

Adensamento e verticalização nos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista

Densification and verticalization in the central cities of the Metropolitan Region of Baixada Santista

Lenimar Gonçalves Rios [I]
Mônica Antonia Viana [II]
Alexandre Lukas Morrone [III]

Resumo

Este artigo discute o processo de verticalização e adensamento dos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS do estado de São Paulo e seus reflexos na estruturação socioespacial e no meio ambiente no período entre 1980 e 2010. São também apresentadas e analisadas projeções para o período de 2010-2020, a partir de dados de órgãos oficiais e do mercado imobiliário. O resultado revela que esse processo alterou a paisagem natural e atualmente reforça a segregação socioespacial com dispersão da ocupação para áreas vulneráveis ambientalmente, gerando problemas de mobilidade urbana.

Palavras-chave: verticalização; adensamento; morfologia urbana; transformações urbanas; Região Metropolitana da Baixada Santista.

Abstract

The article discusses the verticalization and densification process of central cities in the Metropolitan Region of Baixada Santista, state of São Paulo, and its effects on the socio-spatial structure and on the environment in the period between 1980 and 2010. It also analyzes projections for the 2010-2020 period, based on data from official agencies and the real estate market. The results reveal that this process has changed the natural landscape and currently reinforces socio-spatial segregation, with dispersion of occupation to environmentally vulnerable areas, generating urban mobility problems.

Keywords: verticalization; densification; urban morphology; urban transformations; Metropolitan Region of Baixada Santista.



Introdução

O padrão de apropriação do solo nos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS¹ (Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande) tem como característica morfológica a combinação de ocupação verticalizada e extensiva. Os municípios centrais apresentam-se conurbados e, nas duas últimas décadas, o crescimento espacial tem sido principalmente por verticalização das áreas próximas às orlas marítimas e principais eixos de circulação intraurbanos e metropolitanos.

Santos é a cidade mais verticalizada da região e do País,² com 61,1% de domicílios em apartamentos, seguida por São Vicente (21,6%), Praia Grande (21,4%) e Guarujá (10,9%) (Sidra-IBGE, 2010). Nesses municípios, a ocupação vertical manifesta singularidades: acompanha a linha das praias e as unidades habitacionais são usadas predominantemente (à exceção de Santos e de São Vicente) para fins turísticos, constituindo residências de uso ocasional,³ que ficam ociosas na maior parte do ano. Evidencia-se, assim, a ocorrência de uma densidade populacional flutuante, havendo ociosidade de parte dos domicílios existentes em empreendimentos verticais residenciais, em especial dos próximos à orla marítima (praias). Entretanto, para a etapa da pesquisa apresentada no presente estudo serão investigadas tão somente as unidades habitacionais ocupadas por população fixa.

Esta pesquisa é desenvolvida no grupo de pesquisa Observatório Socioespacial da Baixada Santista – Observa BS,⁴ que é vinculado ao Instituto de Pesquisas Científicas e Tecnológicas – Ipec, da Universidade Católica de Santos – UniSantos, em parceria com o grupo

de pesquisa Processo de Produção do Espaço Construído e o Laboratório Quadro do Paisagismo no Brasil – Quapá da FAU-USP.

O objetivo geral da pesquisa, nesta primeira etapa, é compreender as principais estruturas da forma urbana nos municípios centrais da RMBS (Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande), a partir dos processos de urbanização e transformação morfológica do espaço urbano, com ênfase nas formas e tipologias de verticalização e sua relação com concentração de população.

Como objetivos específicos, procura-se compreender o processo de produção habitacional por verticalização, em especial no período de 1980-2010, com algumas prospecções para o intervalo 2010-2020. Entre 1980 e 2010, evidenciaram-se alterações no perfil demográfico dos municípios, especialmente em Praia Grande, conhecida por sua função predominantemente turística, mas que vem, nas últimas décadas, experimentando processo de fixação da população. Estuda-se a relação da verticalização com o adensamento demográfico e com a produção imobiliária, bem como são levantados pontos para reflexão dos impactos socioespaciais e ambientais desse processo no conjunto dos municípios centrais da RMBS.

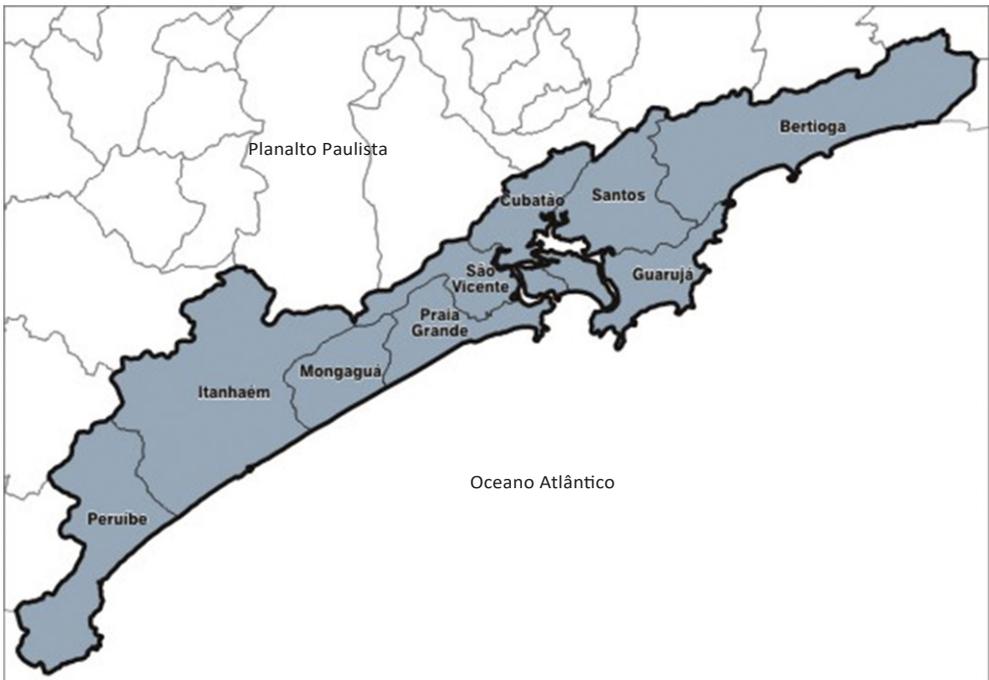
Este trabalho está dividido em três partes. Na primeira seção, aborda-se o processo histórico de produção e de transformação do espaço urbano a partir da década de 1950, quando teve início o processo de verticalização das faixas junto às praias e as mudanças na configuração das orlas dos municípios centrais. Na segunda seção, é feita uma análise da evolução da ocupação, com ênfase no crescimento espacial e em sua relação com os

acrécimos de população no período de 1980-2010, quando se intensificou e consolidou o processo de metropolização, muito em função de fluxos migratórios e do crescimento urbano, que derivou na institucionalização da RMBS em 1996. Na terceira seção, são apresentadas algumas prospecções referentes ao processo de crescimento demográfico e da produção do mercado imobiliário para o período

de 2010-2020, com a finalidade de verificar quais alterações na dinâmica de ocupação da região estão em curso.

Nas Considerações finais, são apresentadas constatações em face dos objetivos propostos, assim como são formuladas recomendações e novas indagações para dar sequência à pesquisa nas suas próximas etapas junto ao Observa BS da UniSantos e parceiros da FAU-USP.

Figura 1 – Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS – São Paulo



Fonte: Agem – Agência Metropolitana da Baixada Santista (2002).

Produção e transformação do espaço urbano

A área central da Região Metropolitana da Baixada Santista, composta pelos municípios de Santos, São Vicente, Guarujá, Praia Grande e Cubatão,⁵ localiza-se no litoral do estado de São Paulo, próximo do centro econômico mais dinâmico do País. Esses municípios, que se apresentam conurbados e polarizados por Santos, constituem, por sua vez, a parte economicamente mais dinâmica do litoral paulista, por abrigarem o Porto de Santos e o Polo Petroquímico de Cubatão e pelas atividades do turismo balneário.

Durante três séculos, Santos teve como função a defesa do território colonial e serviu, através de seu porto, de modesto entreposto por onde entravam mercadorias demandadas pelos habitantes do planalto paulista. Até o início do século XX, manteve os limites da área ocupada nas primeiras décadas de sua fundação.

O processo que originou o primeiro período de dinamismo da região ocorreu a partir do final do século XIX, quando o porto de Santos se tornou o canal de escoamento do café, principal produto de exportação brasileiro no período. Formou-se, então, a Santos contemporânea, estimulada com a implantação da ferrovia São Paulo Railway, em 1867, ligando Santos e as áreas produtoras de café no planalto. Iniciativa que estava articulada à construção do porto organizado (no lugar de precários trapiches) e a investimentos em infraestrutura urbana, que permitiram que a cidade se expandisse para além dos limites coloniais (Viana, 2010). Santos e Guarujá foram pioneiras na atividade turística, facilitada pela ligação ferroviária com São Paulo e com o interior, tornando-se locais de descanso e de lazer da elite cafeeira.

Um novo período de dinamismo econômico no País e na região da Baixada Santista iniciou-se após a Segunda Guerra Mundial com a diversificação da economia, através de investimentos que fortaleceram as funções portuárias, industrial e turística. Nesse momento, o parque industrial da capital passou a se expandir para outros municípios da Grande São Paulo e para o interior, seguindo os antigos eixos ferroviários e os novos eixos rodoviários implantados no final da década de 1940, intensificando o processo de urbanização (ibid.).

A implantação do polo industrial de Cubatão derivou desse processo, em particular com a inauguração da rodovia Anchieta (1947), que melhorou o fluxo entre o litoral e o planalto, impulsionando, também, o desenvolvimento do turismo de massas nas praias da região. O porto de Santos cresceu em extensão com a construção do cais do Saboó e com a substituição dos antigos guindastes por equipamentos mais modernos, o que levou ao aumento da sua capacidade de movimentação de cargas (ibid.).

Com a introdução do modelo urbano-industrial que impulsionou a urbanização das cidades brasileiras, combinando crescimento das atividades econômicas e expansão da malha urbana, em decorrência do intenso processo migratório, ocorreu a fragmentação da divisão político-administrativa dos municípios de origem da região (ibid.). Distritos emanciparam-se tornando-se municípios entre o final das décadas de 1940 e 1960.⁶

Esse processo de emancipação de territórios de Santos e São Vicente deu origem aos municípios de Guarujá, Cubatão, Itanhaém, Praia Grande, Mongaguá e Peruíbe. Santos desenvolveu-se urbanisticamente na Ilha de São

Vicente nos vazios urbanos ainda existentes na época. Contudo esse desenvolvimento urbano não se limitou a Santos, transbordando para os municípios de São Vicente e o recém-criado Guarujá, com a ocupação do distrito de Vicente de Carvalho.

Altamente relevante é o papel que Santos passou a ter na dinâmica do crescimento regional a partir dos anos 1960. A parte leste do município (limitada pelo porto, pelo maciço de morros e pelas praias) começou a ser urbanizada, nos primeiros anos do século XX, com o Plano de Saneamento de Saturnino de Brito. Implantaram-se sistemas de abastecimento de água, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, além de sistema de drenagem urbana que permitiu o aproveitamento de uma vasta área, antes alagadiça, para fins urbanos. Com a onda migratória de meados do século XX, impulsionada pela implantação do polo industrial de Cubatão, pela ampliação das instalações portuárias e pela construção civil, os terrenos vazios localizados na porção urbanizada foram ocupados por residências de trabalhadores portuários e industriais mais qualificados. Os segmentos de baixa renda fixaram moradia na porção não urbanizada, autoconstruindo em terrenos abaixo da quota do mar e sujeitos às inundações e em encostas de risco dos morros de Santos, processo que se estendeu para a vizinha São Vicente e para o distrito de Vicente de Carvalho, no Guarujá (Cariço, 2015). Esse processo ocupou extensivamente áreas ambientalmente vulneráveis e resultou na paulatina supressão e degradação de partes do bioma Mata Atlântica.

O turismo de massas, fruto da ampliação da classe média no período da industrialização do País, foi responsável pela criação

de novos municípios. A atividade do turismo balneário⁷ instalou-se primeiramente em Santos, São Vicente e Guarujá, para, em seguida, com a implantação de novos acessos ao planalto e entre os municípios da região, expandir-se em direção ao sul e ao norte do litoral, dando origem a seis dos nove municípios da região, inclusive Praia Grande, hoje conurbada e parte integrante da área central da região (Rios, 2019).

Para responder à grande demanda do turismo de massas, o mercado imobiliário construiu, em larga escala, unidades habitacionais destinadas a segundas residências, com máximo aproveitamento das faixas junto às orlas das praias, para acomodar prédios de apartamentos de temporada, inicialmente verticalizando as praias de Santos, São Vicente e Guarujá. O fenômeno ocorreu um pouco mais tarde em Praia Grande, que, a partir da década de 1960, transitou rapidamente de uma economia de base rural para terciária (Rios, 2019).

Esse fenômeno provocou mudanças na legislação urbanística, sob a pressão do mercado imobiliário, que resultaram na redução de recuos e no aumento da ocupação dos lotes. Os altos coeficientes construtivos utilizados criaram, nos municípios da região, o que Seabra (1979) denominou “muralha que cerca o mar”.

Referindo-se ao município de Santos, Araújo Filho (1965, p. 40) observa que:

Essa linha de arranha-céus [...] constitui um novo tipo de ocupação do espaço urbano, agora no sentido vertical [...] esses prédios de apartamentos representam não só o mais recente tipo de ocupação das praias santistas, como o mais representativo de uma das quatro funções da cidade: o veraneio.

Figura 2 – Orlas de Santos e São Vicente, 1940

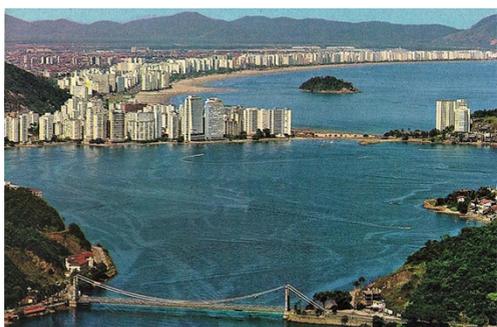


Figura 3 – Orlas de Santos e São Vicente, 1950



Fonte: Novo Milênio (2021a e 2021b).

Figura 4 – Orlas de São Vicente e Santos, 1970



Fonte: São Vicente na Memória (2021).

Figura 5 – Orla de Guarujá – 1950



Fonte: IBGE (2021).

Figura 6 – Orla de Guarujá – 1960



Fonte: Hotel Santa Maria Guarujá (2021).

Figura 7 – Guarujá 2000



Fonte: Guarujaweb (2021).

Em três décadas, as feições das orlas das praias sofreram alterações intensas (Figuras de 2 a 7).

O processo de verticalização ao longo das praias produziu primeiramente unidades voltadas à população flutuante e, em seguida, atendeu moradores fixos de alta renda (Seabra, 1979).

Percebe-se a expressão da atividade turística no volume de domicílios de uso ocasional. Nos municípios de Santos e São Vicente, os domicílios de população fixa são numericamente superiores aos de uso ocasional

(segunda residência), enquanto, em Guarujá e Praia Grande, é acentuada a presença destes últimos, com impacto sobre as estruturas instaladas, que ficam ociosas a maior parte do ano (Quadro 1) em função da sazonalidade do turismo balneário.

Embora o Censo Demográfico IBGE de 2010 tenha revelado elevado percentual de domicílios de uso ocasional em Praia Grande, quando comparado aos demais municípios, observa-se crescimento de sua população fixa nas últimas décadas devido à migração de moradores de Santos (principalmente) e de

Quadro 1 – Domicílios de uso permanente e uso ocasional por município

Município	Uso permanente – %	Uso ocasional – %
Santos	81,70	11,33
São Vicente	82,62	9,43
Guarujá	61,81	33,69
Praia Grande	41,73	52,44

Fonte: Censo Demográfico (Sidra-IBGE, 2011). Elaborado por Instituto Pólis em 2013.

Quadro 2 – População fixa e taxa geométrica de crescimento anual 1991-2020

Município	Ano				TGCA		
	1980	1991	2000	2010	1980-1991	1991-2000	2000-2010
Santos	416.681	417.100	417.983	419.400	0,11	0,02	0,04
São Vicente	193.002	268.618	303.551	332.445	3,05	1,37	0,94
Guarujá	151.127	210.207	264.812	290.752	3,05	2,60	0,93
Praia Grande	66.011	123.492	193.582	261.051	5,86	5,12	3,17

Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 1980, 1991, 2000 e Sidra-IBGE, 2011). TGCA calculado pelos autores. Elaborado pelos autores em 2021.

São Vicente (Quadro 2). Repete-se o mesmo fenômeno experimentado nos anos 1960 em relação aos vizinhos de Santos, só que agora a migração para Praia Grande é liderada por segmentos de classe média (Jakob, 2004), movimento puxado principalmente por jovens casais diante do alto custo para compra de imóvel em Santos. Em 2010, o acréscimo de população elevou o número de moradores de Praia Grande a níveis próximos aos de São Vicente e Guarujá (Quadro 2).

A legislação urbanística teve papel relevante na construção do modelo de verticalização, pois, até a década de 1970, quando se consolidou o processo de urbanização, os municípios adotaram parâmetros de uso e ocupação nas faixas próximas às praias, que atribuem a esses espaços características de excelência ambiental (Carricho, 2002), de grande interesse do mercado imobiliário. Tais conceitos embasam até hoje os dispositivos legais que orientam o crescimento dos municípios centrais, gerando maior valorização e especulação imobiliárias nas zonas próximas à orla das praias.

Crescimento espacial e crescimento demográfico no período de 2000-2010

Os efeitos da expansão da malha urbana regional, em função da diversificação da economia da RMBS, aparecem nos números dos censos demográficos a partir dos anos 1980, quando ocorre perda do ritmo de crescimento

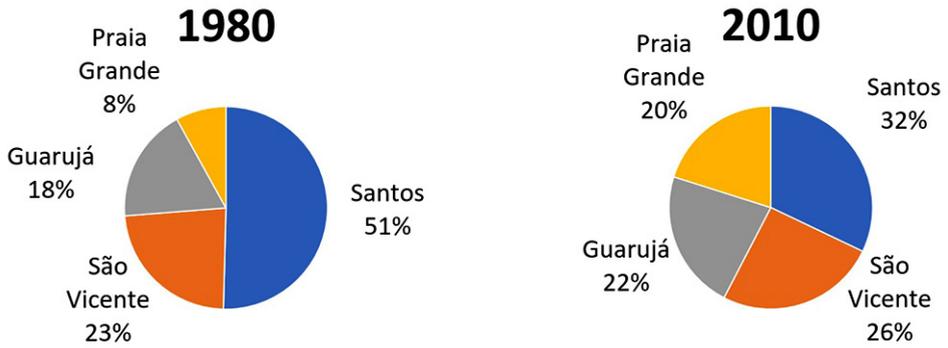
populacional de Santos e aumento de habitantes dos municípios de São Vicente, Guarujá e principalmente Praia Grande, como mostra o Quadro 2.

A inflexão do crescimento de Santos decorreu da dinâmica de preços dos imóveis no município e marca o reforço do processo de dispersão da ocupação regional iniciado na década de 1960 (ver seção anterior). Segmentos de menor renda migram para os municípios vizinhos onde os imóveis são mais baratos e onde ainda é possível ocupar de forma irregular áreas que não são do interesse do mercado imobiliário. O Gráfico 1 mostra a alteração da distribuição populacional e permite comparar a perda de posição de Santos na distribuição demográfica regional no período de 1980 a 2010 e o avanço da participação dos demais municípios, com destaque para Praia Grande.

Ao mesmo tempo que há uma estabilidade com pouco crescimento demográfico, Santos apresentou uma crescente produção de domicílios de ocupação permanente semelhante aos outros três municípios. Apesar de Santos ser a maior cidade em termos populacionais e de desenvolvimento econômico, foi a que teve o menor crescimento, tanto em proporção como em números absolutos, em demografia, tendo um acréscimo de apenas 2.719 novos habitantes e produção de domicílios com 37.839 novas habitações de ocupação permanente entre 1980 e 2010.

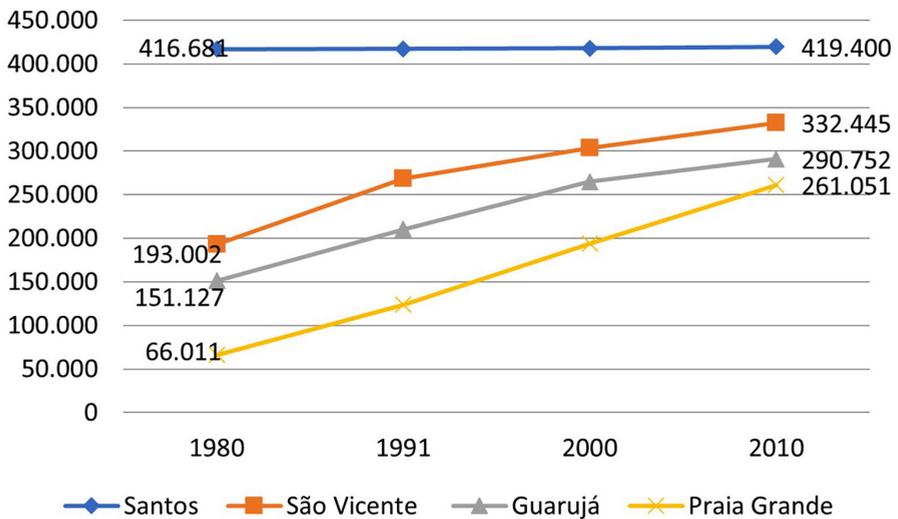
Em contraponto, Praia Grande foi o município com o maior crescimento demográfico com 66.011 habitantes, em 1980, para 261.051, em 2010, multiplicando por quase quatro vezes a população. Já a proporção de

Gráfico 1 – Distribuição demográfica dos municípios da área central da RMBS – 1980-2010 (%)



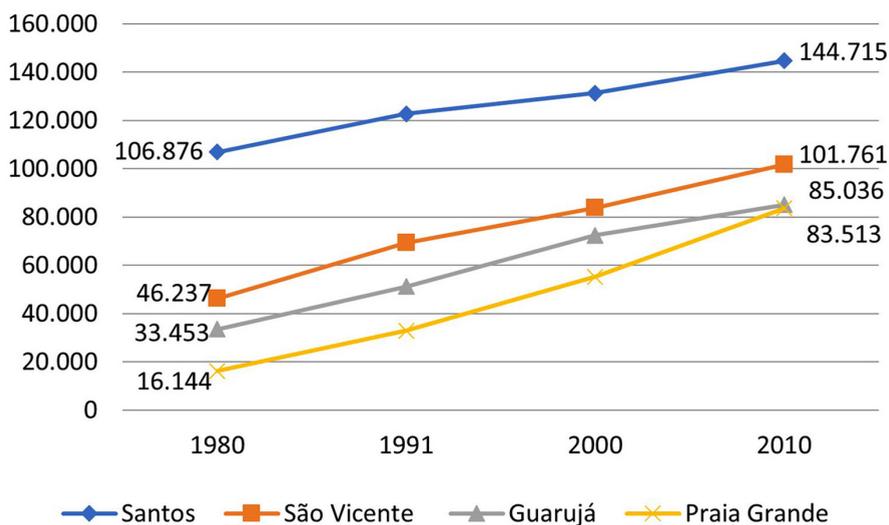
Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 1980 e 2010). Elaborado pelos autores em 2021.

Gráfico 2 – Populacional por município na área central da RMBS 1980-2010



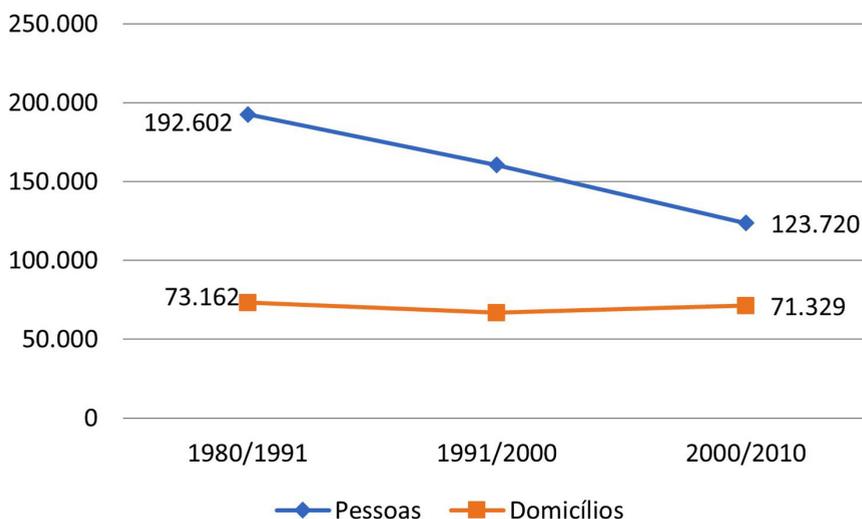
Fontes: Censo Demográfico (IBGE, 1980,1991, 2000 e Sidra-IBGE, 2010). Elaborado pelos autores em 2021.

Gráfico 3 – Domicílios particulares permanentes ocupados por município na área central da RMBS – 1980-2010



Fontes: Censo Demográfico (IBGE, 1980, 1991, 2000 e Sidra-IBGE, 2010). Elaborado pelos autores em 2021.

Gráfico 4 – Incremento populacional e de domicílios nos municípios centrais da RMBS – 1980-2010



Fontes: Censo Demográfico (IBGE, 1980, 1991, 2000 e Sidra-IBGE, 2010). Elaborado pelos autores em 2021.

produção de habitações de ocupação permanente é ainda maior: em 1980 havia 16.144 domicílios e, em 2010, já estavam em 83.513, tendo sido multiplicados por cinco vezes.

Na escala regional, observa-se queda no acréscimo de pessoas no intervalo 1991-2010 e, praticamente, as mesmas taxas no ritmo do incremento de domicílios de 1980 a 2010 (Gráfico 4).

Quanto ao número médio de pessoas por domicílio, a queda que aconteceu no Brasil (de 3,79 pessoas/domicílio,⁸ em 2000, para 3,37 pessoas/domicílio em 2010)⁹ repete-se em escalas diferentes nos municípios centrais da RMBS, como mostra o Quadro 3.

O descompasso entre acréscimo de pessoas e de domicílios em Santos fica evidente quando os números são analisados de forma mais detalhada. Em 2000, a média em Santos era de 3,17 pessoas/domicílio, com uma população total de 416.347 habitantes e 131.324 domicílios. Já, em 2010, a média caiu para 2,89 pessoas/domicílio num total de 417.864 habitantes

e de 144.715 domicílios, apresentando um crescimento negativo de -8,8% na média de pessoas por domicílios, de apenas 0,36% no crescimento populacional, mas de 10,2% em relação ao crescimento de domicílios.

Quanto à distribuição espacial do crescimento dos domicílios, as Figuras 8 e 9 mostram a situação em 2000 e em 2010, evidenciando que o crescimento ocorreu em grande medida por adensamento construtivo das áreas já ocupadas.

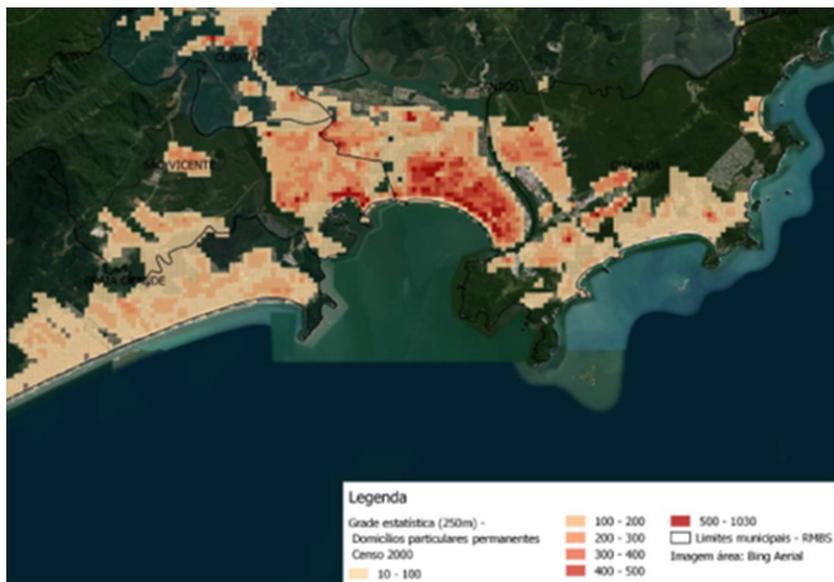
Os mapas das Figuras 10 e 11 permitem ver que, no período de 2000-2010, Santos concentrou os domicílios em apartamentos e que ocorre a expansão da produção dessa tipologia em Praia Grande, na faixa próxima à praia. Vale destacar o aparecimento de empreendimentos verticais nas periferias dos municípios, em particular São Vicente e Praia Grande, oriundos da produção pública de conjuntos habitacionais da Cohab Baixada Santista e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de SP (CDHU-SP).

Quadro 3 – Acréscimo de pessoas, de domicílios e média de pessoas por domicílio ocupado nos municípios centrais da RMBS – 2000-2010

Município	Acréscimo pessoas	Acréscimo domicílios	Média de pessoas / domicílio – 2000	Média de pessoas / domicílio – 2010
Santos	1.405	13.276	3,17	2,89
São Vicente	28.642	17.953	3,60	3,25
Guarujá	25.714	12.573	3,65	3,42
Praia Grande	67.809	28.212	3,49	3,13

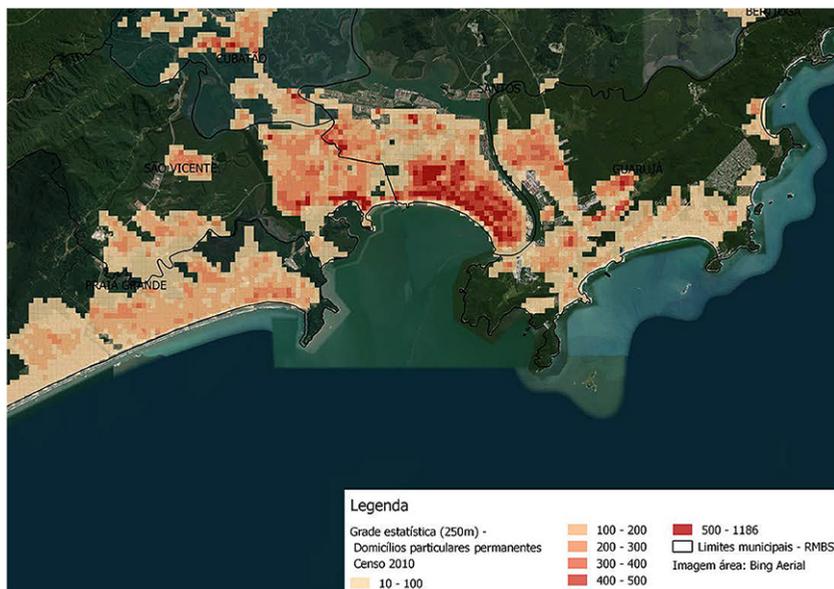
Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2000 e 2010). Tabela 156. Elaborado por Lenimar Gonçalves Rios em 2021.

Figura 8 – Domicílios particulares permanentes – municípios centrais RMBS – 2000



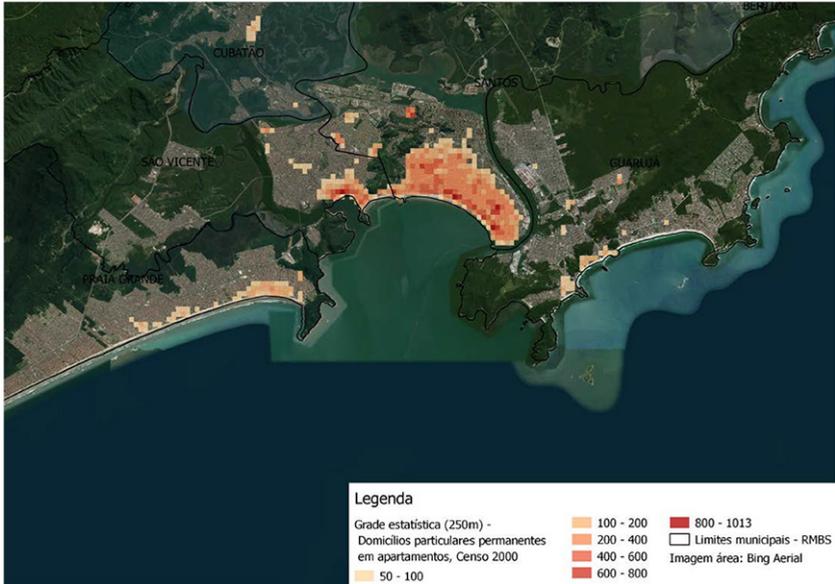
Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2000). Elaborado por Gustavo Marques dos Santos em 2018.

Figura 9 – Domicílios particulares permanentes – municípios centrais RMBS – 2010



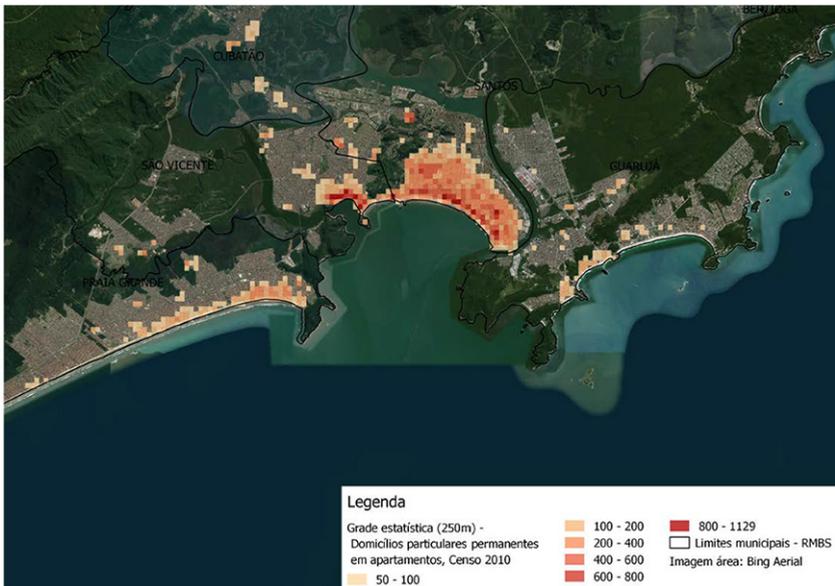
Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2010). Elaborado por Gustavo Marques dos Santos em 2018.

Figura 10 – Domicílios particulares permanentes em apartamentos nos municípios centrais – RMBS



Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2000). Elaborado por Gustavo Marques dos Santos em 2018.

Figura 11 – Domicílios particulares permanentes em apartamentos municípios centrais – RMBS



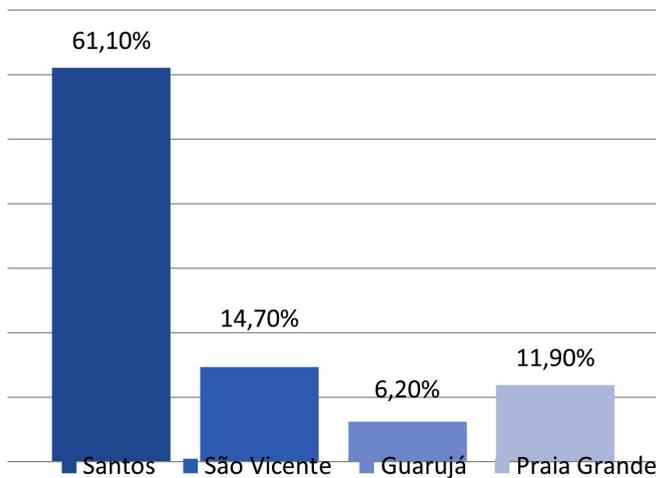
Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2010). Elaborado por Gustavo Marques dos Santos em 2018.

No tocante à ordem de grandeza do crescimento espacial, o Gráfico 5 expõe a incidência dos domicílios em apartamentos nos municípios centrais em 2010. Santos é a cidade mais verticalizada. Concentrou apartamentos, acumulando proporcionalmente o dobro da soma de apartamentos dos demais municípios.

No Gráfico 6, observa-se que, no intervalo 2000-2010, Santos concentrou a produção de domicílios em apartamento e que Praia Grande (principalmente) e São Vicente estão em processo de verticalização.

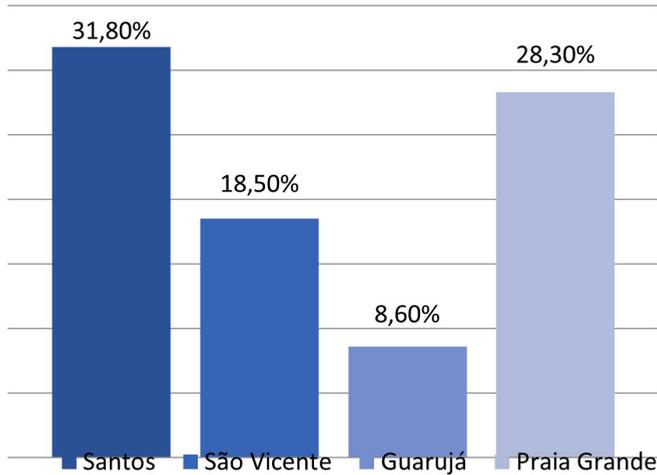
Em suma, desde a década de 1960 o alto preço dos imóveis em Santos tem sido indutor da migração de população para os municípios vizinhos. Em 2019, enquanto o preço médio do metro quadrado próximo às praias nos municípios da área central da região era R\$5,8 mil, em Santos, o valor alcançava R\$7,5 mil (*A Tribuna*, 2019). Esses preços repercutem nos demais municípios e ditam os valores no restante do território, influenciando a dinâmica que tem induzido a contínua verticalização, sobretudo de Praia Grande.

Gráfico 5 – Apartamentos nos municípios centrais da RMBS – 2010



Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2011) – Universo – Tabela 3341. Elaborado pelos autores em 2021.

Gráfico 6 – Produção de apartamentos nos municípios centrais 2000-2010



Fonte: Censo Demográfico (IBGE, 2000 e 2011) – Universo – Tabelas 1434 e 3341. Elaborado pelos autores em 2021.

Projeções de crescimento espacial e demográfico 2010-2020

Antes de apresentar os dados desta seção, é importante ressaltar que os melhores dados relacionados a demografia e domicílios de uso permanente é o censo. Entretanto, o censo de 2020 não foi realizado por questões de cuidado com a saúde pública, por conta da pandemia e por questões orçamentárias. Como substituto para esse estudo, o melhor material estatístico encontrado foi o “Plano Municipal de Abastecimento de Água

e Esgotamento Sanitário, 2017-2046” (Município..., 2017), do qual muitas das projeções estatísticas foram extraídas de Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade), solicitada por Sabesp.

Projeções da Seade para a Sabesp, para o período de 2010-2020, apontam discreto aumento das taxas geométricas de crescimento anual para os municípios de Santos, São Vicente e Guarujá (Quadro 4), que, desde 1991, vinham em declínio (Quadro 2). Para Praia Grande, a projeção é de queda no ritmo de crescimento populacional que, mesmo assim, estima-se que apresente índice bem superior aos demais municípios.

Quanto aos domicílios, as projeções apontam que a relação de novos domicílios e acréscimo de pessoas não apresentará alterações significativas em relação ao período anterior, exceto para Santos.

Com base nessas projeções, Santos deverá experimentar reversão na discrepância verificada no período 2000-2010. Para um acréscimo de 9.315 pessoas, estima-se um aumento de 9.429 domicílios. Para Praia Grande, as projeções indicam redução do número de pessoas e de novos domicílios produzidos em relação ao período anterior.

Na primeira metade do período em análise, o mercado imobiliário local foi fortemente influenciado pela expectativa de nova ampliação do porto e com a exploração de petróleo e gás na bacia de Santos, que, inclusive, gerou a instalação de um escritório de negócios da Petrobras em Santos, com a construção de uma sede da Petrobras no bairro do Valongo, Centro tradicional da cidade. “A Baixada Santista tem os olhos voltados para o futuro, pois as perspectivas são ainda melhores com a exploração de petróleo e gás na bacia de Santos” (Zarif, 2012).

Em nível nacional, o mercado vivia momento de grande estímulo à produção habitacional com a retomada, a partir de 2002, do financiamento imobiliário com recursos das cadernetas de poupança, em crise desde 1986, quando o Banco Nacional de Habitação – BNH foi extinto. “O crescimento do financiamento foi exponencial” (Meyer et al., 2013).

Em 2007, as operações foram alavancadas com ampliação do número de famílias em face da redução de taxas de juros e das prestações. “As incorporadoras aumentaram a oferta para a classe média e passaram a atuar em novos segmentos de renda” (ibid.).

Nesse clima, Santos produziu, no início da década, 53,1% dos domicílios da região e Praia Grande, 32,7%. Em Santos, destaque para unidades de 2 e 3 dormitórios e também de 4 dormitórios, estes enquadrados na categoria alto padrão, cuja produção foi estimulada pelos “bons ventos” que sopravam sobre a economia local e nacional. Em Praia Grande, produziram-se 2 e 3 dormitórios e o maior quantitativo regional de unidades de 1 dormitório (Zarif, 2012 apud AECweb, 2012).

No *ranking* das 14 cidades brasileiras com o preço de venda do metro quadrado mais caro nos anos de 2013 e 2014 (Yasbek, 2016, apud Marun e Viana, 2020),¹⁰ Santos ficou em oitavo lugar em 2013, com o preço do m² avaliado em R\$6.230; São Vicente aparece em décimo primeiro lugar, com o preço do m² avaliado em R\$5.500; e o Guarujá, em décimo terceiro lugar, com o preço do m² avaliado em R\$5.320. Já, em 2014, só o município de Santos aparece na lista e em décimo quarto lugar, com o preço do metro quadrado avaliado em R\$4.876. Ao comparar os dados, percebe-se que, no período de apenas um ano, entre 2013 e 2014, o valor do m² sofreu uma grande queda em função da crise política e financeira vivenciada pelo País, gerando um processo de recessão econômica (ibid.).

No período de 2013 a 2015, segundo o Secovi-SP (2016), Praia Grande mostrou o melhor desempenho em lançamentos e vendas, apesar de 2015 marcar a retração dos negócios do mercado imobiliário em face do aumento da inflação e das taxas de juros, fatores que influenciaram no volume de lançamentos e vendas (Petrucci, 2015).

No entanto, a partir de então, Praia Grande passou a liderar a produção, com 50% dos novos domicílios, seguida por Santos com

Quadro 4 – População fixa e taxa geométrica de crescimento anual nos municípios centrais da RMBS – 2010-2020

Município	População 2010*	Projeção 2020**	TGCA***
Santos	419.388	428.703	0,33
São Vicente	332.193	357.929	1,03
Guarujá	290.526	316.405	1,05
Praia Grande	261.391	316.844	2,35

Fonte: (*)Censo demográfico (IBGE, 2010). (**) Projeção para 2020, elaborada pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade) para Sabesp (Município..., 2017). (***) TGCA 2010-2020 elaborada pelos autores.

Quadro 5 – Domicílios particulares permanentes 2010-2020

Município	2010*	2020**
Santos	144.600	154.029
São Vicente	101.697	120.424
Guarujá	84.968	103.296
Praia Grande	83.445	108.356

Fonte: (*)Censo Demográfico (IBGE, 2010). (**) Projeção elaborada pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade) para Sabesp, disponível em: Município da Estância Balneária de Praia Grande (2017).

Quadro 6 – Acréscimo de pessoas e acréscimo de domicílios 2010-2020

Município	Acréscimo de pessoas	Acréscimo de domicílios
Santos	9.315	9.429
São Vicente	25.736	18.727
Guarujá	25.879	18.328
Praia Grande	55.453	24.911

Fonte: Município da Estância Balneária de Praia Grande (2017). Elaborado pelos autores em 2021.

33%, Guarujá com 13% e São Vicente com 4%. Inicia-se a fase em que Praia Grande supera Santos em lançamentos e vendas de unidades habitacionais (Secovi, 2016).

Hoje, 99,5% dos domicílios produzidos por incorporadoras nos municípios centrais são verticalizados. Imóveis horizontais formam 1,78% dos lançamentos (Zarif, 2014).

No mapa da Figura 12, vemos os empreendimentos verticais construídos no intervalo de 2009-2020 nos municípios centrais estudados. Examinando as características tipológicas e a distribuição nos municípios, nota-se que, em Santos, os novos empreendimentos concentraram-se na porção leste da cidade e estão avançando em direção às áreas residenciais degradadas do antigo centro. As tipologias predominantes são os edifícios de

10 a 20 pavimentos e de 20 a 30 pavimentos. Em São Vicente, sobressai a produção de edifícios de 4 pavimentos, muitos ocupando áreas com problemas de drenagem, que causam recorrentes transtornos na cidade como um todo. Em Praia Grande, foram produzidos predominantemente edifícios de 10 a 20 pavimentos, próximos à praia.

No que diz respeito à ordem de grandeza, o Gráfico 7, elaborado com base nos dados do mapa da Figura 11, permite ver a incidência das várias tipologias no conjunto dos municípios centrais. Observa-se predomínio das altas densidades construtivas, em particular de edifícios entre 10 e 20 pavimentos.

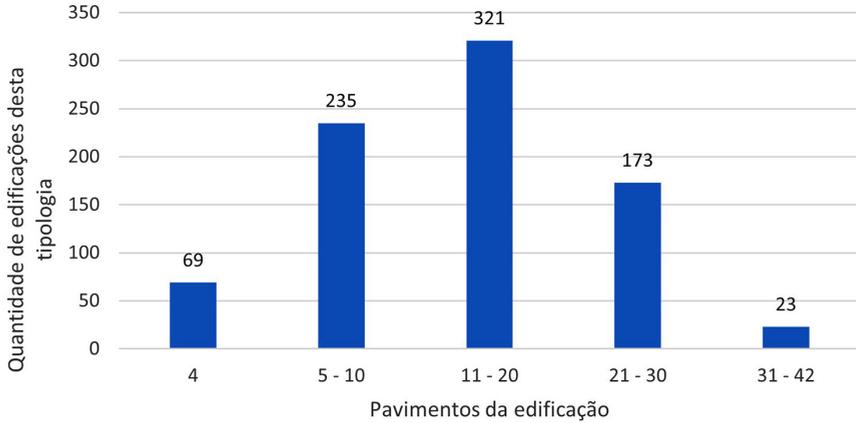
Neste período de 2010 a 2020, não só se manteve a lógica da “muralha que cerca o mar” como ela teve um crescimento intenso

Figura 12 – Edificações com 4 ou mais pavimentos construídos nos municípios da Praia grande, São Vicente, Santos e Guarujá no período de junho de 2009 a 2021



Fonte: Google Earth, 2009/2020. Elaborado por Alexandre Lukas Morrone em 2021.

Gráfico 7 – Edificações com 4 ou mais pavimentos construídos nos municípios da Praia Grande, São Vicente, Santos e Guarujá no período de junho de 2009 a 2021



Fonte: Google Earth, 2020. Elaborado por Alexandre Lukas Morrone em 2021.

Quadro 7 – Disposição das edificações produzidas em Santos de junho de 2009 a 2021

Pavimentos	Total de edificações	Área A*	Área A%*	Área B**	Área B%**
4	23	7	30,43	16	69,57
5 - 10	74	13	17,57	61	82,43
11 - 20	66	51	77,27	15	22,73
21 - 30	97	76	78,35	21	21,65
31 - 40	16	16	100,00	0	0,00
Total	286	163	56,99	123	43,01

Fonte: elaborado por Alexandre Lukas Morrone. (*) Área entre as avenidas General Francisco Glicério e Affonso Penna e a orla da praia (avenidas Presidente Wilson, Vicente de Carvalho, Bartolomeu de Gusmão e Almirante Saldanha da Gama). (**) Restante da área urbana do município de Santos.

com a maioria das novas edificações e principalmente pelas mais altas se encontrarem a até 1 km de distância da orla da praia. No Guarujá, com exceção de um complexo de conjuntos habitacionais ao norte do bairro do Jardim Virgínia e do Condomínio Rouxinol, no bairro Jardim dos Pássaros, todos os novos edifícios residenciais foram construídos até 750 metros da orla da praia.

Na Praia Grande, esse fenômeno é ainda mais intenso. Das 356 novas edificações identificadas, 339 estão entre a orla da praia e a avenida Presidente Kennedy, que corre em paralelo a 650 metros de distância em média; apenas 17 edificações estão um pouco mais distantes.

Em Santos e São Vicente, esse fenômeno também se observa, mas de maneira menos intensa e clara, pois se encontram novas edificações por todo o território urbano dos municípios. Em São Vicente, os edifícios mais altos, de 10 a 40 pavimentos, que totalizam 14, estão localizados até, no máximo, 1 km da praia do Gonzaguinha no bairro central da cidade. As demais 141 novas edificações são habitações de interesse social (HIS) e pequenas edificações, também residenciais, produzidas pela iniciativa privada; todas com 4 ou 5 pavimentos e espalhadas pelo tecido urbano. A população local chama tais edificações, carinhosamente, de “Predinhos”.

Em Santos, a maioria dos edifícios também foi produzida próximo à orla da praia numa distância de até 1,4 km. Mas a produção desses edifícios se deu de maneira muito mais homogênea em toda a área urbana de Santos do que nos demais municípios da pesquisa. Se analisarmos a área da orla da praia até as avenidas General Francisco Glicério e Affonso Penna, cuja distância máxima é de 1,57 km, foram produzidos 163 edifícios, 56,99%

dos 286 produzidos em todo o município de Santos. Da mesma forma que em São Vicente, em Santos a maior discrepância está na tipologia das edificações, a maioria de 4 a 10 pavimentos, produzidas ao norte das avenidas General Francisco Glicério e Affonso Penna. Já a maioria das edificações com mais de 11 pavimentos foi produzida entre essas avenidas e a orla, e todas as edificações com mais de 30 pavimentos estão a menos de 600 metros da praia.

Considerações finais

Os estudos elaborados nessa fase da pesquisa denotam que o processo de verticalização e adensamento dos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista vem sofrendo alterações desde os anos 1980, com reflexos na estruturação socioespacial e no meio ambiente. As alterações observadas não ocorrem no modelo de desenvolvimento e expansão, que continua produzindo verticalização e dispersão regional, mas no direcionamento da verticalização.

Embora nas últimas décadas, Santos tenha perdido posições no quantitativo populacional da região, em decorrência da redução do ritmo de crescimento demográfico anual, o município mantém-se como polo regional, concentrando a melhor infraestrutura, equipamentos urbanos e as principais atividades econômicas geradoras de empregos. Todavia Santos continua expulsando a população mais jovem e de menor renda para outros municípios, em especial São Vicente e Praia Grande, o que gera aumento da mobilidade pendular entre Santos e os demais municípios.

Em contrapartida, Praia Grande cresce com fixação de sua população residente, que ocorre por extravasamento de moradores de Santos, fazendo com que o município transite do uso predominantemente turístico para residencial, em vias de tornar-se “cidade-dormitório”, assim como São Vicente.

Em Santos, a produção do mercado imobiliário está verticalizando a última fronteira de expansão residencial da porção leste da ilha (também chamada de porção nobre) e avança em torno do eixo da linha do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos – transporte rápido de média capacidade) que liga Santos e São Vicente. No entanto, não avança para o oeste do território santista, conhecido como zona noroeste, onde, além da continuidade geográfica, os imóveis são mais baratos, muito em função da má qualidade da infraestrutura instalada e de parte dos terrenos ainda se situar em cotas abaixo do nível do mar e, portanto, sujeita a inundações. A ação do poder público na correção desses problemas tem sido lenta e descontínua – há projetos desde pelo menos a década de 1990 que só recentemente começaram a ser tirados do papel. O mercado imobiliário não tem mostrado interesse em investir nessa área, em que imóveis verticalizados têm sido produto exclusivo da produção pública de conjuntos habitacionais empreendidos pela Cohab e pela CDHU. A zona noroeste é a região de Santos que concentra a maior parte dos conjuntos habitacionais,

desde a década de 1970, e cerca de 120 mil habitantes, que representam quase 30% da população do município.

Em decorrência disso, a nova fronteira de expansão residencial de Santos ignora a continuidade geográfica. Guiada pelos interesses do mercado imobiliário, a expansão residencial “dá um salto” sobre as áreas próximas dos empregos, ultrapassa a barreira do canal que separa a ilha de São Vicente e o continente e alcança Praia Grande, que passou a ter os vazios junto à orla da praia ocupados por empreendimentos residenciais verticais. As áreas onde ocorre adensamento são as originalmente destinadas às denominadas segunda residências, as quais, desde o início do processo de urbanização, são ocupadas seguindo combinação de parâmetros legais e investimentos públicos que as tornam espaços de excelência.

Assim, a verticalização da ocupação regional tem reforçado a monofuncionalidade e a dependência do automóvel nos deslocamentos, levado a um maior tempo gasto nas viagens pendulares e agravado os problemas de mobilidade e poluição veicular em Santos. Esses problemas atingem também São Vicente, área de passagem entre Praia Grande e Santos.

Do ponto de vista socioespacial, é possível observar indícios de gentrificação tanto em Santos como em Praia Grande, o que aponta para a necessidade de novas indagações que permitam verificar possíveis efeitos territoriais desse fenômeno.

[I] <https://orcid.org/0000-0001-5069-7174>

Universidade Católica de Santos, curso de Arquitetura e Urbanismo. Santos, SP/Brasil.

lenimar.rios@gmail.com

[II] <https://orcid.org/0000-0002-5297-5091>

Universidade Católica de Santos, cursos de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Ambiental. Santos, SP/Brasil.

moviana@uol.com.br

[III] <https://orcid.org/0000-0003-1547-6338>

Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Grupo de Pesquisa Processo de Produção do Espaço Construído. São Paulo, SP/Brasil.

alm089@hotmail.com

Notas

- (1) A RMBS, composta por nove municípios (Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, São Vicente e Santos), foi formalmente instituída através da lei complementar n. 815, em 30 de julho de 1996. É a primeira região a ser criada tendo como polo um município não capital, Santos.
- (2) Segundo pesquisa realizada pelo ZAP Imóveis, que detalhou os dados do último Censo realizado pelo IBGE e criou o *ranking*. Disponível em: <https://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/santos-e-a-cidade-mais-verticalizada-do-brasil-aponta-pesquisa/117399/>. Acesso em: mar 2019.
- (3) Constituem Domicílios de Uso Ocasional segundo definição do IBGE.
- (4) O grupo de pesquisa Observatório Socioespacial da Baixada Santista da Universidade Católica de Santos – Observa BS foi criado em 2015 e estuda as questões urbanas, com foco na Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS e seus nove municípios.
- (5) O município de Cubatão não será abordado, nesta pesquisa, por não apresentar quantidade relevante de edificações verticalizadas. Constitui um município industrial, que apresenta uma dinâmica diferente dos demais municípios da região, os quais, em função das suas praias, são reconhecidos como Estâncias Balneárias pelo governo de estado de São Paulo.
- (6) Nesse período, emanciparam-se de Santos: Guarujá (1947) e Cubatão (1948); de São Vicente: Itanhaém (1958) e Praia Grande (1967); de Itanhaém: Mongaguá e Peruíbe (1959). Bertioga, distrito de Santos, foi o último a emancipar-se (1992).
- (7) Sobre o turismo balneário, cabe destacar que oito dos nove municípios que integram a RMBS são estâncias balneárias.
- (8) Fonte: sidra.ibge.gov.br/tabela/156#resultado. Acesso em: mar 2021.
- (9) Fonte: sidra.ibge.gov.br/tabela/3451*resultado. Acesso em: mar 2021.
- (10) Ranking elaborado por Marum, em 2017, com base nos estudos de Yasbek (2016b, Quadro 2, p. 635). Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2020-4813/pdf>. Acesso em: 19 mar 2021.

Referências

- AECweb (2012). Secovi-SP apresenta estudo do mercado imobiliário da Baixada Santista. AECweb. Disponível em: <<https://www.aecweb.com.br/revista/noticias/secovisp-apresenta-estudo-do-mercado-imobiliario-da-baixada-santista/5471>>. Acesso em: 25 mar 2021.
- AGEM – Agência Metropolitana da Baixada Santista (2002). Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado – PMDI.
- ARAUJO FILHO, J. R. de (1965). “As áreas funcionais de Santos”. In: AZEVEDO, A. (org.). *Baixada Santista – aspectos geográficos*, v. III, Capítulo 12. São Paulo, Edusp.
- BRANDÃO, E. (2019). Construção civil avança em Praia Grande; crescimento foi de 26,3%. Santos. *A Tribuna Digital*, 2 jun. Disponível em: <<https://www.tribuna.com.br/cidades/praiagrande/construcao-civil-avanca-em-praia-grande-crescimento-foi-de-263>>. Acesso em: mar 2021.
- CARRIÇO, J. M. (2002). *Legislação urbanística e segregação socioespacial nos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- _____. (2015). O Plano de Saneamento de Saturnino de Brito para Santos: construção e crise da cidade moderna. *Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*. Instituto de Arquitetura e Urbanismo – IAU-USP, n. 22.
- GUARUJAWEB (2021). *Orla de Guarujá, 2000*. Disponível em: <<http://www.guarujaweb.com.br/praias-pitangueiras/>>. Acesso em: 25 mar 2021.
- HOTEL SANTA MARIA GUARUJÁ (2021). *Orla de Guarujá, 1950*. Disponível em: <<https://www.hotelsantamariaguaruja.com.br/fotos-antigas>>. Acesso em: 25 mar 2021.
- IBGE (1980). *Censo demográfico: Características da população e dos domicílios: resultados do universo*. Rio de Janeiro. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-caralogo?view=detalhe&id=773>>. Acesso em: mar 2021.
- _____. (1991). Censo demográfico: Características da população e dos domicílios: resultados do universo – Tabela 156. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: mar 2021.
- _____. (2000). Censo demográfico: Características da população e dos domicílios: resultados do universo – Tabela 156. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: mar 2021.
- _____. (2000). *Censo demográfico 2000*. Tabela 1434 – Domicílios particulares permanentes e Moradores em Domicílios particulares permanentes por situação e tipo do domicílio. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/1434>>. Acesso em: mar 2021.
- _____. (2011). *Censo demográfico 2010*. Tabela 3341 – Domicílios particulares permanentes, total e com rendimento domiciliar, e valor do rendimento nominal médio e mediano mensal dos domicílios particulares permanentes, total e com rendimento domiciliar, segundo a situação do domicílio, o tipo de domicílio e o destino do lixo. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/3341>>. Acesso em: mar 2021.
- _____. (2021). *Orla de Guarujá, 1950*. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/guaruja/historico>>. Acesso em: 25 mar 2021.

- JAKOB, A. A. E. (2004). A dinâmica intraurbana do município de Santos vista sob o prisma dos censos demográficos de 1991 e 2000. *Revista Brasileira de Estudos de População*. Campinas, v. 21, n. 1, pp. 117-136.
- MARUN, V. de O.; VIANA, M. A. (2020). Impactos urbanos da cadeia produtiva de Petróleo e Gás: estudo de caso em Santos, SP. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 22, n. 48, pp. 617-644.
- MEYER, J.; CAMPOS, A. C.; QUEIROGA, E.; GALENDER, F.; DEGREAS, H.; MACEDO, S.; AKAMINE, R.; CUSTODIO, V. (2013). Incorporações verticais em São Paulo. *Portuguese Network of Urban Morphology*. Coimbra/Portugal, Actas do PNUM.
- MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE (2017). Plano Municipal de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário, 2017-2046 (PMAE). Disponível em: <<https://www.praiagrande.sp.gov.br/arquivos/leisdecretos/5491.pdf>>. Acesso em: 20 mar 2021.
- NAKANO, A. K. (2016). Compassos e descompassos entre a verticalização e as densidades urbanas na produção imobiliária da cidade de São Paulo. In: IV ENANPARQ. *Anais...* Porto Alegre, 26 a 29 de julho.
- NOVO MILÊNIO (2021a). *Orlas de Santos e São Vicente, 1940*. Disponível em: <<http://www.novomilenio.inf.br/>>. Acesso em: 25 mar 2021.
- _____ (2021b). *Orlas de Santos e São Vicente, 1950*. Disponível em: <<http://www.novomilenio.inf.br/>>. Acesso em: 25 mar 2021.
- PETRUCCI, C. (2015). *Anuário do Mercado Imobiliário*. SP, Secovi.
- RIOS, L. G. (2019). *Turismo de segunda residência – impasses para o desenvolvimento urbano socialmente inclusivo e ambientalmente sustentável: o caso de Bertioga*. Dissertação de mestrado. Santos, Universidade Católica de Santos.
- SÃO VICENTE NA MEMÓRIA (2021). *Orlas de Santos e São Vicente, 1970*. Disponível em: <<http://saovicentenamemoria.blogspot.com/2013/07/cartao-postal.html>>. Acesso em: 25 mar 2021.
- SEABRA, O. C. de L. (1979). *A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- SECOVI-SP (2016). Dia 9/3 Secovi-SP apresenta balanço do mercado imobiliário 2015. Imprensa Secovi-SP. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/noticias/balanco-2015-do-mercado-imobiliario-da-capital-e-rmsp/11068>. Acesso em: 25 mar 2021.
- _____ (2019). *Jornal A Tribuna*, 3/8/2019. Valor médio do metro quadrado atinge R\$5,8 mil na Baixada Santista. Disponível em: atribuna.com.br/cidades/valor-medio-do-metro-quadrado-atinge-r-5-8-mil-na-baixada-santista-162064. Acesso em: 25 mar 2021.
- _____ (2020). *Estudo do Mercado Imobiliário do Interior*. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudos-do-interior/baixada-santista/estudo-do-mercado-imobiliario-santos-2020.pdf>.
- SIDRA-IBGE (2011). Censo Demográfico 2010. Características da população e dos domicílios: resultados do universo – Tabela 156. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em: mar 2021.

VIANA, M. A. (2010). *Navegado pelas ondas do desenvolvimento: Baixada Santista em busca de um porto seguro*. Tese de doutorado. São Paulo, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

ZARIF, R. M. (2012). Estudo do Mercado Imobiliário de Santos - 2012. Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis do Estado de São Paulo – Secovi-SP. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudos-do-interior/baixada-santista/estudo-do-mercado-imobiliario-da-baixada-santista-2012.pdf>>. Acesso em: 25 mar 2021.

_____ (2014). Estudo do Mercado Imobiliário. Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis do Estado de São Paulo – Secovi-SP. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudos-do-interior/baixada-santista/estudo-do-mercado-imobiliario-da-baixada-santista-2014.pdf>. Acesso em: 25 mar 2021.

Texto recebido em 8/set/2021
Texto aprovado em 16/dez/2021

