

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

THIAGO ONOFRE PINHEIRO ROSA

Santos (SP), a produção da cidade como negócio entre 2006 e 2021

Versão Corrigida

São Paulo

2023

THIAGO ONOFRE PINHEIRO ROSA

Santos (SP), a produção da cidade como negócio entre 2006 e 2021

Versão Corrigida

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, do departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Geografia Humana

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Isabel Aparecida Pinto Alvarez

São Paulo

2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

R788s Rosa, Thiago Onofre Pinheiro
Santos (SP), a produção da cidade como negócio
entre 2006 e 2021 / Thiago Onofre Pinheiro Rosa;
orientador Isabel Aparecida Pinto Alvarez - São
Paulo, 2023.
130 f.

Dissertação (Mestrado)- Faculdade de Filosofia,
Letras e Ciências Humanas da Universidade de São
Paulo. Departamento de Geografia. Área de
concentração: Geografia Humana.

1. Crise. 2. Reprodução do espaço. 3. Finanças. 4.
Projetos Urbanos. 5. Petrobras. I. Alvarez, Isabel
Aparecida Pinto, orient. II. Título.

ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA DISSERTAÇÃO/TESE**Termo de Anuência do (a) orientador (a)**

Nome do aluno: Thiago Onofre Pinheiro Rosa

Data da defesa: 01/12/2022

Nome da Profa. orientadora: Isabel Aparecida Pinto Alvarez

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão Julgadora na sessão de defesa do trabalho, manifestando-me **plenamente favorável** ao seu encaminhamento ao Sistema Janus e publicação no **Portal Digital de Teses da USP**.

São Paulo, 30/01/2023



Assinatura da orientadora

ROSA, Thiago Onofre Pinheiro. Santos (SP), a produção da cidade como negócio entre 2006 e 2021. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, do departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovado em 01 de dezembro de 2022.

Banca Examinadora

Profa. Dra. Isabel Aparecida Pinto Alvarez

Instituição: FFLCH - USP

Julgamento: Orientadora

Profa. Dra. Lívia Maschio Fioravante

Instituição: IFMT

Julgamento: Aprovado

Profa. Dra. Paula Dagnone Malavski

Instituição: UNIVASF

Julgamento: Aprovado

Profa. Dra. Glória da Anunciação Alves

Instituição: FFLCH - USP

Julgamento: Aprovado

Aos meus afilhados:
Sophia e Davi.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a minha orientadora, Prof.^a Dr.^a Isabel Aparecida Pinto Alvarez, por sua orientação, paciência, encorajamento e amizade. Sua orientação comprometida me guiou durante a realização dessa dissertação e me ajudou a ganhar confiança sobre o que eu pensava estar além do meu alcance. Os valiosos conhecimentos, experiências e perspectivas que você compartilhou comigo ao longo do caminho nortearam a forma como vejo o mundo hoje e promoveram meu crescimento acadêmico. Obrigado por acreditar em mim durante todo o processo. Sinto muito orgulho e gratidão por ser seu aluno, não só na universidade como também na vida! Você é um grande exemplo e inspiração!

À Margareth, obrigado por sempre acreditar em mim, mesmo quando eu não queria acreditar. Por me ajudar a superar esse período estressante da vida com apoio inabalável e amoroso. Tenho muita sorte de tê-la como parceira de vida! Obrigado pela ajuda nas revisões do texto e na sua formatação.

À minha mãe pelo amor incondicional e pela fé em mim, por desde cedo fazer despertar a consciência da importância da educação.

Às professoras doutoras Glória da Anunciação Alves e Simone Scifoni pelas contribuições realizadas no exame de qualificação.

Aos meus amigos Carine, Renan e Damião, membros do quarteto, obrigado por todo o apoio desde o processo seletivo para entrada no mestrado. Obrigado pelo compartilhamento de estudos, leituras conjuntas que realizamos no nosso grupo e das frequentes correções ao texto produzido. À Carine por também me aturar na maior parte das disciplinas cursadas, pela disponibilidade para apoio e pelas contribuições.

Ao Felipe e Alex, membros do grupo de estudos da “Isabel”, pela leitura e apontamentos às primeiras versões do texto.

RESUMO

ROSA, T.O.P. **Santos (SP), a produção da cidade como negócio entre 2006 e 2021**. 2022. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

A partir do anúncio de instalação da sede administrativa dos negócios do pré-sal da Bacia de Santos pela Petrobras, em 2006, um novo momento da produção e reprodução do espaço na cidade de Santos teve início. Na última década do século passado, o município passou por um período de estagnação econômica e, sob o paradigma administrativo dito empresarial, o poder público local procurou promover a requalificação urbana da área central para atrair capitais e fomentar a geração de empregos, revertendo a crise. Entretanto, foi a possibilidade de atração de vultosa soma de capitais, relacionados à exploração do petróleo, que se tornou a alavanca de projetos urbanos e negócios imobiliários nos anos seguintes em Santos. Observou-se um aumento significativo de lançamentos imobiliários, seguido por um processo de inflacionamento dos preços dos imóveis na cidade. Além disso, houve ainda uma inédita inflexão à produção de novos espaços de negócios, a fim de atender empresas prestadoras de serviços que acompanhariam a instalação da petrolífera na cidade. Todavia, a partir de 2014, uma combinação de crises internas e externas na Petrobras paralisou os investimentos da empresa na cidade. Os efeitos da redução dos investimentos da Petrobras e, posteriormente, da recessão econômica no país, mudaram a maré de negócios, impactando a transformação da paisagem urbana da cidade. Orientado pela reflexão lefebvriana (2008) de que a produção do espaço passou a ocupar um papel de protagonismo na reprodução do capital, bem como a partir da ideia de Harvey (2011) e Carlos (2011) sobre a produção do espaço e o deslocamento de capitais, perseguimos a hipótese de que a atual morfologia de Santos, na qual se encontram esse novo conjunto de edificações, revela o caráter especulativo da produção da cidade como negócio na mesma medida em que engendra um espaço urbano ainda mais desigual.

Palavras-chave: crise; reprodução do espaço; finanças; projetos urbanos; Petrobras.

ABSTRACT

ROSA, T.O.P. Santos (SP), the production of the city as a business between 2006 and 2021. 2022. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

A new moment in the production and reproduction of space in the city of Santos began in 2006 with the announcement and installation of the administrative headquarters of the pre-salt business in the Santos Basin by Petrobras. In the last decade of the last century, the municipality went through a period of economic stagnation and, under the so-called entrepreneurial administrative paradigm, sought to promote the urban requalification of the central area to attract capital and encourage the generation of new work positions. However, it was the possibility of attracting a large sum of capital from the oil exploration market that promote urban projects and real estate businesses in the following years in Santos, followed by a significant increase in real estate constructions and the subsequent process of inflation of real estate prices in the city. In addition, there was also an unprecedented inflection in the production of new business spaces in order to provide services for this new market business. However, starting in 2014, a combination of internal and external crises at Petrobras paralyzed the company's investments in the city. The effects of the reduction in investments by Petrobras and, later, of the economic recession in the country, changed the business tide, impacting the transformation of the urban landscape of the city. Guided by the Lefebvrian (2008) reflection that the production of space started to play a leading role in the reproduction of capital, as well as based on the idea of Harvey (2011) and Carlos (2011), on the production of space and the displacement of capitals, we pursue the hypothesis that the current morphology of Santos, in which this new set of buildings is located, reveals the speculative character of the city's production as a business to the same extent that it engenders an even more unequal urban space.

Palavras-chave: crisis; reproduction of space; finance; urban projects; Petrobras.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Macrozonas da Macroárea Insular de Santos	18
Figura 2 - Capa do caderno especial Santos 466 anos do jornal A Tribuna - 26 janeiro de 2012	20
Figura 3 – Panorama de Santos – 1880	26
Figura 4 – Ferrovia São Paulo Railway - Ponte da Grota Funda – 1876.....	27
Figura 5 – São Paulo Railway, Porto de Santos – 1880	28
Figura 6 – São Paulo Railway, Cais do Porto de Santos e Armazém – 1892	29
Figura 7 – Embarque de café no Porto de Santos – 1902 ou 1903.....	30
Figura 8 – Mapa de Santos de 1903 com as Avenidas Conselheiro Nébias e Ana Costa destacadas.....	33
Figura 9 – Praça da Independência e Avenida Ana Costa, Gonzaga - 1931	34
Figura 10 – Estação Ferroviária do Valongo	45
Figura 11 - Localização da Área Geográfica da Bacia de Santos	49
Figura 12 - Capa do suplemento especial do Diário Oficial de Santos - 26 janeiro de 2012	51
Figura 13 - Capa do Diário Oficial de Santos de 24 de julho de 2009.....	53
Figura 14 – Estrutura da Operação de Financiamento da Sede Administrativa de Santos da Petrobras.....	56
Figura 15 – Sede da Petrobras no Valongo	58
Figura 16 – Anúncio publicado na Folha de São Paulo - 16 de maio de 2013	59
Figura 17 – Trecho de matéria publicada no jornal A Tribuna em 26 de dezembro de 2010	61
Figura 18 – Ilustração do projeto do CTBS.....	62
Figura 19 - Traçado do VLT da RMBS	65
Figura 20 – Armazéns sem uso no Porto de Santos (1), ao fundo o Museu do Café (2), o Museu Pelé (3), o Wave Offices (4), o Valongo Brasil (5) e a sede da UO-BS (6).	68
Figura 21 - Projeção do Projeto Porto Valongo	69
Figura 22 – Vista aérea do canal do Porto de Santos	71
Figura 23 – TUP DP World Santos.....	73
Figura 24 – Comparativo da vista de Santos a partir do Monte Serrat entre 2005 e 2017, com a Av. Ana Costa ao centro e novos edifícios em destaque.....	76

Figura 25 – Vista da Praia de José Menino e Gonzaga	81
Figura 26 – Localização dos empreendimentos corporativos lançados em Santos na última década.....	88
Figura 27 - Composição de fotos do Wave Offices	89
Figura 28 - Valongo Brasil	90
Figura 29 - Composição de fotos do Tribuna Square	92
Figura 30 – Armazém 1 do Porto de Santos.....	97
Figura 31 - Manchetes da imprensa anunciando a crise do mercado imobiliário de Santos	99
Figura 32 – Sede da UO-BS (3), o complexo comercial e hoteleiro Valongo Brasil (2) e o empreendimento Wave Offices (1).....	105
Figura 33 - Composição de fotos e ilustração do Praiamar <i>Corporate</i>	107
Figura 34 – Publicidade do Tribuna Square ressaltando os benefícios do Novo Centro Velho	116

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução da população na área insular de Santos por regiões (1950-2010)	35
Gráfico 2 – Volumes de movimentação de cargas no Porto de Santos 2012 – 2021	74
Gráfico 3 - Preço M ² mediano por município - Apartamentos lançados - 2012	78
Gráfico 4 - Preço mediano - Imóveis de 2 dormitórios - 2013	78
Gráfico 5 - Custo do barril de petróleo em US\$ (ajustado pela inflação dos Estados Unidos).....	95
Gráfico 6 - Lançamentos de imóveis acumulados em 36 meses na cidade de Santos	100
Gráfico 7 - Construções a partir de dez andares aprovadas por ano pela PMS.....	100
Gráfico 8 - Distribuição de royalties ao município de Santos de 2010 a 2021.....	111

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Sumário das Operações de Emissão dos CRIs.....	57
Quadro 2 - Obras anunciadas e estágio atual	98
Quadro 3 - Empreendimentos corporativos e situação em 2017 e 2021	103
Quadro 4 – Distribuição de royalties e participações especiais aos municípios da área de influência da Bacia de Santos em 2021	110

LISTA DE SIGLAS

ACC	Associação dos Cortiços do Centro
ACS	Associação Comercial de Santos
Alesp	Assembleia Legislativa de São Paulo
ANP	Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis
APC	Área de Proteção Cultural
Assecob	Associação dos Empresários da Construção Civil na Baixada Santista
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BTP	Brasil Terminal Portuário
CCI	Cédulas de Crédito Imobiliário
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CDRU	Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana
CDS	Companhia Docas de Santos
Cetesb	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos Privados
CODESP	Companhia Docas do Estado de São Paulo
Condephaat	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo
COSIPA	Companhia Siderúrgica Paulista
CPC	Corredores de Proteção Cultural
CPI	Comissão Parlamentar de Inquérito
Creci	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Crecisp	Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo
Crecisp	Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários
CTBS	Centro Tecnológico da Baixada Santista
Embraport	Empresa Brasileira de Terminais Portuários
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
ISS	Imposto Sobre Serviços

ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis “Inter-Vivos”
LC	Lei Complementar
LEED	Liderança em Energia e Desenho Ambiental
LUOS-AI	Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular
MPF	Ministério Público Federal
MP-SP	Ministério Público do Estado de São Paulo
NESE	Núcleo de Pesquisas e Estudos Socioeconômicos
OGMO	Órgão Gestor da Mão de Obra
OR	Odebrecht Realizações Imobiliárias
OUC	Operação Urbana Consorciada
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PD&I	Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMS	Prefeitura de Municipal de Santos
PPB	Partido Popular Brasileiro
PT	Partido dos Trabalhadores
RAIS	Relação Anual das Informações Sociais
RMBS	Região Metropolitana da Baixada Santista
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEP/PR	Secretaria de Portos da Presidência da República
Sindipetro-LP	Sindicato dos Petroleiros do Litoral Paulista
SPA	Santos Port Authority
SPE	Sociedade de Propósito Específico
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
TIPLAM	Terminal Integrador Portuário Luiz Antonio Mesquita
TUP	Terminais de Uso Privado
UN-BS	Unidade de Negócio de Exploração e Produção da Bacia de Santos
UNESP	Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho
Unicamp	Universidade Estadual de Campinas
Unifesp	Universidade Federal de São Paulo
UO-BS	Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos
USP	Universidade de São Paulo
VLT	Veículo Leve Sobre Trilhos
ZERU	Zona Especial de Renovação Urbana

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1 REVALORIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE SANTOS	25
1.1 O movimento de expansão da cidade	25
1.2 A crise dos anos 1990 e as políticas neoliberais	36
1.3 Um centro alegre para quem?	39
2 NOVOS NEGÓCIOS MOVIMENTAM A ECONOMIA DE SANTOS	48
2.1 A cidade do pré-sal	48
2.2 Cidade-Porto	70
3 O “BOOM IMOBILIÁRIO” E A PRODUÇÃO DA CIDADE COMO NEGÓCIO	76
3.1 Mudança de maré	94
3.2 “Novos” planos	112
CONSIDERAÇÕES FINAIS	117
REFERÊNCIAS	120
ANEXOS	127

INTRODUÇÃO

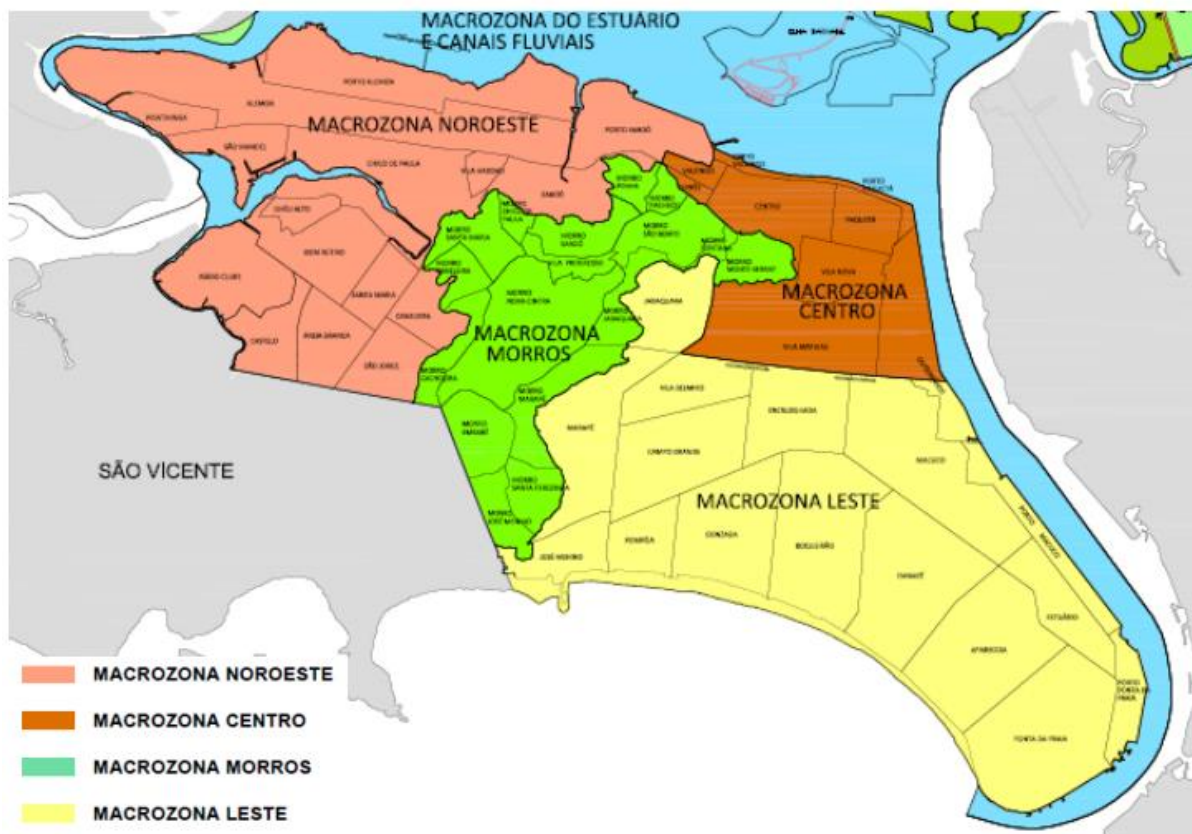
A cidade de Santos, localizada no litoral sul do Estado de São Paulo, na Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS)¹, a cerca de 85 km da capital paulista, atravessou um período de estagnação econômica nos anos 1990, em função de reflexos da crise fiscal brasileira, das privatizações e de modificações no setor produtivo que, sob a égide do neoliberalismo, impuseram diminuição da mão de obra empregada nas atividades portuárias e industriais.

Sob o paradigma de uma administração guiada por supostos princípios de eficácia e eficiência, o poder público municipal de Santos iniciou ações de requalificação urbana de determinadas parcelas da cidade, com o discurso de que por meio delas seria capaz de atrair investimentos e promover a criação de empregos, revertendo a crise econômica. Tratava-se assim de inserir a reprodução do espaço em Santos como resposta à crise econômica e social. Desde então, o centro histórico de Santos tem sido foco de diversas intervenções. A paisagem desse fragmento da cidade se transformou por meio de “parcerias” entre o poder público municipal e a iniciativa privada. Esse processo, não foi exclusivo à Santos. Na realidade, de acordo com Simoni-Santos (2015), desde os anos 1990 temos assistido no Brasil um retorno dos capitais aos grandes centros urbanos, notadamente às metrópoles, de certa maneira, num mesmo movimento já observado nas principais capitais e cidades dos países centrais, evidenciando a importância que o processo de reprodução do espaço assume na atual crise do capitalismo. Denominado como revitalização dos centros urbanos, tal processo foi analisado por vários autores como Harvey (2005), Alves (2010) e Malavski (2011), e tem como aspectos centrais a participação do setor privado e a consequente segregação socioespacial, uma vez que se trata de políticas que articulam frações do capital na reprodução do espaço, visando a sua valorização e aumento das rendas. Como o acesso ao espaço se faz pela mediação da propriedade privada, grande parte dos habitantes não pode pagar pela valorização e

¹ Santos é a principal cidade da RMBS. As outras oito cidades que compõem a região metropolitana, criada em 1996, são: Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande e São Vicente. É a terceira maior região metropolitana do estado em termos populacionais, com 1.662.392 habitantes, dos quais 419.400 são moradores de Santos (IBGE, 2010).

especulação decorrente do processo, veem-se forçados a habitar áreas mais distantes e precárias da cidade.

Figura 1 – Macrozonas da Macroárea Insular² de Santos



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Santos (2017)

No caso de Santos, as políticas espaciais urbanas da cidade foram inicialmente direcionadas ao objetivo de vendê-la como mercadoria no mercado nacional e internacional de centros e bairros de atividades de turismo e lazer (MALAVSKI, 2011). O principal marco dessa política foi a criação do Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos - Alegria Centro, em 2003, que tinha o declarado objetivo de promover a recuperação do patrimônio arquitetônico santista, proporcionando melhoria da paisagem urbana e a retomada do

² A cidade de Santos tem o território dividido em duas porções distintas: a Macroárea Insular, localizada na Ilha de São Vicente, concentra 99,32% da população da cidade em apenas 40,76 km² (IBGE, 2010); a Macroárea Continental é quase seis vezes maior que a insular, com 239,29 km², mas a maior parte de seu território é área de preservação ambiental.

desenvolvimento econômico e social da área central de Santos e, supostamente, de toda a cidade.

Posteriormente, um novo momento da produção e reprodução do espaço em Santos teve início em 2006, a partir do anúncio de instalação na cidade da sede administrativa dos negócios do pré-sal da Bacia de Santos pela Petrobras. Com planos de investimentos de dezenas de bilhões de dólares na exploração do pré-sal³, a empresa se converteu na grande aposta de crescimento econômico de Santos ao anunciar, além da sede, o plano de estabelecer uma base na região para abastecimento da exploração *offshore*, oportunidade de atração da indústria de petróleo e gás para a RMBS.

A possibilidade de investimentos de vultosa soma de capitais, relacionados à exploração do petróleo, foi a alavanca para projetos urbanos e negócios imobiliários. Tornar-se uma das “capitais mundiais do petróleo” transformou as estratégias políticas da cidade, deslocando o foco das intervenções na busca por uma centralidade nos negócios do pré-sal como outrora teve na economia cafeeira. “Santos vive hoje o seu melhor cenário nos últimos 50 anos”, afirmou em 2011 o então prefeito da cidade⁴. Não por acaso, a sede da Petrobras foi instalada no bairro do Valongo, em área de abrangência do programa Alegria Centro. A estratégia adotada foi a de promover a revalorização da área central tendo a empresa petrolífera como principal indutora.

Nesse contexto, verificamos profundas transformações em Santos, orientadas pela expectativa de grandes investimentos da Petrobras, então maior empresa do país. Como veremos, ocorreu um aumento significativo de lançamentos imobiliários, com inflacionamento de preços dos imóveis da cidade e atração de novos tipos de empreendimentos. Ocorreu uma inédita inflexão à produção de espaços de negócios, a fim de atender empresas prestadoras de serviços à petrolífera.

³ LIMA, K. Petrobras eleva em 63,3% investimentos no pré-sal. O Estado De São Paulo, 30 abr. 2011. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,petrobras-eleva-em-63-3-investimentos-no-pre-sal-imp-,712934>>. Acesso: em 7 out. 2017.

⁴ ROCCO, N. Petróleo irriga a economia de Santos. IG, 30 mar. de 2011. Disponível em: <<http://economia.ig.com.br/petroleo-irriga-a-economia-de-santos/n1300012370220.html>>. Acesso: em 20 nov. 2021.

Figura 2 - Capa do caderno especial Santos 466 anos do jornal A Tribuna - 26 janeiro de 2012



Fonte: A Tribuna (2012).

Todavia, a partir de 2014, uma combinação de crises internas e externas na Petrobras interrompeu os investimentos da empresa em Santos. O plano de estabelecer uma base de abastecimento do pré-sal na região foi abortado pela petrolífera. Os efeitos da redução dos investimentos da Petrobras e, posteriormente, da recessão econômica no país, mudaram a maré de negócios, impactando a transformação da paisagem urbana da cidade.

Como resultado desse processo, verifica-se um conjunto formado por torres residenciais de luxo, edifícios corporativos, conjuntos de uso misto e hotéis de redes internacionais compondo a paisagem urbana da cidade. Entretanto, uma parte significativa deles dispõe de grandes áreas ociosas, e em alguns casos, a sua totalidade, como veremos adiante.

Orientado pela reflexão lefebvriana (2008) de que a produção do espaço passou a ocupar um papel de protagonismo na reprodução do capital, bem como a partir da ideia de Harvey (2011) e Carlos (2011) sobre a produção do espaço e o deslocamento de capitais, perseguimos a hipótese de que a atual morfologia de Santos, na qual se encontram esse novo conjunto de edificações, revela um novo momento do processo de produção do espaço, que se vincula cada vez mais direta ou indiretamente a fluxos de capitais financeirizados. A implementação de instrumentos legais como os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e a securitização, por exemplo, abriram caminhos para novos negócios, articulando a produção imobiliária às finanças, o que aponta para a produção destes novos espaços como ativos que devem remunerar também os detentores de títulos imobiliários. De tal sorte, que essa produção entra no conjunto dos setores econômicos e está, portanto, sujeita às suas irracionalidades e externalidades. Ao mesmo tempo em que é necessariamente um processo que implica na produção de segregação socioespacial.

É fundamental ressaltar que, tal como proposto por Lefebvre, o espaço aqui é compreendido como produto social e histórico, resultado do trabalho humano. Trata-se do espaço vivido, elemento ativo do processo social. Não um espaço neutro, vazio, abstrato ou passivo. “O espaço não é um *objeto científico* descartado pela ideologia ou pela política; ele sempre foi político e estratégico” (LEFEBVRE, 2016, p.60).

Assim, observamos que nas duas últimas décadas, no caso de Santos, o processo de reprodução do espaço pode ser compreendido em três momentos. O primeiro foi iniciado por um projeto urbano de “revitalização” da área central, destinado à produção de espaços ligados ao lazer e ao turismo. Porém, num segundo momento foram os investimentos da Petrobras, associados às decisões do poder público municipal, que impulsionaram novos investimentos imobiliários na cidade, com destaque à produção de empreendimentos corporativos, com a construção de dezenas de edifícios na cidade. Num terceiro momento, a crise paralisa parte dos

investimentos e revela a singularidade desse processo de reprodução do espaço, seu caráter especulativo e profunda dependência de externalidades.

Com o propósito de compreender esse movimento, foi necessário investigar de que forma a implantação da sede e da base logística-operacional da Petrobras e o processo de reestruturação econômica pretendido impactaram na produção do espaço na cidade de Santos; identificar o papel do Estado, especialmente o poder municipal, nos projetos de reestruturação e renovação urbana e suas parcerias com a iniciativa privada; analisar o panorama das renovações urbanas realizadas nas décadas anteriores e quais são as continuidades e as rupturas com o que ocorreu a partir do anúncio da vinda da petrolífera para a cidade.

Henri Lefebvre, em seu movimento de superação da dialética marxista, foi o primeiro a apontar a hipótese de que, a partir da segunda metade do século XX (pós-guerra), a realidade urbana, inicialmente induzida pela industrialização, tornou-se dominante (sua indutora). Na sua visão, a urbanização impõe-se à escala mundial, superando o processo de industrialização, irradiando para além da fábrica a reprodução das relações de produção, sem que isto signifique que a indústria e os trabalhadores não tenham importância. “Creio que a empresa não é mais o lugar central onde se formam, simultaneamente, a riqueza, a mais-valia, as relações sociais de produção, o modo de produção como totalidade” (LEFEBVRE, 2016, p.158).

O capitalismo penetrou no mundo através da forma da mercadoria, de tal forma que até mesmo sua fonte produtora, o trabalho, transformou-se em mercadoria (força de trabalho). Mesmo bens não produzidos pelo homem, como a terra, tornaram-se mercadoria. A generalização da forma mercadoria também alcançou o espaço, que passa a ser produzido para troca, em detrimento do uso. “Nesse contexto, o próprio espaço assume a condição de mercadoria como todos os produtos da sociedade” (Carlos, 2015b). Mas o espaço não é uma mercadoria qualquer, a sua produção é, contraditoriamente, o lugar de reprodução da vida e da reprodução do capital.

Por meio da produção do espaço e da reprodução das relações sociais de produção (e não somente da reprodução dos meios de produção) o capitalismo conseguiu subordinar as esferas da vida social à lógica da mercadoria. Como descreve Alvarez (2017a, p. 66):

A sobrevivência do capitalismo se assentou não apenas na criação intensiva de mercadorias, mas também na transformação de bens

comuns em mercadorias, na extensão da propriedade privada e na busca incessante pelo capital, domínio do tempo, da cultura, dos corpos, dos desejos, através da fragmentação e hierarquização intensivas, só possível pela produção de um espaço sob a mesma lógica.

A partir dos anos 1970 nos países centrais, e mais tarde nos periféricos (no caso do Brasil, nos anos 1990), observa-se um movimento de deslocamento dos capitais direcionados às transformações em grandes centros urbanos. Para Carlos (2015a) esse momento se qualifica como reprodução do espaço e associa-se ao processo de mundialização do capital. Muitas áreas centrais foram objeto de projetos e intervenções urbanas; do mesmo modo, antigas áreas industriais e portuárias.

A reprodução do espaço urbano se intensificou sob a dominância financeira. “A busca da realização da mais-valia desloca-se fundamentalmente para a produção do espaço, num contexto que passa a ser marcado pela hegemonia do capital financeiro” (CARLOS, 2015a, p. 10). Hoje, a lógica financeira se impõe ao processo total de acumulação e reprodução capitalistas, “externa e estranha às necessidades da produção, foi internalizada no próprio espaço produtivo” (PAULANI, 2016, p. 532). Ela se reproduz por meio de ativos próprios, que garantem a participação de seus detentores na renda real produzida pela sociedade sem que eles estejam diretamente envolvidos em sua produção. Como afirmado por Leda Paulani (2016), o rentismo é um dos traços mais marcantes do processo atual de acumulação de capital, tendo se constituído como parte desse processo. No caso em tela, como veremos, o próprio edifício sede da Petrobrás foi construído sob essa arquitetura financeira.

David Harvey (2011) enfatiza que a territorialidade e a liquidez da terra ganharam nova dimensão com o suporte de novos instrumentos financeiros associados à propriedade imobiliária, que diminuíram as barreiras espaciais e aceleraram os prazos de retorno de investimentos, atraindo dessa forma cada vez mais capitais para a produção do espaço urbano. Nas palavras do geógrafo britânico (Ibidem, p.143), a “nova onda de urbanização dependia, como aconteceu antes, da inovação financeira para organizar o crédito necessário para sustentá-la”. Em Santos, o que o processo parece evidenciar é que a possível concentração de negócios na cidade impulsionou a produção da cidade como negócio.

Para expor a pesquisa, organizamos a dissertação em três capítulos. Iniciamos o primeiro capítulo com o movimento de expansão da cidade. Posteriormente,

discutimos os impactos da crise dos anos 1990 e a adoção das políticas neoliberais em Santos. E, por fim, abordamos como o poder local, na tentativa de reversão da crise capitalista, busca parcerias com a iniciativa privada para promover ações de requalificação urbana da região central da cidade, tendo como marco desse momento o programa Alegria Centro.

No segundo capítulo discutimos o surgimento dos novos negócios que passaram a movimentar a economia de Santos. Analisamos o processo de implantação da nova sede da Petrobras, que atraiu novos capitais e reiterou uma centralidade que estava sendo configurada pelo projeto de “revitalização” na área central; procuramos compreender os impactos que a perspectiva de investimentos bilionários da petrolífera tiveram na cidade. Igualmente, abordamos o papel do Porto de Santos nesse processo, destacando a série de investimentos anunciados/realizados em sua expansão e modernização.

Finalmente, no terceiro capítulo, tratamos da atividade imobiliária de incorporação na cidade de Santos: sua potência em revelar o papel fundamental da produção e da reprodução do espaço nas estratégias de acumulação e a produção da cidade como negócio, ao mesmo tempo em que engendra um espaço urbano ainda mais desigual. Em seguida, abordamos como, a partir do final de 2014, a petrolífera em crise paralisou investimentos na cidade e a consequência disso frente às expectativas e investimentos realizados: em como a própria produção da cidade como negócio também foi afetada. Por último, tratamos dos novos planos da municipalidade frente a crise e como ocorre a retomada da atividade de requalificação das áreas centrais de forma a atrair capitais.

1 Revalorização da área central de Santos

1.1 O movimento de expansão da cidade

Para compreendermos as transformações urbanas mais recentes e o seu sentido no município de Santos, consideramos importante mostrar, em linhas gerais, as determinações que engendraram a formação e desenvolvimento de seu núcleo urbano que, desde muito cedo, teve sua estrutura formada para viabilizar a circulação de mercadorias, pessoas e capitais não locais. Deste modo, elementos centrais da estrutura urbana do município, como por exemplo, a ferrovia, o porto e a bolsa do café, foram criados por demandas externas (inclusive além-mar), produzindo em Santos uma centralidade dos negócios no litoral paulista. Essa centralidade é marcada por momentos distintos de pujança e/ou arrefecimento, mas se consolidou no município, hoje sede da Região Metropolitana da Baixada Santista. Como os projetos urbanos e os investimentos imobiliários recentes concentram-se em áreas urbanas plenamente consolidadas e marcadas por essas estruturas, consideramos a importância de um breve relato de sua formação e expansão urbana.

Santos foi elevada à categoria de Vila em 1546, sua ocupação e urbanização originaram-se nos atuais bairros do Centro e Valongo (com funções predominantemente militares e administrativas), próximos ao porto e ponto de acesso ao planalto paulista. Tendo alcançado a condição de cidade em 1839, depois de séculos de pouca relevância e estagnação no período colonial, a partir da segunda metade do século XIX passa por profundas transformações sociais, econômicas e espaciais, impulsionadas principalmente pelos ganhos gerados pela exportação da maior fonte de riqueza do país no período, o café. A cidade entra na rota da expansão capitalista, com a intensificação dos deslocamentos de mercadorias, capitais e pessoas, propiciada pela revolução nos transportes, com o advento dos trens e navios a vapor.

Figura 3 – Panorama de Santos – 1880

Fonte: FERREZ, Marc (1880). Acervo Instituto Moreira Salles.

O Brasil tornou-se o maior produtor mundial de café no século XIX e, ao final dele, a província de São Paulo superava a do Rio de Janeiro como a principal região produtora do país, e o Porto de Santos tornou-se a rota de exportação da produção de toda a província. A partir de então, há um crescimento vertiginoso da população de Santos, a exemplo do que também ocorreu na cidade de São Paulo. Nesse quadro de profundas transformações da cidade, os limites estabelecidos desde o século XVII começam a se alargar (LANNA, 1996).

É nesse momento que se implanta uma das estruturas que será central na produção do urbano de Santos. A ferrovia São Paulo Railway, inaugurada em 1867, ligando porto e planalto, tem profunda relevância nesse processo, ao proporcionar maior agilidade no transporte da produção de café ao Porto de Santos e incrementar as relações da cidade com o planalto. É a primeira estrada de ferro da província, concessão inicialmente feita ao Barão de Mauá, que posteriormente é transferida para a companhia inglesa, que conclui a obra e a mantém sob controle até 1946. A implantação da estrada de ferro amplificou o vínculo do porto de Santos com a cidade de São Paulo, de tal forma que o porto passa a ser um condicionante significativo do desenvolvimento de ambas as cidades. “A ligação com São Paulo, que Caio Prado denominou de cidades casadas, cindindo a função de porto e centro distribuidor, constitui-se em fenômeno único da malha urbana brasileira” (LANNA, 1996, p.38).

Figura 4 – Ferrovia São Paulo Railway - Ponte da Grota Funda – 1876



Fonte: FERREZ, Marc (1876). Acervo Instituto Moreira Salles.

A chegada da ferrovia acabou por acelerar a necessidade de reforma e modernização da estrutura portuária, tendo em vista que o sistema de trapiches e pontes de madeira não comportavam mais o volume da produção cafeeira que alcançava a cidade pela via férrea, transformando-se num entrave à exportação do produto. Nesse contexto, a modernização do porto passa a tomar forma a partir de 1892, com a construção e operação dos primeiros 260 metros de cais, sob concessão da Companhia Docas de Santos (CDS), de propriedade da firma Gaffrée e Guinle, sediada no Rio de Janeiro.

Importante agente da transformação espacial da cidade, a Companhia Docas, apropriou-se de áreas, fazendo desaparecer antigos lugares e usos, ela “mudou a fisionomia de extensas faixas de terra e mar, fazendo aterros, construindo armazéns e linhas de bonde, especulando com terras” (LANNA, 1996, p. 246). Inicialmente a concessão da companhia teria um prazo de 39 anos, no entanto, sucessivas autorizações de prolongamento da extensão do cais, implicaram também na extensão temporal da concessão, que passou a ser de 90 anos, findando apenas em 1980.

Figura 5 – São Paulo Railway, Porto de Santos – 1880



Fonte: FERREZ, Marc (1880). Coleção Gilberto Ferrez / Instituto Moreira Salles.

Outro impacto fundamental na paisagem da cidade gerado pela construção do cais e seus armazéns pela CDS é a restrição de acesso à orla marítima na área do porto. “Os muros do cais fizeram com que o mar ficasse, nessa região, invisível para a cidade” (LANNA, 1996, p. 95). A questão da frente para o mar na área central ressurgirá mais de cem anos depois, nos planos de requalificação da região e na expectativa de reinserção ao urbano de áreas abandonadas pela atividade portuária.

Figura 6 – São Paulo Railway, Cais do Porto de Santos e Armazém – 1892



Fonte: FERREZ, Marc (1892). Coleção Gilberto Ferrez / Instituto Moreira Salles.

Com a intensificação do movimento ferroviário e portuário, o bairro do Valongo se caracterizou como lugar de armazéns e depósitos, e também local de habitação de estivadores, portuários e empregados do comércio, em precárias condições sanitárias. É neste momento que se inicia o “abandono” das elites deste fragmento de espaço da cidade (MALAVSKI, 2012). Dessa forma, parte de sua população se deslocou em direção aos bairros do Paquetá e Vila Nova, e mais tarde para a Vila Mathias (LANNA, 1996), configurando o território que hoje é considerado o centro histórico da cidade.

Figura 7 – Embarque de café no Porto de Santos – 1902 ou 1903



Fonte: Gaensly, Guilherme (1902/3). Acervo APESP.

O rápido crescimento da população santista ao final do século XIX⁵, foi um elemento que favoreceu a especulação imobiliária em função da pressão relacionada às necessidades habitacionais. Desde aquele momento, o acesso à moradia se realizava em condições precárias e insalubres para parte significativa dos trabalhadores, pois as únicas possibilidades de moradias eram os cortiços ou as encostas dos morros. No entanto, tal cenário garantia altas rendas aos proprietários e intermediários que sublocavam partes dos imóveis ao maior preço possível (LANNA, 1996). Em fins do século XIX e início do XX (LANNA, 1996, 118):

⁵ Em 1854 a população da cidade era de 7.855 habitantes, em 1872, após sucessivas ondas epidêmicas a atingirem, cresceu para 9.781. Em 1913, após elevado crescimento e controle das doenças, a cidade alcançou 88.967 habitantes, dos quais quase 45% eram estrangeiros (LANNA, 1996).

[...] os cortiços eram a forma característica de habitação popular nas grandes cidades brasileiras deste período, em Santos eles primavam pela abundância e precariedade constituindo a fortuna de alguns, os precários meios de sobrevivência de outros e a causa das péssimas condições de vida da imensa maioria da classe trabalhadora, negra ou branca.

Segundo a autora (1996), nesse período a população da cidade foi atingida por diversas epidemias (febre amarela, malária, varíola, peste bubônica e tuberculose). O final do século XIX é um momento no qual a mortalidade superou a natalidade na cidade, que manteve crescimento populacional por conta das altas taxas de migração e imigração. Além do porto ser um potencial de entrada de doenças, as características naturais da cidade, como o clima quente e úmido, terreno pantanoso, as condições precárias de habitação da maior parte de sua população, a ausência de rede de coleta de esgoto e do fornecimento de água potável favoreciam a disseminação das doenças. Além de ameaçar a cidade e o funcionamento do seu porto, causando prejuízos aos negócios, tais epidemias também se tornaram um risco à toda província, pela possibilidade de interiorização dessas doenças devido ao intenso deslocamento de pessoas facilitado pela ferrovia.

Para Andrade (1991), foi em função desse contexto que a partir de 1892, o governo do Estado promoveu uma série de intervenções em Santos, a fim de combater a propagação das epidemias e garantir a plena continuidade dos negócios portuários. Inicialmente, Estevam Fuertes, professor da Universidade de Cornell (EUA), foi contratado para elaborar um plano de saneamento para a cidade. Na sequência desse processo foram criadas a Comissão Sanitária de 1993, o Código Sanitário do estado (1894) e o Código de Posturas de Santos (1897). Outras duas comissões estaduais foram posteriormente constituídas, em 1896 e 1897, mas não conseguiram solucionar a questão dos esgotos e epidemias na cidade

Ainda que não tenham alcançado êxito quanto ao combate das epidemias, as intervenções urbanas de caráter higienista tiveram como alvo as habitações coletivas dos trabalhadores e promoveram a liberação de terras ao crescente mercado imobiliário da cidade, por meio da repressão/demolição e de modificações das normas legais que visavam impedir a construção e a existência delas (LANNA, 1996; ANDRADE, 1991). Como descreve Andrade (1991, p.56):

As intervenções higienistas sobre os cortiços existentes na cidade sucederam-se de modo violento e autoritário, conjugando-se com

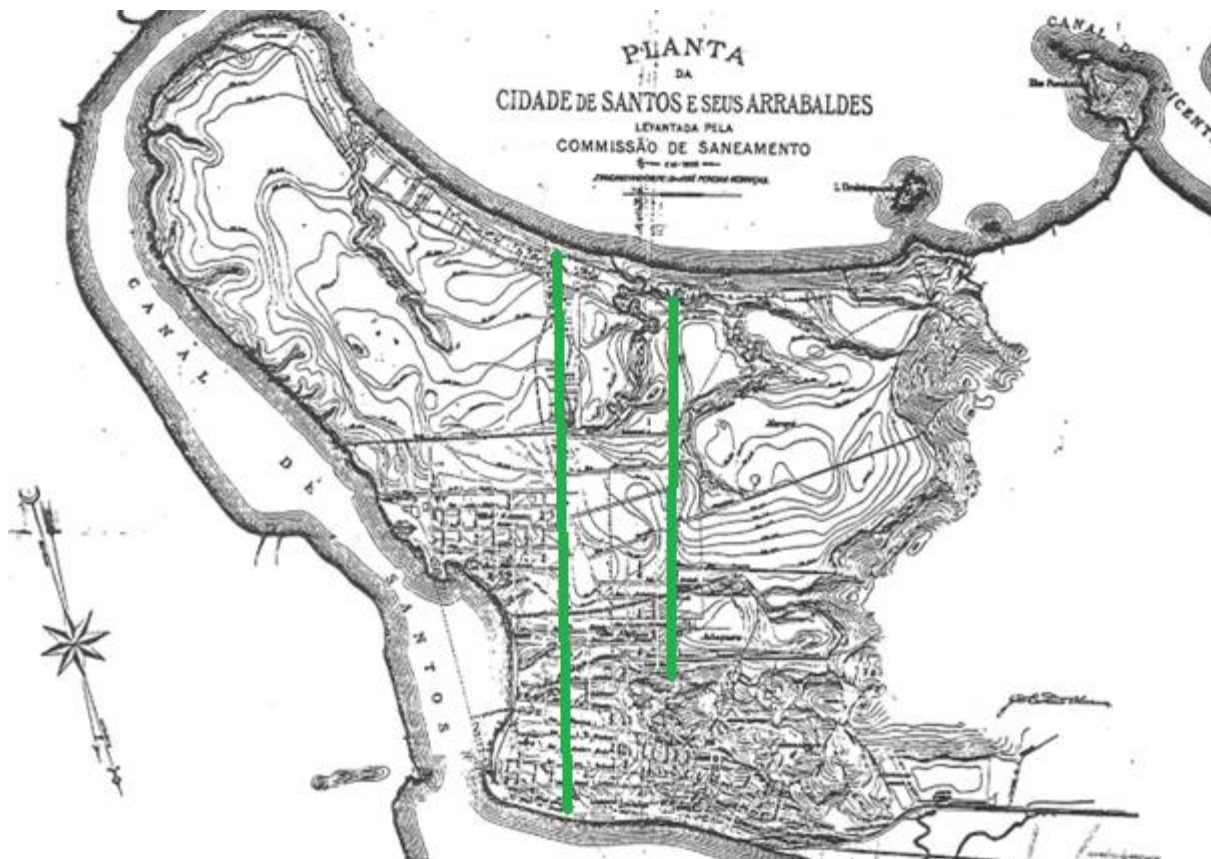
propostas de construção de vilas operárias e “familistérios”, que tampouco foram levadas a termo [...]

A partir das obras conduzidas pelo engenheiro sanitarista Saturnino de Brito, em meados dos anos 1900, Santos torna-se lugar pioneiro em intervenções urbanísticas de plano geral (LANNA, 1996). Brito promove na cidade uma das primeiras obras do planejamento modernista no país (ANDRADE, 1991). Foram construídos em Santos cerca de 80 quilômetros de rede coletora e mais de 17 quilômetros de canais para águas pluviais, drenando suas áreas pantanosas. Além de combaterem as epidemias as obras do engenheiro também tiveram forte impacto na transformação da estrutura urbana da cidade. Conforme dito por Lanna (1996, p.82):

Esse amplo processo além de demolir criava novo espaço urbano. Mais segmentado socialmente, menos promíscuo nos dizeres de então. Esquadrinhava a cidade, criava espaços abertos, avenidas, jardins, largos e praças para a circulação do ar e disciplinarização e organização dos usos. Uma cidade para o progresso. Descobriam-se novos lazeres, a fruição da cidade disciplinada, o gosto pelo footing, a emergência de um prazer – a beira-mar e a invenção da praia.

É importante destacar que, nesse momento, as obras de saneamento e drenagem possibilitaram o início da ocupação da orla da praia, mais tarde tomada pelos edifícios destinados à segunda residência, conforme demonstrou Seabra (1979). Desde o final do século XIX, as famílias mais ricas da cidade mantinham chácaras e casas de veraneio na região da orla, então conhecida como “Barra”. O percurso entre a Cidade (região central) e a orla era realizado por meio dos bondes que percorriam as avenidas Ana Costa e Conselheiro Nébias. A abertura destas avenidas, em 1887 e 1867, respectivamente, foi o eixo estruturador da expansão da cidade em direção à Barra (orla). Essas duas vias estão entre as mais importantes da cidade até hoje, com alta concentração de serviços, comércios e residências. É também entre as duas avenidas e suas redondezas que no futuro serão concentrados a maior parte dos edifícios corporativos construídos na cidade.

Figura 8 – Mapa de Santos de 1903 com as Avenidas Conselheiro Nébias e Ana Costa destacadas



Fonte: Adaptado pelo autor com imagem de Novo Milênio / Arquivo Público do Estado de São Paulo

Observa-se, então, um movimento desde as primeiras décadas do século XX do deslocamento dos investimentos públicos e privados para outras áreas, além do núcleo urbano inicial da cidade. Segundo Malavski (2011, p.40) as “elites abandonam o centro em busca de terrenos mais amplos para a construção de palacetes ajardinados e longe do porto e seus problemas” de modo que, na década de 1930, a burguesia da cidade tinha se estabelecido em caráter definitivo na região da orla, entre os bairros do Gonzaga e do Boqueirão, em área delimitada pelas duas avenidas citadas acima, posteriormente denominada como Vila Rica (SEABRA, 1979).

Como apontado por Maziviero (2016), dois vetores distintos de crescimento urbano se consolidam no período na cidade: o vetor da “valorização imobiliária”, que seguiu rumo à orla marítima; e o “vetor da exclusão”, que compreendeu a zona noroeste, os morros e parte da zona da central da cidade, onde alguns dos antigos casarões que abrigavam a elite santista foram transformados em cortiços. Segundo Santos (2008), a intervenção estatal viabilizou o movimento em direção às praias ao

promover o reordenamento urbano da cidade, especialmente com as grandes avenidas e o sistema de transporte. Ao longo da segunda metade do século, o bairro do Gonzaga se estabeleceu como um importante polo comercial e de serviços, principalmente após a construção de dois shoppings, o Parque Balneário (1977) e o Miramar (1987), despontando como uma nova centralidade na cidade. É também no bairro que está localizada a Praça da Independência⁶, que se transformou em ponto de manifestações políticas, sociais, culturais e esportivas na cidade, tal como ocorre na Avenida Paulista, em São Paulo.

Figura 9 – Praça da Independência e Avenida Ana Costa, Gonzaga - 1931



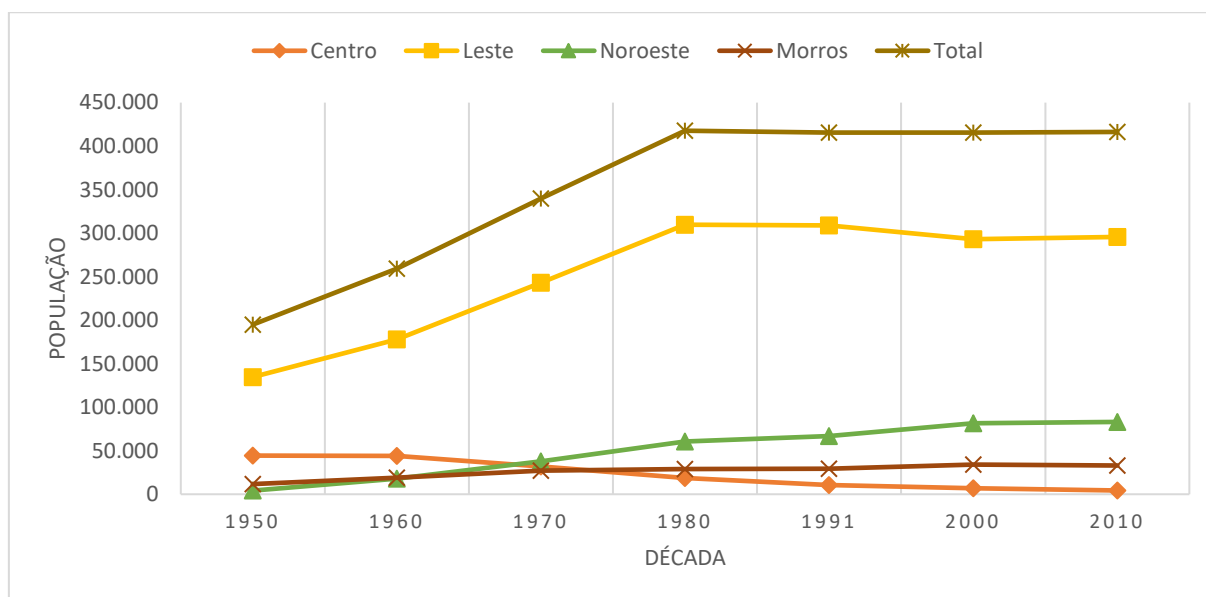
Fonte: Novo Milênio / Coleção Allen Morrison

Apesar de manter função comercial e ampla rede de serviços, a região do centro histórico foi sendo esvaziada de sua função habitacional. É especialmente à noite, quando os trabalhadores e frequentadores do comércio da região retornam às suas casas, que o centro fica “esvaziado”. Tal como descrito por Alves (2010, p. 101), ao relatar processo semelhante no centro da metrópole paulista, “todo um equipamento público (água, luz, esgoto, telefonia, sistema de transportes, gás etc.)

⁶ Inaugurada em 1922, em meio às comemorações do centenário da Independência do Brasil.

fica ocioso no período noturno. De lugares de encontro, das possibilidades durante o dia, passa a interditos e perigosos à noite”. Barros e Carriço (2019) chegam a utilizar o termo “diáspora” para qualificar a intensidade do contínuo processo de esvaziamento da função habitacional dos bairros que compõem a área central da cidade (gráfico 1).

Gráfico 1 - Evolução da população na área insular de Santos por regiões (1950-2010)



Fonte: Barros e Carriço (2019). Elaboração própria.

Em 1968 foi aprovado o primeiro Plano Diretor Físico de Santos que, atendendo aos desejos do mercado imobiliário e consolidando a tendência de adensamento vertical, fixou um alto coeficiente de aproveitamento⁷ para a zona da orla. O mesmo plano, seguindo a tendência de usos monofuncionais, privilegiou o uso comercial da zona central, vetando seu uso habitacional. Apenas em 1998, após três décadas de proibição, a legislação municipal permitiria novamente o uso residencial no centro da cidade. Tal política acabou por contribuir com a intensificação da ocupação irregular dos antigos casarões da região como cortiços (MALAVSKI, 2011).

Apesar de ter uma perda parcial de suas funções, a região manteve a centralidade político-administrativa (sede da Prefeitura, Câmara dos Vereadores, secretarias municipais), o Fórum, muitos dos serviços portuários e parte significativa do comércio popular. Entretanto, foi sendo construída socialmente uma imagem de

⁷ Coeficiente de aproveitamento representa quanto pode ser construído em relação ao tamanho do lote.

abandono da área central da cidade, bastante reforçada pela imprensa local. Como enuncia Malavski (2011), tal construção é associada à apropriação popular da região e sua rejeição como área de moradia, lazer e comércio pelas classes mais ricas da cidade, não como resultado da falta de investimentos do poder público nos equipamentos urbanos e na infraestrutura da área, direcionados para outras áreas da cidade, culminado num processo de desvalorização econômica do lugar. Como afirmado por Alves (2010), a degradação dos lugares acaba imputada à ação da população de baixo poder aquisitivo, ao invés dela se apresentar como consequência do abandono a que tais lugares são submetidos pelo Estado, que dirige investimentos às áreas da cidade que garantam maior desenvolvimento da produção e rendimentos econômicos.

Ao final do século XX, em meio à escassez de novos espaços para a produção imobiliária da cidade, a prefeitura elegeu a área do centro histórico como alvo potencial para intervenção, em meio à crise econômica que atingiu a região e todo o país, demonstrando a importância que o processo de reprodução do espaço assume na tentativa de reversão da crise capitalista. Nas palavras de Paula Malavski (2011, p. 42):

A partir dos anos 90 do século XX, este processo de “resgate”, de (re)valorização do centro histórico, foi uma oportunidade de reprodução do capital nestas áreas “livres e abandonadas”, por meio de novas leis de Uso e Ocupação do Solo Urbano na cidade, visando fazer retornar investimentos para o local.

1.2 A crise dos anos 1990 e as políticas neoliberais

Nos anos 1990, o Porto de Santos e a Companhia Siderúrgica Paulista (COSIPA), em Cubatão, maiores empregadores de toda Baixada Santista, demitiram um contingente expressivo de trabalhadores sob o discurso de necessidade de modernização e aumento de produtividade e eficiência. O período foi marcado por mudanças institucionais, estruturais e operacionais no porto, sendo a mais fundamental a aprovação da Lei de Modernização Portuária (lei n.º 8.630/93), que abriu os portos do país à privatização e modificou o caráter de contratação de seus trabalhadores, ao retirar a organização e contratação de mão de obra dos sindicatos.

Segundo descrito por Vianna (2011), a Companhia Docas do Estado de São Paulo (CODESP) passou a ter apenas funções administrativas, iniciando um processo

de eliminação de postos de trabalho. Os serviços de carga e descarga de mercadorias foram privatizados, por meio de cessão de áreas públicas às empresas operadoras portuárias. Tal marco jurídico também restringiu o poder dos sindicatos a partir da criação do Órgão Gestor da Mão de Obra (OGMO), que sob a administração majoritária dos operadores portuários privados, passou a intermediar a contratação dos trabalhadores avulsos (VIANA, 2011).

Conforme pesquisa de Vazquez e Assunção (2011), após uma década de implementação da Lei de Modernização Portuária (entre 1996 e 2006), a massa salarial dos trabalhadores portuários de Santos teve queda de quase 45%. Os autores indicaram que os lucros decorrentes do ganho de produtividade na atividade portuária não foram apropriados pelos trabalhadores que, ao contrário, tiveram perdas salariais significativas na década analisada pelo estudo. Também apontaram a consequência dessa perda em outros setores da economia local, especialmente no setor terciário, dado que a atividade portuária era a força motriz da economia regional.

A onda de privatizações também alcançou as indústrias de Cubatão⁸. Em 1993 foram privatizadas duas dentre as três maiores produtoras do polo, a Cosipa e a Ultrafertil (ambas com portos privados no complexo portuário santista). O resultado das privatizações para a região foi a demissão de um contingente expressivo de trabalhadores. O aumento do desemprego e a queda de rendimento dos trabalhadores pôde ser verificado nos resultados do estudo “Mercado de trabalho: remuneração, idade, sexo e instrução”, do Núcleo de Pesquisas e Estudos Socioeconômicos (NESE) da Universidade Santa Cecília, que analisou os dados da RAIS (Relação Anual das Informações Sociais) dos anos de 1985, 1990, 1995 e 2000, para a cidade de Santos. O número de postos de trabalho passou por muitas variações no período, mas a partir de 1995 teve grande queda, de tal forma que o número de trabalhadores empregados em 2000 era menor do que em 1985, com remuneração média também decrescente.

Esta situação de Santos não foi isolada e, a nosso ver, se relaciona à primeira onda das políticas neoliberais no Brasil, que teve início no governo Fernando Collor

⁸ Após emancipar-se de Santos, em 1949, constituiu-se na cidade a partir da década de 1950, um polo industrial petroquímico e siderúrgico, voltado para a produção de insumos à indústria de bens duráveis instalada no planalto. Dezenas de indústrias dos mais diversos tipos fizeram parte do polo industrial de Cubatão.

(1990/1992), sendo continuada pelos governos que o seguiram, de Itamar Franco (1992/1994) e de Fernando Henrique Cardoso (1995/2002). As reformas implementadas pelo Estado brasileiro no período foram marcadas pela abertura da economia ao capital estrangeiro e as privatizações de empresas estatais.

O neoliberalismo emerge como resposta da classe capitalista à crise de acumulação, decorrente da queda da taxa de lucro a partir dos anos 1970, em oposição à política de regulação estatal e do Estado de bem-estar social, manifestada no nível das cidades por meio da condução do planejamento urbano pelo Estado. Com o discurso de defesa da liberdade individual e do livre-mercado, a reestruturação capitalista neoliberal, sob a liderança mundial de Estados Unidos e Reino Unido, representou forte repressão aos trabalhadores, redução salarial e diminuição da prestação de serviços sociais pelo Estado, num claro ataque ao poder econômico-social do trabalho, encarado como obstáculo ao contínuo acúmulo de capital. De acordo com Harvey (2011, p.141):

A receita era simples: esmagar o poder da classe trabalhadora, dar início ao arrocho salarial, deixando o mercado fazer seu trabalho e, ao mesmo tempo, colocando o poder do Estado a serviço do capital, em geral, e do investimento financeiro, em particular.

Além da ofensiva à classe trabalhadora, o período também é marcado pela transição da centralidade da indústria no processo de acumulação à dominância financeira (HARVEY, 2011; CARLOS, 2011; ALVAREZ, 2015), com a liberalização dos movimentos de capitais e a desregulação monetária e financeira – inicialmente pelos EUA e Reino Unido e, posteriormente, pelos demais países. A busca por alocar o excedente de capital a taxas de lucro maiores que as alcançadas na esfera produtiva foi acompanhada por forte pressão sobre os Estados para a desregulamentação e abertura do mercado financeiro. Segundo François Chesnais (1996, p.15) o

“crescimento espetacular” da esfera financeira impulsiona todo o processo de mundialização da economia. Nesse contexto, destaca-se a dinâmica específica que garante o crescimento do estoque de ativos financeiros em ritmos qualitativamente superiores aos do investimento, do PIB ou do comércio exterior.

Segundo Alvarez (2012), no cenário de enfraquecimento do Estado nacional como provedor de serviços, associado à existência de grandes fluxos de capital financeiro em busca de rendimentos, a possibilidade dos governos locais constituírem empréstimos diretos, sem intermediação do Estado nacional, especialmente por meio

de recursos das agências de fomento internacionais, foram condições que estimularam as políticas espaciais urbanas, chamadas de requalificação, no escopo do que se chamou de empreendedorismo urbano. Os governos locais, viam nessas políticas, um uma possível “reversão da crise”.

Tal modelo foi amplamente difundido no Brasil. Cidades como São Paulo e Rio de Janeiro buscaram se adequar às novas demandas da economia global e da competitividade internacional, almejando alcançar o suposto lugar de uma “cidade global”. No caso de Santos, a situação de crise que se revelava no desemprego, na diminuição de arrecadação, da massa salarial que circulava no município, o espaço também é mobilizado como estratégia para reverter a crise. Ao mirar a captação de parte do movimento de retorno dos capitais aos centros urbanos, os administradores da cidade investiram em ações de requalificação de fragmentos da área central da cidade, tal como veremos adiante.

1.3 Um centro alegre para quem?

Inicialmente foram realizadas pequenas intervenções voltadas, sobretudo, para a requalificação do patrimônio edificado. Uma das primeiras iniciativas de requalificação na área central ocorreu através do projeto Cores da Cidade, parceria da Prefeitura Municipal de Santos (PMS) com a Fundação Roberto Marinho e a empresa Tintas Ypiranga, em 1995, na administração de David Capistrano, do Partido dos Trabalhadores (PT), prefeito da cidade no período de 1993 a 1997. Santos foi a primeira cidade paulista a participar do projeto, que promovia a pintura das fachadas de imóveis históricos e que fora anteriormente implementado no Rio de Janeiro, Recife e Curitiba⁹.

As razões da escolha da cidade foram seu conjunto arquitetônico e, não menos importante, a legislação municipal que concedia isenção fiscal aos proprietários de imóveis que aderissem ao projeto, a lei 640/89 estabelecia isenção de IPTU para a recuperação de edifícios de interesse histórico e arquitetônico e a lei 40/91 estabelecia

⁹ FERNANDES, M. Projeto recupera cores originais. Folha de São Paulo, Santos, 31 out. 1995. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/10/31/cotidiano/10.html>> Acesso em 7 out. 2022.

isenção total de ISS nas obras de restauração de edifícios de interesse histórico e arquitetônico.

Ainda na década de 1990, empresários e proprietários de imóveis do Centro se uniram a fim de pressionar o poder público pela revalorização da área, o que culminou em 1994 na criação da Associação Centro Vivo – Sociedade Pró-Revalorização do Centro de Santos, inspirada na Associação Viva o Centro da cidade de São Paulo (SANTOS, A., 2008). O objetivo da associação era o de promover a “revitalização do centro histórico” e resgatar a importância da área na vida econômica e social da cidade. "O grande orgulho da Associação Centro Vivo é que conseguimos colocar essa preocupação (com o patrimônio histórico) na cabeça do santista. O mundo todo estava fazendo, e Santos, não", declarou Eduardo Carvalhaes Filho, presidente da associação, à Folha de São Paulo em dezembro de 2000¹⁰. Fica claro, portanto, que o que estava em jogo era, de fato, elaborar uma estratégia de valorização imobiliária, que teria como álibi a preservação do patrimônio histórico.

O projeto de revalorização da área central ganhou forma a partir da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do município de Santos, Lei Complementar (LC) 311/98, aprovado no final de 1998, sob a administração de Beto Mansur, do Partido Popular Brasileiro (PPB), prefeito da cidade entre 1997 e 2004. Elaborado sob a égide de um planejamento empreendedor, o plano estabeleceu o *turismo como setor prioritário de ação* e a busca da participação da iniciativa privada como uma das diretrizes da cidade. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular (LUOS-AI), LC 312/98, complementar ao plano diretor, foram criados os Corredores de Proteção Cultural (CPC) na área central, mais tarde ampliados para Área de Proteção Cultural (APC), e concedidos incentivos fiscais e urbanísticos para promover a requalificação dos imóveis.

Além das isenções de IPTU e de ISS da obra, a legislação também contemplou a possibilidade de transferência de potencial construtivo ao proprietário de imóvel no CPC para empreendimentos em um dos Corredores de Desenvolvimento e

¹⁰ SIQUEIRA, F. Agitação em Santos vai até o centro. Folha de São Paulo, Santos, 23 dez. 2000. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2312200025.htm>> Acesso em 7 out. 2017.

Renovação Urbana (CDRU), situados em grandes eixos viários da cidade, com a permissão de negociação desse benefício a empreendedores imobiliários.

Nesse contexto ocorreu a sanção da LC nº470, de 05 de fevereiro de 2003, que criou o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos - Alegria Centro, o principal marco na política urbana de revalorização do centro histórico da cidade. Os objetivos enumerados no Art. 4º da lei do Alegria Centro são:

I – promover intervenções urbanas na área de abrangência visando melhoria na paisagem urbana;

II – criar incentivos fiscais para investidores privados interessados em recuperar ou conservar os imóveis instalados na área de abrangência;

III – promover a preservação e recuperação do meio ambiente construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico;

IV - desenvolver ações que potencializem a implantação de atividades econômicas, turísticas e culturais na área de abrangência;

VI – incentivar a implantação de comércio varejista de qualquer natureza e prestações de serviços nos logradouros públicos destinados para funcionamento destes estabelecimentos pelo período de 24 (vinte e quatro) horas nas áreas de abrangência¹¹.

Como se observa, nenhuma linha sobre a manutenção da população pobre que já habitava a área central. Todos os esforços e incentivos estavam alinhados com a recuperação física dos imóveis e atração de atividades econômicas à cidade.

O projeto Alegria Centro prevê a concessão de incentivos fiscais e tributários às empresas instaladas na APC que restaurassem seus imóveis, classificados pelo programa em quatro níveis de proteção. No nível um, estão os imóveis que contam com proteção integral, em que não podem ser alterados fachadas, telhados ou o interior dos imóveis. No nível dois, devem ser preservadas as fachadas e telhados, sendo permitidas alterações na parte interior. Já o nível três determina que apenas o volume do edifício seja mantido, o que permite mesmo a demolição e construção de novo imóvel, desde que este tenha o mesmo tamanho do anterior. No nível quatro, os proprietários estão autorizados a demolir e construir outro imóvel, independentemente do tamanho do anterior e respeitando a legislação da área de construção.

¹¹ O item V foi integralmente vetado.

As associações empresariais da cidade, que tradicionalmente tiveram destacada atuação na pressão por obras, incentivos e isenções fiscais da PMS na região, apoiaram e festejaram o projeto, como pode ser observado em notícia publicada no Diário Oficial de Santos, no dia seguinte à sanção da lei:

Empresários elogiam iniciativa da Administração Municipal

Reconhecido como um projeto audacioso, amplo e imprescindível para a retomada do crescimento econômico do Município, o Alegria Centro recebeu aprovação dos empresários presentes ao ato solene. A possibilidade de atrair novos investimentos, gerando renda e ampliando o mercado de trabalho, além de assegurar a preservação do patrimônio histórico de Santos, foram alguns dos benefícios apontados pelos empresários no conceito geral do programa.

“É a melhor oportunidade que Santos tem, e você vê essa alegria estampada no rosto de cada um, de retomar o crescimento. A infraestrutura que está plantada aí, com a revitalização de ruas, praças e edifícios históricos, além de Bonde Turístico, já é suficiente para atrair mais gente para Santos”, disse José Moreira da Silva, presidente da Associação Comercial de Santos.

“Depois de uma luta de um ano e meio para aprovação do Alegria Centro, hoje foi um dia coroado não só para o Centro, mas para a Cidade toda. Nós estamos vendo um astral positivo, em que todos estão empenhados em trabalhar pela Cidade, e isso já está atraindo a atenção de empresários de fora, o que vai representar a redenção de nosso Município”, afirmou Amadeu Lopes Louzada, presidente da Câmara dos Dirigentes Lojistas de Santos.

“Existe a possibilidade de termos novos empresários se estabelecendo no Centro, e por isso, espero que os proprietários dos imóveis tenham consciência de que devem dar sua contribuição, sem exigir aluguéis abusivos. Da mesma forma, existe uma perspectiva de crescimento, mas antes temos que restaurar os imóveis deteriorados”, afirmou Alberto Weberman, presidente do Sindicato do Comércio Varejista de Santos¹².

Podemos notar que o discurso dos empresários é análogo ao dos ideólogos do planejamento estratégico, de que o poder local deve adequar-se às novas demandas da economia global e da competitividade internacional, assumindo a tarefa de superação da crise, através da realização de políticas empreendedoras e inovadoras de transformação de determinados fragmentos da cidade, no caso a área central de Santos, para atrair fluxos de capitais e de turistas (consumidores).

¹² Diário Oficial da Cidade de Santos, edição de 6 Fev. 2003. Disponível em: <<https://diariooficial.santos.sp.gov.br/edicoes/leitura/mobile/2003-02-06/3>>. Acesso em 7 jul. 2022.

No planejamento estratégico as cidades são pensadas numa lógica empresarial, em competição umas com as outras num mercado global de cidades. “É a constatação da competição entre cidades que autoriza a transposição do modelo estratégico do mundo das empresas para o universo urbano” (VAINER, 2009, p. 90). A cidade deve tornar-se um sujeito ativo na competição. Mas pelo que compete? A competição se dá pela atração de capitais, via fundos, turistas, eventos etc. Tal como declaram dois de seus principais ideólogos (CASTELLS; BORJA, 1996, p. 160):

O governo local deve promover a cidade para o exterior, desenvolvendo uma imagem forte e positiva apoiada numa oferta de infra-estruturas e de serviços (comunicações, serviços econômicos, oferta cultural, segurança etc.) que exerçam a atração de investidores, visitantes e usuários solventes à cidade e que facilitem suas “exportações” (de bens e serviços, de seus profissionais etc).

Tais projetos de renovação urbana prosperaram a partir das décadas de 1970 e 1980, em cidades estadunidenses e europeias, em meio a uma crise interna do capitalismo, que mobilizou novas estratégias das classes dominantes, com o objetivo de garantir a continuidade do processo de acumulação. Desenvolve-se uma nova concepção de planejamento, nomeado “estratégico”, de estreitos vínculos entre os setores público e privado, transformados em “parceiros”. Conforme descrito por Harvey (2005, p.167):

Nos anos recentes, em particular, parece haver um consenso geral emergindo em todo o mundo capitalista avançado: os benefícios positivos são obtidos pelas cidades que adotam uma postura empreendedora em relação ao desenvolvimento econômico. Digno de nota é que esse consenso, aparentemente, difunde-se nas fronteiras nacionais e mesmo nos partidos políticos e nas ideologias.

São políticas de renovação urbana, que tem a parceria público-privada como peça primordial, que priorizam “o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria de condições num território específico” (HARVEY, 2005, p. 167). Para David Harvey (2005), tais intervenções tem o potencial de desviar o foco e recursos dos problemas mais amplos da cidade, e, mesmo em cidades com grande progresso urbano, como Nova Iorque, estas políticas têm contribuído para aumentar as diferenças de riqueza e de renda, assim como para ampliar o empobrecimento urbano.

Segundo Alvarez (2012, p.76), a adoção de projetos de natureza mercadológica por administradores das cidades brasileiras e latino-americanas, a partir da década

de 1990, com extrema desigualdade social, é ainda mais nociva que a identificada por Harvey em Nova Iorque, na medida em que promove a drenagem de recursos públicos em porções restritas da cidade, acabando por produzir “ilhas de centralidade imobiliária num mar de pobreza e, invariavelmente, se realiza com a expulsão de favelados ou trabalhadores pobres”. Esse processo descrito pela autora parece coadunar-se com o observado no projeto Alegria Centro de Santos.

Santos foi outrora intitulada de “Barcelona Brasileira”, por conta da luta dos trabalhadores portuários e da intensa atividade sindical compartilhada pelas duas cidades no início do século XX, com significativa parcela de imigrantes espanhóis na cidade brasileira no período (LANNA, 1996; TAVARES, 2001)¹³. Entretanto, contemporaneamente, a inspiração da cidade catalã se transporta para outra esfera. As intervenções urbanas planejadas na cidade estavam relacionadas às iniciativas de produção de lugares do turismo e entretenimento cultural que de acordo com seus promotores, eram inspiradas em intervenções realizadas em outras cidades do Brasil, como Belém, Recife e Rio de Janeiro e do exterior, como Buenos Aires e Barcelona¹⁴. Tratava-se fundamentalmente de reabilitar, refuncionalizar e promover o patrimônio edificado para uso cultural e turístico e para a criação de uma rede comercial mais sofisticada na área.

A implementação do programa Alegria Centro em Santos, nesse contexto, teve ênfase na melhoria da paisagem urbana. Para Paula Malavski (2011, p. 29), o programa:

[...] Pressupõe que sua realização garantirá a geração de empregos, aumento na arrecadação de impostos, pelo desenvolvimento do

¹³ No início do século passado era maciça a presença de imigrantes na cidade. Em 1913 compunham 44,7% (39.802) da população total de Santos. Os espanhóis compunham 9%, em número menor apenas que os portugueses, que eram 25% da população santista (LANNA, 1996).

¹⁴ Com o “sucesso” da realização das Olimpíadas de 1992, o “modelo Barcelona”, que seguiu a lógica do planejamento estratégico, tornou-se um paradigma e passou a ser reproduzido em cidades por todo o mundo, um modelo “pautado, basicamente, na requalificação urbana de áreas degradadas, com baixa expressão de centralidade, aprimoramento no que diz respeito à mobilidade urbana e ações de city-marketing” (MOLINA, 2013, p.131). Uma das formas mais exitosas de promoção do ideário do planejamento estratégico ocorreu por meio dos grandes eventos internacionais (jogos olímpicos, copas do mundo de futebol, feiras universais, corridas de automobilismo etc.), amplamente anunciados como “janela de oportunidades” para atração de investimentos globais.

turismo (com a construção/recuperação de equipamentos culturais), além de complexos empresariais e multissetoriais no centro histórico. Para esse centro vislumbra-se uma apropriação quase privada deste espaço urbano por meio de seu consumo cultural por classes sociais mais abastadas financeiramente, sob o paradigma atual de gestão de cidades que visa inseri-las em um mercado nacional e internacional dos centros e bairros antigos para atividades de turismo e lazer, bem como para atração de investimentos de outros setores produtivos.

Figura 10 – Estação Ferroviária do Valongo



Fonte: HORTAN, Susan. Prefeitura Municipal de Santos (2019)¹⁵

Segundo dados divulgados pela PMS¹⁶, até 2012 os investimentos com o programa somaram R\$ 173,29 milhões, sendo realizadas quase 490 obras de restauração. Fizeram parte do programa a restauração dos teatros Coliseu e Guarany, da Estação Ferroviária do Valongo, a implantação de um Poupatempo, a transferência da Câmara Municipal para o Castelinho (antigo prédio dos Bombeiros) e a instalação

¹⁵ Disponível em <<https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/obra-na-estacao-do-valongo-vai-melhorar-a-acessibilidade-do-predio-historico>>. Acesso em 7 out. 2022.

¹⁶ Secretaria do Desenvolvimento Urbano. Alegria Centro e o resgate do patrimônio histórico. Disponível em: <<http://www.santos.sp.gov.br/?q=aprefeitura/secretaria/desenvolvimento-urbano/alegra-centro>>. Acesso em: 7 set. 2017.

do Museu Pelé num antigo casarão do bairro do Valongo. Os dados da implantação do projeto¹⁷ indicam que os investimentos foram em grande parte públicos: 63% vieram dos poderes municipal, estadual ou federal, 31% da iniciativa privada e apenas 6% de parcerias público-privadas.

Ao contrário do que é habitualmente declarado nos discursos políticos e nas peças publicitárias associadas ao projeto, o volume de dinheiro público gasto foi consideravelmente superior em relação ao privado. A pequena participação do investimento privado, evidencia o ardil das parcerias público-privadas na viabilização de tais projetos urbanos. Nas parcerias público-privadas, geralmente, o setor público assume os riscos e o setor privado fica com os benefícios (HARVEY, 2005). Em Santos, não foi diferente. Harvey (2005, 181), tendo os Estados Unidos como ponto de partida, afirma:

[...] a maior parte da alardeada “parceria público-privada” equivale a conceder subsídios aos consumidores ricos, às empresas afluentes e às atividades de controle importantes para que elas permaneçam na cidade, à custa do consumo coletivo local da classe trabalhadora e dos pobres.

O atendimento à população residente nos cortiços ficou em segundo plano, dado que as iniciativas voltadas à moradia popular não foram prioridade da gestão municipal no período. Como descrito por Malavski (2011, p. 169):

A modernização desse espaço aparece como um espetáculo para os que estão do lado de fora, e se legitima configurando um novo imaginário de integração e memória. Quanto à população local, sobretudo a classe trabalhadora de menor poder aquisitivo, não resta muitas alternativas a não ser tentar se adaptar a este espaço novo ou deixá-lo para viver em outras áreas menos valorizadas da cidade. Assim, o Programa Alegria Centro intensifica o processo de segregação socioespacial da cidade e a higienização social do centro santista.

Somente em 2010 foi aprovado um programa de incentivo ao uso habitacional na área, o Alegria Centro Habitação, Lei Complementar nº 688, de 29 de julho de 2010. No entanto, ao se atribuir que a melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis e a construção de novos empreendimentos residenciais se daria por meio de parcerias

¹⁷ Prefeitura Municipal de Santos. Alegria Centro completa sete anos de sucesso. Disponível em: <<https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/alegria-centro-completa-sete-anos-de-sucesso>>. Acesso em: 7 out. 2017.

público privadas, nada se concretizou. Segundo a SEDURB¹⁸, foram feitas 94 reuniões com proprietários de imóveis, dos quais 17 projetos arquitetônicos foram elaborados em parceria com o escritório modelo da Universidade Santa Cecília, mas nenhum proprietário aderiu ao Programa Alegria Centro Habitação até dezembro de 2017.

Como constataram Paula D. Malavski (2011) e André R. Santos (2008), as transformações promovidas na cidade de Santos pelas ações do poder municipal e suas “parceiras” não proporcionaram a melhoria de vida da população residente e/ou usuária do centro histórico. A análise crítica do processo de revalorização da área central de Santos indica que determinados grupos sociais foram beneficiados por tais intervenções urbanas, em detrimento de outros. Pode-se afirmar que a PMS conduziu, nesse primeiro estágio, o processo de revalorização da área central da cidade de forma a garantir a reprodução do capital local. Na realidade tais projetos apenas promoveram a captura de recursos públicos para uma parcela reduzida de sua população.

Hoje, essa primeira etapa de revalorização da área central, acabou por se converter numa espécie de preparação para a etapa seguinte, de reestruturação econômica da cidade para a chegada do “pré-sal”. Não por acaso, a sede da Petrobras foi instalada no bairro do Valongo, em área de abrangência do programa Alegria Centro. Nessa nova etapa, a ser analisada a seguir, a estratégia foi a promoção da revalorização da área central da cidade considerando a empresa petrolífera como principal indutora do processo.

¹⁸ Resposta referente ao pedido 23203/2017 em 19 de Dezembro de 2017.

2 Novos negócios movimentam a economia de Santos

Em nosso entendimento, a análise crítica do processo de produção e reprodução do espaço urbano santista, no período posterior ao anúncio do estabelecimento da Petrobras na cidade, fornece elementos para a compreensão do atual momento de reprodução do capital, ao revelar as estratégias que produzem a cidade como negócio na mesma medida em que engendram um espaço urbano ainda mais desigual.

2.1 A cidade do pré-sal

Em janeiro de 2006, a cidade de Santos foi definida como sede da Unidade de Negócios (UN-BS) da Petrobras, após disputa com a cidade de Niterói (RJ), contando com forte participação de políticos locais de diferentes partidos e determinante empenho do governo do estado de São Paulo. Naquele momento, a expectativa estava voltada à produção de gás natural, especialmente por meio do projeto de Mexilhão. Mas, em julho do mesmo ano, a petrolífera descobriu óleo no pré-sal da Bacia de Santos, abrindo uma nova fronteira exploratória¹⁹. De acordo com a empresa, a opção mais racional foi seguir a exploração por meio da recém-inaugurada sede em Santos e instalar uma base de abastecimento logístico no complexo portuário santista.

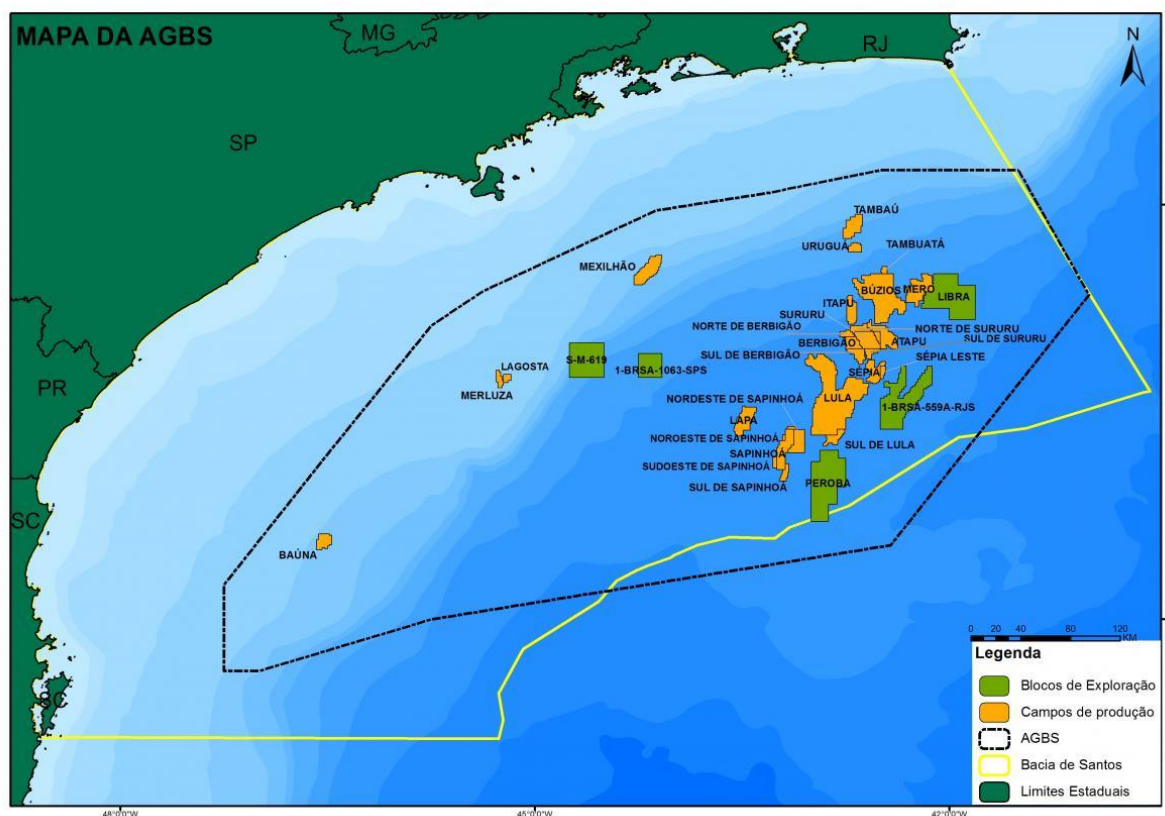
Ainda em 2010, a União outorgou à Petrobras a exploração de áreas do pré-sal, a chamada cessão onerosa²⁰, tendo a estatal pago R\$ 74,8 bilhões pela exploração de cinco bilhões de barris de óleo equivalente nessas áreas. Com o objetivo de capitalizar a Petrobras e viabilizar a exploração da área, o valor arrecadado na operação foi integralmente utilizado pelo governo para comprar ações da própria

¹⁹ O pré-sal brasileiro é uma grande reserva de hidrocarbonetos, localizado entre os estados de Espírito Santo e Santa Catarina, composto por três bacias: Santos, Campos e Espírito Santo, em uma faixa litorânea de aproximadamente 800 quilômetros de extensão e 200 quilômetros de largura. Por estar localizado abaixo de uma espessa camada de sal, demanda grandes investimentos em pesquisa e tecnologia avançada para operar com eficiência em águas ultra profundas.

²⁰ Lei 12.276/2010 - Cessão onerosa e capitalização da Petrobras (BRASIL, 2010).

empresa na Bolsa de Valores, ou seja, retornou à petrolífera²¹. A União elevou sua participação na Petrobras de 39% para 49% ao final da operação. A nova legislação também garantia a Petrobras como a operadora única das áreas sob regime de partilha, contudo esse ponto foi posteriormente alterado em 2016, quando ela passou a ter o direito de exercer preferência sobre os blocos ofertados em leilões de partilha, ficando com no mínimo 30% das áreas em que declare interesse²².

Figura 11 - Localização da Área Geográfica da Bacia de Santos



Fonte: Petrobras (2022)²³

²¹ AMATO, Fabio. Cessão onerosa fez parte de operação em 2010 para capitalizar Petrobras. G1 – Brasília, 06 nov. 2019. Disponível em <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2019/11/06/cessao-onerosa-fez-parte-de-operacao-em-2010-para-capitalizar-petrobras.ghtml>>. Acesso em: 07 out. 2022.

²² A Lei 12.351/2010 obrigava a Petrobras a ter 30% de participação, no mínimo, de qualquer bloco contratado sobre o regime de partilha (BRASIL, 2010). Conforme alteração realizada pela Lei 13.365/2016, ela passou o direito de preferência, excluindo a obrigatoriedade de participação da empresa (BRASIL, 2016).

²³ Disponível em <<https://comunicabaciadesantos.petrobras.com.br/empreendimento/agbs>>. Acesso

A descoberta de grandes acumulações de óleo leve, de excelente qualidade e com alto valor comercial, que segundo Ildo Sauer e Larissa Rodrigues (2016), foi a descoberta mais importante em escala global das últimas décadas, levou o governo federal a criar em 2010 o novo marco regulatório²⁴, que estabeleceu regras diferentes para exploração e produção de petróleo e gás natural. Antes da aprovação do novo marco, o regime de concessão era o único tipo de contrato de exploração realizado pela União. Neste tipo de regime a empresa exploradora detém a propriedade de todo óleo e gás produzidos na área concedida, pagando apenas os royalties, variando entre 5% e 10%, sob a perspectiva de que assume o risco de investir e encontrar – ou não – petróleo ou gás natural nas áreas concedidas. Já no novo regime, de partilha de produção e cessão onerosa, a União mantém a propriedade do petróleo produzido e a empresa exploradora, após arcar com os custos, se apropria somente de parte da produção, em percentual a ser definido caso-a-caso. O sistema de partilha é frequentemente aplicado por países com reservas abundantes e baixo risco exploratório.

O primeiro gerente geral da UO-BS, José Luiz Marcusso, em audiência pública na Câmara de Santos em 2009, promovida pela Comissão Especial de Vereadores sobre Petróleo e Gás da Bacia de Santos, anunciou que, até 2020, a Bacia de Santos receberia US\$ 98,8 bilhões em investimentos²⁵. Tais anúncios superlativos de reservas e investimentos na produção dos hidrocarbonetos geraram impactos à cidade que concentraria a administração da operação de exploração da bacia que leva o seu nome. Em entrevista ao portal AECweb, o mesmo executivo, quando questionado sobre quais tipos de fornecimento de bens e serviços a região atrairia com a instalação da unidade de operações, declarou que

A prestação de serviços nas áreas técnica e operacional deve ocorrer de forma intensa na região nos próximos anos. Empresas que

em 17 dez. 2022.

²⁴ Lei 12.276/2010 - Cessão onerosa e capitalização da Petrobras (BRASIL, 2010); Lei 12.304/2010 - Criação da estatal Pré-sal Petróleo S.A. (BRASIL, 2010); Lei 12.351/2010 - Regime de partilha de produção e do Fundo Social (BRASIL, 2010).

²⁵ Assessoria de Imprensa - Gabinete da Vereadora Telma de Souza. O futuro passa pela Bacia de Santos. Câmara Municipal de Santos, 2 set. 2009. Disponível em: <<http://www.camarasantos.sp.gov.br/publico/noticia.php?codigo=1971>>. Acesso em: em 7 out. 2017.

Federal, e ofertada em dação²⁷ para pagamento de débitos fiscais remanescentes no valor de R\$ 11 milhões.

Um antigo armazém da São Paulo Railway do século XIX ocupava o terreno. Após decisão controversa do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo (Condephaat), teve seu tombamento alterado para permitir a construção das torres da Petrobras²⁸. Dois terços de sua estrutura foram demolidos. O terço restante seria transformado no Museu do Petróleo, somando-se aos equipamentos turísticos e históricos do bairro. No entorno da sede da empresa estão alguns dos marcos do projeto de revalorização do bairro, como a antiga Estação Ferroviária, ponto de embarque do bonde turístico, o Santuário Santo Antônio do Valongo e os casarões onde posteriormente se estabeleceu o Museu Pelé.

De acordo com denúncia do arqueólogo Manoel Gonzalez²⁹, os imóveis históricos vizinhos estiveram expostos a danos estruturais devido à obra da sede da petrolífera, que não respeitou a distância mínima de 300 metros para construções próximas a prédios tombados. Ainda segundo Gonzalez, a construção também prejudicou um sítio arqueológico encontrado na região, pois o material não foi retirado antes do início das obras de construção da sede da empresa.

No entanto, longe de ser considerada uma ameaça ao patrimônio histórico, a presença da petrolífera no bairro foi celebrada pelos gestores municipais, sendo avaliada como o maior impacto em todo o processo de revalorização do centro histórico santista. O discurso da administração pública local era de que os investimentos da empresa petrolífera alavancariam a “revitalização” da área e o desenvolvimento econômico e social de Santos e da RMBS.

²⁷ A dação em pagamento é utilizada nos casos em que o proprietário do imóvel possui dívidas fiscais que podem ser eliminadas em troca da oferta de bens imóveis cujo valor da avaliação seja equivalente aos débitos, conforme LC nº 468/2002 (SANTOS, 2002).

²⁸ BRANCATELLI, R. PINHO, M. Galpão histórico será demolido. O Estado De São Paulo, São Paulo, 12 abr. 2011. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,galpao-historico-sera-demolido-imp-,704990>>. Acesso em: 7 out. 2017.

²⁹ Diário do Litoral. História ameaçada: Santuário do Valongo sob risco de extinção. 04 Ago. 2013. Disponível em: <<http://www.diariodolitoral.com.br/noticia/historia-ameacada-santuاريو-do-valongo-sob-risco-de-extincao/15233/>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

João Paulo Tavares Papa, do Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB), prefeito de Santos entre 2005-2012³⁰, afirmou no lançamento do projeto arquitetônico da sede da petrolífera³¹:

Planejamos e trabalhamos muito para que a Petrobras viesse para Santos e para este local específico, onde a cidade nasceu. E a empresa fez a escolha técnica mais acertada, acreditou em Santos, o que resultou numa grande conquista para todo o litoral paulista (grifo nosso).

Figura 13 - Capa do Diário Oficial de Santos de 24 de julho de 2009.



Fonte: PMS (2009).

³⁰ Papa foi vice-prefeito e secretário de planejamento entre 2001-2004.

³¹ Prefeitura Municipal de Santos. Petrobras inicia construção de sede no Valongo. 06 Jul. 2011. Disponível em: <<https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/petrobras-inicia-construcao-de-sede-no-valongo>>. Acesso em: 7 nov. 2017.

A própria Petrobras proclamou um discurso de protagonismo na “revitalização” da região em que se instalou:

A instalação da Petrobras nessa área, por si só, já contribui com o processo de revitalização da região, estando em linha com os esforços da Prefeitura Municipal de Santos nesse sentido. Além disso, a Petrobras executou o restauro do trecho remanescente do Armazém já citado, e irá implantar em convênio com a Prefeitura, em terrenos pertencentes às duas partes, o Parque da integração, uma grande praça ligando o Edifício da Petrobras e o Armazém aos prédios da Estação Ferroviária, da Oficina de Bondes e do Santuário do Valongo, todos de grande valor histórico³².

Vemos, portanto, que a sede não se estabelece em qualquer lugar; ela reitera uma centralidade que estava sendo conformada pelo projeto de “revitalização” da área central, cujo conteúdo principal é o processo de valorização do espaço. Nesse processo, o patrimônio histórico que, contraditoriamente, foi uma das justificativas para o projeto, emerge como obstáculo, sendo violado e transformado em alegoria do novo movimento de atração de capitais.

Deste modo, consideramos esse momento como um novo marco no deslocamento de capitais estatais e privados na reprodução do espaço em Santos. Os investimentos anunciados (e em parte realizados) da Petrobras serviram de âncora aos investimentos privados imobiliários corporativos e residenciais, o que ilumina a articulação entre os níveis do econômico e do político no reforço da produção de uma centralidade seletiva, a partir da articulação entre os setores imobiliário e financeiro na produção do espaço.

O vínculo entre os mercados de capitais e imobiliário se intensificaram de tal forma, que hoje a produção e a reprodução da cidade são indispensáveis à reprodução do capital financeiro (CARLOS, 2005). Com seu caráter especulativo, a financeirização impõe uma velocidade maior ao retorno dos investimentos quando comparada à temporalidade industrial, elemento-chave para compreender a cidade produzida como negócio. O desenvolvimento do capitalismo coincide com a produção de um espaço desigual, que hoje, regulado pela liquidez do mercado financeiro, se

³² Central de Atendimento - UO-BS - Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos. **Re: Informações para pesquisa de mestrado sobre Santos.** Destinatário: Thiago Rosa. 27 Dez. 2018. 1 mensagem eletrônica. (ANEXO A)

realiza exclusivamente para colocar capitais em movimento e realizá-los na escala das finanças, em detrimento do uso e da apropriação (ALVAREZ, 2015).

O próprio edifício sede da Petrobras se realizou pela articulação entre a produção imobiliária e instrumentos e operações financeiras, que seriam remuneradas com o aluguel dos edifícios. O financiamento da obra da sede da petrolífera ocorreu por meio de uma operação de securitização e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) admitidos à negociação no BOVESPA FIX (hoje denominado B3 FIX), operacionalizado pela Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (BM&FBOVESPA) e na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos Privados (CETIP).

Acompanhando a figura 14, abaixo, descrevemos o funcionamento da operação de financiamento da construção do edifício. Em dezembro de 2011 a Petrobras cedeu o direito real de superfície do terreno da sede ao Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística (FII RB Logística)³³, o qual possui 99% das ações (1). Em seguida foi firmado um contrato de locação da futura Sede Administrativa à Petrobras pelo FII RB Logística, na modalidade *built-to-suit*³⁴. Segundo termos do contrato, a Petrobras se comprometeu a pagar aluguéis ao fundo, tal contrato não pode ser desfeito sem o retorno total do investimento (2).

Em seguida foram emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) decorrentes do contrato de locação, que foram cedidas pelo fundo à RB Capital Securitizadora S.A (hoje Opea) (3). A RB Capital emitiu a série de CRIs³⁵ lastreada nos créditos imobiliários e contratou o Coordenador Líder para distribuição dos CRIs no mercado de capitais. Com os valores arrecadados com a distribuição, foi efetuado o pagamento pelo valor de cessão à vista, no total de R\$ 294.880.500,00 para a construção da sede

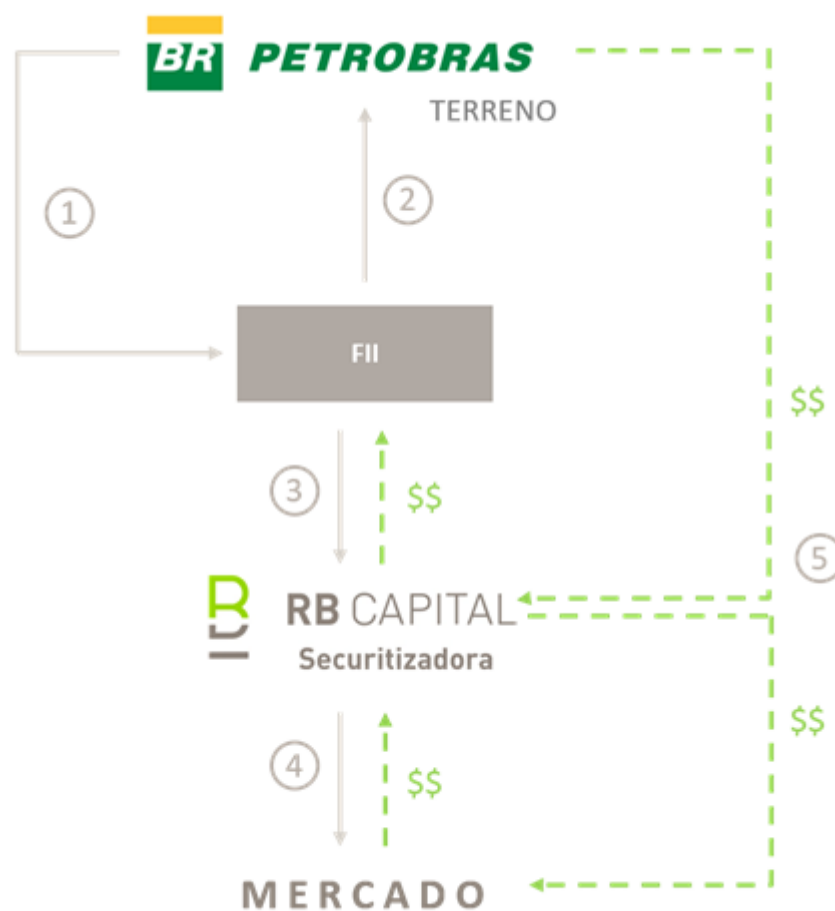
³³ A Petrobras detém 99% das cotas do Fundo e o agente fiduciário da operação, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (Pentágono), o saldo remanescente de 1%.

³⁴ Built-to-suit é um termo em língua inglesa, utilizado pelo setor imobiliário para identificar contratos de locação a longo prazo no qual o imóvel é construído para atender aos interesses do locatário, em que ele define detalhes do imóvel a ser construído e tem uso exclusivo das instalações.

³⁵ Aos CRIs emitidos para a construção da Sede Administrativa de Santos, também estavam lastreadas as CCIs do Laboratório de Fluidos a ser construído pela Petrobras na cidade de Macaé (RJ).

³⁶(4). Periodicamente a Petrobras efetua o pagamento dos aluguéis a RB Capital, que por sua vez repassa aos investidores dos CRIs (5). Ou seja, uma arquitetura que envolveu a emissão de certificados de créditos, a negociação destes no mercado secundário e a remuneração destes capitais lastreada na locação futura do edifício. Vale ressaltar a garantia dessa remuneração, tendo em vista os termos do contrato.

Figura 14 – Estrutura da Operação de Financiamento da Sede Administrativa de Santos da Petrobras



Fonte: Opea³⁷.

³⁶ PETROBRAS – Petróleo Brasileiro S.A. [Fala.BR] **Manifestação 48023.002012/2022-51 Registrada**. Destinatário: Thiago Rosa. 6 Ago. 2022. 1 mensagem eletrônica. (ANEXO B).

³⁷ OPEA. Estrutura da Operação. Disponível em: <<https://opeacapital.com/emissoes/11L0018659>> Acesso: em 7 out. 2017.

O Contrato de Locação foi aditado em 21 de novembro de 2013 e deu origem a uma segunda emissão de créditos imobiliários, nos mesmos moldes da anterior, apenas com a troca da securitizadora, sendo a Brazilian Securities Companhia de Securitização responsável pela nova emissão dos CRIs. Nessa 2ª emissão foram captados R\$ 223.704.000,00, totalizando R\$ 518.584.500,00 nas duas emissões (valores da época, não corrigidos)³⁸.

Quadro 1 – Sumário das Operações de Emissão dos CRIs

Emissora	Identificação	Data de Emissão	Valor Emissão R\$	Remuneração	Data de Vencimento
RB Capital Securitizadora S.A	85ª Série - 1ª Emissão ISIN: BRRBCSCRI2E8 CETIP: 11L0018659	15/12/2011	208.200.000,00	IPCA + 5,17% a.a.	19/12/2023
RB Capital Securitizadora S.A	86ª Série - 1ª Emissão ISIN: BRRBCSCRI2F5 CETIP: 11L0018734	15/12/2011	106.200.000,00	IPCA + 5,39% a.a.	17/12/2026
RB Capital Securitizadora S.A	87ª Série - 1ª Emissão ISIN: BRRBCSCRI2G3 CETIP: 11L0018829	15/12/2011	90.600.000,00	IPCA + 5,37% a.a.	19/12/2028
Brazilian Securities Companhia de Securitização	303ª Série - 1ª Emissão ISIN: BRBSCSCRI830 CETIP: 13J0119974	15/10/2013	164.100.000,00	IPCA + 6,53062% a.a.	15/10/2028
Brazilian Securities Companhia de Securitização	304ª Série - 1ª Emissão ISIN: BRBSCSCRI848 CETIP: 13J0119975	15/10/2013	122.700.000,00	IPCA + 6,69411% a.a.	15/10/2031

Fonte: Dados organizados a partir de consultas aos relatórios publicados pela B3 e pela Pentágono.

A sede da petrolífera foi ainda o primeiro prédio com certificação verde da cidade, projetado para ter menos uso de ar-condicionado e maior uso de iluminação

³⁸ Ibidem.

natural, cumprindo exigências de sustentabilidade ambiental segundo a certificação LEED (Liderança em Energia e Desenho Ambiental, na sigla inglês), dada pelo United States Green Building Council (Conselho Americano de Edificações Verdes). É comum encontrar aspectos que distinguiriam esses edifícios de outros em seus materiais de divulgação, tanto em termos de engenharia e arquitetura, quanto no uso de materiais mais tecnológicos e sustentáveis, como notado por Alvarez (2017b), ao tratar dos espaços financeirizados na metrópole de São Paulo.

Figura 15 – Sede da Petrobras no Valongo



Fonte: ROSA, T.O.P. (2019)

O anúncio de que o município sediaria a unidade de negócios da Petrobras, despontou como uma “solução mágica” para a crise de arrecadação, de empregos, de crescimento econômico que se fazia sentir desde os anos 1990. Nesse plano de reestruturação econômica da cidade, a empresa estatal transformou-se na grande aposta de crescimento econômico para Santos e toda a RMBS, como se os planos de investimentos de dezenas de bilhões de dólares na exploração do pré-sal divulgados pela empresa³⁹ tivessem como destino exclusivo a cidade de Santos. Uma peça

³⁹ LIMA, K. Petrobras eleva em 63,3% investimentos no pré-sal. O Estado De São Paulo, 30 abr.

publicitária de um empreendimento da Odebrecht Realizações Imobiliárias, no bairro do Gonzaga, na qual Santos é apresentada como o “a cidade do pré-sal” e “segundo maior destino de investimentos do planeta” (figura 16), confirma essa percepção.

Figura 16 – Anúncio publicado na Folha de São Paulo - 16 de maio de 2013

FOILHA DE S.PAULO QUINTA-FEIRA, 16 DE MAIO DE 2013 ★ ★ ★ poder A17

LEGEND
RESIDENCE

Invista na praticidade de um residencial com serviços exclusivos.

1 e 2 dormitórios c/ suite de 57 a 121 m²

Se o mundo está com os olhos voltados para a cidade do pré-sal, o Legend oferece um ponto de vista privilegiado. Modernos apartamentos com serviços exclusivos para você investir na melhor localização da cidade.

Você sabe qual é o segundo maior destino de investimentos do planeta?*

SANTOS BRASIL

VISITE O APTO. DECORADO POR FERNANDA MARQUES | AV. ANNA COSTA, 473 - GONZAGA - SANTOS | (13) 3281-5650 | www.legendantos.com.br

CONHEÇA AS FACILIDADES DE UM RESIDENCIAL COM SERVIÇOS COMPLETOS.

ESTÁGIO PATRIMONIAL	SERVIÇO DE ARRUMADO E LIMPEZA	QUARTO DE COLETA DE LAVABEIRA	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	ASSESSORIA ESPORTIVA	PET CARE	CHEF	DELIVERY	SERVIÇO DE PRAXA	BABY-SITTER
---------------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------	----------------------	----------	------	----------	------------------	-------------

Fonte: Folha de São Paulo (2013).

2011. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,petrobras-eleva-em-63-3-investimentos-no-pre-sal-imp-,712934>>. Acesso: em 7 out. 2017.

O principal executivo da Petrobras na cidade prometia a criação de 6 mil vagas apenas nas novas instalações da empresa até 2017⁴⁰, e que existiria por volta de 20 mil pessoas trabalhando na região do Valongo até o final da década, em 2020. Ainda segundo ele, cada emprego direto na petrolífera geraria de 4 a 5 indiretos em terceirizadas. Números semelhantes também foram difundidos por políticos locais. Ao participar de um Fórum sobre Empregabilidade na cidade, em 2010, a vereadora Telma de Souza⁴¹, afirmou que apenas com o estabelecimento da sede administrativa existia a expectativa de criação de mais de 35 mil vagas diretas e indiretas, nas palavras dela⁴²:

Santos, por exemplo, vai abrigar uma nova sede administrativa da Petrobras, cuja construção exigirá 1,2 mil trabalhadores e sua operacionalidade gerará 6 mil empregos diretos até 2014. Como para cada emprego direto são criados cinco indiretos, **só isso deve representar um crescimento de quase 30% dos postos de trabalho na cidade** (grifo nosso).

Nesse contexto, ganhou força a ideia da necessidade de formação de pessoal especializado, pois era recorrente o discurso na mídia local de que apenas profissionais “capacitados” e “altamente especializados” teriam acesso às vagas criadas nessa nova etapa econômica da cidade (como na Figura 17). O que resultou na atração de centenas de estudantes aos novos cursos técnicos e superiores criados em instituições de ensino da região direcionados a atender às demandas do pré-sal.

⁴⁰ “Santos tem um papel fundamental para a Petrobras”. A Tribuna, Santos, 24 Jan. 2012. Caderno Especial Santos 466 Anos, p. 46.

⁴¹ Telma de Souza foi prefeita da cidade entre 1989 e 1992, pelo Partido dos Trabalhadores (PT). Em 2010, ela presidia a Comissão Especial de Vereadores criada para acompanhar o desenvolvimento das atividades econômicas relativas à exploração de petróleo e gás na Bacia de Santos.

⁴² Assessoria de Imprensa - Gabinete da Vereadora Telma de Souza. Perspectivas do trabalho são animadoras. Câmara Municipal de Santos, 10 mar. 2010. Disponível em: <<https://www.camarasantos.sp.gov.br/perspectivas-do-trabalho-sao-animadoras>>. Acesso em: em 5 junho. 2022.

Figura 17 – Trecho de matéria publicada no jornal A Tribuna em 26 de dezembro de 2010

Mercado de trabalho

Pré-sal prevê 30 mil contratações

Pelos cálculos iniciais da Petrobras, 1,6 mil devem ser recrutados em 2011. E outros 4,5 mil nos anos seguintes

Salários a partir de R\$ 1,8 mil, mais um rol imenso de benefícios e aposentadoria complementar. É isso o que a Petrobras oferece ao clã selecionadíssimo de profissionais aprovados em seus processos seletivos. E a empresa abre 2011 em busca de mais 838 novos talentos. São 220 para cargos de nível superior e 618 de nível médio. Do total, 40 são destinadas à região, por enquanto.

Até 2014, a meta é contratar mais 6 mil funcionários. Faltam ainda computar mais vagas ligadas aos futuros projetos relacionados ao pré-sal, como reflexo do novo Marco Regulatório aprovado no Congresso Nacional.

Além de engenheiros, setor precisará de soldadores, mergulhadores, geólogos, químicos entre diversas outras categorias



“Será preciso todo tipo de mão de obra que se imagine. Mas só haverá espaço para profissionais capacitados e altamente especializados”

Juarez Fontana, geólogo e professor do Unimonte

Fonte: A Tribuna (2010).

Também ganhou importância a promoção de atividades de pesquisa, desenvolvimento tecnológico e inovação, com destaque para o Centro Tecnológico da Baixada Santista (CTBS) e o Parque Tecnológico de Santos. O CTBS é um projeto da PMS que teria financiamento da Petrobras, por meio de verbas da Cláusula de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação (PD&I)⁴³. Ao custo estimado de R\$ 77 milhões para sua construção, o centro de pesquisa teria como finalidade a produção de conhecimento aplicável na exploração do petróleo e gás em parceria com sete universidades da região e as três universidades públicas paulistas - Universidade de

⁴³ Tais cláusulas instituem a obrigação de destinação de recursos para Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação, constantes dos Contratos para Exploração, Desenvolvimento e Produção de Petróleo e/ou Gás Natural, as empresas signatárias dos contratos para Exploração, Desenvolvimento e Produção de Petróleo e/ou Gás Natural. A aplicação dos recursos previstos nas cláusulas de PD&I foi regulamentada originalmente pela Resolução nº 33/2005 e respectivo Regulamento Técnico ANP nº 5/2005. Em 2015, essa regulamentação foi substituída pela Resolução ANP nº 50/2015 e respectivo Regulamento Técnico ANP nº 03/2015, posteriormente alterado pela Resolução ANP nº 15/2016 e pela Resolução ANP nº 799/2019. Fonte: ANP. Projetos de PD&I. 04 Ago. 2020. Disponível em: <<https://www.gov.br/anp/pt-br/assuntos/pesquisa-desenvolvimento-e-inovacao/investimentos-em-pd-i/novo-projetos-de-pd-i>>. Acesso em 15 ago. 2022.

São Paulo (USP), Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP)⁴⁴.

Figura 18 – Ilustração do projeto do CTBS



Fonte: PMS.

O projeto seria parte do Parque Tecnológico de Santos, criado pela lei complementar estadual 648/2009, quando o governo do Estado reconheceu como área tecnológica e de produção de conhecimento as instalações já constituídas pelas universidades privadas locais. Posteriormente, universidades públicas estabelecidas na região também se tornaram parte do complexo. Conforme dito pelo então prefeito da cidade, numa entrevista em 2010⁴⁵,

⁴⁴ Jornal da Orla. Universidades definem linhas de pesquisas de interesse da Petrobras. 05 Nov. 2014. Disponível em: <<http://www.jornaldaorla.com.br/noticias/16029-universidades-definem-linhas-de-pesquisas-de-interesse-da-petrobras>>. Acesso em 5 nov. 2017.

⁴⁵ Jornal da Orla. Prefeito aposta em 'novos tempos'. Disponível em: <<http://www.jornaldaorla.com.br/noticias/7029-prefeito-aposta-em-novos-tempos/>>. Acesso em 7 out. 2017.

Esse parque significa a abertura oficial de um novo mercado na cidade. Historicamente, a economia de Santos está baseada em turismo, serviços e porto. Recentemente, apareceu o mercado de petróleo e gás, com a descoberta do pré-sal na Bacia de Santos. A área de tecnologia é a que mais cresce no cenário mundial. Além disso, o impacto desse segmento na economia é inestimável, com a ampliação da oferta de empregos e a criação de oportunidades para os jovens. Nós precisávamos criar uma estrutura na área de tecnologia para atender às demandas da cidade com a exploração de petróleo e o crescimento da atividade portuária. Nos próximos anos, o município pode se tornar um polo de desenvolvimento, ciência e tecnologia.

Outra iniciativa importante foi o estabelecimento de um campus da USP na cidade em 2012, quando o curso de graduação de Engenharia de Petróleo, que era ministrado desde 2002 na Escola Politécnica, na Cidade Universitária de São Paulo, foi transferido para Santos. O curso foi alocado em imóvel de 1916, tombado pelo Condephaat, localizado no bairro de Vila Mathias. O edifício foi projetado por Ramos de Azevedo e abrigou até 2002 a escola estadual Cesário Bastos.

Segundo João Grandino Rodas, reitor da universidade em 2012, R\$ 100 milhões estariam reservados para efetivação do novo campus⁴⁶, que além do histórico prédio contava com um terreno vizinho doado pela prefeitura. Além da implantação do novo campus universitário, o acordo entre a universidade e a prefeitura da cidade previa a integração da USP ao Parque Tecnológico e a implementação de uma base do Instituto Oceanográfico da universidade no Porto de Santos. Para o então secretário estadual de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia, Paulo Alexandre Barbosa⁴⁷, o novo campus da universidade na cidade colaboraria “diretamente nas ações para expansão dos benefícios econômicos e sociais que as atividades petrolíferas vão gerar em todo o Estado de São Paulo”⁴⁸.

No mesmo período, a Universidade Federal de São Paulo (Unifesp) criou o Instituto do Mar, estabelecendo os cursos de bacharelado interdisciplinar em Ciência

⁴⁶ Jornal da USP. Primeiro dia de aulas no novo campus da USP em Santos. 1º de mar 2012. Disponível em: <<https://jornal.usp.br/institucional/press-release/primeiro-dia-de-aulas-no-novo-campus-da-usp-em-santos/>>. Acesso em: 02 out. 2022.

⁴⁷ Posteriormente eleito prefeito da cidade de Santos, pelo PSDB. Governou de 2013 a 2020.

⁴⁸ Jornal da USP Governador anuncia campus da USP em Santos. 13 jul. 2011. <<https://jornal.usp.br/institucional/press-release/governador-anuncia-campus-da-usp-em-santos/>> Acesso em: 02 out. 2022.

e Tecnologia do Mar (em 2012), Engenharia de Petróleo e Engenharia Ambiental (ambos em 2015). Por sua vez, a UNESP, localizada em São Vicente, cidade vizinha a Santos, anunciou em 2010 a criação do Instituto do Mar com Visão para o Pré-Sal. Segundo José Afonso Carrijo Andrade, assessor de relações institucionais da Unesp, o foco principal de atividades do instituto seriam as pesquisas de alto nível, não atividades acadêmicas⁴⁹.

No entanto, de toda essa conjuntura de negócios impulsionada especulativamente pelo anúncio dos investimentos da Petrobrás, o que realmente nos chama atenção é como parte dos negócios se realiza pela produção do espaço. A construção do edifício da Petrobrás já sinalizou para o fato de que não se tratava de produzir os negócios na cidade, mas sim de produzi-la como negócio. No que diz respeito à reestruturação urbana, como a “produção do espaço e da cidade como negócio antecede, assim, logicamente os negócios na cidade, ou se sobrepõe a eles” (SIMONI-SANTOS, 2015, p. 36), o potencial de crescimento econômico e atração de novos moradores pelo estabelecimento da petrolífera na cidade foi também justificativa para impulsionar o anúncio de uma série de obras de infraestrutura na cidade.

Em 2011 foi anunciado o Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT) da Baixada Santista (Figura 19), interligando São Vicente ao Porto (primeiro trecho, estimado em R\$ 690 milhões)⁵⁰ e ao Centro de Santos (segundo trecho, orçado em R\$ 250 milhões), tendo ainda a possibilidade de expansão para outras cidades. Obra do governo do Estado de São Paulo, com financiamento parcial da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil. As obras de construção do VLT foram iniciadas em 2013, com a previsão inicial de entrega em 2015.

⁴⁹ A Tribuna. SV receberá R\$ 27 milhões para instituto de pré-sal. 9 jun. 2010. Caderno A, p.14.

⁵⁰ Obra do VLT da Baixada Santista deve começar em junho. O Estado de S. Paulo, São Paulo, 12 Jan. 2012. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,obra-do-vlt-da-baixada-santista-deve-comecar-em-junho-imp-,821612>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

Figura 19 - Traçado do VLT da RMBS



Fonte: Associação Brasileira da Indústria Ferroviária (2022)⁵¹.

Questão discutida há décadas na região, a ligação seca entre Santos e Guarujá, hoje operada por balsas, já tivera em 2009 a proposta de ser efetiva por meio de uma ponte estaiada, que chegou a ter uma maquete “inaugurada” em 2010 pelo então governador do estado de São Paulo, José Serra⁵². Contudo, dois anos após a proposta, com o retorno de Geraldo Alckmin ao cargo de governador do estado, foi anunciado um novo projeto, a construção de um túnel⁵³. Orçado inicialmente em R\$ 2,5 bilhões (e, posteriormente, em 3,2 bilhões⁵⁴), seria o primeiro túnel submarino do

⁵¹ Disponível em: <<https://abifer.org.br/duvidas-sobre-segunda-fase-do-vlt-em-santos-incomodam-moradores/>>. Acesso em: 17 dez. 2022.

⁵² DUAILIBI, J. Serra faz evento em Santos para mostrar maquete. O Estado de S. Paulo, 9 mar. 2010. Disponível em: <<http://politica.estadao.com.br/noticias/geral,serra-faz-evento-em-santos-para-mostrar-maquete,521882>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

⁵³ Governo do Estado de São Paulo. SP apresenta traçado definitivo do túnel Santos-Guarujá. Youtube, 3 set. 2013. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=z2hOt-6ykY>>. Acesso em: 7 out. 2017.

⁵⁴ LEITE, F. Custo do túnel Santos-Guarujá sobe R\$ 688 milhões. O Estado de S. Paulo, São Paulo,

Brasil⁵⁵, construído sob o canal do porto de Santos, a 21 metros de profundidade. O túnel teria 762 metros de extensão, 950 metros de rampas e cerca de 4,5 km de obras viárias em superfície e em viadutos, ligando o cais do "Outeirinho", no bairro do Macuco, em Santos, à linha da Codesp, no lado do Guarujá. Para sua construção, eram estimadas a remoção de 270 famílias em Santos e outras 1.200 em Vicente de Carvalho, no Guarujá. Os recursos para a obra viriam do Tesouro do Estado de São Paulo e de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), mais tarde substituído pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), por divergências contratuais.

Em 2013, primeiro ano da administração de Paulo Alexandre Barbosa, a PMS anunciou um conjunto de obras na entrada da cidade⁵⁶. Orçado em R\$ 800 milhões⁵⁷, este projeto abarcava viadutos, pontes, ampliação de vias e corredores de ônibus, tendo como objetivo a melhoria da fluidez automotiva na cidade, na ligação entre a Zona Noroeste e a Leste da cidade, no acesso à rodovia Anchieta e ao Porto de Santos. Outra obra também anunciada pela PMS no período, foi a de instalação de um teleférico que interligaria os morros São Bento, Nova Cintra e Vila Progresso, a Zona Noroeste e a estação do VLT no bairro do Valongo⁵⁸.

O projeto de outro túnel foi anunciado pela Prefeitura de Santos em 2014, dessa vez entre a Zona Leste e a Zona Noroeste da cidade, abrindo uma nova rota de ligação

22 Ago. 2014. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,custo-do-tunel-santos-guaruja-sobe-r-688-milhoes,1547589>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

⁵⁵ GUIMARÃES, S. P. Veja como será a construção do 1º túnel submarino do Brasil. Exame, 5 de Nov. 2014. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/tecnologia/veja-como-sera-a-construcao-do-1o-tunel-submarino-do-brasil>>. Acesso em: 7 out. 2017.

⁵⁶ Prefeitura Municipal de Santos. Conheça cada passo das obras que desafogarão o trânsito na entrada de Santos. Youtube, 28 ago. 2013. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=f1m9bwyjqVU>> Acesso em: 07 out. 2017.

⁵⁷ Obras para a entrada da cidade serão licitadas ainda este ano. Diário do Litoral, 24 Abr. 2013. Disponível em: <<http://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/obras-para-a-entrada-da-cidade-serao-licitadas-ainda-este-ano/9684/>>. Acesso em: 7 out. 2017.

⁵⁸ Prefeitura Municipal de Santos. Veja como vai funcionar o #teleférico que ligará três regiões da cidade. Youtube, 12 ago. de 2014. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=tnO7nyRfNdc>>. Acesso em: 7 out. 2017.

com a cidade de São Vicente⁵⁹. Estimado em R\$ 456,3 milhões⁶⁰ e com 1,3 km de extensão, teria duas pistas e três faixas em cada um dos sentidos, interligando os bairros do Marapé e da Vila São Jorge. O projeto se articularia a um corredor de transporte metropolitano, de 16,6 km, entre São Vicente e o túnel entre Santos e Guarujá, a ser construído. Os recursos para a obra viriam do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), do governo federal.

Em artigo publicado no jornal A Tribuna, em dezembro de 2014⁶¹, Paulo Alexandre Barbosa, afirmou que tais intervenções colocariam Santos “em outro patamar em termos de mobilidade”, realçando o valor total de R\$ 5 bilhões em investimentos federais, estaduais e municipais, valor que seria equivalente ao de dois orçamentos da PMS. O volume de obras e investimentos divulgados revelaram a atuação do Estado no sentido de criar a infraestrutura necessária para a realização dos novos negócios na cidade, ainda que sejam sempre apresentados dissimulados no discurso da “necessidade coletiva” (CARLOS, 2005).

Tendo como modelo intervenções realizadas em outras cidades, como a Estação da Docas em Belém e o Puerto Madero em Buenos Aires, o projeto de restauração de oito armazéns do Porto de Santos, sem uso há muitos anos (desde o final da década de 1980), já atravessou diferentes governos na cidade e teve diversas reformulações. O plano de reintegrar a cidade à antiga área dos armazéns de maior destaque até agora foi o intitulado “Porto Valongo Santos”, idealizado pela PMS a partir do ano de 2009, em parceria com a Codesp e a Secretaria de Portos da Presidência da República (SEP/PR). No nosso entendimento, esse plano foi impulsionado pelo momento de euforia com a instalação da Petrobras na cidade, favorecido, inclusive, pela proximidade física entre a sede da petrolífera no bairro do Valongo e os armazéns. Seria “o mais importante projeto de revitalização portuária do

⁵⁹ Prefeitura Municipal de Santos. Saiba tudo sobre a construção do túnel que ligará a Zona Leste à Zona Noroeste. Youtube, 26 jun. 2014. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=7kO3WJT992I>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

⁶⁰ CAFIERO, C. Projeto de túnel entre Santos e São Vicente fica pronto em 2016. A Tribuna, 10 Ago. 2015. Disponível em: <<http://www.atribuna.com.br/noticias/noticias-detalle/cidades/projeto-de-tunel-entre-santos-e-sao-vicente-fica-pronto-em-2016/?cHash=d06d9069d13d7776ea1c0648fba86aa6>>. Acesso em: 7 out. 2017.

⁶¹ Barbosa, Paulo Alexandre. “Caminhando para mudanças”. A Tribuna, 28 Dez. 2014. p. F-3.

país”, responsável por uma “transformação nunca antes imaginada”, segundo declarou o então prefeito da cidade⁶².

Figura 20 – Armazéns sem uso no Porto de Santos (1), ao fundo o Museu do Café (2), o Museu Pelé (3), o Wave Offices (4), o Valongo Brasil (5) e a sede da UO-BS (6).



Fonte: ROSA, T.O.P. (2019)

A PMS contratou em 2011, a empresa Ove Arup & Partners⁶³, por meio de licitação internacional, para a realização de estudo de viabilidade do projeto, custeado pelo Banco Mundial. Sob o título de “O Novo *Waterfront* de Santos: estudos de viabilidade técnica, econômica, financeira, social e ambiental”⁶⁴, o resultado do trabalho foi apresentado pela empresa em abril de 2012, apontando que o

⁶² Diário Oficial da Cidade de Santos, edição de 25 Set. 2012. Disponível em: <<https://diariooficial.santos.sp.gov.br/edicoes/leitura/mobile/2012-09-25/16>>. Acesso em 7 jul. 2022.

⁶³ Empresa multinacional de consultoria e serviços de engenharia com sede em Londres, Reino Unido.

⁶⁴ Arup. O Novo Waterfront de Santos. Estudos de viabilidade técnica, econômica, financeira, social e ambiental. 2012. Disponível em: <http://www.santos.sp.gov.br/static/files/conteudo/Pag_Internas/ARUP%20-%20FINAL-presentation%20portuguese-as%20presented%20-%202027-04-12.pdf>. Acesso em: 5 nov. 2017.

empreendimento geraria cerca de 1.200 empregos diretos permanentes e mil temporários durante a sua construção. Também indicou que os custos de construção seriam de R\$ 554 milhões, podendo ser realizado por meio de investimentos da iniciativa privada em troca da concessão de 25 anos da área. Ou seja, um projeto em parceria com a iniciativa privada e organismos de fomento, seguindo a cartilha do empreendedorismo urbano para a tentativa de atração de capitais à cidade, a partir da produção do espaço.

Figura 21 - Projeção do Projeto Porto Valongo



Fonte: Arup (2012)

No projeto foi proposta a transformação dos oito armazéns em um complexo turístico, cultural, náutico, empresarial e do conhecimento, integrado às áreas urbanas situadas no Centro, sendo prevista a instalação dos seguintes equipamentos: novo terminal de passageiros de cruzeiros com capacidade para três navios, para aproximadamente 12 mil passageiros por dia; marina com 195 pontos de atracação para embarcações de 10, 15 e 25 m; centro de negócios, escritórios e hotéis; bares, restaurantes e galerias de arte; espaços para contemplação com 20 mil m² de área verde e de lazer; um centro de apoio do Instituto Oceanográfico da USP e do Instituto de Ciências do Mar da Unifesp. Requisito importante para a viabilidade do Porto Valongo, as obras do Mergulhão, passagem subterrânea para caminhões e trens na região do Valongo, estariam asseguradas por verba do governo federal.

Para Papa, prefeito da cidade em 2011, o projeto colocaria “Santos no cenário internacional do turismo, além de complementar o processo de revitalização do Centro Histórico, tendo um grande resultado para as futuras gerações de santistas”⁶⁵. O discurso do prefeito reafirma o objetivo de inserção da cidade no mercado nacional e internacional de centros e bairros de atividades de turismo e lazer, realizado por meio de um projeto de requalificação urbana, de inspiração e concepção internacional, na lógica hegemônica de produção de um espaço homogêneo, conduzida pelos interesses do capital.

Como demonstrado por Ana Fani Carlos (2005, 2011, 2015a), a intervenção estatal exerce um papel central no processo de acumulação capitalista, na medida em que cria as condições necessárias à sua realização. Podemos observar que em Santos essa “nova relação Estado-espaço” se efetua meio da produção de infraestrutura que atenda o estabelecimento dos negócios na cidade, nas obras de requalificação de sua área central e na adequação da legislação urbanística aos interesses do capital.

2.2 Cidade-Porto

O plano de expansão e modernização do Porto de Santos, o maior da América Latina, também foi um fator que contribuiu para a elevação das expectativas de crescimento econômico da cidade. A história da cidade e de seu desenvolvimento estão estreitamente ligados ao seu porto, principal responsável pela geração de emprego e renda na região. De acordo com estimativa divulgada em 2013 pela Codesp, atualmente chamada de Santos Port Authority (SPA)⁶⁶, o porto receberia investimentos da ordem de R\$ 7 bilhões até o ano de 2024⁶⁷. Com tais investimentos,

⁶⁵ Prefeitura Municipal de Santos. Prefeitura apresenta empresa responsável pelo estudo do projeto Porto Valongo Santos. 22 Fev. 2011. Disponível em: <<https://www.santos.sp.gov.br/?q=content/prefeitura-apresenta-empresa-responsavel-pelo-estudo-do-projeto-porto-valongo-santos>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

⁶⁶ Em 2020 foi realizada a mudança da razão social da Codesp para Santos Port Authority. Sob o discurso de reposicionamento e internacionalização da marca, tal mudança faz parte do projeto de desestatização da Autoridade Portuária do Porto de Santos, anunciado para o final de 2022.

⁶⁷ Porto de Santos. Porto de Santos – Projetos e Investimentos. Disponível em:

atingiria a movimentação de 230 milhões de toneladas de cargas, frente às 104 milhões de toneladas movimentadas em 2012⁶⁸.

Figura 22 – Vista aérea do canal do Porto de Santos



Fonte: Santos Port Authority (2022)⁶⁹. Editada pelo autor.

Segundo a Pesquisa de Investimentos Anunciados no Estado de São Paulo, feita pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade), apenas no ano de 2013 foram anunciados US\$ 1,977 bilhão de investimentos da iniciativa privada no setor de infraestrutura portuária ou em empreendimentos localizados na área do complexo santista⁷⁰, como a construção das instalações da Brasil Terminal Portuário (BTP), pelas armadoras Maersk (dinamarquesa) e MSC (suíça), ou a modernização do Ecoporto Santos, pelo Grupo EcoRodovias.

Também importantes foram os investimentos realizados para a operação dos Terminais de Uso Privado (TUP)⁷¹, que ganharam impulso com a sanção pelo governo

<<http://www.portodesantos.com.br/mercado.php?pagina=04>>. Acesso em: 7 out. 2017.

⁶⁸ Balbino, Fernanda. Porto recebe 97% dos investimentos na região. A Tribuna. 31 jul. 2014. p.C-6.

⁶⁹ Santos Port Authority. Complexo portuário de Santos. Disponível em: <<https://www.portodesantos.com.br/conheca-o-porto/o-porto-de-santos/>>. Acesso em: 7 set. 2022.

⁷⁰ Porto de Santos. Porto de Santos – Projetos e Investimentos. Disponível em: <<http://www.portodesantos.com.br/mercado.php?pagina=04>>. Acesso em: 7 out. 2017.

⁷¹ No Porto Organizado, as áreas pertencem à União, os terminais atuam sob a jurisdição da

federal da Lei 12.815/2013, a nova Lei dos Portos, que dentre outros pontos, facilitou a instalação desse tipo de terminal, extinguiu a obrigatoriedade de movimentação apenas de carga própria e permitiu a contratação direta de trabalhadores portuários avulsos, dispensando a intermediação do OGMO, criado pela Lei dos Portos anterior, a 8.630 de 1993, já citada anteriormente. Segundo o governo, tais mudanças favoreceriam a concorrência entre os terminais já existentes e os empreendimentos futuros.

É nesse contexto que em 2013 começou a operar o porto da Empresa Brasileira de Terminais Portuários (Embraport) (Figura 23), uma sociedade entre a Odebrecht TransPort (66,7%) e a Dubai Port World (33,3%). Foram realizados investimentos de R\$ 1,8 bilhão na construção dos terminais da empresa, sendo que R\$ 663,3 milhões vieram do BNDES, via Caixa Econômica Federal, e US\$ 786 milhões vieram do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Em dezembro de 2017 o Embraport passou a se chamar DP World Santos, após a gigante de operação de terminais portuários de Dubai comprar a parte da Odebrecht TransPort no negócio.

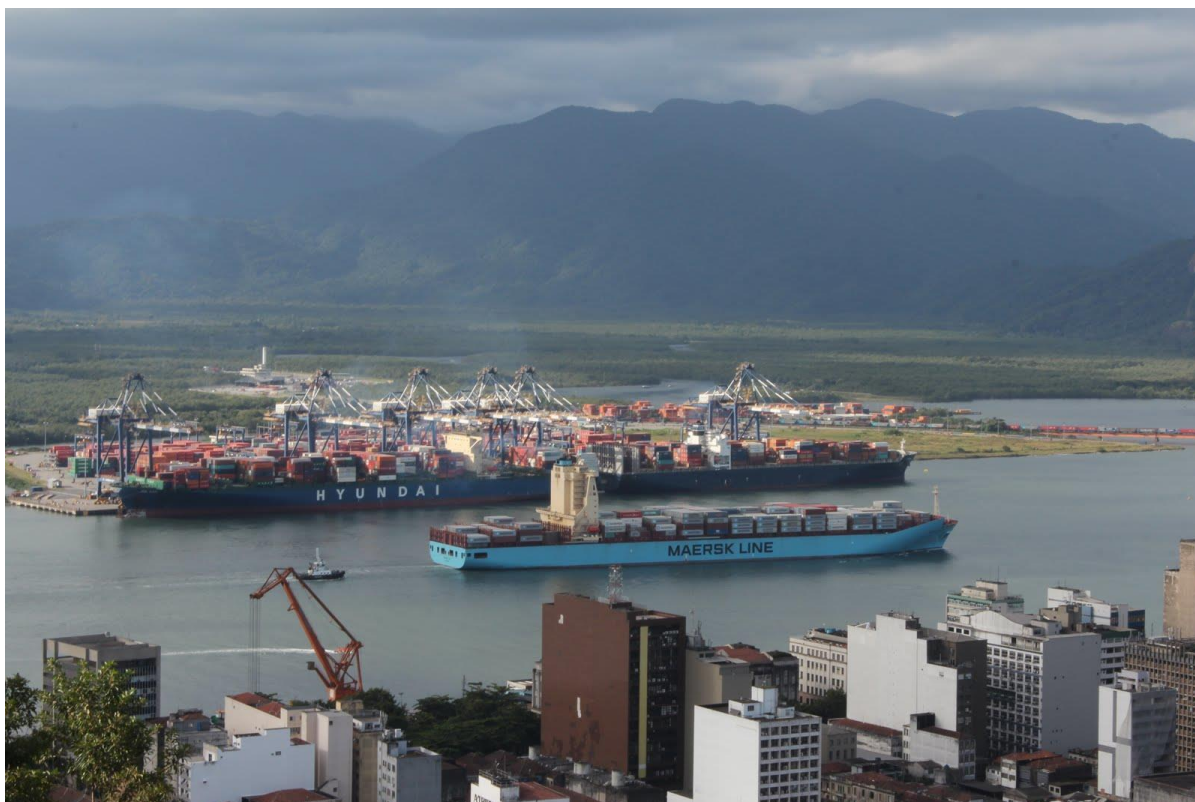
Em 2013 também foi anunciada a ampliação do antigo terminal da Ultrafértil, que passou a se chamar Terminal Integrador Portuário Luiz Antonio Mesquita (TIPLAM), operado pela VLI, do Grupo Vale. Foi anunciado um investimento de R\$ 2,7 bilhões, uma obra que dobraria a capacidade do terminal⁷². Tanto o DP World

Autoridade Portuária, que estabelece as normas e regulamentos de exploração do Porto. Os terminais são concedidos pelo poder público às empresas privadas por meio de arrendamentos, formalizados em contratos que estabelecem prazos de ocupação e obrigatoriedade de realização de investimentos. Já os TUPs estão fora do Porto Organizado, a União concede esses terminais aos agentes privados por meio de autorização. Santos Port Authority. Disponível em: < <https://www.portodesantos.com.br/conheca-o-porto/o-porto-de-santos/>>. Acesso em: 25 ago. 2022.

⁷² A dragagem (desassoreamento do fundo do canal) para a viabilização desse porto e do porto da Usiminas gerou grande quantidade de sedimentos contaminados depositados no local, por anos de despejo de resíduos e detritos do parque industrial de Cubatão. Uma cava subaquática (uma cratera aberta debaixo da água) na entrada do canal foi construída para armazenamento desses detritos, sob licenciamento da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb). A solução foi contestada por ambientalistas em razão do alto grau de contaminação do material. O Ministério Público Federal (MPF) e o Ministério Público Estadual (MP-SP) tentaram suspender a licença de operação da dragagem, sem sucesso. Entre 2021 e 2022 foi estabelecida uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) na Assembleia Legislativa de São Paulo (Alesp), cujo relatório

Santos quanto o TIPLAM estão localizados na Área Continental da cidade, sendo beneficiados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos aprovada em 2011, que reservou parcela dessa área da cidade para expansão das atividades portuárias, de apoio logístico e naval e offshore.

Figura 23 – TUP DP World Santos

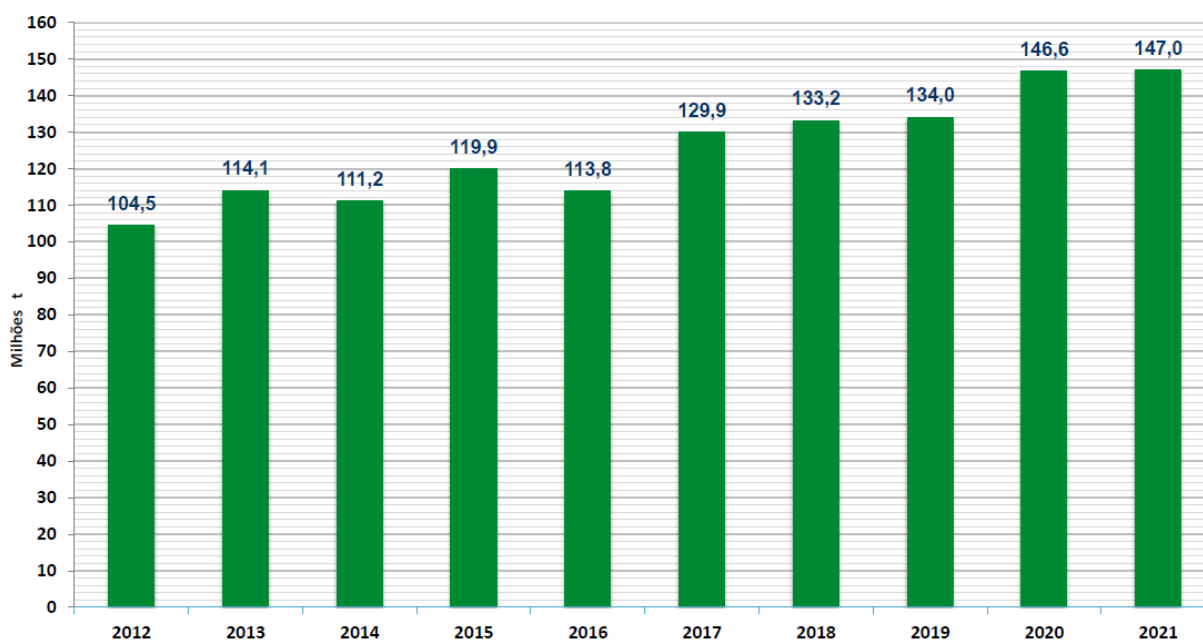


Fonte: ROSA, T.O.P. (2017).

aprovado concluiu que o licenciamento e a instalação da cava foram regulares. O deputado Mário Maurici de Lima Morais (PT) apresentou um relatório em separado, contestando as conclusões do oficial. O deputado apontou inconformidades no processo de licenciamento, imenso passivo ambiental, risco à saúde pública e ainda possibilidade de risco de dano à cava por abalroamento de navios ou fenômenos naturais. Fonte: Ratton, Carlos. Relatório alternativo à CPI da Cava Subaquática aponta riscos ambientais. Diário do Litoral. 24 abr. 2022. Disponível em: <<https://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/relatorio-alternativo-a-cpi-da-cava-subaquatica-aponta-riscos/156200/>>. Acessado em: Acesso em: 15 fev. 2022.; G1 Santos. CPI das Cavas Subaquáticas aprova relatório final e recomenda medidas para maior segurança de obra. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/santos-regiao/porto-mar/noticia/2022/03/16/cpi-das-cavas-subaquaticas-aprova-relatorio-final-e-recomenda-medidas-para-maior-seguranca-de-obra.ghtml>>. Acessado em: Acesso em: 20 mar. 2022.

A Saipem, empresa multinacional italiana de serviços de campos petrolíferos, iniciou a instalação de seu terminal privado no Centro Industrial e Naval de Guarujá, no ano de 2011. Foi a primeira grande fornecedora da Petrobrás para o pré-sal a se instalar na Baixada Santista, com expectativa de investimento de US\$ 300 milhões⁷³. Hoje, há seis TUPs em operação no complexo do Porto de Santos, além dos três já citados, as empresas que possuem terminais privados são Usiminas (Cubatão), Dow Brasil (Guarujá) e Cutrale (Guarujá)⁷⁴.

Gráfico 2 – Volumes de movimentação de cargas no Porto de Santos 2012 – 2021



Fonte: Santos Port Authority (2022).

Os volumes de movimentação do Porto de Santos seguem em crescimento, com aumento de mais de 40% no volume de movimentação nos últimos dez anos, alcançando 147 milhões de toneladas ao final de 2021. Enquanto a média de crescimento do PIB foi de 1,1% ao ano, o porto de Santos registrou aumento médio anual de 4,9% no mesmo período. Cerca de 27% das trocas comerciais brasileiras

⁷³ Multinacional italiana realiza evento no Guarujá para desenvolver cadeia do setor de petróleo e gás. Invest SP, 04 Mai. 2012. Disponível em: <<https://www.investe.sp.gov.br/noticia/multinacional-italiana-realiza-evento-no-guaruja-para-desenvolver-cadeia-do-setor-de-petroleo-e-gas/>>. Acesso em: 15 fev. 2022.

⁷⁴ Santos Port Authority. Disponível em: <https://www.portodesantos.com.br/wp-content/uploads/Arrendatarios_v2.pdf?29122020>. Acesso em: 10 set. 2022.

passaram pelo Porto de Santos no ano de 2021, mantendo-o na liderança entre os portos nacionais em termos de valor movimentado. Para se ter uma dimensão da grandeza desse número, a soma dos valores movimentados pelos quatro portos seguintes, São Luis (MA), Paranaguá (PR), Itaguaí (RJ) e Vitória (ES), é de 25%⁷⁵ Esses dados mostram a centralidade que o porto tem na economia brasileira e também na dinâmica econômica e urbana de Santos. Segundo balanço divulgado pela Santos Port Authority em dezembro de 2021, o porto receberá R\$ 9,3 bilhões de investimentos privados entre 5 e 10 anos, entre contratos com obras já em curso e outros com obras ainda não iniciadas⁷⁶.

⁷⁵ Santos Port Authority. Relatório Anual de 2021. Disponível em: <<https://www.portodesantos.com.br/wp-content/uploads/spa-relatorio-anual-2021.pdf>>. Acesso em: 7 set. 2022.

⁷⁶ Santos Port Authority. Balanço de Imprensa 2021. Disponível em: <<https://www.portodesantos.com.br/wp-content/uploads/Balanco-de-Imprensa-2021-da-Santos-Port-Authority-1.pdf>>. Acesso em: 7 set. 2022.

3 O “boom imobiliário” e a produção da cidade como negócio

No momento atual, o setor imobiliário é um dos segmentos que guarda a potência de revelar o papel fundamental da produção e da reprodução do espaço nas estratégias de acumulação, na medida em que a própria cidade, mais do que aquilo que ocorre nela, transformou-se no fenômeno e no evento principais que dão continuidade a essas estratégias (SIMONI-SANTOS, 2015). Dessa forma, trataremos a seguir da atividade imobiliária da incorporação na cidade de Santos.

Figura 24 – Comparativo da vista de Santos a partir do Monte Serrat entre 2005 e 2017, com a Av. Ana Costa ao centro e novos edifícios em destaque



Fonte: NETO, P.C.S. Wikimedia Commons (2005)⁷⁷; ROSA, T.O.P. (2017).

A produção imobiliária na cidade se intensificou no período abordado neste trabalho, sendo o termo “boom imobiliário” amplamente utilizado pela imprensa regional e nacional para relatar tal fenômeno⁷⁸. A cidade teve grande expansão da

⁷⁷ Disponível em: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Monte_Serrat_pic09.JPG>. Acesso em: 7 out. 2022.

⁷⁸ CARRANCA, A. Santos tem maior boom imobiliário em 20 anos. O Estado de São Paulo, 24 dez. 2007. Disponível em: <<http://brasil.estadao.com.br/noticias/geral,santos-tem-maior-boom-imobiliario-em-20-anos,100664>>. Acesso em: 7 out. 2017.

CURY, A. Porto e pré-sal fazem Santos viver boom de imóveis corporativos. G1, São Paulo, 14 Jun. 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/noticia/2011/06/porto-e-pre-sal-fazem-santos-viver-boom-de-imoveis-corporativos.html>>. Acesso em: 7 out. 2017.

sua rede hoteleira⁷⁹ e de novos empreendimentos imobiliários, tanto residenciais como corporativos. Segundo levantamento publicado em reportagem da Agência Brasil em julho de 2010, o número de prédios em construção naquele momento superava a quantidade de lançamentos acumulados nos doze anos anteriores na cidade⁸⁰.

O perfil dos empreendimentos em Santos se aproximou àqueles produzidos na metrópole paulista, com áreas de lazer internas, grande número de vagas de garagem, e, principalmente, aumento do número de pavimentos. Foi implementado na cidade um padrão de aparência homogênea, no qual o “concreto e o vidro são utilizados para criar uma imagem do ‘moderno’ nos novos edifícios voltados às atividades do setor de serviços e são criadas as formas condominiais nos setores residenciais” (CARLOS, 2015b, p.27). Domingos Nini de Oliveira, da construtora Conpral, em entrevista publicada pelo G1, conta que o padrão dos novos imóveis mudou porque as demandas são diferentes, o que por sua vez também refletiria na valorização do preço deles⁸¹.

Observou-se então o inflacionamento dos preços dos imóveis na cidade, com a inclusão dela nos rankings de metro quadrado mais caro do país (Gráfico 3 e Gráfico 4). De acordo com José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo (Crecisp)⁸², entre 2010 e 2012 o metro quadrado

⁷⁹ A cidade passa de 16 hotéis e 2.799 leitos em 2002, para 26 hotéis e 5.063 leitos em 2018. Hotéis das bandeiras Íbis, Mercure, Novotel, Sheraton, Comfort Inn, Park Inn By Radisson abrem unidades em Santos. Fonte: CISTERNA, E. Em três anos, Santos terá mais sete hotéis. A Tribuna, Santos, 6 Nov. 2014. Caderno A, p. 8; BRANDÃO, E. Em agosto, um hotel de alto luxo. A Tribuna, Santos, 16 Mai. 2018. Caderno A, p. 3.

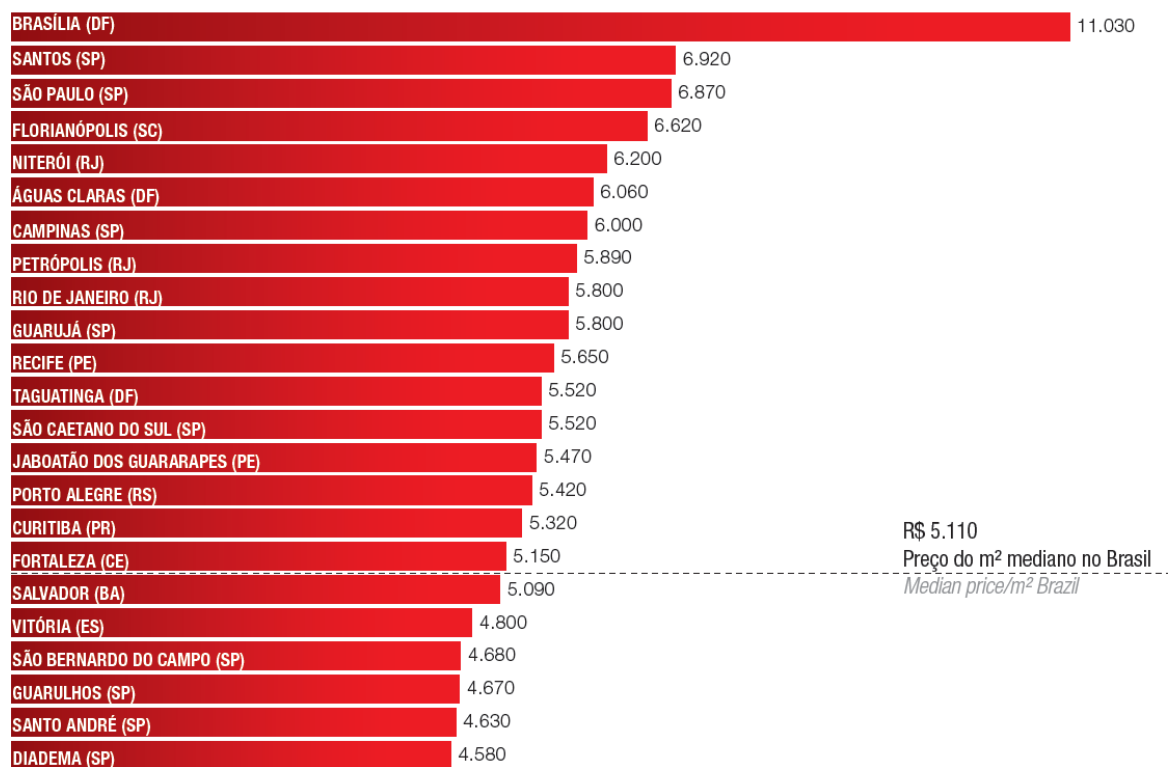
⁸⁰ Konchinski, Vinicius. Pré-sal e ampliação do porto impulsionam mercado imobiliário de Santos. Agência Brasil, São Paulo, 19 Jul. 2010. Disponível em: <<http://memoria.ebc.com.br/agenciabrasil/noticia/2010-07-19/pre-sal-e-ampliacao-do-porto-impulsionam-mercado-imobiliario-de-santos>>. Acesso em: 10 dez. 2017.

⁸¹ CURY, A. Porto e pré-sal fazem Santos viver boom de imóveis corporativos. G1, São Paulo, 14 Jun. 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/noticia/2011/06/porto-e-pre-sal-fazem-santos-viver-boom-de-imoveis-corporativos.html>>. Acesso em: 18 dez. 2017.

⁸² Revista Infra. Maio 2013. Disponível em: <http://revistadigital.revistainfra.com.br/digital/153_maio2013/files/assets/basic-html/page87.html>. Acesso em: 18 dez. 2017.

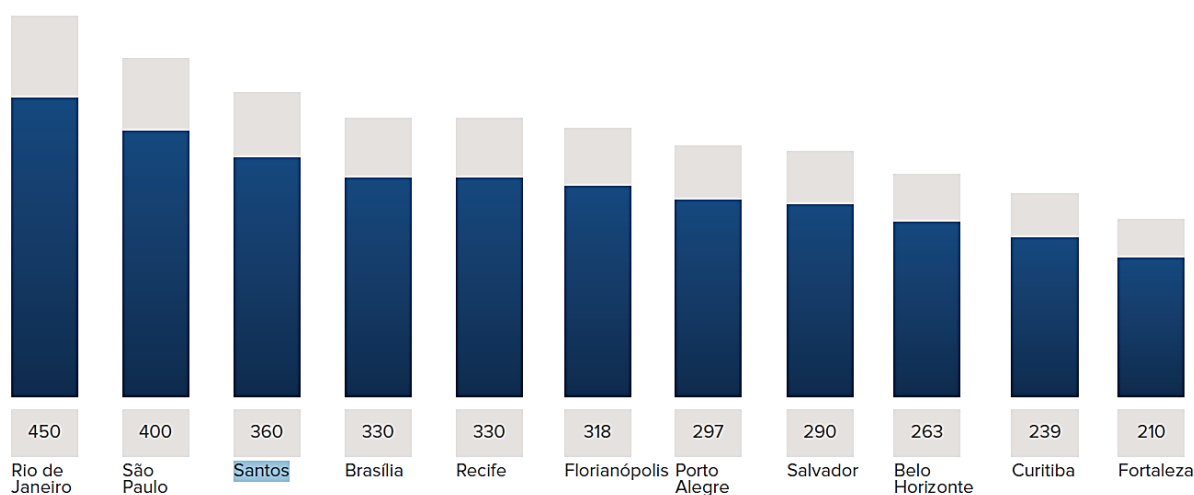
construído saltou de R\$ 3,2 mil para R\$ 6,5 mil, ou seja, chegou a dobrar de preço na cidade.

Gráfico 3 - Preço M² mediano por município - Apartamentos lançados - 2012



Fonte: Lopes, Anuário do Mercado Imobiliário Brasileiro (2012).

Gráfico 4 - Preço mediano - Imóveis de 2 dormitórios - 2013



Fonte: VivaReal, Dados do Mercado Imobiliário (2013).

De acordo com Carlos Manuel Ferreira, delegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) na Baixada Santista, em apenas três anos, de 2009 a 2012, os preços dos imóveis em algumas áreas da cidade tiveram elevação de até 90%, se equiparando aos preços praticados em zonas valorizadas da capital

paulista⁸³. Ainda segundo Ferreira, a descoberta do petróleo na camada de pré-sal, a ampliação do porto de Santos, o projeto de ponte para ligação Santos e Guarujá e o VLT entre Santos e São Vicente, deram um impulso no mercado imobiliário da região e são fatores que manteriam o preço dos imóveis subindo⁸⁴.

Até mesmo os famosos "prédios tortos"⁸⁵ da orla santista, após anos de queda dos valores de mercado, passaram por valorização no período. Como o caso do edifício Maembi, um dos que apresentam mais desalinhamento, localizado no bairro do Embaré, onde um apartamento de dois dormitórios custava em 2009 cerca de R\$ 140 mil, acumulou alta de 64% em apenas dois anos, passando para a faixa de R\$ 230 mil⁸⁶.

Em entrevista ao jornal Valor⁸⁷, em fevereiro de 2011, Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP, entidade que representa as empresas do setor imobiliário no Estado de São Paulo, chegou a declarar que Santos seria a Vila Nova Conceição da Baixada Santista, comparando a cidade ao bairro da zona sul de São Paulo, que possui um dos metros quadrados mais caros da capital. Ainda segundo o economista, características próprias da cidade, como o alto preço de fundação (por conta do solo) e a limitação de espaço na área insular, levariam as construtoras a ofertar lançamentos às classes altas. "Em Santos, não dá para lançar apartamento abaixo de R\$ 200 mil [...] Os apartamentos mais baratos estarão na periferia, como Praia Grande, São Vicente e Guarujá", afirmou o Petrucci.

⁸³ ROCHA, M. Santos é a cidade mais verticalizada do País. O Estado de São Paulo, 29 Nov. 2013. Especial H, p. 20.

⁸⁴ VALDÍVIA, Samantha. Boom imobiliário em Santos valoriza até prédio torto na praia. UOL Economia, Santos, 13 Dez. 2011. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2011/12/13/boom-imobiliario-em-santos-valoriza-ate-predio-torto-na-praia.htm>>. Acesso em: 10 dez. 2017.

⁸⁵ Devido ao subsolo da cidade, que possui uma grande camada de argila marítima, as fundações pouco profundas de alguns dos prédios construídos nas décadas de 40, 50 e 60, acabaram por ceder, ocasionando a inclinação dos prédios. Há mais de 90 prédios nessa condição em Santos.

⁸⁶ Ibidem.

⁸⁷ Boom de imóveis de alto padrão "expulsa" a classe C de Santos. Valor Online, 16 Jun. 2011. Disponível em: <<http://www.valor.com.br/arquivo/893671/boom-de-imoveis-de-alto-padrao-expulsa-classe-c-de-santos>>. Acesso em: 18 dez. 2017.

Santos foi classificada como a cidade mais vertical do país em pesquisa do Ibope Inteligência, de 2011, que identificou que a cada cem domicílios, sessenta e três são apartamentos na cidade⁸⁸. O alto grau de ocupação da parte insular da cidade acabou por determinar a escassez de áreas para novas construções, tornando a “raridade do espaço” um fenômeno significativo de análise. Podemos concluir que a raridade se tornou obstáculo ao processo de reprodução do espaço na cidade, ao mesmo tempo em que é um produto deste próprio processo. E na medida em que essa escassez aumenta o valor dos terrenos e imóveis ainda disponíveis, ela tem sido, frequentemente, apontada pelos agentes do mercado para justificar o direcionamento da produção às classes de renda mais altas (como descrito acima).

O processo de verticalização e de valorização imobiliária na orla da praia da cidade ganhou intensidade a partir dos anos 1940. Nas décadas seguintes, um conjunto de edifícios foi erguido ao longo da orla santista, do José Menino à Ponta da Praia, magistralmente denominado por Odette Seabra como “a muralha que cerca o mar”. Seabra chama atenção para o fato desse crescimento imobiliário ter ocorrido por meio do estabelecimento da construção de imóveis destinados à segunda residência⁸⁹ na cidade. Nas palavras da autora (SEABRA, 1979, p. 116):

No bojo destas transformações esteve a ação das empresas de construção civil, que segundo a lógica da produção de mercadorias em geral, produziram, as unidades habitacionais de tipo apartamento, para serem usadas como segunda residência. Foi através dessas produções que o capital foi se apropriando da orla da praia produzindo e reproduzindo o espaço.

Segundo pesquisa realizada pela autora, 53,8% dos apartamentos tinham uso apenas nos fins de semana ou nas temporadas de verão, pois seus proprietários residiam em outras localidades. A construção da rodovia Anchieta (primeira pista em 1947 e segunda em 1950) “aproximou a demanda do produto” (SEABRA, 1979, p. 20), ao facilitar o acesso rodoviário à cidade. Até 1955 haviam sido construídos 172 edifícios na cidade, e dessa data até 1973, foram construídos 491 novos prédios. Com mais de 10 pavimentos eram 243, ante 63 em 1955 (SEABRA, 1979).

⁸⁸ Santos é a cidade mais verticalizada do País. A Tribuna, Santos, 2 set. 2011. Caderno C, p. 4.

⁸⁹ “Entendemos por segunda residência a habitação cujo uso é eventual, a qual portanto, não se constitui em suporte da vida cotidiana” (SEABRA, 1979, p. 1).

Figura 25 – Vista da Praia de José Menino e Gonzaga



Fonte: Guerra, Antonio Teixeira (1958) – IBGE⁹⁰

Odette Seabra (1979) registra que o capital que construiu “a muralha”, em sua maior parte, também tinha origem externa à cidade, na medida em que 86% dos construtores não eram empresas locais. A maioria das empresas de construção registradas na prefeitura eram de São Paulo, e mesmo as registradas em Santos, muitas vezes tinham origem paulistana, tendo aberto filiais na cidade litorânea por razões administrativas. Isso teria ocorrido porque (SEABRA, 1979, p. 91):

Em Santos comprava-se terreno muito mais barato do que em localizações valorizadas de São Paulo, em que se podiam produzir edifícios, e vendiam-se os apartamentos a preços muito próximos aos de São Paulo. Concluímos pela existência de super-lucros na produção de edifícios de apartamento em Santos.

Como consequência dos novos investimentos imobiliários, o preço da terra teve considerável elevação no período analisado por Seabra, incrementando a renda de seus proprietários. Apesar da proximidade da frente marítima exercer forte influência

⁹⁰ Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=419634>>. Acesso em: 16 dez. 2017.

na formação dos preços, a valorização observada ocorreu por uma especulação decorrente da mudança do potencial de uso das propriedades, possibilitada pelo mercado de incorporação imobiliária para a segunda residência na cidade. Ou seja, o próprio processo de crescimento imobiliário acabou por gerar uma barreira à sua continuidade.

Mas, se o mercado imobiliário tinha um lugar para os turistas que desejavam adquirir apartamentos em Santos, o mesmo não se viu com relação aos trabalhadores pobres da cidade, muitos dos quais migraram à região para construir os novos edifícios, a rodovia Anchieta e as indústrias de Cubatão. Como o acesso à cidade é garantido apenas aos que podem pagar por ele, pois é mediado pela propriedade privada, parte da população da cidade, na impossibilidade de arcar com os custos da valorização imobiliária, migrou para os demais municípios da região metropolitana, como verificado por Barros e Carriço (2019). Os autores observam a migração das famílias primeiro em direção a São Vicente e Guarujá, e depois, principalmente, para Praia Grande, cidades classificadas como periferia de Santos pelo economista-chefe do Secovi-SP em 2011, conforme exposto acima. Com relação ao fluxo migratório intrametropolitano, Jakob (2011) aponta que 41.500 pessoas deixaram a cidade entre 1970 e 1980 e outras 47.600 entre 1981 e 1991, tendo como destino algum outro município da Baixada Santista.

Portanto, vemos que diante do histórico de carência de políticas públicas para a construção de habitações populares e da alta valorização imobiliária dos imóveis na cidade, o estabelecimento e/ou permanência dos mais pobres nela é difícil. Aos que resistem, sobram as áreas de risco geológico (deslizamentos) nos morros, as palafitas e os cortiços. Como exposto por Maziviero (2016, p.187):

[...] a inexistência de políticas habitacionais eficientes em Santos e nos municípios limieiros corroborou a precarização da moradia na região devido ao aumento dos assentamentos subnormais nas encostas da Serra do Mar próximo a Cubatão, nos manguezais e morros, ao longo das rodovias, na área continental de São Vicente, além do acréscimo significativo no número de cortiços no centro de Santos.

É o que também se revela ao analisar a recente produção imobiliária da cidade. O mercado especulava com a perspectiva de que Santos receberia mais de 25 mil pessoas para trabalhar no pré-sal em poucos anos, com a maioria desse contingente

formada por “gente com altos salários”⁹¹, conforme afirmado pelo delegado do Creci na Baixada Santista. Ou seja, grande parte dos novos empreendimentos foram construídos para atender a população de classe média e alta, tendo em vista as previsões de crescimento econômico provenientes dos postos de trabalho criados pelo mercado do pré-sal.

O programa para construção de habitação popular do governo federal, o Minha Casa Minha Vida (PMCMV)⁹², enfrentou dificuldades para ser viabilizado em Santos. José Paulo Gomes de Amorim, superintendente regional da Caixa Econômica Federal, em matéria publicada pelo jornal A Tribuna, em 14 de julho de 2010⁹³, afirmou que os preços na cidade dificultaram a aplicação do PMCMV e que a única possibilidade de realização seria por meio de parcerias com a PMS e a CDHU para a cessão ou desapropriação de terrenos, o que não aconteceu. Na mesma matéria, o presidente da Associação dos Empresários da Construção Civil na Baixada Santista (Assecob), Renato Monteiro, afirmou que na cidade “é muito difícil construir para famílias com renda até dez salários mínimos”. Ainda de acordo com o empresário, mesmo na zona intermediária, região entre a praia e o centro histórico, o valor do terreno estaria alto, inviabilizando empreendimentos de habitação popular. A saída seria construir em outras cidades da região, como Praia Grande⁹⁴.

O único projeto que atendeu a primeira faixa do programa habitacional na cidade (de zero a três salários mínimos), foi o Vanguarda, da Associação dos Cortiços do Centro (ACC). Em terreno doado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), a ACC recebeu dois diferentes financiamentos para a construção do seu empreendimento. Em 2009 o Vanguarda I recebeu financiamento por meio do programa Crédito Solidário. A segunda fase do projeto, o Vanguarda II, obteve financiamento do PMCMV, em 2011. Planejado para atender 181 famílias que viviam

⁹¹ ROCHA, M. Santos é a cidade mais verticalizada do País. O Estado de São Paulo, 29 Nov. 2013. Especial Expansão Imobiliária H, p. 20.

⁹² O programa trabalhava com três faixas de renda, de zero a três salários-mínimos; de três a seis; e de seis a dez salários.

⁹³ GUEDES, Bruno. Valorização Imobiliária prejudica a aplicação do Minha Casa, Minha Vida. A Tribuna. 14 jul. 2010. Caderno A, p. 7.

⁹⁴ O próprio empresário estaria construindo um empreendimento dentro dos padrões do programa em Praia Grande, a uma quadra da orla. Ibidem.

em cortiços da cidade, o Vanguarda seria construído por empreiteiras em conjunto com sistema de mutirão dos membros da ACC e assessoria técnica da ONG Ambiental. A obra teve início em 2009, contudo, problemas na sua execução fizeram a Caixa interromper o repasse de verbas, paralisando completamente a obra em 2013, quando 72% da primeira fase estava construída. Até hoje a ACC não conseguiu viabilizar junto ao banco e ao governo federal a continuidade do financiamento da obra.

Conforme exposto, fica claro que em nenhum momento o mercado atuou com o objetivo de diminuir o déficit habitacional da cidade ou o poder público municipal agiu para tal finalidade, pelo contrário. As normas disciplinadoras de uso e ocupação do solo urbano, que vigoraram desde 1998 em Santos, foram claramente direcionadas ao atendimento do interesses do mercado imobiliário, na medida em que foi extinta a limitação de altura e do número de pavimentos dos empreendimentos (que era de 15 andares), além disso o cálculo do coeficiente de aproveitamento não contabilizava as áreas ocupadas por garagens, varandas, áreas comuns, dentre outras⁹⁵, permitindo a intensificação dos chamados espigões na composição da paisagem urbana da cidade, aumentando ainda mais a altura dos edifícios e permitindo maior ganho no processo de construção, uma vez que os custos adicionais com o terreno, mais detalhados a seguir, são diluídos à medida em que se densifica a construção.

Essa alteração foi realizada para atender os interesses do setor imobiliário e viabilizar a reprodução do capital, intensificando o processo de valorização imobiliária na cidade. Como demonstrado por Carriço (2011, p.163),

[...] as mudanças introduzidas, em 1998, possibilitaram a produção de um padrão de empreendimentos, que embora garanta retorno satisfatório aos seus promotores, está direcionado às faixas de rendimentos mais altos, que adquirem imóveis, em grande parte, como forma de investimento, ao passo que as faixas de menores rendimentos que necessitam de imóveis para residência, não são satisfatoriamente atendidas.

⁹⁵ O artigo 19, da LC 312/98 (LUOS-AI), determina que: “No cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote em condomínios não serão computadas as áreas de uso comum da edificação tais como garagens, áreas de lazer, zeladoria, circulação, serviços, e as áreas privativas referentes à terraços e jardineiras”.

Vazquez e Alves (2012) constataram, a partir de dados da prefeitura de Santos, que no período de 1998 a 2008, do total de 252 empreendimentos lançados na cidade, 78% foram realizados na zona da orla, 11% na zona intermediária, 6% na zona noroeste e morros e 5% na zona central. Apenas o bairro do Gonzaga teve 20% desse total, quase o mesmo número de todo o restante da cidade (22%, excluindo a zona da orla). Ou seja, a produção imobiliária da cidade ficou concentrada em imóveis de médio e alto padrão, ofertados em sua grande maioria nos bairros da orla e suas imediações, destinados às famílias de renda mais alta.

As Macrozonas Centro, Noroeste e dos Morros são os lugares de concentração da população de renda mais baixa na cidade. As favelas ocorrem sobre mangues e em terrenos ocupados na zona noroeste e nos morros, enquanto os cortiços foram implantados em sobrados antigos na região central da cidade (SANTOS, 2009). A profunda desigualdade de renda, de oferta de serviços e equipamentos públicos e de tipos de residências entre os moradores dessas diferentes áreas indicam que as contradições do espaço envolvem as contradições no espaço, reproduzindo-as, ampliando-as, conforme sentenciado por Lefebvre (2016).

Apenas em 2011, com a revisão do Plano Diretor (Lei Complementar n.º 731) e da LUOS-AI (Lei Complementar n.º 730), é que foram estabelecidas algumas poucas restrições, como a redução do coeficiente de aproveitamento máximo de terrenos em ruas estreitas e na diminuição dos andares das garagens. Ainda que tais mudanças tenham sido tímidas e o caráter da restrição mencionada seja apenas quando em comparativo com a permissividade anterior.

Portanto, a narrativa de que o crescimento econômico e os empregos derivados da economia do pré-sal melhorariam a qualidade de vida em Santos, dissimula o fato de que a produção do espaço, em parte uma exigência da nova atividade econômica, se desdobra também como setor econômico, num movimento de reprodução que aprofunda a segregação socioespacial da cidade.

Contudo sediar a coordenação da exploração de petróleo e gás na camada do pré-sal da Bacia de Santos e a ampliação das operações do porto não explicam sozinhos essa intensificação da produção imobiliária na cidade. A capitalização das empresas imobiliárias após abertura de capitais na bolsa de valores a partir de 2006 e o aumento do crédito disponível para financiamentos, impulsionaram o crescimento do mercado imobiliário em muitas localidades do país. Em Santos não foi diferente.

De acordo com Simoni-Santos (2013), as expectativas do crescimento econômico e do poder aquisitivo no Brasil atraíram capital estrangeiro que foi investido em empresas do segmento imobiliário do país. “Essa era a forma de o capital estrangeiro acessar os indicadores positivos atrelados à propalada expansão do consumo que não eram integralmente refletidos pela carteira teórica do IBOVESPA, apesar do crescimento do índice” (SIMONI-SANTOS, 2013, p. 222). Ainda segundo o autor, a busca pela atração e retenção desse tipo de investimento, de comportamento especulativo, acabou por imprimir às empresas do setor um padrão de subordinação da lógica produtiva à financeira.

Tal cenário somado à falta de terrenos para a produção imobiliária na cidade de São Paulo, fez a atividade se estender para regiões menos valorizadas, para outros municípios da região metropolitana e outras cidades do Estado, como Santos e Jundiaí (PADUA, 2015). É nesse momento que grandes construtoras, incorporadoras e imobiliárias da capital como Helbor, Gafisa, Cyrela, Camargo Corrêa, Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) e Lopes, passaram a investir no mercado santista, até então dominado por empresas de atuação regional.

No período de abrangência desta pesquisa, a produção de empreendimentos corporativos teve um impulso inédito e muito representativo, com a construção de dezenas de edifícios na cidade. Ana Fani Carlos (2005, 2011), analisando as transformações decorrentes da passagem da hegemonia do capital industrial para o financeiro, aponta que a ausência de edifícios de escritórios compatíveis à futura demanda de um novo setor de serviços, mais moderno e tecnológico, teria desencadeado a produção desse novo produto imobiliário na metrópole paulista. Nos parece que ocorreu um movimento semelhante em Santos, tendo como impulso a produção de edifícios que, no futuro, seriam ocupados pelas empresas atraídas pela presença da Petrobras na cidade e pela expansão das atividades portuárias, como pode ser confirmado na seguinte fala do diretor-geral do Secovi-SP na Baixada Santista, Renato Monteiro, em entrevista para o G1 em 2011. Disse ele⁹⁶:

Vivemos em um momento de muita expectativa quanto ao petróleo, à expansão do porto. Diante desse cenário de retomada, vemos muita

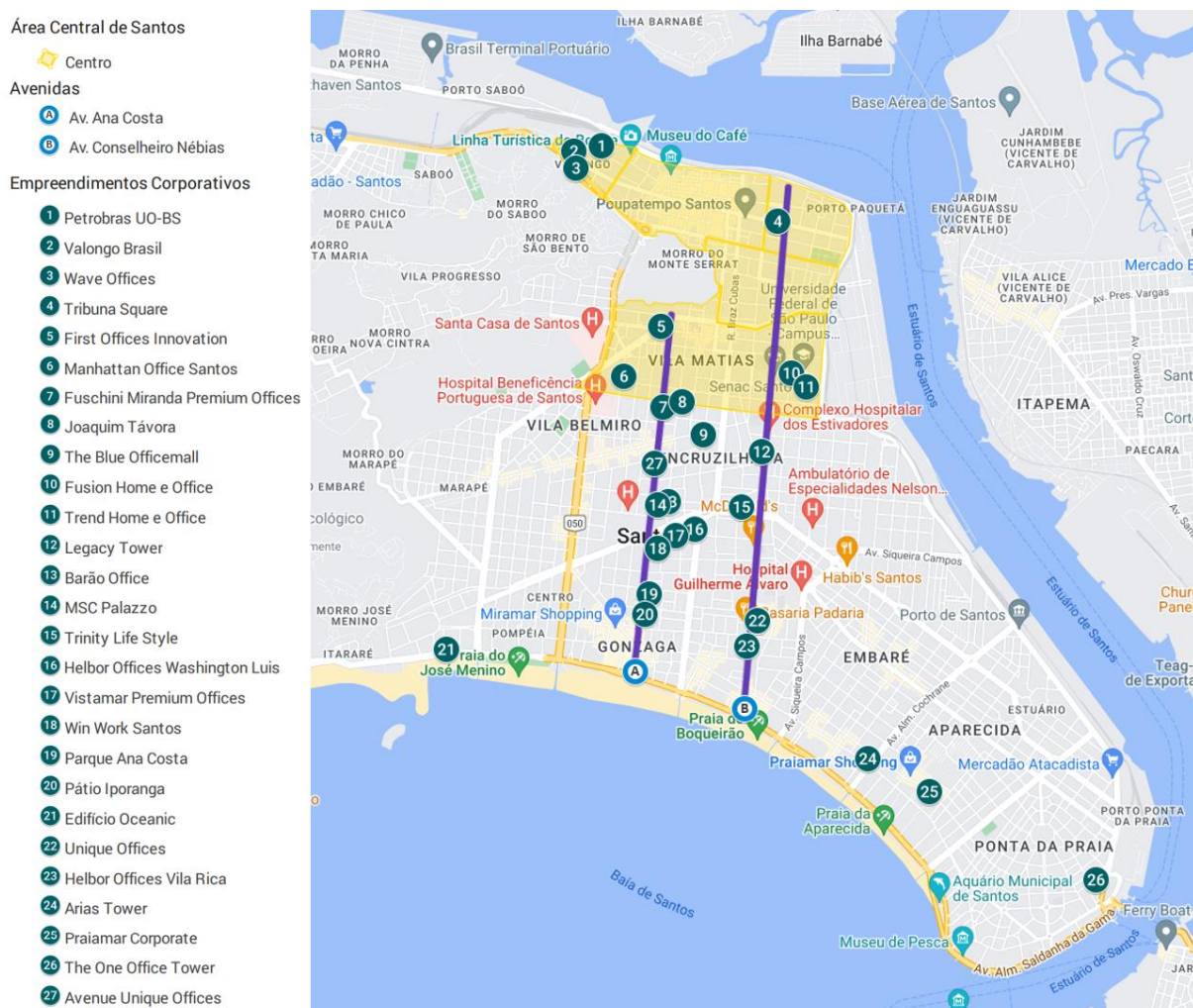
⁹⁶ CURY, A. Porto e pré-sal fazem Santos viver boom de imóveis corporativos. G1, São Paulo, 14 Jun. 2011. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/noticia/2011/06/porto-e-pre-sal-fazem-santos-viver-boom-de-imoveis-corporativos.html>>. Acesso em: 18 dez. 2017.

demanda por escritórios não só para empresas, mas para o setor de serviços.

Como evidenciado por Carlos (2005, 2011) os edifícios corporativos são produzidos para o mercado de locação. E isso só é possível porque hoje as empresas têm preferência por alugar ao invés de imobilizar seu capital na compra de um imóvel. O “investidor compra um imóvel para alugar, porque representa um uso para outrem e, nesse processo, permite a realização do ciclo do capital financeiro investido na construção do edifício” (CARLOS, 2011, p.115). A produção dos edifícios corporativos realiza diferentes frações do capital, do fundiário ao industrial e ao financeiro (ALVAREZ, 2017b).

Identificamos vinte e seis edifícios corporativos ou de uso misto construídos em Santos, além da sede da petrolífera, conforme pode ser verificado na figura 26. Estão espacialmente concentrados entre as avenidas Ana Costa (referência A) e Conselheiro Nébias (referência B) e suas proximidades, duas vias de alta concentração de comércio e serviços, como também áreas muito valorizadas na cidade. No entanto, diferentemente do que ocorreu no mercado residencial, a partir de 2010 empreendimentos corporativos foram construídos na área central da cidade (em destaque na imagem). A seguir destacaremos três destes edifícios, dois construídos no Valongo (referências 2 e 3), próximos à UO-BS, e o outro no bairro do Paquetá (referência 4).

Figura 26 – Localização dos empreendimentos corporativos lançados em Santos na última década



Fonte: Elaborado pelo autor.

Em 2010 foi lançado o primeiro empreendimento na área do Valongo, o Wave Offices (Figura 27, referência 3 na figura acima), um edifício de escritórios de catorze andares, projetado e construído pela Cyrela Brazil Realty. Segundo a diretora de incorporação da empresa, Rosane Ferreira, o principal motivo do lançamento do projeto era a presença da sede da Petrobras no bairro, o que estimularia seus fornecedores a instalarem seus escritórios nas proximidades da empresa. Ela também ressaltou como atrativos a futura instalação nas imediações do novo terminal de passageiros de cruzeiros e de uma marina, ambos parte do projeto Porto Valongo Santos, já descrito anteriormente. A executiva disse que a empresa estava em busca

de novas oportunidades de negócios na cidade, mas enfatizou que a falta de terrenos na cidade para novos empreendimentos era um problema⁹⁷.

Figura 27 - Composição de fotos do Wave Offices



Fonte: ROSA, T.O.P. (2016).

Segundo publicado no jornal A Tribuna em 21 de dezembro de 2010⁹⁸, 90% das 210 salas do edifício já tinham sido vendidas pela construtora apenas dois dias após seu lançamento. O valor do metro quadrado seria de R\$ 5.800,00, com uma unidade saindo por volta de R\$ 300.000,00. Segundo os corretores ouvidos pela reportagem, dentre os compradores estariam investidores e empresas. O projeto arquitetônico foi realizado pelo escritório MCAA Arquitetos, e divulgava em peças publicitárias que a inspiração para o contorno de uma onda na fachada eram as praias de Santos.

Outro empreendimento vizinho à Petrobras é o Valongo Brasil (Figura 28, referência 2 na Figura 26), uma parceria entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias (OR) e a Accor, ganhou status de “novo cartão-postal” nos canais de comunicação da prefeitura, tendo sido classificado por um secretário da cidade como “o primeiro

⁹⁷ SANTOS, Marcelo. Petróleo atrai edifício para o Valongo. Jornal A Tribuna. 24 nov. 2010. Caderno C, p.1.

⁹⁸ SANTOS, Marcelo. Prédio é 90% vendido em dois dias. Jornal A Tribuna. 21 dez. 2010. Caderno C, p.7.

grande complexo da região central que mudará o perfil do Valongo⁹⁹. Com 2.160m² de área construída, é composto por duas torres (em forma de V), com 21 pavimentos, que abrigam 329 salas comerciais (13 duplex) de 42 a 115 m², sete lojas no andar térreo e um hotel Ibis, da rede francesa Accor, com 240 apartamentos. Foi o primeiro e único empreendimento em hotelaria na área abrangida pelo programa Alegria Centro. Na ocasião do lançamento do projeto, o prefeito de Santos¹⁰⁰ disse que a atração da iniciativa privada para o local, antes “degradado”, era resultado de mudanças ocorridas com o Plano Diretor de 1998 e com o desenvolvimento do projeto Alegria Centro.

Figura 28 - Valongo Brasil



Fonte: ROSA, T.O.P. (2016).

⁹⁹ Prefeitura Municipal de Santos. Prefeitura e construtora apresentam complexo comercial e hoteleiro no Valongo. 13 Mai. 2012. Disponível em: <<https://www.santos.sp.gov.br/?q=content/prefeitura-e-construtora-apresentam-complexo-comercial-e-hoteleiro-no-valongo>>. Acesso em: 7 out. 2017.

¹⁰⁰ Diário Oficial da Cidade de Santos, edição de 25 Set. 2012. Disponível em: <<https://diariooficial.santos.sp.gov.br/edicoes/leitura/mobile/2012-09-25/16>>. Acesso em 7 jul. 2022.

O empreendimento foi anunciado como grande sucesso imobiliário, possuindo um dos maiores êxitos de comercialização na cidade. “Lançamento do Valongo é todo vendido em menos de 1 semana”, estampou o jornal local A Tribuna, em 2 de outubro de 2012¹⁰¹, destacando que além da rapidez da comercialização, surpreendeu também o preço do metro quadrado, pois as salas foram comercializadas ao preço de R\$ 8.250 m², as lojas ao preço de R\$ 14.500 m² e R\$16.600 no caso da hotelaria, “possivelmente recorde para todo o mercado santista”. As informações publicadas corroboram nossa perspectiva de análise de que se trata de um momento no qual a produção do espaço dos novos negócios na cidade tornou-se também um grande negócio.

Quanto ao Tribuna *Square* (Figura 29, referência 4 na Figura 26) é um empreendimento localizado no bairro do Paquetá, em um terreno de 5.200 metros quadrados, lançado em 2010. É um centro empresarial com 21 pavimentos, 252 salas (tendo a opção *corporate*, com unificação de todo pavimento, que passaria a ter 1.450 metros quadrados de área livre), lojas, restaurantes, heliporto e, também, a sede da TV Tribuna, afiliada da Rede Globo na Baixada Santista. Com estimativa de receber até cinco mil pessoas por dia, fica a poucas quadras do Porto de Santos, das sedes de órgãos públicos como Prefeitura, Fórum, Alfândega e a menos de dois quilômetros da UO-BS.

O empreendimento é uma realização da sociedade de propósito específico¹⁰² Taves, formada pelo Sistema A Tribuna de Comunicação, a AMC Holding e a Vértice Construções Civis Ltda. No lançamento do projeto, tanto o diretor-presidente da TV Tribuna, Roberto Clemente Santini, quanto o sócio-diretor da AMC Holding, André

¹⁰¹ SANTOS, M. Lançamento no Valongo é todo vendido em menos de 1 semana. A Tribuna, 11 Out. 2012. Disponível em: <<http://sites.unisanta.br/hemeroteca/arquivos/a69.pdf>>. Acesso em: 7 out. 2017.

¹⁰² Sociedade de Propósito Específico (SPE) é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objetivo específico, ou seja, cuja atividade é bastante restrita, como, por exemplo, construir um empreendimento imobiliário. A princípio foi criada para possibilitar parcerias público-privadas, no entanto, passou a ser utilizada para as mais diversas finalidades. Como a SPE possui personalidade jurídica própria, com total independência patrimonial, permite segregar riscos e ativos das demais entidades, sócios e atividades envolvidas. Por conta disso, tem sido utilizada no ramo de incorporações imobiliárias.

Marques Canoilas, reproduziram o discurso de que o empreendimento seria um marco na “revitalização” do centro histórico de Santos¹⁰³. Além de sócios no empreendimento, os dois também eram diretores da Associação Comercial de Santos (ACS), da qual Santini era presidente e Canoilas diretor financeiro.

Figura 29 - Composição de fotos do Tribuna Square



Fonte: ROSA, T.O.P. (2017).

O prefeito da cidade em 2011, João Paulo Papa, disse que com o edifício a “revitalização dos extremos da área central fica muito bem resolvida: no Paquetá, com o novo complexo empresarial, e no Valongo com o início da construção da UO-BS, que reunirá 6.500 empregados diretos”¹⁰⁴. Já Claudio Abdala, um dos arquitetos do projeto, disse que o empreendimento desempenharia papel estratégico de “vetor de

¹⁰³ TV Tribuna vem para o Centro de Santos, em novo prédio comercial. A Tribuna, Santos, 21 nov. 2010. Caderno A, p. 1.

¹⁰⁴ Diário Oficial da Cidade de Santos, edição de 11 Mai. 2011. Disponível em: <<https://diariooficial.santos.sp.gov.br/edicoes/inicio/download/2011-05-11>>. Acesso em: 15 set. 2017.

crescimento" da área central da cidade, aliado à sede da Petrobras no Valongo. Nas palavras dele¹⁰⁵:

Se considerarmos a Prefeitura em uma posição central, ficaremos com as torres da Petrobras de um lado e a Tribuna Square do outro. Haverá um equilíbrio, com o desenvolvimento dos dois lados. Esses são empreendimentos que atraem outros empreendimentos e desenvolvem as regiões onde estão.

Com a presença dos edifícios corporativos na região central, configurou-se uma nova paisagem em Santos, revelando uma cidade segregada pela propriedade privada, de imensa desigualdade social, agora possível de ser captada em apenas uma fotografia (como pode ser observado nas figuras 27, 28 e 29). Os modernos edifícios de concreto e vidro passaram a dividir o território com as casas do Morro do Pacheco, com os imóveis antigos abandonados, armazéns e atividades ligadas aos caminhões que trafegam na região pela proximidade com o porto. Ao dizer que o bairro do "Valongo vai ser a cara de Santos no século 21"¹⁰⁶, os administradores da cidade não imaginaram que a conclusão dessas obras revelaria a verdadeira face de Santos, tão ocultada na propaganda oficial.

Podemos verificar nesse movimento de retorno do capital ao centro histórico de Santos aquilo que Neil Smith (1988) chamou de "vaivém" do capital, na medida em que a região era a área mais desenvolvida da cidade até o final do século XIX, mas como o capital se move em busca das melhores oportunidades de desenvolvimento, ao longo do século XX a região foi perdendo lucratividade em relação às novas áreas incorporadas na direção da orla da praia. Contudo, como "o subdesenvolvimento de áreas específicas eventualmente conduz precisamente àquelas condições que faz uma área altamente lucrativa e susceptível de rápido desenvolvimento" (SMITH, 1988, p. 213), a partir dos processos de valorização capitaneados pelo poder público municipal e, principalmente, a partir do anúncio de instalação da Petrobras na área, os investimentos retornam a essa área que se encontrava subdesenvolvida e desvalorizada, com seu valor real consideravelmente menor que seu valor potencial.

¹⁰⁵ Centro terá novo vetor de crescimento. A Tribuna, Santos, 28 nov. 2010. Caderno C, p. 4.

¹⁰⁶ MIRANDA, Cesar. No berço da Cidade, bons ventos. Jornal A Tribuna. 20 abr. 2010. Caderno A, p.3.

Tudo isso revela um movimento de mobilização do espaço que apresenta um duplo aspecto: Santos seria a sede de todo um conjunto de operações produtivas, administrativas e financeiras, ou seja, o lugar dos negócios, ao mesmo tempo, em que a própria cidade é produzida como um negócio.

3.1 Mudança de maré

A acentuada queda do preço internacional do barril de petróleo (Gráfico 5) somada à crise interna da empresa, com escândalos de corrupção e alto nível de endividamento externo (agravado pela desvalorização do real frente ao dólar), suspenderam a maior parte dos investimentos anunciados pela petrolífera brasileira. De acordo com a própria Petrobras, a partir do final de 2014 a empresa viveu “uma ‘tempestade perfeita’ (escândalos vinculados à operação Lava Jato e crise do setor petrolífero mundial, com redução drástica do preço do óleo)”¹⁰⁷. Nesse cenário, a estatal anunciou um prejuízo de 21,6 bilhões de reais no exercício de 2014 e de 34,8 bilhões de reais em 2015¹⁰⁸, quando foi implementado um rigoroso programa de ajuste, que ao longo dos últimos anos sustou investimentos e vendeu parte de seus ativos.

Os impactos dessa nova política da empresa foram logo sentidos em Santos. Das três torres de escritórios previstas no projeto inicial da sede no Valongo, apenas a primeira foi concluída e inaugurada em 2015. As demais, apesar de já terem a fundação preparada, jamais foram construídas. Ao ser questionada a respeito da construção das demais torres inicialmente planejadas, a empresa respondeu: “Viabilidade técnica para construção existe, porém não existe planejamento para esse investimento”¹⁰⁹. Já a base logística no porto de Santos, após seguidos atrasos em

¹⁰⁷ Central de Atendimento - UO-BS - Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos. **Re: Informações para pesquisa de mestrado sobre Santos.** Destinatário: Thiago Rosa. 27 Dez. 2018. 1 mensagem eletrônica. (ANEXO A).

¹⁰⁸ Martín, Maria. Petrobras tem pior prejuízo da história com crise e queda do barril. El País Brasil, Rio de Janeiro, 12 Mar. 2016. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2016/03/22/economia/1458608039_538616.html>. Acesso em: 5 mai. 2022.

¹⁰⁹ PETROBRAS – Petróleo Brasileiro S.A. [Fala.BR] Manifestação 48023.002012/2022-51

sua implementação teve sua instalação descartada pela petrolífera, preterida pela infraestrutura da estatal já existente no Rio de Janeiro.

Gráfico 5 - Custo do barril de petróleo em US\$ (ajustado pela inflação dos Estados Unidos).



Fonte: Nexo Jornal com dados obtidos de U.S. Energy Information Administration (2016).

Chamada de “portaria da fábrica, que está em alto-mar”¹¹⁰, por Vicente do Valle, coordenador da Câmara de Petróleo e Gás da Associação Comercial de Santos, era peça fundamental à atração de empresas terceirizadas de construção, manutenção de peças e prestação de serviços relacionados à operação offshore da Petrobras. José Osvaldo Kawakami, gerente geral da UO-BS entre 2012 e 2014, afirmou que fornecedoras viriam à Santos apenas após a efetivação da base no Porto¹¹¹. Posteriormente, a Petrobras divulgou que sua posição era de não participar diretamente do investimento na construção do referido projeto, e que, caso ele se concretizasse por meio de terceiros, avaliaria a possibilidade de participar como cliente do empreendimento, desde que as atividades offshore na região sejam competitivas com as alternativas atuais da empresa.

Sem a base logística e os demais prédios do projeto da sede, os milhares de novos postos de trabalho anunciados para a região não se concretizaram. “Apogeu e

Registrada. Destinatário: Thiago Rosa. 6 Ago. 2022. 1 mensagem eletrônica. (ANEXO B).

¹¹⁰ KREMPEL, Lucas. Base da Petrobras atrasa e frustra a região. A Tribuna. 21 nov. 2014.

¹¹¹ KREMPEL, Lucas. Petrobras deve agilizar ação no Porto. A Tribuna. 27 fev. 2014.

queda de Santos exibem retrato de uma quase superpotência”¹¹², foi o título de uma reportagem de 2015 do InfoMoney/Bloomberg sobre tal realidade. Uma das entrevistadas da reportagem, Karla Simionato, então coordenadora do curso de Ciências Econômicas da Universidade Católica de Santos, se manifestou da seguinte forma sobre a situação: “Existe uma frustração muito grande pois Santos, assim como o Brasil, perdeu sua oportunidade e os anos dourados ficaram para trás”.

A crescente redução das atividades na UO-BS indica a não realização da expectativa de grandes investimentos e contratações de trabalhadores, criados com a descoberta de óleo no pré-sal da Bacia de Santos e a instalação da sede da empresa na cidade. A possível desativação total das operações da empresa produziria impactos econômicos e sociais em Santos e região. Essas mudanças apontam não apenas para o fim das expectativas de um surto virtuoso de crescimento econômico em Santos, como havia sido anunciado, mas também colocou restrições à expansão imobiliária que foi estimulada a partir dessa expectativa de crescimento, ou seja, à medida em que determinações de ordem política e econômica nacional e global impediram a continuidade do processo, tanto os investimentos em infraestrutura, como a própria produção da cidade como negócio também arrefeceu.

Nesse contexto, o plano de revalorização do bairro do Valongo ficou estagnado, o projeto “Porto Valongo Santos”, que resultaria na propagandeada frente de água na região central, ficou restrito às apresentações e peças publicitárias produzidas no seu lançamento. Até hoje os oito armazéns alvos da transformação almejada seguem abandonados e a obra de passagem subterrânea que eliminaria o conflito rodoferroviário no Valongo, possibilitando a integração da área urbana com esses armazéns, tampouco foi realizada, como pode ser observado na figura 30.

¹¹² Apogeu e queda de Santos exibem retrato de uma quase superpotência. InfoMoney, 28 de Jul. 2015. Disponível em: <<http://www.infomoney.com.br/bloomberg/mercados/noticia/4185237/apogeu-queda-santos-exibem-retrato-uma-quase-superpotencia>>. Acesso em: 7 out. 2017.

Figura 30 – Armazém 1 do Porto de Santos

Fonte: ROSA, T.O.P. (2019)

A maioria das demais obras de infraestrutura anunciadas pelo poder público também não foram realizadas, como o túnel de ligação entre Santos e Guarujá, que teve o projeto paralisado pelo governo estadual por inviabilização financeira. Mesmo destino teve o outro túnel anunciado na zona noroeste, que seria uma nova via de ligação entre a cidade e São Vicente, como também o teleférico dos morros. Os projetos efetivamente realizados foram entregues com atraso e sobrepreço, como o caso do VLT, que apenas em 2017 teve seu primeiro trecho entregue completamente, como pode ser observado no quadro 2. A remodelação da entrada da cidade teve sua primeira etapa concluída em 2020, mas ainda sem perspectiva de realização da parte que caberia ao governo federal, a construção de um viaduto ligando a Via Anchieta ao Porto de Santos, além da execução da macrodrenagem na linha férrea que passa pela região.

Quadro 2 - Obras anunciadas e estágio atual

OBRA	ANO ANÚNCIO	PREVISÃO TÉRMINO	VALOR ORÇADO	FINANCIAMENTO	ESTÁGIO
VLT - Primeiro trecho	2011	2015	R\$ 690 mi	Governos estadual e federal (PAC), Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil	Concluído em 2017
VLT - Segundo Trecho	2011	2016	R\$ 217,7 mi	Governo estadual	Em obras desde 2020
Porto Valongo Santos	2011	-	R\$ 513,7 mi	Iniciativa Privada (Concessão de 25 anos)	Não iniciada
Mergulhão	2011	-	Entre R\$ 300 mi e R\$ 820 mi	Governo federal (PAC)	Não iniciada
Túnel Santos - Guarujá	2011	2019	R\$ 3,2 bi	Governo estadual, BNDES	Não iniciada
Túnel Santos - São Vicente (Zona Noroeste)	2013	2017	R\$ 456,3 mi	Governos municipal, estadual e federal (PAC)	Não iniciada
Teleférico dos Morros	2013	2018	R\$ 60 mi	Governo federal (PAC)	Não iniciada
Remodelação da entrada da cidade	2013	2017	R\$ 800 mi	Governos municipal, estadual e federal (PAC)	Concluída primeira etapa em 2020

Fonte: Dados organizados a partir de consultas ao Diário Oficial da Prefeitura de Santos e Jornal A Tribuna, entre 2011 e 2020.

O mercado imobiliário, que viveu grande euforia por alguns anos, de crescimento na produção de empreendimentos residenciais e corporativos, com alta valorização, foi diretamente afetado por essa conjuntura. "Todo mundo que olhava para a cidade enxergava um investimento imobiliário de potencial gigante. O mercado explodiu", disse Bruno Vivanco, presidente da Abyara Brasil Brokers, em entrevista à Folha de São Paulo, em novembro de 2015. Na mesma entrevista destacou a descoberta do pré-sal, a criação do VLT e a possibilidade de um túnel ligando Santos e Guarujá, como fatores que possibilitaram o período de expansão econômica da cidade, que segundo Vivanco, terminou em 2013¹¹³.

¹¹³ LEWER, L. Em Santos, nova safra de prédios visa público local. Folha de São Paulo, São Paulo, 29 Nov. 2015. Disponível em: <<http://especial.folha.uol.com.br/2015/morar/litoral/2015/11/1712239-em-santos-nova-safra-de-predios-visa-publico-local.shtml>>. Acesso em: 7 out. 2017.

Figura 31 - Manchetes da imprensa anunciando a crise do mercado imobiliário de Santos

Economia

Santos tem 'cemitério' de imóveis com adiamento de planos da Petrobras

Segundo jornal, duas das três torres comerciais que comporiam a sede da estatal na cidade litorânea ainda não foram construídas

Por Da Redação

© 19 jan 2015, 10h34

mercado

Crise da Petrobras cria ressaca do pré-sal e congela prédios em Santos

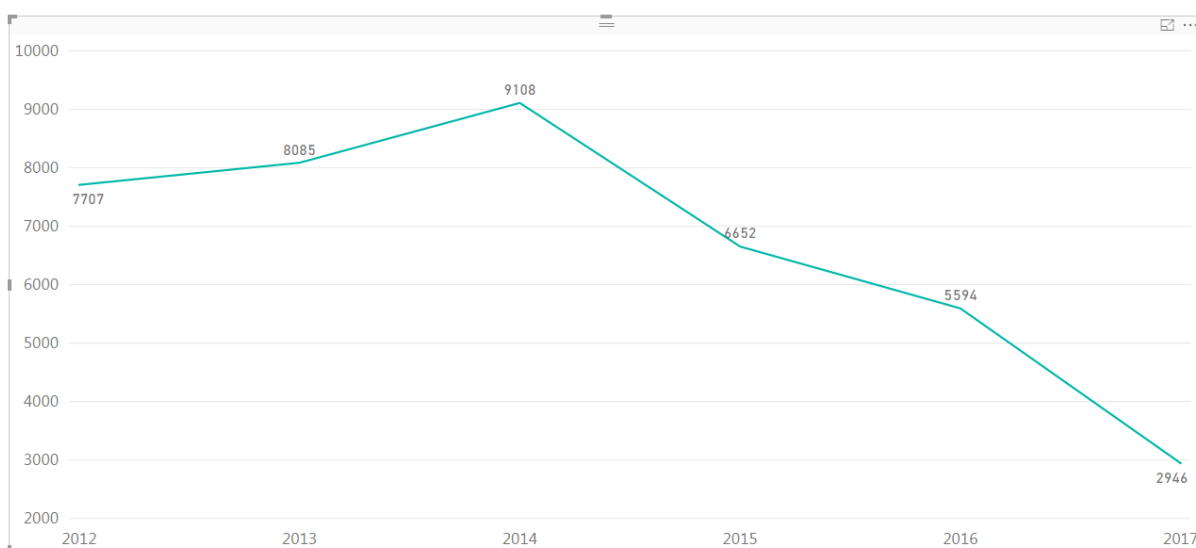
LUCAS REIS

ENVIADO ESPECIAL A SANTOS

05/04/2015 © 02h00

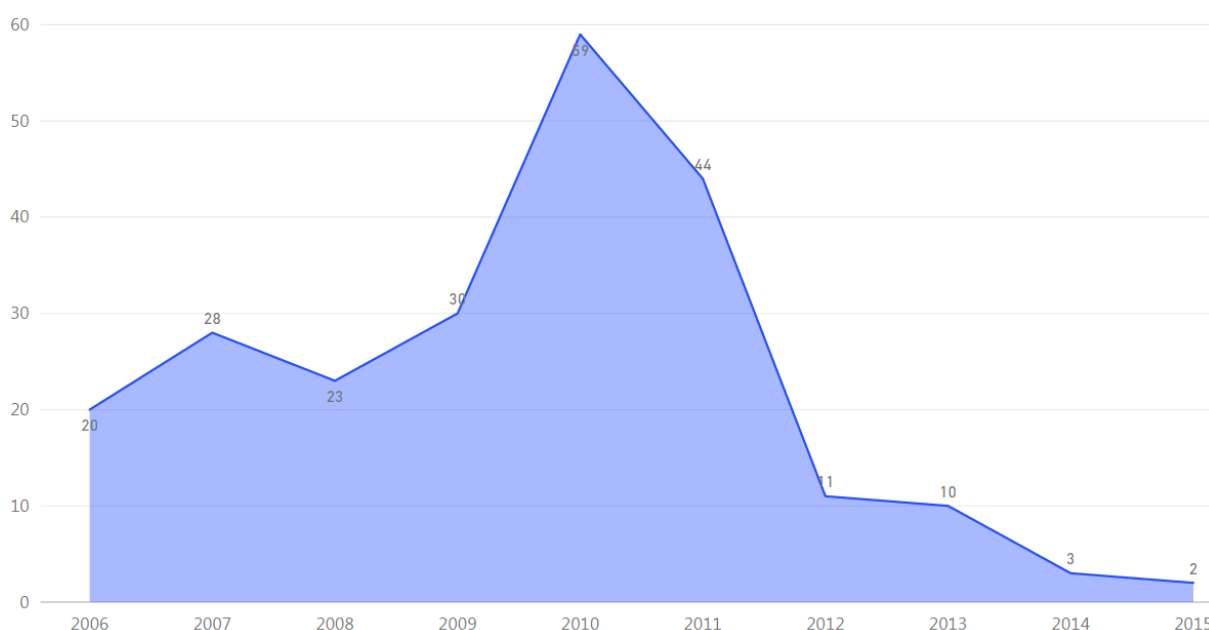
Fonte: Veja (2015) e Folha de São Paulo (2015), respectivamente.

Conforme Estudo do Mercado Imobiliário da Baixada Santista do Secovi-SP, divulgado anualmente a partir de 2012, Santos perdeu a liderança de lançamentos e vendas de apartamentos residenciais na Baixada Santista no período para a cidade de Praia Grande. A análise do número de lançamentos acumulados nos 36 meses anteriores à pesquisa indicou uma queda de quase 70% entre 2014 e 2017, passando de 9.108 unidades para apenas 2.946 (Gráfico 6).

Gráfico 6 - Lançamentos de imóveis acumulados em 36 meses na cidade de Santos

Fonte: Secovi-SP - Estudos do Mercado Imobiliário da Baixada Santista (2012 a 2017).
Elaboração gráfica do autor.

Dados fornecidos pela Secretaria de Infraestrutura e Edificações de Santos, por meio da lei de acesso à informação (registro número 21137/2017), demonstram uma elevada queda no número de edificações a partir de dez andares com projetos aprovados pela PMS (Gráfico 7), de um pico de 54 empreendimentos em 2010 para apenas três em 2014 e dois em 2015.

Gráfico 7 - Construções a partir de dez andares aprovadas por ano pela PMS

Fonte: Secretaria de Infraestrutura e Edificações (2017). Elaboração gráfica do autor.

Osmar Quaggio Gomes, presidente regional do Sindicato da Indústria da Construção, em matéria publicada pelo jornal A Tribuna, em 24 de setembro de 2017¹¹⁴, afirmou que a “vinda da Petrobras não atendeu as expectativas”, sendo ainda o desempenho do setor da construção agravado pela crise econômica. Segundo ele, o setor optou por interromper nos últimos anos a construção de novos imóveis, preferindo “queimar o estoque, pois construíram muito”. Na mesma matéria, o diretor regional do Secovi, Carlos Meschini, projetou que o mercado se recuperaria apenas em 2020, e que a retomada se daria a partir dos imóveis de alto padrão (acima de R\$ 3 milhões).

Um dos motores da valorização imobiliária na cidade foram os edifícios comerciais e corporativos, que abrigariam as empresas e negócios atraídos pela Petrobras para a região. Quando lançadas, as salas comerciais se valorizaram e o preço do metro quadrado atingiu até R\$ 9.000,00. Mas em 2015 estes valores já teriam recuado para R\$ 6.500,00¹¹⁵. Robert Zarif, consultor imobiliário da região e responsável pelo balanço anual divulgado pelo Secovi-SP sobre o mercado da Baixada Santista, afirmou, em entrevista concedida por telefone em abril de 2017, que a taxa de ocupação das salas comerciais de muitos dos novos edifícios não alcançaria os 10%, sendo comum encontrar proprietários de salas que aceitavam valores de aluguéis que cobririam apenas os custos do condomínio.

Em entrevista concedida para a pesquisa em novembro de 2017, o diretor de uma construtora santista declarou que a cidade teria salas comerciais para os próximos 50 anos. Segundo ele, o volume de unidades não comercializadas é alto no mercado santista, existindo incorporadoras que oferecem contratos de aluguel com possibilidade de abatimento dos valores pagos em caso de futura compra de uma unidade. Em comum, tanto Zarif como o diretor da construtora, afirmaram que os primeiros lançamentos de prédios desse tipo tiveram relativo sucesso por conta do déficit que existia na cidade, que estava há muitos anos sem lançamentos do tipo.

¹¹⁴ SANTOS, Marcelo. No ano, apenas um projeto aprovado. A Tribuna. 24 set .2017. Caderno A, p. 15.

¹¹⁵ REIS, L. Crise da Petrobras cria ressaca do pré-sal e congela prédios em Santos. Folha de São Paulo, 5 Abr. 2015. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2015/04/1612418-crie-da-petrobras-cria-ressaca-do-pre-sal-e-congela-predios-em-santos.shtml>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

Contudo, os lançamentos realizados a partir de 2012, com entrega prevista após 2014, passaram a ter bastante dificuldade de comercialização.

A fim de investigar tais relatos, realizei pesquisa de campo na cidade entre maio e novembro de 2017, para coletar informações acerca da ocupação e comercialização desses empreendimentos, a partir de entrevistas com trabalhadores dos edifícios, corretores imobiliários e empresários do setor. Posteriormente, retornei a campo em dezembro de 2021 e dezembro de 2022, para buscar a atualização dos dados. Contudo, não foi possível obter a informação para todos os empreendimentos.

Identificamos que a maior dificuldade de ocupação ocorreu nas salas comerciais de edifícios entregues a partir de 2014, como apontado nas entrevistas. Há até mesmo prédios totalmente ociosos. Também foi verificada a baixa ocupação das salas situadas na área central, nos edifícios próximos à Petrobras. Nesses edifícios a taxa de comercialização é bastante superior à de ocupação. Os empreendimentos localizados próximos ao eixo das avenidas Ana Costa e Conselheiro Nébias, conseguiram, em alguma medida, atrair segmentos de serviços, especialmente da área de saúde e beleza, como também empresas de comércio exterior, que migraram de antigos escritórios no Centro para os novos empreendimentos. A seguir, apresentamos a consolidação dos resultados coletados (Quadro 3) e o detalhamento da situação de alguns dos edifícios encontrados na pesquisa.

Quadro 3 - Empreendimentos corporativos e situação em 2017 e 2021

(continua)

Nome	Construtora	Tipo	Situação	Número (Figura 26)
Valongo Brasil	Odebrecht Realizações Imobiliárias, Franz Incorporadora	Comercial e Hotel	Entregue em 2015 Comercialização: 40% Ocupação 2017: 2% Ocupação 2022: 29%	2
Wave Offices	Cyrela	Comercial	Entregue em 2014 Comercialização: 81% Ocupação 2017: 12% Ocupação 2022: 28%	3
Tribuna Square	Vértice, Tribuna, AMC Holding	Comercial	Entregue em 2016 Comercialização: 80% Ocupação 2017: 25% Ocupação 2022: 50%	4
First Offices Innovation	Rocaz	Comercial	Entregue em 2013 Comercialização: 90% Ocupação 2022: 50%	5
Manhattan Office Santos	MPD	Comercial	Entregue em 2016 Ocupação 2017: 24%	6
Fuschini Miranda Premium Offices	Engeplus	Comercial	Entregue em 2016 Comercialização: 100% Ocupação 2017: 50%	7
Joaquim Távora	SRW Engenharia	Comercial	Entregue em 2015 Comercialização: 0% Ocupação 2022: 0%	8
The Blue Officemall	Odebrecht Realizações Imobiliárias, Franz Incorporadora	Comercial	Entregue em 2015 Comercialização: 100% Ocupação 2017: 55%	9
Trend Home e Office	PDG	Comercial e Residencial	Entregue em 2015 Comercialização: 32% Ocupação 2017: 1%	10
Fusion Home e Office	PDG	Comercial e Residencial	Entregue em 2015 Ocupação 2017: 7,5%	10
Legacy Tower	SRW Engenharia	Comercial	Entregue em 2016 Comercialização: 95% Ocupação em 2021: 65%	12
Barão Office	WDS Incorporadora e Construtora, L. Lopes	Comercial	Entregue em 2015 Comercialização: 100% Ocupação 2017: 40%	13
MSC Palazzo	MSC	Comercial	Entregue em 2010	14
Trinity Life Style	ARIAS Invespar, Vistamar	Comercial, Residencial e Hotel	Projeto abandonado	15
Helbor Offices Washington Luis	Helbor Empreendimentos S.A, Serlam Incorporação e Construção Ltda	Comercial	Entregue em 2015 Ocupação 2017: 10%	16

				(conclusão)
Nome	Construtora	Tipo	Situação	Número (Figura 26)
Vistamar Premium Offices	Vistamar	Comercial	Entregue em 2012 Comercialização:100% Ocupação em 2017: 75% Ocupação 2021: 92%	17
Win Work Santos	Construtora Adolpho Lindenberg, Lindencorp Incorporação e Urbanismo	Comercial	Entregue em 2013 Ocupação em 2017: 35%	18
Parque Ana Costa	SDI	Comercial	Entregue em 2013 Comercialização:100%	19
Pátio Iporanga	Vértice	Comercial	Entregue em 2009 Comercialização:100% Ocupação 2017: 100% Ocupação 2021: 100%	20
Edifício Oceanic	Harte Realty, Oásis, Paula Eduardo Construtora e Incorporadora	Comercial	Entregue em 2014 Ocupação 2017: 0% Ocupação 2022: 15,5% (apenas locação)	21
Unique Offices	Construtora Macuco	Comercial	Entregue em 2013 Comercialização: 60% Ocupação 2017: 90% Ocupação 2021:100% (40% locação, direto com a Construtora Macuco)	22
Helbor Offices Vila Rica	Helbor Empreendimentos S.A, Serlam Incorporação e Construção Ltda	Comercial	Entregue em 2012 Ocupação 2017: 85%	23
Arias Tower	ARIAS Invespar, Vistamar	Comercial	Entregue em 2014 Ocupação 2017: 0%	24
Praiamar Corporate	Construtora Miramar	Comercial	Entregue em 2017 Ocupação 2017: 35%	25
The One Office Tower	Grupo GMR	Comercial	Entrega: 2018 Comercialização: 60%	26
Avenue Unique Offices	Construtora Macuco	Comercial	Entrega prevista: 2020 Ocupação 2022: 20% (apenas locação, direto com a Construtora Macuco)	27

Fonte: Elaborado pelo autor com base em pesquisa de campo e consulta aos sites dos empreendimentos.

Figura 32 – Sede da UO-BS (3), o complexo comercial e hoteleiro Valongo Brasil (2) e o empreendimento Wave Offices (1)



Fonte: ROSA, T.O.P. (2017).

Em 2017, transcorridos mais de três anos de sua entrega, apenas vinte e quatro escritórios do *Wave Offices* (1) estavam ocupados (11,43%). Cerca de quarenta unidades teriam sido devolvidas à Cyrela, que não as recolocou no mercado, pois não havia nenhuma perspectiva de comercialização. Por ter sido planejado para atender empresas prestadoras de serviços à Petrobras, é um projeto que “não aconteceu”, configurando-se num verdadeiro “desastre de ocupação”, conforme confessou um funcionário da construtora, que forneceu os dados do empreendimento em entrevista concedida à pesquisa em novembro de 2017. Em 2022, a ocupação aumentou para 60 salas (28,30%), sendo majoritariamente ocupadas por empresas de logística ligadas às operações portuárias, de acordo com dados fornecidos por uma funcionária da administração do condomínio. De acordo com a funcionária, o valor dos aluguéis no empreendimento é inferior ao de outros escritórios de mesmo padrão na cidade. Além disso, ela também informou que a Cyrela prossegue com 39 salas do edifício. Ainda que tenha aumentado em relação a 2017, a ocupação é baixa e bastante inferior à taxa de comercialização do empreendimento (cerca de 80%).

O Valongo Brasil (2), chamado de “novo cartão-postal” da cidade, teve uma das piores taxas de ocupação encontradas na pesquisa em 2017. Com pouco mais de dois anos da data de entrega, apenas 2% das salas do empreendimento estavam ocupadas e todas as sete lojas do andar térreo estavam vazias. Apesar de ter tido todas as unidades comercializadas no lançamento (conforme já exposto), o empreendimento teve uma grande quantidade de distratos, que reduziram a taxa de comercialização das salas e das lojas. O resultado é que apenas 40% das unidades foram de fato vendidas e quatro lojas retornaram à incorporadora, segundo dados fornecidos pela gerente predial em 2017. O preço do metro quadrado das salas alcançava ao máximo R\$5.000,00, com redução de 40% do preço anunciado no lançamento. Após mudança dos trabalhadores da administração do condomínio, não consegui obter informações oficiais acerca da ocupação ou comercialização do empreendimento, tanto em 2021 como em 2022. No entanto, na última visita ao edifício, foi possível contabilizar o número de salas ocupadas, por meio de um monitor digital no saguão de entrada, no qual foi identificada a ocupação de 96 das 329 salas do empreendimento (29,18%). Apenas uma das sete lojas do andar térreo estava ocupada por uma cafeteria.

Ainda na região central da cidade, no bairro do Paquetá, o Tribuna *Square*, concluído em 2014, teria em 2017 cerca de 50 salas ocupadas de um total de 252. A taxa de comercialização seria entre 70 e 80%, segundo informações do gerente do condomínio. Quatro anos depois, a administração do condomínio informou que a ocupação estaria por volta de 50%, não tendo sido alterada em 2022.

O Praiamar *Corporate* (Figura 33), localizado no bairro da Aparecida, próximo à poucas quadras da orla da praia, é um empreendimento da Miramar, uma das maiores construtoras da região. Empresa do Grupo Mendes, proprietário de shoppings, hotéis e outros empreendimentos em Santos. O edifício é composto por salas e lajes corporativas de 84,85m² a 1790,75m². Possui uma passarela integrada com o Praiamar *Shopping* e heliporto com hangar e estacionamento para quatro helicópteros. Foi entregue em abril de 2016, e tinha 35% de taxa de ocupação em novembro de 2017, das quais 50% eram alugadas. Também possui apartamentos residenciais e um hotel cinco estrelas da bandeira Sheraton, da rede Marriott International (inaugurado em 2018). Segundo informações obtidas com funcionários da construtora, inicialmente o empreendimento seria todo corporativo, mas teve seu

projeto alterado tendo em vista a percepção de que a demanda por essa modalidade seria menor que a prevista. Não foi possível obter a atualização dos dados do empreendimento em 2021, pois não seriam fornecidos os dados de comercialização ou ocupação do edifício por “estratégia da empresa”.

Figura 33 - Composição de fotos e ilustração do Praiamar Corporate



Fonte: ROSA, T.O.P. (2017). MIRAMAR (2017).

Logo podemos afirmar que sobram edificações verticalizadas destinadas ao uso comercial e de serviços na cidade devido à falta de demanda. Da mesma maneira que esse foi segmento o que mais diretamente foi estimulado pelas expectativas de negócios com os investimentos possíveis do pré-sal e da sede da Petrobras na cidade, foi, da mesma forma, também o mais impactado pela não realização completa dos investimentos anunciados pela petrolífera. A possibilidade de reversão dessa realidade parece distante, na medida que a Petrobras vem promovendo a transferência de atividades operacionais da região para o estado do Rio de Janeiro. Em abril de 2018, a empresa transferiu os voos que atendiam as plataformas da Bacia de Santos do Aeroporto de Itanhaém (SP) para Jacarepaguá, na cidade do Rio de Janeiro. A decisão foi justificada pela necessidade de reduzir custos, apesar de pouco tempo antes a empresa ter investido R\$ 14 milhões na modernização das instalações do aeroporto da cidade paulista.

Em outubro de 2019, a empresa anunciou a transferência de outros 74 trabalhadores da área de engenharia de poços e o fechamento do laboratório de

geologia do pré-sal em Santos. Destes, a metade já foi transferida e outros 37 ainda seguem em Santos, segundo o Sindicato dos Petroleiros do Litoral Paulista (Sindipetro-LP). Em junho de 2020, a petrolífera transferiu para o Rio de Janeiro 937 funcionários que atuam em plataformas de exploração e produção de petróleo e gás natural na Bacia de Santos. Tal ação foi adotada sob a justificativa oficial de redução de custos. Para Fábio Mello, coordenador do Departamento de Imprensa do Sindipetro-LP, ela faz parte do planejamento da empresa de retirar todas as operações da cidade. “Agora, para fechar o prédio pouco custa”, afirmou o sindicalista¹¹⁶.

Apesar da empresa alegar que esses trabalhadores não teriam vínculo direto com a sede em Santos, segundo o sindicato, o deslocamento das atividades de operação para o Rio de Janeiro afetaria diretamente as atividades de apoio, composta por um contingente expressivo de trabalhadores da Petrobras e prestadores de serviços terceirizados, podendo ocasionar o fechamento de outros 600 a 1.000 postos de trabalho na região. O sindicato apontou ainda que o caso é uma repetição do que ocorreu com a sede administrativa de São Paulo, no qual a Petrobras transferiu gradativamente seus empregados para a cidade fluminense até a total desativação da sede na capital paulista, no final de 2019.

Tais ações da Petrobras ocorreram em meio à execução de um plano de desinvestimento e redução de custos, iniciado sob a gestão de Pedro Parente, ex-ministro de Fernando Henrique Cardoso e indicado à presidência da petrolífera pelo ex-presidente Michel Temer. Ainda que em setembro de 2020 o gerente geral da empresa em Santos, João Ricardo Lafraia, tenha garantido que a empresa permaneceria na cidade, o temor permaneceu no sindicato e nas administrações municipais da região.

É importante ressaltar que a produção de petróleo e gás no pré-sal da Bacia de Santos é uma realidade, com crescimento constante em todo o período de exploração, saltando de uma média de 42 mil barris por dia em 2010, para 1,95 milhão de barris

¹¹⁶ THADEU, Sandro. Petrobras transfere empregados de plataformas offshore de Santos para o Rio de Janeiro. A Tribuna, 22 Mai. 2020. Disponível em: <<https://www.tribuna.com.br/cidades/geral/petrobras-transfere-empregados-de-plataformas-offshore-de-santos-para-o-rio-de-janeiro>>. Acesso em: 2 fev. 2022.

por dia em 2021, volume que correspondeu a 70% da produção total da companhia. Por conta desse salto na produção, o custo operacional por barril caiu drasticamente no período, garantindo uma operação sempre lucrativa à empresa petrolífera e uma boa arrecadação de royalties e participações especiais¹¹⁷ para diversas cidades litorâneas.

Santos, contudo, não está nesse grupo de cidades que recebem altos rendimentos da partilha dos royalties, recebeu pouco mais de R\$ 14 milhões entre 2010 e 2021 (gráfico 8). Para fins de comparação, apenas no ano de 2021 a cidade de Niterói (RJ) recebeu quase R\$ 2 bilhões, enquanto a cidade de Maricá (RJ) recebeu aproximadamente R\$ 2,65 bilhões. Ou seja, há cidades que arrecadaram mais de mil vezes o que Santos recebeu em 2021, como é possível verificar no quadro 4.

¹¹⁷ Os royalties são uma compensação financeira devida à União, aos estados, ao Distrito Federal, e aos municípios beneficiários pelas empresas que produzem petróleo e gás natural no território brasileiro: uma remuneração à sociedade pela exploração desses recursos não renováveis. A participação especial é uma compensação financeira extraordinária devida pelos concessionários de exploração e produção de petróleo ou gás natural para campos de grande volume de produção. Fonte: Petrobras Disponível em: <<https://comunicaespiritosanto.petrobras.com.br/conteudo/royalties-e-participacoes-especiais>>. Acesso em: 7 out. 2022.

Quadro 4 – Distribuição de royalties e participações especiais aos municípios da área de influência da Bacia de Santos em 2021

(continua)

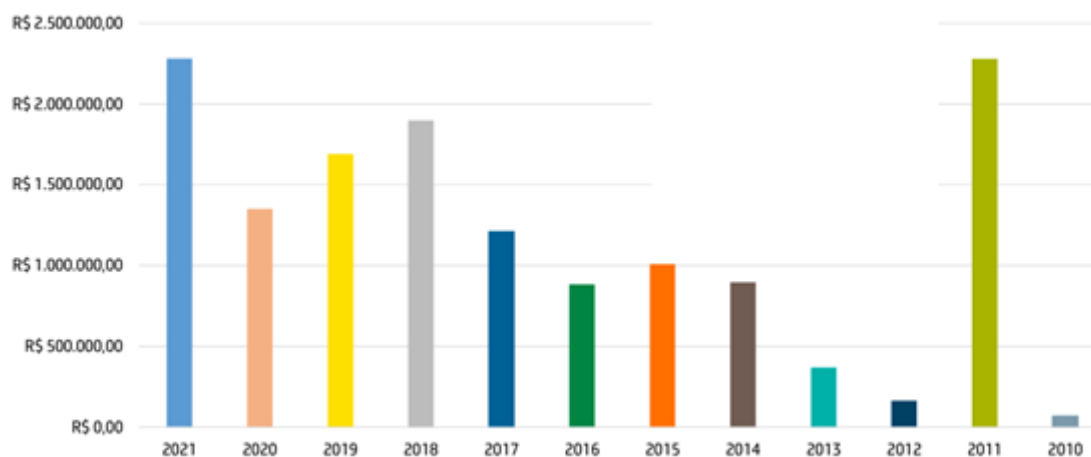
Município	Royalties (R\$)	Participação Especial (R\$)	Total Recebido (R\$)
MARICÁ-RJ	1.335.294.650,68	1.301.143.186,69	2.636.437.837,37
NITERÓI-RJ	745.280.656,53	1.143.919.146,86	1.889.199.803,39
MACAÉ-RJ	955.218.110,91	19.365.739,94	974.583.850,85
SAQUAREMA-RJ	901.698.744,00	133.666,37	901.832.410,37
ILHABELA-SP	296.547.618,11	229.525.709,55	526.073.327,66
RIO DE JANEIRO-RJ	273.365.764,73	216.891.817,88	490.257.582,61
CABO FRIO-RJ	283.923.678,67	25.909.293,71	309.832.972,38
ANGRA DOS REIS-RJ	188.700.860,26		188.700.860,26
PARATY-RJ	142.181.230,68	110.358,68	142.291.589,36
ARARUAMA-RJ	137.046.629,35	320.797,03	137.367.426,38
SÃO SEBASTIÃO-SP	134.805.117,66		134.805.117,66
DUQUE DE CAXIAS-RJ	124.018.033,40		124.018.033,40
CUBATÃO-SP	112.939.815,33		112.939.815,33
ITAGUAÍ-RJ	105.902.370,31		105.902.370,31
CARAGUATATUBA-SP	105.249.008,63	229.796,78	105.478.805,41
MAGÉ-RJ	75.931.842,30		75.931.842,30
BERTIOGA-SP	73.330.469,58		73.330.469,58
MANGARATIBA-RJ	71.743.866,17		71.743.866,17
GUAPIMIRIM-RJ	69.167.297,98		69.167.297,98
ILHA COMPRIDA-SP	36.008.523,43	2.784,65	36.011.308,08
IGUAPE-SP	31.777.760,19	302.972,90	32.080.733,09
ITABORAI-RJ	31.324.538,11		31.324.538,11
SÃO GONÇALO-RJ	31.324.538,11		31.324.538,11
PRAIA GRANDE-SP	27.247.395,73		27.247.395,73
SÃO VICENTE-SP	27.168.474,99		27.168.474,99
CANANÉIA-SP	19.902.253,67		19.902.253,67

(conclusão)

Município	Royalties (R\$)	Participação Especial (R\$)	Total Recebido (R\$)
UBATUBA-SP	12.323.113,38	73.898,54	12.397.011,92
PERUÍBE-SP	4.212.507,35	134.696,42	4.347.203,77
GUARUJÁ-SP	2.370.197,30		2.370.197,30
SANTOS-SP	2.280.812,27		2.280.812,27
ITANHAÉM-SP	2.133.177,59		2.133.177,59
MONGAGUÁ-SP	1.833.920,54		1.632.322,96

Fonte: Petrobras (2022) ¹¹⁸. Elaboração própria.

Gráfico 8 - Distribuição de royalties ao município de Santos de 2010 a 2021



Fonte: Petrobras (2022) ¹¹⁹.

Portanto, como a cidade nunca recebeu e não existe a perspectiva de que venha a receber grandes valores para compensação financeira em função da exploração de petróleo, a possibilidade até então vislumbrada para que a cidade de Santos se beneficie desse processo, consistiria em além de receber a sede

¹¹⁸ Histórico de valores pagos em royalties e participação especial (2010-2021). Disponível em: <https://comunicabaciadesantos.petrobras.com.br/sites/default/files/Royalties_2010_a_2021.pdf>. Acesso em: 7 out. 2022.

¹¹⁹ Distribuição de royalties e participações especiais aos municípios da área de influência da Bacia de Santos. 2021 a 2010. Disponível em: <https://comunicabaciadesantos.petrobras.com.br/sites/default/files/Royalties_por_municipio_2010_a_2021.pdf>. Acesso em: 7 out. 2022.

operacional, tornar-se a base logística-operacional das plataformas do pré-sal na bacia batizada com seu nome.

3.2 “Novos” planos

Em 2015, a administração municipal, em conjunto com a Comunitas¹²⁰ e a ACS, iniciou a elaboração de um plano estratégico para a cidade, intitulado “Santos 500 anos”. Por meio dele estabeleceria metas, ações, e diretrizes para os próximos trinta anos na cidade (em 2046 a cidade completará 500 anos de sua fundação como vila). Contudo, a análise do desenvolvimento desse plano não pôde ser realizada porque tanto a prefeitura, como a Comunitas e a ACS, se recusaram a fornecer informações sobre o processo. Aos pedidos de consulta realizados em 2017, segundo a prefeitura o projeto estava “em fase de replanejamento junto à Comunitas e demais parceiros técnicos”¹²¹ e não dispunha de material para consulta pública com os diagnósticos realizados. Um pré-projeto teria sido elaborado pela consultoria *PricewaterhouseCoopers*, mas tal conteúdo nunca foi divulgado publicamente.

Logo, fica evidenciado como a adoção de políticas neoliberais na esfera da cidade representa a transferência da condução dos projetos urbanos do Estado à iniciativa privada, que assume a direção da elaboração e gestão deles, enquanto a participação popular é limitada. Tal como verificado por Malavski (2011) quando

¹²⁰ A Comunitas define-se como “uma organização da sociedade civil especializada em modelar e implementar parcerias sustentáveis entre os setores público e privado, gerando maior impacto do investimento social, com foco na melhoria dos serviços públicos, consequentemente, da vida da população”. A prefeitura de Santos se associa à organização a partir de 2014, participando de um projeto intitulado “Juntos Pelo Desenvolvimento Sustentável”, que promoveria a integração entre agentes públicos e empresários, para a adoção de iniciativas de gestão empresarial nas cidades. Disponível em: < <https://comunitas.org.br/a-comunitas/>>. Acesso em 5 out. 2022.

É a mesma organização da sociedade civil de interesse público escolhida, em 2016, pela Reitoria da USP para elaborar o projeto “USP do Futuro” em colaboração com a consultoria McKinsey. Jornal do Campos. Longe dos holofotes, Reitoria fecha acordo com consultoria privada. 2016. Disponível em: <<http://www.jornaldocampus.usp.br/index.php/2016/10/longe-dos-holofotes-reitoria-fecha-acordo-com-consultoria-privada/>> Acesso em 5 nov. 2017.

¹²¹ Por meio da lei de acesso à informação, registro número 21131/2017, em novembro de 2017.

acompanhou a realização das audiências públicas do Plano Diretor de Santos em 2011, a participação popular é restrita a poucas falas, enquanto empresários locais tem posição destacada na discussão. Tal atitude acaba por desconsiderar as demandas sociais da população de baixa renda da cidade, como por exemplo as pessoas encortçadas da região central.

Posteriormente, a partir de 2018, a parceria técnica de elaboração do plano estratégico “Santos 500 anos” passou a ser da Jaime Lerner Arquitetos Associados, de Curitiba (PR), que celebrou contrato com a Comunitas, sem custos para a cidade¹²². A empresa curitibana apresentou planos de remodelação da área do Mercado Municipal/Bacia das Catraias, a criação do Parque Valongo, na área dos armazéns abandonados do porto que outrora dariam vida ao Projeto Porto Valongo, tratado anteriormente; e incentivar o uso do Monte Serrat como mirante. As três obras funcionariam, como estabelece o projeto, enquanto “acupunturas urbanas” na cidade, como exposto¹²³:

Começamos pela Área Central, repositório da memória edificada e de seus elos com o Porto, mas em trechos um tanto dilapidada em sua força vital.

É terreno fértil em oportunidades, dentre as quais destacamos três pontos estratégicos: o conjunto formado pelo Mercado, Bacia das Catraias e a moldura edificada de seu entorno; o Monte Serrat e o Cais do Valongo. **A partir dessas três Acupunturas ilumina-se um triângulo que reverbera para todo o conjunto energias renovadas** (grifo nosso).

Trata-se, claramente, de mistificar a retomada de projetos de intervenção no centro, a partir de um discurso que esvazia o conteúdo político, econômico e social do projeto, anunciando um suposto “conjunto de energias renovadas”. Lefebvre (2008) questionou criticamente o urbanismo como possibilidade de compreensão da sociedade urbana e dos seus campos cegos e anunciou, ao mesmo tempo, a sua

¹²² GABRIEL, Bruno. Santos será revitalizada com ideias de Jaime Lerner. Gazeta do Povo, 11 jul. 2022. Disponível em <<https://www.gazetadopovo.com.br/haus/urbanismo/santos-sera-revitalizada-com-ideias-de-jaime-lerner/>>. Acesso em: 7 out. 2022.

¹²³ Diretrizes de macroestruturação urbana para o município de Santos e projetos estratégicos. Jaime Lerner Arquitetos Associados. Dezembro de 2019. Disponível em <https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/u4920/b_relatorio_consolidadopropostas.pdf>. Acesso em: 7 out. 2022.

potência enquanto possibilidade de elaborar operações que se destinam, de um lado a promover a acumulação através do setor imobiliário e, de outro à funcionalização do espaço, sob domínio do Estado. É este processo que temos assistido em Santos nos últimos anos e esse novo projeto expõe a mobilização do urbanismo como ideologia.

Em 2018 foram atualizadas a legislação urbanística da cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana do Município de Santos (Lei Complementar nº 1.005 de 16 de julho de 2018) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 1.006 de 16 de julho de 2018). Uma das novidades inseridas no Plano Diretor e regulamentada na LUOS foi a criação da Zona Especial de Renovação Urbana (ZERU) para os bairros do Paquetá e do Valongo. A Prefeitura de Santos estimou a existência de uma área de aproximadamente 300 mil metros quadrados nos dois bairros com potencial para receber empreendimentos residenciais e comerciais, priorizando os primeiros. O principal objetivo anunciado das ZERUs é atrair mais moradores para o Centro. Para isso, além da construção de novos empreendimentos habitacionais a prefeitura conta com a chegada do VLT aos bairros (em obras).

Sobre a construção de habitações na região central, Rogério Santos, atual prefeito da cidade¹²⁴, afirmou¹²⁵:

[...] O grande desafio da região central é a habitação. Precisamos trazer habitação para os bairros, vocacionada para o jovem, para o idoso, para o pessoal da cultura. **Moradias populares**, com planejamento urbano muito focado nessas áreas [...] **Através das PPPs** nós podemos, inclusive, trazer empresas especializadas em habitação. **Estou falando de habitação nos prédios históricos, mantendo a história, mas numa modernidade interna, favorável aos novos estilos de vida** (grifo nosso).

Sem dúvida a ampliação do número de moradores no Centro garantiria não só um melhor aproveitamento da infraestrutura existente e subutilizada, especialmente após o horário comercial, como também um aumento da segurança, pelo incremento na circulação de pessoas, como afirmado por Alves (2010) no caso da cidade de São Paulo, poderia também se aplicar a Santos. No entanto, apesar do prefeito falar em “moradias populares”, pelo que é exposto (como também pelo que é omitido), mais uma vez a população residente na área central, em boa parte vivendo nos cortiços,

¹²⁴ Prefeito da cidade desde 2021, eleito em 2020 pelo PSDB.

¹²⁵ “Santos da nova década deve apostar em tecnologia”. Jornal A Tribuna, 26 de janeiro de 2021.

não é contemplada pelo projeto. Como já exposto anteriormente, o mercado imobiliário da cidade é direcionado à produção de empreendimentos de alto padrão, apostar que parcerias público-privadas seriam eficazes para a construção de moradias populares parece inverossímil. O discurso de que é necessário atrair novos moradores, tem sido empregado pelos gestores da cidade, esquecendo-se de que já existem pessoas morando no centro, ao invés de atrair novos moradores para o local, seria fundamental garantir moradia digna aos que lá vivem.

A prefeitura ainda criou um novo programa de incentivos fiscais (Lei Complementar nº 1.086, de 30 de dezembro de 2019) para estabelecimentos comerciais e prestação de serviços na região central de Santos, que prevê a desoneração de IPTU, ISS, ITBI e Taxas de Licença e Publicidade dos setores relacionados à diversas atividades (são mais de 300), recebe o nome de Novo Centro Velho. Com as altas taxas de vacância e estoque de imóveis corporativos na região para venda, o programa já faz parte dos anúncios de divulgação de empreendimentos construídos e não ocupados pela cadeia do pré-sal, como na figura 34 de em anúncio do Tribuna Square.

Figura 34 – Publicidade do Tribuna Square ressaltando os benefícios do Novo Centro Velho

**TRAGA A SUA EMPRESA
PARA O TRIBUNA SQUARE
COM ISENÇÃO DE
IMPOSTOS!**

- SALAS DE 60M2 A 1400M2
- HELIPONTO
- ESTACIONAMENTO ROTATIVO
- INFRAESTRUTURA COMPLETA
- RESTAURANTE NO LOCAL

ISENÇÃO TOTAL ISS
50% DESCONTO IPTU
ISENÇÃO TOTAL ITBI
ISENÇÃO TOTAL TAXA DE LIMPEZA PUBLICADE

O MELHOR LUGAR PARA ENCONTRAR O IMÓVEL IDEAL PARA VOCÊ!

REAL/55
CORRETORES DE IMÓVEIS
55 ANOS

ENTRE EM CONTATO COM OS NOSSOS CORRETORES | CONTATO: (13) 3257-8000

AV. FRANCISCO GLICÉRIO, 657 | REALIMOBILIARIA | REALIMOVEIS | WWW.REALIMOVEIS.COM.BR

Fonte: A Tribuna (2020)¹²⁶.

Diante da crise e da diminuição de investimentos de capitais na área central da cidade, a prefeitura anunciou, mais uma vez, a realização de projetos urbanos que visam, supostamente, “revitalizar” o centro, mas que na verdade, são um processo de revalorização, ou seja, uma mobilização do espaço no sentido lefebvriano (2008), de utilização econômica da produção do espaço urbano pelo capitalismo em fragmentos selecionados e na expansão desse processo de forma extensiva.

¹²⁶ A Tribuna, 16 out. 2020, Caderno A, p.5.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa realizada nos permitiu compreender os termos e conteúdos da produção da cidade como negócio, a partir da análise das transformações urbanas recentes em Santos (SP). Nas últimas décadas, a cidade tem sido objeto de diversas iniciativas por parte do poder público em associação com capitais privados, para mobilizar o espaço urbano santista, a partir de estratégias que podem ser compreendidas no escopo do empreendedorismo urbano, ou do planejamento estratégico, como discutido por autores como Harvey (2005) e Alvarez (2012).

O primeiro momento dessas estratégias foi pautado pelas iniciativas do poder público de promover a chamada requalificação de espaços históricos na área central da cidade, com vistas à produção de um espaço do consumo turístico. Essas iniciativas são sintetizadas no projeto Alegria Centro. Posteriormente, em 2006, o anúncio das reservas e exploração de pré-sal e a vinda da Petrobras para a cidade, motivou uma inclinação dessas iniciativas para a produção de novos espaços de negócios, especialmente para o setor de serviços que seriam de suporte às atividades da petrolífera. Nos últimos anos, novas iniciativas, pautadas nas parcerias público-privadas (PPPs) têm sido noticiadas, visando dar continuidade aos investimentos na área central, agora tendo como álibi a necessidade de produzir habitação.

Entendemos assim, que o que está posto é a mobilização do espaço da área central para o processo de revalorização. Como destacou Alvarez (2019), no atual momento de hegemonia das finanças no processo de acumulação, a produção do espaço se insere não apenas como possibilidade de valorização, mas também de ganhos a partir das rendas e dos títulos vinculados a determinados fragmentos espaciais, negociados no mercado financeiro. Assim, entendemos que as transformações urbanas de Santos só podem ser compreendidas enquanto realização de determinações relacionadas ao processo de produção e circulação geral do capital, hoje mundializado, e em associação com o Estado, que exerce o domínio sobre o espaço e tem a prerrogativa de estabelecer projetos e normas, além de investimentos, capazes de ancorar os fluxos de capitais para determinados fragmentos do espaço. Em Santos, todo esse movimento pode ser observado, especialmente a partir dos investimentos (ou da expectativa de investimentos) da Petrobrás.

A partir dos processos de valorização orquestrados pelo poder público municipal e, principalmente, o estabelecimento da Petrobras na região, a área central despertou o interesse de incorporadores imobiliários de fora do município. Até então desprezados pelo mercado imobiliário residencial, os bairros Valongo e Paquetá atraíram a construção de edifícios corporativos, sendo um deles também hotel, num movimento de retorno do capital ao centro histórico, ainda que por um breve período. Esse movimento de capitais, externos em grande parte, não tinha sido alcançado pelas intervenções realizadas exclusivamente por meio do programa Alegria Centro.

Ainda hoje muitas das unidades dos edifícios corporativos estão nas mãos das incorporadoras e, das que foram vendidas, uma parte considerável permanece desocupada. A conclusão é de que parte significativa delas foi adquirida por investidores, que visavam garantir rendimentos através do aluguel das salas, mas que não tiveram essas expectativas plenamente realizadas a partir da paralisação dos investimentos da Petrobras na cidade. Carlos (2005) analisou a produção de edifícios corporativos em São Paulo e, entre outros aspectos, concluiu que se tratava da produção de um espaço voltado para as necessidades da economia de serviços avançados na metrópole, revelando aspectos da transição do processo de acumulação centrado na produção industrial para as finanças. Neste sentido, a produção de edifícios corporativos representava esse novo momento não apenas pela forma arquitetônica, mas, sobretudo, pela articulação entre frações de capitais, que passou a incluir os rendimentos dos cotistas dos fundos de investimentos imobiliários. Como analisado neste trabalho, os instrumentos e operações financeiras utilizados para construir o edifício da Petrobras no Valongo, mostram a articulação do poder público (seja na viabilização do terreno, seja nas estratégias da própria Petrobras) ao capital financeiro na produção daquele edifício, o que garante a remuneração do fundo de investimento proprietário e seus portadores, independentemente do uso ou não do edifício pela petrolífera.

Como revelado, a construção do edifício foi um marco no desdobramento de novos negócios imobiliários na cidade. A nova produção imobiliária foi concentrada no eixo entre as duas avenidas principais da cidade e fundamentalmente marcada por edifícios corporativos e/ou comerciais. No entanto, a vacância desses edifícios, torna evidente que se tornar a “cidade do pré-sal” é uma realidade cada vez mais distante para Santos, tendo em vista que a progressiva redução das atividades na UO-BS e a

não implementação da base logística impedem a efetivação da cadeia do setor de petróleo e gás na cidade e região. Os investimentos e as milhares de vagas de empregos não foram além das promessas. O período no qual se propagou na cidade o discurso do “mar de oportunidades” ficou para trás, sendo seguido por uma ressaca de incertezas. A nova crise frustrou expectativas, arrefeceu investimentos e revelou a singularidade desse processo de reprodução do espaço, seu caráter especulativo e a dependência de externalidades.

Buscamos ao longo de toda pesquisa revelar as estratégias que produzem a cidade como negócio na mesma medida em que engendram um espaço urbano ainda mais desigual. Como a mediação da propriedade privada é quem garante o acesso ao espaço, aqueles que não podem pagar pela valorização e especulação decorrente do processo, acabam por habitar áreas mais distantes e precárias, ou são obrigados a sair dela, agravando a segregação socioespacial da cidade e região.

Neste sentido, compreender o movimento de reprodução do espaço em Santos, nas últimas décadas, foi fundamental para descortinar os processos recentes de segregação socioespacial. Em como os edifícios construídos para negócios e consumo de classes de alta renda apontam para a impossibilidade de uso e apropriação por parte da população da cidade. Ao mesmo tempo, a construção e concentração dos empreendimentos residenciais na região da orla, área mais valorizada da cidade, além de produzir a valorização do espaço, estimulou a especulação, uma vez que anunciava a potencialidade de novas construções. Neste sentido, a produção da cidade como negócio é também a produção da cidade segregadora, uma vez que essa produção se destina fundamentalmente a garantir a remuneração dos proprietários fundiários, dos construtores, das incorporadoras, dos fundos imobiliários, dos proprietários de títulos de recebíveis imobiliários. E, neste sentido, o espaço enquanto uso do corpo, da reprodução da vida, fica subordinado aos interesses econômicos. O movimento de reprodução do espaço em Santos nas últimas décadas aprofundou esse processo, ainda que as expectativas quanto ao uso dos novos edifícios não tenham se realizado. São edificações privadas, com segurança privada na portaria, monopólio de alguns proprietários, aguardando um novo projeto urbano que possa viabilizar a sua remuneração. Esse é o sentido da produção da cidade como negócio.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto. **A reprodução da metrópole: o projeto Eixo Tamanduatehy**. 2008. 252f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

_____. As políticas espaciais contemporâneas e a reprodução do capital e do urbano. **Revista Cidades**, v. 9, n. 16, 2012. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/2373/2116>>. Acesso em: 7 out. 2017.

_____. A Segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvia Maria. **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 111-126.

_____. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 65-79.

_____. Produção do espaço em tempos de crise. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; ALVES, Glória, PADUA, Rafael Faleiros de (Org.). **Justiça espacial e o direito à cidade**. São Paulo: Contexto, 2017a, p. 63-78.

_____. A produção de espaços financeirizados. In.: FERREIRA, Álvaro; MATTOS, Regina Célia de (Org.); RUA, João. **O espaço e a metropolização: cotidiano e ação**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017b, p. 241-266.

_____. A noção de mobilização do espaço em Henri Lefebvre. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 23, n. 3, p. 494-505, 2019. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/163370>>. Acesso em: 27 out. 2022.

ALVES, Glória. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação**. FFLCH, 2010.

_____. Transformações e resistências nos centros urbanos. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 143-154.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. Plano de Saturnino de Brito para Santos e a construção da cidade moderna no Brasil. In: **Espaço & Debates**, v. 11, n. 34. São Paulo: Neru, 1991. p. 55-63.

BARROS, Marina Ferrari de; CARRIÇO, José Marques. Esvaziamento e transformação morfológica da área central de Santos/SP: gênese e perspectivas. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana [online]. 2019, v. 11. Disponível em: < <https://www.scielo.br/j/urbe/a/S5TWvwpjw9gsFTq6qxJfn8L/>>. Acesso em: 7 set. 2022.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como “negócio”. In CARLOS, Ana Fani Alessandri, CARRERAS, Carles (Org.). **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Contexto, 2005, p. 29-37.

_____. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007.

_____. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. Metageografia: ato de conhecer a partir da geografia. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, p. 25-35, 2015a.

_____. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, p. 25-36, 2015b.

CARRIÇO, José Marques. Produção do espaço urbano voltada às elites: doze anos de aplicação da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo na área insular de Santos. **A questão urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento**. Santos, Editora Universitária Leopoldianum, v. 1, p. 145-176, 2011.

CHESNAIS, François. O movimento próprio da mundialização financeira. In: **A Mundialização do Capital**. São Paulo: Editora Xamã, 1996.

_____. Novo capitalismo intensifica velhas formas de exploração. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 2 nov. 1997. Caderno Especial, p. 4.

HARVEY, David. A opressão via capital. **O novo imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2009.

_____. Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. In: **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005, p. 165-190.

_____. **O enigma do capital e as crises do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. Desenvolvimentos geográficos desiguais e produção do espaço. In: **17 contradições e o fim do capitalismo.** São Paulo: Boitempo, 2016.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010.** Rio de Janeiro: IBGE, 2012. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

LANNA, Ana Lúcia Duarte. **Uma cidade na transição. Santos: 1870-1913.** São Paulo/Santos: Hucitec, 1996.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

_____. **Espaço e política: O direito à cidade II.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

MALAVSKI, Paula Dagnone. **O programa municipal Alegria Centro (Santos-SP): alegria para poucos e exclusão para muitos.** 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da economia política. Livro primeiro: O processo de produção do capital.** Tomo 1 e Tomo 2. São Paulo: Nova Cultural, 2ª edição, 1996.

_____. **O Capital: Crítica da Economia Política. Livro terceiro: O Processo Global da Produção Capitalista.** Tomo 1 e Tomo 2. São Paulo: Nova Cultural, 2ª edição, 1986.

MAZIVIERO, Maria Carolina. Entre a recuperação patrimonial e a questão da moradia: projetos de renovação urbana para o centro de Santos. **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 8, p. 181-196, 2016.

MOLINA, Fabio Silveira. **Mega-eventos e produção do espaço urbano no Rio de Janeiro: da "Paris dos Trópicos" à "Cidade Olímpica".** 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

MOREIRA, Gilsélia Lemos. Verticalização e valorização imobiliária: uma leitura da cidade de Santos. In: **XVI Encontro Nacional de Geógrafos**. 2010, Porto Alegre.

PADUA, Rafael Faleiros. Espaços de desindustrialização na urbanização contemporânea da metrópole. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.). **Crise Urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

PAULANI, Leda Maria. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política [online]**. 2016, v. 36, n. 3, pp. 514-535. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/0101-31572016v36n03a04>>. Acesso em: 10 set. 2022.

SANTOS, André da Rocha. **O centro de Santos**: intervenções, legislação e projetos. 2008. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

_____. Habitação precária e os cortiços da área central de Santos. **Cadernos Metrópole**, v. 13, n. 26, p. 549-571, 2011.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei complementar nº 311, de 24 de novembro de 1998. Institui o plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do município de Santos e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/1658/view>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei complementar nº 312, de 24 de novembro de 1998. Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular (LUOS-AI). Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<http://legislacao.camarasantos.sp.gov.br/Normas/Exibir/5807?Data=23%2F11%2F1998>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei Complementar nº 470, de 05 de fevereiro de 2003. Cria o programa de revitalização e desenvolvimento da região central histórica de Santos - Alegria Centro. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/1459/view>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Plano Municipal de Habitação de Santos. Santos, dez. 2009. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <https://www.santos.sp.gov.br/static/files_www/conteudo/Pag_Internas/plano%20%282%29.pdf>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Lei complementar n. 730, de 11 de julho de 2011. Lei de Uso e Ocupação do Solo da Área Insular (LUOS-AI). Disciplina o ordenamento de uso e dá ocupação do solo na área insular do Município de Santos, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. 2011a. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/3538>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei Complementar n.º 731, de 11 de julho de 2011. Institui o plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do município de Santos e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/3539>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei Complementar n.º 821, de 27 de dezembro de 2013. Institui o plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do município de Santos, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/4657>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei Complementar n.º 1.005 de 16 de julho de 2018. Institui o plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana do município de Santos, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/6957>>. Acesso em: 7 set. 2022.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei Complementar n.º 1.006 de 16 de julho de 2018. Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/6958>>. Acesso em: 7 set. 2022.

SANTOS. Prefeitura Municipal. Lei Complementar n.º 1.086, de 30 de dezembro de 2019. Altera os anexos da Lei Complementar nº 1.054, de 27 de setembro de 2019, que institui o programa de incentivos fiscais Santos Criativa voltado a prestadores de serviços e estabelecimentos comerciais na região do centro, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Santos**. Disponível em: <<https://egov.santos.sp.gov.br/legis/documents/4657>>. Acesso em: 7 set. 2022.

SANTOS, André da Rocha. Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos. **Cadernos Metrópole [online]**. 2014, v. 16, n. 32, pp. 587-607. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/dgRMgvvR4PFw74bbgRsfWDP/>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SAUER, Ildo L.; RODRIGUES, Larissa Araújo. Pré-sal e Petrobras além dos discursos e mitos: disputas, riscos e desafios. **Estudos Avançados**. 2016, v. 30, n. 88, pp. 185-229. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ea/a/Yb8cw4PCbpbwTxvsDyDBTZS/>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano**. 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1980.

SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. **Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS)**. São Paulo: Seade, 2010. Disponível em: <<https://ipvs.seade.gov.br/view/pdf/ipvs/metodologia.pdf>>. Acesso em: 7 out. 2017.

_____. **O avanço da exploração e produção de petróleo e gás natural no Estado de São Paulo**. São Paulo: Seade, 2014. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/primeira_analise_n20_final.pdf>. Acesso em: 7 out. 2017.

SIMONI-SANTOS, César Ricardo. **A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana**. 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

_____. Do lugar do negócio à cidade como negócio. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 13-41.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**, Rio de Janeiro: Bertrand, 1988.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 11, n. 1, p. 15-31, 2007. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046>>. Acesso em: 7 out. 2017.

TAVARES, Rodrigo Rodrigues. **O porto vermelho: a maré revolucionária (1930-1951)**. Módulo VI – Comunistas. Coleção Inventário DEOPS. São Paulo: Arquivo do Estado e Imprensa Oficial, 2001.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A Cidade do Pensamento Único. Desmanchando Consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

VAZQUEZ, Daniel Arias; ASSUNÇÃO, Felipe Melo. Produtividade, empregos e salários no porto de Santos após a Lei de Modernização Portuária. **Revista da Sociedade Brasileira de Economia Política**, São Paulo, n. 30, p. 91-122, out. 2011. Disponível em: <<https://revistasep.org.br/index.php/SEP/article/view/890/380>>. Acesso em: 7 out. 2017.

VIANA, Mônica Antonia. Valorização do espaço urbano na relação cidade/porto: as intervenções urbanísticas em Santos e Região. In: **A questão urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento**. VAZQUEZ, Daniel Arias (Org.). São Paulo: Editora Universitária Leopoldianum, 2011, pp 179 – 206.

VAZQUEZ, Daniel Arias; ALVES, Humberto Prates da Fonseca. Perfil populacional e dinâmica intraurbana no município de Santos. In: VAZQUEZ, Daniel Arias (Org.). **A questão urbana na Baixada Santista: Políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento**. Santos: Editora Universitário Leopoldianum, 2011, p. 289-311.

JAKOB, Alberto Augusto Eichman. Vetores de expansão urbana e fluxos migratórios na Baixada Santista. In: VAZQUEZ, Daniel Arias (Org.). **A questão urbana na baixada santista: Políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento**. Santos: Editora Universitária Leopoldianum, 2011, p. 35-62.

ANEXOS

ANEXO A – RESPOSTA AO PEDIDO DE ACESSO À INFORMAÇÃO POR E-MAIL



Thiago Rosa <thiago.prosa@gmail.com>

Informações para pesquisa de mestrado sobre Santos

comunica.uobs@petrobras.com.br <comunica.uobs@petrobras.com.br>
Para: Thiago Rosa <thiago.prosa@gmail.com>

27 de dezembro de 2018 09:40

Thiago, bom dia!

Seguem respostas em vermelho. Desculpe e demora mas foi preciso acionarmos algumas áreas para coletar todas as informações. Duas das perguntas não puderam ser respondidas.

Esperamos ter ajudado e desejamos boa sorte em seu trabalho.

- O que levou a Petrobras a escolher a cidade de Santos como sede do pré-Sal?

Em dezembro de 2005 a Petrobras aprovou o Plano Diretor para desenvolvimento da produção de gás e óleo na Bacia de Santos e, em janeiro de 2006, foi confirmada a cidade de Santos como sede da então Unidade de Negócios. Devemos lembrar que, naquele momento, a expectativa que a região apresentava era para a produção de gás natural, especialmente através do projeto de Mexilhão, pois ainda não havia a descoberta do óleo do pré-sal, o que ocorreu em 11/07/2006, abrindo uma nova fronteira exploratória. Assim, a opção mais racional foi desenvolver o Pré-Sal através da recém inaugurada UO-BS (então UN-BS), utilizando Mexilhão como um hub para escoamento do gás.

- Qual o volume total de investimentos imobiliários da Petrobras na cidade de Santos, entre a construção da Sede, locação de escritórios etc?

- Quanto foi arrecadado pela empresa com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) para a construção da sede em Santos?

Essas questões não são divulgadas pela empresa.

- O que levou a Petrobras a se instalar no bairro do Valongo em Santos?

Diante das opções de terrenos que estavam disponíveis para venda, levando em conta fatores como: preço, localização e possibilidade de revitalização do entorno, o Valongo foi o bairro escolhido para receber o edifício Sede da Petrobras em Santos.

- A sede da Petrobras está na área de abrangência do programa municipal Alegria Centro. Quais as ações da Petrobras para integrar-se ao processo de revitalização da região central e histórica da cidade?

Além de estar na área de abrangência do Alegria Centro, o edifício da Petrobras tem em seu entorno edificações tombadas em nível estadual e federal, sendo o próprio Armazém de Exportação, cujo trecho remanescente foi incorporado ao projeto do edifício, tombado pelo CONDEPHAAT. A instalação da Petrobras nessa área, por si só, já contribuiu com o processo de revitalização da região, estando em linha com os esforços da Prefeitura Municipal de Santos nesse sentido. Além disso, a Petrobras executou o restauro do trecho remanescente do

Armazém já citado, e irá implantar em convênio com a Prefeitura, em terrenos pertencentes às duas partes, o Parque da integração, uma grande praça ligando o Edifício da Petrobras e o Armazém aos prédios da Estação Ferroviária, da Oficina de Bondes e do Santuário do Valongo, todos de grande valor histórico.

- O projeto inicial da sede previa a construção de três torres, mas apenas uma foi construída. Há previsão de ampliação da sede e retomada da construção das demais torres?

A previsão inicial de construção de três torres foi alterada em função da mudança no cenário econômico-financeiro da empresa, uma vez que passamos a viver, no final de 2014, uma "tempestade perfeita" (escândalos vinculados à operação Lava Jato e crise do setor petrolífero mundial, com redução drástica do preço do óleo)

- Ainda há possibilidade de instalação na região de uma base de apoio às atividades offshore na Bacia de Santos?

Este tema já foi abordado algumas vezes, em especial em março de 2018, com a presença em Santos do então presidente Pedro Parente. Naquela ocasião, a Petrobras divulgou que sua posição era de não participar diretamente do investimento na construção do referido projeto. Porém, caso o projeto se materialize, certamente a Petrobras avaliará a possibilidade de participar como cliente do empreendimento, desde que as atividades offshore na região sejam competitivas com as nossas alternativas atuais.

Atenciosamente,

Central de Atendimento
UO-BS - Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos
Petrobras

▼ "Thiago Rosa" ---11/12/2018 16:49:37---Boa tarde. O e-mail foi uma resposta ao anterior, enviado para:

De: "Thiago Rosa" <thiago.prosa@gmail.com>

Para: comunica.uobs@petrobras.com.br

Data: 11/12/2018 16:49

Assunto: Re: Informações para pesquisa de mestrado sobre Santos

Boa tarde.

O e-mail foi uma resposta ao anterior, enviado para: comunica.uobs@petrobras.com.br

Segue print do cabeçalho da mensagem.

O prazo seria o início do próximo ano, se possível até fevereiro.

Obrigado.

Atenciosamente,

Thiago Rosa

Em ter, 11 de dez de 2018 16:04, <comunica.uobs@petrobras.com.br> escreveu:

Thiago, boa tarde,

Esse e-mail datado em 28 de maio, que consta no histórico, não chegou para nós.
Você pode verificar para qual endereço de e-mail foi enviado?

Estou avaliando internamente qual setor poderá responder seus questionamentos.
Qual o prazo para as respostas?
Atenciosamente,

Central de Atendimento
UO-BS - Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos
Petrobras

[Texto das mensagens anteriores oculto]

[Texto das mensagens anteriores oculto]

[Texto das mensagens anteriores oculto]

"Thiago Rosa" ---21/02/2018 16:05:34---Boa tarde. Agradeço pela resposta e fico no aguardo das informações solicitadas.

De: "Thiago Rosa" <thiago.prosa@gmail.com>

Para: comunica.uobs@petrobras.com.br

Data: 21/02/2018 16:05

Assunto: Re: Informações para pesquisa de mestrado sobre Santos

Boa tarde.

Agradeço pela resposta e fico no aguardo das informações solicitadas.

Gostaria também de realizar uma visita à sede da UO-BS, como devo proceder para solicitar autorização para fazer fotos?

Atenciosamente,
Thiago Rosa

Em 21 de fevereiro de 2018 09:52, <comunica.uobs@petrobras.com.br> escreveu:

Prezado Sr. Thiago,

Primeiramente, pedimos desculpas pela demora na resposta.

Estamos apurando internamente as informações solicitadas e, em breve, entraremos em contato novamente.

Atenciosamente,

Central de Atendimento
UO-BS - Unidade de Operações de Exploração e Produção da Bacia de Santos
Petrobras

[Texto das mensagens anteriores oculto]

[Texto das mensagens anteriores oculto]

[Texto das mensagens anteriores oculto]

"El emisor de este mensaje es responsable por su contenido y direccionamiento. Cabe al destinatario darle el tratamiento adecuado. Sin la debida autorización, su divulgación, reproducción, distribución o cualquier otra acción no conforme a las normas internas del Sistema Petrobras están prohibidas y serán pasibles de sanción disciplinaria, civil y penal." [anexo "graycol.gif" removido por Erica Cristina Rodrigues Gomes - PrestServ/BRA/Petrobras] [anexo "Screenshot_20181211-164307_1.jpg" removido por Erica Cristina Rodrigues Gomes - PrestServ/BRA/Petrobras]

[Texto das mensagens anteriores oculto]

ANEXO B – RESPOSTA AO PEDIDO DE ACESSO À INFORMAÇÃO VIA PLATAFORMA FALA.BR

CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO
Fala.BR - Plataforma Integrada de Ouvidoria e Acesso à Informação

ALTO CONTRASTE | VLIBRAS

Início Nova Manifestação Minhas Manifestações

Thiago Onofre Pinheiro Rosa
 Usuário

Consultar Manifestação

[Voltar à Página Inicial](#)
[« Voltar à pesquisa](#)
[Exportar PDF](#)

Respostas	Tipo	Responsável	Decisão	Especificação da decisão
22/08/2022 12:42	Resposta Conclusiva	Gerencia dos Serviços Comparti	Acesso Concedido	Resposta solicitada inserida no Fala
	Destinatário Recurso 1^a	Prazo para recorrer	Anexos	
	Gerente Executivo dos Serviços	01/09/2022	Não existem anexos	
<p>Prezado Senhor Thiago,</p> <p>A Petrobras, em atenção ao seu pedido de acesso à informação, apresenta a resposta fornecida pela Gerência Executiva do COMPARTILHADO:</p> <p>"Prezado Sr Thiago,</p> <p>Em resposta a sua solicitação a Petrobras apresenta a resposta fornecida pela Gerência Executiva dos Serviços Compartilhados:</p> <p>- Valor arrecadado pela empresa com a com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) para a construção da UO-BS.</p> <p>A Petrobras foi a cedente do crédito e as emissoras foram a RB Capital (hoje chamada Opea, para a primeira captação de recursos) e a Brazilian Securities (para a segunda emissão de recursos). Na estrutura da operação, contudo, o dinheiro vem, sim, para o sistema Petrobras, se transformando em endividamento, então de fato a Petrobras captou esses recursos.</p> <p>Na 1ª emissão foram captados R\$ 294.880.500,00 para a construção do EDISA e na 2ª emissão foram captados R\$ 223.704.000,00 (valores da época, não corrigidos).</p> <p>Seguem abaixo os links por meios dos quais é possível obter mais informações:</p> <p>1ª emissão de recursos (para financiar Santos e Laboratório de Fluidos) https://opeacapital.com/emissoes/11L0018659 https://opeacapital.com/emissoes/11L0018734 https://opeacapital.com/emissoes/11L0018829</p> <p>2ª emissão de recursos (para financiar parte remanescente do EDIVIT, Santos e Laboratório de Fluidos) https://ri.bancopan.com.br/ListGroup/Documentos?-ivbOwu4tHRRLpRcbxESWWw--</p> <p>- Volume total de investimentos imobiliários da Petrobras na cidade de Santos, entre a construção da Sede, locação de escritórios etc?</p> <p>O volume de investimento imobiliários da Petrobras foi apenas a construção da sede conforme descrito nos documentos dos recursos acima. Não ocorreram locações ou outros investimentos.</p> <p>- O projeto inicial da sede previa a construção de três torres, mas apenas uma foi construída. Ainda há possibilidade de ampliação da sede e construção das demais torres?</p> <p>Viabilidade técnica para construção existe, porém não existe planejamento para esse investimento.</p> <p>Informamos que é facultado a V. Sa. valer-se do instrumento previsto no art. 15º da LAI c/c art. 21º, do Decreto nº 7.724/2012, no prazo de 10 dias, a contar da sua ciência, dirigindo recurso ao Sr. Cristiano Levone, Gerente Executivo do COMPARTILHADO.</p> <p>Diante do exposto, encerramos o atendimento ao presente pedido.</p> <p>Agradecemos a confiança depositada, reafirmando o nosso compromisso com a transparência.</p>				

Atenciosamente,
Petróleo Brasileiro S.A.

Acesse e conheça o Portal de Transparência. <http://transparencia.petrobras.com.br/>

Antes de fazer seu pedido, você pode consultar se a informação desejada já foi publicada em:
<https://www.gov.br/acessoainformacao/pt-br/assuntos/busca-de-pedidos-e-respostas/busca-de-pedidos-e-respostas>


Teor

Manifestação

Anexos

Históricos de ações

 Voltar à Página Inicial

 Voltar à pesquisa

Exportar 

Voltar ao Topo

