

A MURALHA QUE CERCA O MAR

Uma Modalidade de Uso do Solo Urbano -

Dissertação de Mestrado apresentada a
Faculdade de Filosofia Letras e
Ciências Humanas da Universidade de
São Paulo, sob orientação da Profa.
Dra. Léa Goldenstein.

Odette Carvalho de Lima Seabra

São Paulo, 1979.

Para meus filhos, Adriana e Fernando,
na esperança de que algum dia compreendam
que a essência das coisas
não se confunde com sua aparência.

Estão aqui somados esforços de inúmeras pessoas. Não poderíamos deixar de expressar os mais sinceros agradecimentos:

Ao Manoel, meu marido, pelo estímulo intelectual.

As colegas de pós-graduação: Marily, Sandra, Regina, Mirna, Arlete e Fany que em diversos momentos nos ajudaram a pensar "os termos" deste trabalho.

À Cidoca, À Célia, ao Paulo e Dora pelas longas e intermináveis caminhadas na "Muralha que Cerca o Mar".

À Vânia, pelo seu trabalho no arquivo do Jornal "O Estado de São Paulo".

À Diva, por sua participação em todas as fases deste trabalho, ajudando das mais diferentes formas.

Ao Ariovaldo, que nos impulsionou a tentar uma interpretação dos resultados.

Ao Rubens pela leitura que fez.

Aos santistas, que nos receberam com os quais trocamos idéias e de quem obtivemos colaboração. Particularmente, ao Cêlio e Lindalva que em Santos, foram nosso ponto de apoio.

Queremos registrar postumamente, o trabalho de Agostinho Seabra, que em vida nos ajudou a coleccionar matérias publicadas sobre Santos e que tanto serviram a pesquisa.

Com destaque agradeço:

O empenho e a dedicação da Profa. L^{ea} Goldenstein, orientadora e amiga de todas horas, que tem nos animado a buscar o sentido universitário da pesquisa e da vida.

Muito estranhamente, o direito à natureza (ao campo e à "natureza pura") entrou para a prática social há alguns anos em favor dos lazeres. Caminhou através das vituperações, que se tornaram banais, contra o barulho, a fadiga, o universo "concentracioⁿista" das cidades (enquanto que a cidade apodrece ou explode). Estranho percurso, dizemos: a natureza entra para o valor de troca e para mercadoria; é comprada e vendida. Os lazeres comercializados, industrializados, organizados institucionalmente, destroem essa "naturalidade" da qual as pessoas se ocupam afim de traficá-la e trafegar por ela. A "natureza", ou aquilo que é tido como tal, aquilo que dela sobrevive, torna-se o gueto dos lazeres, o lugar separado do gozo, a aposentadoria da "Retirativida^de".

HENRI LEFEBVRE

ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO	
1.1 - Problemas teóricos suscitados neste trabalho	1
1.2 - Procedimento	7
2 - O DESENVOLVIMENTO DA FUNÇÃO BALNEÁRIA DE SANTOS	13
2.1 - Implantam-se as edificações de veraneio para uso de paulistas	13
2.2 - Os edifícios de apartamentos se impõem	19
2.2.1 - O quadro edificado	
2.2.2 - A decadência das formas tradicionais de alojamento	
2.2.3 - As comunicações com o Planalto	
3 - A VALORIZAÇÃO DA ZONA DE VERANEIO E TURISMO DE SANTOS COM A PRODUÇÃO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA	55
3.1 - A atuação das empresas de construção civil	56
- 3.1.1 - Caracterização do setor de construção civil	
3.1.2 - As empresas	
3.1.3 - Canalização de recursos	
3.1.4 - Tempo gasto na produção	
3.1.5 - Aspectos da mão de obra	
3.1.6 - As estratégias de atuação das empresas	
3.2 - O processo de valorização do solo	82
3.2.1 - A valorização diferencial	
3.2.2 - A evolução dos preços das habitações e da terra	
3.3 - Os terrenos de marinha	99
4 - A TRANSFORMAÇÃO NO USO DOS APARTAMENTOS	103
4.1 - O uso temporário	105
4.2 - O uso permanente	107
4.3 - Uma avaliação qualitativa	112
5 - À GUISA DE CONCLUSÃO	115

ÍNDICE DAS ILUSTRAÇÕES E DOS QUADROS

1 - Cartogramas

Nº 1 - Santos e São Vicente - Expansão Urbana	-
Nº 2 - Distribuição das Casas Térreas e Sobrados	-
Nº 3 - Edificações	-
Nº 4A- Formas de Alojamento - 1955	-
Nº 4B- Distribuição das Pensões e Hotéis - 1975	-
Nº 5 - Edifícios e Apartamentos por Quarteirão	-
Nº 6 - Preço da Terra - m ²	-
Nº 7 - Participação da Segunda Residência nas Habitações de Tipo Apartamento - por Quarteirão	-

2 - Gráficos

Nº 1 - Pessoas Desembarcadas no Litoral	45
Nº 2 - Fluxo de Temporada - Julho e Novembro	51
Nº 3 - Fluxo de Fim de Semana em Temporada e Fora de Temporada	52
Nº 4 - Coeficientes de Aproveitamento do Solo	77
Nº 5 - Preços de Oferta das Habitações e da Terra	96
Nº 6 - Preço da Construção - m ²	97

3 - Quadros

Nº 1 - Idade do Parque Edificado de Santos 1975	21
Nº 2 - Área Edificada m ² - 1975	22
Nº 3 - Idade das Edificações - 1975	22
Nº 4 - Índice de Variação do Número de Edifícios 1955-1973	28
Nº 5 - Distribuição dos Edifícios por extrato de altura e por Sub-Áreas 1955-1973	29
Nº 6 - Transporte de Carga pela Via Anchieta	43
Nº 7 - Tráfego pelo Caminho do Mar	44
Nº 8 - Tráfego de Automóveis e Ônibus pela Via Anchieta	46

Nº 9 - Estimativa dos Passageiros transportados a cada Fim de Semana	46
Nº 10 - Fluxo de Santos no Fluxo Total da Baixada	49
Nº 11 - Fluxo do Guarujá no Fluxo Total de Santos	50
Nº 12 - Tempo Gasto na Execução de Projetos	69
Nº 13 - Coeficientes de Ocupação do Solo	75
Nº 14 - Variação do Nº de Apartamentos por Edifícios	79
Nº 15 - Variação do Preço da Terra m ² e das Habitações m ²	89
Nº 16 - Preço dos Apartamentos m ²	98
Nº 17 - Preço do Terreno m ²	98
Nº 18 - Uso dos Apartamentos	103
Nº 19 - Uso Temporário: Frequência de Uso	105
Nº 20 - Oferta de Apartamentos	106
Nº 21 - Uso Permanente	108
Nº 22 - Tempo de Uso	108
Nº 23 - Usuários Inquilinos	109
Nº 24 - Usuários Proprietários	109
Nº 25 - Habitações com uso Permanente	110
Nº 26 - Uso das Habitações por Tipo	110
Nº 27 - Tipo das Habitações pela Procedência dos Usuários	110

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - PROBLEMAS TEÓRICOS SUSCITADOS NESTE TRABALHO

Na fração do espaço urbano santista situada ao longo da Baía de Santos, do José Menino à Ponta da Praia, onde se ergue um bloco maciço de edificações, domina a segunda residência de tipo apartamento. Entendemos por segunda residência a habitação cujo uso é eventual, a qual portanto, não se constitui em suporte da vida cotidiana.

Começamos a refletir sobre o fenômeno da segunda residência em Santos a partir de algumas evidências banais:

1º - Quando altas densidades demográficas tornavam a área completamente congestionada, gerando problemas de diversas ordens, com insuficiência generalizada do equipamento urbano.

2º - Quando ocorria baixa densidade demográfica em que bares, restaurantes, edifícios quase inteiros permaneciam praticamente vazios.

Num primeiro momento colocamo-nos a questão de pensar como se traduziriam para a sociedade os custos de manutenção de uma tal situação, uma vez que julgávamos ocioso o capital investido e imobilizado tanto nos serviços de infra-estrutura (abastecimento em água, luz, esgotos, avenidas, parques, jardins ...) como até mesmo aquele investido na construção das habitações de tipo apartamento, a segunda residência.

Uma resposta começou a ficar mais clara. Foi a sociedade que pagou estas imobilizações de capital cujo uso em si é improdutivo. Improdutivo porque se tratava essencialmente de uma segunda habitação e além disso porque na melhor das hipóteses seria ela utilizada 50% dos dias do ano, considerando todos os fins de semana e o período de férias escolares.

Os caminhos delineados para discutir as questões envolvidas nessas constatações e a definição afinal do que seria objetivamente tomado para análise foi marcado por sucessivas marchas e contra-marchas.

Estávamos então no ano de 1973, exatamente no momento em que o tratamento dado à questão urbana passa

va por grandes reformulações. Começamos a nos conscientizar disso através de alguns trabalhos produzidos por economistas urbanos e por geógrafos, ao final dos anos 60 e nos anos 70.

No âmbito da Geografia tivemos como ponto de apoio o trabalho de David Harvey, Justiça Social e a Cidade e alguns trabalhos do Departamento de Geografia da Universidade de Barcelona.

Vimos em Horácio Capel, "Agentes y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano Español" o significado da atuação das empresas de construção civil as quais produzindo sobre o solo produzem também espaço.

Os termos mais amplos da discussão que parecia em princípio, tocar o que poderia ser o objeto de nossa análise, eram aqueles apresentados por Harvey sobre o processo de valorização do espaço.

É provável que hoje nossa disciplina esteja em conjunto trabalhando para produzir uma recolocação do urbano. Contudo não avaliamos essa questão. Mas o veio que se abriu parece mesmo ser muito fértil.

Quando já tínhamos nos colocado como tarefa fazer este trabalho tivemos algum contato com o que se produzia na Economia, no âmbito do que se convencionou denominar economia urbana. Na ocasião nos colocamos a questão de pensar sobre o valor e o uso do solo urbano através de alguns trabalhos de economistas urbanos. Nessa oportunidade analisamos o trabalho de William Alonso, Location and Land Use (1968) e o trabalho de Rene Mayer, Prix du Sol et Prix du Temps (1965). A diferença entre esses dois trabalhos é de grau, a espécie é a mesma. Trata-se de duas formulações que comportam uma abordagem micro-econômica das questões relativas ao preço da terra. Portanto essas formulações fundamentam-se nos pressupostos teóricos da Economia Urbana, a qual não é se não um "approach" específico que tem como objeto o urbano da teoria econômica neo-clássica.

Pudemos então constatar que estes trabalhos não visavam mais do que discutir como se formava o preço da terra no mercado apesar de apresentarem uma estrutura lógica e coerente. (1) Negligenciavam deliberadamente questões

(1) Lemos em William Alonso, Location and Land Use: "To avoid the thorny definitional problems that abound in the theory of rent, the emphasis will be on the process by which the value of land is determined rather than on the nature of this value". - pg. 16.

relativas a natureza do preço e do valor da terra.

François Ascher fez uma crítica de ordem geral a esta abordagem do urbano que julgamos oportuno re produzir: "A Economia Urbana enquanto disciplina, pelo que ne la e dela tem feito seus maiores expoentes, é um produto do modo de produção e de reprodução da economia capitalista, em condições históricas impostas pelos valores, pelo desenvolvimento das contradições essenciais e determinantes deste modo de produção. Nestes parâmetros o raciocínio se funda no predomínio do capital, na necessidade de lucro e nas leis de mercado".

E, dentre os trabalhos consultados na ocasião deparamo-nos com uma coletânea publicada pelo C.N.R.S. - L'Analyse Interdisciplinaire de la Croissance Urbaine (1971), no qual algumas questões começaram a apresentar uma formulação mais clara.

Etienne Dalmasso discute nesse trabalho alguns aspectos do processo de urbanização considerando entre os custos envolvidos no processo, os custos monetários privados como sendo aqueles que os habitantes suportam na cidade. Chama a atenção para duas séries de custos: uns relativos aos preços de construções e outros relativos aos preços de transportes. No que se refere ao preço das construções coloca dois problemas diferentes: os encargos das construções e o preço do solo. Era sobretudo esta última questão como produto da urbanização que queríamos discutir. Mas até então sem saber como. A leitura desse trabalho pôs em evidência um fato que passaria a nortear este estudo: o preço do solo como parte do preço das construções.

Até então, nos trabalhos consultados discutia-se a questão separadamente, o preço das construções era tratado por estudos técnicos e o preço do solo por estudos econômicos.

E, se demos algum avanço a partir de então foi exatamente quando nos deparamos com o trabalho de A. Juillet, Sur La rente Foncière Urbaine, no qual encontramos a classificação dos trabalhos existentes sobre o assunto: os trabalhos dos empiristas, dos marginalistas e dos marxistas.

Juillet posicionava-se criticamente face a todos eles. Marxista como se declara criticava com veemência os trabalhos que estavam tentando fazer uma transposição da teoria da renda agrícola de Ricardo e Marx para os casos

urbanos, sob alegação de que o prestígio do inventor do Materialismo Histórico era tão grande que estimulava pesquisadores a se lançarem arduamente nessa transposição. Chega mesmo a citar nominalmente os trabalhos de François Alquier e Jean Lojkin. Este último muito discutido entre nós.

Em Juillet (1971) e Alain Lipietz (1974) além de Harvey e Capel, começamos a ver o que poderia ser este trabalho. As questões e os problemas teóricos levantados permitiram que tomássemos uma direção.

Partimos da noção de que existiam de um lado tributos que se paga à propriedade da terra para dela se fazer uso e que cada uso específico que se faz da terra suscita um tributo próprio.(2) Como se tratava no caso de estudar produções ligadas à terra começava para nós a ficar mais claro que não poderíamos estudá-las sem considerar as articulações da produção das habitações, segunda residência, com propriedade da terra. Seria portanto um equívoco de método estudá-las ignorando um fato fundamental: as produções eram livradas no âmbito da atividade das empresas de construção civil, as quais, a cada momento do processo, deparavam-se com a questão de dispor de uma parcela de terra para dar continuidade às suas próprias atividades.

Enquanto por um lado as atividades das empresas valorizavam o espaço já que acionavam um processo de trabalho mediante uma certa inversão de capital, por outro lado, os proprietários de terra participavam dessa valorização elevando o preço de suas terras. A contradição manifesta do processo culminaria como se verá, acreditamos, na definição de um tributo específico para os proprietários de terra, induzido pela produção dessas habitações.

Considerado o problema do solo suporte para essas produções permanecia a questão de entender essas produções como resposta a alguma determinação. E nesse sentido fizemos o seguinte raciocínio: enquanto a produção de uma habitação, digamos a primeira residência, responde à mais elementar necessidade de habitar, morar, de ter abrigo em que pese as diferentes formas existentes de satisfazer essas necessidades, a segunda habitação foge a qualquer entendimento dessa natureza. Ela é uma segunda habitação. Assim fomos leva-

(2) As condições determinantes dos tributos específicos serão discutidas no corpo do trabalho.

dos a entendê-la como resultante de uma determinação super-estrutural, produzida ao nível da ideologia. Às empresas de construção civil coube no processo materializar num produto essa determinação.

Fomos então levados a entender o trabalho ora apresentado da seguinte forma:



A produção da segunda residência consistiu numa dada inversão de capital que desencadeou um particular processo de trabalho no âmbito das atividades das empresas de construção civil em Santos. Não estudamos como ocorreram as combinações entre o capital e o trabalho, a não ser, como se verá na exposição, em determinados aspectos da questão. Foi sobretudo explicando o produto que discutimos o processo de valorização do espaço desencadeado com a produção da segunda residência, objeto central deste estudo.

Esse processo de valorização imprimiu a esse espaço um novo valor de troca como resultante do novo uso que se lhe propunha quando tiveram início essas produções. Jogaram com esse valor de troca os proprietários de terra, as empresas de construção civil e também os proprietários das habitações produzidas.

Os proprietários de terra ficaram impelidos a realizarem o valor de troca de suas terras transacionando com elas no mercado ou a realizar o valor de uso da terra tornando-se empresários no setor de construção civil. Quando optavam por realizar o valor de troca abdicavam do valor de uso e faziam valer o direito de monopólio ou poder de monopólio que tinham sobre suas terras, tendo como prerrogativa para o exercício desse poder o uso social que se propunha para essas terras.

Para as empresas a terra tinha então um valor de uso sobre o qual montavam suas atividades com vistas a realizar o valor de troca dos produtos livrados na terra.

Para o consumidor final, o usuário dos apartamentos, o valor de uso e o valor de troca das habitações

estavam sempre presentes. Exceto quando o usuário não é proprietário pois, neste caso só existe o valor de uso.

De tal forma que o novo valor de troca para o espaço só foi possível em função de um novo valor de uso, este sim, definido ao nível da ideologia que impulsionou o processo.

Ao nível da ideologia valorizava-se ao mesmo tempo as habitações produzidas como:

- 1º - propriedades em torno do que se definiu um certo status.
- 2º - o direito de usufruir das condições naturais da orla com a privacidade que a propriedade garante.
- 3º - alternativa à vida cotidiana inserida no universo concentracionista da cidade grande.

É evidente que estes slogans e outros tantos, encontraram eco em determinadas camadas sociais que em princípio teriam um mínimo de condições materiais para absorvê-los.

O estudo ora apresentado se decompõe numa tentativa de explicar o processo de valorização da orla de Santos em três tempos: antes, durante e depois.

O antes pretende mostrar como no âmbito da própria cidade de Santos as condições pré-existentes favoreciam o desencadeamento de tais processos. Tratava-se de substituir um patrimônio imobiliário obsoleto, resultado histórico de outras fases de valorização por que passara a orla da praia de Santos, mas que nem de leve alcançara a extensão do que agora analisamos.

O durante pretende mostrar o processo de valorização propriamente dito, no qual analisamos:

- 1 - as atividades das empresas de construção civil em conjunto.
- 2 - A evolução dos preços de oferta das habitações e da terra, o que nos permitiu uma avaliação qualitativa do fenômeno e até mesmo compreendê-lo como resultante de leis gerais do funcionamento da sociedade.

O depois consistiu basicamente em mostrar que agora o fenômeno da segunda residência em Santos, pelo esvaziamento que apresenta, está produzindo um outro novo. Um novo que implica numa redefinição do uso das habitações de tipo apartamento na orla.

1.2 - PROCEDIMENTO

1.2.1 - Delimitação da área

Tendo em vista os objetivos propostos fizemos um levantamento de campo para delimitar ao longo da Baía de Santos a área que seria objeto do estudo.

Pressupondo que a população de fora que tem uma segunda residência em Santos terá preferencialmente uma unidade residencial de tipo apartamento e considerando a ordem dos problemas que queríamos investigar, usamos inicialmente fotografias aéreas cedidas pela Companhia de Saneamento da Baixada Santista na escala de 1:2.000, para definição dos primeiros contornos. Circunscrevemos então em uma carta os quarteirões que apresentavam edificações em altura.

A área assim delimitada logo se mostrou impraticável para permitir que se desse andamento ao trabalho. Estavam nela englobados quarteirões com edificações altas de uso comercial e de prestação de serviço, ao longo da Avenida Dona Ana Costa e da Avenida Conselheiro Nébias. Quarteirões inteiros de Vila Matias, de Aparecida, entre outros, porque nos bairros da cidade há muitos prédios com 3 andares.

No campo, percorrendo as ruas perpendiculares à praia, da Ponta da Praia ao José Menino, em cada uma das ruas, dentre as quais se incluem grandes avenidas, como a Av. Dona Ana Costa, Av. Conselheiro Nébias..., procurávamos a última edificação alta e indagávamos aos zeladores se no edifício havia algum apartamento de fins-de-semana ou temporada, para nós a segunda residência. Assim, circunscrevemos novamente a área. E, agora, com base em um critério funcional, corrigimos distorções da primeira delimitação, chegando assim à base territorial que seria utilizada no trabalho. A zona de veraneio e turismo foi então delimitada pela presença da segunda residência.

Individualizamos para o nosso trabalho 101 quarteirões litorâneos, os quais correspondem à primeira e segunda linha de quarteirões ao longo da Baía, exceto nos pontos em que as grandes avenidas alcançam a praia. Nessas localidades chegamos a 6 quarteirões como na Av. Dona Ana Costa e a 3 quarteirões na Av. Conselheiro Nébias.

Utilizando uma listagem do Imposto Territorial e Predial, do município, onde constava todos

os imóveis urbanos (106 mil imóveis habitacionais - 1973), efetuamos o mapeamento ao nível de lote, de uma carta de 1:2.000, desses imóveis.

Com base nesse mapeamento, elaboramos uma ficha para cada quarteirão onde consta:

- 1º - O número do quarteirão
- 2º - A área do quarteirão em Km/2 (3)
- 3º - O número de edifícios, com especificação de altura
- 4º - O número de apartamentos
- 5º - Casas térreas ou sobrados existentes

Computamos nos 101 quarteirões litorâneos 663 edifícios os quais comportam 31.669 unidades habitacionais de tipo apartamento e 1.132 unidades habitacionais de tipo casas térreas ou sobrados. Na área estavam, portanto, 32% das habitações do município.

Estava assim delimitado o universo para pesquisa.

1.2.2 - Fontes de informação

Para o desenvolvimento do trabalho foram definidas como necessárias informações diretas que seriam obtidas por pesquisa de campo, junto aos zeladores de edifícios, moradores e empresários. Seriam esses os dados primários.

Também foi planejada a obtenção de informações pelos canais convencionais, ou seja, através das instituições locais. E, ainda com vistas a uma avaliação qualitativa do desenvolvimento da função balneária, programamos uma pesquisa em jornais.

a) - Pesquisa de campo sistemática

A pesquisa de campo sistemática abordou diretamente zeladores dos edifícios de apartamento da orla.

Captamos nessas entrevistas as-

(3) A área dos quarteirões foi calculada sobre uma carta na escala 1:2.000 com utilização de curvímetro, obtida portanto em unidades de nonio e transformadas em Km/2.

pectos relativos à mudança de uso das habitações, movimentos de fluxo e refluxo de população, dados sobre aluguel e transações dos imóveis. Dados sobre local de origem da população de fora e, ainda, uma série de informações sobre população empregada nos serviços de manutenção dos edifícios.

A pesquisa foi por amostragem, sendo que o tamanho da amostra foi fixado em 20%, o que equivale a 90 questionários. Foram excluídos do universo, para efeito da amostragem, os edifícios de 3 andares porque, via de regra, não possuem zelador.

A amostra foi estratificada pela altura das edificações, reservando-se um percentual do total dos questionários a serem aplicados para cada estrato de altura, em consonância com a participação dos respectivos estratos no total dos edifícios com elevador na área. Por exemplo, os edifícios de 10 andares que representam 19% do total dos edifícios, participaram na amostra com 17 questionários, ou seja, 19% dos questionários. Em seguida, foram sorteados os quarteirões que tinham edifícios com 10 andares.

Como um quarteirão poderia concentrar eventualmente um estrato de altura e então esgotar o número previsto de questionários, arbitrou-se que no mínimo 4 quarteirões deveriam ser sorteados.

Restava ainda o problema de saber qual edifício seria colocado na amostra, pois no quarteirão poderia existir uma quantidade maior de edifícios com as características previstas. Decidiu-se, então, que deveria ser objeto de pesquisa o primeiro edifício que atendesse essas especificações, a partir do canto direito do quarteirão, tomando-se a linha de praia como referência. Os quarteirões deveriam ser circundados no sentido horário, a partir do canto direito. (4)

Ainda como pesquisa de campo sistemática, foram abordados diretamente os moradores da área, os quais poderiam ser eventualmente usuários temporários ou permanentes das habitações de tipo apartamento.

Junto aos moradores permanentes obtivemos dados sobre os habitantes tais como profissão do che

(4) Para o tratamento estatístico da pesquisa, contamos com a colaboração do estatístico Moisés Kessel.

fe da família, local de nascimento, tempo de residência no local, procedência, número de pessoas que moravam nos imóveis. Procurou-se também detectar em que grau essa população está vinculada à função turística da cidade, como é feito o abastecimento de gêneros e outros bens por ocasião das temporadas. Obtivemos também informações sobre transações imobiliárias, interessando à segunda residência.

Junto aos moradores temporários, para os quais foi elaborado outro tipo de questionário, obtivemos também dados sobre os habitantes e informações sobre procedência, tempo usual de permanência. Indagamos sobre o antigo proprietário, data de aquisição do imóvel, e sobre eventual aluguel da segunda residência. E, finalmente, sobre perspectivas a curto, médio e longo prazo de uma transação imobiliária.

O tamanho da amostra foi fixado entre 0,8 e 1,0% do universo, o que equivale a 250 questionários, sendo que a participação de residentes permanentes e residentes temporários seria aleatória.

Assim foram numerados os edifícios de 1 a 663 e sorteados 66 edifícios, supondo-se que seria possível preencher o número necessário de questionários.

Nos edifícios seriam entrevistados 1/10 das habitações escolhidas segundo estes critérios:

- seria entrevistada a 10^a. unidade habitacional do edifício a contar de cima para baixo, repetindo-se em intervalos de 10 as unidades sucessivas até se esgotar o número total de habitações. Por exemplo, em um edifício de 186 apartamentos seriam aplicados 19 questionários nos apartamentos 176, 166, 156, 146, ..., 16, 6 e 1;

- na eventualidade de o apartamento estar fechado definiu-se como norma indagar junto ao zelador sobre o caráter temporário ou permanente e substituí-lo, nesse intervalo de 10, por outro caracterizado pelo mesmo uso.

Para zeladores foram aplicados 92 questionários e para moradores dos apartamentos 220. (5) Enquanto a pesquisa junto aos zeladores se desenvolveu normalmente, a pesquisa junto aos moradores se revelou impraticável.

(5) Para a aplicação dos questionários contamos com a colaboração de alguns colegas e especialmente com a de um grupo de alunos do Instituto Escolástica Rosa de Santos.

Os moradores permanentes tiveram maior representatividade na amostra; exatamente porque era muito difícil senão impossível preservar a característica do uso da habitação na substituição prevista.

Para corrigir essa distorção planejamos inquerir os proprietários no local de moradia. Ou seja, em outra cidade, o que se mostrou igualmente inviável.

Assim, a pesquisa sobre os moradores acabou por responder mais às questões relativas à presença de moradores permanentes na orla.

Essa dificuldade que em princípio parecia comprometer o trabalho, foi em tempo, pelo menos parcialmente, superada, com o acesso que tivemos a um trabalho de pesquisa que estava sendo realizado pela PRODESAN, no Departamento de Planejamento Urbano. Nessa pesquisa, que se encontrava ainda em fichas, estavam contidos dados sobre algumas questões que tínhamos também formulado no questionário para moradores temporários. Assim, de posse desse material que tão gentilmente nos foi cedido, pudemos abordar com segurança alguns tópicos. Entre eles, o dado de maior importância é, sem dúvida, aquele relativo ao número de residências secundárias. Foram pesquisados todos os edifícios da orla que tinham elevador.

b) - Pesquisa junto a Instituições locais

A documentação de base e os dados secundários utilizados na pesquisa foram obtidos junto:

- Prefeitura do Município de Santos.
- Cia. de Saneamento da Baixada Santista
- PRODESAN - Progresso e Desenvolvimento de Santos S/A
- Instituto Histórico e Geográfico de Santos
- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Santos
- ERPLAN - Escritório Regional de Planejamento de Santos da S. E.P. do Estado de São Paulo.
- Sindicato dos Empregados de Edifícios de Apartamentos de Santos.

c) - Pesquisa de jornais

Consultamos os arquivos do jor-

nal "O Estado de São Paulo" para:

- Efetuar levantamento dos anúncios de imóveis à venda nas cidades litorâneas de Guarujá, Praia Grande e Santos, nos jornais de domingo do mês de janeiro dos anos de 1945, 1950, 1955, 1960, 1965 e 1970.
- colecionar os artigos que foram publicados sobre a função de veraneio e turismo e assuntos correlatos, nesse período.

Nos arquivos de "A Tribuna de Santos" consultamos material já classificado sobre:

- turismo local
- a cidade

2 - O DESENVOLVIMENTO DA FUNÇÃO BALNEÁRIA

O desenvolvimento da função balneária de Santos está ligado à exploração de um recurso natural que lhe é próprio, as praias situadas ao fundo da Baía de Santos. Essa exploração de caráter mercantil e cujos efeitos tem sido predatórios encontrou rapidamente seus limites na medida em que, tanto a possibilidade de uma vista para o mar, assim como a possibilidade de usufruir de brisas marítimas e até mesmo o simples banho de mar, foram se tornando cada vez mais restritivos em consequência do padrão de uso do solo vigente nesta fração do espaço santista. Assim, a vista para o mar, as brisas marítimas têm os moradores que usufruem de habitações com frente para o mar. Quanto às limitações balneárias das praias, essas são gerais e, segundo estudos técnicos, derivam sobretudo da intensidade do tráfego marítimo na Baía, já que o problema do escoamento de esgotos se encontra atualmente em vias de solução, tendo em vista a construção de interceptor oceânico.

Tudo indica que a utilização balneária das praias seja tão antiga quanto a própria cidade, senão até anterior a ela. Contudo, interessa-nos estudar as particularidades e injunções do seu desenvolvimento neste século. Para tanto, fomos tentados a esboçar as questões que nos interessam em dois períodos: o primeiro, que seria a ocupação da orla até final dos anos 40; e o segundo, que compreenderia os anos 50 e 60. Nas referências ou apreciações sobre os anos 70 indicamos algumas características do funcionamento da orla de Santos.

2.1 - IMPLANTAM-SE AS EDIFICAÇÕES DE VERANEIO PARA USO DE PAULISTAS

Nas primeiras décadas deste século se dá um rápido processo de parcelamento dos terrenos litorâneos da cidade e ocorre pelo menos uma grande mutação no padrão geral de uso do solo, motivado e explicado pelo desenvolvimento da função balneária. Ou seja, o da substituição das chácaras de veraneio pelos palacetes e já mesmo a degradação do uso destes últimos.

Foi por conta de processos mais gerais de expansão da cidade, ligados à ampliação e fortalecimento das

atividades portuárias, concomitantemente à ampliação e intensificação das ligações ferroviárias com o resto do Estado, que segmentos da população, os mais abastados, ocuparam a orla praiana da cidade com chácaras de veraneio (1910).

De fato, até princípio deste século dominava na orla praiana a paisagem de chácaras de veraneio, o que seria o equivalente a uma segunda residência na época já que pertenciam a comerciantes residentes na cidade e que tinham a sua residência habitual, ou a sua primeira residência, na cidade, nos bairros de Paquetá e Vila Nova (Araujo Filho, 1965). (Ver Cartograma nº 1).

Foi no entanto devido às obras de saneamento básico empreendidas pelo poder público que se tornou possível a ocupação das áreas insalubres do sopé dos morros até a orla. "Santos até essa época continuava vítima das epidemias periódicas que além dos prejuízos imediatos desmoralizavam o Estado no estrangeiro..." "As obras do cais do porto iniciaram o saneamento em grande escala sendo a ação municipal impotente, o governo estadual desde 1892 interveio no serviço de esgotos que teve o seu período decisivo em 1905-1912 com o projeto e execução geral por Saturnino de Brito." (Prestes Maia, 1950).

A propósito desse trabalho de saneamento, cujo valor mereceu, inclusive, reconhecimento internacional, acrescenta-se que a sua concepção geral condicionou o traçado posterior da cidade, a malha urbana que se formou obedecendo à orientação geral dada pelos canais de drenagem a céu aberto. É sem dúvida uma obra que perdura. As deficiências que o sistema coletor viriam a apresentar mais tarde seriam fruto da intensidade de uso.

A par dos serviços de drenagem levados a cabo pela comissão de saneamento da cidade, há que se acrescentar como fatores que explicam a ocupação mais intensa da orla com o retalhamento das antigas chácaras: a melhoria da circulação urbana com ligações através das então abertas avenidas Ana Costa e Conselheiro Nébias, por bondes elétricos; os loteamentos de grandes glebas no Gonzaga, Boqueirão e José Menino, que formavam as antigas chácaras de veraneio.

De tal forma que, ao se iniciar a década de 20, a função balneária da cidade era altamente explorada. "... corria o ano 1921 o café novamente amparado pelo governo se refazia rapidamente da queda do ano anterior e o aspecto

de Santos era de verdadeira euforia. As ruas sempre cheias de gente, as praias concorridíssimas, os clubes de regatas com suas sedes sempre repletas, em toda parte enfim, a cidade entoava de vida". (1)

O trecho transcrito põe em evidência o significado que a economia cafeeira tinha sobre a vida da cidade e nos fala do fluxo de população que se dirigia à orla praiana. Parece oportuno lembrar que já funcionava na orla o Hotel Parque Balneário, inaugurado em 1914 e o Atlântico Hotel, ambos emoldurando o final da Av. Ana Costa em pelo Gonzaga, localização preferencial e mais valorizada da orla já àquela época.

É por essa época que Santos se constitui no recanto de veraneio dos fazendeiros e comerciantes de café. Eles construíram na orla uma segunda residência, os palacetes. Esses palacetes eram uma réplica em luxo e em conforto das residências do planalto. Representavam a possibilidade de satisfação de necessidades de uma classe e seu valor de uso parece ter atingido real significado. No entanto, em função de mudanças estruturais ocorridas na sociedade brasileira nos anos 30, quando aos senhores de café é reservada uma função menos hegemônica em função das opções de política econômica que começaram a privilegiar a industrialização, os palacetes começaram a não comportar os mesmos usos. Em consequência, a pensão aparecerá como uma alternativa de uso para esses palacetes, no transcorrer dos anos 30.

Os palacetes mais luxuosos localizaram-se nas avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho e Bartolomeu de Gusmão, com frente para o mar. As localizações mais valorizadas eram primeiramente o Gonzaga, nas proximidades da Av. Ana Costa, depois o J. Menino e Boqueirão, nas proximidades da Av. Conselheiro Nébias. Isso explica o fato de serem as construções mais numerosas ao longo da Av. Presidente Wilson, em direção ao José Menino, com lotes menores do que aqueles da Av. Bartolomeu de Gusmão, pelo menos quanto à testada dos mesmos.

Por volta dos anos 30, os segmentos mais abastados da sociedade santista já habitam em caráter permanente a orla entre o Gonzaga e o Boqueirão ou, mais precisa-

(1) In: "Santos, Berço da Cultura Paulista" - 1940. Instituto Histórico e Geográfico de Santos.

mente, entre a Av. Ana Costa e Av. Conselheiro Nébias, na área posteriormente denominada Vila Rica.

Do outro lado da Av. Ana Costa, em direção aos canais 2 e 1, em algumas ruas perpendiculares à praia e mesmo na paralela à Av. Presidente Wilson, ou seja, na rua Marechal Floriano Peixoto, começam a ter lugar edificações de dois pavimentos. Eram habitações de tipo sobrado, com mais ou menos 200 m/2.

De tal forma que à frente dos quarteirões litorâneos estavam os palacetes, os hotéis e cassinos, enquanto já na segunda linha de quarteirão começava fixar-se uma população santista que tudo indica compunha estratos da classe média local, pois ocupou, nessa posição de retaguarda da orla, habitações de tipo médio. Exceção deve ser feita à população santista que ocupou a Vila Rica. Ali sim, desde o início da ocupação, se definiu um padrão mais requintado de habitação. Eram os sobradões.

Para a função balneária da cidade, nos anos 30, já não concorria apenas a aristocracia do café. Uma população urbana constituída por artesãos, profissionais liberais e por um proletariado industrial também para lá se dirigia.

Sobre a existência desses quadros na sociedade, lembramos Maria Conceição Tavares - 1970: "Quando da grande depressão, o país já dispunha de um mercado interno bastante amplo e com uma estrutura industrial que se bem incipiente, possuía já uma relativa diversificação... tem lugar um vigoroso processo de urbanização acompanhado da implantação de infra-estrutura de serviços básicos e do desenvolvimento de uma série de indústrias tradicionais..."

Esses grupos iriam consumir e alimentar de diferentes maneiras a função balneária da cidade em termos quantitativos e qualitativos. Ou seja, pelo como, pelo o quê e pelo quanto consumiam na cidade. Em decorrência do afluxo de uma população diferenciada entre si, assumem especial importância as diversas modalidades de alojamento que surgiram.

Assim, no decorrer dos anos 30 tem-se ainda remanescentes da aristocracia do café utilizando os palacetes; artesãos, profissionais liberais e comerciantes utilizando pensões e hotéis. Contingentes de menor poder aquisitivo usavam cabines instaladas nas prais e constituíam-se sobretudo em população flutuante, aquela que na área fazia curta

permanência.

"A avenida beira-mar, desde o Miramar (cassino no Boqueirão) até o José Menino um formigueiro, um redemoinho: milhares e milhares de pessoas de todos os recantos do Estado em quase oitenta mil; como se vê uma enorme multidão que nos trouxe a prova de sua simpatia, do seu carinho do seu amor. Os hotéis e pensões praianos, tudo cheio, sem lsó cantinho para os que gostam de chegar tarde". (sic) (2)

Tudo indica que a partir de 1930 as possibilidades econômicas da cidade são sensivelmente reduzidas. Contudo, a riqueza que acumulara permitia um certo fausto como retratam textos e fotos da época. A função balneária parecia indicar uma dinâmica própria, independente, para seu desenvolvimento, do nível dos negócios locais, como indica o texto acima transcrito.

A propósito da origem ou do que seria a burguesia santista dos anos 30 assim se expressou Araújo Filho, 1965: "A partir de fins do século passado, quando o porto de Santos superou o do Rio de Janeiro na exportação do número de sacas de café, já se havia estruturado na sua praça, o que se chama até hoje de "alto comércio do café". Foi essa riqueza a criadora de uma classe de homens de negócio, a dos comissários e exportadores de café, em torno da qual gravitariam todos os setores comerciais da cidade até 1929". E mais: "... até então, ganhando muito bem nos negócios do café, os comissários em pouco tempo acumularam fortunas, passando de simples intermediários a verdadeiros sustentáculos da maioria das fazendas".

É certo que a partir de 30, quando é possível se dar conta das incertezas que cercavam a colocação do produto no mercado internacional, inclusive pelo comportamento político do governo face à crise de super-produção, muitos destes capitalistas que acumularam riqueza como intermediários e financiadores são impelidos a negociar com seus capitais em outras áreas da economia. A passagem não parece ter sido mecânica ou imediatista no sentido de "não dá aqui faz-se ali". O que pudemos verificar, consultando algumas dessas famílias tradicionais, é que, para os descendentes, fora sempre preconizado uma nova alternativa de atividade, o que dependeu evi-

(2) In: "Santos, Berço da Cultura Paulista" - 1940. Instituto Histórico e Geográfico de Santos.

dentemente das possibilidades materiais de realização desse projeto. Registramos vários casos em que os velhos comissários, mesmo arriscando fortunas continuavam presos aos negócios do café. Contudo, seus filhos compõem hoje quadros gerenciais, técnicos de alto nível em empresas privadas e mesmo no setor público. Um grande número deles começou a atuar no setor de construção civil por volta dos anos 50.

No final dos anos 30 até meados dos 40, período da segunda grande guerra, nada de muito significativo tem-se a registrar, além do fato de a função balneária desenvolver-se. É por volta de 1947, com a inauguração de uma nova e moderna ligação com o planalto, a Via Anchieta, que, segundo Araujo Filho, - 1965, o impacto da função balneária, por ele denominada de veraneio, foi sentido no progresso da cidade.

Até então, desde o século passado, as ligações com o planalto se faziam pelo "Caminho do Mar", a atual "Estrada-Velha" e por via férrea, através da Santos-Jundiaí e Estrada de Ferro Sorocabana - ramal Mairinque-Santos.

Ao final dos anos 40, em algumas áreas da orla já se notava um processo mais acentuado de edificações que, em princípio, ia ocupando terrenos vazios dos bairros já existentes. Tratava-se sobretudo de edificações que já não eram mais casas térreas ou sobrados como até então, mas já de tipo apartamento em edifícios baixos de 2 e 3 e até 4 andares. Com essas características foram registradas no cadastro fiscal, entre 1945 e 1949, 15 edifícios.

Unidades residenciais nesses primeiros edifícios começavam a ser adquiridas por paulistanos. (3)

Por essa época, também algumas das casas térreas e sobrados, tanto dos quarteirões de fundo na área do José Menino, como no Boqueirão eram de paulistas de fora que as usavam em período de férias.

"Antes da construção da Via Anchieta, cuja primeira pista foi terminada em 1947 e a segunda em 1950, já milhares de pessoas procuravam as praias da Baixada Santista... a maioria dos primitivos turistas desciam a serra de trem para recreio nas temporadas e hospedavam-se em hotéis e pensões localizados nas praias". Mais adiante: "... estes últimos hotéis e pensões haviam se multiplicado, mas não podiam

(3) Cadastro fiscal da P.M.S.

atender a população flutuante em ascensão". (4)

O após-guerra já anunciava uma fase de grandes transformações nos moldes em que se desenvolvia a função balneária da cidade, enfim, no funcionamento da zona de veraneio e turismo.

2.2 - OS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTO SE IMPÕEM

Nos anos 50 a zona de veraneio e turismo já tem esboçada a forma geral que assumiria até o final dos anos 60. Ao se iniciar a década de 50, a segunda residência tipo apartamento emerge como uma nova modalidade de alojamento substituindo a infra-estrutura tradicional de pensões e hotéis que até então atendera quase que totalmente os contingentes de população que procuravam a cidade.

O apartamento emerge então como modalidade de alojamento para uma população diferenciada em termos de poder de compra. Diferenciada, em princípio, pelo fato de poder possuir uma segunda residência. No entanto, a ampliação dos extratos médios da sociedade em meados dos anos 50, condicionando um considerável aumento na demanda pelo veraneio e turismo na área (conforme indicam, por exemplo, jornais da época) começou a cristalizar um certo consenso de que a propriedade de um apartamento para fins-de-semana e férias lhes garantia maior privacidade, maior conforto, etc. Além do que, a segunda residência é sobretudo um imóvel, uma habitação e, como tal, é sempre uma alternativa certa de investimento, pois tem o preço sempre reajustado no mercado, guardando taxas de capitalização.

Assim, à medida que a segunda residência crescia numericamente, no bojo da atividade das empresas de construção civil, mais se popularizava o uso dos hotéis e pensões.

Foi neste período que ocorreu a mais significativa mudança no padrão de uso do solo na área, devido ao surgimento, às proporções e ao alcance que o fenômeno da segunda residência adquiriu.

(4) Plano Diretor Físico de Santos - 1968.

A construção da Via Anchieta permitiu que as ligações com o planalto se tornassem mais rápidas, mais seguras, mais fáceis enfim, e, por isso, desempenhou um importante papel na viabilização econômica dos investimentos imobiliários à medida que aproximou a demanda do produto.

Para se compreender melhor essas transformações, vamos analisar em separado o quadro edificado ou o padrão das edificações dominante na área. A decadência da infra-estrutura tradicional de alojamento, as pensões e os hotéis e o sistema rodoviário com a construção da Via Anchieta.

2.2.1 - O Quadro Edificado e o Padrão das Edificações

O quadro edificado no momento da pesquisa (1976) resulta de uma ampliação vertiginosa da zona de veraneio e turismo. Trata-se de uma ampliação que ocorreu no sentido horizontal e vertical. No plano horizontal as obras de saneamento básico programadas desde o início do século vinham tornando sempre possível a ocupação de novas áreas. Enquanto no plano vertical o crescimento em altura, que a partir desse momento (anos 50) se verificou, é resultado da ação da indústria de construção civil que, em poucos anos, edificou e reedificou quase que totalmente os quarteirões litorâneos.

Tomando-se a idade das edificações como um dado de análise (5), constatamos que a maior parte das edificações, com mais de 20 anos de idade em 1976, está localizada fora da zona em estudo. O centro da cidade e os bairros de Vila Matias, Vila Belmiro e Macuco concentram 44.3%. No Gonzaga e no Boqueirão estão apenas 10.6%. (Ver Quadro Nº 1)

As edificações com mais de 5 e

(5) A idade das edificações nos foram fornecidas pela PRODE-SAN e os dados já estavam processados nos intervalos em que se encontram: - de 5 anos; entre 5 e 20 anos e mais de 20 anos. Para a análise do interior da zona ao nível das sub-áreas (bairros), tivemos que proceder a um levantamento no cadastro imobiliário da Prefeitura ficha por ficha dos imóveis locais. As primeiras informações se prestaram para analisar a zona de veraneio em relação ao contexto geral da cidade, enquanto para o entendimento do nível intra zona que denominamos sub-áreas, utilizamos nosso levantamento (1973).

com menos de 20 anos correspondem àquelas do grande surto imobiliário das décadas de 50 e 60; em que o parque edificado mais do que dobrou. Aproximadamente 42% das edificações desse período estão localizadas na zona de veraneio e turismo.

E, dentre aquelas que tinham em 1976 menos de 5 anos, tendo sido construídas portanto entre 1970 e 1975, 40% estão localizadas ainda na zona turística, enquanto outros 40% correspondem à edificação de outras áreas tais como o Bairro do Embaré (no reverso do Embaré zona turística), o do Estuário, de Aparecida, no momento em que a drenagem dessas áreas foi tornando possível sua ocupação.

QUADRO Nº 1

IDADE DO PARQUE EDIFICADO DE SANTOS - 1975

IDADE	M/2	%
- de 5 anos	1.725.099	13,2
5 a 20 anos	5.192.559	40,2
mais de 20 anos	6.014.006	46,6
TOTAL	12.931.664	100,0

Fonte: PRODESAN - 1975

O fato de existirem poucas edificações com mais de 20 anos na zona não quer dizer que toda a área tenha sido tão fracamente ocupada há 20 anos atrás. Conforme já se fez referência, alguns trechos da porção litorânea da cidade chegaram a ser densamente ocupados, como por exemplo as áreas do José Menino e do Gonzaga e mesmo do Boqueirão. No entanto, em 1955 já estava em curso a corrida imobiliária na área. E, no Gonzaga assim como no Boqueirão o número de construções novas já era bastante grande.

Constatamos que o "boom" imobiliário ao mesmo tempo que desencadeou um processo de edificação por toda a área comportou também a reedificação de certas porções do espaço, como do José Menino, do Gonzaga e Boqueirão. Por isso só aparece nestas áreas um número irrisório de edificações com mais de 20 anos (4,3%, 5,7% e 4,9%, respectivamente).

Consultando as fichas do cadastro imobiliário de 1955, verificamos que essas áreas eram den

samente ocupadas há 20 ou 30 anos, com edificações feitas por volta de 1910-1920 até 1935. Logo este setor da orla comportou um processo de renovação urbana, não renovação no sentido já convencional, mas no sentido de que comportou uma remodelação geral definida então por padrões estéticos mais modernos e, inclusive, tendo suas funções redefinidas. A este assunto voltaremos mais adiante.

Em geral, nestas áreas, na face posterior dos quarteirões litorâneos e, mais ainda, na linha dos segundos quarteirões encontram-se edificações remanescentes de outras épocas. Trata-se sobretudo das casas térreas e sobrados que formam o fundo da zona por nós delimitada para estudo e que ainda existem dispersas pela área, como se vê no mapa em anexo. (Ver Cartograma Nº 2). Contudo, elas tem hoje a função alterada. São Usadas por atividades de prestação de serviço (barbeiros, cabelereiras, restaurantes, lavanderias, ...), principalmente, no José Menino e no Gonzaga.

QUADRO Nº 2

ÁREA EDIFICADA - M/" - 1975

PERÍODOS	CIDADE		Z. VERANEIO		TOTAL	
	M/2	%	M/2	%	M/2	%
mais de 20 anos	4.843.863	80.5	1.170.143	19.5	6.014.006	100.0
de 5 a 20 anos	3.008.781	58.0	2.183.778	42.0	5.192.559	100.0
menos de 5 anos	1.115.803	60.0	609.296	40.0	1.725.099	100.0
Total	8.968.447	69.7	3.963.217	31.3	12.931.664	100.0

QUADRO Nº 3

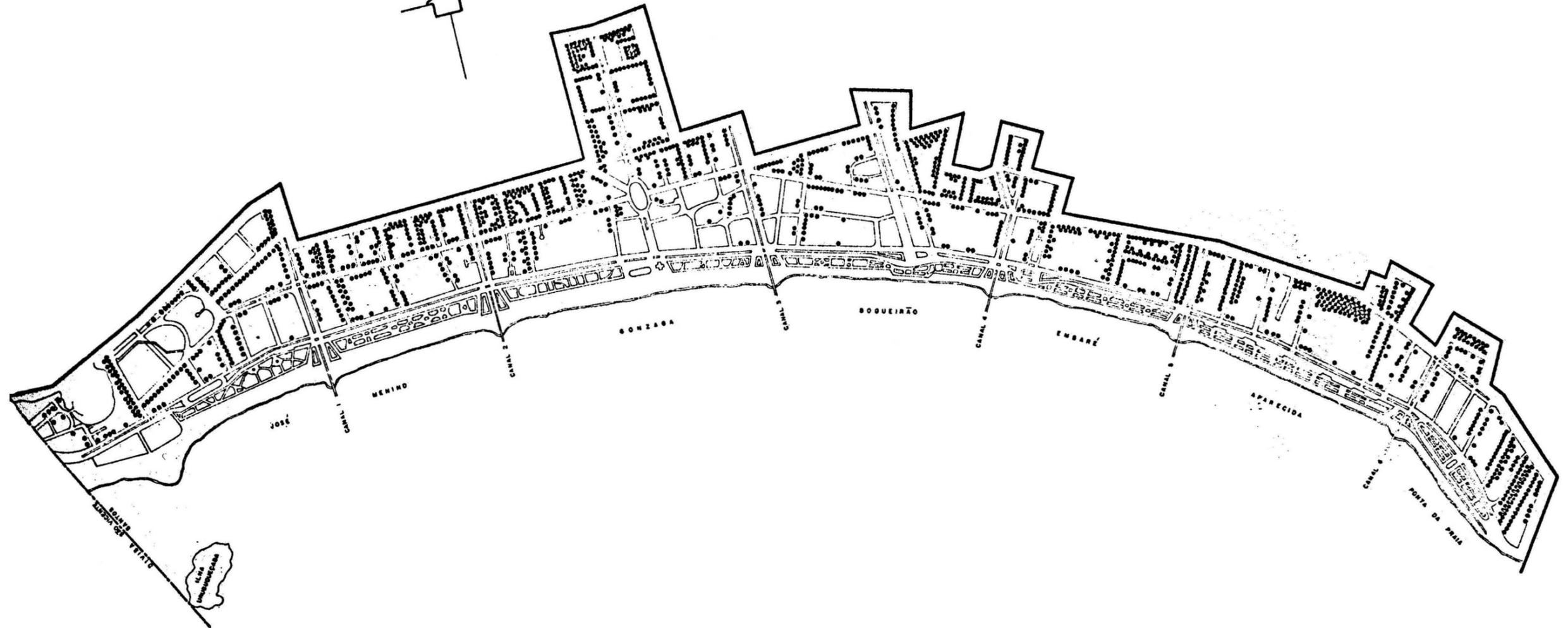
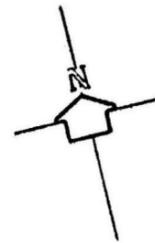
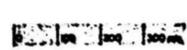
IDADE DAS EDIFICAÇÕES - (em percentagem) - 1975

SUB-ÁREAS	ANOS		
	- 5	5 a 20	mais de 20
JOSÉ MENINO	23,9	22,3	25,8
GONZAGA	21,3	25,4	34,4
BOQUEIRÃO	13,4	22,5	30,2
EMBARÉ-APARECIDA	31,0	25,0	5,3
PONTA DA PRAIA	10,4	4,8	4,3
	100,0	100,0	100,0

ZONA DE VERANEIO E TURISMO

DISTRIBUIÇÃO DAS CASAS TÉRREAS E SOBRADOS

CASAS E SOBRADOS
— LIMITE DE ZONA



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO S/ ESCALA

ORG-ODETTE C.L. SEABRA
FONTE — PMS — 1973

Pode-se dizer que:

a) - A área do José Menino até os anos 50 e principalmente nos anos 50 explorou em caráter comercial a função balneária da cidade. Lá estavam concentrados as pensões, os hotéis e as cabines de banho, os restaurantes, etc... Tudo indica que a atividade comercial era extremamente bem sucedida, pelo grau de concentração espacial e mesmo econômica que se constatou. (6)

b) - O Boqueirão, já nos anos 30 era ocupado pela burguesia santista e talvez por isso lá não se desenvolveu um conjunto de atividades voltadas para polulação de fora. Exceção feita ao longo da Av. Cons. Nébias que, como acesso "à barra", tal como se referem os textos antigos, desde as primeiras etapas de ocupação da orla, sediou algumas pensões e hotéis, além do famoso cassino Miramar.

Entre a Av. Washington Luiz (Canal 3) e a Av. Cons. Nébias, definiu-se uma área que, no conjunto, foi objeto de um processo rápido de mudança, onde começou a se configurar o novo padrão de habitações da orla: os edifícios de apartamento. Lá especificamente, essa mudança não se explicou pela presença da segunda residência, muito embora ela até tenha existido e exista na área. Tratou-se de um desdobramento da ocupação da área residencial da cidade que a partir de um certo momento, por pressões de demanda, começou a ser mais intensamente ocupada. (7) Veja-se, por exemplo, que em 1955 estão cencentradas no Boqueirão as edificações com mais de 5 andares. (Ver Cartograma N° 3).

c) - No Gonzaga, centro tradicionalmente mais valorizado da cidade, vão existir pelo menos dois fatos a destacar:

- a sua consolidação como centro prestador de serviço
- a valorização da função residencial

Aí se localizou todo tipo de serviço que se podia prestar à população flutuante. Com cinemas,

(6) Uma mesma empresa chegava a explorar 6 estabelecimentos do tipo pensão.

(7) Em 1955 haviam aí investido na construção de edifícios os Fracaroli, que construíram o Parque Balneário em 1914, os Malzoni, comissários e exportadores de café, além de Canuto Waldemar Ortis, Luiz Munzi, entre outros.

bares, restaurantes, hotéis, aliás os mais luxuosos. Enfim, todo tipo de comércio. Por volta dos anos 60 se transferia para a área uma agência bancária vinda do centro.

De tal forma que a Praça Independência localizada no final da Av. Ana Costa foi-se consolidando do cada vez mais como centro de prestação de serviço.

As novas construções tenderam a cumprir as duas funções: produzir unidades residenciais tipo apartamento, ao mesmo tempo que produziam unidades que pudessem atender às demais funções.

Por isso, na Praça Independência os edifícios residenciais, sem exceção, tem uma entrada para moradores e são ocupados, ao nível do solo, por estabelecimentos comerciais, bancários, etc.

d) - Resta mencionar que os setores litorâneos do Embaré, Aparecida e Ponta da Praia estavam fracamente ocupados ao se iniciarem os anos 50. Alguns trechos eram praticamente inabitáveis e só foram ganhos para a ocupação com a construção dos canais nessa época. De qualquer forma, no Embaré principalmente, em meados de 50, já se havia produzido edifícios onde dominava absolutamente o uso secundário das habitações.

De um ponto de vista teórico a urbanização capitalista define as diferentes modalidades de uso do solo como sendo aquela que confere a máxima renda. Isso parece explicar tudo. Por exemplo, no José Menino habitações antigas, construções de 20 e 30 anos, adaptadas como pensões, restaurantes, acabaram por definir um certo padrão de uso do solo, caracterizado sobretudo por prestação de serviço à população flutuante.

O conjunto dessas atividades que aí se desenvolvia, apesar de apresentar enormes atrativos para a indústria imobiliária nascente, representava também uma certa barreira à ação dos investidores imobiliários na medida em que tornava o preço da terra mais elevado do que em outros pontos. Neste caso inclui-se também o centro do Gonzaga, onde o preço era o mais alto da orla.

Conseqüentemente o surto de edificações até 1955 ocorreria, como de fato ocorreu, ocupando terrenos vazios da área predominantemente comercial e edificando e reedificando trechos da zona residencial mais valorizada da cidade, ou seja, o trecho do Boqueirão entre a Av. Con Nêbias e o canal 3, ou até mesmo Av. Ana Costa.

No processo geral de ocupação de áreas urbanas, somente à medida que os terrenos vão-se tornando escassos, e que começam a ser redefinidos no espaço urbano locais preferenciais, tanto em termos de acesso geral como em termos de novas funções, é que, para o investidor imobiliário, pode se tornar viável desalojar a atividade comercial e de prestação de serviços existentes. Isto porque as maiores rendas ou tributos pagos à propriedade são derivados do uso comercial do solo. No caso estudado, o uso comercial e de prestação de serviço, quando desalojado, tanto em porções do Gonzaga como do José Menino, acreditamos que possa ser assim entendido:

a) - No Gonzaga, tendo em vista o seu fortalecimento como centro de prestação de serviço, desalojar a função comercial para produzir uma edificação significava antes de mais nada propiciar o seu "renascimento com outras vestes". Neste caso, o uso comercial mesclou-se ao residencial, implicou em uma redefinição total do uso do solo, com um maior aproveitamento do solo, pagando, portanto, maiores tributos.

b) No José Menino, onde dominava até meados de 50 casario baixo que alojava as pensões, viria renascer a função residencial pura e simples, exceto em alguns pontos da Av. Presidente Wilson, mais próximo à Divisa, onde os edifícios ao nível do solo abrigavam unidades de prestação de serviços. Seria por acaso uma volta do urbano sobre o econômico? Não. A função residencial renasceu aqui porque a função comercial pré-existente apresentava extrema decadência e, essencialmente, porque os padrões modernos de edificação, entenda-se a produção de edifícios, proporcionava um maior aproveitamento do solo e maiores rendas.

Essa colocação comporta outros níveis de explicação:

- Toda vez que um terreno é edificado e com isso tomado para uso, lhe é incorporado valor, o qual é, por sua vez, resultante da produção de uma mercadoria: a "edificação" que pode ser uma habitação ou qualquer outra coisa. Nessas circunstâncias, as diferentes formas de renda ou de tributos auferidos se elevam. Eleva-se não somente na localização específica como também para o conjunto da área de maiores rendas.

- À medida que a área, no caso a zona de Veraneio e Turismo, foi sendo edificada já nos anos

50 e que também a terra foi-se tornando mais escassa, a renda auferida pelo conjunto dos proprietários, em termos gerais, cresceu.

- A um certo nível parece ter-se igualado o preço da terra do José Menino com as demais áreas, como por exemplo, do Embaré, exatamente porque à valorização diferencial do início da década, calcada num uso do espaço então decadente, se sobrepôs uma nova modalidade de uso do solo.

Estudos da Cepal mostraram a existência de uma demanda reprimida nos estratos intermediários da sociedade brasileira, nos anos 50. Aceito isso como pressuposto, a infra-estrutura tradicional de pensões e hotéis estava mesmo em defasagem com o mercado; denotava franco desgaste e materialmente não atendia mais aos padrões de consumo do momento. Vimos a esse propósito que uma das maiores pensões na Av. Vicente de Carvalho, com 620 m², tinha apenas dois banheiros.

De modo que muito antes que se tivessem esgotado as reservas de terra no Embaré e até mesmo na Ponta da Praia, a indústria imobiliária redefinira os moldes da ocupação do José Menino.

Teriam as atividades da indústria de construção civil induzido uma valorização por igual da terra?

Tentaremos discutir essa questão mais adiante.

Um fato interessante é que, ao se iniciar os anos 50, existiam em toda a zona de veraneio e turismo dois edifícios com elevador (8), ou seja, com mais de 4 andares. No entanto, o cadastro fiscal em 1955 já registrava 157 edifícios. O que significa que entre 1950 e 1955, cento e poucos edifícios estariam sendo construídos ao mesmo tempo.

Um dado que sugere a importância desses primeiros anos da década de 50 é que 25,9% dos edifícios que compunham o quadro edificado em 1973 foram construí-

(8) Um na esquina da Avenida Washington Luiz com Vicente de Carvalho, o outro na esquina da Casper Líbero com Vicente de Carvalho.

dos até 1955. Abrigando 21,9% do total das habitações de tipo apartamento.

No que se refere ao conjunto das edificações, uma oposição fica particularmente nítida: A frente dos quarteirões litorâneos dominam as construções mais altas da zona de Veraneio, com mais de 10 pavimentos, formando uma muralha de arranha-céus a qual já se referira Araújo Filho, (1965). Por vezes essas edificações compõem uma fachada, já que no reverso desses quarteirões, em alguns pontos, dominam edificações baixas. No entanto, a oposição notória é entre esses grandes edifícios e aqueles de 3 e 4 andares (Ver Cartograma N°3). As casas térreas e sobrados existentes, se encontram diluídas entre edifícios altos (mais de 10 pavimentos), médios (5 a 10 pavimentos) e baixos (3-4 andares), mas predominam nos quarteirões de fundo.

No total o quadro edificado compõe-se de:

- 663 edifícios de apartamentos
- 31.669 unidades habitacionais de tipo apartamento
- 1.132 casas térreas ou sobrados

Consultando as fichas do cadastro imobiliário da cidade, verificamos que em 1955 já existiam um número razoável de edifícios altos, sendo que a maior parte deles estava localizada no Boqueirão e no Gonzaga. No José Menino, apesar de existirem alguns, estavam como que concentrados nas proximidades da Divisa.

Entre 1955 e 1973 o número total de edifícios aumentou sensivelmente (74%). E aumentou tanto o de edifícios altos como o de edifícios médios e baixos. Os primeiros eram programados em grandes investimentos através dos quais se procurava obter o maior aproveitamento possível do terreno. Chegou-se até o limite legal de utilização da terra, principalmente em áreas muito valorizadas. Por outro lado o aumento das edificações de porte baixo, os edifícios de 3 e 4 andares estariam ligados evidentemente, a investimentos menores e, inclusive, a um mercado com maiores restrições de consumo, onde a inexistência de elevadores torna muito menor o custo de manutenção.

Os terrenos mais caros tenderam a comportar grandes investimentos, com a construção de edifícios altos. Inversamente, os mais baratos tenderam a comportar edifícios baixos.

Os edifícios altos abrigaram qua

se que exclusivamente a segunda residência e os baixos quase que exclusivamente, destinaram-se à população local. No entanto estes comportam apenas 7% do total das habitações da área, apesar de representarem 32% dos edifícios.

QUADRO Nº 4

ÍNDICE DE VARIAÇÃO DO Nº DE EDIFÍCIOS - 1955 a 1973

1955 = 100

SUB-ÁREAS	PAVIMENTOS			
	3-4	5 a 10	mais de 10	Total
JOSÉ MENINO	100	216	371	228
GONZAGA	40	125	294	164
BOQUEIRÃO	64	30	116	69
EMBARÉ/APARECIDA	463	433	362	422
PONTA DA PRAIA	-	1.100	500	200
ZONA DE VERANEIO	120	138	385	285

Fonte:

1955 - Cadastro Fiscal da P.M.S.

1973 - Imposto Predial e Territorial - PRODESAN

A relação entre o número de apartamentos por edifício também foi alterada neste período à razão de 10/1. Havia em 1955 em média, 40 apartamentos por edifício que passara em 1973 para 50.

Essa alteração é entendida como parte das estratégias de atuação das empresas que produzem sobre o solo as quais trataremos quando discutirmos a atuação das empresas de construção civil.

QUADRO Nº 5

DISTRIBUIÇÃO DOS EDIFÍCIOS POR EXTRATO DE ALTURA E POR SUB-ÁREAS

1.955 e 1.973

SUB-ÁREAS		1.955				1.973				TOTAL			
		Nº EDIF.	%	Nº APTOS.	%	Nº EDIF.	%	Nº APTOS.	%	Nº EDIF.	%	Nº APTOS.	%
J. MENINO	a	15	8.8	218	3.1	30	6.1	331	1.4	45	6.8	549	1.7
	b	6	3.5	264	3.8	19	3.9	1.198	4.8	25	3.8	1462	4.6
	c	14	8.0	1.083	15.6	66	13.4	5.576	22.5	80	12.1	6659	21.0
GONZAGA	a	15	8.8	134	1.9	21	4.3	286	1.2	36	5.4	420	1.3
	b	12	7.0	471	6.8	27	5.5	1.272	5.1	39	5.9	1743	5.5
	c	18	10.5	869	12.5	71	14.6	3.460	14.0	89	13.4	4329	13.7
BOQUEIRÃO	a	14	8.0	108	1.6	23	4.7	204	0.9	37	5.6	312	1.0
	b	20	11.6	767	11.1	26	5.3	1.045	4.2	46	6.9	1812	5.7
	c	18	10.5	984	14.2	39	7.9	1.868	7.6	57	8.6	2852	9.0
EMBARE/ APARECIDA	a	11	6.4	97	1.4	62	12.6	661	2.7	73	11.0	758	2.4
	b	3	1.7	101	1.5	16	3.3	824	3.3	19	2.9	925	2.9
	c	8	4.7	1.135	16.3	37	7.5	5.337	21.6	45	6.8	6472	20.4
PONTA DA PRAIA	a	12	7.0	90	1.3	12	2.4	144	0.6	24	3.6	234	0.8
	b	1	0.6	69	1.0	12	2.4	310	1.3	13	2.0	379	1.2
	c	5	2.9	548	7.9	30	6.1	2.215	8.9	35	5.3	2763	8.8
TOTAL		172	100.0	6.938	100.0	491	100.0	24.731	100.0	663	100.0	31.669	100.0

a - Edifícios com 3 e 4 pavimentos

b - Edifícios com 5 a 10 pavimentos

c - Edifícios com mais de 10 pavimentos

Fonte:

1.955 - Cadastro Fiscal - P.M.S.

1.973 - Imp. Predial e Territorial - PRODESAN

2.2.2 - A decadência das formas tradicionais de alojamento

A decadência das pensões e hotéis da orla não se explica somente pelo surgimento da segunda residência como uma alternativa de alojamento. Acreditamos sim que, em Santos, a segunda residência acelerou este processo. Além do que, a segunda residência, como parte integrante de grandes conjuntos de habitações pluri-familiares, tipo apartamento, é, em si mesma, a representação concreta de mudanças bastante profundas que ocorreram ao nível da produção já nos últimos anos 50, o que por si só já implica em uma nova inserção destas atividades no conjunto da economia.

De modo que subjacente ao "fato maior" que são mesmo as possibilidades de produção da segunda residência, há algumas questões de ordem geral que dizem respeito ao próprio funcionamento das pensões e dos hotéis que julgamos oportuno discutir.

Um dado primeiro a ser considerado é que a pensão como uma unidade econômica de prestação de serviços entrou em desuso. Esse é um fato de ordem geral e não específico da área. As pensões têm sido, via de regra, geridas de maneira artesanal, onde a figura do proprietário, se não dos seus familiares também, misturavam-se à dos hóspedes, etc. e, como uma unidade de prestação de serviço, têm integrado todas as funções da hospedagem (refeições, lanches...).

O hotel é sempre uma unidade econômica de maior porte do ponto de vista legal, expressa tanto em termos do capital registrado como no número mínimo de empregados. No entanto, em muitos casos, não se distinguem das pensões quanto ao seu próprio funcionamento, principalmente quando se trata de pequenos hotéis.

No entanto, o "hotel" como unidade econômica vem ganhando novo conteúdo, assumindo cada vez mais um caráter empresarial, o que, em última instância, é que os distingue, por exemplo, das pensões que ainda existem. E, é por isso também que a "pensão" tende historicamente a desaparecer, pois se se mantém como unidade artesanal não se viabiliza em termos econômicos, principalmente nas grandes cidades, e, se avança no sentido de uma organização empresarial atinge a condição de hotel.

Pode-se mesmo dizer que a tendência é

para formação de unidades de prestação de serviço hoteleiro cada vez maiores, fazendo parte de grandes empreendimentos. Ao nível do capital investido no setor, há tendências para concentração, concentração em que as empresas menores são eliminadas pela concorrência que então se estabelece. Não há dúvida de que o custo operacional dos grandes empreendimentos por unidade de capital investido é menor. Opera-se, assim, com economia de escala, à qual o pequeno investidor não tem acesso.

Essa é, fora de dúvida, uma das características mais marcantes do setor de hotelaria nos últimos anos. "Só sobreviverão aqueles hoteleiros que encararem a administração de um hotel como uma atividade empresarial, o que exige dinamização constante e investimentos na compra de máquinas e no preparo do material humano especializado". (9)

Ainda assim, parece-nos que as chances de sobrevivência são muito poucas quando se tratar de empresas isoladas. Pois, as tendências atuais são para uma concentração do capital a nível internacional. Na área, ou seja, na orla santista, tem-se até um exemplo. Trata-se da instalação de um hotel integrante de uma rede internacional, que está em fase final de acabamento, o Holliday-Inn, exatamente no local onde funcionou durante 62 anos o Hotel Parque Balneário.

Vale ainda acrescentar que a própria criação da EMBRATUR é uma manifestação desse fenômeno na medida que procura direcionar no setor as pressões do capital estrangeiro, em que pese o conjunto de favores ou, se se quiser, de incentivos que oferece a essas implantações.

Ao longo dos últimos 20 anos (50 a 70) essa modalidade de alojamento em Santos passou do apogeu à decadência. As pensões e os hotéis que existem na área são remanescentes de outras épocas, revestindo-se atualmente de características bastante diferentes, se comparando ao momento do seu aparecimento, como já se quis mostrar.

Entre o Gonzaga e o José Menino a ocorrência de pensões era mais generalizada. As construções maiores, com 500 a 600 m/2 no mínimo, em terrenos com mais de 1.000 m/2, eram as mais imponentes pensões, em geral, com fren

(9) Declarações do Presidente da EMBRATUR, Sr. Paulo Protácio, ao "O Estado de São Paulo" de 14/06/1973.

te para o mar. Localizavam-se muitas delas na Av. Presidente Wilson e algumas delas na Av. Bartolomeu de Gusmão, ocupando os velhos palacetes.

Nas ruas perpendiculares à praia e na segunda faixa de quarteirões as pensões ocorreram em casas de 160 m/2 na Rua Cyra, de 200 m/2 na Rua Quintino Bocaiuva, às quais iam se agregando novos compartimentos pela ocupação dos antigos quintais, à medida que crescia a demanda. Essas constatações foram possíveis porque tivemos acesso a vários alvarás de reforma na Prefeitura Municipal de Santos. (Ver Cartograma N° 4).

Atualmente, as pensões existentes atendem a um fluxo diminuto de população e subsistem mais por conta de serem ainda um estabelecimento fornecedor de refeições. Fato esse que tem levado a uma descaracterização gradativa da pensão como uma unidade econômica de prestação de serviços, marcando inclusive uma fase para sua extinção, já que não subsiste como tal pois, nos últimos anos, tem se expandido um tipo de comércio especializado no fornecimento de "pratos prontos", tipo "rotisseries", que viria cumprir com vantagens essa função.

Tradicionalis frequentadores das praias santistas revelaram que quando já não se usava mais as pensões como alojamento, por existirem os apartamentos para fins-de-semana ou férias, serviam-se das mesmas para as refeições. Esse fato parece ter garantido a subsistência de muitas delas por algum tempo. Primeiro surgem os bares tipo lanchonete e aparece o "bauru", depois o cachorro quente, sem falar nas pastelarias. Mais recentemente surge a "rotisserie".

Tanto antes como depois que se dá a mudança no caráter da ocupação da área, a partir do final dos anos 40, os hotéis serviam a uma população de maior poder aquisitivo em relação ao conjunto da demanda.

Os maiores hotéis estavam localizados no Gonzaga. Área de maior interesse naquele contexto de vida urbana. Conforme já se fez referência, tinha-se, de um lado, o imponente Parque Balneário e, do outro, no final da Av. Ana Costa, o Atlântico Hotel. Após uma polêmica que envolveu alguns setores da população local, o primeiro foi demolido e em seu lugar outras edificações surgiram. O segundo, hoje com função completamente alterada, após ter passado por uma fase como Motel, parece aguardar demolição.

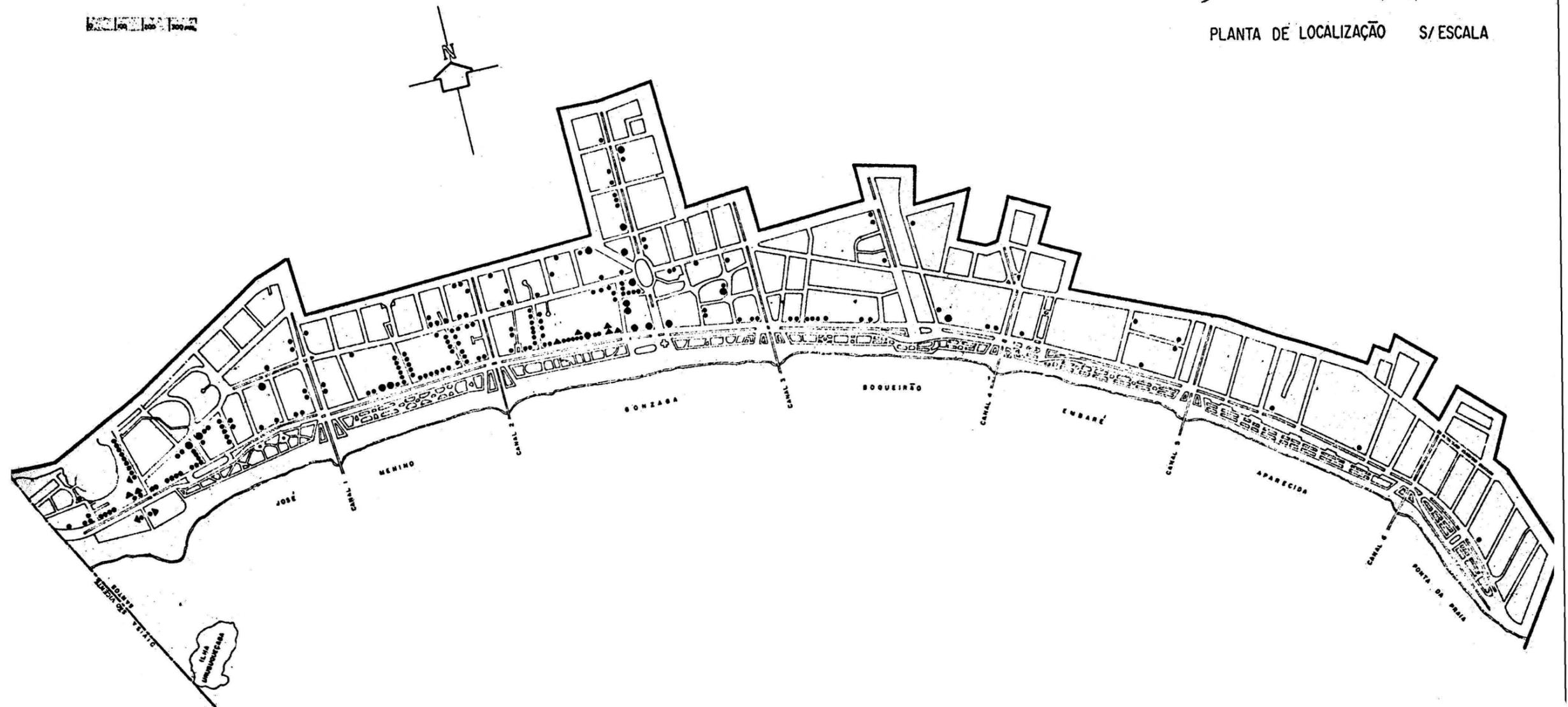
ZONA DE VERANEIO E TURISMO

FORMAS DE ALOJAMENTOS — 1955

- PENSÃO
 - HOTEL
 - ▲ CABINE P/ BANHO
 - LIMITE DE ZONA
- 



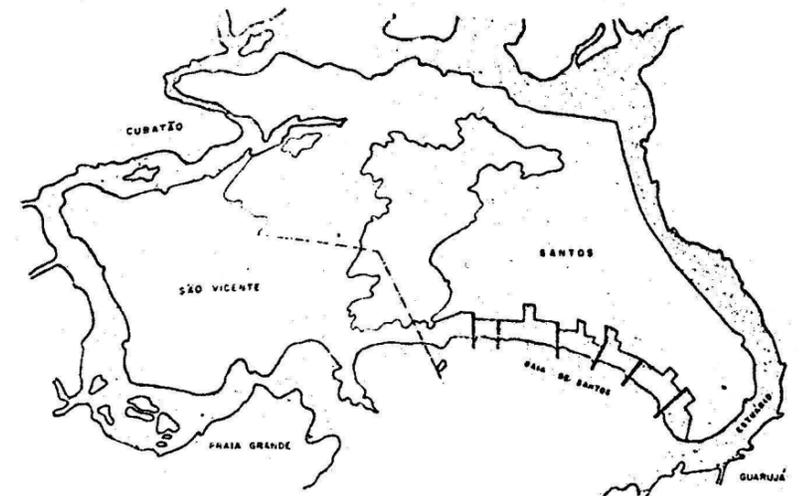
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO S/ ESCALA



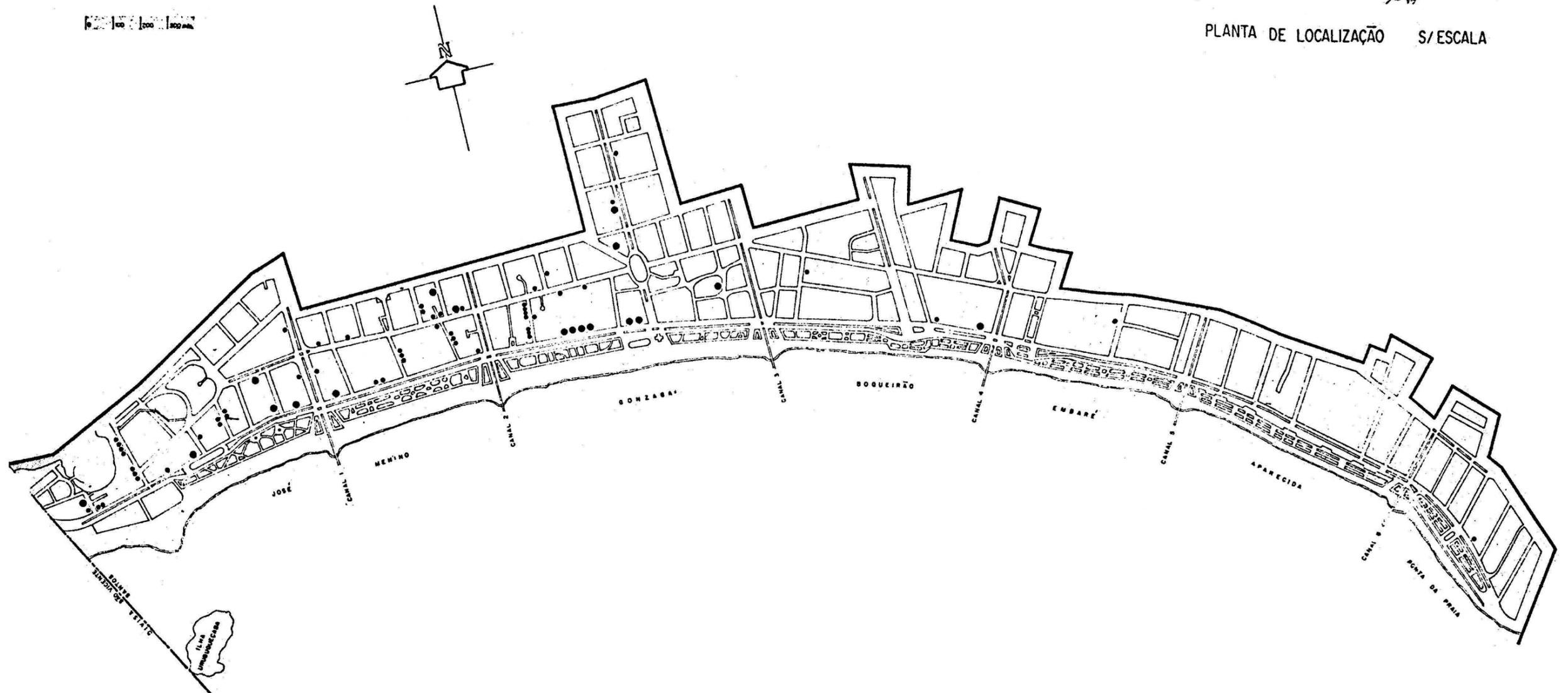
ZONA DE VERANEIO E TURISMO

DISTRIBUIÇÃO DAS PENSÕES E HOTEIS — 1975

- PENSÕES
 - HOTEIS
 - LIMITE DE ZONA
- 0 100 200 300 M



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO S/ ESCALA



ORG-OCETTE C.L. SEABRA
FONTE - SECRET. SEG. PÚBLICA
SECCIONAL DE SANTOS

Outros hotéis, mais simples, ainda subsistem mas, segundo estudos realizados pela Secretaria de Turismo do próprio município, vem operando muito abaixo da capacidade, ou seja, com uma capacidade ociosa entre 40 e 70%. (10)

Um dado interessante é que, em alguns casos, onde havíamos registrado a existência de pensão em 1955, acabamos por constatar a presença de hotéis. A passagem de uma atividade para outra é perfeitamente lógica, desde que sejam atendidas algumas exigências legais.

Falando sobre as reais dificuldades em que se encontra o setor hoteleiro da cidade, lembrava o proprietário do Avenida Palace Hotel, um dos hoteleiros mais antigos da cidade, os bons tempos de 1946, quando os investimentos no setor, inclusive de serviços em bares de categoria, correspondiam às expectativas e a rede hoteleira progredia, afirmando: "antigamente, as pessoas tiravam férias e passavam o tempo todo no mesmo lugar. Atualmente, verificamos que grande número de turistas diversificam os locais, passando uma semana em Santos, outra numa estação de águas e mais alguns dias num lugar diferente qualquer". (11)

Estas afirmações nos indicam que a fase próspera do setor pode no máximo ter alcançado a primeira metade da década de 50 e ainda nos colocam algumas questões:

1 - As novas alternativas de lazer que se abriram para a população que constituía a demanda turística de Santos;

2 - O papel do automóvel que, difundindo-se pela classe média permitiu uma maior modalidade, possibilitou maiores deslocamentos;

3 - Uma diferenciação da demanda em termos de poder aquisitivo, já que, apesar dos fatos apontados, o fluxo de população temporária para Santos continuava a crescer, como de fato cresceu até 1965.

O fato que nos parece de maior relevância nisso tudo é que, de um modo geral, enquanto crescia o fluxo de população temporária para Santos, decrescia o

(10) Jornal "A Tribuna" de Santos de 10/07/1977.

(11) Entrevista publicada no jornal "A Tribuna" de Santos de 10/07/1977.

número de hotéis e pensões.

Em 1951, contava-se 280 pensões e hotéis na cidade. Em 1972, estudo elaborado pela Secretaria de Turismo do Município revela que apenas 10 (dez) hotéis e pensões em Santos apresentavam condições mínimas de higiene para funcionarem como tal. Sendo que 7 desses estabelecimentos estavam localizados ainda no Gonzaga, 2 no José Menino e 1 no Boqueirão. (12)

À primeira vista existe um certo paradoxo no fato de que ao mesmo tempo que aumentava o fluxo de população temporária decaía em termos quantitativos e qualitativos a infra-estrutura tradicional de alojamento: as pensões e hotéis. Contudo, é nesse processo que a segunda residência como produto do setor de construção civil começou a constituir-se em uma nova modalidade de alojamento, e que motivava, enfim, uma grande mutação no padrão de uso do solo até então vigente.

Um outro estudo, realizado pelos alunos do 4º ano da F.F.C.L. de Santos, do curso de jornalismo, mostrou, em uma das conclusões que chegaram, que houve uma passagem de investimentos do setor de hotelaria para a indústria imobiliária: "... ao empresário não interessa investir nesse tipo de atividade (entenda-se pensões e hotéis), preferindo o imobiliário mais rentável". (13)

Propositamente não colocamos em discussão até agora o significado, a existência e, depois, a inexistência dos balneários em Santos em que funcionavam cabines de banho. De um lado porque constituem uma modalidade de alojamento específica de condições propriamente balneárias e, de outro, pelo modo como eles subsistiram na área nos últimos 20 anos, merecendo, por isso, a nosso ver, um tratamento individualizado.

Em princípio, pode-se dizer que se trata de estabelecimentos comerciais prestadores de um tipo de serviço que consistiu em oferecer um compartimento para

(12) "Santos - os Últimos Dias de Sol" - in "Jornal da Tarde" de 01/05/1971.

(13) "O Turismo não é a solução" - in "O Estado de São Paulo" de 22/06/1969.

mudança de roupa, ao mesmo tempo que promove o aluguel de roupas para banho.

A maior ocorrência desses balneários se verificou na área do José Menino, embora muitos deles existissem ao longo da Av. Presidente Wilson. No José Menino, concentraram-se sobretudo junto ao antigo Hotel Internacional, naquele trecho de terra que separa a Av. Presidente Wilson da praia, bem em frente à Ilha de Urubuqueçaba.

O número exato de cabines que existiu em Santos não foi possível apurar, inclusive porque grande parte delas funcionava ilegalmente. Contudo, ao final dos anos 60, quando a prefeitura local começou a inspecionar o funcionamento do setor, foram contadas aproximadamente 640 unidades.

Um fato interessante é que, enquanto se caracterizava um processo de obsolescência dos hotéis e das pensões, as cabines, com baixo nível de prestação de serviço, continuavam em atividade: "localizavam-se ali (José Menino, em frente à Ilha de Urubuqueçaba) anti-higiênicos balneários particulares que nos dias de maior movimento eram também pontos de concentração de marginais..." (14)

Duas ordens de fatores julgamos serem relevantes para se discutir o assunto: como subsistiram esses balneários?; quais suas características de consumo?.

Subsistiram os balneários até final dos anos 60 num processo de franca degradação, ocupando em termos de localização áreas das mais valorizadas da orla.

As condições balneárias da cidade, na sua origem, sempre foram desfrutadas por diferentes camadas sociais, mesmo na época em que dominavam os luxuosos palacetes da orla. Os contingentes de menor poder aquisitivo faziam curtas incursões à área. Eram em geral piqueniques, caravanas que, congregando vizinhos, funcionários de uma mesma empresa, etc., alimentavam os balneários. Com o advento das pensões e dos hotéis e, posteriormente, com o surgimento da segunda residência, própria ou alugada, o uso desses balneários foi sofrendo um processo de degradação porque a demanda para esse tipo de serviço foi também se tornando cada vez me-

(14) "Já em execução o Plano de Urbanização do José Menino". in "O Estado de São Paulo" de 03/04/1960.

nos exigente, já que era mesmo constituída por quem, não tendo inclusive recursos financeiros para se utilizar das outras formas de alojamento, pagava menos.

Interessante assinalar a maneira pela qual a população local, proprietários dos apartamentos, por volta dos anos 60 se posicionava face ao funcionamento dos balneários e, conseqüentemente, face à presença da população que deles faziam uso.

Nesse sentido, as manchetes dos jornais da época bem retratam o afrontamento existente:

- "Sem turista uma boa cidade" - "O Estado de São Paulo" de 18/02/1973.

- "Turismo não é solução" - "O Estado de São Paulo" de 22/06/1969.

- "Santos recusa turista que gasta pouco e suja a praia" - "O Estado de São Paulo" de 30/07/1972.

Um depoimento de uma moradora da orla, revela também a profundidade da oposição que reinava: "Os responsáveis pelos jardins da praia não têm preocupação de tomar conta dos mesmos e, muitas vezes, assistem indiferentes a sua destruição, permitindo a colocação de cadeiras sobre o gramado, reuniões para piqueniques, jogos de bola e outros atos de vandalismo". (15)

O chefe do Departamento de Serviços Públicos da Prefeitura e Secretaria de Obras em 1970 dizia que: "eles não gastam dinheiro e deixam muita sujeira nas praias... trazem sanduiche e deixam papel nas ruas..."

Assim, os "responsáveis" (subentenda-se o poder público) acabaram por intervir criando uma legislação normativa para o funcionamento dos balneários. Uma legislação tão restritiva que, quando da sua aplicação, acabou por extinguí-los, quase que totalmente. Concomitantemente, o poder público adotou como norma não permitir o estacionamento de ônibus fretados, que serviam como meio de transporte mais usual das caravanas, piqueniques, etc.. Em um só domingo, a fiscalização montada para esse fim interceptou 150 ônibus no José Menino, mandando-os para a Praia Grande.

(15) "Santos pode ter turismo?" - In "O Estado de São Paulo" de 20/10/1968.

Veja-se a título de curiosidade que a fiscalização se tornou tão intensa que mesmo um ônibus escolar que transportava crianças de Minas Gerais para conhecer Santos foi impedido de estacionar no Gonzaga. (16)

A nova legislação, no Código de Posturas e Edificações estabeleceu nos artigos 223 e 261 que: "Os balneários serão obrigados a manter, de acordo com o número de cabines, um número de até 30 banheiros para homens e 15 para mulheres, ambos isolados por sexo. Os balneários serão obrigados também a manter sala para enfermagem e médico, podendo ainda ter sauna, duchas, salão de barbeiro e outras atividades ligadas a esse gênero de comércio". Fixava ainda prazos para as adaptações dos que estavam em funcionamento.

Como em geral as plantas de execução desses estabelecimentos eram de mais de 20 anos, as adaptações eram muito difíceis de serem feitas, senão impossíveis, a não ser que eles fossem reconstruídos, o que exigiria investimentos que os proprietários alegavam não poder fazer exatamente porque o nível da demanda estava muito aquém. No Balneário Guanabara, em pleno José Menino, afirmava o proprietário: "não há condições de se atender às especificações legais porque quem procura nossas cabines de banho são pessoas que muitas vezes não têm sequer dinheiro para tomar um banho" e, acrescentou, "se tivessem automóvel poderiam usá-lo, trocando-se nos jardins". (17)

Portanto o poder público arbitrava em favor dos usuários dos apartamentos, diga-se de passagem, essencialmente em favor dos santistas que já habitavam a área em caráter permanente. Tanto das mais tradicionais de Vila Rica, por exemplo, como dos novos moradores permanentes que a orla começava a ter.

Os comerciantes locais formavam uma frente de oposição a estas medidas. Para eles, mesmo sendo moradores, o fundamental era o desempenho de suas atividades. Acontece que estas medidas levaram a uma queda na atividade comercial. Os comerciantes da orla da praia diziam que

(16) "Para os fiscais essas crianças são "farofeiros"". - In "A Tribuna" de 11/09/1977.

(17) "Santos recusa turista que gasta pouco e suja praias". In "O Estado de São Paulo" de 30/07/1972.

as vendas caíram em cerca de 50% logo após a interdição das cabines de banho, inclusive a venda de cigarros. (18)

Não se quer aqui fazer nenhum juízo moral sobre o que acabamos de relatar. Tentamos sim é mostrar que se de um lado o uso balneário da cidade foi se tornando cada vez mais popular, tendo acesso a ele camadas com baixo poder aquisitivo, de outro lado, a reação esboçada pelos usuários das praias e proprietários dos imóveis impeliu o poder público a impor aquelas diretrizes.

No bojo da intervenção do poder público começou a emergir então a idéia de que, pelo menos alguns trechos das praias santistas deveriam ser preservadas ao turismo popular, com base na organização empresarial de balneários, os quais seriam geridos por empresas de capital misto, estando a Prefeitura local disposta a integrar um empresa desse tipo. Até hoje não surgiu nos quadros empresariais da cidade alguém disposto a investir nisso. Talvez porque Santos, ao longo desses anos fora perdendo as suas condições balneárias.

Apesar disso esta seria apenas mais uma cristalização da segregação do uso da cidade, já que o acesso de quem quer que fosse às praias teria um preço.

Assim 'a pretexto da higienização e moralização, indubitavelmente necessários, do uso das cabines de banho tentou-se no fundo restringir aquele tipo de turismo, digamos, não qualificado". (19)

2.2.3 - As comunicações com o Planalto

Não interessa reconstituir para as finalidades deste trabalho, o processo pelo qual se definiu o sistema de transportes articulados entre o litoral e o planalto, a não ser no que implica o projeto de construção da Via Anchieta, por coincidir a sua construção com o período em estudo. Nesse sentido serão retomadas algumas questões relativas ao sistema de comunicações pré-existente para com isso

(18) O estabelecimento "Lanches Santa Mônica" - José Menino, vendia (1972) em fins de semana: 6 a 9 caixas de cerveja; passou a 3 (três). Vendia CR\$ 1.500,00 de cigarros; passou a CR\$ 900,00. In "O Estado de São Paulo" de 30/07/72

(19) "Santos e as Excursões Domingueiras" - In "O Estado de São Paulo" de 28/02/1973.

se entender melhor as circunstâncias históricas da sua implantação.

Em trabalhos de reconhecida profundidade foram estudados desde o período colonial até os dias de hoje as vias de comunicação entre essas duas áreas, dentre eles queremos ressaltar o estudo de Pasquale Petrone: "Povoamento Antigo e a Circulação" (20) e o de Odilon Nogueira de Matos: Café e Ferrovias. O primeiro porque, rico em detalhes, nos colocou um fato histórico incontestável - a dificuldade em se transpor a vertente íngreme da Serra do Mar, ao longo de vários séculos. O segundo, que discutindo desde a implantação até a configuração atual do sistema ferroviário paulista, nos permitiu uma visão mais ampla do que seria a articulação da Baixada com o Planalto.

A leitura desses trabalhos levou-nos a refletir sobre dois aspectos da questão:

1º - de como as vias de comunicações no seu aspecto, digamos, puramente técnico corresponde a um estágio dos conhecimentos adquiridos e, neste sentido, a uma forma de apropriação da natureza pelo homem;

2º - de como a sua transformação no tempo, traduz, no sentido de que revela, as características mesmo das áreas que se interligam, correspondendo a um grau de desenvolvimento das forças produtivas.

Passa-se assim dos caminhos abertos - trilha dos Tupiniquins - ao caminho do Padre José, de pedestres (séc. XVI). Deste à calçada de Lorena, já um caminho de tropas (séc. XVIII), à Estrada da Maioridade (séc. XIX), pavimentada, em que pese não ter sido usada por veículos (Petrone, op. cit.), à ferrovia, implantada já no final do séc. XIX, aos quais se sobrepõe a auto-estrada já em 1947.

Numa síntese muito feliz afirma P. Petrone: "percorra-se a área entre São Paulo e Santos observando os fatos relativos à circulação e ter-se-á idéia de um dos mais significativos feixes de comunicações e transporte do globo. Entre o porto de mar e o nó de articulações no interior, separados pela nítida linha natural da escarpa da Serra do Mar, dispõem-se grosseiramente, paralelos entre si praticamente contíguos uns aos outros, meios os mais variados

(20) Em "A Baixada Santista" - Editora da Universidade de São Paulo, 1964.

de comunicação e transporte".

Refere-se assim o autor à estrada de ferro Santos-Jundiaí, antiga São Paulo Railway, à Estrada de Ferro Sorocabana, pelo seu ramal Mairinque Santos e às rodovias, o Caminho do Mar, antiga estrada da Maioridade que fora reconstruída e a auto-estrada Via Anchieta.

As transformações maiores que a cidade de Santos conheceu estão ligadas ao desenvolvimento do seu porto e à sua consolidação como praça de café. A construção da estrada de ferro que ligou esta cidade ao planalto, a antiga São Paulo Railway, foi nesse processo um elemento essencial, funcionando como catalizadora de uma vasta hinterlândia. Durante 80 anos, com exclusividade, fez convergir para o porto de Santos a produção do planalto que se destinava ao exterior.

Concluída em 1867 já ao final do século era insuficiente para atender às necessidades de transporte nos dois sentidos. Crises de congestionamento no porto se sucederam. Sobre elas, assim se expressou Araújo Filho, (1965): "Parece que foi indiscutivelmente o transporte ferroviário a razão precípua dessa primeira crise (1893-1894) de congestionamento sofrida pelo porto de Santos o que não é de se admirar pois, nas outras que se sucederam veremos sempre este problema renovado".

Por volta de 1923-1925 é levada a cabo a reconstrução da estrada velha, o Caminho do Mar, contudo vivia-se sob a égide dos transportes ferroviários, tanto que não era por acaso que o "Decreto 4.379-A de 1928" (21) proibia virtualmente o transporte de café por rodovia, garantindo assim o monopólio da São Paulo Railway.

Em 1924-1925 é aprovada a concessão para construção do ramal da Estrada de Ferro Sorocabana que partindo de Mairinque alcançaria Santos. O que efetivamente ocorreu em 1937.

Em 1946 a São Paulo Railway é encampada pelo governo federal, exatamente num momento em que era urgente melhorar as suas condições de transporte, adequando-a a uma nova situação. Desde então a Estrada de Ferro, a-

(21) Maia, Francisco Prestes - Plano Regulador de Santos, 1950.

gora Santos a Jundiaí, começou a ser objeto de alguns projetos que visavam sua remodelação.

A Estrada de Ferro Sorocabana, no seu ramal que desce a serra, também passou por algumas modificações. Entre elas, destaca-se a construção da ligação Presidente Altino - Evangelista de Souza, quando então chegou a São Paulo. Sobre esse fato assim se expressou o Eng^o Francisco Prestes Maia, no seu trabalho já tantas vezes citado: "Sabe-se que a ligação direta aproveita a atual descida da Serra, que é trecho caro da ferrovia, corrigindo um velho erro de apreciação quanto ao papel da capital como entreposto comercial e ferroviário".

O ramal da Estrada de Ferro Sorocabana-Mairinque-Santos, bem como a sua ligação com São Paulo não tiveram senão uma importância marginal no sistema de transportes existentes. O advento da industrialização da Baixada abriria assim algumas novas perspectivas para essa estrada, Goldenstein, (1970).

Em 1935 é aprovado projeto de construção da Via Anchieta, estrada moderna que deveria transportar a serra em duas pistas. Uma delas entrou em funcionamento em 1947. A partir daí, no sistema de transportes existentes entre o litoral e o planalto, a rodovia terá um papel cada vez mais destacado.

Os problemas que até então existiram na corrente de tráfego de mercadorias viriam a ser ainda agravados quando aumentou a importação de derivados de petróleo, cujo transporte começou a ser feito através de vagões tanques.

Com a abertura da nova rodovia surge uma alternativa para o transporte desses produtos, os quais começaram a ser transportados também por carros-tanques. Mas é com a construção do oleoduto (1951) que se tem uma alternativa mais definitiva.

Um raciocínio linear nos levaria a pensar a implantação da Via Anchieta como uma resposta a uma situação deficiente do sistema de transportes existentes, pelas sucessivas crises de congestionamento do porto. Contudo, se por um lado isso possa ser tomado como verdadeiro, por que realmente aliviou a corrente de tráfego, acreditamos, por outro lado, que não possa sê-lo sem ressalvas.

Nos parece fundamental perceber o conjunto de transformações porque passava a economia como um todo no período. A esse propósito, Maria Conceição Tavares (1970) assim se expressou: "Os anos de imediato pós-guerra se caracterizaram no Brasil por uma certa euforia cambial decorrente das reservas de divisas acumuladas forçosamente durante a Guerra. Assim, os níveis de importação de bens de consumo duráveis foram muito elevados... Mesmo durante os anos 1951-1952 que foram anos de maiores níveis de importação deste e de outros tipos de bens, a sua participação relativa na pauta é inferior. O grupo dos combustíveis e lubrificantes é o que apresenta maior rigidez em relação às flutuações do nível geral de importações".

A certa euforia a que se refere a autora dá à Via Anchieta o caráter de "grande obra" de governo, através do que se joga ao nível político. Além disso, o fato de os combustíveis e lubrificantes apresentarem aquele comportamento demonstra pelo menos em parte que, no momento, começa-se a dar ênfase ao transporte rodoviário.

Nos anos seguintes essa tendência seria comprovada. A esse propósito parece oportuno transcrever Goldenstein, (1970):

"Até a abertura da Via Anchieta, toda circulação de carga era feita pela São Paulo Railway. A partir de então verificou-se uma transferência bastante rápida para o transporte rodoviário. Deixando de lado o petróleo e os derivados que puderam contar com o oleoduto, as demais indústrias petroquímicas assim como a química, que caracterizaram o surto industrial da Baixada utilizam, quase que exclusivamente, os serviços do transporte rodoviário para o recebimento de matérias primas provenientes do planalto (álcool - gesso) e do porto (sal, carvão) assim como para o escoamento de sua produção". Mais adiante: "... a Via Anchieta aparece como um único canal de escoamento da produção o que contribui para sua saturação".

É neste contexto que o sistema de circulação existente interessa particularmente ao nosso trabalho.

Os dados a seguir retratam o fato:

QUADRO Nº 6

TRANSPORTE DE CARGA PELA VIA ANCHIETA

ANOS	CAMINHÕES	TONELADAS	ÍNDICE
1950	299.389	2.096.000	100
1955	551.820	3.860.000	183
1960	704.483	4.930.000	235
1965	845.501	5.920.000	282
1970(*)	960.000	6.689.000	319

Fonte: PRODESAN

(*) - Os dados relativos à 1970 foram por nós atualizados com base nas estatísticas de trânsito da Secretaria de Transportes.

Tomando-se o transporte do café como referência, sem que pese o fato de se estar agora num outro contexto, em plena industrialização e que inclusive a produção de café deslocara-se para outras áreas, etc....., tendo portanto outras "portas de saída", vejamos:

CAFÉ ENTRADO EM SANTOS PARA EXPORTAÇÃO - 1970

E.F.S.J.	1.312.845 toneladas
E.F.S.	367.225 "
RODOVIA	3.411.311 "
TOTAL	5.091.381 "

Contribuindo ainda mais para sua saturação, a corrente de tráfego de pessoas que demandam ao litoral também será quase que exclusivamente feita pela Via Anchieta.

O transporte de passageiros para o litoral, até o final dos anos 40 se fazia por trem, automóvel e ônibus.

Conforme já se fez referência, serviam ao transporte de passageiros os trens da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí e da Estrada de Ferro Sorocabana. Pela primeira alcançava o litoral um fluxo de passageiros vindos principalmente do planalto e, pela segunda, um outro vindo do interior. O transporte por automóveis e ônibus era feito pela Estrada Caminho do Mar.

Com a abertura da Via Anchieta, primeira pista em 1947 e a segunda em 1950, houve um enorme impacto no sistema de circulação até então existente. Pelo Caminho do Mar foi proibido o trânsito de linhas regulares de ônibus, ficando facultado seu uso a automóveis. A estrada tendeu a ter pouco uso até 1963 quando foi ligada com Ribeirão Pires (Km 33). A partir de então o tráfego de automóveis começou a aumentar.

QUADRO Nº 7

TRÁFEGO PELO CAMINHO DO MAR

ANOS	VEÍCULOS	
	PASSEIO	ONIBUS
1949	16.380	2.520
1955*	36.720	1.980
1960*	27.540	2.700
1969**	73.440	0
1975***	491.400	0

FONTE: Estatísticas de Trânsito - Secretaria de Transportes do Estado de São Paulo.

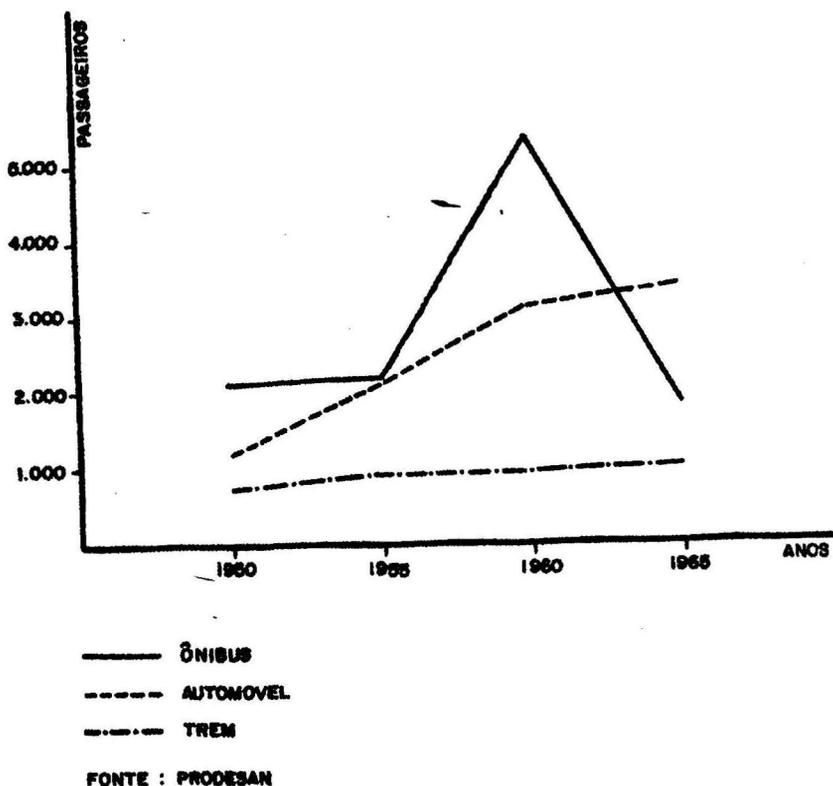
- * Observações tomadas no km. 32
- ** Observações tomadas no km. 42
- *** Observações tomadas no km. 43

As ferrovias sentiram enormemente esse impacto. Sobre isso assim se expressou Prestes Maia, 1950: "No movimento de passageiros a rodovia apresenta além de aprazimento paisagístico, a vantagem de levar também o carro que o turista usará nas praias. Aos domingos o movimento já ascende a quase 10 mil veículos. O espaçamento dos ônibus desceu a 15 minutos e, em contraposição, os vagões da São Paulo Railway passaram a correr vazios".

Tanto é que, em 1950 já era maior o número de passageiros que demanda a área por ônibus e por automóvel. Situação que foi se acentuando nos anos seguintes.

GRÁFICO Nº 1

PESSOAS DESEMBARCADAS NO LITORAL



Nos primeiros anos da década de 60 o automóvel começou a ter primazia como meio de transporte. Não só dentro o número de veículos que desciam a serra mas, também, pelo número de passageiros transportados.

De tal forma que vai nos interessar analisar a corrente de tráfego que implica no deslocamento de pessoas para o litoral pela Via Anchieta por ônibus e automóvel. A qual, diga-se de passagem, não se sobrepõe à corrente de tráfego de mercadorias. Pelo contrário, com ela se alterna, pois o deslocamento de mercadorias se faz quase que exclusivamente nos dias úteis da semana, enquanto que o deslocamento adicional de população ocorre nos fins-de-semana e feriados.

Nesse sentido os dados de tráfego de que dispomos revelaram que até 1960 tanto o número de automóveis como o de ônibus aumentou pela Via Anchieta, nos fins-de-semana, e que, a partir de então, o de automóveis passou a ser predominante.

Em termos de número de pessoas transportadas viu-se também que até 1960 por ônibus viajavam mais do que o dobro das que viajavam por automóvel. Como já se fez referência, a partir dos primeiros anos da década de 60 começa a ser maior o número de pessoas transportadas por automóvel. Esse fato está evidentemente ligado à produção nacional de veículos.

QUADRO Nº 8

TRÁFEGO DE AUTOMÓVEIS E ÔNIBUS PELA VIA ANCHIETA
FIM DE SEMANA

ANOS	PASSEIO	ÔNIBUS
1950	7.701	2.095
1955	13.699	2.156
1960	30.639	7.738
1965	44.434	4.359
1970	87.083	5.181

FONTE: Secretaria de Transportes do Estado de São Paulo.

Obs.: Posto 10,9 km. - tomados os dados de fluxo nos dois sentidos, para os sábados.

QUADRO Nº 9

ESTIMATIVA DOS PASSAGEIROS TRANSPORTADOS
A CADA FIM DE SEMANA

ANOS	AUTOMÓVEIS		ÔNIBUS	
	PASSAGEIROS	ÍNDICE	PASSAGEIROS	ÍNDICE
1950	23.103	100	62.850	100
1955	41.097	178	64.680	103
1960	91.917	398	232.140	369
1965	133.302	577	130.770	208
1970	261.249	979	155.430	247

FONTE: Idem Quadro nº 8

Cabe assinalar contudo alguns fatos que marcaram a fase do predomínio do ônibus como meio de transporte de passageiros, até que ocorresse a supremacia do automóvel.

Ao final dos anos 50 e até a primeira metade dos anos 60, cinco empresas de ônibus realizavam esse transporte com linhas regulares, entre Santos e São Paulo:

Viação Cometa
Viação Rápido Brasil
Ultra Transportes Interurbanos
Viação Coringa
Viação Santa Rosa

As três primeiras responderam por 75% do tráfego de passageiros em 1965. (22)

O conjunto dessas empresas mantinha suas linhas regulares com partidas sucessivas de 30 em 30 minutos de 5 horas da manhã até às 24 horas. Em dias de maior movimento era comum ocorrer de 7 a 10 partidas simultâneas, com carros extras.

As estatísticas de trânsito mostram sempre uma diferença entre o tráfego de ida, sentido São Paulo-Santos e o de volta, sentido inverso. O que revela as dificuldades que estas empresas tinham em dar vazão ao fluxo de passageiros ao final da semana. Enquanto o fluxo de ida estava diluído na sexta-feira, no sábado e mesmo numa parte do domingo, o de volta se concentrava em dois períodos do domingo, à tarde e à noite. Daí a necessidade de tantos carros extras.

A procura assim concentrada de passagens criou duas ordens de problemas:

- a - a venda de passagem no câmbio negro
- b - o sistema de lotação

De modo que o fluxo de retorno da população sempre foi menor por ônibus. E a subida da serra marcada por percalços nos quais se incluem também margens para exploração.

Nesses momentos a ferrovia revivia como meio de transporte alternativo, contudo o transporte por trem era em si mesmo uma opção difícil porque implicava em deslocamento até à estação, do outro lado da cidade, e revestia-se sobretudo de incerteza.

Antes da construção da Estação Rodoviária de Santos e quando ainda em São Paulo estas empresas chegavam até o centro da cidade, mais de 50% do percurso, medido em termos de tempo, era gasto em áreas urbanas das duas cidades. Isto levava a um custo operacional muito alto. (23) No entanto, o volume de tráfego realizado ia viabilizando a atividade. A concorrência entre elas levou até a fusões como foi o caso da Cometa que passou a ter a Ultra como subsidiária.

No entanto, quando diminuiu o volume de tráfego de passageiros, pela concorrência do automóvel, tornou-se inviável a existência de todas essas empresas.

Curiosamente, e ao contrário do que se poderia supor, a maior empresa, a Cometa, que era responsável por mais de 30% do tráfego deixou de operar nas ligações São Paulo-Santos (1967). Isso se deve ao fato de, sendo uma grande empresa, poder canalizar seu capital para linhas maiores, como por exemplo nas ligações Rio-São Paulo viabilizando até certo ponto, a atividade das outras menores.

Com o aumento de tráfego de automóveis que se somava então ao de ônibus, se sucederam longos e intermináveis congestionamentos pela Via Anchieta. Duravam muitos deles 4 horas. Consequentemente, mais altos ficavam os custos operacionais das empresas de ônibus.

O transporte por ônibus entre Santos e São Paulo ganha novas dimensões em função de relações mais estreitas entre as duas áreas com fluxos que já não são sobretudo de fins-de-semana.

A Rodovia dos Imigrantes, inaugurada em 1974, veio facilitar tais deslocamentos, contribuindo ainda mais para o encurtamento da distância.

O tempo de viagem foi reduzido a 55 minutos ou seja a menos da metade. Os ônibus saem de São

(23) Declarações de um dos Diretores da Viação Cometa.

Paulo, do terminal do Jabaquara, Estação do Metrô, com intervalos de 30 em 30 minutos. A colocação de carros extras em momentos de maior procura é ainda um expediente corriqueiro. Em Santos, fazem ponto terminal na Estação Rodoviária, logo à entrada da cidade, e apenas alguns vão diretamente à Ponta da Praia.

O volume de tráfego que se dirigiu à Baixada entre 1953 e 1968 foi sendo aumentado, conforme se viu em quadro anterior. Contudo, o fluxo que se dirigia especificamente a Santos não aumentava nas mesmas proporções. De tal forma que, apesar de em Santos crescer em números absolutos a corrente de tráfego, a sua participação no fluxo total da Baixada diminuía no período em questão.

QUADRO Nº 10

FLUXO DE SANTOS NO FLUXO TOTAL DA BAIXADA
(em porcentagem)

ANOS	ÔNIBUS	AUTOMÓVEL
1953	76	60
1958	31	31
1963	43	41
1968	72*	26

FONTE: Estatísticas de Trânsito - D.E.R.
Secretaria dos Transportes.

* Dados super-estimados em razão da não separação do tráfego regional do inter-regional.

Os dados para o ano de 70 não estão apresentados porque mudaram-se os critérios de coleta.

Diminuiu sobretudo em função de uma ocupação mais acentuada de outras áreas. Sucediã-se uma infinidade de loteamentos ao longo da Pedro Taques até Peruíbe. E também pela contínua ocupação do Guarujá onde a indústria de construção civil até os dias de hoje vem encontrando campo para suas inversões de capital, produzindo habitações de tipo apartamento que são usados como segunda residência.

Veja-se, a propósito, que a participação de fluxo de tráfego que se dirige ao Guarujá no fluxo de Santos tem aumentado. Aumento este que se refere à par

participação dos automóveis.

QUADRO Nº 11

FLUXO DO GUARUJÁ NO FLUXO TOTAL DE SANTOS
(em porcentagem)

ANOS	ÔNIBUS	AUTOMÓVEIS
1953	10	13
1958	21	24
1963	17	20
1968	16	38

FONTE: Estatísticas de Trânsito Secretaria de Transportes do Est. de São Paulo.

Os deslocamentos da população têm-se processado com sazonalidade, podendo ser caracterizados como fluxos de temporada, conceitualmente entendidos como deslocamentos adicionais de população que ocorrem nos meses de janeiro, fevereiro e julho.

Na sua gênese, os fluxos de veranistas foram essencialmente de temporada. Com o encurtamento da distância entre o litoral e o planalto, medida em termos de tempo, devido por um lado à melhoria das estradas e, por outro lado, à difusão do automóvel como meio de transporte, ganharam importância deslocamentos de fins-de-semana, principalmente quando prolongados por 1 ou 2 feriados, tanto em temporada como fora de temporada.

Contudo, alguns trabalhos assinalavam já um fluxo domingueiro para Santos mesmo antes da construção da Via Anchieta, servindo para esse fim os trens da São Paulo Railway. Mas não resta dúvida que foi com a construção da Via Anchieta que ganhou proporções esse fluxo de fins-de-semana.

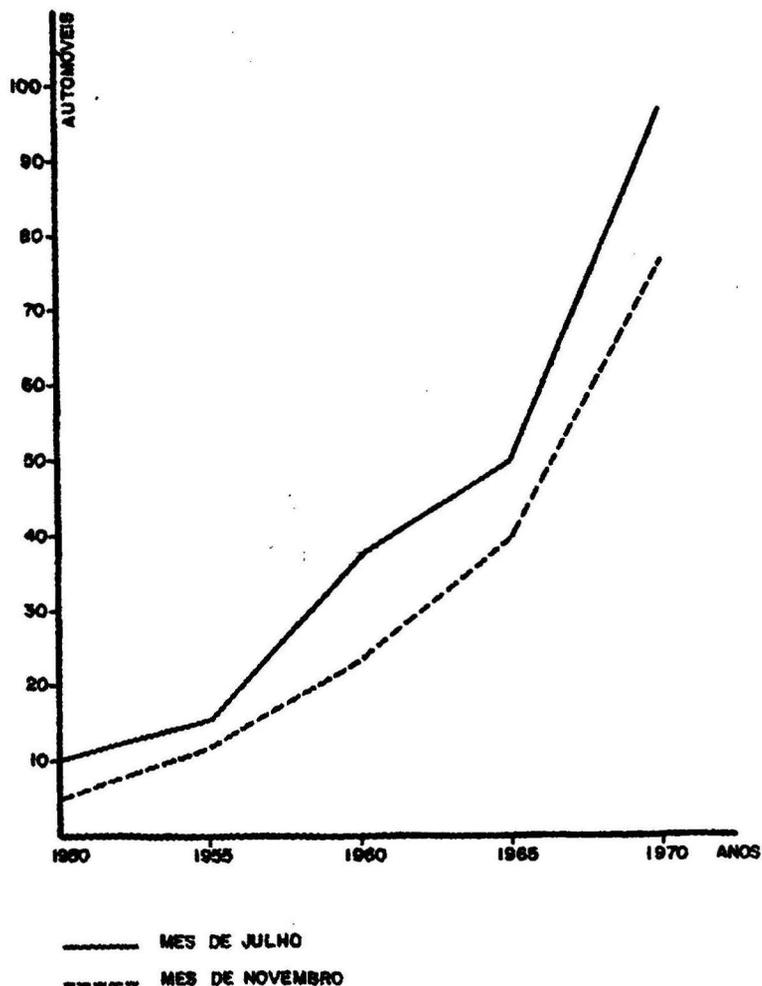
Vimos a esse propósito que entre 1950 e 1955 os fluxos de temporada representavam aproximadamente 60% do fluxo total nesses anos, e que, em 1965, esse

mesmo fluxo em relação ao total foi da ordem de 51%. (24)

Apesar disso o seu caráter sazonal se mantém, porque sua determinação, em princípio, está ligada aos períodos de férias escolares. A corrente de tráfego de automóveis, por exemplo, que transitam pela Via Anchieta no mês de julho tem sido maior do que no mês de novembro o que nos permitiu identificar um fluxo de temporada.

GRÁFICO Nº2

FLUXO DE TEMPORADA:
MÉDIA MENSAL - EM 1.000



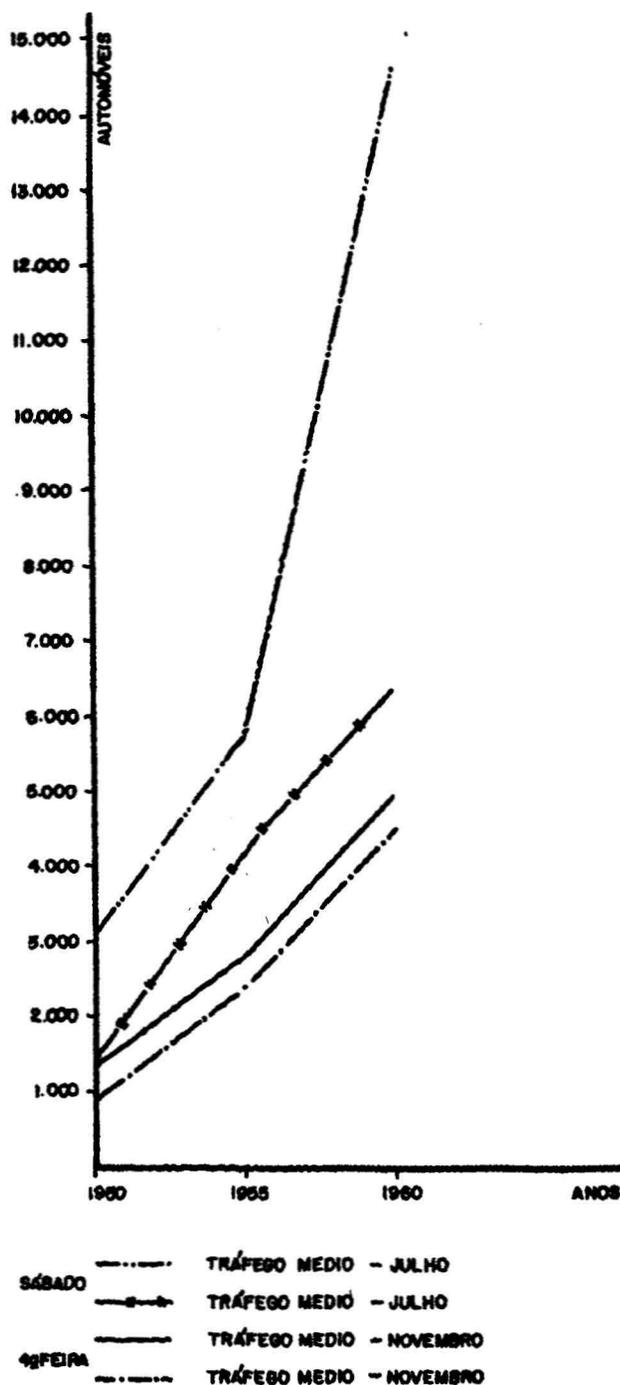
FONTE : SECRET. DOS TRANSPORTES DO EST. SÃO PAULO
POSTO VIA ANCHIETA KM 42

(24) Cálculo efetuado com base nas estatísticas de trânsito do DER.

Além disso, os fluxos de fins-de-semana apresentam ainda hoje uma variação anual marcada por essa sazonalidade, já que têm sido maiores em período de temporada.

GRÁFICO Nº 3

FLUXO DE FIM DE SEMANA
TEMPORADA E FORA DE TEMPORADA
AUTOMÓVEIS / DIA



PONTE: SECRET. TRANSPORTES DO EST. SÃO PAULO
POSTO VIA ANCHIETA KM 10,9

Para Santos convergem então fluxos de temporada e de fins-de-semana, os quais são uma fração do fluxo total que demanda à Baixada nessas ocasiões, conforme já assinalado.

Soma-se ainda aos anteriores um fluxo, que nos parece ser um componente do fluxo de fim-de-semana, o de curta permanência, ou seja, de ida e volta, num mesmo dia. A sua avaliação não foi possível. No entanto, pelas características da função de veraneio e turismo, sabe-se da sua existência. Cabe aqui lembrar a discussão que já se fez a respeito do uso dos balneários os quais serviam essencialmente a esse tipo de fluxo. No momento, são praticamente sem importância na cidade. Quando existem estão mais ligados a visitas, excursões... do que propriamente para usufruir de suas condições balneárias.

Ainda ligado às funções de veraneio e turismo converge também para Santos um fluxo de caráter regional que deriva sobretudo da posição de Santos na Baixada, a qual lhe permite articulações com toda a área. Pois, no contexto regional da Baixada, Santos funciona como um grande centro, aliás o maior, de comércio, serviços, cultura e lazer. Evidentemente, esse fluxo de veraneio e turismo não se explica pelas condições balneárias da cidade a qual se encontra em franca deterioração mas sobretudo pela forma programada com que a cidade tem absorvido e estimulado tais fluxos.

A pesquisa que fizemos junto a moradores revelou que: tanto os moradores temporários como os moradores permanentes da orla não usam as praias de Santos para banhos de mar, sendo as praias do Guarujá usadas para esse fim.

O conjunto desses fluxos tem-se constituído em Santos num expressivo contingente de população flutuante, composto por:

a - moradores temporários - que na condição de proprietários e inquilinos usam os apartamentos da orla em fins-de-semana e/ou em temporada.

b - por uma população em trânsito, formada por fluxos de curta permanência de caráter inter-regional e pelos fluxos de caráter regional.

O fluxo regional de população pa

ra Santos lhe dá um caráter de lugar de trânsito e neste sentido vem redefinir as funções ligadas ao turismo e ao veraneio.

É este tipo de fluxo que mais faz crescer o total da população flutuante, mesmo porque o outro componente desse fluxo, aquele dos moradores temporários tem um limite de variação a partir do qual se torna impossível crescer, já que a segunda residência em si é o seu limite concreto.

As estatísticas oficiais não permitem uma avaliação quantitativa desses fluxos.

Ao mesmo tempo em que se definia uma nova modalidade de uso do solo, com a emergência de um novo padrão de edificações e que ocorreram essas transformações nos sistemas de transportes e na natureza e intensidade dos fluxos para Santos, criara-se uma nova dimensão de uso para aquele espaço.

Áreas pouco ocupadas ao final dos anos 40 como o Embaré, foram logo no início do processo, objeto de grandes investimentos. Aquelas mais ocupadas e mais tradicionais, foram reedificadas. Mais e mais a presença dos de fora, tanto das empresas de construção civil como dos moradores temporários, se impôs ao funcionamento da orla de Santos.

Para a administração local foram gerados no processo custos de manutenção da própria orla, os quais, de uma forma ou de outra foram por ela assumidos. Mas a questão acreditamos, não deve ser vista em termos de vantagens ou desvantagens. Pois é certo que as empresas que produziram sobre o solo encontraram nessas produções uma maneira de valorizar seus capitais investidos. Restava a questão de saber por quais mecanismos teria ocorrido a valorização dos capitais aplicados sobre o solo na perspectiva de entender como teria se dado a valorização propriamente dita da orla com a produção da segunda residência.

3 - A VALORIZAÇÃO DA ZONA DE VERANEIO E TURISMO COM A PRODUÇÃO DA SEGUNDA RESIDÊNCIA

A valorização da orla de Santos criada com a produção da segunda residência ocorreu superpondo-se à história anterior da própria orla de cujos traços quase não se tem vestígios. Num prazo de 10 a 15 anos os sete quilômetros de praia estavam edificadas. Redefiniu-se o padrão de uso do solo na orla de Santos.

Identificamos a segunda residência como o elemento que norteou essa valorização pois, nessas edificações dominava o uso secundário das habitações. Colocamo-nos o problema de entender a segunda residência na sua gênese na expectativa de poder analisar esse processo. Assim fomos levados a estudar as atividades do setor de construção civil na área. Tratava-se pois de explicar o processo de valorização da orla pela atuação das empresas que produziram aquelas habitações.

No entanto esse processo de valorização alcançou várias dimensões, mas analisamos apenas a sua dimensão territorial através da evolução dos preços das habitações e da terra.

Desde logo foi possível perceber que ao longo desses 10 a 15 anos as empresas definiram e redefiniram suas estratégias de atuação em função do caráter contraditório do processo; a atividade das empresas ao produzirem sobre o solo gerava uma valorização que elas próprias tinham, pelo menos em parte, que pagar para continuar produzindo.

Ao estudar essas questões, deparamo-nos com um fato singular o qual, embora não dizendo respeito propriamente às atividades das empresas de construção civil, de alguma forma teve que ser considerado por elas; trata-se da existência dos terrenos de marinha.

Os terrenos de marinha foram, como os demais, valorizados no processo. A obtenção da posse desses terrenos implicou em remunerar a União, quem de direito se constitui em proprietário jurídico desses terrenos.

Para tratar das questões colocadas definimos um tratamento em separado para a atuação das empresas de construção civil e para o processo de valorização do solo engen-

drado por essas atividades. Mostramos também como a União participou desse processo de valorização.

3.1 - A ATUAÇÃO DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Nessa parte do trabalho discutiremos alguns aspectos do funcionamento do setor de construção civil em Santos, através dos mecanismos utilizados para a produção daquelas habitações.

Queríamos sobretudo saber quem produziu e como foi produzida "a muralha que cerca o mar".

Com esse objetivo desenvolvemos uma caracterização do setor de construção civil, apontando alguns dos seus traços julgados essenciais, face aos objetivos propostos. Analisamos a organização empresarial e os tipos de empresas; os mecanismos de canalização de recursos para a formação de capitais; o tempo gasto nas produções; alguns aspectos da mão-de-obra e as estratégias de atuação das empresas.

3.1.1 - Caracterização do setor de construção civil

As atividades do setor de construção civil em Santos, no ramo de edificações (1) reproduziram lá, como não poderia deixar de ser, as características gerais do setor no que se refere ao processo capitalista de produção de habitações.

No período em que foram produzidos os edifícios de apartamento (50-65) para serem usados como segunda residência, estas atividades estavam organizadas em moldes totalmente empresariais. E sob esse aspecto considera Lipietz (1974) que a organização empresarial do setor marca genericamente, uma fase na sua evolução, em que pese

(1) O setor de Construção Civil comporta dois grandes sub-setores: um de construção pesada que consiste na construção de pontes, barragens..., e um outro de edificações que consiste em construir edifícios, casas... . Esta classificação encontra-se em: Aspectos Estruturais da Economia Paulista-Construção Civil - SEP, 1978.

persistirem condições "atrasadas" de produção. Como por exemplo a auto-construção.

As atividades do setor congregam tipos de trabalho diferentes que são descritos como fases de um processo técnico ou conjunto de contratos que se acompanham de fluxos monetários. Topalov (1974).

Em condições avançadas a produção de habitações consiste exatamente em:

- a - gerir o capital-dinheiro que vai circular produtivamente.
- b - aglutinar na produção, o trabalho de diferentes empresas

Portanto, ao tentarmos uma avaliação do funcionamento do setor procuramos destacar como as empresas que construíram em Santos promoveram a captação de recursos para formação do capital investido e como canalizaram para as produções o trabalho.

Com referência à formação dos capitais, Lipietz (1974) indica três fontes possíveis de recursos:

- o capital privado
- o capital patrimonial
- o capital estatal

O capital privado, formado com recursos dos consumidores, permeia o processo de produção nos seus diferentes estágios. Tem maior significado na produção quando se combina com o capital patrimonial, aquele formado com os recursos das próprias empresas. Essa combinação caracteriza uma primeira etapa da organização empresarial do setor.

O capital patrimonial é básico para o funcionamento do setor nos seus diferentes estágios. Num momento se combina com capitais privados e noutro com capitais do Estado.

De tal forma que o capital dinheiro que circula produtivamente não está inteiramente nas mãos da empresa construtora, não é sua propriedade. Como consequência desse fato temos que quando as empresas manipulam capitais privados o setor de construção civil apresenta determinadas características de funcionamento que acabam por ser redefinidas quando o Estado atua como a principal fonte de recursos.

Essa redefinição do setor atinge-o globalmente. No caso que estudamos, percebemos alguns aspectos dessa mudança pela maneira como as empresas foram levadas a integrar o trabalho nessas atividades.

Para a produção da segunda residência concorreram basicamente, capitais patrimoniais e privados, que foram canalizados para as produções por duas modalidades de contratos que teremos oportunidade de discutir mais adiante. Nessa etapa as empresas contratavam mão-de-obra geralmente via empreiteiros de mão-de-obra, mas até mesmo sem eles. Procuravam também integrar diferentes fases do processo de produção, organizando para esse fim empresas menores.

Quando o Estado se impôs como principal fonte de recursos, praticamente substituindo o capital privado, a necessidade de valorizar o capital de gestão levou a um encurtamento do tempo de circulação desse capital e fez emergir a figura do empreendedor capitalista. Sua função principal é a de gerir o capital, por isso, não necessariamente o empreendedor capitalista será um empresário construtor, no entanto está sempre ligado a grandes empreendimentos. Passa assim as atividades do setor por uma fase em que não há mesmo como integrar funções já que começa ser fundamental promover a rápida circulação do capital. Como decorrência aparece como uma tendência manifesta a organização dos diferentes tipos de trabalho. Em Santos mudanças dessa natureza começaram ocorrer por volta dos anos 70, com a criação do BNH.

Pensando o setor de construção civil genericamente, mostrou-nos Topalov (1974) no entanto, que nem mesmo a canalização de recursos do Estado para o setor tem alterado quantitativamente a composição orgânica do capital, ou seja, a relação entre o imobilizado pelas empresas em matérias primas e equipamentos e a força de trabalho. Ao estudar as atividades do setor na França mostrou que o capital constante (matérias primas, máquinas e equipamentos) representava 7% do capital total. Um dado de tal magnitude para um país como a França nos dá o direito de pensar que aqui essa relação na melhor das hipóteses possa ser reproduzida, senão mesmo ser ainda menor.

Este setor absorve baixo nível de tecnologia estando calcado no trabalho na sua forma mais pura, quase sem máquinas e com ferramentas.

A barreira à modernização do setor é explicada pelos limites da demanda (Lipietz 1974 - Topalov 1974). É mesmo consenso que a demanda comanda e precede a produção. De tal forma que como a demanda solvável, aquela que pode pagar, se restringe a alguns segmentos sociais apenas, não são criadas condições para o setor transformar os métodos e as técnicas de produção com vistas a produzir em séries. "Se tem racionalizado a construção, mas não se a tem industrializado", Lipietz (1974).

Ressalva ainda Lipietz com mais ênfase do que Topalov que além dessa restrição existe um outro grande obstáculo para transformações qualitativas na produção. Trata-se da instituição da propriedade privada da terra, com a qual essas empresas se defrontam a cada fase do processo. Verificaremos esses aspectos do setor de construção com respeito à produção da segunda residência.

3.1.2 - As empresas

a) - A organização Empresarial

Com base nos registros do Imposto de Indústria e Profissões do Município de Santos, verificamos que em 1955 operavam no setor de construção civil na cidade de 304 empresas.

Estavam registradas como construtoras 114 empresas, 37,5%. Dentre elas 99 eram de São Paulo; as demais, (15) eram de Santos mesmo.

Dentre as construtoras que estavam sediadas em São Paulo, pudemos constatar que algumas eram já àquela época, grandes empresas que operavam no setor, principalmente em construção pesada. Constatamos também a presença de uma das maiores empresas que comercializavam com eletrodomésticos na cidade de São Paulo, na ocasião, importados, e que em Santos operava também como uma empresa construtora.

Dentre as que eram mesmo de Santos, algumas traziam na razão social os nomes tradicionais que de um forma ou de outra estiveram vinculados a negócios do porto, como por exemplo, a escritórios de despacho alfandegário e a negócios com café.

Com base na mesma fonte e para o mesmo ano verificamos que 140 empresas tinham registros para cumprir determinadas fases do processo de produção, como: es-

critérios técnicos de engenharia e arquitetura, instalações hidráulicas, instalações elétricas, estaqueamento, fundações e cálculo. Dentre essas empresas 78 eram de São Paulo e as demais de Santos, ou sejam, 62 empresas.

Operavam ainda no setor 50 empreiteiros de mão-de-obra, todos de Santos. Infelizmente os registros não nos permitiram classificar o tipo de trabalho que esses empreiteiros forneciam às empresas, contudo verificamos indiretamente que é aqui exatamente que domina o trabalho de pedreiros, encanadores, serventes... e mesmo trabalho com um certo nível de especialização, como azulejistas, de especialistas em pisos, etc...

Esses dados nos permitiram constatar que com relação às empresas que atuaram no setor, à medida que se descia na escala de importância na divisão do trabalho, aliás uma importância convencional, a representativa de local ficava maior. Assim as construtoras eram quase que exclusivamente de São Paulo, as empresas que realizavam fases específicas do processo de produção repartiam-se entre São Paulo e Santos e, no nível de execução própriamente do produto, estavam empresas exclusivamente locais.

Consultando o mesmo cadastro da Prefeitura de Santos em 1977 verificamos que das empresas que tinham registro em 1955 restavam apenas 4, sendo que de São Paulo não permaneceu nenhuma com registro. Contudo 14 empresas de São Paulo mantêm registro para produzir em Santos. São grandes empresas que trabalham em construção pesada ou em serviços de engenharia.

No entanto, o número total de empresas que era de 304 em 1955, conforme vimos, passou para 606 em 1977. (2)

Se de um lado, o grande número atual de empresas registradas nos parece compreensível em função do próprio crescimento da cidade, com a conseqüente ocupação de novas áreas, por outro lado, a tendência manifesta de organização empresarial do setor é mesmo para abrigar um número cada vez maior de empresas com especialização cada vez mais

(2) Em 1977, 606 empresas estavam cadastradas, tendo como "gênero de atividade": construção, administração, empreiteira de mão-de-obra e sub-empreiteira.

acentuada nas fases da produção.

De modo que, em 1955 a ação das empresas de construção no local foi predominantemente direcionada para a produção dos edifícios da orla. Era ali que as empresas realizavam lucros. Veja-se a esse propósito na primeira parte do trabalho a "idade das edificações" e, mais a frente, o estudo dos "preços de oferta das habitações e da terra".

Agora, 1977, na orla se constrói pouco. A ação das empresas está voltada para uma demanda local e atuam no setor empresas locais.

b) - Os tipos de empresas (3)

Durante 10 a 15 anos se construiu em Santos edifícios inteiros para serem usados como segunda residência. A esse propósito algumas considerações já foram feitas na primeira parte do trabalho. Para essa produção concorreram empresas de características muito diferentes entre si. Essas diferenças dizem respeito sobretudo à maneira pela qual eram integrados ao nível das empresas as diversas fases do processo de produção dos edifícios. Fato que parece estar ligado à origem da empresa propriamente dita.

Tinha-se assim empresas em que dominava a característica de serem na sua essência construtoras; empresas que na sua essência eram imobiliárias e, empresas sem tradição no setor.

Vejamos:

1 - Empresas essencialmente construtoras

Eram as que tinham maior tradição no setor e que por vezes operavam tanto no sub-setor de edificações como no sub-setor de construção pesada. Estas empresas desempenhavam determinadas fases no processo de produção promovendo um certo nível de integração. Assim, ao se

(3) Esta caracterização por grupo de empresas não tem pretensão de ser conclusiva sobre o assunto. Entre cada um dos tipos agora definidos existem situações não definidas. Ela tem o sentido de ser apenas operacional, em que pese o fato de não termos conseguido classificar todas as empresas. É justo esclarecer que não conseguimos, a partir das entrevistas, resolver todos os problemas para chegar a essa classificação. Contudo, julgamos oportuno lançar essas idéias ainda que seja para reformulá-las no futuro.

lançarem nos empreendimentos contavam com serviços próprios de engenharia, arquitetura, estaqueamento entre outros. Houve casos em que a própria construtora mantinha outras indústrias, chegando mesmo ao aplainamento de madeira para fabricação de portas e janelas.

Esse tipo de empresa suportou melhor seus compromissos na atividade por volta de meados de 60, quando muitas "quebraram". É sabido que por volta de 1964 foi assustador o número de falências e concordatas. Nessa ocasião as pequenas empresas é que foram mais atingidas. Assim, como em geral as grandes construtoras têm um maior imobilizado e maior capital circulante, cumprindo inclusive um papel estratégico na estrutura econômica e social, foi facilitada pelo Estado a sua atuação em construção pesada. "O Estado lançou-se num vasto programa de infra-estrutura". Francisco de Oliveira (1970).

Houve mesmo nessa ocasião transferência de recursos de um sub-setor para outro. Contudo, acreditamos que não se deva super-estimar essa informação porque essas transferências além de pequenas, estiveram restritas ao cumprimento de contratos única e exclusivamente para preservar a situação jurídica ou o "bom nome" das empresas. O fato é que dentre as grandes construtoras não houve casos de insolvência declarada.

Um exemplo até certo ponto interessante de transferência de recursos de fora para dentro do setor, via este tipo de empresas, pudemos constatar entrevistando um empresário ligado às atividades de despacho alfandegário. Vimos que, por conta da transferência de tecnologia ao final dos anos 50, quando da implantação da indústria automobilística no ABC, esse escritório havia formado uma soma grande de capital em dinheiro e, como a manutenção desse tipo de atividade não requer investimento constante, esse empresário passou a integrar como sócio uma empresa construtora desse tipo.

Estas empresas mostraram que têm uma certa permanência no setor. Sua atuação no sub-setor de edificações em Santos se mostrou puramente conjuntural, ou se se quiser, fruto de uma conjuntura extremamente favorável nos primeiros anos e, digamos, até o final da década de 50.

Pelas suas próprias características, elas procuravam maximizar funções ligadas à produção da construção propriamente dita, agenciando toda sorte de traba-

lho técnico-burocrático e, pelo menos em parte, a comercialização do produto final, via estruturas de corretagem imobiliária.

E, nesse particular, um fato que merece ainda uma referência é que, antes mesmo de 1960, começou operar em Santos uma empresa cujo gênero de atividade era de "promoção" e vendas imobiliárias". E, com base no estudo de Topalov para a França, já tantas vezes citado, acreditamos que condições como essa em que a produção se desvincula integralmente da promoção e venda do produto no mercado, e corresponde a uma fase mais avançada da organização do setor. Infelizmente não foi possível avaliar o alcance da atuação desse tipo de empresa em Santos, sobretudo àquela época.

2 - Empresas essencialmente imobiliárias

As empresas que atuavam na produção de edifícios com uma perspectiva de indústria imobiliária tendiam a resolver suas questões de ordem tecno-burocrática, montavam seus esquemas próprios de vendas, mas sub-contratavam todo trabalho ligado à produção, formando em alguns casos serviços próprios de arquitetura. O que não deve ter tido muito significado, acreditamos, pois seus projetos são muito semelhantes entre si.

Este tipo de empresa tinha menos raízes no setor e uma mesma empresa chegou a realizar no máximo 4 empreendimentos na orla.

Eram mais vulneráveis à concorrência, tanto que poucas estavam operando depois de 1960.

Um fato interessante é que uma dessas empresas, aliás de Santos mesmo, quando parou de construir tinha immobilizado um montante de capital em terras na Ponta da Praia e, quando a partir de 1965, o setor de construção, principalmente no sub-setor de edificações, foi reestruturado com a criação do BNH, tornou-se uma grande empresa. Hoje uma das maiores de Santos.

3 - As empresas sem tradição no setor

Dentre as empresas sem tradição no setor que operavam em Santos pudemos distinguir dois tipos:

- aquelas cuja atividade principal estava em outro setor da economia e que encontravam na

produção de edificações em Santos uma possibilidade de lucro acima do que estavam obtendo na sua própria atividade. Isto se comprova exatamente pelo fato de que, em 1960, nenhuma delas operava na área.

aquelas que se formaram em Santos por conta de disporem de bens de raiz, a terra e outros imóveis, visando participar da corrida imobiliária então em curso. Sobre este tipo de empresa já se fez referência mais de uma vez em colocações precedentes, contudo vale reafirmar que se tratava de empresas formadas em torno de nomes tradicionais da cidade.

Nenhuma dessas empresas chegou a integrar qualquer função no processo de produção. Agenciavam ou sub-contratavam vendas, serviços burocráticos, a mão-de-obra da construção propriamente dita.

3.1.3 - Canalização de Recursos para a Produção

Com base nas entrevistas realizadas junto a empresários que atuaram e que ainda atuam no setor, tentamos reconstituir o procedimento adotado por essas empresas ao produzirem os edifícios no que se refere aos mecanismos de canalização de recursos para formação de capital.

Vimos que para a produção das edificações da orla concorreram essencialmente capital patrimonial e capitais privados.

Os capitais das próprias empresas consistiam no montante imobilizado em bens e equipamentos. E nada mais eram do que o terreno, que de uma forma ou de outra as empresas tem que adquirir para produzir e os equipamentos que constituem uma parte do capital constante.

A captação de capitais privados se fazia segundo duas modalidades até certo ponto distintas: a promoção a preço fixo e a promoção a preço de custo.

a) - a promoção a preço fixo

Esta modalidade consistia basicamente em lançar um empreendimento no mercado com um preço

pré-determinado. Sendo que as condições de resgate pelo comprador eram também pré-determinadas.

A partir do momento em que a empresa construtora idealizava o empreendimento e aprovava o projeto, evidentemente já dispoⁿdo de um terreno, lançava o empreendimento.

Estas empresas em geral programavam vender parte do total a ser produzido "no lançamento", contando com a possibilidade de conseguirem melhores preços à medida que a obra era realizada. Fixavam então fases de vendas da seguinte forma:

X unidades deveriam ser vendidas no lançamento
mais X unidades em tal ou qual laje
mais X unidades em outra determinada fase da obra.

Em geral planejavam vender numa primeira fase o necessário para cobrir os custos de lançamento, ou seja, o montante dispendido na compra do terreno e em imobilizações. E, assim, à medida que a obra avançasse, de acordo com as fases de vendas programadas e que, por outro lado, os gastos de construção iam crescendo, colocariam as cotas restantes no mercado.

O esquema parece em princípio perfeito. Contudo, nem sempre funcionava dessa forma e a sua superação pelo preço de custo se deu basicamente por duas razões:

- Devido à concorrência que se estabeleceu entre as empresas
- Devido ao caráter inflacionário da economia.

Na prática as coisas funcionavam da seguinte forma: quando uma empresa já estava fazendo, por exemplo, uma segunda promoção de um mesmo empreendimento, portanto na segunda fase de vendas esperando conseguir no mercado um preço reajustado, maior do que o preço de lançamento, outras tantas empresas estavam vendendo, a preço de lançamento, produtos similares numa mesma localização. De tal forma que no mercado os preços tendiam a ser rebaixados pela concorrência, com repercussão sobre o circuito da produção, pois diminuindo o montante de recursos diminuía a possibilidade de se cumprirem as fases programadas de construção e vendas.

O esquema se tornava assim vulnerável. Por outro lado, o caráter inflacionário da economia

corroia em princípio qualquer preço fixo. Era impossível prever com alguma segurança o custo da construção. É bom lembrar que antes de 60 era pouco divulgado o fenômeno da inflação e nem se cogitava sobre correção monetária. Atenuar os efeitos da inflação sobre o preço significaria fixá-lo muito alto e, assim, maiores seriam os efeitos da concorrência sobre o circuito da produção.

Assim, o Preço de Custo como uma modalidade de canalização de recursos privados para o setor se impôs como uma forma possível de sustentação do nível de atividade das empresas.

b) - A promoção à preço de custo

Consistia basicamente em, da parte das empresas, dispor de um terreno, aprovar um projeto e lançar o empreendimento vendendo por ocasião do lançamento a parte devida pela fração do terreno, ou fração ideal do terreno de cada unidade prevista no projeto. Do preço final da habitação projetada nem a empresa, nem o comprador tinham a menor idéia. Isto porque a empresa firmava com o comprador um contrato para produzir por preço de custo, sendo que cobraria do total dos compradores uma taxa de administração de 15%, calculada sobre o custo da obra durante a execução. Foi com base nesse sistema que se definiu juridicamente a Incorporação Imobiliária.

Nesse sistema o incorporador é uma empresa construtora a qual fica juridicamente obrigada a entregar o imóvel pronto aos compradores. (4).

Os gastos de construção apresentados pelo incorporador sobre os quais seria então calculada a taxa de administração durante a execução do projeto eram avaliados por uma comissão fiscal constituída exclusivamente por compradores, então condôminos.

A lei das incorporações impôs restrições ao funcionamento do sistema. Alguns empresários acreditam que tais restrições foram fixadas com vistas à moralização das atividades.

Vejamos. Por essa lei ficou estipulado um prazo entre a aprovação do projeto e o início das

(4) Lei 4.591 de 16/12/1964 e Lei 4.864 de 29/11/1965.

obras. O que nos faz supor, em termos gerais, que alguma ou algumas empresas que atuavam no setor, após terem lançado seus empreendimentos, teriam tido dificuldade em dar início à produção. Assim, o incorporador, no limite do prazo legal, ou seja, no momento de dar início aos trabalhos no canteiro de obras, ficava obrigado a assumir as cotas não negociadas. De tal forma que, em conformidade com a lei das incorporações, podia acontecer de o incorporador ser ao mesmo tempo condômino.

Se o incorporador colocasse no mercado o número de cotas que planejou colocar no prazo previsto para o início das obras, se todos os compradores assumissem seus contratos integralmente até o fim, ou seja, por mais de 5 anos, que era aproximadamente o tempo para se produzir uma edificação, a produção do edifício poderia chegar a termo.

Acontece que nem sempre o incorporador conseguia negociar o número de unidades fixadas à época prevista, tornando-se, como já se disse, condômino, o que implicava em dispêndios não previstos. É bem verdade que os efeitos dessa lei foram limitados em Santos já que, por essa época a corrida imobiliária tinha passado do apogeu à decadência. Contudo, interessa nos lembrá-la justamente porque nos coloca os problemas que sua formulação pretendeu sanar. Ou seja, das dificuldades que as empresas tinham em executar os projetos.

Na aquisição do terreno e preparação do projeto circula apenas capital patrimonial. Para sua formação as empresas imobilizam um montante de capital que fora previsto com alguma segurança. Contudo, era difícil prever o montante de capital circulante, senão mesmo impossível. O capital circulante era aquele necessário para dar andamento à obra e que deveria ser repostado pelos compradores; no entanto, vivia-se sob a égide da inflação e, como já se falou, quase sem nenhum conhecimento da sua magnitude, de tal forma que a reposição de gastos por parte dos compradores, mesmo quando feita em prazos regulares, se fazia inflacionada.

Numa situação de altos índices inflacionários e de um volume grande de antecipação de capital circulante a empresa envolvida nos negócios pode mesmo se descapitalizar. Esse raciocínio nos permite até certo ponto esclarecer uma afirmativa obscura que alguns empresários fizeram: "entre o lançamento e o início das obras muitos projetos

se tornavam inviáveis do ponto de vista econômico".

Por traz destas transações ou por dentro delas existia então o processo inflacionário da economia que corroía o poder de compra do consumidor, no caso comprador, e diminuía a capacidade de investimento dessas empresas tanto quando elas negociavam com contratos a preço fixo como quando negociavam com contratos a preço de custo.

Os moldes em que se davam as transações até certo ponto desobrigava as empresas do seu maior compromisso que era o de entregar os edifícios prontos, quando se tornava manifesta a insolvência dos compradores. Assim se explica porque alguns edifícios levaram 12 e até mais anos para serem concluídos.

Em levantamento realizado pelo jornal "A Tribuna" de Santos, juntamente com o Conselho Municipal de Turismo, em 1967, foi constatado que na Zona Turística havia 438 arranha-céus com 10 andares, dos quais, 347 construídos e 99 em construção, sendo que muitos deles estavam totalmente paralisados. (5)

A liquidação dessas formas de canalização de recursos privados para as atividades do setor ocorreu com a criação do Banco Nacional da Habitação que, na área, começou a ter algum significado por volta dos anos 70. Segundo informações obtidas junto ao próprio BNH, pudemos constatar que Santos foi uma das últimas praças para onde se estendeu sua ação. Meados dos anos 60 foram marcados por um baixo nível de atividade. E, por volta dos anos 70, lá operavam apenas empresas locais produzindo um outro tipo de habitação, agora apoiadas no S.F.H. com recursos do BNH.

Resta discutir a questão do tempo gasto (6) para a produção dos edifícios, fato que está diretamente ligado aos mecanismos de canalização de recursos.

3.1.4 - Tempo gasto na produção

A esse propósito pudemos verificar que o tempo médio gasto entre o início e o término da produção de um edifício foi aumentando até os anos 70. O tempo

(5) Almanaque de Santos - 1969.

(6) Tempo gasto na construção vai ser igual ao período compreendido entre a aprovação do projeto e a expedição do "habite-se".

médio até 1955 foi de 4 anos, chegou a perto de 6 anos por volta de 1970. Verificamos também casos em que o período de construção chegou a 10 anos e até mais.

Parece-nos haver uma correlação direta entre aqueles mecanismos já descritos de captação de recursos para o setor e os fatos agora observados. Precisam, pois, ser analisados em dois momentos diferentes. Digamos, um período que se estendeu até o final dos anos 60 e o outro a partir de 1970.

Veja-se a esse respeito a tabela que se segue:

QUADRO Nº 12

TEMPO GASTO NA EXECUÇÃO DE PROJETOS

PERÍODOS	Nº PROJETOS	TEMPO MÉDIO DE EXECUÇÃO	TEMPO MÁXIMO DE EXECUÇÃO	Nº PROJETOS C/TEMPO MÁXIMO
1949-1955	12	4 anos	14 anos	1
1956-1960	18	5 anos	12 anos	1
1961-1965	27	5,3 anos	11 anos	1
1966-1970	6	5,6 anos	10 anos	2
1971-1975	10	2,1 anos	3 anos	4
TOTAL	73 (*)			

Fonte - Cadastro Fiscal - P.M.S.

(*) - Selecionamos 73 registros de edifícios com 10 e mais andares, portanto, grandes empreendimentos. O que equivale a 23% dos edifícios com essa altura.

A lógica da atuação das empresas é de produzir mantendo lucro esperado e, as condições de realização dos empreendimentos nessa perspectiva foram sendo cada vez mais difíceis nesses 20 anos (50 a 70). Não foi por acaso que, ao nível do capital que circula produtivamente, se tentou aquelas formas sucessivas de captação.

No geral, a tendência ao aumento do período gasto para execução da obra revela essas dificuldades. E os casos em que esse período se aproximou e mesmo

trapassou 10 anos parecem-nos exemplificar uma situação na qual as empresas por não conseguirem viabilizar do ponto de vista econômico o empreendimento, acabavam por abandoná-los. Para decidir sobre esses casos formaram-se vários processos judiciais. Neles, em geral, as empresas argumentavam com a insolvência dos compradores e os compradores, então condôminos, com o rompimento dos termos do contrato por parte das empresas.

O mais rumoroso desses casos em Santos é até hoje o do "famoso Olga" como costumam falar os santistas. Trata-se de um empreendimento de 1953, no final da Av. Ana Costa, ao lado do antigo Hotel Atlântico, em ponto muito valorizado do Gonzaga. O projeto iniciado em 1953 era de um edifício de 10 andares que deveria comportar 117 apartamentos, nove por andar, além do andar térreo e sobreloja onde estava projetado um restaurante.

Após longos e intermináveis problemas entre os condôminos e a empresa construtora, em que não ficou nítido para nós se se tratava de insolvência de ambas as partes ou de uma delas, a construção foi retomada e outra empresa ficou encarregada de terminar a obra em junho de 1976. Por 23 anos duraram as pendências com relação a essa obra e num exemplo nítido de que a zona de Veraneio Santista estava agora nos anos 70, vivendo uma outra situação, o projeto inicial foi reformulado. O "Olga" não foi terminado como edifício de apartamentos, mas como um conjunto de escritórios.

Os anos 70 marcam uma nova fase para as atividades do setor na área. Para a formação do capital produtivo concorreriam os capitais do Estado (BNH).

O tempo médio gasto agora na produção dos edifícios foi sensivelmente reduzido, ou seja, 2 anos e 1 mês, sendo que os casos de tempo máximo verificados não ultrapassam 3 anos.

Atualmente já se constrói em um ano e meio edifícios de 12 andares. Pudemos constatar esse fato verificando o bloco de edificações produzidas no Gonzaga, onde estava localizado o Hotel Parque Balneário. Trata-se de um Hotel, o Holliday Inn, do Shopping Center Parque Balneário e de 4 edifícios de apartamentos, de 12 andares com 2 apartamentos por andar, os quais foram construídos por uma empresa de Santos, naquele período de tempo, ou seja, 1 ano e

meio.

Os recursos utilizados foram os do BNH, via S.F.H.. Foi exatamente esta modalidade de canalização de recursos que condicionou o andamento das obras, já que para a liberação de recursos são pré-determinadas fases da obra.

Ao constatar tais mudanças fomos levados a pensar no seu alcance sobre a produção de habitações de modo geral. Pois uma tal mudança não ocorreria sem implicar em alterações tanto na organização do trabalho ao nível das empresas como também na organização empresarial. É isto que vamos tentar mostrar.

3.1.5 - Aspectos da Mão-de-Obra

Para a produção dos edifícios da orla concorrem diversas formas de trabalho. O trabalho qualificado do mestre de obras, desempenhado por aquele indivíduo que conhece, que sabe como se produz e o que está sendo produzido do começo ao fim do processo de produção. O trabalho de profissionais no ramo, especializados em determinadas atividades, tais como o de eletricitas, encanadores entre outros. E o trabalho sem qualificação dos serventes de obras. É escusado dizer que este tipo de trabalho é o que domina na produção de habitações.

Em Santos, até por volta de meados de 50 havia falta de mão-de-obra qualificada em termos gerais e também especializada em fases específicas do processo de produção. Aquelas empresas que tinham maior tradição no setor, ou seja, as grandes construtoras que operavam na área, promoveram um deslocamento de mão-de-obra desse tipo tanto de um empreendimento para outro como inclusive de uma cidade para outra.

Vimos, por exemplo, que ocorreram deslocamentos de trabalhadores de Brasília para Santos, de São Paulo para Santos, de São Vicente para Santos e também do Vale do Ribeira para Santos.

Devido ao dinamismo das atividades do setor, já ao final dos anos 50 havia se formado na cidade um mercado de mão-de-obra tanto qualificada como sem qualificação.

A esse propósito vimos que o IPT (7) analisou a questão da habitação nos morros de Santos, abordando diretamente a população residente. Nesse estudo foi mostrado "o outro lado da moeda" constatando que ao se iniciarem os anos 60 havia até ocorrido uma mudança no padrão de uso das habitações dos morros em função do contingente de imigrantes que a área passou a abrigar. Tratava-se de imigrantes nordestinos atraídos pelas oportunidades de emprego que se criaram com a industrialização da Baixada e com a explosão da construção civil na orla. "Os chalés portugueses passaram na época a ser ocupados por mais de uma família".

Era através dos empreiteiros de mão-de-obra que a mão-de-obra qualificada, especializada e mesmo sem qualificação era canalizada para a produção. Com eles as empresas firmavam contratos específicos para tal ou qual função. Como já se assinalou anteriormente, em 1955 havia registrados como pequenas firmas de mão-de-obra 50 empreiteiros na cidade.

Quando o BNH começou a aparecer como principal fonte de recursos, ocorrem mudanças significativas no setor e a mais espetacular mudança diz respeito aos aspectos qualitativos da mão-de-obra, consequência direta de como as empresas têm sido levadas a integrar os diferentes tipos de trabalho na produção.

Vejamos. Como são fixados cronogramas para andamento das obras em função da liberação de recursos, os prazos de construção, ou seja o tempo gasto para a produção, então pré-determinados, começam a ser cumpridos, levando a uma substancial redução do tempo gasto para produzir. Então, ao nível da produção, começou a definir-se uma acentuada especialização da mão-de-obra em funções específicas do processo de produção. E, é somente sob essa condição que tem sido possível reduzir o tempo gasto.

É consenso entre os empresários que começa a faltar no mercado empregados qualificados. Só que eles não sabem, enquanto empresários, que a qualificação é a antítese da especialização e que à medida que cresce esta característica da mão-de-obra, a outra diminui.

Bem a propósito reproduzimos abaixo um depoimento:

"... hoje já não se encontra para empregar aquele indivíduo que sabe fazer de tudo, a menos que se vá procurá-lo no interior, acredito. Atualmente, contratamos para uma função específica. Se um indivíduo vem a obra para por azulejos ele não faz outra coisa, fica em pé ou sentado esperando o momento de começar sua tarefa".

Indagamos ao mesmo empresário: se não existisse agora essa especialização e os empregados que estão na obra fizessem várias tarefas, os prazos de execução da obra seriam maiores ou menores? "Muito maiores", respondeu-nos meio assustado como se lhe tivesse caído em consciência que a falta de qualificação da mão-de-obra está prevista na ordem e no funcionamento das coisas.

Emprega-se atualmente para um empreendimento uma mão-de-obra mais numerosa que antes, sobretudo ao nível dos sem especialização e sem qualificação.

Estudo recentemente realizado (8) sobre o funcionamento do sub-setor de edificações mostrou que os níveis de especialização que vem apresentando o trabalho nessas atividades têm rebaixado enormemente a qualificação da mão-de-obra, permitindo um aumento de trabalhadores desqualificados o que tem contribuído, inclusive, para uma baixa relativa de dispêndio total das empresas.

Apesar de tomarmos essa constatação como relevante, acreditamos que esse fato se explique também pela vigência de uma política de arrocho salarial a qual tem viabilizado uma maior incorporação de trabalho nessas atividades, sem com isso elevar o dispêndio com salários.

De resto, cabe discutir as estratégias adotadas pelas empresas que atuaram no setor, através das quais foi possível que se mantivesse o nível de atividade.

(8) Aspectos estruturais do Desenvolvimento da Economia Paulista Construção Civil. SEP - Série Estudos e Pesquisas - 21 - 1978.

3.1.6 - As Estratégias de atuação das Empresas

O que nós, geógrafos, costumamos denominar de morfologia urbana é o resultado das estratégias de ocupação do solo definidas ao nível das empresas que produzem sobre o solo, das empresas de construção civil. "Horácio Capel (1974)".

Os limites legais para atuação das empresas são, em geral, expressos na legislação de uso do solo e conduzem-nas a adotar diferentes estratégias ao longo do tempo. Quando restrições de ordem legal impedem o crescimento em altura, pode haver uma maior densificação ao nível do solo. Quando as empresas atingem esses dois limites, a tendência é para que sejam multiplicadas as unidades produzidas reduzindo-se-lhes o tamanho, desde que o mercado absorva essa redução. Caso contrário é o preço da habitação que sobe.

No caso específico que estamos estudando e no que se refere às limitações legais ao uso do solo, um fato bastante curioso assinalou a sua formulação. Desde 1947 discutia-se, ao nível da administração local, as diretrizes para o uso do solo na faixa litorânea (9). Ao mesmo tempo processos e mais processos de edificações eram aprovados. A bem dizer, existiam normas de utilização do solo que permaneceram defasadas em relação ao uso que se imprimiria à orla santista a partir de 1950. No que se refere à altura das edificações, quando foi permitido, a construção de edifícios de 10 e até de 14 pavimentos (10) a orla já tinha edifícios de 13, 14, 15, 16, 18 e 19 andares.

Para discutir essa questão vamos analisar o aproveitamento dos terrenos expressos em coeficientes de ocupação do solo e a variação do número de apartamentos por edifícios.

(9) Plano Regulador da Cidade - Lei N° 1316 de 27 de dezembro de 1951.

(10) Plano Diretor Físico do Município de Santos - Lei N° 3529 de 16 de abril de 1968 - Seção VI - Das Diferenciações Zonais para Edificar nos Lotes Art. 230:

III - Altura máxima de 10 pavimentos, sendo permitido nos lotes que fazem frente para as Avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Almirante Saldanha da Gama, que a altura máxima dos edifícios seja de 14 pavimentos.

a) - Coeficientes de Ocupação do Solo

Construímos um coeficiente de ocupação do solo (C.O.S.) para toda zona de Veraneio e Turismo:

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Área Construída} - \text{m}^2}{\text{Área do Terreno} - \text{m}^2}$$

QUADRO Nº 13

COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO
ZONA DE VERANEIO E TURISMO

PERÍODO	C.O.S.	Nº DE EDIFÍCIOS
Até 1950	2,7	4
1950-1955	4,3	69
1955-1960	5,7	67
1960-1965	7,0	29
1965-1970	5,1	6
1970-1975	4,2	7

Fonte: Cadastro Fiscal - PMS

OBS.: Tomamos para análise fichas de 182 edifícios, o que equivale 27% do total

Verificamos que realmente as empresas foram levadas a aproveitar cada vez mais os terrenos aumentando o volume de área edificada. O C.O.S. passou de 2,7 metros quadrados de construção em 1950 para 7 metros. Esse dado se torna mais significativo quando pensamos que os terrenos têm por volta de 1.000 m² e que a cada aumento de 1 metro quadrado de construção nessa superfície implicava em aumentar em 1.000 m² a área construída.

Os dados apurados nos sugerem mais uma vez que a partir de 1965 as mudanças foram significativas. Acreditamos que a baixa dos coeficientes de ocupação do solo a partir de então já revelam um ajustamento diferente entre a produção e o consumo.

Em termos gerais, o aumento dos

coeficientes do solo ao longo do tempo podem ser tomados como uma resposta à alta do preço da terra. No entanto, isto que se toma geralmente como um postulado nos sugeriu uma outra questão: a de saber quando e em que condições, altos índices de aproveitamento do solo se manifestam como parte da estratégia de grandes empresas na busca de realizarem ~~supêrflucfos?~~ Quando essas empresas desencadeiam uma atividade ~~naciça~~ de produção, chegando mesmo a redefinir os padrões de ocupação do solo, tal como ocorreu em Santos? Neste caso, parece-nos, o preço da terra subiu "atrás", ou em consequência da atividade das empresas de construção civil pois muitas delas já em 1955 utilizavam C.O.S. que só seriam alcançados pelo conjunto da área nos anos 60.

A ação dessas empresas foi, em Santos, renovadora, porque produziram o novo. E, sobretudo porque o produziram segundo a lógica do capital, que significa racionalizar o uso de matérias-primas, nas quais se inclui o próprio terreno, ainda que esse entendimento não seja totalmente apropriado, e o trabalho com vistas à valorização dos capitais investidos. Este fato apareceu claramente quando de compusêmos os C.O.S. a nível de sub-áreas. Veja-se a esse propósito o gráfico N° 4.

Constatamos que:

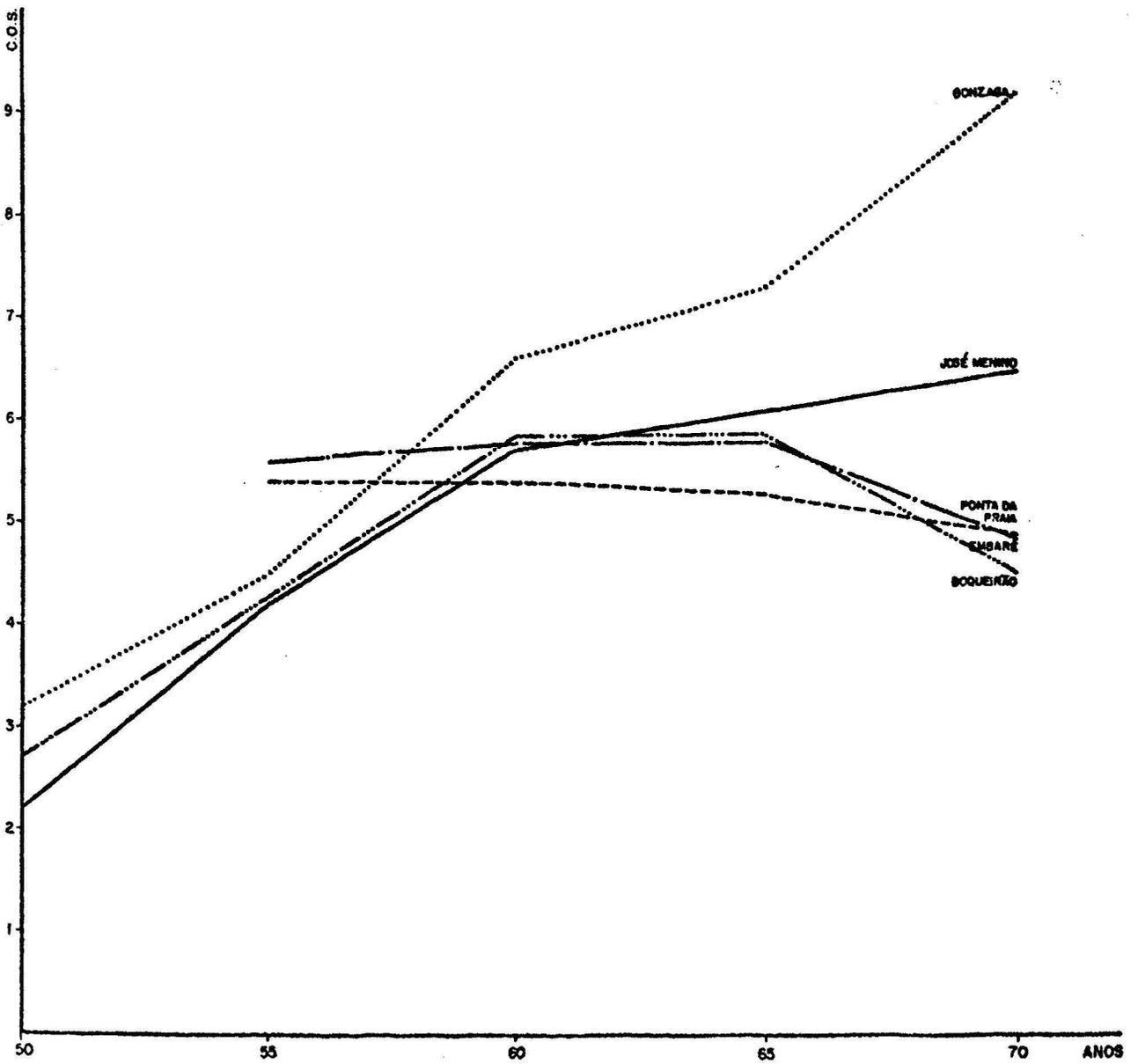
1 - O Gonzaga sempre apresentou maiores C.O.S. de aproveitamento de terrenos, sendo que a partir de 1955, quando se redefinem suas funções, esses coeficientes começam a distanciar-se daqueles encontrados para o resto da área. Seriam ainda significativamente aumentados a partir de 1965, quando o Gonzaga se define como centro de comércio e serviços da Baixada.

2 - O José Menino e o Boqueirão, duas áreas tradicionalmente ocupadas da orla, como tentamos mostrar em passagens anteriores, com o impacto da ocupação de desencadeada nos anos 50, tiveram seus C.O.S. redefinidos num período de 10 anos, entre 1950 e 1960. Tanto nestas áreas como no Gonzaga as empresas tiveram que edificar e reedificar o solo.

3 - Novamente o Embaré e até certo ponto a Ponta da Praia aparecem com singularidade nesta expliação: nestas áreas em 1955 os C.O.S. eram os mais altos de toda Zona de Veraneio e Turismo. No Embaré e mesmo na Ponta da Praia, as empresas construtoras trouxeram como que pré-de-

GRÁFICO Nº 4

COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO DO SOLO POR
SOB - ARES ENTRE 1950 E 1970



FONTE: REGISTROS DO CADASTRO FISCAL - PMS

terminados os C.O.S., com vistas a maximizar os investimentos ampliando dessa forma as possibilidades de lucro nas suas atividades.

4 - Vimos então que por volta de 1960 os C.O.S. são muito próximos, salvo no Gonzaga. Nesse momento o processo de ocupação da orla começava a encontrar seus limites. Mas a segunda residência, como produto das empresas de construção civil, já havia também se imposto como uma modalidade de uso do solo.

5 - Em tese, costuma-se afirmar que as áreas mais valorizadas tendem a apresentar maior C.O.S. Porém quando se trata de uma redefinição do padrão de uso do solo essa tal linearidade rompe-se. A esse propósito veja-se em 1955 o C.O.S. encontrado para o Gonzaga em relação ao encontrado para o Embaré e Ponta da Praia.

b) - Variação do Número de apartamentos por edifício (11)

O aumento do número de apartamentos por edifício é aqui entendido como parte da estratégia das empresas que operaram no setor.

Para o conjunto da área no período considerado (55-73), houve um considerável aumento no número de edifícios e de apartamentos. Basta lembrar que até 1955 haviam sido construídos 172 edifícios com 6.938 apartamentos, e que a partir de então foram construídos mais 491 edifícios com 24.731 apartamentos.

Para avaliar a relação existente entre o número de edifícios e o de apartamentos construímos um índice conforme segue:

Índice de variação - Iv

Nº de edifícios 1955 = a $\frac{a}{b} = \frac{\Delta e}{\Delta a}$

Nº de edifícios 1973 = b

Nº de apartamentos 1955 = a

Nº de apartamentos 1977 = b $\frac{a}{b} = \frac{\Delta a}{\Delta b}$

Iv = $\Delta e - \Delta a$

Iv positivos indicam variações positivas, equivalentes ao aumento de apartamentos por edifício

Iv negativos indicam variações negativas equivalentes a uma diminuição no número de apartamentos por edifício

(11) Vamos considerar para análise o número total de edifícios e de apartamentos em 1955 e 1973, tal como fizemos na primeira parte do trabalho. Infelizmente não podemos dispor de dados para os anos 60.

QUADRO Nº 14

VARIAÇÃO DO NÚMERO DE APARTAMENTOS POR EDIFÍCIO
1955 a 1973

Sub-Áreas	IV
José Menino	8,4
Gonzaga	8,5
Boqueirão	- 0,5
Embaré	- 0,4
Ponta da Praia	6,8
Total da Zona	7,0

Pelos dados apurados vimos que houve um aumento geral no número de apartamentos por edifício. Mas a consideração desses resultados ao nível das sub-áreas sugere duas outras questões:

O aumento verificado no Gonzaga e no José Menino revelam que estas áreas foram mais intensamente objeto da ação daquelas empresas de construção a partir de 1955. Ao contrário do que ocorrera no Embaré e no Boqueirão.

Tanto no Boqueirão como no Embaré os edifícios construídos a partir de 1955 já não comportaram um número maior de apartamentos por edifício e até mesmo foi reduzido o seu número como mostram os dados. Como a variação é pequena, ou seja, menor do que 1, podemos afirmar que as construções produzidas depois de 1955 tenderam a apresentar o mesmo número de unidades. Cabe, no entanto, considerar cada caso em separado.

O Boqueirão é uma área tradicionalmente ocupada na orla. Já era objeto da ação das empresas de construção civil nos anos 50, tanto de empresas de Santos mesmo como de outras. As edificações lá produzidas tanto eram usadas como segunda residência como eram ocupadas por população local. De tal forma que é nessa área que mais se misturaram os tipos de habitação. A lógica de aumentar o número de unidades por edifício ficou diluída no conjunto, o que não quer dizer que não tenha se manifestado em casos específicos.

No que se refere ao Embaré sobressai o fato de ter sido esta área ocupada para produção de edificações que visam um mercado não local: essencialmente se

gundas residências com altos C.O.S. e com um número máximo de unidades. A partir de 1955 já não havia como aumentar esses componentes.

Finalmente, tomamos por base os dados do cadastro fiscal para 132 edifícios e tentamos uma avaliação qualitativa das habitações, que consideramos meramente indicativa.

Verificamos nesse sentido que na orla foram produzidas habitações de tipo apartamento de tamanho e qualidade diferentes.

Mais importante do que a localização para explicar esse ou aquele tipo de edifício, eram algumas características das empresas que os produziu e da época em que foram produzidos.

Esse fato aparentemente simples nos colocou problemas que pareciam insolúveis ao longo da pesquisa. Como explicar por exemplo, que no Boqueirão, no Gonzaga há edifícios inteiros com apartamentos do tipo quitinete e de 1 dormitório, ao lado de edifícios luxuosos com apartamentos que ocupavam por vezes um andar inteiro?

Foi sobretudo a atividade das empresas de fora que definindo um tipo de habitação segunda residência, o difundiu sobre a orla.

As empresas formadas em Santos produziram maiores e melhores habitações, mesmo em se tratando de habitações pequenas. Elas tinham em geral, como vantagem o fato de disporem da terra. Além do que não tinham tradição no ramo para atuar com a "racionalidade" por exemplo, daquelas que já tinham produzido, ou que ainda produziam em São Paulo.

No entanto, considerando o conjunto das edificações o contraste mais evidente ocorre entre as habitações produzidas até meados dos anos 60 e aquelas produzidas já nos anos 70.

A partir dos anos 50 à medida que aumentavam os C.O.S., tendia a aumentar o número de unidades produzidas por edifício e reduzindo-se-lhes o tamanho.

No geral foram produzidos 5 tipos de apartamentos, tomados aqui pelas dimensões em m^2 :

1º - quitinete	de 19 a 39 m^2	de área livre
2º - 1 dormitório	de 50 a 70 m^2	de área livre
3º - 2 dormitórios	de 75 a 110 m^2	de área livre
4º - 3 dormitórios	mais de 115 m^2	de área livre
5º - + de 3 dorms.	sem precisar	

A tendência parece ter sido para se produzir esses tipos até 1955, nos limites máximos de área livre. A partir de então as produções tenderam a ter os limites mínimos de área livre observados. Contudo o Embaré parecia já como exceção em 1955, pois lá se havia produzido por essa época quitçinetes com 19 m².

A ocupação da orla de Santos, em termos gerais, implicou numa super-utilização da terra e com isso numa deterioração do padrão de ocupação do solo e da qualidade de vida. (Ver Cartograma N° 5)

A partir dos anos 70, quando as atividades do setor de construção civil começaram a ser retomadas na área, tanto a produção, como já assinalamos em passagens anteriores, como o produto, os apartamentos, começaram a ter características muito diferentes. Produzia-se agora para uma demanda local, com poder aquisitivo suficiente para consumir habitações de 3 dormitórios e mais, em edifícios de até um apartamento por andar.

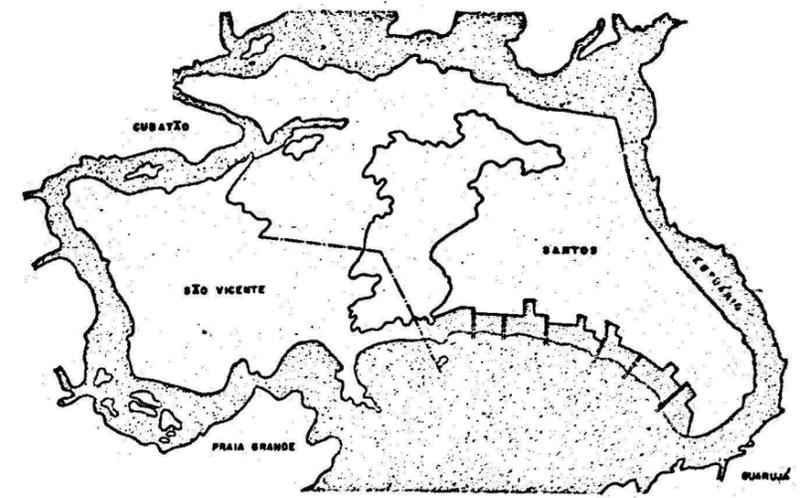
Queremos retomar ainda alguns aspectos das colocações precedentes.

Como era mesmo de se esperar a maior parte das empresas que operaram como construtoras em Santos (86%) não eram empresas locais. As modalidades de contratos através dos quais se promoveu a canalização de recursos para formação de capital, pelas mudanças qualitativas que apresentaram, revelaram que os investimentos comportaram riscos crescentes. Por volta dos anos 60 uma situação de difícil sustentação teria então se definido. Circunstância essa que parece se explicar pela concorrência que se estabeleceu entre as empresas, a qual tendia "puxar" os preços para baixo, levando a formação de um preço de mercado.

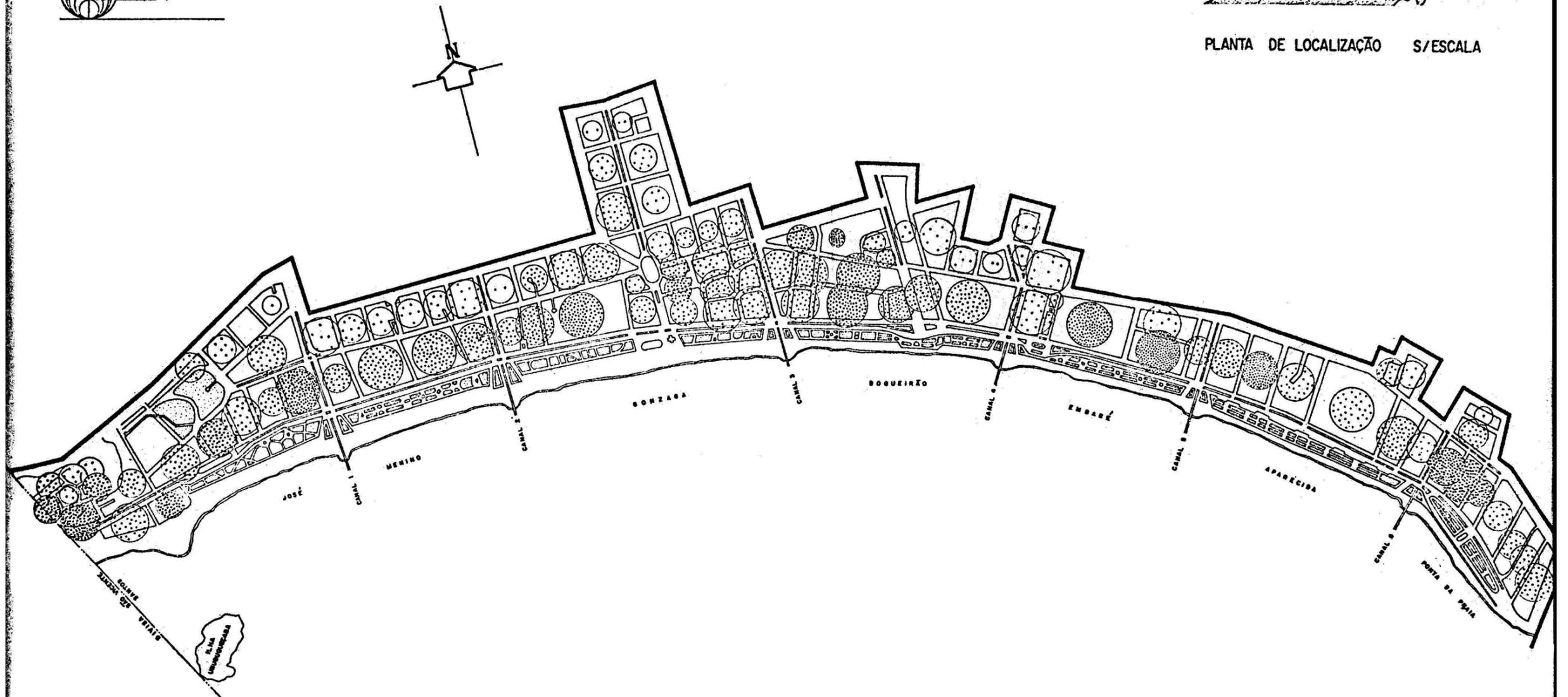
A vigência dos contratos a Preço de Custo, nos primeiros anos da década de 60 demonstra que as expectativas de ganhos por parte das empresas começaram ser semelhantes, pelo menos formalmente. Pois lhes restava a possibilidade de manipular os processos todos envolvidos na produção sobre os quais tinham controle: a aquisição de terras, de materiais, a contratação dos empreiteiros e etc.. A diferenciação de ganhos com base nesses procedimentos dependeu evidentemente do "know how" com que cada uma poderia contar. As possibilidades de produzir segundo esses procedimentos teriam se esgotado totalmente em meados dos anos 60, quando o

ZONA DE VERANEIO E TURISMO

EDIFÍCIOS E APARTAMENTOS POR QUARTEIRÃO - 1973



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO S/ESCALA



Estado passou a ser o financiador das atividades do setor.

Até o final dos anos 50 era mesmo muito comum que uma mesma empresa levasse a cabo vários empreendimentos ao mesmo tempo. De tal forma que o tempo gasto na produção aparecia assim como resposta à necessidade que essas empresas tinham de incorporar o capital privado na produção-

Enquanto para a produção propriamente dita dos edifícios foi possível às empresas redefinirem os moldes nos quais operavam, a aquisição de terras foi se convertendo cada vez mais em obstáculo a essas produções. O preço da terra subia verticalmente.

De tal forma que as estratégias de atuação das empresas ao produzirem sobre o solo, consistiu basicamente num maior aproveitamento dos terrenos como vimos, analisando os C.O.S., face à alta do preço da terra.

Nas partes que seguem, analisaremos a valorização propriamente dita da orla, com base na evolução do preço da terra e das habitações.

3.2 - O PROCESSO DE VALORIZAÇÃO DO SOLO

O solo tem um preço. Esse preço é a medida concreta da sua valorização.

"O preço da terra é o montante capitalizado da renda fundiária", diz Juillet, A. (1971). O que equivale a dizer que o preço de uma parcela qualquer de terra num dado momento é uma renda que corresponde a um montante de dinheiro sempre atualizado em função da produção social. É uma renda capitalizada cuja taxa de atualização conduz a uma variação temporal do preço da terra, sempre ascendente, que só é interrompida naturalmente por acontecimentos catastróficos ou artificialmente por uma ação premeditada do Estado.

A renda da terra materializa-se num preço que nada mais é do que um tributo que se paga ao direito de propriedade, do qual alguém desfruta por ser dela proprietário jurídico.

Essa condição de proprietário jurídico da terra qualquer indivíduo isoladamente ou em grupo pode desfrutar por herança ou mediante uma transação imobiliá

ria, na qual uns vendem e outros compram. A terra tem assim um preço porque só assim se pode transacionar com ela no mercado. E, como já se falou, o preço da terra é uma equivalência em dinheiro definida e redefinida no tempo e também no espaço.

Esse preço é definido e redefinido no tempo em função da produção social, a qual de alguma forma está articulada com a terra. No trabalho já citado de A. Juillet (1971) essa questão é assim colocada: "O tributo fundiário (equivalente ao preço da terra (12)) pode crescer porque o lucro global aumenta nas produções ligadas ao solo ou porque a taxa de lucro médio diminui". O primeiro termo da questão se refere à incorporação de capital ao solo, o que faz aumentar seu preço. O segundo termo ressalta circunstâncias históricas em que ocorrem grandes imobilizações em terra face às situações de crise do funcionamento da economia.

As variações espaciais do preço da terra traduzem uma valorização diferencial do espaço, a qual tem determinações precisas: uma determinação puramente local e, outra, de ordem puramente social.

Neste estudo partimos dessas noções para discutir a valorização diferencial do solo em Santos. Procuramos também entender o preço do solo como parte do preço das habitações, relacionando o preço de oferta das habitações e da terra entre 1945 e 1970.

3.2.1 - Valorização diferencial

a) - Determinações locais do preço da terra são tanto de ordem natural como sócio-econômicas. As de ordem natural referem-se a fatores que facilitam ou dificultam a utilização da terra para um dado fim. Poder-se-ia ressaltar nesse sentido fatos como inclinação do terreno, exposição de vertentes, características do sub-estrato rochoso... Como fatos de ordem sócio-econômica poder-se-ia lembrar a existência ou não de determinados equipamentos que traduzem uma dada incorporação de capital ao solo, como por exemplo a existência ou não de serviços básicos; em áreas ocupadas a e-

(12) Observação nossa.

xistência de um patrimônio imobiliário obsoleto cuja remoção implica em custos de tempo para o capital imobilizado.

b) - As determinações sociais que implicam na variação do preço da terra definem já um nível a partir do qual podem variar esses preços. Dizem respeito a uma estratificação de usos possíveis do solo, a qual é em princípio definida por uma divisão social do espaço.

No seu conjunto as aglomerações têm uma estrutura espacial formalmente rígida, com determinações mais ou menos precisas resultantes da divisão do trabalho que impõe ao espaço urbano uma divisão social e técnica. Divisão social tão nítida que nos permite em qualquer cidade (13) individualizar áreas de população rica e de população pobre. Divisão técnica que individualiza áreas industriais, de comércio e de serviços, portuárias e residenciais. Mas a estrutura urbana só é circunstancialmente rígida. No tempo, se altera. Diferentes modalidades de uso do espaço a redefinem no curso da História. Esse movimento caminha num sentido de buscar uma melhor adequação entre o uso presente e o uso possível. E, o uso possível é sempre aquele que confere ao solo o maior preço. Ou, se se quiser, aquele que confere aos proprietários da terra a máxima renda.

É em função de um uso que se vislumbra como possível que se definem as modalidades de uso do solo.

Saindo um pouco desse plano de reflexões, mas utilizando-as, fomos levados a crer que, em seu conjunto, a modalidade de uso do solo na orla de Santos, definida pela produção dos apartamentos litorâneos, a segunda residência, tem esse sentido. Ou seja, dada uma divisão social do espaço, na qual se inseria a orla santista, uma melhor adequação entre o uso presente (os palacetes, as pensões...) e o uso possível significou uma redefinição nos moldes de ocupação do solo.

Descendo ainda nessa ordem de considerações, lembramos também o exemplo de redefinição do uso do solo no Gonzaga que está culminando como a construção de um "shopping center" e de um hotel. É esta a forma mais adequada no

(13) Estamos pensando nas cidades do mundo capitalista.

momento de utilização da terra nessa localização, tendo em vista a atual divisão social e técnica do espaço da orla santista. É esta a forma mais adequada porque é a que confere ao proprietário da terra a máxima renda.

De tal forma que nesse sentido é relevante a situação particular de cada localidade, pelas suas próprias características e pelo modo como se insere na estrutura urbana em seu conjunto.

As diferenças qualitativas do espaço em termos de poder suportar este ou aquele tipo de atividade impõe ao conjunto da aglomeração uma hierarquia de usos possíveis cuja equivalência em moeda, ou seja, o equivalente de preço, é ditado pelo uso terciário do solo. Assim, são sempre mais caros os terrenos que se prestam à atividade comercial, seguidos pelo uso residencial e industrial. Porque a produção em termos gerais se realiza no consumo e às atividades comerciais cabe fazer a mediação entre a produção e o consumo. De tal forma que para a localização dessas atividades acabam se definindo locais preferenciais em função da facilidades para escoamento da produção. As atividades comerciais modulam portanto o preço da terra em cada segmento do espaço.

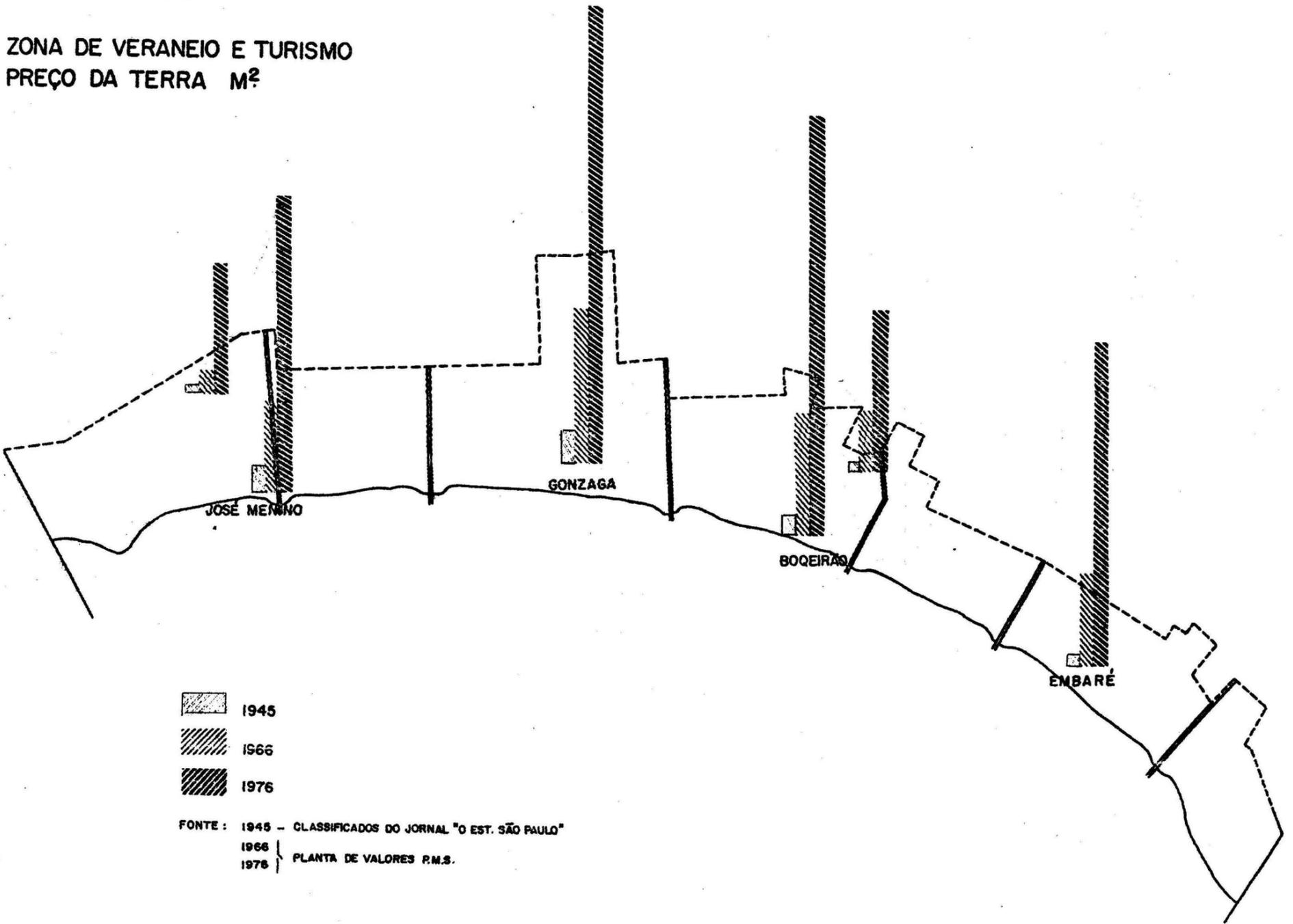
A questão assim colocada nos conduziu a pensar que a valorização diferencial do solo pode ser tomada como expressão do conteúdo histórico da ocupação, em que se combinam um processo geral de valorização da terra com as particularidades de cada localização específica, em termos de poder suportar esse ou aquele tipo de atividade.

A valorização diferencial do solo tem portanto no preço a sua medida exata. Com o propósito de analisá-la em Santos, construímos um cartograma de preços do metro quadrado da terra com dados de 1945, 1966, 1976 para uma mesma localização. (Ver Cartograma Nº 6)

Os dados plotados no mapa nos sugerem para 1945 uma valorização diferencial da terra, na orla de Santos, que traduz o conteúdo histórico da ocupação naquele momento. Essa valorização estava calcada na função balnearia da orla. No José Menino, dominava o uso terciário do espaço, com as pensões e os hotéis. Por isso, o preço da terra lá estava fixado em níveis muito próximos daqueles vigentes no Gonzaga, centro tradicionalmente mais valorizado da orla.

CARTOGRAMA Nº 6

ZONA DE VERANEIO E TURISMO
PREÇO DA TERRA M²



- 1945
- 1966
- 1976

FONTE : 1945 - CLASSIFICADOS DO JORNAL "O EST. SÃO PAULO"
1966 } PLANTA DE VALORES P.M.S.
1976 }

O Embaré era uma área pouco ocupada e a Ponta da Praia, mais distante das áreas de maior valorização, estava para ser ocupada.

O preço da terra no Embaré era o mais baixo da orla (14) e era acima desse preço que oscilava o preço da terra nessa porção litorânea. Contudo, o uso possível das terras lá era o mesmo que do José Menino, face à nova modalidade de uso do solo que se definiria nos anos seguintes, com a ação das empresas de construção civil.

Adquirir terra no José Menino, implicava em pagar mais caro, em remover imóveis, pessoas e atividades. Logo, o Embaré foi nos primeiros anos 50 a área para onde se dirigiu mais intensamente a ação dessas empresas para a produção de edifícios.

Os dados dos preços da terra em 1966, que se vêem no mapa, referem-se a um momento de ocupação da orla em que a atividade imobiliária tinha passado do apogeu à decadência. (15) E os preços do José Menino e Embaré haviam se igualado.

Em 1966 os preços da terra traduzem uma certa valorização diferencial do espaço em que se opõem o preço da terra em localizações litorâneas aos preços de fundo da área. O que nos diz que o mar tem sido o maior referencial de valorização do solo. Mas faz opor também o Gonzaga às demais áreas como sendo esta a de maior valorização.

No entanto ficou em aberto a questão mais contundente, a de se saber como nos anos 50 ter-se-ia manifestado essa valorização diferencial do espaço, face à ação das empresas de construção civil. A equalização dos preços entre Embaré e José Menino nos fornecem elementos para especular sobre isso.

Essa constatação nos fez supor que durante os anos 50 e mesmo nos primeiros anos da década de 60, os preços entre as diversas áreas litorâneas da cidade

(14) Não usamos a Ponta da Praia como referencial porque não tínhamos nenhum preço naquela área para essa época. A Ponta da Praia estava sendo drenada.

(15) Lamentavelmente não conseguimos dados para as mesmas localizações para o final dos anos 50 ou começo dos anos 60.

estiveram muito próximos e que mesmo o Gonzaga não teria preços muito acima das outras localizações, exatamente porque o preço da terra como discutimos é fixado pelos proprietários em função do uso possível que se pode fazer dela. E, a partir de 1950, dominava absolutamente o uso residencial do espaço, produzindo-se nele edifícios de apartamentos, os quais seriam usados como uma segunda residência por população de fora.

Mas toda questão, acreditamos, se explica pelo nível dos preços dos produtos livrados no solo, os apartamentos, o que a nosso ver, teria conduzido a uma valorização por igual da terra.

Esses preços foram fixados a um nível muito alto, essencialmente porque não se destinavam, esses produtos, à população local, o que teria induzido, supomos, os proprietários de terra a elevar os preços da própria terra com vistas a participar dos lucros obtidos pelas empresas dos produtos livrados no solo.

Vimos então que no início do processo, em 1951, habitações semelhantes tinham preços diferentes ao longo da orla, mas que, no entanto, essa diferença era muito menor do que a diferença do preço da terra nessas localizações.

Tudo indica que as empresas que se lançaram naquelas produções logo ao início do processo se apropriaram dessa valorização diferencial da terra. Contudo, começava ficar cada vez mais claro para nós que se essa valorização diferencial da terra persistisse ao longo dos anos 50, primeiro ter-se-ia edificado toda Ponta da Praia, depois o Embaré e por último as áreas então de maior valorização. O que de fato não ocorreu.

Na tentativa de discutir melhor essa questão formulamos o raciocínio que segue:

Tomamos o preço da terra em duas localizações diferentes: Preço em A - Preço em B

Tomamos o preço de oferta de habitações semelhantes naqueles terrenos (A e B). A habitação considerada semelhante é o apartamento de tipo quitchinete, o qual define um tipo cujas variações são muito pequenas entre si.

Portanto: (16)

A variação dos preços seria calculada entre 1951 e 1955.

A variação dos preços dos terrenos seria expressa por: ΔPT .

A variação dos preços das habitações seria expressa por: ΔPH .

Sob hipótese que:

1º - ΔPT e ΔPH numa mesma localização poderia resultar em:

- 1) $\Delta PT = \Delta PH$ - o que equivale dizer que a variação do preço da terra é que explica o preço da habitação.
- 2) $\Delta PT < \Delta PH$ - o preço da terra não determina o preço da habitação
- 3) $\Delta PT > \Delta PH$ - a variação do preço da terra deverá necessariamente influir no preço das habitações. Se essa situação tem alguma vigência ela é puramente circunstancial no tempo pois, o preço da terra tende a não viabilizar a produção de habitações.

2º - ΔPT entre A e B, sabendo-se que $A < B$, poderia resultar em:

- 1) $\Delta PTA = \Delta PTB$ - a valorização diferencial da terra persiste
- 2) $\Delta PTA < \Delta PTB$ - a valorização diferencial se acentua
- 3) $\Delta PTA > \Delta PTB$ - uma tendência a equalização dos preços

Utilizando dados de preço da terra m^2 e de habitações m^2 (17) da área estudada, chegamos ao seguinte resultado:

(16) não exploramos outras possíveis combinações de ΔPT e ΔPH porque parecem ser estas suficientes para o que queremos demonstrar.

(17) Para calcular o preço do m^2 dos apartamentos anunciados utilizamos as fichas do cadastro fiscal da Prefeitura Municipal de Santos. Selecionamos dentre os anúncios coletados (286 anúncios) preços de lançamentos de apartamentos quitchinete.

QUADRO Nº 15

VARIAÇÃO DO PREÇO DA TERRA M² E DAS HABITAÇÕES M²

Preço da terra				Preço da habitação		
LOCAL	1951	1955	△	1951	1955	△
A	200,00	2.343,00	11,7	5.000,00	7.163,97	1,4
B	700,00	2.700,00	3,8	5.217,00	6.935,52	1,3

Fonte: Anúncios classificados do jornal "O Estado de S.Paulo"

A = Embaré, Av. Bartolomeu de Gusmão

B = José Menino, Av. Presidente Wilson

No conjunto o preço da terra variava mais do que o preço das habitações.

A diferença de preço da terra entre A e B tendia a diminuir porque o preço em A variou mais do que em B.

Já que as diferenças entre o preço da terra tendiam a desaparecer e que o preço da terra variava mais do que o preço das habitações tanto em A como em B chegamos a seguinte questão: Teriam as empresas se descapitalizado? Como continuaram elas produzindo? Nesse sentido cabe lembrar que os dados levantados são para 1951 e 1955, a primeira fase digamos, da corrida imobiliária. Foi a partir dessa época (55) que se produziu o maior volume de edificações, como mostramos na primeira parte do trabalho.

E então como continuaram elas produzindo?

Continuaram produzindo porque a alta do preço da terra diminuía apenas a parcela dos super-lucros livrados nas operações. É o que tentaremos mostrar em seguida.

Retomando o objeto desta análise cabe acrescentar que a valorização diferencial do espaço existente no início da ocupação da orla pelos edifícios, serviu para que as empresas tivessem maiores margens de super-lucros em relação ao que obtiveram ao longo do processo quando esse diferencial de valorização tendia a desaparecer.

3.2.2 - A Evolução dos Preços das Habitações e da Terra

Os preços de oferta das habita-

ções e da terra, pela evolução que apresentaram, nos permitem entender melhor a morfologia geral da orla bem como os elementos estruturais dessa configuração.

Nesse sentido pudemos constatar que o preço de oferta das habitações (18) entre 1950 e 1965 caíram, em termos reais, em 45%. Enquanto, inversamente, o preço do metro quadrado da terra subiu em 15,53%, em termos reais, entre 1950 e 1964. (19) (Ver Gráfico Nº 5)

Acreditamos que este aparente paradoxo merce explicações que, embora, transcendam ao âmbito restrito deste trabalho, devam ser tentadas para que seja possível uma avaliação do seu significado.

O processo de produção social ao longo do tempo tende a alcançar maior racionalização, pela simples absorção de novas tecnologias de produção, de tal forma que a sua difusão levando ao barateamento do produto final pode ser logicamente esperada. Todavia, como lembramos anteriormente, na construção civil, particularmente no sub-setor de edificações, ocorre um outro comportamento. A absorção de tecnologia no setor é muito fraca. De modo que não teria ocorrido uma diminuição do preço do produto final exatamente por isso.

Fomos então levados a crer numa super-exploração da força de trabalho. No entanto, é certo que este caso específico não se explica na sua extensão por isso, muito embora a exploração da força de trabalho nestas atividades seja até uma das suas maiores características. Tanto é que analisando estas atividades na França onde a força de trabalho é sobretudo de imigrados, chega a afirmar A. Lipietz que este setor não reproduz a sua força de trabalho, ele a consome.

Nesta atividade a super-exploração da força de trabalho é mesmo um pressuposto. Páginas atrás falamos já, como se dá a composição orgânica do capital

(18) Preço de oferta = preço do metro quadrado dos apartamentos. Preço de Lançamento.

(19) Este dado está sub-estimado pelo menos em 30%, porque foi obtido da planta de valores da Prefeitura. De qualquer forma não compromete nossa análise.

e, portanto, como o capital variável domina na produção.

Verificamos também como teriam e voluído os custos da construção. Pois, nesses anos, teriam as matérias-primas industrializadas entrado no circuito de produção a preços relativamente menores? Constatamos então que o custo da construção, incluindo o custo da mão-de-obra, também se elevaram em termos reais. (Gráfico Nº 6).

Este caso particular parece tratar-se de uma situação em que as empresas mantiveram o nível de atividade e até mesmo as ampliaram, comportando aquele "aparente paradoxo" exatamente porque os preços de oferta das habitações eram no início da ocupação da orla muito, mas muito altos.

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 a apartamentos a preços muito próximos aos de São Paulo. (20). Concluimos pela existência de super-lucros na produção de edifícios de apartamento em Santos. O que, não exclui a possibilidade de se estar obtendo também esses super-lucros em São Paulo. De qualquer forma, em Santos, eles eram de fato muito evidentes. Foi mesmo a existência dos super-lucros que permitiu às empresas absorverem a alta do preço da terra face a uma situação de baixa do preço do produto final.

Os super-lucros são lucros acima daqueles previstos socialmente. A sua existência na produção configura uma situação em que está havendo transferência de lucros de outras atividades produtivas para estas onde eles ocorrem. E a baixa no preço do produto final é explicada pela concorrência que se estabeleceu entre as empresas que operavam no setor.

-
- (20) 1950 - Rua Casper Líbero (Esquina Av. Presidente Wilson-Santos)
Preço do m²/apartamento - 4.176,00 - lançamento
1950 - Av. Higienópolis (São Paulo)
Preço do m²/apartamento - 4.330,00 - Luxo. Lançamento.
1950 - Terreno₂ - Gonzaga para construir edifício
Preço m² - 568,00
1950 - Terreno - Av. Duque de Caxias - São Paulo, para
construir edifício
Preço m² - 3.497,00

É por isso e exatamente por isso que empresas ligadas a outros ramos de atividades em Santos operavam como construtoras; é por isso, exatamente por isso que empresas essencialmente construtoras, as que já operavam no setor em construção pesada, em Santos produziam edifícios. E, é por isso também que proprietários de terra em Santos tornavam-se construtores. Enfim, que inúmeros empresas de dentro do setor e de fora dele participaram da produção dos edifícios da orla de Santos.

As possibilidades de realizar super-lucros nessas produções residiam no fato de que se tratava de produzir um produto novo, a segunda residência, em padrões modernos e para consumo de "massa", como integrante de habitações plurifamiliares, os edifícios de apartamento, o que implicou, conforme dissemos, numa redefinição do padrão do uso do solo na orla. O consumo deste produto novo aparecia como uma alternativa ao universo concentracionista da cidade de que fala Lefebvre, quando então o capital começava a colonizar o tempo livre de que fala Francois Ascher.

E, esse produto novo impôs-se ao mercado juntamente com um preço: preço de monopólio.

Parece oportuno distinguir sob esse aspecto, preço de monopólio, renda de monopólio e poder de monopólio, inclusive porque os termos de existência de renda de monopólio para terra urbana é hoje objeto de controvérsias. Não quer dizer contudo que estamos a par de toda discussão que se faz sobre o assunto.

Se fomos levados por esse caminho foi tão somente porque o fato com o qual nos deparamos sugeriu essa interpretação o qual, quem sabe pode ainda merecer outras.

O poder de monopólio qualquer indivíduo tem sobre o que é sua propriedade. E em se tratando de terra essa circunstância é ainda reforçada pelo fato de não existirem duas frações de terra exatamente iguais, como observa Harvey ao procurar conceituar espaço absoluto. No entanto, o exercício do poder de monopólio não é apenas fruto de decisão individual. À decisão individual do proprietário enquanto tal se sobrepõe^{mm} determinações sociais que limitam esse exercício, que o facilitam ou até que o impelem a exercitá-lo. Transacionar com a terra significa então abdicar do poder de

monopólio que se tem sobre ela. E, ao transacionar com a terra, as características específicas, inerentes a ela é que le-
vam seus proprietários, individualmente e em conjunto, a exi-
gir um preço para a terra em função de como socialmente está
ela valorizada. O poder de monopólio não geraria então, auto-
maticamente uma renda de monopólio.

O preço de monopólio é conceitu-
almente entendido como sendo aquele determinado não pela pro-
dução mas pela capacidade de pagar dos compradores. Vimos a
esse propósito no Capital, livro III pg. 719 que um preço de
monopólio para produções livradas do solo pode desencadear uma
renda de monopólio, ou seja o preço da terra pode subir em
função do que é possível se obter da terra: "a renda de mono-
pólio não é determinada pelo preço de produção ou pelo valor
da mercadoria, mas pelas necessidades e pela capacidade de pa-
gar dos compradores".

A renda de monopólio, consequen-
temente, teria sido o tributo que se pagou aos proprietários
de terra na forma de preço da terra para dela se fazer uso.

A situação que estudamos, na qual
o processo de produção sobre a terra permitia que se fixasse
preço de monopólio, levou acreditamos os proprietários de ter
ra a exigirem um tributo pelo que nela havia de específico.
Exerceram o poder de monopólio com vista a obter renda de mo-
nopólio.

De tal forma que os proprietá-
rios de terra tinham duas alternativas para participar do pro-
cesso de valorização da área, ambas amplamente usadas; torna-
vam-se construtores e aproveitavam-se do fato de ter a terra
ou a vendiam a preços muito altos para participar dos super-
lucros livrados nas operações. A renda teria sido então de
monopólio porque as empresas tiveram que remunerar os proprie-
tários de terra com super-lucros obtidos naquelas produções.

A baixa do preço do produto fi-
nal parece ser uma consequência lógica da concorrência que se
estabeleceu entre as empresas. E, essa evolução particular
do preço das habitações na orla desceu, supomos, até um ponto
que parece ter alcançado o preço de produção.

Até que momento exato ou até que
ponto da curva teriam vigorado os preços de monopólio para as

habitações, permaneceu para nós uma questão difícil de equacionar não só porque os dados foram levantados com intervalos de 5 anos, como também para isso teríamos que dispor, para mesma época, de dados de produções semelhantes em outras áreas.

De qualquer forma em 1965 se configura uma situação na qual os preços dos apartamentos a m^2 são os mais baixos. Nesse momento acreditamos que os preços teriam se definido como preço de produção. Sabemos que o preço de produção tem um lucro embutido, o lucro social médio e então porque teriam as empresas paralizado suas atividades? Essas empresas só operam com super-lucros?

- Não conseguimos responder na sua totalidade essa questão. Mas a conjuntura geral em que esses fatos se inserem nos levaram às seguintes ponderações:

1º - Não nos parece provável que um tal comportamento dos preços possa ser esperado para todas as produções da indústria de construção genericamente. Situações como essa parecem ser particulares de uma certa forma de apropriação do espaço pelo capital, em circunstâncias históricas determinadas, nas quais o padrão de acumulação do momento definiu tais possibilidades, naquela localização específica.

2º - Que as empresas não poderiam pagar renda de monopólio operando com preços de produção. Pois a renda só é de monopólio porque implica em transferência de lucros obtidos em produções não ligadas ao solo para os proprietários de terra. E com preço de produção só há o lucro da própria atividade.

3º - Que as empresas não conseguiram rebaixar os salários reais nos primeiros anos da década de 60, quando, como sabemos, o movimento sindical organizado nacionalmente fazia pressões em sentido contrário. Esta poderia ter sido uma alternativa de baixar os custos do produto e assim ampliado o tempo de operações dessas empresas na área.

Face à acirrada concorrência que se estabeleceu entre as empresas e a alta do preço da terra, era também de se esperar que essas empresas definissem suas estratégias de atuação até por volta de 1965, época em que praticamente deixaram de operar em Santos. Se assim não fosse, teriam elas esgotado muito antes as possibilidades de pro

duzir, a menos que tivessem monopolizado a terra toda.

De tal forma que a valorização dos capitais investidos teria se dado de um lado, pelo trabalho socialmente incorporado nessas produções e cuja determinação é mesmo estrutural. E, por outro lado pela existência de super-lucros nas produções, derivadas de um preço de monopólio.

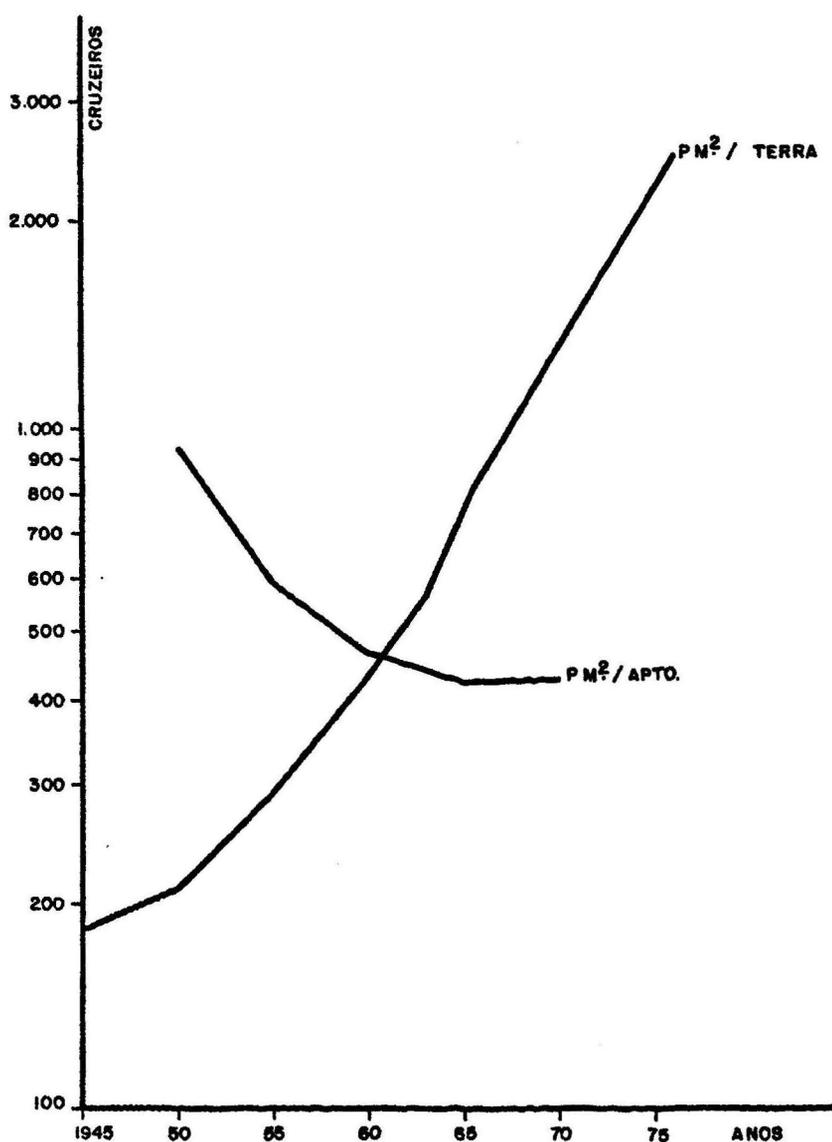
Como o monopólio é sempre circunstancial, desde que não seja salvaguardada a sua condição de existência via acordo entre aqueles que o detém, a sua superação levando à formação de um preço de mercado é esperada. Parece que foi exatamente isso que aconteceu com respeito aos preços das produções que estudamos. O mercado levou os preços a um nível que desinteressou as empresas que produziram os apartamentos.

Contudo, essas produções haviam induzido a uma particular valorização da terra. Como o preço da terra formalmente não baixa, poderia esse fato inclusive, ser uma pista a mais para se investigar sobre a inatividade do setor de construção civil em Santos nos anos 65 a 70 quando, quem sabe, os preços da terra teriam deixado de crescer exponencialmente. Os preços da terra nos anos 70 poderiam mesmo estar traduzindo elementos locais de valorização. Não estudamos essa fase que provavelmente se define por um "novo equilíbrio".

Esse processo geral de valorização da terra promoveu transferências em forma de renda para União, que se define como proprietária jurídica dos terrenos de marinha.

GRÁFICO Nº 5

EVOLUÇÃO DO PREÇO DO M² DAS CONSTRUÇÕES E DA TERRA



PREÇOS DE OFERTA

VALORES CORREGIDOS PELO IGP - COLUNA 2 - FGV

FONTE : CLASSIFICADOS DO JORNAL O EST. DE SÃO PAULO

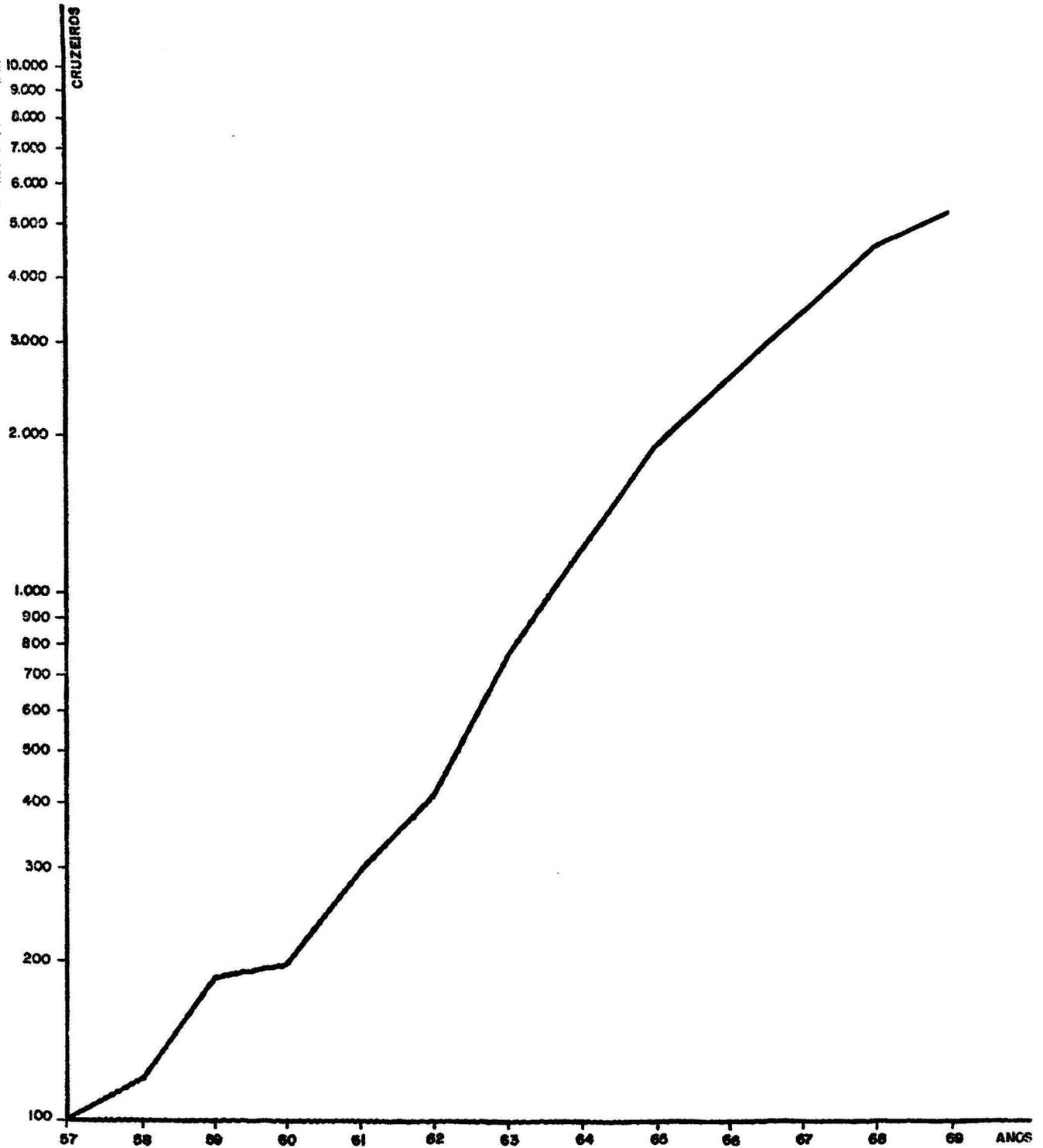
GRÁFICO Nº 6

PREÇO DA CONSTRUÇÃO / M²

INDICES ECONOMICOS DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

1957 = 100

INCLUINDO O CUSTO DA MÃO DE OBRA



FONTE : CONSTRUÇÃO EM SÃO PAULO
ABRIL 1969

QUADRO Nº 16
 PREÇO DOS APARTAMENTOS - M²
 A CRUZEIROS DE 1970

ANOS	VALORES NOMINAIS	VALORES REAIS
1950	4.475,86	944,40
1955	6.270,81	598,60
1960	13.545,78	469,22
1965	13.449,00	427,67
1970	430,70	430,70

FONTE: Anúncios classificados do jornal "O Estado de São Paulo.

- Valores corrigidos pelo IGP - Coluna 2 - FGV

QUADRO Nº 17
 PREÇO DE TERRENO - M² (*)
 A CRUZEIROS DE 1970

ANOS	VALORES NOMINAIS	VALORES REAIS
1945	534,00	184,13
1950	1.000,00	211,00
1955	3.100,00	295,00
1960	12.522,00	433,80
1963(**)	60.000,00	570,00
1966(**)	355,00	820,00
1976(**)	9.500,00	2.517,50

FONTE: Anúncios classificados do jornal "O Estado de São Paulo".

(*) Preço médio nas proximidades do Gonzaga

(**) Dados coligidos das Plantas de Valores Territoriais para os respectivos anos - PMS.

Obs.: Não foram publicados no jornal "O Estado de São Paulo" anúncios de oferta de terreno para aqueles anos.

- Valores corrigidos pelo IGP - Coluna 2 - FGV

3.3 - OS TERRENOS DE MARINHA

São terrenos de marinha faixas litorâneas de 33 metros, medida com base no preamar médio. (21) Derivam do exercício desse direito uma série de medidas que visaram regulamentar a posse dos terrenos de marinha.

A instituição dos terrenos de marinha data do Império (22). A ela se sucede um conjunto de Decretos-Lei que visaram a regulamentação da posse desses terrenos. Não cabe aqui retomá-los em toda sua extensão, mas tentaremos mostrar como se regulamentou a posse desses terrenos na orla de Santos e de como a União tem auferido renda do solo na área onde se produziram os edifícios litorâneos, participando inclusive do processo de valorização geral dos terrenos.

A renda da terra permitiu aos proprietários de terra participar da valorização geral do espaço ao longo do tempo e, curiosamente nesse caso particular, ela foi também apropriada por posseiros urbanos dos terrenos da marinha.

Conforme já discutimos, tudo indica que a renda derivada das produções de edifícios em Santos fosse mesmo uma renda de monopólio. O montante dessa renda obtido nos terrenos com frente para o mar foi de alguma forma repartido entre quem detinha a posse das parcelas de terra que eram terrenos de marinha e o proprietário jurídico dessa terra, a União.

O processo geral de produção dos edifícios na orla como vimos desenrolava-se comportando interesses contraditórios dos proprietários de terra e das empresas construtoras. E, curiosamente, comportava também um elemento passivo, o poder público que embora não atuando na produção dos edifícios, nem vendendo as terras, se impunha como proprietário jurídico dos terrenos de marinha.

Deparamo-nos então diante de um caso em que haviam posseiros urbanos: primeiro eram eles os proprietários de terra, depois, as próprias empresas construtoras no

(21) Carta das marés de 1841.

(22) República dos Estados Unidos do Brasil
Terrenos de Marinha
Imprensa Nacional - 1944.

período em que faziam as immobilizações em terra e por último o consumidor dos apartamentos da orla.

A posse foi regulamentada com base em três dispositivos legais o foro, a taxa de ocupação e o laudêmio.

A obtenção do foro por parte do possessor significava obter concessão para uso da terra mediante pagamento anual de uma taxa de 0,6% do valor do terreno, a qual deveria ser paga até o dia 31 de março de cada ano, sendo o valor do terreno fixado pela administração pública com base na situação do terreno e tomando por base a situação do terreno expressa pelo seu preço de venda.

Requerer foro era uma obrigação do possessor caso contrário ficava o poder público livre para dispor das terras. Os prazos para que fossem requeridos foros eram determinados por Decretos-Lei e foram sucessivamente redefinidos entre 1938 e 1946. Durante o processo de regularização da posse o possessor era cadastrado e pagava já uma taxa de ocupação.

Como o aforamento era concedido por aproximadamente 100 anos e a sua estimação era feita com base no valor do terreno, por ocasião em que se requeria o foro, o poder público acabou por abdicar da sua cobrança.

No Serviço do Patrimônio da União em São Paulo há perto de uma centena de processos que a própria União acabou por desistir de cobrar. Eram aforamentos concedidos mais ou menos há 50 anos que agora corresponderiam a uma taxa ainda em mil reis.

Mas como teria então a União participado da valorização dos terrenos de marinha? Cobrando Laudêmio. Aliás o laudêmio já estava previsto no aforamento. Ou seja pela transmissão do foro. Assim, sobre toda transação que se realizasse envolvendo terrenos de marinha seria cobrado 5% sobre o preço da transferência, entendido como sendo sobre o valor do terreno. (23)

(23) Decreto-Lei 2.490 - 16 de agosto de 1940
artigo 23

§ único: que se a Fazenda Nacional não usar o direito de opção cobrará o laudêmio de 5% sobre o preço de transferência ou sobre o valor do terreno.

A partir de 1946 não foi mais permitido que se requeresse o foro e os posseiros que não tivessem então a carta de aforamento continuaram pagando a taxa de ocupação e o laudêmio.

A taxa de ocupação equivale a um tributo anual devido à União, sendo calculada segundo critérios que envolvem a densidade de uso dos terrenos, medida pela carga de imobilizações que o solo suporta, bem como pela rentabilidade econômica do uso, quando houver uma exploração econômica.

Não conseguimos apurar a extensão destes dispositivos sobre os terrenos da orla de Santos. A Delegacia Regional do Patrimônio da União em São Paulo nos informou que:

- 1º - Por volta de 1946 foram expedidas para Santos muitas cartas de aforamento.
- 2º - Que a quase totalidade dos imóveis da orla de Santos com frente para o mar, paga taxa de ocupação.
- 3º - Que por todas as transações imobiliárias da fachada litorânea a União recebe laudêmio.

Se por um lado o papel do posseiro, tanto do que compra como do que vende, é de manter a União na ignorância do valor real das transações e com isso diminuir-lhe a cota de participação, por outro lado, parece legítimo supor que o posseiro ao estimar seus ganhos é levado a deduzir o quanto deve transferir à União.

Esse fato em Santos foi atenuado no processo de ocupação da orla dos anos 50, porque o preço da terra subia "atrás", digamos, do preço das habitações.

Os mecanismos utilizados para canalização desses tributos devidos à União levaram-na a participar da valorização do espaço sobretudo a partir de 1946 quando, não foram mais concedidos aforamentos e a taxa de ocupação e o laudêmio continuaram a ser calculados por percentuais fixos sobre valores não definidos.

Em Santos ocorre que uma parte dos terrenos litorâneos utilizados na produção dos edifícios é de propriedade jurídica da União e a outra parte de proprietários dos edifícios. O laudêmio e a taxa de ocupação são cobrados evidentemente, sobre terrenos da União, terrenos de marinha,

considerando o tamanho das parcelas. A taxa de ocupação é dividida pelos condôminos que estão sendo agora cadastrados individualmente no Serviço do Patrimônio da União como "posseiros" de uma fração ideal de terreno de marinha. O laudêmio é pago individualmente por cada proprietário quando da alienação do imóvel.

Nos últimos 15 a 20 anos constituiu-se um grande estoque de habitações criando-se um mercado imobiliário de porte, a União participa, ainda que indiretamente, do mercado auferindo renda da terra sobre as transações que lá ocorrem.

A administração pública local, ou seja, a Prefeitura Municipal de Santos, fica impelida a não cobrar o imposto territorial e predial destes terrenos pois a tributação é anticonstitucional. Contudo, ela também encontrou expedientes para atenuar a situação: na orla, a parcela dos terrenos que não são de marinha pagam um percentual maior sobre o valor venal a título de impostos territoriais.

De qualquer forma dá-se uma transferência de recursos do município para União, pelo que o município deixa de receber.

Em meados dos anos 60 o fenômeno da segunda residência em Santos começou apresentar sinais de saturação. Se por um lado a atividade das empresas de construção civil que produziram os edifícios havia encontrado seus limites, por outro lado, a segunda residência começava a apresentar um relativo desuso explicado, pelo menos em parte, pelas novas alternativas de lazer que surgiram.

Os contatos que mantivemos na área por ocasião da pesquisa nos permitiram, desde logo, constatar que estava ocorrendo uma transformação no uso dos apartamentos. A segunda residência começava ser uma primeira residência.

No tópico que segue discutiremos aspectos dessa transformação.

4 - TRANSFORMAÇÃO NO USO
DOS APARTAMENTOS (1)

O objetivo desta parte do estudo é avaliar como tem evoluído no tempo, o uso dos apartamentos litorâneos.

Sabemos em princípio que estas habitações são usadas em caráter temporário e em caráter permanente e que foi pelo uso temporário que elas se definiram como Segunda Residência.

Os dados apurados indicam que o caráter da Segunda Residência ainda domina nas habitações da orla.

QUADRO Nº 18

USO DOS APARTAMENTOS

Nº EDIF.	Nº APTOS.	APARTAMENTOS COM USO				APTOS. SEM USO
		PERM.	%	TEMP.	%	
663	31.669	13.842	45,2	16.782	53,8	1.045

Fonte: Pesquisa junto a Zeladores - PRODESAN - 1976

A distribuição espacial dos usos vai apresentar uma lógica inerente aos fatores que induziram esse tipo de ocupação da orla, em que a possibilidade de uma vista

-
- (1) A análise que se segue foi baseada em duas pesquisas:
- a) Pesquisa realizada pela PRODESAN em setembro de 1976, que visava avaliar o uso e a oferta de habitações na orla, na qual foram abordados 372 zeladores de edifícios da orla - os zeladores de todos os edifícios altos.
 - b) Na pesquisa que realizamos à mesma época (julho, agosto e setembro de 1976) que procurava avaliar os usos de um ponto de vista qualitativo e na qual abordamos 90 zeladores e 220 usuários dos apartamentos.
- Por razões operacionais não foi tentado cruzar as informações das diferentes pesquisas. Serão usadas de modo alternativo, em função do problema a ser discutido.

para o mar privilegiava a frente dos quarteirões litorâneos para a produção e para o consumo da segunda residência. Assim, nos edifícios com frente para o mar há uma maior participação de habitações cujo uso é temporário. Nesses edifícios, 70% das habitações são segunda residência (1976). Veja-se a esse propósito o Cartograma N° 7, em anexo. Ainda nos quarteirões de frente porém, perpendicularmente à linha da praia, apenas 40% das habitações são uma segunda residência.

Na faixa dos segundos quarteirões, da mesma forma, ocorre uma maior participação de habitações segunda residência na face de frente (30%) e menor nas faces perpendiculares à linha da praia (22%).

É importante assinalar que esses percentuais traduzem uma situação genérica tendencial, pois há edifícios que são quase que totalmente usados em caráter temporário, assim como há outros, recentemente construídos, usados unicamente em caráter permanente. Essa constatação nos faz acreditar que mais importante do que a localização é o tipo de habitação para definir-lhe o uso. De tal forma que quando ocorre o predomínio do uso secundário das habitações na fachada de frente dos quarteirões é porque os edifícios que as abriga têm um tipo específico de habitações.

Assim sendo fomos levados a discutir o uso das habitações por tipo, segundo fossem essas habitações caracterizadas por um uso temporário ou por um uso permanente. No que se refere aos tipos das habitações, vimos que se opõem nitidamente as "maiores e melhores" às "piores e menores" habitações. Entre esses dois tipos se situam outras tantas habitações que na falta de uma melhor designação chamamos "intermediárias". (2)

A definição daqueles dois tipos opostos

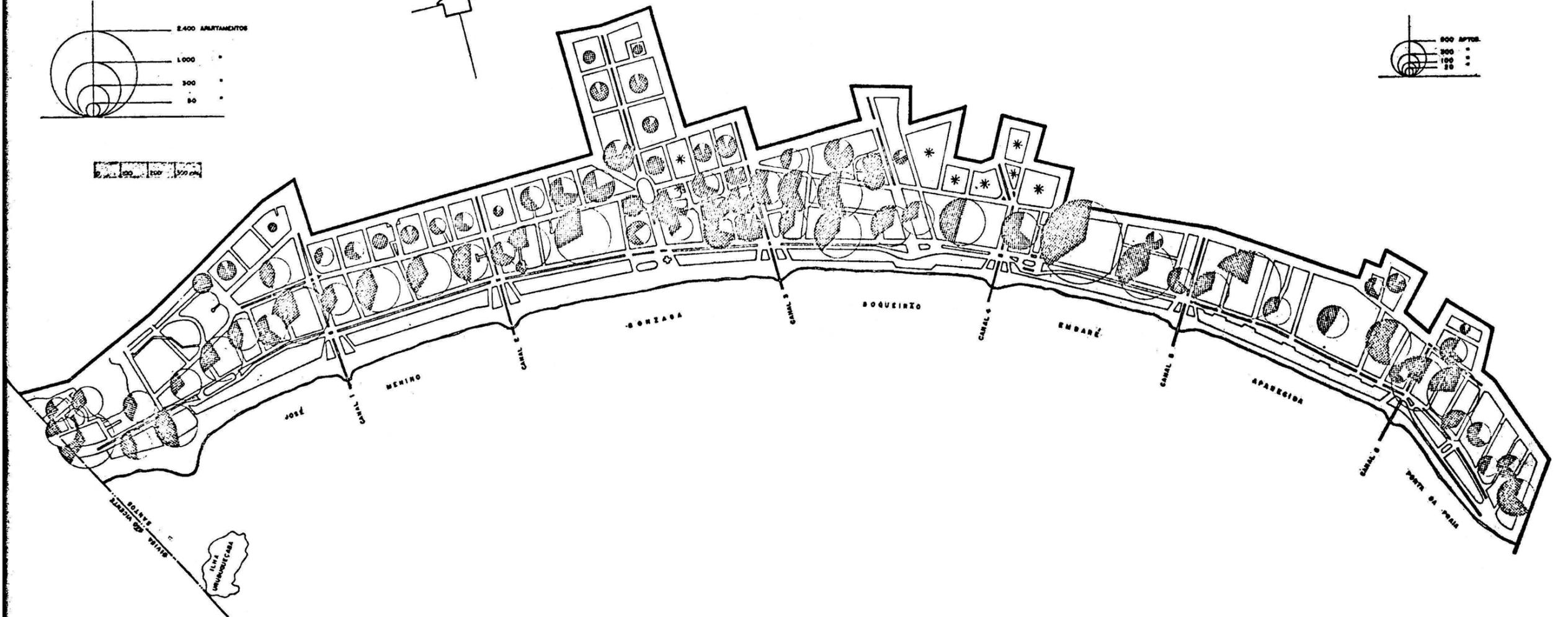
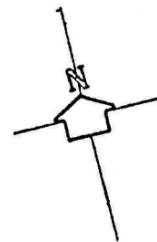
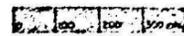
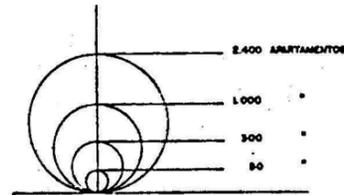
(2) Usando a classificação a que chegamos quando discutimos o C.O.S. temos:

Habitações	Área	Tipo
Quichinete	19 a 39 m ²	menores e piores
1 dormitório	50 a 70 m ²	menores e piores
2 dormitórios	75 a 110 m ²	intermediários
3 e + dormitórios	+ de 115 m ²	maiores e melhores

ZONA DE VERANEIO E TURISMO

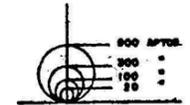
PARTICIPAÇÃO DA SEGUNDA RESIDENCIA NAS HABITAÇÕES DE TIPO APARTAMENTO POR QUARTEIRÃO — 1976

- RESIDENCIAS DE USO TEMPORÁRIO - SR
- RESIDENCIAS DE USO PERMANENTE - RP
- * NÃO PESQUISADOS
- LIMITE DA ZONA



PARTICIPAÇÃO DA SEGUNDA RESIDENCIA NOS EDIFÍCIOS COM FRENTE PARA O MAR

- - SR
- - RP



foi possível porque aquelas habitações se opõem tanto no que se refere ao aspecto geral, estado de conservação que ap^{re}sentam, como à finalidade a que se destinam no momento em que se realiza o seu consumo. Só excepcionalmente as maiores e melhores habitações são usadas como segunda residência, enquanto as outras, as menores e piores, são ainda marcadas pelo uso secundário, em que pese a circunstância de, no momento, um bom número delas começar a ser usado em caráter permanente.

4.1 - O USO TEMPORÁRIO

Em meados de 1950, quando a Prefeitura local enviava as notificações do Imposto Territorial e Predial aos proprietários, verificamos que prédios inteiros comportavam um uso temporário e que dentre os usuários predominavam paulistanos. Para os anos seguintes já não foi possível nenhuma avaliação por essa via, porque as notificações passaram a ser enviadas para o imóvel tributado, portanto em Santos mesmo.

A pesquisa de campo realizada em 1976, revelou que os paulistanos ainda eram em maior número os usuários dessas habitações. Vimos então que 73,8% desses apartamentos são usados por paulistanos, 14,3% por usuários das cidades da Grande São Paulo e 11,9% do interior do Estado de São Paulo e de outros Estados.

Estes apartamentos são em geral ocupados nos fins de semana e em temporada, sendo que o número de unidades usadas na temporada é maior do que as usadas em fins de semana dada a participação de proprietários do interior e de outros Estados.

QUADRO N° 19

USO TEMPORÁRIO: FREQUÊNCIA DE USO

PROCEDÊNCIA	SEMANA	TEMPORADA
São Paulo	82,7	80,0
Grande São Paulo	13,0	8,6
Outras localidades	4,3	11,4
TOTAL	100,0	100,0

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Os dados apurados revelam também que, os apartamentos utilizados como segunda residência eram todos, sem exceção, de tipo "menores e piores". E ainda, que 80% dessas habitações haviam sido adquiridas entre 1950 e 1960. (3) Face às questões discutidas anteriormente, era mesmo de se supor este resultado.

Com relação à estrutura sócio-profissional dos usuários verificamos que se decompõe em:

27,0 %	- profissionais liberais
18,5 %	- funcionários públicos
18,0 %	- comerciários
12,5 %	- comerciantes
5,0 %	- industriais
5,0 %	- rentistas
14,0 %	- outras atividades

Fica claro que, a segunda residência tem sido consumida por um estrato social em que 63,5% seriam as "camadas médias", o que de alguma forma já estava pressuposto neste trabalho. É bem verdade, no entanto, que a participação de pequenos industriais e rentistas deva ter sido bem maior nos idos dos anos 50.

Vimos também que a condição legal dos usuários com respeito a propriedade era predominantemente de proprietário jurídico do imóvel. Mas que o uso dessas habitações comporta a prática de aluguel para fins de semana e temporada em favor do que os usuários proprietários deixam de usá-los definitivamente para os alugar, ou alternam o uso pessoal dessas habitações com o de inquilinos eventuais (trata-se do aluguel sem contrato).

QUADRO Nº 20

OFERTA DE APARTAMENTOS

PARA ALUGUEL		PARA VENDA
TEMPORÁRIO	PERMANENTE	
35.6	17.5	46.7

Fonte: Pesquisa junto a Zeladores - PRODESAN - 1976

(3) Não conseguimos apurar se teriam sido essas habitações adquiridas no mercado de repasse ou se diretamente junto às construtoras e, tampouco, qual teria sido a modalidade de

Do total de apartamentos que estavam destinados ao uso temporário em 1976, 2,2% eram alugados sem contrato, para fins de semana ou temporada. Neste caso se situam habitações cujo uso é feito alternadamente pelo proprietário e por inquilinos, ou ainda casos em que o proprietário apenas o utiliza como fonte de renda. O primeiro caso sugere uma situação em que o proprietário quer se desincumbir dos custos de manutenção do imóvel e o segundo, uma forma de investimento. Pelo que conseguimos apurar junto a zeladores e mesmo em imobiliárias, o aluguel desse tipo de habitação tem diminuído, dado o decréscimo da demanda.

Na pesquisa de campo verificamos que esse tipo de aluguel é 200 a 300% mais caro do que um aluguel permanente, ou seja, de um aluguel com contrato. Face à diminuição da procura os proprietários que já não utilizam os seus imóveis como segunda residência são impelidos a vendê-los. Como também os imóveis usados têm na atual conjuntura pouca aceitação no mercado, esses proprietários são levados a alugá-los em caráter permanente. Dentre os apartamentos que eram uma segunda residência e que estão hoje apresentando variações de uso, a maior parte encontra-se à venda (46,7%).

Constatamos casos de apartamentos que ficaram durante dois e até mais anos à venda e acabaram por ser alugados em caráter permanente. De tal forma que, o aluguel permanente não aparece como uma passagem imediata decorrente do desuso do aluguel temporário, mas uma alternativa de uso para habitações que, ao que tudo indica, têm dificuldades de serem transacionadas no mercado. Pois, "os paulistas só vendem (4) e, não conseguindo vendê-las, alugam-nas em caráter permanente.

4.2 - O USO PERMANENTE DOS APARTAMENTOS

Como já foi visto 45,2% dos apartamentos da zona de Veraneio e Turismo eram, em 1976, usados em cará-

(3) contrato de compra. Os questionários aplicados se ressentiram do fato de termos feito esta pesquisa antes de estudar as atividades das empresas de Construção Civil.

(4) Declaração do Diretor de uma grande imobiliária.

ter permanente. É interessante assinalar que quase a metade desses apartamentos começou a apresentar esse uso há menos de 4 anos, o que equivale dizer que aproximadamente 25% de todos os apartamentos da orla começaram a ser usados em caráter permanente a partir de 1972.

QUADRO Nº 21
USO PERMANENTE

TEMPO DE USO	%
- de 4 anos	49.5
5 a 6 anos	33.0
+ de 6 anos	17.5

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Os usuários que usufruem da condição de proprietários representam 66,5% do total e são eles que habitam a mais tempo esses apartamentos. Por outro lado, os que são inquilinos, apesar de serem menos numerosos (33,5%), é que têm proporcionado avanço no uso permanente dessas habitações.

QUADRO Nº 22
TEMPO DE USO DAS HABITAÇÕES

ANOS	PROPRIETÁRIOS (%)	INQUILINOS (%)
- de 2	34.5	58.8
3 a 4	13.8	28.5
5 a 6	12.1	6.0
7 a 10	15.5	6.7
+ de 10	24.1	-

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Como a condição de inquilino é revestida de grande mobilidade, o que por si só poderia conduzir à interpretação errônea, desagregamos essa informação tomando como referência o último lugar de moradia. Vimos a partir daí a procedência dos inquilinos, segundo fossem eles da própria orla de Santos e de outros bairros ou de outras cidades, rela

cionando-a ao tempo de uso das habitações.

Verificamos que dentre os usuários inquilinos, eram mais numerosos os inquilinos vindos de outras cidades, os quais nos últimos 4 anos usavam 73,1% do total dos apartamentos alugados para uso permanente na orla. No ano que antecedeu a pesquisa os inquilinos vindos de outras cidades aumentaram em 89%, enquanto os de Santos aumentaram em 33,3%.

A presença de usuários santistas inquilinos é de alguma forma algo de novo, pois como já observamos, até mais de uma vez, os santistas que tradicionalmente habitam a orla tiveram seus espaços também tradicionalmente demarcados ao longo do processo de edificação da área, sendo sempre proprietários das maiores e melhores habitações.

QUADRO Nº 23

USUÁRIOS INQUILINOS (%)

PROCEDÊNCIA	TEMPO DE USO			TOTAL	
	ANOS	1	1 a 4		+ de 4
Orla, outros bairros		55.5	23.2	21.3	100.0
Outras cidades		50.0	29.1	20.1	100.0

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Verificamos, da mesma forma, a procedência dos usuários proprietários, distinguindo os que são de Santos e os que vieram de outras cidades. Em 1972, os proprietários santistas, usavam 64% dos apartamentos enquanto 36% tinham usuários procedentes de outras cidades. Esta situação modificou-se nos anos subsequentes: nos últimos 4 anos os proprietários santistas aumentaram em 52%, enquanto os vindos de outras cidades aumentaram em 100%.

QUADRO Nº 24

USUÁRIOS PROPRIETÁRIOS (%)

PROCEDÊNCIA	TEMPO DE USO			TOTAL	
	ANOS	4	4 a 10		- de 10
Santos		43.9	41.0	15.4	100.0
Outras cidades		50.0	20.9	29.1	100.0

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Juntamos a essas informações os tipos de habitações para chegar a uma avaliação mais qualitativa do seu consumo.

O uso das habitações por tipo

No conjunto, as habitações usadas em caráter permanente se distribuïam da seguinte forma:

QUADRO Nº 25

HABITAÇÕES COM USO PERMANENTE

TIPOS DE HABITAÇÃO	%
(1) Menores e piores	35.2
(2) Intermediárias	36.4
(3) Maiores e melhores	28.4

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

QUADRO Nº 26

USO DAS HABITAÇÕES POR TIPO

USUÁRIOS	TIPO DE HABITAÇÃO			
	1	2	3	TOTAL
Proprietários	26.5	33.8	39.7	100.0
Inquilinos	51.5	25.7	22.8	100.0

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Como se vê, os proprietários usam predominantemente habitação do tipo intermediário para maiores e melhores, enquanto os inquilinos usam as do tipo piores e menores para intermediárias.

Permanecia a questão de verificar essa distribuição dos usos quanto à procedência dos usuários, segundo a condição de proprietários e inquilinos.

QUADRO Nº 27

TIPO DAS HABITAÇÕES PELA PROCEDÊNCIA DOS USUÁRIOS

USUÁRIOS PROCEDÊNCIA \ TIPO HABITAÇÃO	INQUILINOS (%)			PROPRIETÁRIOS (%)		
	1	2	3	1	2	3
Santos	22.2	23.0	75.0	26.0	60.9	74.1
Outras cidades	71.8	77.0	25.0	74.0	39.1	25.9
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fonte: Pesquisa de campo - 1976

Dentre os inquilinos, aqueles que usavam mais as habitações menores e piores, a maioria procedia de outras cidades. E inversamente, os inquilinos da própria cidade usavam as maiores e melhores habitações da orla. Curiosamente, com relação aos proprietários dá-se exatamente a mesma coisa: são os vindos de fora que utilizam predominantemente as menores e piores habitações, enquanto as maiores e melhores são usadas pelos próprios santistas.

Dessa forma, somos levados a crer que são inquilinos e proprietários vindos de fora que, ao usarem em caráter permanente essas habitações, estão criando o "novo". o novo porque é através da penetração do uso permanente das habitações do tipo menores e piores que se está redefinindo o uso da segunda residência, as quais estariam perdendo essa característica.

Essa constatação colocou a questão de se saber porque os proprietários vindos de fora, assim como os inquilinos, estariam usando predominantemente habitações do tipo menores e piores. Verificamos que dentre essas pequenas habitações, 72,7% haviam sido compradas de pessoas de São Paulo que as usavam como segunda residência. Quanto aos inquilinos, a questão é evidentemente do preço do aluguel.

A estrutura sócio-profissional (5) dos usuários permanentes pouco difere dos usuários temporários no conjunto, mas de qualquer forma achamos interessante destacar a presença significativa de funcionários públicos, comerciantes e aposentados, estes últimos já definindo um interesse de uso por uma população não produtiva e de recursos reduzidos.

O perfil sócio-profissional destes usuários se decompõe em:

- 25,0 % - profissionais liberais
- 17,0 % - funcionários públicos
- 15,0 % - comerciantes
- 10,0 % - aposentados
- 10,0 % - prestação de serviços
- 23,0 % - outras atividades

(5) Não vamos desmembrar essas informações para usá-las como as anteriores porque nos parece distanciar dos objetivos do momento.

4.3 - UMA AVALIAÇÃO QUALITATIVA

Os dados levantados nos levaram a concluir por uma mudança no uso dessas habitações, a qual estaria em curso. Dada a magnitude do problema e as restritas dimensões desta pesquisa, procuramos outros meios para avaliar esses resultados, na expectativa de confirmá-los ou até mesmo negá-los, o que poderia inclusive nos impedir de utilizá-los.

Verificamos que na estrutura do comércio local (orla) se operam modificações até mesmo grandes.

Em nossa pesquisa indagamos junto aos usuários dos apartamentos, tanto temporários como permanentes, sobre como se abasteciam de gêneros alimentícios na cidade, o que na ocasião nos parecia um contra-senso, pois que, sem exceção, diziam comprar tudo na própria orla. No entanto, se essa vinculação ao comércio local era mesmo total estava para nós refletindo fatos novos, pois quem não viu estampado nos jornais problemas de escassez de gêneros em Santos por ocasião de temporada e mesmo em fins de semana? Perseguindo essa questão conversamos com alguns comerciantes da orla e vimos que por volta dos anos 50, segundo os "velhos santistas", a população de fora que se alojava nos apartamentos da orla trazia tudo de fora. Tratava-se, supomos, de uma fase em que na cidade eram adquiridos alguns poucos produtos perecíveis de consumo diário, como leite, verduras... Tanto é que o comércio mais tradicional da Zona de Veraneio e Turismo é ainda hoje constituído de pequenos estabelecimentos como quitandas, bares, padarias, além de peixarias ambulantes, funcionando em carrinhos apenas em temporada e em fins de semana. Tratava-se em princípio de uma estrutura de abastecimento que no decorrer do tempo foi ficando defasada em relação ao porte da demanda por ocasião de maiores fluxos dos usuários dos apartamentos da orla (até 1965), inclusive porque aumentava, embora lentamente até então, o número de usuários permanentes dessas habitações. É já nos anos 60 que, com mais frequência, os jornais abordam essa questão.

Como era de se supor, nas ocasiões em que a demanda aumentava bruscamente, esses produtos eram vendidos a preços maiores e, uma vez que eram também consumidos por moradores permanentes, a alimentação se tornava mais cara para eles. Tanto é que dentre as famílias com mais recursos, que

habitavam a Vila Rica, por exemplo, pudemos constatar a prática da formação de um pequeno estoque de alimentos para fazer face a situações como essa.

Já em 1976, quando realizamos a pesquisa, esses problemas estavam totalmente superados, o que foi possível com a instalação dos super-mercados na área. E, sob esse aspecto, constatamos que todos os usuários (tanto permanentes como temporários) fazem suas compras nos super-mercados e que apenas 25% deles as fazem também em feiras-livres.

A instalação dos super-mercados data dos anos 70, os quais por serem integrantes de grandes redes comerciais manipulam seus estoques, "remanejando-os de uma praça para outra" (6) em função das flutuações da demanda, as quais são sobretudo sazonais.

É escusado dizer, que a presença de super-mercados na área praticamente eliminou os problemas de abastecimento, e mais, acreditamos até que tenha condicionado os usuários temporários dos apartamentos a se abastecerem na cidade. Afinal comprar no super-mercado em São Paulo, viajar com os alimentos se tornava absurdo, quando se podia comprar em Santos, quem sabe até do "mesmo" super-mercado que se podia comprar em São Paulo.

Hoje (1976), o pequeno comércio de alimentos na orla é decadente. As possibilidades reais de se operar tais transformações indicam mudanças na estrutura de funcionamento da própria orla, onde a existência de um mercado permanente estaria a justificar um nível mínimo de investimento dessas empresas.

Um outro dado que indica o esvaziamento da segunda residência e portanto a possibilidade de mudança, obtivemos em conversa com um padeiro no Embaré, e com um José Menino, vimos que no geral o volume de farinha manipulado havia sido reduzido a 1/3 nas temporadas entre meados dos anos 60 à época da pesquisa. Além disso, o volume das médias, café com leite, servidas pela manhã passara de 2.500 a 3.000 em meados dos anos 60 para 800 a 900 por ocasião da pesquisa, em época de temporada, nesses estabelecimentos.

(6) Informação obtida junto à Administração do Super Mercado Pão de Açúcar.

Finalmente queremos reiterar que o processo em curso de redefinição do uso das habitações segunda residência deve estar implicando numa mudança de qualidade no uso desse espaço, embora não se trate agora de produzir esse espaço. Trata-se de uma mudança na qualidade de uso derivada de um novo uso do patrimônio imobiliário herdado da fase anterior, tal como ocorreu com os palacetes quando tiveram o seu uso redefinido com a instalação das pensões.

Parece ser isso que está acontecendo em que pese a circunstância histórica que explica cada caso.

5 - À GUISA DE CONCLUSÃO

Os processos de mudança que quizemos assinalar interresando à zona de veraneio e turismo para explicar aspectos da morfologia e do funcionamento da orla têm duas dimensões:

Uma local, expressa de um lado pelas condições naturais da área e sobre a qual se assentou a função balneária da cidade. E, por outro lado, expressa pelo grau de organização social e econômico, onde o desenvolvimento das atividades portuárias permitiu a formação de uma burguesia local que se engajou nesse processo de mudança.

No entanto, os processos que tentamos analisar são sobretudo explicados por mudanças ocorridas ao nível da estrutura econômica e social do país, que implicou na redefinição não só de Santos, mas também de todo o quadro urbano nacional.

Tratou-se, portanto, de entender como as características específicas do lugar, no caso Santos, responderam, ou absorveram esse processo geral de mudança mais abrangente. Esta é a segunda dimensão do que se falou.

As mudanças ocorridas no quadro edificado, a decadência das formas tradicionais de alojamento, bem como as particularidades das ligações entre São Paulo e Santos, são a nosso ver, e salvo melhor juízo, expressão de transformações que ocorreram ao nível da estrutura produtiva e da organização social do país no após-guerra.

Em Santos, os fatos apontados nos parecem ser a concretização de tais mudanças, considerando evidentemente os limites do tema deste trabalho. Se assim não fosse, uma série ainda inumerável de questões teriam que ser apreciadas.

O processo de ocupação da orla desencadeado mesmo um pouco antes de 1950, teve a função balneária da cidade como suporte e causa. Contudo, acabou por conduzir à sua própria negação num prazo bastante curto de tempo. Pois, a cidade de Santos praticamente perdeu as suas condições balneárias. Esta deixando de ser um centro de tal natureza para emergir como centro de comércio e serviços.

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.

A segunda residência foi mostrada como uma mercadoria que precisava ser escoada e cuja viabilização em produzi-la foi magistralmente detectada pelo capital que a impôs como parte de um conjunto de fantasias possíveis para segmentos da sociedade com poder de consumo.

Se por um lado essa demanda já existia socialmente, não foi ela que ditou ao capital o produto que seria produzido. O capital impôs o produto e inclusive o preço e foi se ajustando pelas conjunturas conseqüentes, redefinindo os tipos das habitações.

A resultante espacial desse processo merece duas ordens de considerações:

- ao nível da forma, vimos que o solo suporta um volume muito grande de edificação. Falta até espaço de circulação. Os edifícios encontram-se como que amontoados uns sobre os outros.

- ao nível do conteúdo, a orla se impõe para o conjunto da cidade como a área de maior valorização. Lá os preços dos terrenos são os mais altos da cidade. No entanto, se deteriora a qualidade de vida tanto para os que lá habitam em caráter permanente como para os que se constituem em moradores temporários, estes aliás, cada vez mais reduzidos.

O processo de redefinição do uso dos apartamentos está em curso.

Os suportes ideológicos de valorização de Santos como centro balneário já haviam se esgotado em meados dos anos 60, quando o automóvel disseminado pelas camadas médias da sociedade permitia que se produzissem para elas, novas alternativas de lazer. Lembramos a esse propósito os clubes de campo dos anos 60, a valorização do litoral norte já no final dos anos 50 e o fenômeno das chácaras de fim-de-semana nas imediações da capital.

Porém dentre as possibilidades de "culto"

ã natureza, o mar é sempre muito valorizado e a depreciação que esse fenômeno apresentou em Santos, é sem dúvida fruto dos moldes em que ocorreu a ocupação da orla a partir dos anos 50. Ocupação essa que em si traduz as estratégias de atuação das empresas de construção civil ao produzirem os edifícios.

Ao comparar a ocupação de Santos com aquela que ocorreu no Guarujá onde, aliás, também em 1951 vendia-se apartamentos em lançamento no Edifício Sobre as Ondas, algumas questões levantadas neste estudo pareciam se comprovar. O caráter seletivo da clientela do Guarujá que marcou aliás, também o início de processo de ocupação de Santos, pode lá ser mantido, particularmente porque lá os preços das habitações nunca baixaram como em Santos. Assim o consumo daquelas habitações ficava inacessível a uma demanda com maiores restrições de consumo. Fato que só foi possível, acreditamos, porque poucas empresas lá produziram. E, porque ao produzirem foram formando estoques de terra. Tiveram assim em presas os fatores de concorrência atenuados.

Assim como em Santos, por volta dos anos 70 a produção de edifícios ocorreria no Guarujá em outros moldes. O que, provavelmente, se explique por questões estruturais próprias do setor de construção, genericamente. Para as grandes empresas que lá atuaram até essa época teriam surgido outras alternativas. No entanto ainda se produz uma segunda residência no Guarujá: constrói-se lá, por exemplo, na orla da Enseada edifícios de 3 pavimentos, sob um rígido controle do uso do solo.

A nova ocupação das habitações da orla de Santos vem se dando muito lentamente. É preciso que em Santos se estruture ainda uma demanda para aquelas habitações que se encontram sem uso, como decorrência do esvaziamento do fenômeno da segunda residência. A contribuição dos santistas para essa nova ocupação ocorre em proporção relativamente menor. Contudo, considerando que é uma questão de status social ultrapassar os marcos da via férrea e habitar as proximidades da orla e até mesmo a própria orla, podemos supor que a própria camada média de Santos, a longo prazo ocupará pelo menos parte das residências vacantes da orla.

Acreditamos que no momento existam pelo menos dois obstáculos a esse processo: um ligado à perda de poder aquisitivo dessas camadas médias e outro, que as habita

ções que estão agora sendo produzidas na orla e imediações são financiadas pelo B.N.H..

Finalmente, cabe acrescentar, que processos semelhantes ao que analisamos para Santos estão acontecendo nas mais diversas localidades. Para falar apenas de casos semelhantes lembramos os exemplos da ocupação de vastas áreas do litoral norte do Estado de São Paulo em Ubatuba, do litoral de Santa Catarina, nas proximidades de Camburiú e ainda de Niterói e Cabo Frio no Estado do Rio, com a grande e fundamental diferença de que nestas localizações as empresas têm monopolizado antes a terra. O que lhes deverá garantir a vigência de super-lucros.

A ocorrência de tais processos implica em cada caso, numa redefinição dos padrões de uso do solo em moldes próprios. E, necessariamente na destruição, por vezes total, do pré-existente, criando uma descontinuidade histórica do ponto de vista da vida local.

BIBLIOGRAFIA

- ALONSO, William (1968) Location and Land Use. Haward University Press, Cambridge, Massachusetts.
- ALQUIER, François (1972) "Contribution à l'Etude de la Rente Foncière sur les Terrains Urbaines" In: Espaces e Sociétés n° 4 - Paris.
- ARAUJO FILHO, José Ribeiro (1965) "A Expansão Urbana de Santos" In: A Baixada Santista, Aspectos Geográficos. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo vol. 3:21-48-
- ARAUJO FILHO, José Ribeiro (1965) "As Áreas Funcionais de Santos" In: A Baixada Santista, Aspectos Geográficos. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo vol. 3:49-63.
- ARAUJO FILHO, José Ribeiro (1969) Santos, Porto do Café. Rio de Janeiro, Fundação IBGE.
- ASCHER, François (1972) "Quelque Critiques de L'Economie Urbaine" In: Espaces et Sociétés n° 4 - Paris.
- ASCHER, François et GIRARD, Jean (1975) Demain la Ville? Editions Sociales - Paris.
- CAPEL, Horácio (1974) "Agentes y Estratégias en la Producción del Espacio Urbano Español" In: Revista de Geografia. Departamento de Barcelona. Vol VIII, n°s 1-2 Enero-Diciembre: 19-56.
- CASTELLS, Manuel (1972) La Question Urbain. François Maspero - Paris.
- DALMASSO, Etienne (1971) "Les Couts Généralisés de L'Urbanisation." In: L'Analyse Interdisciplinaire de la Croissance Urbaine. C.N.R.S. - Toulouse.
- GEORGE, Pierre (1952) La Ville. Presses Universitaires de France - Paris.

- GEORGE, Pierre (1974) L'Ère des Techniques: Constructions ou Destruction? Presses Universitaires de France, Paris.
- GOLDENSTEIN, Léa (1972) A Industrialização da Baixada Santista. São Paulo Instituto de Geografia, Universidade de São Paulo.
- HARVEY, David (1977) Urbanismo y Desigualdad Social. Siglo Veintiuno de España Editores S.A. Título Original: Social Justice and the City.
- JUILLET, Alain (1971) "Sur la Rente Foncière Urbaine" In: La Vie Urbaine n° 4 - Paris.
- LEFEVRE, Rodrigo B. (1978) "Notas Sumárias sobre a Renda da Terra Urbana". Trabalho mimeografado apresentado na 30^a. Reunião Anual da SBPC.
- LEFEBVRE, Henri (1969) O Direito à Cidade. Editora Documentos Ltda. - São Paulo.
- LIPIETZ, Alain (1974) Le Tribut Foncière Urbain. François Maspero - Paris.
- LOJKINE, Jean (1972) "Y-a-t-il une Rente Foncière Urbaine?" In: Espaces et Sociétés n° 2 - Paris.
- MAIA, Francisco Prestes (1950) Plano Regional de Santos. Ofs. Grafts. de Saraiva S.A. - São Paulo.
- MAYER, René (1965) "Prix du Sol et Prix du Temps: Essai de Théorie sur la Formation de Prix Foncier". Ministère de la Construction - Paris.
- MATTOS, Odilon Nogueira de (1974) Café e Ferrovias. Editora Alfa Omega - 2^a. Edição - São Paulo.
- MARX, Carlos (1946) El Capital - Crítica de la Economía Política. Fondo de Cultura, México, livro III.
- OLIVEIRA, Francisco (1975) "A Economia Brasileira: Crítica à Razão Dualista". Seleções CEBRAP n° 1 - Editora Brasiliense - São Paulo.

PETRONE, Pasquale (1965) "Povoamento e Caminhos nos Séculos XVI e XVII" In: A Baixada Santista, Aspectos Geográficos. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo vol.2:11-73.

PETRONE, Pasquale (1965) "Povoamento e Caminhos no Século XVIII e Primeira metade do Século XIX" In: A Baixada Santista, Aspectos Geográficos. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo vol.2:75-138.

SINGER, Paul (1978) "O Uso do Solo na Economia Capitalista" Trabalho apresentado na 30^a. Reunião Anual da SBPC.

SMOLKA, Martim O. et CUNHA, Paulo Vieira da (1978) "Notas Críticas Sobre a Relação entre Rendas Fundiárias e Uso do Solo Urbano"

SÃO PAULO (Estado) Instituto de Pesquisas Tecnológicas S.A. (1978) Levantamento das Condicionantes do meio Físico e Estabelecimento de Critérios Normativos para Ocupação Urbana dos Morros das cidades de Santos e São Vicente (Carta Geotécnica). Relatório Oficial Nº 11599 (volume de textos)

SÃO PAULO (Estado) Secretaria de Economia e Planejamento. Coordenadoria de Planejamento e Avaliação. Aspectos Estruturais do Desenvolvimento da Economia Paulista: Construção Civil. São Paulo, agosto de 1978 pg. 313. (Estudos e Pesquisas, 21).

SANTOS (Cidade) PRODESAN - Progresso e Desenvolvimento de Santos S.A. (1967) Plano Diretor Físico, (dois volumes).

SANTOS (Cidade) PRODESAN - Progresso e Desenvolvimento de Santos S.A. (1975) Avaliação da Atual Organização da Baixada Santista.

SANTOS (Cidade) PRODESAN - Progresso e Desenvolvimento de Santos S.A. (1976) Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

TAVARES, Maria Conceição (1974) Da Substituição de Importações ao Capitalismo Financeiro. Zahar Editores - Rio de Janeiro.

TOPALOV, Christian (1974) Les Promoteurs Immobiliers - Contribution à L'Analyse de la Production Capitaliste du Logement em France. Mouton - Paris - La Haye.

YUJNOVSKY, Oscar (1977) "La Renta del Suelo y La Configuracion del Medio Ambiente Urbano". In: Revista Interamericana de Plantificacion, vol. XI - Nº 41 - marzo.

A digitalização deste documento foi possível graças ao investimento do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana (PPGH-FFLCH-USP) e realizada com recursos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Essa ação integra as atividades de comemoração dos 50 anos do PPGH no ano de 2021. Para mais informações sobre o PPGH e sua história, visite a página do programa: <http://ppgh.ffe.ch.usp.br/>.

