

ESTUDO DO CRESCIMENTO URBANO NA CIDADE DE SANTOS E A FORMAÇÃO DE REGIÕES SOCIOECONÔMICAS E AMBIENTAIS VULNERÁVEIS

Carolina Ceci Moino¹

RESUMO

O processo de industrialização no século XIX produziu uma acelerada expansão da mancha urbana, o que muitas vezes teve por resultado um planejamento mal estruturado e condições de vulnerabilidades socioeconômicas e ambientais para a população das cidades e regiões metropolitanas. A cidade de Santos, objeto de estudo do presente trabalho, abriga o maior porto da América Latina e ao longo das últimas décadas vem sofrendo uma descentralização da região com a migração da população para bairros *boulevardizados*, produzindo uma supervalorização fundiária na zona da orla e segregação da população de baixa renda para zonas de morro e de risco. Esse processo, cada vez mais acentuado, vem agravando as condições de moradia, saneamento básico e mobilidade dos moradores em maior vulnerabilidade. Através de um levantamento bibliográfico, legislações vigentes e indicadores socioeconômicos, foi possível analisar esse avanço da urbanização santista e efetuar um pré-diagnóstico da localização das zonas de ocupações irregulares e assentamentos precários, motivados especialmente pela supervalorização imobiliária de alguns bairros criados na cidade.

Palavra-chave: Urbanização. Supervalorização Imobiliária. Assentamentos precários. Vulnerabilidade socioeconômica e ambiental.

ABSTRACT

The industrialization process in the 19th century produced an accelerated expansion of the urban area, which often resulted in poorly structured planning and conditions of socioeconomic and environmental vulnerabilities for the population of cities and metropolitan regions. The city of Santos, the object of study of this work, is home to the largest port in Latin America and over the last few decades it has suffered a decentralization of the region with the migration of the population to boulevard neighborhoods, producing an overvaluation of land in the waterfront area and segregation of the low-income population to high-risk and hilly areas. This process, increasingly accentuated, has worsened the housing conditions, basic sanitation and mobility of the most vulnerable residents. Through a bibliographical survey, current legislation and socioeconomic indicators, it was possible to analyze this advance in urbanization in Santos and carry out a pre-diagnosis of the location of areas of irregular occupations and precarious settlements, motivated especially by the overvaluation of real estate in some neighborhoods created in the city.

Keywords: Urbanization. Real Estate Overvaluation. Precarious settlements. Socioeconomic and environmental vulnerability.

¹Doutora em Arquitetura e Urbanismo (2023) pela FAU-USP), graduada e Mestra em Engenharia (2014 e 2018) Graduada em Arquitetura e Urbanismo (2020) pela UNISANTA. Atualmente professora do curso de Arquitetura e Urbanismo EaD e pesquisadora na Universidade Metropolitana de Santos (UNIMES). Elaborando pesquisa internacional interdisciplinar, sobre cidades resilientes, sob o tema *food security*.

INTRODUÇÃO

A aceleração da urbanização, sobretudo nos grandes centros como metrópoles e megalópoles, expressa, até os dias atuais, uma fragilidade e vulnerabilidade em relação ao planejamento das cidades, tendo em vista o próprio crescimento urbano desordenado.

A cidade Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista foi o objeto de estudo do presente trabalho, em que foram apresentadas as condições históricas de formação da região central do município e a situação atual, após a migração dos moradores para os bairros criados, tornando-os mais desenvolvidos e atrativos com a implantação do sistema de saneamento e drenagem da orla da praia e a construção do maior jardim da América Latina.

Assim, através de levantamentos bibliográficos, indicadores socioeconômicos, mapas e legislações vigentes, foi possível descrever o êxodo do centro da cidade e a supervalorização imobiliária, formando regiões tomadas por cortiços, assentamentos precários e consequente vulnerabilidade socioeconômica.

JUSTIFICATIVA

Após o processo de industrialização e consecutiva urbanização, percebe-se segundo ARAÚJO (2012), um período caracterizado pela disseminação das relações de produção e de crescimento econômico, o que implica em um dos grandes desafios do século XXI que é o crescimento urbano desordenado, em que se promove áreas segregadas em periferias em condições de vulnerabilidade social, econômica e ambiental. (ROMÉRO et al, 2010)

A ocorrência de situações de estresse urbano como alterações climáticas, enchentes, crises econômicas e greves dificultam ou paralisam o fornecimento de alimentos, insumos médicos e combustíveis, evidenciando a fragilidade das cidades em relação à dependência externa de produção e abastecimento da população, especialmente nas regiões de assentamentos precários e irregulares. (CAMPBELL, 2009)

Campbell (2009) afirma que é urgente que as cidades se envolvam não apenas no contexto político e social, mas também com a contribuição de pesquisas acadêmicas de ponta na escala das cidades, definindo soluções práticas para as áreas urbanas e periurbanas, trabalhando com formuladores de políticas públicas e tomadores de decisões, afim de se assegurar que as pesquisas científicas sejam traduzidas em opções políticas locais em favor das comunidades.

OBJETIVO GERAL

Estudar o crescimento urbano na cidade de Santos, analisando a segregação espacial, a formação de regiões socioeconômicas vulneráveis e regiões de supervalorização imobiliária.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a. Apresentar o avanço territorial da cidade de Santos associada ao avanço das atividades portuárias;
- b. Estudar a descentralização do centro principal e a precariedade das habitações no local;
- c. Demonstrar o desenvolvimento imobiliário e a supervalorização territorial de alguns bairros;
- d. Analisar a formação de assentamentos irregulares nos morros e em zonas de risco geológicos.

DESENVOLVIMENTO

O direito à cidade e ao meio ambiente

Nas primícias contextuais do urbano apresentam-se as formulações críticas da economia política da urbanização de inspiração marxista, que a partir das décadas de 60 e 70, passam a tratar a “questão urbana” como um modo de organização do espaço para atender às necessidades da população e do contínuo giro de capital. (ACSELRAD, 2004)

Maricato (2015) apresenta a reflexão de que todos os elementos que compõe uma cidade, sejam eles do micro ao macro como edifícios, mobiliários urbanos, até infraestrutura de saneamento, pontes e rodovias são, na verdade, mercadorias. A autora afirma que seguramente 90% dos problemas de uma cidade podem ser relacionados com a produção dos espaços urbanos e sua consequente valorização fundiária, proporcionando por exemplo a natureza da segregação urbana, pois a partir do momento em que a localização tem um preço, mora-se bem quem pode pagar.

Resgatando-se parte da riqueza do pensamento *lefebvriano* a respeito da cidade e do urbano, “*o ato de habitar é uma condição revolucionária porque é capaz de se opor dialeticamente ao movimento de homogeneização do capital*”, porém destaca-se o fato de que habitar não é somente ter uma moradia, mas sim ao sentido político de Direito à Cidade. Este direito deve estar pautado no valor de troca sobre o uso e não somente ao acesso à infraestrutura urbana. (LÉFÈBVRE, 2004 *apud* ARAÚJO, 2012) A compreensão de que sociedades desiguais, geram cidades desiguais, norteiam estratégias para a “produção da cidade” em favor do direito à cidade e o direito ao meio ambiente para seus moradores (MARICATO, 2015).

Um exemplo de desigualdade urbana e social nas cidades brasileiras é a típica favela de palafitas em área de mangue, encontradas por exemplo na Região Metropolitana da Baixada Santista. As áreas de mangues são áreas protegidas por lei federal e a ocupação desordenada ao longo da costa brasileira vem causando perda e fragmentação deste habitat, pela conversão destas áreas em ocupações humanas e áreas destinadas ao turismo (PRATES, GOLÇALVES, ROSA; 2012).

Essas atividades ocasionam não só degradação ambiental, mas também grandes perdas sociais e econômicas. De acordo com (SILVA, 2011), é preciso compreender que a noção de “sustentabilidade” é evolutiva, adequando-se conforme o surgimento de novas necessidades e demandas humanas, espaciais e ambientais, bem como acompanhando as evoluções científicas e tecnológicas de cada período. Nesse contexto, compreende-se que

O conceito de qualidade ambiental urbana possui uma conotação espacial, relacionando-se ao lugar onde o homem

realiza as suas atividades básicas (...) e a qualidade ambiental resulta da interação de todos os elementos presentes na cidade e que influencia, direta ou/e indiretamente os moradores e suas interações com outros indivíduos. (FERREIRA, 2016)

Sendo assim, parte-se do princípio de que para se cumprir com o direito à cidade para todos os seus habitantes, é necessário oferecer mais do que somente habitação e transporte, imprimindo na escala urbana o acesso a todo e qualquer tipo de infraestrutura, especialmente segurança, estabilidade e identificação. Afim de se atingir o direito ao meio ambiente e uma cidade sustentável é preciso desligar-se da ideologia de que “meio ambiente é fauna e flora” e ir além de apenas preservar os sistemas ecológicos, assegurando que os nichos urbanos se conectem e sejam capazes de oferecer a qualidade devida do ambiente urbano.

RAWORTH (2012) afirma que para se atingir um desenvolvimento bem-sucedido, é preciso que a erradicação da pobreza e a sustentabilidade ambiental ocorram simultaneamente. A parte da população que vive abaixo da base social pode ser forçada a utilizar recursos de uma maneira insustentável para atender às suas necessidades mais essenciais e que as fronteiras entre o social e o ecológico devem ser estabelecidas por uma combinação normativa, para que não ocorram crises de escala global nestes aspectos.

Expressa-se, então, a importância do planejamento social e econômico e a necessidade de se dispor de condições urbanas sustentáveis, considerando o ambiente como um todo e diminuindo zonas de segregação vulneráveis.

Conceitos históricos da cidade de Santos e dinâmicas atuais

A expansão portuária e comercial ocorrida através da construção do cais em 1889, resultou em uma evolução da mancha urbana da cidade de Santos, a qual iniciou nos atuais bairros do Centro, Paquetá e Valongo. Nesta região concentravam-se as primeiras famílias do início da formação da cidade, devido às condições geográficas privilegiadas tanto em relação ao mar, quanto à serra, separando o litoral do interior (MELLO, 2007).

A consolidação do processo de urbanização em demais áreas ocorreu no início do século XX com as intervenções de saneamento em terras alagadas, o que permitiu a ocupação da orla da praia. Assim, o município tornou-se tanto industrial por causa das atividades do porto, quanto polo de veraneio, atraindo imigrantes trabalhadores e suas famílias. Entre 1910 e 1935 o turismo foi intensificado ao serem construídos hotéis e o jardim da orla da praia, reforçando a ocupação balneária do município com a substituição progressiva dos antigos palacetes e pensões por prédios de apartamentos.

Na década de 40 inaugurou-se a Rodovia Anchieta (SP-150), impulsionando o desenvolvimento industrial da atual Região Metropolitana de São Paulo, especialmente da indústria automobilística na Região do Grande ABCD (Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano e Diadema). Simultaneamente, ocorreu também o processo de industrialização de Cubatão, centrado em indústrias de base. De acordo com (MELLO, 2007), essa estruturação de desenvolvimento econômico baseado na relação entre o Porto de Santos, a indústria automobilística e a indústria de base, intensificou o processo de urbanização do município de Santos, dobrando sua população nesse período e tornando-se uma das dez maiores cidades do país em importância econômica e política. Segundo (JAKOB, 2003) a expansão da urbanização concentrada na ilha de São Vicente foi marcada por fortes contrastes, uma vez que na parte oriental da ilha houve uma diretriz administrativa, na qual a Prefeitura e a Comissão do Saneamento seguiram as orientações do Plano Urbanístico proposto por Saturnino de Brito no início do século 20, enquanto que na parte ocidental a fiscalização não foi tão intensa e os loteamentos e ‘vilas’ surgidos nesta época “não obedeceram” às posturas municipais, resultando na ocupação de áreas alagadas e dos morros.

Um rápido processo de verticalização da orla santista ocorreu entre as décadas de 50 e 60, conforme figura 1, quando as classes abastadas se estabeleceram em direção à orla marítima, promovendo a formação de um paredão de edifícios, diminuindo a qualidade e o conforto ambientais das quadras internas.



Figura 1: Desenvolvimento urbano da Orla da Praia de Santos.
Fonte: NUNES e RAMOS, 2019.

De acordo com (JAKOB, 2003), no começo da década de 1970 a taxa de crescimento populacional do município de Santos era de 2,60% ao ano e a densidade encontrava-se superior à 1.000 hab/km². Conforme observado na figura 2, a evolução da mancha urbana nos anos de 1979 e 1980 demonstra que uma porção insular do município já estava muito ocupada, enquanto ao longo da década de 1980 a taxa de crescimento populacional reduziu para 0,11%. Esses dados apontam para um adensamento de áreas consolidadas anteriormente, com a ocupação dos poucos vazios existentes na porção Noroeste e o avanço sobre os morros, como se verifica na mancha urbana de 1991/1992.



Figura 2: Evolução da Mancha Urbana em Santos. Fonte: Imagens Landsat (1979/1980; 1991/1992; 2000) e Google Earth (2011) apud Instituto Polis.

Com o passar dos anos, acompanhando este processo de desenvolvimento urbano, as avenidas Ana Costa e Conselheiro Nébias foram sendo ocupadas definindo uma dualidade presente hoje na cidade – o centro e a praia. Esse movimento de constituição de bairros elegantes foi o mesmo que levou à ocupação precária dos morros, boa parte decorrente das políticas de higienização do centro da cidade, que provocou a construção de praças e bulevares. (ANDALRAFT, 2015) No período entre 1991 e 2000, a taxa de crescimento populacional estabilizou-se, apresentando um crescimento anual de apenas 0,01%, levando a uma expansão pequena nos anos 2000, concentrando-se nas bordas de áreas já ocupadas no período anterior e na intensificação da ocupação dos morros, principalmente na área central. Dinâmicas semelhantes são evidenciadas na década seguinte, como se constata na imagem da ocupação urbana de 2011.

Segundo o censo desenvolvido pelo IBGE em 2010, o município possui aproximadamente 420 mil habitantes, distribuídos em 28 mil hectares, correspondente à duas áreas distintas, sendo estas a insular e a continental, com maior concentração na área insular, superadensada nos dias presentes.

Assim, mesmo com a redução da dinâmica populacional dos últimos anos, Santos permanece uma cidade de elevada concentração de moradores e, segundo a Lei Complementar Estadual n. 815, de 30 de julho de 1996, junto com os municípios de São Vicente, Cubatão, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém, Peruíbe, Guarujá e Bertioga, constitui a Região Metropolitana da Baixada Santista.

Em relação ao perfil etário da população para ambos os sexos na cidade de Santos, constata-se uma predominância da população adulta e um acentuado processo de envelhecimento na última década. Ao se tratar da base econômica santista, pode-se analisar através dados do IBGE (2019) que há condições privilegiadas em termos de rendimento da população ao se apresentar que 45% dos responsáveis possuem renda superior a três salários-mínimos, condição está associada especialmente à expansão portuária e às especulações de exploração do pré-sal.

Em contrapartida, é possível notar que o acelerado processo de urbanização, somado à industrialização e crescimento das atividades portuárias entre as décadas de 50 e 70, estruturou a desigualdade de distribuição territorial até os dias atuais e que essa

concentração de riquezas articulada às condições históricas do processo de urbanização promove desigualdades socioespaciais, analisadas na figura 3.

Nota-se uma concentração de responsáveis domiciliares com os maiores níveis de rendimento na parte insular do município, especialmente na região sudeste, próximo à orla, enquanto na região noroeste da ilha e na parte continental do município concentra-se a população de média renda, entre R\$ 622,00 e R\$ 1.866,00 (1 a 3 salários mínimos).

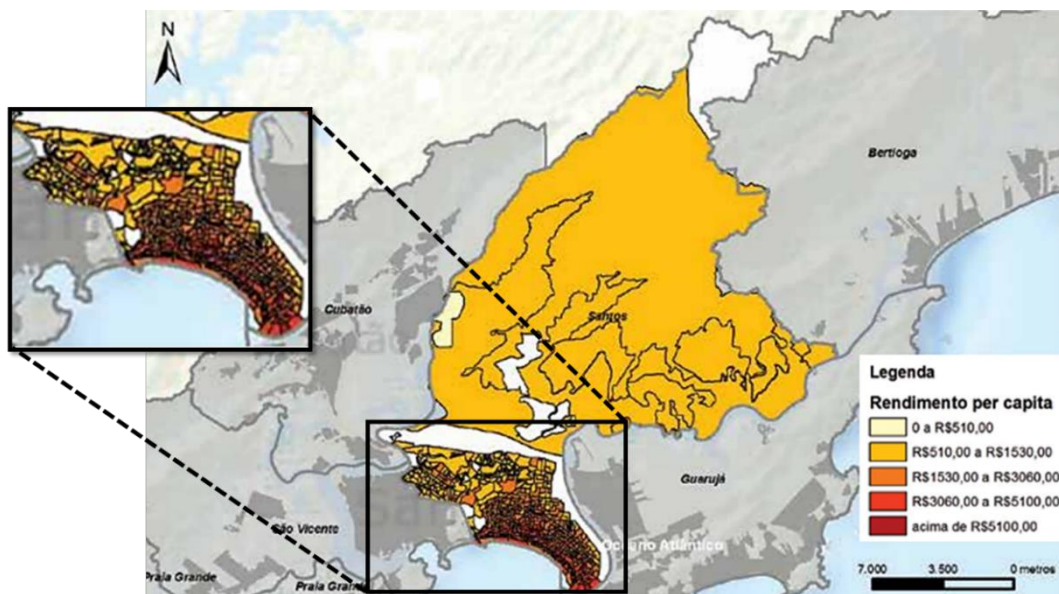


Figura 3: Mapa dos Municípios do Litoral Paulista: distribuição percentual das pessoas responsáveis por domicílios. Fonte: Editado pela autora com base em IBGE, 2019.

Ainda, dois fatores devem ser destacados ao se tratar de renda relacionada à habitação, sendo um deles o fato de que existe hoje na Baixada Santista o processo de migração dos moradores da cidade de Santos para municípios vizinhos por causa do elevado custo da habitação, bem como a crescente ocupação irregular com urbanização formal e informal nas zonas noroeste e dos morros, fatos os quais confirmam essa ausência de planejamento do crescimento urbano e conseqüente vulnerabilidade da população de baixa renda.

Êxodo da população de região central e supervalorização dos bairros Gonzaga e Ponta da Praia

Ao se tratar de ocupação urbana, foi evidente ao longo dos anos a desocupação do centro de Santos e uma migração da população santista para os novos bairros que foram se consolidando próximos à orla e na ponta da praia, como apresentam a figura 4 e a Tabela 1.



Figura 4: Êxodo da região central, rumo aos bairros Gonzaga, Boqueirão, Embaré, Pompéia, Aparecida e especialmente Ponta da Praia. Fonte: Editado pela autora com base em Secretaria de Saúde de Santos (2020)

Com esse movimento de êxodo central, os casarões e edifícios localizados na região central foram ocupados por cortiços e passaram a valer muito menos por metragem quadrada do que os imóveis em demais localidades.

Tabela 1: Evolução da população na área insular de Santos entre os anos de 1950 e 2010. Fonte: (VIANNA, MARUM, 2020)

Regiões	População por Ano						
	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Centro ¹	44.401	44.130	31.942	18.566	10.552	6.982	4.307
Leste	134.700	177.888	242.942	309.731	308.732	293.088	295.788
Noroeste	4.194	18.095	37.867	60.588	66.985	81.589	83.095
Morros	11.673	19.185	27.172	28.822	29.333	34.088	33.043

Total ²	194.968	259.298	339.905	417.707	415.602	415.747	416.233
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

¹Área Central: Bairros do Centro, Valongo, Paquetá, parte da Vila Nova e Monte Serrat.

²Total da área insular do município.

Marum e Vianna (2020) afirmam que a cidade de Santos está entre as 10 cidades com o metro quadrado mais caro do Brasil, ficando no ano de 2013 na oitava posição nacional, com aproximadamente R\$ 6.230,00/m², enquanto as regiões centrais do município apresentam valores em média de R\$ 1400,00/m², conforme tabela 2.

Tabela 2: Valor médio do metro quadrado por logradouro do bairro do Valongo em Santos em 2013. Fonte: (MARUM, 2017)

Rua	R\$ / m ²
XV de Novembro	1.520,00
Cidade de Toledo	1.313,00
Frei Gaspar	1.840,00
Rua do Comércio	1.237,00

Através da regulação urbanística, verifica-se uma intensa dinâmica imobiliária que favorece o processo de valorização do solo santista, dificultando o acesso à moradia para a população de menor poder aquisitivo. Uma vez que a urbanização de Santos se concentrou na área insular, encontra-se menos oportunidade de crescimento horizontal. Assim, a expansão urbana encontra-se na porção continental, a qual é limitada pela grande predominância de Áreas de Proteção Ambiental segundo legislações vigentes. Atualmente as leis e diretrizes do desenvolvimento urbano do município de Santos são o Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana (Lei complementar municipal nº 731/2011) e as Leis de Uso e Ocupação do Solo – LUOS das áreas continentais (Lei complementar municipal nº 729/2011) e insular (Lei complementar nº 730/2011).

O Plano Diretor é composto por diretrizes de um desenvolvimento de ações integradas, os quais estimulam uma economia sustentável para o município, com objetivos específicos sobre meio ambiente, energia, turismo, pesquisa, porto, logística, desenvolvimento urbano, aquicultura e pesca marítima. Ainda, este plano define áreas

de possível aplicação de instrumentos urbanísticos no Estatuto da Cidade, bem como regras de ordenamento territorial para possíveis áreas de expansão urbana e áreas de proteção ambiental. A fim de se ordenar a gestão territorial insular de Santos, de acordo com o Plano Diretor, subdividiu-se o município em zoneamento insular em Portuário, Noroeste, Morros, Central, Intermediária, Orla e de Preservação Paisagística.

Em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo da área insular, estão regulamentados os parâmetros para os usos possíveis deste ordenamento territorial, baseado em duas categorias. Na 1ª categoria o território é dividido em Zona da Orla (ZO); Zona Intermediária (ZI); Zona Central I e II (ZCI e ZCII); Zona Noroeste I, II e III (ZNI, ZNII e ZNIII); Zona dos Morros I, II e III (ZM I, ZM II e ZMIII); Zona Portuária I e II (ZP I e ZPII). Na 2ª categoria o território é dividido em Zona de Preservação Paisagística (ZPP); Áreas de Proteção Cultural (APC); Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana (CDRU); Núcleos de Intervenção e Diretrizes Estratégicas (NIDES); Faixa de Amortecimento (FA) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

É possível notar que há uma predominância de adensamento de residências verticais nas zonas da Orla e Intermediária, enquanto nas zonas centrais e portuárias concentram-se comércios, serviços e zonas institucionais. Iniciativas da Prefeitura de Santos preveem uma verticalização na Zona Noroeste I (ZNI) e ocupação de vazios urbanos com empreendimento habitacionais de interesse social. Ainda, desenvolvem-se projetos para os Corredores de Desenvolvimento e Renovação Urbana – CDRU; (art. 9º, inciso V, Lei complementar municipal nº 730/11) que são definidos como “áreas públicas ou privadas onde se pretende incentivar maior adensamento mediante operações que envolvam Transferência do Direito de Construir e adicional de coeficiente de aproveitamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir” (art. 10, inciso III, Lei complementar municipal nº 730/11).

Em suma, o forte movimento de verticalização e *eletização* de determinadas áreas em Santos tem gerado maior desigualdade socioespacial, com conseqüente redução da qualidade de vida e impactos sociais, econômicos e ambientais, tanto para a própria cidade, quanto para os demais municípios da Região Metropolitana, como por exemplo

a erosão das zonas de encostas ocorridas em março de 2020 em região de assentamentos irregulares e precários, conforme demonstra a figura 5.



Figura 5: Consolidação de assentamentos irregulares em zonas de risco e de preservação ambiental – desmoronamento causado pelas chuvas em março de 2020. Fonte: A Tribuna, 2020.

Segundo o Resumo Executivo de Santos desenvolvido em 2012 pelo Instituto Polis, o processo de intensificação da produção imobiliária em Santos aponta importantes dinâmicas urbanas decorrentes, destacando: a) elevação dos preços dos prédios antigos localizados nas áreas de mais intensa valorização, incluindo até mesmo os prédios “tortos” da orla, com problemas estruturais; b) demolição de clubes tradicionais e de edificações de até três pavimentos para a construção de novos empreendimentos, reduzindo as áreas livres nesses setores; c) mudança do perfil populacional das áreas valorizadas situadas próximas à orla, com elevação da população de mais de 60 anos e redução da população com menos de 17 anos; d) descompasso entre o forte adensamento construtivo e baixo crescimento populacional, motivado pela tendência de transferência das classes de menor poder aquisitivo para bairros mais afastados ou até mesmo para municípios vizinhos, como São Vicente, Guarujá e, principalmente, Praia Grande, tornando o município de Santos uma cidade cada vez mais elitizada.

Tais fatores resultam em aumento dos problemas de mobilidade na região e maior necessidade de aprimoramento dos instrumentos da política de habitação e regularização fundiária de interesse social, voltada para a população de baixa renda. Ao

analisar a figura 9 em relação à figura 6, é possível notar uma maior concentração de assentamentos precários nos morros e na Zona Noroeste da porção insular, com ocorrências isoladas em outras áreas da cidade.

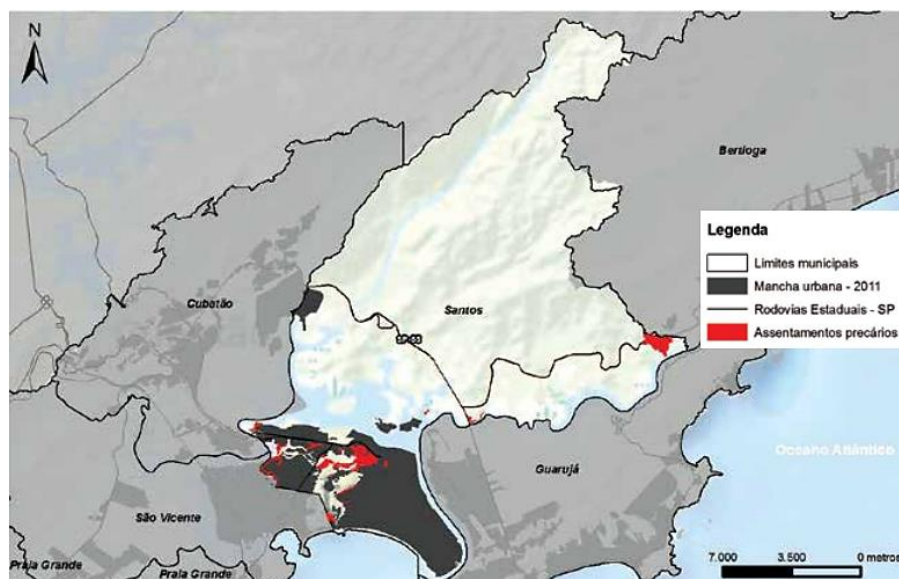


Figura 6: Mapa da Distribuição dos Assentamentos Precários. Fonte: Instituto Polis, 2012.

De acordo com dados do Instituto Polis (2012), foram identificados 34 assentamentos precários, os quais abrigam aproximadamente 17.595 moradias e 78.321 moradores, representando, respectivamente, 12,12% dos domicílios ocupados e 18,67% da população do município.

Grande parte dos assentamentos precários está delimitada como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS I), conforme define a legislação específica. Segundo o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Santos (PLHIS), as ZEIS contemplam grande parte dos aglomerados precários identificados pelo IBGE e CEM/CEBRAP30 e também outras áreas não identificadas por esses órgãos, principalmente na região dos morros. (Instituto Polis, 2012)

Diante de elevada quantidade de habitações precárias, destacam-se as ocupações em palafitas no Dique da Vila Gilda e o Dique de São Manoel observados na figura 7, bem como as ocupações em morros e encostas, como os complexos Penha, Pacheco, São Bento e Progresso, além dos cortiços localizados na área central.



Figura 7: Dique da Vila Gilda e São Manoel. Fonte: Herzog, 2013.

Em relação aos cortiços, é possível encontrá-los inseridos na malha urbana da cidade, especialmente na região central, classificados como ZEIS 3 e providos de infraestrutura e equipamentos públicos. Os morros destacam-se pelo fato de que a ocupação está consolidada há muitos anos e os moradores locais pressionaram o poder público até serem realizadas obras de infraestrutura e urbanização local.

De acordo com pesquisas do Instituto Polis junto da Prefeitura de Santos (2012), as ocupações na área continental como os núcleos Ilha Diana, Monte Cabrão e Caruara, abrigam um total de 450 famílias em ocupações de madeira, com abastecimento de água e energia elétrica, porém carentes de coleta de esgotamento sanitário e localizados total ou parcialmente em áreas de Áreas de Preservação Permanente.

Em relação à situação fundiária do conjunto dos assentamentos, estima-se que 41% do total de assentamentos no município localiza-se em áreas particulares, 31% em áreas mistas (particulares e públicas municipais ou da União) e 28% localizam-se em áreas públicas. (Prefeitura de Santos, 2012)

Embora sejam construídos edifícios de habitação de Interesse Social pelo poder público, a demanda de moradias não tem sido suprida no município de Santos, gerando uma precariedade habitacional grave. A regularização de determinados assentamentos pode garantir a segurança da propriedade da terra, consolidando famílias de baixa renda e minimizando o aumento dos assentamentos precários existentes ou a expansão de novos aglomerados subnormais.

CONCLUSÃO

A partir do presente estudo, foi possível diagnosticar um avanço do território urbanizado no século XIX com a expansão portuária e construção dos primeiros cais e um aumento da demanda turística com a abertura da Rodovia Anchieta, conectando RMBS e RMSP. Ainda, constatou-se a consolidação do desenvolvimento da cidade balneária com a execução do projeto de drenagem da avenida da praia e com a implantação dos canais e uma consequente descentralização do antigo centro da cidade com a formação dos bairros Gonzaga e Boqueirão, com migração da população para os bairros mais desenvolvidos. Tais fatores conduziram à uma supervalorização imobiliária e expansão das ocupações no território, formando o bairro da Ponta da Praia, inicialmente mais longínquo. Esse desenvolvimento, somado aos elevados preços imobiliários, resultaram na formação de ocupações irregulares em zonas de risco geológico e preservação ambiental, consolidação de assentamentos precários pela população de baixa renda, segregação territorial acentuada e uma elevada vulnerabilidade socioeconômica e ambiental.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACSELRAD, H. **Justiça ambiental: ação coletiva e estratégias argumentativas. Justiça ambiental e cidadania.** Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2004.

ANDALRAFT, R. **Habitações Subnormais Precárias_Diagnóstico do Habitat Humano em Cortiços na Cidade de Santos, Litoral de SP, Brasil.** Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação da Universidade Santa Cecília, Santos. 2015

ARAÚJO, J. A. **Sobre a cidade e o urbano em Henri Léfèbvre.** GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº31, pp. 133 - 142, 2012.

BRASIL, Prefeitura de Santos. **Resumo Executivo de Santos – Litoral Sustentável, Desenvolvimento com Inclusão Social.** 2012. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/Resumo-Executivo-SANTOS-Litoral-Sustentavel.pdf> acesso em jun. 2021.

CAMPBELL, M.C., **Building Resilient Cities.** RUAF Foundation: Resource Centres on Urban Agriculture & Food Security n.22, p.3, 2009.

FERREIRA, L. F. **Qualidade ambiental das habitações de interesse social nos bairros Sol Nascente e Canaã II em Ituiutaba/MG.** Dissertação de mestrado – Universidade Federal de Uberlândia, Programa de pós-graduação em Geografia. 2016

IBGE, 2019. **Dados do município de Santos.** Código 3548500. Disponível em > <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/santos.html> < Acesso em 05/2020

JAKOB, A. A. E. **Análise sócio-demográfica da constituição do espaço urbano da Região Metropolitana da Baixada Santista no período 1960-2000.** Campinas: Núcleo de Estudos de População/UNICAMP, nov.2003. 134p.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana.** [S.l: s.n.], 2015.

PRATES, A. P. L.; GONÇALVES, M. A.; ROSA, M. R. **Panorama da conservação dos ecossistemas costeiros e marinhos no Brasil.** Brasília: MMA, 2012. 152 p.

RAWORTH, K. **Um espaço seguro e justo para a humanidade. Podemos viver dentro de um “donut”?** Texto para Discussão da Oxfam. Fevereiro de 2012. Disponível em > <https://blogs.oxfam.org/en/blog/12-02-13-can-we-live-inside-doughnut-why-world-needs-planetary-and-social-boundaries/>< Acesso em 04/2020

ROMERO, M. A., BRUNA, G. C. **Metrópoles e o Desafio Urbano – Frente ao Meio Ambiente**. Ed. Bluncher, volume 6, São Paulo, 2010.

SILVA, G. J. A. **Cidades Sustentáveis: Uma Nova Condição Urbana. Estudo de Caso: Cuiabá-MT**. Tese de doutorado - Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Brasília. Pág.16. 2011 VIANA, M. A.; MARUM, V. O. **Impactos Urbanos da Cadeia Produtiva de Petróleo e Gás - Estudo de Caso em Santos, SP**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 22, n. 48, pp. 617-644, maio/ago; 2020.

VIANA, M. A., MARUM, V. O. **Impactos urbanos da cadeia produtiva de petróleo e gás: estudo de caso em Santos, SP**. Caderno Metrópole, 2020. Disponível em: <https://www.semanticscholar.org/paper/Impactos-urbanos-da-cadeia-produtiva-de-petr%C3%B3leo-e-Viana-Marum/15fff03bfd882d19807506433bf40fba8fb2945> acesso em jun. 2021.