e Imobiliárias a valorização de um apartamento em Santos na entrega das chaves pode chegar até 40%. Prece-se que os empreendimentos imobiliários são bens que sempre aumentam de preço, porque seguem a dinâmica da acumulação do capital em geral. (MOISES; p.19.1997). Pois, o capitalismo, de forma bastante intensa, participa da organização do espaço urbano, ocupa e produz novos espaços, formando áreas especializadas em distintas partes do território, intensificando o uso e a ocupação do solo urbano, estimulando o mercado imobiliário e as parcerias entre o setor público e privado, segundo facilidades de infra-estrutura.

De acordo com diretor do Secovi - SP (sindicato de administradoras e imobiliárias) na Baixada Santista. Domingos N. de Oliveira, “Santos recebe cada vez mais lançamentos voltados para classe média e classe média alta”. O comprador que atende as exigências do mercado é santista e de alto poder aquisitivo.

A expansão imobiliária na cidade de Santos está voltada, cada vez mais, aos interesses das elites dominantes e do capital. O pré-sal irá impor à região uma nova riqueza e ela trará novas representações urbanas, arquitetônicas e até estéticas.

Desde que a Petrobras anunciou a construção de um centro de operações no município, os preços dos imóveis residenciais e comerciais saltaram 60%. 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. Os empreendimentos imobiliários são bens que sempre aumentam de preço porque seguem a dinâmica da acumulação do capital em geral. Mas, nem todos podem pagar os custos de tais mudanças.

Parte daqueles que estão impossibilitados de pagar por estes custos são “empurrados” para mais longe para recomeçar a produção social da cidade em outro lugar e de novo propiciar a apropriação de renda por apenas uma parcela, na qual não está incluído. (Moises: 1997).

O processo de verticalização encontrou em Santos as condições propícias para sua realização. Pois, o capitalismo de forma bastante intensa participa da organização do espaço urbano ocupa e produz novos espaços formando áreas especializadas em distintas partes do território intensificando o uso e a ocupação do solo urbano, estimulando o mercado imobiliário e as parcerias entre o setor público e privado.

Considerações finais

Os dados coletados nessa pesquisa revelam que as transformações promovidas pela verticalização e valorização imobiliária na cidade de Santos estão produzindo um espaço altamente padronizado que aparece enquanto produção do “moderno” uma condição para o avanço e desenvolvimento do modo de produção capitalista que se constitui enquanto totalidade mundial.

Portanto, para não concluir um tema tão complexo deixaremos em aberto pelo menos uma questão: pra onde estão sendo empurrados os impossibilitados de pagar por estes custos? Uma vez que a cidade tem problemas com espaço físico e a verticalização está voltada para uma classe de alto poder aquisitivo? A intenção maior da questão posta é provocar o debate.

Referências bibliográficas

CARLOS, A. O consumo do espaço. In: CARLOS, A. (Org.) Novos caminhos da geografia. São Paulo: Contexto, 1999, p. 173-186.

_____. A reprodução da cidade como “negócio”. In: Carlos, A. & CARRERAS, C. (Org.). Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Editor Contexto, 2005.

DESIMONE, Mariana. Cidades da Baixada apresentam particularidades no mercado imobiliário. Folha de S.Paulo disponível em www1.folha.uol.com.br. Acesso em 15/10/2009

FILHO, Walter Galindo Decker. Histórias e lendas de santos - urbanismo. Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos/h0230f.htm>. Acesso em 15/08/2009

SILVA. Vitor de Andrade Novos prédios mudam a paisagem urbana. Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos>. Acesso em 15/02/2009

VALIENGO. Lane. Histórias e lendas de Santos - urbanismo.

A ocupação da ilha. Disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos>. Acesso em 15/02/2009

JORNAL FOLHA DE SÃO PAULO: Cidades da Baixada apresentam particularidades no mercado imobiliário. Texto de Mariana Desimone: 06/09/2009

MENDONÇA, E. M. S. Uma Descrição Cronológica do Desenvolvimento Urbano de Vitória. Vitória: Revista do Instituto Jones Santos Neves, 1985.

_____. Qualidade Urbana. In: O Centro de Vitória Revisitado. Vitória: Revista Você, EDUFES, 1996.

_____. O padrão Praia do Canto: arquitetura descolada do “delicioso plano de Vitória”. Vitória: Revista Você, EDUFES, Núcleo de Arquitetura e Urbanismo, 1997.

MALAVSKI. Paula Dagnone. A Globalização e a (Re) produção dos Centros Históricos em Espaços Urbanos, Algumas Reflexões. In XI SIMPURB – Simpósio Nacional de Geografia Urbana - 23-25 /09/2009 Brasília – Brasil 2009. P. 10 – 12.

MIRANDA, C. L. Arquiteturas de Vitória, da Cidade Capital à Cidade Funcional. In: 465 Anos de Colonização do Espírito Santo nos 500 anos de Brasil. Vitória: Revista Imagem Urbana, 2000.

MOISES, Arlete. Moradia nas cidades brasileiras São Paulo: Contexto, 1997.

MOREIRA, Gilselia Lemos. As transformações na morfologia espacial da cidade de Santos: a verticalização e a valorização imobiliária ligadas ao uso e ocupação do solo. In XI Colóquio Internacional de Geocritica 2010. Buenos Aires, 2 - 7/05/ 2010. Disponível em <http://eventos.filo.uba.ar/geocritica>. Acesso em 12/05/2010

SOUZA, M. A. A. A identidade da Metrópole: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Tese de Livre-Docência em Geografia, F.F.L.C.H, USP, 1989.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). Depto. de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1979.