



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

Instituto de Geociências

ISILAINY CRISTINY SILVINO DA SILVA

HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS/MA: USO DO TERRITÓRIO E
LUTA POR MORADIA (UMA ANÁLISE DAS OCUPAÇÕES URBANAS)

CAMPINAS
2024

ISILAINY CRISTINY SILVINO DA SILVA

HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS/MA: USO DO TERRITÓRIO E
LUTA POR MORADIA (UMA ANÁLISE DAS OCUPAÇÕES URBANAS)

DISSERTAÇÃO APRESENTADA AO INSTITUTO DE
GEOCIÊNCIAS DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE
CAMPINAS COMO PARTE DOS REQUISITOS
EXIGIDOS PARA A OBTENÇÃO DO TÍTULO
MESTRA EM GEOGRAFIA NA ÁREA DE ANÁLISE
AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Orientadora: Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva

Coorientador: Prof. Dr. Cristiano Nunes Alves

ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL
DA DISSERTAÇÃO DEFENDIDA PELA ALUNA
ISILAINY CRISTINY SILVINO DA SILVA E ORIENTADA
PELA PROFA. DRA. ADRIANA MARIA BERNARDES DA
SILVA

CAMPINAS
2024

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)
Biblioteca do Instituto de Geociências
Marta dos Santos - CRB 8/5892

Si38h Silva, Isilainy Cristiny Silvino da, 1997-
Habitar no centro histórico de São Luís/MA : uso do território e luta por moradia (uma análise das ocupações urbanas) / Isilainy Cristiny Silvino da Silva. – Campinas, SP : [s.n.], 2024.

Orientador(es): Adriana Maria Bernardes da Silva.
Coorientador(es): Cristiano Nunes Alves.
Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), Instituto de Geociências.

1. Urbanização corporativa. 2. Política habitacional. 3. Ocupação urbana. 4. Centros históricos - São Luís (MA). I. Silva, Adriana Maria Bernardes da, 1967-. II. Alves, Cristiano Nunes, 1981-. III. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Instituto de Geociências. IV. Título.

Informações complementares

Título em outro idioma: Living in the historic center of São Luís/MA: use of territory and struggle for housing (an analysis of urban occupations)

Palavras-chave em inglês:

Corporate urbanization

Housing policy

Urban occupation

Historic centers - São Luís do Maranhão (Brazil)

Área de concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

Titulação: Mestra em Geografia

Banca examinadora:

Adriana Maria Bernardes da Silva [orientadora]

Helena Rizzatti Fonseca

Josoaldo Lima Rego

Data de defesa: 18-12-2024

Programa de Pós-Graduação: Geografia

Identificação e informações acadêmicas do(a) aluno(a)

- ORCID do autor: <https://orcid.org/0009-0009-5753-3012>

- Currículo Lattes do autor: <http://lattes.cnpq.br/7173742861558903>



UNICAMP

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

AUTORA: Isilainy Cristiny Silvino da Silva

HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS/MA: USO DO TERRITÓRIO E LUTA POR MORADIA (UMA ANÁLISE DAS OCUPAÇÕES URBANAS)

ORIENTADORA: Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva

Aprovado em: 18 / 12 / 2024

EXAMINADORES:

Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva - Presidente

Profa. Dra. Helena Rizzatti Fonseca

Prof. Dr. Josoaldo Lima Rego

A Ata da defesa com as respectivas assinaturas dos membros encontra-se no SIGA/Sistema de Fluxo de Dissertação/Tese e na Secretaria do Programa da Unidade.

Campinas, 18 de dezembro de 2024.

AGRADECIMENTO

Nada se faz sozinho, este trabalho tão pouco. Foram muitas as pessoas que colaboraram para sua realização. Assim, agradeço primeiramente a Deus, por fazer “muito mais do que pedimos ou pensamos”.

Agradeço à minha mãe, Ilsilene, e ao meu pai, Cosme, por todo o amor, todo o apoio financeiro e emocional, mas, sobretudo pela liberdade de me deixarem escolher, desde muito nova, os caminhos pelos quais gostaria de trilhar.

Agradeço à professora Adriana Bernardes pela orientação e por todos os momentos de partilha tanto em sala de aula, quanto em outros espaços do fazer acadêmico, foi um privilégio poder aprender com essa grande mestra. Agradeço ainda pela compreensão e pelas tantas palavras de incentivo que, somado ao rigor acadêmico, foram fundamentais para o meu amadurecimento enquanto pesquisadora.

Agradeço ao professor Cristiano Nunes, o Cris, pela coorientação deste trabalho, pelo acolhimento, pela disponibilidade e pela generosidade de suas conversas.

Agradeço a todos os moradores do Centro Histórico, que me receberam e compartilharam comigo um pouco de seu cotidiano. Agradeço a generosidade como compartilharam suas histórias e pelos ensinamentos sobre coletividade, resistência, mas principalmente, sobre ter coragem.

Agradeço à Lívia Antipon, uma pessoa muito querida e que foi fundamental para meu ingresso no Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Agradeço o incentivo e por me apresentar essa universidade tão incrível!!

Agradeço a Islanny Vitória, pela escuta, carinho, e por todas as risadas que foram combustível para seguir nessa árdua, mas satisfatória jornada. Já, já é tu!

Agradeço aos meus irmãos, Isabelly, Isaias e Talisson, pela compreensão e afeto. Sou grata também à minha avó, dona Fátima, pela preocupação e cuidado e por sempre falar: “tá estudando, né, minha filha? Tá certo” - seu jeitinho de falar que me compreendia na minha reclusão durante a escrita.

Agradeço ao Reinaldo, por todo seu apoio, companheirismo, compreensão, carinho e cuidado. Por se fazer presente nos momentos mais difíceis dessa jornada e por sempre acreditar que daria

certo. E deu! Agradeço pelas muitas risadas, pelas conversas rotineiras que tornaram essa jornada mais leve.

Agradeço aos muitos amigos que somam diariamente comigo que, cada um ao seu modo, contribuíram na construção deste trabalho: Helton, Roberta, Laiz, Alberto, Sérgio, Matheus Andrade, Dirley, Valvan, Marcelo, Valdemir, Izabel, Dani, Mikael, Babi, Hellen e Paloma.

Agradeço especialmente à Hemily Rodrigues Vale, companheira de pesquisa desde os primeiros semestres da graduação na Universidade Federal do Maranhão (UFMA) e que esteve comigo durante os trabalhos de campo desta pesquisa.

À Ariella e Leonardo, sou grata por contribuírem na construção da cartografia deste trabalho.

Sou grata aos amigos campineiros pela acolhida, especialmente ao Mauricio, à Nath, à Luana, à Mari e à Nic.

Agradeço ao Antônio, um amigo querido e um pesquisador admirável, por toda partilha e pelas palavras de animo. E a César pelas palavras de incentivos e momentos de estudos compartilhados.

Agradeço ao programa de Pós-graduação em Geografia da Unicamp, à secretaria de pós e a Diretoria Executiva de Apoio Estudantil – Unicamp, este último viabilizou, por meio do Serviço de Assistência Estudantil, as condições materiais para minha permanência em Campinas por dois anos.

O presente trabalho foi realizado com o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa e ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico do Maranhão – FAPEMA, processo nº 8676/202, à qual agradeço.

Por fim, agradeço a Aldilene, por me ajudar a criar estratégias para superar as muitas dificuldades enfrentadas e por todos os cuidados.

RESUMO

A presente pesquisa dedicou-se a investigar a problemática habitacional no Centro Histórico de São Luís (CHSLS), capital do Estado do Maranhão, buscando entender como o déficit habitacional, decorrente da urbanização corporativa (Santos, 2020 [1993]) e da modernização seletiva (Souza, 2020) do território, dinamizou e orientou a organização social e espacial da cidade, ao mesmo passo em que impôs novas dinâmicas territoriais ao antigo centro. Para isso, tomamos como objeto de análise as ocupações urbanas, forma-conteúdo (Santos, 2020 [1996]) do morar que surgem em resposta à carência habitacional e à pobreza urbana ludovicense. O termo cunhado na pesquisa para tratar dessa forma de moradia parte do autorreconhecimento dos sujeitos sociais enquanto ocupantes e do conjunto bibliográfico que baliza nosso trabalho (Rodrigues, 1988; Rizzati, 2014; 2020; Chaves, 2023; Bezerra, 2023; Nascimento, 2016). Assim, a partir de revisão bibliográfica, levantamento de dados secundários e trabalhos de campo, discutimos a gênese da problemática habitacional no Brasil, inaugurada com a Lei de Terras de 1850. Problematizamos a relação entre a instituição dessa norma e a mudança na organização do trabalho (de escravocrata para assalariada), que legitimou a negação do direito à terra e, conseqüentemente, à moradia para a população negra. Os desdobramentos de tais eventos são vividos ainda hoje por essa parcela da população, que ocupa os primeiros lugares nos índices de déficit habitacional. Em sequência, propomos uma periodização para a urbanização de São Luís, tensionando a correlação entre a modernização do território maranhense e o agravamento da problemática habitacional. Por fim, nos dedicamos a entender a atual dinâmica habitacional do CHSLS a partir do cotidiano dos moradores, buscando compreender a rede de relações que dinamiza a dimensão do morar, com destaque para as ocupações urbanas localizadas na Rua de Santaninha, Rua da Palma e Avenida Dom Pedro. Trata-se de um esforço que visa compreender as raízes da questão habitacional brasileira, a atualidade de suas formas-conteúdo em São Luís e as estratégias empreendidas pelos sujeitos lugarizados para permanecerem vivendo e reproduzindo seu cotidiano no Centro Histórico da cidade de São Luís.

Palavras-chave: Urbanização corporativa; política habitacional; Ocupação urbana; Centro Histórico - São Luís (MA).

ABSTRACT

This research was dedicated to investigating the housing problem in the Historic Center of São Luís, capital of the State of Maranhão, seeking to understand how the housing deficit, resulting from corporate urbanization (Santos, 2020 [1993]) and selective modernization (Souza, 2020) of the territory, dynamized and guided the social and spatial organization of the city, while imposing new territorial dynamics on the old center. To this end, we took as the object of analysis the urban occupations, form-content (Santos, 2020 [1996]) of housing that arise in response to the housing shortage and urban poverty in São Luís. The term coined in the research to address this form of housing is based on the self-recognition of social subjects as occupants and on the bibliographical set that guides our work (Rodrigues, 1988; Rizzati, 2014; 2020; Chaves, 2023; Bezerra, 2023; Nascimento, 2019). Thus, based on a bibliographic review, secondary data collection, and fieldwork, we briefly discuss the genesis of the housing problem in Brazil, inaugurated with the Land Law of 1850. We problematize the relationship between the institution of this norm and the change in the organization of work (from slavery to wage labor), which legitimized the denial of the right to land and, consequently, to housing for the black population. The consequences of such events are still experienced today by this segment of the population, which occupies the top places in the housing deficit indexes. Next, we propose a periodization for the urbanization of São Luís, stressing the correlation between the modernization of the Maranhão territory and the worsening of the housing problem. Finally, we dedicate ourselves to understanding the current housing dynamics of the CHSLS based on the daily lives of residents, seeking to understand the network of relationships that dynamize the dimension of living, with emphasis on the urban occupations located on Rua de Santaninha, Rua da Palma and Avenida Dom Pedro. This is an effort that aims to understand the roots of the dramatic Brazilian housing issue, the current state of its forms and content in São Luís and the strategies undertaken by localized subjects to continue living and reproducing their daily lives in the Historic Center of the city of São Luís.

Keywords: Corporate urbanization; housing policy; Urban occupation; Historic Center - São Luís (MA).

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Delimitação do Centro Histórico de São Luís	14
Figura 2 - Proporção de negros e brancos falecidos por Covid-19	31
Figura 3 - Organograma explicativo dos componentes do déficit habitacional	34
Figura 4 - Evolução urbana de São Luís entre 1926 e 2004	49
Figura 5 - Vetor de crescimento urbano de São Luís entre 1950 e 1970	50
Figura 6 - Vetor de crescimento urbano de São Luís entre 1970 e 1990	58
Figura 7 - Mapa de rendimento domiciliar - São Luís (2010)	68
Figura 8 - Mapa de proporção de pessoas pretas e pardas - São Luís (2010)	69
Figura 9 - Tipologia de Assentamentos Precários	81
Figura 10 - Área de conurbação entre os municípios da Ilha do Maranhão	106
Figura 11 - Residencial Mato Grosso, em São Luís	107
Figura 12 - Localização do Residencial Mato Grosso em relação a área urbana de São Luís	108
Figura 13 - Casarões em processo de desapropriação - Rua da Palma, 445 e 459	109
Figura 14 - Áreas de proteção Federal, Estadual e Unesco	120
Figura 15- Localização dos bairros do Centro, Praia Grande e Desterro	122
Figura 16 - Casas do tipo porta-e-janela - Bairro do Desterro	123
Figura 17 - Casarão do tipo Sobrada - Bairro da Praia Grande	123
Figura 18 - Faixada da Ocupação da Rua da Palma	137
Figura 19 - Faixada da Ocupação da Rua Dom Pedro	139
Figura 20 - Polos vocacionais do Programa Nosso Centro	141
Figura 21 - Mapeamento dos domicílios beneficiados pelo Programa Cheque Minha Casa - Centro	143
Figura 22 - Edifícios previsto pelo Subprograma Habitar no Centro para moradia destinadas a trabalhadores e estudantes do Centro	144
Figura 23 - Edifícios previsto pelo Subprograma Habitar no Centro para moradia de interesse social	144
Figura 24 - Imóveis incluídos no Subprograma Habitar no Centro, em 2020	145
Figura 25 - Empreendimento Governador Archer, localizado na Av. Magalhães de Almeida, nº 61	149

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Déficit habitacional segundo raça e gênero – Brasil (2022)	39
Tabela 2 - Panorama do déficit habitacional no Brasil entre os anos de 2016 e 2022 (%)	40
Tabela 3 - Panorama do déficit habitacional no Maranhão entre os anos de 2016 e 2022 (%)	41
Tabela 4 - Ocupação urbana e rural ao longo dos períodos da urbanização ludovicense (1950-1990)	90
Tabela 5 - População Residente – São Luís (1970 a 2000)	96
Tabela 1 - Déficit habitacional segundo cada componentes – Brasil – 2016-2019	118

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH - Banco Nacional de Habitação
CEF - Caixa Econômica Federal
CHSLS - Centro Histórico de São Luís
COHAB - Companhias de Habitação Popular
CVA - Programa Casa Verde e Amarela
FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FJP - Fundação João Pinheiro
FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social -
IAP - Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMEC - Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos
IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PAR - Programa de Arrendamento Residencial
PGC - Programa Grande Carajás
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PND - Planos Nacionais de Desenvolvimento
PNH - Política Nacional de Habitação
PPRCHSL - Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRSH - Programa de Revitalização de Sítios Históricos
RM - Região Metropolitana
RMGSL - Região Metropolitana da Grande São Luís
SECID - Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano
SECMA - Secretaria de Cultura
SEPLAN/MA Secretaria de Coordenação e Planejamento do Maranhão
SFH - Sistema Federal de Habitação
SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPSH - Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís
UFMA - Universidade Federal do Maranhão
UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

ZI - Zona Industrial

ZPH - Zona de Preservação Histórica

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
CAPÍTULO I: A GÊNESE DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL BRASILEIRA E SUA ATUAL CONFIGURAÇÃO	25
1. Habitação e questão racial no Brasil: a busca por uma gênese	25
2. A atualização do déficit de moradias no Brasil	33
2.1. Panorama do déficit habitacional e suas formas conteúdos em São Luís	39
CAPÍTULO II: UMA PERIODIZAÇÃO PARA QUESTÃO HABITACIONAL EM SÃO LUÍS (MA) NO CONTEXTO DE URBANIZAÇÃO CORPORATIVA	44
1. São Luís no contexto nacional entre 1950 e 1969: a expansão da cidade, os novos bairros residenciais e o início da periferização do Centro Histórico	47
2. O planejamento desenvolvimentista e os desdobramentos no setor habitacional de São Luís: uma cidade cindida (1970 e 1989)	58
3. A questão habitacional ludovicense no contexto neoliberal (1990-2024)	79
3.1. De 1991 a 2008	84
3.2. De 2009 a 2016	102
3.3. De 2017 a 2024	113
3.3.1. A nova lei de Regularização Fundiária	115
3.3.2. Os desdobramentos da nova Reurb em São Luís	119
CAPÍTULO III - ESPAÇOS DO VIVIDO E LUTA PELO DIREITO À MORADIA NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS	122
1. Apresentado a atual situação geográfica do Centro Histórico de São Luís	122
2. Ocupações urbanas no Centro Histórico de São Luís/MA	129
3. O Programa Nosso Centro e a luta popular por moradia	144
CONSIDERAÇÕES FINAIS	156
REFERÊNCIAS	160
APÊNDICE I	169
APÊNDICE II	170
ANEXO	173

INTRODUÇÃO

A consistência da ação dos geógrafos não significa impor uma visão de mundo aos interlocutores e à população em geral, mas ouvir estes sujeitos, tentar deles extrair a sua visão de mundo, considerando o senso comum e o conhecimento indisciplinado que anima a vida dos lugares (Bezerra e Alves, 2020)

A presente pesquisa dedicou-se a analisar a problemática habitacional no Centro Histórico de São Luís (CHSLS), capital do Estado do Maranhão (figura 1), buscando entender como o déficit habitacional dinamiza e orienta a organização social e espacial da cidade, ao mesmo passo que impõe novas dinâmicas territoriais ao antigo centro. Para isso, tomamos como objeto de análise uma das diversas formas de moradias observadas na região do centro: as ocupações urbanas.

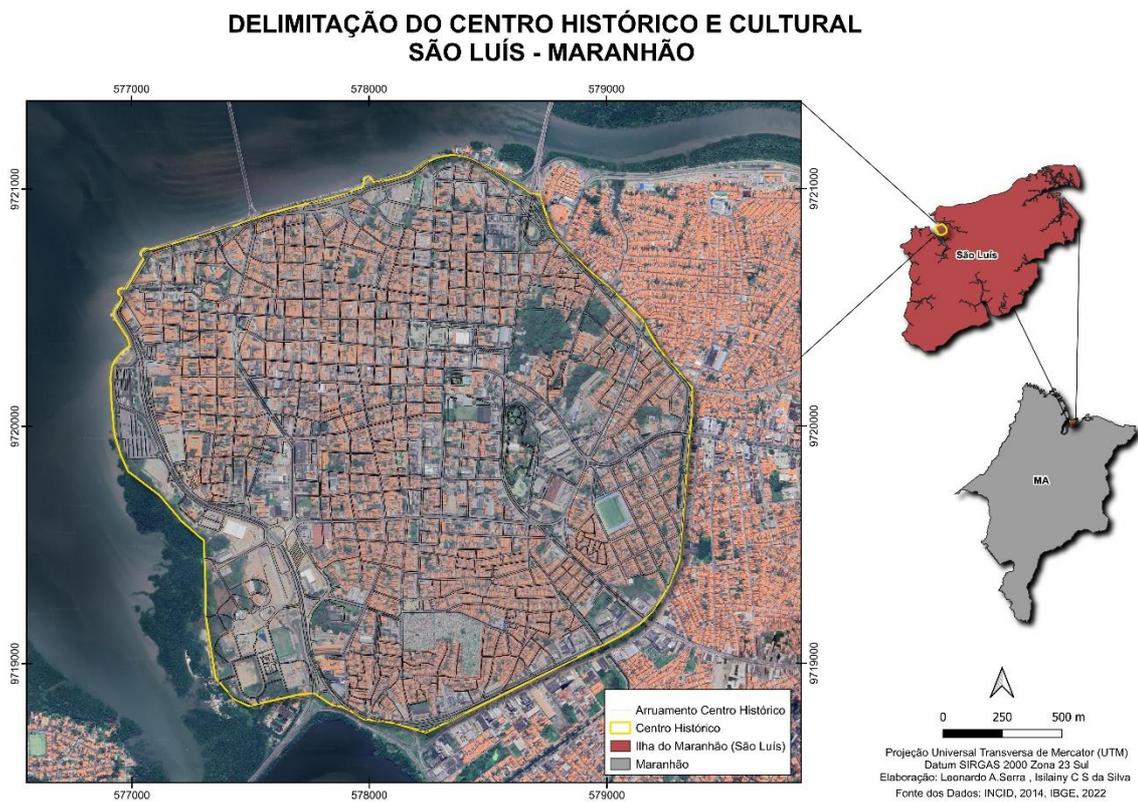


Figura 1 - Delimitação do Centro Histórico de São Luís
Elaboração: Serra e Silva, 2024

Entendidas como formas-conteúdo que revelam o déficit habitacional na metrópole ludovicense, as "ocupações urbanas" referem-se, no contexto do CHSLS, a edifícios históricos que, ao longo do tempo, foram desocupados e/ou abandonados por seus antigos proprietários.

Ao perderem sua função social, esses imóveis passaram a ser ocupados coletivamente por uma parcela da população ludovicense em situação de déficit habitacional.

Segundo Santos (2020 [1996]), a categoria “forma-conteúdo nos permite interpretar o espaço geográfico, compreendendo essa instância da vida social, como a inseparabilidade dos objetos e das ações”, isto é, “como uma forma que não tem existência empírica e filosófica se a considerarmos separadamente do conteúdo e um conteúdo que não poderia existir sem a forma que o abrigou” (Santos, 2020 [1996], p. 24-25).

Assim, entendendo o espaço como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações, podemos reconhecer suas categorias analíticas internas, sendo o par dialético “forma-conteúdo” uma delas, assim como a “configuração territorial, a divisão territorial do trabalho, o espaço produtivo e as rugosidades” (Santos, 2020 [1996], p. 22).

O termo “ocupações urbanas” foi escolhido por dois motivos: 1) essa é a nomenclatura utilizada pelos próprios moradores do centro da cidade, quando se referem aos casarões coloniais ocupados para fins de moradia, por pessoas reconhecidas como parte da comunidade; 2) a nossa escolha relaciona-se ainda ao conjunto de bibliografia sobre a questão habitacional brasileira que baliza esta pesquisa (Rodrigues, 1988; Rizzati, 2014; 2020; Chaves, 2023; Bezerra, 2023; Nascimento, 2016).

Parte dos autores que tratam do processo de ocupação urbana nas cidades brasileiras concentram suas análises nas ocupações de terras que, só posteriormente, por meio da autoconstrução, se convertem em ocupações com moradia construída (aliás, autoconstruída). No entanto, dada a particularidade do recorte geográfico ao qual nos dedicamos, as ocupações ali presentes são de edifícios já construídos em períodos anteriores ao processo de ocupação, portanto fazem parte do núcleo urbano já consolidado. Estas ocupações surgem em resposta à mesma lógica de especulação imobiliária e negação do direito à moradia das ocupações de terras urbanas.

O Centro Histórico de São Luís é uma área tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) desde o ano de 1974, e reconhecido como Patrimônio Cultural Mundial, pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), desde o ano de 1997, “por aportar o testemunho de uma tradição cultural rica e diversificada, além de constituir um excepcional exemplo de cidade colonial portuguesa, com traçado preservado e um conjunto arquitetônico representativo” (IPHAN, 2014).

Formado por cerca de quatro mil imóveis entre solares, sobrados, casas térreas e edificações com até quatro pavimentos, a importância histórica do CHSLS, sua beleza arquitetônica e sua riqueza cultural acirram as disputas pelos usos desse subespaço, por acumular importantes atividades de valor turístico, econômico e cultural. Ali estão presentes um comércio variado, a cultura popular, o turismo, espaços de lazer, além de abrigar parte importante da administração pública do Estado e um diversificado setor de moradia.

Diante disso, podemos entender o Centro Histórico como uma parte significativa do grande espaço banal¹ que é a cidade de São Luís. Mas, apesar de sua importância, o Centro não se realiza nem se explica por si mesmo. Apenas analisando esse subespaço no interior da totalidade² ludovicense e buscando seus nexos com a formação socioespacial brasileira (Santos, 2020 [1996]), podemos de fato alcançar uma compreensão coerente sobre sua dinâmica territorial.

Dessa forma, adotamos uma abordagem multiescalar, ancorados no entendimento de que “a noção de escala se aplica aos eventos segundo duas acepções, a escala da ‘origem’ das variáveis envolvidas na produção do evento e a escala do seu impacto, de sua realização” (Santos, 2020 [1996], p. 152). Portanto, buscamos compreender a especificidade do processo de urbanização de São Luís em meio a urbanização ocorrida em nível nacional, para então chegar à escala do lugar, onde nos debruçamos sobre as dinâmicas das ocupações urbanas localizadas CHSLS.

O que justifica nossa escolha de método por uma abordagem escalar é o entendimento que as ocupações urbanas surgem em resposta a um tipo de urbanização empreendida a nível nacional, por meio de modernizações conservadoras que, a partir da segunda metade do século XX, alcançaram o estado do Maranhão, ocasionando expropriação de territórios, tanto urbanos quanto rurais, levando diferentes grupos sociais a se deslocarem de seus lugares originais de moradia em direção à metrópole ludovicense buscando novas condições para sua reprodução.

¹ O conceito de espaço banal, proposto por Santos (2020 [1996]), visa definir o espaço ao qual as geógrafas e geógrafos devem dedicar suas reflexões. Diferenciando-o do espaço econômico, que seria aquele destinado a um único uso, os das firmas. Para o autor, o que nos interessa é a compreensão das dinâmicas do espaço banal, ou seja, o “espaço de todas as pessoas, de todas as empresas e de todas as instituições”, sendo a cidade o espaço banal mais significativo, onde se concentram os capitais, os trabalhos, as técnicas. É na cidade que formas de organização podem se instalar, conviver, prosperar.

² Ao considerarmos a cidade de São Luís como uma totalidade, o fazemos apoiados na ideia de Santos (2020 [1993], p. 14), que considera a cidade como “uma totalidade menor, dependente, ao mesmo tempo, de uma lógica local, de uma lógica nacional e de uma lógica mundial”, ou seja, a cidade apesar de ser considerada uma totalidade, é também a parte de uma totalidade maior, que é a formação socioespacial.

No decorrer deste trabalho, buscamos refletir sobre qual o sentido das modernizações realizadas no território maranhense, que instaura e aprofunda o retrocesso social, bem como sob qual discurso esse modelo de modernização é imposto aos territórios das cidades brasileiras. O discurso ideológico de que a modernização é indispensável para o progresso social, torna turvo o entendimento sobre as verdadeiras necessidades urbanas em nosso país.

Assim, consideramos que o processo modernizante em curso no Brasil possui um caráter seletivo (Souza, 2000), conservador (Santos, 2020 [1993]) e excludente (Maricato, 1997), que implica uma urbanização de caráter corporativa (Santos, 2020 [1993]), ou seja, engendrada por meio de um planejamento conservador, para atender primeiramente aos interesses das grandes firmas em detrimento da produção de serviços sociais que promovam bem-estar coletivo, como a habitação, o saneamento básico, a saúde e a educação.

Esse processo é observado no território maranhense, sobretudo após a segunda metade do século XX, quando se multiplicam as formas precárias de moradia na capital do estado diante dessa nova modernidade transformadora das dinâmicas pretéritas, tanto nas áreas rurais, quanto nas cidades, já que

[...] os aspectos corporativos da vida urbana tendem a prevalecer sobre as formas precedentes das relações externas e internas da cidade, mesmo quando essas formas prévias, chamadas tradicionais, de realização econômica e social, interessam a população mais numerosa e áreas mais vastas. A lógica dominante, entretanto, é, agora, a da urbanização corporativa e a da cidade corporativa (Santos, 2020 [1993], p. 123).

Nesse ínterim, sob um duplo processo – o avanço do capital agroindustrial sobre os territórios rurais e os investimentos em infraestrutura urbana e industrial em São Luís – a capital maranhense acolhe um vertiginoso processo de migração de trabalhadores rurais para a cidade, tanto pelo caráter expulsor dessa nova modernização (Cruz, 2022), quanto pelo fomento do setor da construção civil e da indústria mineral, que demandava mão de obra para sua realização (Santos, 2021).

A mão de obra de caráter pouco especializada era extremamente precarizada e mal paga e, ainda sim, funcionou como um ímã atraindo milhares de famílias de trabalhadores rurais, expropriados dos seus territórios pelo capital agroindustrial, para a capital do estado. Causando então o adensamento das periferias da cidade e ampliando a demanda por habitação, não atendida, nem por meio de políticas públicas, tão pouco pelo mercado imobiliário.

Longe de ser um problema exclusivo de São Luís, o déficit habitacional é uma questão crítica na maior parte das cidades brasileiras, sobretudo nas metrópoles, que tem raízes num passado ainda não superado. Como demonstraremos no primeiro capítulo deste trabalho, a problemática em tela relaciona-se ao histórico processo de privatização e mercantilização da terra e às profundas desigualdades de raça e renda que alicerçam a formação socioterritorial do país; esses fatos são elementos estruturantes do déficit habitacional nas cidades brasileiras.

Portanto, como característica marcante das metrópoles brasileiras, acreditamos que questão habitacional decorre de escolhas políticas, quanto a dar ou não seguridade do direito à moradia. Há um desenvolvimento urbano desigual, decorrente de um planejamento conservador, pensado e gerido de maneira a perpetuar as desigualdades sociais. Santos (2003, p. 13), assevera que “o planejamento tem sido um instrumento indispensável à manutenção e ao agravamento do atraso dos países pobres, assim como ao agravamento ou à exacerbação de disparidades sociais”. Dessa forma, os investimentos públicos são destinados sobretudo para fins econômicos, para a acumulação, despreocupados com as mazelas que afligem a população.

A fim de mensurar o déficit habitacional brasileiro e compreender a evolução desta problemática nas últimas décadas, nos dedicamos a uma análise dos relatórios elaborados pela Fundação João Pinheiro, de 1995 até o ano de 2021, o que nos deu base para a construção de subcapítulos importantes deste trabalho. Além disso, partindo do entendimento de que o déficit atinge de maneira desigual os diferentes grupos sociais, buscamos junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e ao Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos (IMEC) dados sobre a distribuição populacional, segundo os marcadores de cor e raça, gênero e renda média, nos diferentes setores habitacionais de São Luís, com foco na dinâmica territorial do seu Centro Histórico.

O interesse investigativo a respeito da dinâmica territorial decorrente do modo de morar no centro da cidade de São Luís relaciona-se à trajetória acadêmica e à vivência naquele espaço. Desde o meu ingresso no curso de Geografia da Universidade Federal do Maranhão, no ano de 2016, o centro sempre foi um espaço de vivência, de lazer e contemplação. Era um caminho corriqueiro entre a universidade e o bairro onde residia. Contudo, mais do que o caminho para casa, as diversas atividades culturais presentes ali sempre me foram convidativas, a beleza dos fins de tarde à beira-mar, o colorido dos casarões e a riqueza do cotidiano popular, de alguma forma, já me chamavam atenção.

No ano de 2018, por meio de um Projeto de Pesquisa e Extensão, comecei a me dedicar aos estudos sobre o Centro Histórico, primeiramente, buscando compreender os usos artístico-culturais daquele espaço e, posteriormente, buscando entender a organização cotidiana dos moradores dos bairros do Desterro e Praia Grande pelo direito de habitar no centro da cidade. Essa segunda aproximação resultou no nosso trabalho de conclusão de curso, que apesar de ter sido um trabalho de caráter exploratório sobre o tema da moradia no centro³, este primeiro contato com um complexo cotidiano despertou-me profundas inquietações sobre a questão habitacional nos centros urbanos brasileiros. Assim, tornou-se de grande interesse analisar sob quais imperativos as cidades se urbanizam e por quais razões a modernização do território não é acompanhada por melhorias sociais.

O Estado, principal produtor do espaço urbano (FERREIRA, 2014), é também o principal agente da urbanização excludente (Maricato, 1997) das cidades. Por meio do planejamento conservador, o Estado realiza gigantescos investimentos em infraestruturas, verdadeiros sistemas de engenharias, como portos, aeroportos, barragens, estradas de rodagem, que viabilizam a realização das atividades econômicas, por meio da geração de energia, do transporte de mercadorias e das tecnologias de comunicação (Santos, 2020 [1993]).

Por outro lado, os investimentos destinados aos setores sociais, como o de habitação, são racionados e insuficientes para garantir condições de vida digna para a totalidade da população urbana que precisa, por meio da “arte do resolver a vida” (Ribeiro, 2013) e de uma rede de relações solidária e conflituosa (Rizzatti, 2020), criar meios próprios de sobrevivência nas cidades. Esses processos são observados no centro da cidade de São Luís. Uma parcela da população em situação de déficit habitacional busca abrigo nos edifícios coloniais vazios, dando início ao processo de ocupação. Esse processo depende, no primeiro momento, de estratégias e certo nível de organização por parte dos ocupantes. Posteriormente, a rede de relações de vizinhança e a proximidade cotidiana, entremeadas por solidariedade e por conflitos, são indispensáveis para a reprodução social naquele lugar.

Apesar de as ocupações serem um dado da atualidade brasileira e ludovicense, é importante ressaltar que os usos atuais do território, bem como as relações sociais estabelecidas no lugar, resultam das heranças espaciais e sociais acumuladas ao longo do tempo, já que o

³ Trata-se de uma monografia intitulada “Direito à Cidade e Políticas de Habitação Para o Centro Histórico de São Luís”, realizado sob a orientação do Prof. Dr. Josoaldo Lima Rêgo e apresenta ao Departamento de Geografia da Universidade Federal do Maranhão como pré-requisito para a conclusão de curso de Licenciatura em Geografia da pesquisadora.

território é composto pelas novas ações e novos objetos sobrepostos ou justapostos aos preexistentes por meio dos eventos, que transforma as ações, podendo as formas pretéritas serem ou não transformada, e por vezes as formas preexistentes permanecem no espaço como rugosidade⁴. Diante disso, as ocupações urbanas, assim como as demais formas-conteúdo da periferia, são

[...] em parte rugosidades, mas são também outras modernidades situadas no tempo presente que as ressignifica e aporta novos elementos. Há, assim, um acúmulo de tempos e práticas pretéritas nas periferias urbanas e, sem embargo, há atualizações concomitantes às mudanças do modo de produção capitalista, ao movimento da totalidade. O sistema capitalista e as formações socioespaciais se alteram expandindo e diversificando as periferias urbanas (Rizzatti, 2020, p.22).

Em razão disso, propomos uma periodização, com intensão de apreender os nexos entre a modernização a expansão da cidade e o processo de ocupação dos edifícios históricos do Centro Histórico. Esse recurso metodológico nos permitiu analisar quais eventos tiveram força de modificar a dinâmica habitacional no centro da cidade ao longo da história do território ludovicense. Tomamos como categoria de análise a ideia de “território usado”, (Santos e Silveira; 2021 [2001]), que demanda um esforço de análise sistemático da constituição do território (Santos, Silveira, 2021 [2001], p. 28) por meio de uma periodização, para que possamos compreender a evolução dos contextos a partir das variáveis significativas. Assim, nos interessou analisar os sucessivos usos atribuído ao Centro Histórico de São Luís, em decorrência das carências habitacionais.

Portanto, a variável central que guia a nossa proposta de periodização é a moradia, pois “as formas e tipologias arquitetônicas, desde quando se definiram enquanto habitat permanente, podem ser lidas e decifradas, como se lê e decifra um texto” (Rolnik, 1995, p. 17), nos revelando conteúdos significativos sobre a cidade. As diferentes formas de morar, bem como sua localização, revelam a racionalidade que organiza o espaço urbano; uma favela, por exemplo, nos revela conteúdos sobre a cidade completamente diferentes daqueles que podemos apreender ao observarmos um conjunto habitacional de luxo - apesar de sua correlação, cada

⁴ Segundo, Milton Santos, rugosidade espacial é aquilo que fica do passado “como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos. É dessa forma que elas são uma parte desse espaço -fator. Ainda que sem tradução imediata, as rugosidades nos trazem os restos de divisões do trabalho já passadas (todas as escalas da divisão do trabalho), os restos dos tipos de capital utilizados e suas combinações técnicas e sociais com o trabalho” (SANTOS, 2020[1996], p.140).

forma-conteúdo e suas localidades, que não são escolhidas ao acaso, nos revelam como e sob quais interesses a cidade foi se desenvolvendo.

Graças a nossa prévia aproximação com o cotidiano do centro e a participação, desde o começo da graduação, em projetos de pesquisa que buscavam dar relevo às ações populares e de planejamento e construção da cidade a partir de ações locais, podemos hoje entender a importância das ações dos homens lentos que, nos espaços opacos – em contraposição aos espaços luminosos das modernizações, da globalização, conforme Santos (2020 [1996]) –, constroem as condições para a sua sobrevivência (Ribeiro, 2013). Entretanto, apesar da nossa aproximação prévia com o espaço estudado, o desenvolvimento desta pesquisa foi um enorme desafio, tanto pela complexidade da situação geográfica problematizada, quanto pelo momento adverso no qual iniciamos e cursamos boa parte do curso de Mestrado. Nos referimos à crise sanitária da *covid-19* que acometeu o mundo e afetou, sobremaneira, o nosso país entre 2020 e 2022. Uma conjuntura em que o Brasil também lidava com crises políticas e econômicas, inauguradas anteriormente ao evento pandêmico, mas que se agravou diante de uma postura política incoerente com o momento tão delicado para a população brasileira e mundial.

Tivemos que lidar com momentos de grandes incertezas em relação aos caminhos da pesquisa no Brasil, incluindo cortes de recursos para as universidades e ataques de todo tipo ao conhecimento, sobretudo nas áreas das humanidades. Dado esse panorama, prosseguir no desenvolvimento da pesquisa acabou sendo também um ato de resistência. Integrando tal contexto, deve-se lembrar que o afastamento da vivência universitária e a necessidade de cursar o mestrado quase que integralmente de maneira remota, devido ao risco de contaminação e disseminação da *covid-19*, nos afetou de diversas maneiras. A falta de acesso às bibliotecas durante dois anos, o enfraquecimento dos grupos de estudos e a falta de uma rede de pesquisadores para partilhar as dúvidas e inquietações dificultou o processo de amadurecimento acadêmico e impossibilitou contato com diversas literaturas.

Além disso, durante quase dois anos não foi possível realizar trabalhos de campo, nem visitas técnicas previstas no cronograma da pesquisa. Felizmente, e graças à ciência, chegamos ao fim da pandemia. E, em meados de 2022, voltamos a uma rotina acadêmica mais estável e pudemos, apesar de todo o atraso, realizar esta pesquisa. Em virtude das dificuldades apresentadas, foi necessário repensar a metodologia e o cronograma originalmente estabelecido para o desenvolvimento deste estudo.

Durante o período pandêmico, nos dedicamos: a cursar, de maneira remota, às disciplinas da pós-graduação; ao levantamento bibliográfico e estudos teóricos. Somente após a liberação dos órgãos sanitários competentes, quase dois anos após o início do mestrado, realizamos uma primeira imersão no campo, um momento ímpar e enriquecedor no qual tivemos a oportunidade de observar a riqueza do cotidiano da população do Centro Histórico de São Luís, compreender suas demandas e reivindicações, e conhecer suas histórias de vida e organização cotidiana.

A partir de então, foi possível a elaboração desta dissertação, onde nos propomos refletir sobre: 1) as raízes da questão habitacional brasileira e suas atuais formas-conteúdos; 2) o complexo processo de urbanização ludovicense, engendrada por meio de sucessivos eventos modernizantes de caráter conservador, e seu impacto na dinâmica habitacional do CHSLS; 3) a organização cotidiana da população do centro em busca de garantias habitacionais, que resulta na emergência de uma “cidade da autogestão e do planejamento popular” (Rizzatti, 2020). Para isso, o presente texto está estruturado em três capítulos, com seus respectivos subcapítulos.

No primeiro capítulo, intitulado “Da gênese da problemática habitacional brasileira à atualidade de suas formas-conteúdo”, objetivamos refletir sobre as raízes históricas que explicam o atual contexto habitacional das cidades brasileiras, a partir dos nexos entre a privatização da terra e a desigualdade de raça e renda, que constitui a base sobre a qual se estrutura a pobreza urbana, sendo as moradias precárias ou deficitárias as forma-conteúdo reveladora dessa realidade. Discutiremos, ainda, os dados sobre a problemática habitacional nas diversas escalas de urbanização, refletindo sobre as diferentes formas de moradia, os marcadores da segregação espacial e possíveis tendências do déficit habitacional no Brasil.

O debate apresentado na primeira parte desta dissertação, pauta-se, sobretudo, na teoria sobre a urbanização brasileira tecida por Santos (2020 [1993]) e nos levantamentos sistemáticos de dados sobre o déficit de moradias disponibilizados pela Fundação João Pinheiro, os dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), os dados do Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômico e Cartográficos (IMESC) .

Já no segundo capítulo desta pesquisa – “Uma periodização para a urbanização corporativa de São Luís e a questão habitacional” – buscamos compreender como, ao longo do tempo, a carência de moradias foi dinamizando o espaço urbano de São Luís e quais os papéis desempenhados pelos diversos agentes sociais (o Estado, os detentores de capital, os agentes

imobiliários, os latifundiários e a massa trabalhadora) na construção do espaço urbano ludovicense (FERREIRA, 2014). Temos intenção de revelar como a cidade foi sendo territorial e socialmente organizada de forma segregada e como a modernização empreendida no território maranhense favoreceu o processo de periferização urbana de São Luís, diante da expulsão dos trabalhadores rurais para a cidade e da falta de interesse estatal em garantir dignidade urbana para a maior parcela da população.

Portanto, propomos um retorno ao passado para, a partir o processo de urbanização de São Luís, entender o atual cenário habitacional do seu Centro Histórico, uma vez que a dinâmica desse subespaço na contemporaneidade é resultado do acúmulo desigual de tempos que se sobrepõem e dinamizam o espaço. Assim, apresentamos uma reflexão sobre a questão habitacional em São Luís, sublinhando a ação dos agentes urbanos e os impactos dos eventos normativos na configuração da habitacional CHSLS.

Por fim, no último capítulo desta dissertação – “Espaços do vivido e luta pelo direito ao território” -, nos debruçamos a análise do lugar, buscando entender a dinâmica do Centro Histórico de São Luís, a partir da análise do cotidiano compartilhado pelos sujeitos que constroem os seus modos de vida, ao mesmo tempo em que constroem a cidade diariamente a partir de seus saberes e fazeres. Por esta razão, nos interessa analisar a urbanização da cidade pelo avesso (Rizzatti, 2020), dando relevo às estratégias de lutas cotidianas da população pela permanência no centro da cidade de São Luís. As ocupações urbanas, apesar de localizadas no núcleo central da cidade, são formas-conteúdo de uma periferia urbana, o que reafirma a fala de Santos (2020 [1993]), “a periferia está no centro”. Esse fato se insere em uma dinâmica cíclica do capital que consiste em uma constante desvalorização e revalorização dos espaços centrais, a fim de manter aquecido o mercado imobiliário especulativo.

Essa dinâmica especulativa faz parte do processo de urbanização corporativa que gera uma valorização desmedida dos terrenos urbanos centrais favorecendo o aumento dos cortiços, favelas, palafitas⁵, vilas operárias, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais, ocupações urbanas (de terras e edifícios), dentre tantas outras formas de moradias que marcam as paisagens de todas as grandes cidades brasileiras. Apesar de serem formas-conteúdos reveladoras da pobreza urbana, não são apenas isso, são espaços de sobrevivência, de reconhecimento, de proteção, de criatividade e convivências. Esses espaços, muitas vezes

⁵ “Conjunto de edificações caracterizada por estrutura armada, sobre estacas nas margens fluviais ou marítimas, nos mais severos níveis de privações quanto à infraestrutura de moradia, saneamento básico e mobilidade” (São Luís, 2014, p. 98).

autoconstruídos e autogestados, contam com profundas camadas de conhecimento sobre as formas de fazer, além de eficientes estratégias e organização cotidiana para garantir a permanência nos espaços disputados por tantos outros agentes urbanos.

Assim, as periferias, em suas diversas formas-conteúdos, são “as costuras da urbanização que, quando vista pelo avesso, demonstram a capacidade de coser todo o espaço urbano sustentando-o, através do trabalho remunerado, e construindo-o através do trabalho nem sempre remunerado”. Quando nós apreendemos estas formas-conteúdo, descritas por Rizzatti (2020, p. 31) como costuras da urbanização, observamos que são as periferias que conectam as imensas partes do espaço urbano, desde os centros antigos até as áreas limítrofes das cidades.

CAPÍTULO I: A GÊNESE DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL BRASILEIRA E SUA ATUAL CONFIGURAÇÃO

1. Habitação e questão racial no Brasil: a busca por uma gênese

É inegável que a dimensão racial estrutura as cidades brasileiras. A segregação urbana é marcadamente racializadas, mas não é somente a dimensão racial que marca a organização espacial das cidades brasileiras, outros recortes como de renda e de gênero também devem ser levados em consideração nas análises urbanas. Entretanto, para darmos início as reflexões sobre a questão habitacional, introduziremos o debate sobre o intercrucamento entre o racismo e a negação ao acesso à terra e à moradia.

Nesse sentido iniciamos o primeiro capítulo desse trabalho lembrando aquilo que diversos autores, dedicados ao estudo da questão urbana e habitacional no Brasil apontam como a gênese dessa problemática: a instituição da propriedade privada da terra por meio da criação da Lei nº 601 de 1850 – conhecida popularmente como Lei de Terras – e sua relação direta com a mudança no cenário político-econômico mundial e brasileiro que tornou insustentável a permanência do sistema escravista, que durante séculos submeteu a população negra a um regime de trabalho forçado e a condições precárias de vida (Rolnik, 1997; Rodrigues, 1988; Maricato, 1997, Rizzatti, 2020).

Esse evento normativo marca a formação socioespacial brasileira, estruturando a organização fundiária do país em grandes latifúndios, por meio da concentração de terras nas mãos de uma minoria social constituída sobretudo por homens brancos e ricos. A transformação da terra em mercadoria confere a quem a detém riqueza e poder e dificulta a coexistência das pequenas propriedades produtivas, que possibilitariam a reprodução da vida dos trabalhadores de maneira mais autônoma.

Em 1888, ocorre tardiamente a abolição da escravatura, resultado da resistência da população negra em suas diversas frentes, mas também da mudança da conjuntura político-econômica, no contexto global, que pressionou o então Império do Brasil a pôr fim no sistema escravista. Entretanto, não houve quaisquer medidas indenizatórias e/ou de reconhecimento dos libertos como cidadãos, ou mesmo a implementação de políticas públicas que atenuassem os enormes prejuízos causados a essa parcela da população. Desse modo, é formada uma larga parcela de trabalhadores pobre e sem abrigo, que se refugiaram como puderam nos espaços indesejados pelas classes dominantes. Segundo Rizzatti (2020), a criação da propriedade de terra, anos antes da abolição da escravatura, criou a estrutura da pobreza do país, instituindo

por força de lei e, mesmo que de maneira velada, a concentração de terras que garantiu o privilégio da cidadania a poucos.

Tal arranjo normativo foi fundamental para a manutenção da hegemonia dos ex senhores de escravos, que se tornam, em tempo hábil, senhores das terras brasileiras, como nos fala José de Souza Martins, em “O cativo da terra” (2010, p.10), “se a terra fosse livre, o trabalho tinha que ser escravo; se o trabalho fosse livre, a terra tinha que ser escrava”. Portanto, a negação do direito à terra e, conseqüentemente à moradia, para população negra foi e, ainda é, um projeto de Estado. A população negra recém liberta junta-se aos pequenos roceiros expropriados de suas terras e aos já existentes pobres urbanos, constituindo então a classe trabalhadora brasileira, extremamente precarizada e alienada de alternativas para sobrevivência, restando-lhe apenas a venda da sua força de trabalho.

Apesar da Lei de Terras ser um evento que aconteceu essencialmente no meio rural, os seus efeitos tiveram grande força também no espaço urbano, pois como nos fala Ferreira (2005, p. 4), tanto “nas cidades como no campo, a estrutura institucional e política de regulamentação do acesso à terra foi sempre implementada no sentido de não alterar a absoluta hegemonia das elites.” Apesar do adensamento das cidades acontecer somente com a industrialização tardia, no Brasil elas surgem ainda no período colonial com caráter político-administrativo, onde se localizavam as estruturas de poder que delegavam a organização e os usos do território, assim, a cidade surge como um centro de comando da coroa portuguesa sobre o território colonial e os processos posteriores de apropriação do solo urbanos acontecem sob a lógica da propriedade privada da terra (Geiger, 1963; Godoy, 2011).

A parcela de trabalhadores pobres, sobretudo os negros e negras, sem acesso formal à terra e sem opções dignas de moradias, passa a ocupar espaços improfícuos para a classe dominante, onde constroem suas moradias, ou abrigam-se nos quartos de cortiços, extremamente precários, pelos quais podiam pagar com sua limitada renda. Para Rodrigues (1988, p.70), o motivo pelo qual a terra foi tornada cativa, foi impedir o livre acesso do trabalhador, mas este carece de uma moradia, então se vê obrigado a pagar por um pedaço de chão, “já que todos são livres e iguais de acordo com a sua capacidade de pagar, o que significa que cada um mora como pode pagar”.

Assim, surgem as favelas e as demais formas de ocupação que deram origem a inúmeros bairros periféricos Brasil adentro, que se constituem como formas-conteúdo reveladoras da histórica desigualdade de acesso à terra que produziu a base da pobreza, mas também, se constituem como lugares de luta pela sobrevivência, num país que aglutina nos espaços urbanos todo tipo de desigualdade social.

A privatização da terra tem por consequência a transformação da moradia em uma mercadoria, a mais cara das mercadorias imposta a todas as pessoas (Maricato; Retto Junior, 2019), mas que apenas uma parcela reduzida da sociedade possui meios para adquiri-la. Funda-se assim a problemática habitacional sob uma estrutura muito difícil de ser revista, pois consolida um privilégio de classe, e também de raça, que concentra um grande poder econômico e político a uma parcela da população sem nenhum interesse em promover uma sociedade mais justa.

Anteriormente a isso, os lotes desocupados eram facilmente cedidos, pois, até então, era interessante ocupar as terras de um território tão vasto como o Brasil, já que a terra não era vista como sinônimo de riqueza, e sim, a posse de escravos que viabilizavam a produção agrícola em larga escala para a exportação. Como aponta, Ferreira (2005, p. 03),

[...] a abundância de terras, a dificuldade para ocupá-las e a condição colocada para sua concessão de que elas se tornassem produtivas, tornavam a posse de escravos mais importante do que a da terra em si. Em suma, a riqueza dos poderosos era medida pelos seus escravos, que serviam – o que não era o caso da terra, antes de 1850 – até como objeto de hipoteca para a obtenção de empréstimos.

Portanto, os senhores do Brasil construíram sua riqueza através da extrema exploração da população negra que, destituídas de sua humanidade, passavam a ser violentamente vistas como posse (Maricato, 1997).

Com a promulgação da Lei Eusebio de Queiros (Lei nº 581), que estabeleceu medidas para a repressão do tráfico negreiro – que não coincidentemente, data de 4 de setembro de 1850 –, os grandes produtores, chamados “senhores de escravos” perceberam-se a beira de perder o trufo de sua riqueza. É nesse interim que se cria a Lei de Terras, com fortes evidências que, em meio ao processo político-econômico que restringia o sistema de escravidão, a sua promulgação em 18 de setembro do mesmo ano, serviu para modificar o indicativo de poder e riqueza da elite escravista, assim, sua hegemonia político-econômica em relação aos outros grupos sociais não era mais medida pelo número de escravos, mas pelas terras que possuíam (Maricato, 1997).

Desse modo, foi instituído, no Artigo 1º da Lei 601/1850, a proibição da aquisição de terras por outros meios que não fosse a compra. E, no Artigo 2º, instituiu-se a possibilidade de despejo dos que se apossassem de terras devolutas ou alheias com pena de dois a seis meses de reclusão, além de multa de cem mil réis (Brasil, 1850).

Para Rolnik (1997, p. 23), “a promulgação da lei de terras marca um corte fundamental na apropriação da terra no Brasil, com grandes consequências para o

desenvolvimento das cidades”. Como consequência imediata, a autora aponta a absolutização da propriedade privada, ou seja, “o reconhecimento do direito de acesso se desvincula da condição efetiva de ocupação”, legitimando a possibilidade de especulação; e sua monetarização, que elitizou seu acesso. Isso implica dizer que a terra passou a adquirir pleno estatuto de mercadoria.

Mas, para entendermos o complexo cenário habitacional e urbano do Brasil, não basta somente refletirmos sobre a privatização da terra, precisamos refletir também sobre as transformações correlatas na organização social do trabalho: de escravizada à assalariada. Mesmo dentro da lógica de privatização das terras, não foram criadas condições que permitissem aos ex-escravizados a possibilidade de compra de terras, por meio da venda de sua força de trabalho.

Florestan Fernandes, em sua obra: “A integração do negro na sociedade de classe” (1964 [2008]), argumenta que, após séculos de escravidão, a universalização do trabalho livre, não aconteceu de maneira que garantisse as mesmas oportunidades a todos, já que as decisões de cunho reparador social, fundamentais para atenuar as disparidades fruto da escravidão, não foram asseguradas e a população negra foi mantida em desvantagem de competição em relação a população branca, para os postos de trabalhos. Não houve políticas que salvaguardasse quaisquer direitos ao trabalho, à educação, à saúde e, tampouco, à moradia.

Essa situação ecoou ao longo da história brasileira; a desigualdade de acesso a oportunidades pela população negra sempre esteve relacionada com as escolhas políticas. Sobre isso, Rizzatti (2020) nos lembra que, no início do processo de industrialização, o Estado optou por incentivar a imigração europeia, quando poderia propor políticas de integração ao mercado de trabalho, com a garantia da educação e saúde para população negra, negando a possibilidade de uma cidadania integral a essa parcela da população.

Fernandes (2008 [1964], p. 36) assevera que essa “europeização refletiu na morfologia da cidade, alterando por completo os antigos quadros de trabalho de absorção regular do negro como agente do trabalho”, sobretudo no Sul e Sudeste do país. Com a chegada de colonos europeus, a população não branca passa a ocupar posições ainda mais marginalizadas nos centros urbanos. Em São Paulo, por exemplo, o acesso aos postos de trabalho e a posse da terra segregou os setores de moradia, de modo que as frações da cidade eram ocupadas a partir da raça e da renda:

[...] a posição dos negros e dos migrantes no mercado de trabalho e na estrutura econômica, política e social da cidade correspondia à definição territorial na qual as vastas planícies eram predominantemente brancas e estrangeiras; nos bairros exclusivos do setor sudoeste, habitavam brancos, ricos e brasileiros. Nas bordas e atrás desse setor branco e rico, um novo território negro de São Paulo se formava no começo

do século XX, tirando vantagem da proximidade com as casas luxuosas, um dos maiores mercados de trabalho para os negros” (Rolnik, 1997, p. 74).

Apesar das diferenciações, todas as cidades brasileiras, assim como exemplo de São Paulo, são organizadas de modo a segregar a população a partir da raça e da renda, muitas vezes de maneira combinada. Essa diferenciação deriva da forma como os eventos se materializam em cada lugar, pois estes se realizam de modo singular a depender da realidade histórica dos lugares.

É sabido que o lugar é o depositário final e obrigatório do evento, e este, ao alcançar os lugares têm a capacidade de transformar dinâmicas pretéritas (Santos, 2020 [1996]), pois “a cada novo acontecer as coisas preexistentes mudam e seu conteúdo também mudam sua significação”. Desse modo, se trouxermos a cidade de São Luís, recorte espacial desta pesquisa, para o centro da análise, a fim de observarmos como os dois eventos normativos até aqui debatidos alteraram a dinâmica territorial da cidade, notaremos peculiaridades inerentes a organização político, social, econômico, e espacial, decorrentes da privatização da terra e da abolição da escravatura, na cidade.

São Luís, por suas características territoriais e sociais, se reorganizou de maneiras diferente de São Paulo e de outras tantas cidades brasileiras, após os eventos supracitados. Como uma cidade portuária que se firmou por meio do comércio e da administração colonial, incluindo o comércio de pessoas escravizadas⁶, era socialmente formada por uma aristocracia branca que viviam em sobrados de até quatro pavimentos, onde moravam e desenvolviam as suas atividades econômicas. Era comum a existência de senzalas, localizadas no subsolo dos opulentos casarões, mal iluminadas, com pouca ou nenhuma ventilação, esses eram os espaços destinados aos negros até então escravizados (Lopes, 2008).

Após o fim do regime escravocrata e em decorrência de uma crise econômica, parte dos casarões, foram paulatinamente convertidos em pensionatos e cortiços, como forma de garantir alguma renda para os proprietários em crise. Essa nova função só foi possível diante da demanda de moradia para uma população empobrecida que se ocupava nos postos de trabalhos nas adjacências desses casarões, bem como, pelos recém libertos que agora precisariam pagar por suas moradas.

⁶ O crescimento econômico vivenciado durante o século XVIII, pelo Maranhão e, em especial, por São Luís, tem forte relação com tráfico de pessoas escravizadas. Segundo Santos (2021, p. 41), São Luís “atingiu o seu apogeu econômico, tanto pela exploração do tráfico de escravos, como pela produção e exportação de seu principal produto agrícola, o algodão[...]. [Que] propiciou uma acumulação de riqueza representada pela peculiar arquitetura do seu centro histórico, com a maior quantidade de casarões coloniais portugueses no mundo fora de Portugal

Todavia, a maior parte da população negra buscou as regiões limítrofes ao centro da cidade para construir suas moradias, em um movimento de aquilombamento que deu origem aos bairros da Liberdade, Fé em Deus, Camboa, entre outros, que até os dias de hoje são majoritariamente territórios negros (Pinheiro, 2013). Podemos perceber a íntima relação entre a institucionalização da propriedade privada e a transformação da organização social do trabalho, com a emergência da problemática habitacional que, desde a sua gênese até os dias atuais, afeta principalmente a população negra.

Buscar refletir sobre a questão racial e suas implicações no cenário habitacional brasileiro é fundamental, sobretudo para delinear estratégias de enfrentamento a essa grave problemática. Os dados referentes ao déficit por moradia e a falta de acesso a serviços urbanos como fornecimento de água e saneamento básico no território nacional, demonstram que o déficit e a ausência desses serviços são mais prevalentes nos domicílios chefiados por pessoas negras, sobretudo mulheres negras e, apesar de a distribuição da população negra ser heterogênea a depender da cidade ou região analisada, os dados demonstram que esse fato é uma tendência nacional.

Em 2021, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), publicou uma nota técnica sobre a questão de raça e habitação no período da pandemia, buscando analisar a relação entre raça/cor, habitação e a incidência de casos e óbitos por Covid-19. O estudo apontou que a desigualdade racial é refletida na dimensão espacial por meio da segregação socioespacial que restringe essa parcela da população às condições de vida mais precárias, a certos tipos de habitação e a locais com menor acesso a oportunidades (IPEA, 2021).

Demonstrando ainda que os domicílios mais vulneráveis pela falta de saneamento em relação à Covid-19, localizavam-se nos setores censitários⁷ nomeados, até 2023, como aglomerado subnormal e que, atualmente, recebem a nomenclatura de “favelas e comunidades urbanas”. Essa informação não é banal, pois em 2019 o IBGE definia os aglomerados subnormais como uma:

forma de ocupação ilegal de terrenos de propriedade alheia (públicos ou privados) para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas restritas à ocupação (IBGE, 2019.)

⁷ O Setor Censitário é a unidade territorial de coleta e divulgação de dados estatísticos do Censo Demográfico e corresponde a uma porção em que o Território Nacional é fragmentado, considerando-se a divisão político-administrativa brasileira, com vistas ao levantamento de estatísticas nos prazos estabelecidos para a coleta. Os Setores Censitários são identificados por um geocódigo único em nível nacional, composto a partir dos geocódigos do Subdistrito, do Distrito, do Município, do Estado e da Grande Região em que estão inseridos (IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/26565-malhas-de-setores-censitarios-divisoes-intramunicipais.html?=&t=o-que-e>).

O que nos leva a refletir sobre o paramento de ilegalidade e, portanto, passível de criminalização, adotada pelo Instituto para mapear e classificar o tipo de moradia daqueles que tem à sua disposição apenas esta opção. A nota técnica ainda nos fala que, nesses setores censitários o percentual de negros é sempre maior que o de brancos, chegando a ser 18% maior no Rio Branco/AC, 90% maior em Salvador/BA e 260% maior em Florianópolis/SC.

Sabendo que as medidas sanitárias em relação a Covid-19 e o isolamento social foram as principais medidas contra a contaminação e propagação da doença, percebe-se que a população preta e parda, proporcionalmente, estivera em situação de maior vulnerabilidade de contágio, entre outros motivos, por possuírem menor acesso aos serviços básicos de saneamento se comparado a população branca e pela alta densidade de moradores por domicílio. A falta de saneamento básico relaciona-se a precariedade dos domicílios e a localização destes. As cidades brasileiras apresentam uma grande desigualdade em oferta de serviços, os setores censitários indicam que para população que apresenta menor renda a oferta de serviço de saneamento e saúde também é menor. Não coincidentemente, os setores de menor renda, são aqueles cuja maior parte da população é preta e parda.

Diante desses dados, o IPEA buscou demonstrar como os óbitos por Covid-19 acometeu de maneira desigual a população negra entre 0 e 89 anos e, proporcionalmente, as mortes não correspondem a proporção de negros na população,

percebe-se que, em todas as faixas etárias, a proporção de negros falecidos por Covid-19 é maior que sua proporção na população, ocorrendo o oposto com os brancos. Essa desigualdade de incidência de óbitos só torna-se menos significativa nos idosos avançados (90 anos ou mais) apenas nessa faixa a propalada “democracia” da Covid-19 aproxima-se da realidade, ainda assim com incidência proporcional à raça/cor pendendo negativamente para os negros (IPEA, 2021, p. 81).

Como observado no gráfico a seguir (figura 2):

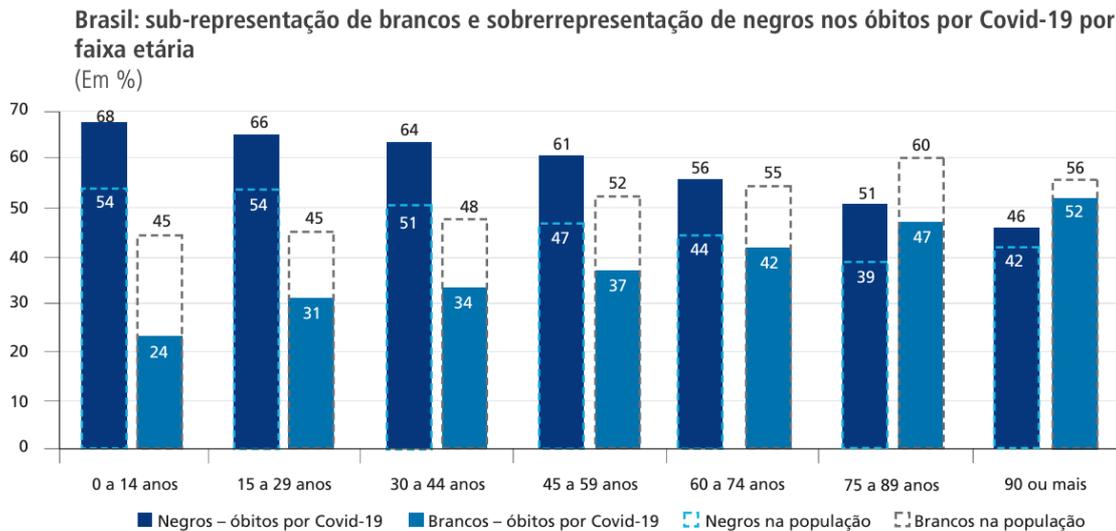


Figura 2 -Proporção de negros e brancos falecidos por Covid-19

Trazemos aqui a reflexão a partir de dados referente ao evento da pandemia do covid-19, que nos permitem tecer reflexões sobre como a moradia, elemento central para proteção da vida, da saúde e do bem-estar da população, no Brasil, não é garantida a totalidade dos cidadãos. As condições básicas de habitabilidade, saneamento e saúde, são ofertadas, como já demonstrado, de maneira desigual entre os negros e brancos. Isso nos leva a concordar com a fala do professor Milton Santos, ainda em 1995, quando dizia que os negros não são cidadãos integral deste país, pois sua cidadania é cotidianamente mutilada,

[...] mutilada no trabalho, através das oportunidades de ingresso negadas. Cidadania mutilada na remuneração, melhor para uns do que para outros. Cidadania mutilada nas oportunidades de promoção. Cidadania mutilada também na localização dos homens, na sua moradia. Cidadania mutilada na circulação. Esse famoso direito de ir e de vir, que alguns nem imaginam existir, mas que na realidade é tolhido para uma parte significativa da população. Cidadania mutilada na educação [...] E na saúde também [...] (SANTOS, 1995, p. 134, grifo nosso).

Fato é que, existe uma fantasiosa ideia de democracia racial no Brasil (Gonzales, 1984), alimentado por longos anos a partir do século XX, que trouxe enormes dificuldades no enfrentamento das desigualdades racial e suas consequências. A democracia brasileira é, na realidade, uma democracia de mercado, onde o que está no centro das ações do Estado são os interesses econômicos e não os da população, menos ainda da população negra (Fernandes, 1964 [2008]; Santos, 1995). Assim, desde a abolição da escravatura até os dias de hoje, garantir uma moradia digna a todos os cidadãos não está entre as prioridades do Estado brasileiro, visto que, nesse modelo de democracia, a moradia é entendida como uma mercadoria de elevado valor, produzida e consumida a partir da lógica do mercado imobiliário.

A questão habitacional, que é crônica em nosso país, é agravada no período atual. Com a globalização, há o avanço da urbanização e do planejamento corporativos (Santos, 1993 [2020]). O caráter excludente das modernizações (Maricato, 1996) amplia-se a camada de pobres urbanos e o déficit habitacional atinge um número crescente de brasileiros e brasileiras. A raça ainda permanece como forte marcador dessa problemática, entretanto, sentimos a necessidade de realizar um segundo recorte analítico, para investigar como as mulheres são atingidas pelo déficit de moradia, já que as famílias monoparentais, chefiadas por mulheres, apresentam-se como um dado significativo. Estudos realizados pelo IPEA, IBGE e pela Fundação João Pinheiro demonstram uma tendência de crescimento do déficit habitacional em domicílios chefiados por mulheres, assim, apresentaremos o panorama atual da carência habitacional em nosso país, buscando refletir sobre as políticas públicas e o enfrentamento dessa problemática em suas particularidades.

2. A atualização do déficit de moradias no Brasil

A negação do direito à moradia imprime nas cidades formas alternativas de morar, possíveis somente a partir das lutas cotidianas, das ações espontâneas, da arte do fazer e das táticas da viração (Ribeiro, 2013). As ocupações de terras ou edifícios, a autoconstrução, as técnicas empreendidas cotidianamente por uma população subalternizada, a solidariedade, a organização política e a cultura, compõe a luta pelo direito de moradia e mais do que isso, pelo direito ao lugar.

Existir na cidade, sem a garantia desse direito vital é um enorme desafio enfrentado diariamente por milhões de pessoas em nosso país. Já argumentamos que a falta de moradia, assim como a dificuldade de acesso aos serviços urbanos é historicamente desigual e marcadamente racista, portanto, entendemos que a atual configuração do déficit tem relação com a estrutura colonial ainda não superada. Desse modo, analisar e debater a atualidade dessa problemática, tendo ciência da sua gênese e evolução histórica, pode ser um caminho para a criação de estratégias mais eficientes para atenuar as disparidades sociais urbanas, promovendo cidades mais justas e acessíveis aos seus moradores.

Neste item, teceremos algumas considerações sobre o atual quadro habitacional em nosso país, buscando apresentar algumas formas-conteúdo do morar que resultam da falta de moradias. Para isso, nos valem dos estudos urbanos e mapeamentos realizados por importantes instituições de pesquisa brasileiras, como o Instituto Brasileiro de Geografia e

Estatística (IBGE), o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e a Fundação João Pinheiro (FJP) e, no estado Maranhão, o Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos (Imesc).

A nossa reflexão sobre o conceito do déficit habitacional brasileiro se baseia na metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP)⁸ que, desde 1995, busca sistematizar dados sobre a problemática em tela. Isso posto, adotamos um entendimento amplo do que seria a real carência por moradias no Brasil. Segundo a FJP, o déficit habitacional não é a penas quantitativo, mas engloba aspectos qualitativos, pois é composto não a penas pela falta de estoque, mas também pelos domicílios que não cumprem todos os requisitos básicos de habitabilidade e, por isso, são considerados inadequados.

Assim, para dimensionar a real carência habitacional, a FJP estabeleceu uma metodologia baseada em três componentes (Figura 3), sendo eles: habitação precária (dividida em dois subcomponentes: domicílios improvisados e domicílios rústicos); coabitação (dividido entre os subcomponentes de cômodo e unidades domésticas conviventes); e ônus excessivo com aluguel urbano, que afeta principalmente as famílias com renda até 3 salários-mínimos, “cujo gasto supere 30% da sua renda especificamente com o aluguel, o que pode resultar em dificuldades financeiras, perda de bem-estar e instabilidade habitacional devido à maior propensão de despejo” (FJP, 2024, p. 50).

⁸ A FJP se vale dos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e do Cadastro Único (CadÚnico), realizado pelo Governo Federal, que levam em consideração os dados referentes aos domicílios (tanto infraestruturais, quanto de sua regularidade fundiária), bem como, as características socioeconômicas dos moradores, com dados sobre renda, raça e gênero.

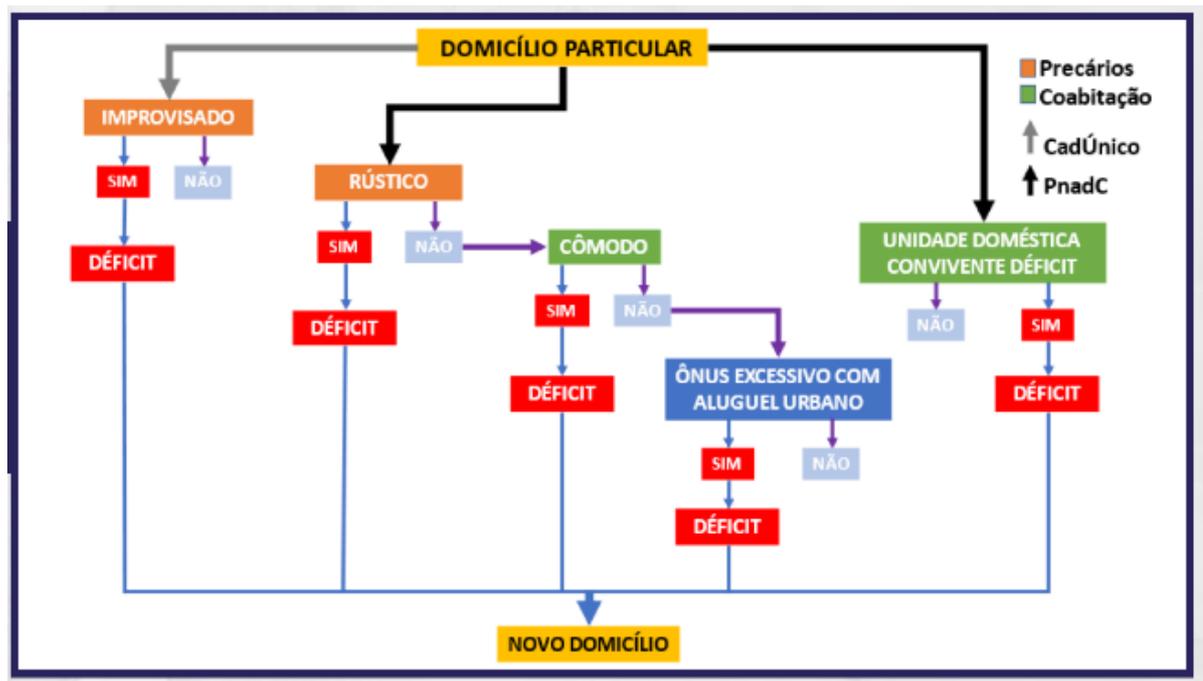


Figura 3 - Organograma explicativo dos componentes do déficit habitacional
Fonte: FJP, 2021

Atualmente, o déficit habitacional brasileiro corresponde a 8,6% da totalidade de domicílios particulares, correspondendo a mais de 6 milhões de domicílios. Esse quantitativo apresenta uma grande diferenciação regional, estadual e entre as regiões metropolitanas, tanto em relação ao volume de moradias em situação de déficit, quanto em relação ao tipo de moradia. As favelas, os loteamentos irregulares, as ocupações, as moradias localizadas em áreas de vulnerabilidade ambiental (casas próximas a encostas ou áreas alagadas, como as palafitas) e cortiços são algumas das formas-conteúdo (Rizzatti, 2014; Rizzati; Silva, 2017) que compõem a configuração habitacional deficitária do nosso país.

Segundo o Ministério das Cidades, essas diferentes formas de morar são entendidas como assentamentos precário,

[expressão] adotada pela nova Política Nacional de Habitação (PNH) de forma a englobar, numa categoria de abrangência nacional, o conjunto de assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda, incluindo as tipologias tradicionalmente utilizadas pelas políticas públicas de habitação [...] (Brasil, 2010, p. 9)

Até 2023, 12,4 milhões de pessoas viviam em assentamentos precários no Brasil, somando 3,1 milhões de domicílios impróprios para moradia (Brasil, 2023). Nos estados do Amapá, Roraima e Pará, mais de 80% da população vivia em assentamentos precários; em

2010, já nos estados do Maranhão, Acre e Amazonas a porcentagem era superior a 70%. Esses dados nos apontam quão dramática é a situação de moradias no Brasil, sobretudo nas Regiões Norte e Nordeste. Por vezes a precariedade das moradias é um fator de estigma da população em condição de déficit.

Tendo em vista as raízes racistas da nossa formação urbana, a maioria da população abrigada em assentamentos precários no Brasil são pessoas não brancas e de baixa renda, comumente culpabilizados por sua hipossuficiência financeira e estado de vulnerabilidade social. O próprio conceito utilizado pelo IBGE, até 2023, para classificar os assentamentos precários colaborava para fortalecer estigmas e estereótipos equivocados e homogeneizador desses territórios.

Classificados como aglomerados subnormais, eram entendidos como,

[...] um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, **ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia** (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. A identificação dos aglomerados subnormais é feita com base nos seguintes critérios: a) **Ocupação ilegal da terra** [...]; b) possuir pelo menos uma das seguintes características: **urbanização fora dos padrões vigentes** [...]; precariedade de serviços públicos essenciais, tais quais energia elétrica, coleta de lixo e redes de água e esgoto [...] (IBGE, 2010, s/p grifo nosso)

Poderiam ainda ser categorizados, como: invasão, loteamento irregular ou clandestino, ou recém regularizados e áreas invadidas. Essa conceituação remetia a uma ideia equivocada e geradora de preconceitos, uma vez que abria espaço para uma associação dessas formas de ocupação à criminalidade e ilegalidade, culpabilizando a população residente desses territórios pela falta de garantia do direito à moradia digna, quando na verdade, essa população é condicionada a condições de precariedades cotidianas pela falta de políticas públicas adequadas e por uma desigualdade social arraigada à formação socioespacial brasileira. Nos documentos anteriores a 2023 analisados, não havia consideração do IBGE sobre o processo de abandono das áreas ocupada, tão pouco sobre a função social que essas ocupações atribuíam aos terrenos outrora abandonados.

Atualmente, adota-se o conceito de favelas e comunidades urbanas, respeitando a forma de identificação das populações desses territórios e reconhecendo a potência, a pluralidade e a autogestão dos modos de criar, fazer e viver nesses territórios (IBGE, 2024). Assim, o Instituto propôs a seguinte conceituação para favelas e ocupações urbanas brasileiras:

[são] territórios populares originados das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às suas necessidades de moradia e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura, entre outros), diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade. Em muitos casos, devido à sua origem compartilhada, relações de vizinhança, engajamento comunitário e intenso uso de espaços comuns, constituem identidade e representação comunitária (IBGE, 2024).

Chamamos atenção para a importância da reformulação desses conceitos, a fim de desestigmatizar as populações e reconhecer suas potencialidades em um movimento de busca por autonomia e garantia de direitos. Mas, é igualmente importante desenvolver um olhar crítico sobre a produção do espaço urbano, atentos para não cairmos em uma romantização dos conceitos e perdermos de vista o horizonte da luta social. Nesse sentido, entendemos que o conceito de “favelas e comunidades urbanas”, proposto pelo IBGE, em 2024, é um conceito “guarda-chuva” para se referir as diversas formas-conteúdo derivante da grave problemática estudada, cujas nomenclaturas apontam para a urgência de uma resolução.

Em 1996, Maricato publica a obra “Metrópole na Periferia Do Capitalismo: Ilegalidade Desigualdade e Violência”. Nesse trabalho, a autora faz uso dos termos “ilegal”, “clandestino” e “irregular” para se referir as diferentes formas de uso e ocupação do solo urbano, resultantes da “articulação contraditória entre a norma e a infração”, que confere ao Estado e ao poder judiciário uma seletividade quanto a aplicação das normas urbanas. Ao fazer isso, Maricato não tem intenção de gerar estigmas ou culpabilizar os moradores desses territórios, mas sim, busca expor de forma crítica a profunda contradição entre as normas e a realidade construída no Brasil.

Portanto, a “cidade ilegal”, conceito mobilizado pela autora, para discutir a seletividade das normas e permissividade do Estado quanto a aplicação das leis urbanas, é composta pelas favelas, ocupações, palafitas, cortiços e tantas outras formas-conteúdo que compõem as periferias urbanas. E, para Rizzatti (2020), são as periferias que sustentam toda a malha urbana como verdadeiras costuras da urbanização, conectando desde os lares mais longínquos aos centros mais antigos e, quanto nos atentamos a essas costuras, percebemos “como são a maior parte do tecido urbano” (Rizzatti, 2020, p. 31), portanto, entendemos que são as periferias – a cidade ilegal – que constroem a “cidade legal” enquanto ambas coexistem, por vezes justapostas, ainda que socialmente segregadas.

As periferias urbanas são marcadas pelo elevado índice de déficit habitacional; a ocupação de terras, a autoconstrução, os mutirões de limpeza de terrenos e edifícios

abandonados, para então servirem de moradias, são processos comuns nas periferias brasileiras, ainda que constantemente invisibilizadas e, por vezes, reprimidas pelo Estado. Contraditoriamente é o próprio Estado que estrutura as cidades de modo a se multiplicarem as ocupações irregulares e as moradias precárias, como aponta Maricato (1996, p. 23),

combinando investimento público com ação reguladora, o Estado garante a estruturação de um mercado imobiliário capitalista para uma parcela restrita da população, enquanto para a maioria resta as opções das favelas, dos cortiços, ou do loteamento ilegal, na periferia sem urbanização, de todas as metrópoles.

Quanto às diferentes formas que as periferias apresentam, consideramos que são resultado da combinação de inúmeras variáveis. As características territoriais herdadas, as decisões políticas, a força das corporações, as regras do mercado imobiliário, o grau de urbanização e a organização popular por direitos inferem sobre a configuração habitacional nos diferentes lugares.

No Brasil, 86,8% do déficit habitacional é urbano. Conseqüentemente, todos os componentes do déficit são mais prevalentes nas cidades, sobretudo nas regiões metropolitanas. Em 2022, o ônus excessivo com aluguel urbano foi o componente de maior peso na escala nacional, correspondendo a 52,2% do déficit total, o que sinaliza uma crescente valorização das terras urbanas. Quanto as habitações coabitadas e as em situação de precariedade, correspondem respectivamente a 20,8% e 27,1% do déficit total (FJP, 2024).

Dos 1.682.654 milhão de domicílios precários existentes no Brasil, 61,8% estão localizados em áreas urbanas; já quanto observamos a soma dos domicílios cômodos e unidades conviventes, notamos que, das 1.289.879 moradias coabitadas, 86,3% estão localizadas nas cidades (FJP, 2024), o que reforça o entendimento de que o déficit habitacional no Brasil tem forte correlação com o processo de urbanização, entendida aqui como uma urbanização corporativa (Santos, 2020 [1993]). Observamos ainda que os domicílios em situação de déficit são em sua maioria aqueles cujo responsável é uma pessoa negra e, se levarmos em consideração o recorte de gênero, a maior porcentagem do déficit corresponde a domicílios cuja responsável é uma mulher (tabela 1) (FJP, 2021; 2024; IBGE; 2022).

Tabela 2 - Déficit habitacional segundo raça e gênero – Brasil (2022)

Cor e Raça do responsável pelo domicílio			Gênero do responsável pelo domicílio	
Branca	Negra	Outras	Mulheres	Homens
31,7%	66,3%	1,9%	62,6%	37,2%
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2024. Elaboração própria, 2024				

No Brasil, assim como em todas as Grandes Regiões e na maioria dos estados, o déficit habitacional é mais prevalente nos casos cujo responsável pelo domicílio é uma mulher. Em 2019, essa prevalência correspondia a 62,2% do déficit total do país. O relatório publicado pela FJP, em 2021, aponta que as mulheres são responsáveis por cerca de 3.523 milhões de domicílios em situação de déficit habitacional. Segundo dados do CadÚnico⁹, a renda per-capita das famílias residentes em domicílios em situação de déficit habitacional, chefiada por uma mulher, é praticamente a metade da renda familiar dos domicílios nas mesmas condições chefiadas por homens. Nas famílias cujo membro de referência é uma mulher a média de renda é de R\$ 141,48; já quanto às famílias cuja pessoas de referência é um homem, a renda média é de R\$ 295,94. Isso demonstra que há uma profunda desigualdade de gênero, presente até nas camadas sociais subalternizadas, como no caso da população de baixa renda em situação de déficit habitacional. Nesse grupo, as mulheres são ainda mais subalternizadas.

2.1. Panorama do déficit habitacional e suas formas conteúdos em São Luís

De acordo com o último relatório disponibilizado pela Fundação João Pinheiro (2024), o ônus excessivo com aluguel urbano foi o componente de maior peso no déficit habitacional brasileiro, entre os anos de 2016 e 2022. Ou seja, as famílias, sobretudo as de baixa renda - com renda de até três salários-mínimos –, comprometem mais de 30% de seus rendimentos para garantir uma moradia em espaços urbanos. Os altos gastos com aluguel urbano têm grande relevo em todo o território brasileiro, sobretudo nas regiões metropolitanas. Apesar disso, existem diferenciações regionais na configuração do déficit. Nas regiões Norte e Nordeste, por exemplo, as habitações precárias apresentam grande peso: em 2022, 42,8% do

⁹ “O Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) é um registro administrativo que contém informações sobre a parcela mais vulnerável da população brasileira, sendo responsável pela garantia de acesso a programas e assistência social e de transferências de renda, como é o caso do Auxílio Brasil e do Bolsa Família” (FJP, 2023, p. 4)

déficit habitacional no Norte do Brasil era composto por habitações precárias; já no Nordeste, correspondia a 39,9%.

O estado do Maranhão, por sua vez, apresentava a seguinte configuração: habitações precárias totalizam 66,2%; coabitação 21,3%; ônus excessivo com aluguel urbano 12,5%. O Maranhão ocupa a primeira posição entre os estados brasileiros com maior coeficiente do déficit por habitação precária (FJP, 2024). A elevada porcentagem de moradias precárias no estado tem forte relação com o grau de pobreza urbana e a dificuldade de acesso de uma ampla parcela da população maranhense ao mercado imobiliário, somado a carência de políticas públicas de habitação que leva ao processo de autoconstrução e improvisação de moradias. Cabe ressaltar ainda que o Maranhão apresenta ainda uma das maiores porcentagem de domicílios rurais em situação de déficit.

A Região Metropolitana da Grande São Luís, principal aglomeração urbana do estado, apresentou os seguintes dados: a habitação precária totaliza 24,2%; coabitação 23,3% e ônus excessivos 52,4%, apresentando uma configuração diferente da estadual. Isso nos permitem inferir que a prevalência das habitações precárias no Maranhão se dar no interior do estado, ainda que seja comum na paisagem de sua RM a presença de habitações precárias ou rústicas. Nas tabelas (tabela 2 e 3) a seguir podemos observar a evolução da configuração do déficit entre os anos de 2016 e 2022, chamamos atenção para algumas permanências, tanto para o componente de maior peso nacional, o ônus excessivo com aluguel, quanto para o de maior peso estadual, as habitações precárias.

Tabela 3 - Panorama do déficit habitacional no Brasil entre os anos de 2016 e 2022 (%)

Déficit habitacional no Brasil entre os anos de 2016 e 2022 (%)					
Componente/ano	2016	2017	2018	2019	2022
Ônus excessivo com aluguel	49,7	49,5	51,9	51,7	52,2%
Habitação precárias	22,9	25,0	24,3	25,2	27,1%
Coabitação forçada	27,3	25,6	23,9	23,1	20,8%
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2024 Elaboração própria, 2024					

Tabela 4 - Panorama do déficit habitacional no Maranhão entre os anos de 2016 e 2022 (%)

Déficit habitacional no Maranhão entre os anos de 2016 e 2022 (%)					
Componente/ano	2016	2017	2018	2019	2022
Ônus excessivo com aluguel	11,3	10,3	9,7	11,5	12,5%
Habitação precárias	67,1	67,9	65,5	64,0	66,2%
Coabitação forçada	21,7	21,8	24,8	24,4	21,3%
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2024 Elaboração própria, 2024					

Foram mapeadas 211,534 habitações precárias no Maranhão, destas, 129,082 se localizam na zona rural, ou seja 61,0%. Dois aspectos nos ajudam a entender esse quadro: primeiramente, o estado maranhense possui uma forte tradição agrária imposta pelas forças político-econômicas de algumas poucas famílias pertencentes a uma oligarquia regional; a correlata consolidação do estado, no contexto nacional, como agroexportador, tornou o processo de urbanização tardia e a geração de empregos e distribuição de riqueza ainda mais limitados se comparado a outros estados brasileiros. Assim, as atividades econômicas ligadas ao setor primário e sob controle dessa oligarquia regional, levou a um processo de modernização ultraseletiva do território, sobretudo a partir dos anos de 1970, resultando numa precarização da vida nos municípios rurais do Maranhão.

Já o déficit habitacional metropolitano correspondia a 39.142 domicílios (FJP, 2024); cabe ressaltar que esse quantitativo corresponde a soma entre as variadas tipologias de moradias em situação de déficit na Região Metropolitana da Grande São Luís. Quanto aos componentes elencados pela FJP, a carência domiciliar está distribuída da seguinte forma: 9.480 domicílios em situação de precárias; 9.135 em situação de coabitação familiar e 20.527 moradias onerosas aos seus moradores.

Em relação ao município de São Luís, observamos que, dos 348.986 domicílios recenseado pelo IBGE, 7.477 foram classificados como inadequados, segundo os seguintes critérios: habitação em casa de cômodos ou cortiço; estrutura residencial permanente degradada ou inacabada; domicílio improvisado. Ainda segundo o IBGE, 46,36% do total de domicílios permanentes ocupados da capital maranhense não conectados à rede de esgoto e 31,92% não são abastecidos pela rede geral de água (IBGE, 2022). Esses dados revelam as profundas carências urbanas em que vive uma parcela da população ludovicense, em sua maioria

moradores das periferias da cidade. Quanto a tipologia de moradias em situação de déficit que marcam a paisagem urbana de São Luís, destacamos os gigantescos bairros periféricos; as palafitas localizadas as margens dos Rios Anil e Bacanga; e as ocupações de prédios históricos localizados no Centro da cidade, assim como os cortiços.

A maioria dos bairros de São Luís resultado processo de ocupação de terras e até os dias de hoje não possuem nenhuma regularização fundiária. Alguns poucos foram regularizados nos últimos anos, após a aprovação da nova Reurb, como discutiremos à frente. Quando buscamos informações sobre a regularização fundiária da cidade de São Luís, encontramos poucos dados disponibilizados pela Prefeitura e órgãos competentes. Algumas pesquisas acadêmicas sobre essa questão apontam que, nos últimos 70 anos, a cidade se expandiu de forma desordenada sem um plano para a regularização do uso do solo.

Um estudo importante, que nos ajudou a refletir sobre a questão fundiária de São Luís, foi o estudo de Antônia da Silva Mota, realizado em 1990, e retomado em 2019, sobre a luta por moradia popular em São Luís. Ao retomar a discussão a autora constata que, passados 30 anos, pouco se alterou em relação aos conflitos entre a posse e a propriedade, à regularização das ocupações de terras, às relações clientelistas entre a classe política e a população em situação de déficit habitacional, tampouco, na forma como essa população é ideologicamente retrata na grande mídia.

Segundo a autora, desde a década de 1970, tornam-se comum as notícias sobre “invasões” de terras, assim como das “derrubadas” de barracos pela força policial. O Processo de ocupação era tão comum nas últimas décadas do século XX, que é raro algum morador antigo não conhecer diversas histórias de bairros inteiros que surgiram por esse processo e, por vezes, contam as próprias histórias.

Para situar o leitor, podemos citar aqui alguns bairros ludovicenses que surgiram e se consolidaram por esse processo, citando inclusive o bairro onde nascemos e vivemos durante mais de 25 anos, o bairro da Vila Palmeira, mas tantos outros podem ser mencionados, como: Vila Embratel, Sá Viana, Anjo da Guarda, Fumacê, Vila Isabel, Bacanga, para citar os localizados no sudoeste da cidade, na região de maior concentração populacional – o chamado eixo Itaqui-Bacanga.

Se observarmos o eixo Centro-Anil, podemos citar outros tantos bairros que, até 2020, eram gigantescos bairros irregulares, como o bairro da Liberdade, Alemanha, Floresta, Areinha, Bairro de Fátima, Barés, Coroado, Coroadinho, São Bernardo, Redenção, dentre tantos

outros. Todos caracterizados pelo processo de autoconstrução, por um mercado clandestino de lotes e organizações particulares do território e do cotidiano que não iremos nos dedicar a analisar, pelos limites deste trabalho, mas reconhecemos a relevância de tal análise a partir da geografia.

Outra forma-conteúdo observada na cidade de São Luís é a do tipo palafita, moradia construída às margens dos rios que envolvem a cidade, em regiões de manguezal, construídas de materiais não duráveis, geralmente madeira, papelão e lonas. Essas moradias podem ser observadas desde as áreas mais centrais, até as áreas mais periféricas; chamamos atenção para as palafitas localizadas no bairro da Ilhinha, bem próximo ao Centro e à região nobre da cidade. Mas essa forma moradia também é observada em outros tantos bairros, como Caratatiua, Vila Palmeira, Bequimão, Vera Cruz. Empiricamente, observamos a redução dessas formas de moradias, que podem estar relacionadas a promoção de habitação social pelo Programa Minha Casa Minha Vida, mas também ao avanço do aterramento das áreas de mangue pela população, para autoconstruir moradias de alvenaria, aumentando a extensão territorial dos bairros periféricos.

Por fim, observamos as ocupações dos casarões históricos para fins de moradias e cortiços, localizados no centro da cidade. Essas formas de moradias também são resultando do déficit habitacional e da urbanização corporativa do território e será debatida de maneira mais detalhada no último capítulo dessa pesquisa. Mas, grosso modo, as ocupações urbanas surgem em resposta ao abandono do patrimônio histórico e ao crescente déficit de moradias em São Luís, a contar da década de 1960.

CAPÍTULO II: UMA PERIODIZAÇÃO PARA QUESTÃO HABITACIONAL EM SÃO LUÍS (MA) NO CONTEXTO DE URBANIZAÇÃO CORPORATIVA.

Ocorreu-nos então que nos passam despercebidas as transformações sofridas pela cidade em que vivemos; não a conhecemos realmente. Senão vejamos: como se formam bairros inteiros em tão pouco tempo? De onde vem a população que irá construí-los? O que teria levado essas pessoas a saírem de suas localidades de origem e vir se fixar na cidade grande? (Mota, 2019, p. 19)

Neste capítulo, temos a intenção de analisar como o processo de urbanização corporativa dinamizou o setor habitacional de São Luís, para isso, propomos uma periodização, cujo fio condutor é a abordagem entre a modernização do território e o agravamento da problemática habitacional em São Luís. A nossa escolha por delinear uma periodização a contar da segunda metade do século XX, relaciona-se ao fato de, nos pós-segunda guerra, aflora uma necessidade econômica de integração territorial que transforma significativamente tanto a organização nacional, quanto a organização interna das cidades. Nesse contexto, a urbanização ludovicense ganha relevo com uma expansão territorial e com adensamento populacional.

Bem sabemos que, após a decadência de sua indústria têxtil, São Luís perde importância na rede urbana brasileira devido as transformações nacionais e a reorganização regional da economia, fato que leva a um progressivo abandono não só da cidade, mas do estado do Maranhão. Portanto, São Luís inaugura a década de 1950 sob ausência do progresso industrial e pela conseqüente expansão da pobreza em suas diversas formas-conteúdos: bairros pobres, subúrbios, favelas de apicuns¹⁰, além de se multiplicarem as ocupações às margens dos rios Anil e Bacanga, que cortam a cidade.

Mesmo diante do abandono e da ausência de investimentos industriais, a cidade conta com um crescimento urbano, fato que se explica pela modernização conservadora do campo maranhense. De acordo com Cruz (2022, p. 26) “a expansão violenta do capital sobre o campo maranhense, intensifica as periferias, em suas várias formas-conteúdo, e a pobreza urbana ludovicense”. Para o autor a expansão urbana de São Luís decorre da expulsão da massa trabalhadora do campo para a cidade, pelo avanço dos investimentos capitalista sobre os territórios rurais, resultado de uma demanda global. A chegada desse novo contingente populacional formado, sobretudo, por camponeses e quilombolas, exige a providência de novas

¹⁰ Casas de pau-a-pique, chão de terra e cobertura de palha (GEIGER, 1963).

habitações, além da ampliação dos serviços urbanos, que não foram garantidos. Tal fato colabora para o aprofundamento da problemática habitacional da cidade.

Atualmente, São Luís possui uma importância regional por ser uma cidade portuária/portuária que permite o escoamento da produção agroindustrial tanto do estado do Maranhão, como de estados vizinhos. Contando com uma população de 1.037.775 habitantes, é a principal concentração urbana do estado e a décima quinta cidade mais populosa do Brasil. (IBGE, 2024). São Luís é um dos quatro municípios que compõe a Ilha do Maranhão¹¹ e, além de ser a capital do estado, nucleia a Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL)¹² que tem uma população de 1.037.775 habitantes (IBGE, 2022).

Com base na teoria da urbanização brasileira elaborada por Santos (1990; 2020 [1993]), entendemos São Luís como uma metrópole corporativa e fragmentada, pois urbanizada a partir de sucessivas modernizações seletivas (Souza, 2006) e excludentes (Maricato, 1996), geradoras de desigualdades sociais e desequilíbrios ambientais. Esse processo modernizante, muitas vezes viabilizado pelas ações do Estado, desconsidera as dinâmicas e necessidades locais, e impõe novas racionalidades e novos usos ao território. No curso desta pesquisa, observamos que a cada novo período da urbanização ludovicense, inaugurada por um conjunto de eventos modernizantes e/ou normativo, a configuração habitacional da cidade se transforma, em geral, com um adensamento das periferias. Desse modo, consideramos que, para entender o processo de urbanização ludovicense, é necessário analisar a relação entre a modernização territorial e a periferização da cidade.

A realização de tal tarefa é difícil, mas necessária. Sabemos que no curso deste trabalho não conseguiremos realizá-la, mas reconhecemos a urgência de estudos geográficos sobre as periferias de São Luís, buscando desvelar os diversos processos que resultaram as diversas formas-conteúdo periféricas que formam a cidade, quais estratégias de sobrevivência e lutas cotidianas são empreendidas por seus moradores e como as políticas públicas são discutidas e realizadas nesses espaços.

Mas, o nosso esforço neste trabalho é, por meio da periodização que se segue, refletir sobre como a expansão e modernização urbana de São Luís reformou a dinâmica

¹¹ A Ilha do Maranhão localizada na porção norte do estado é formada pelos municípios de São Luís, São José de Ribamar e Paço do Lumiar, Raposa, possui uma área de 1.445,1 Km², sendo São Luís o município de maior extensão territorial, com um 831,7 Km², e de maior população, abriga 80% população insular (L. Santos, 2021).

¹² De acordo com a Lei Complementar nº 174, de 25 de maio de 2015, integram a Região Metropolitana da Grande São Luís os Municípios de Alcântara, Axixá, Bacabeira, Cachoeira Grande, Icatu, Morros, Presidente Juscelino, Paço do Lumiar, Raposa, Rosário, Santa Rita, São José de Ribamar e São Luís.

territorial do Centro da cidade, atribuindo a esse subespaço novos usos, sobretudo relacionados à moradia. Entendemos que a dimensão da moradia não diz respeito apenas a casa, mas sim ao lugar habitado, às relações estabelecidas entre os moradores, aos fluxos, ao trabalho e à toda esfera cotidiana do morar. Nesse esforço analítico, buscamos compreender a dinâmica local, sem perder de vista a noção do todo, pois, a realidade ludovicense não pode ser entendida por ela mesmo, sendo necessário que observemos a cidade como parte de uma totalidade maior que é a formação socioespacial brasileira, buscando entender o movimento da totalidade espacializado no lugar.

Como já apontamos, a moradia é a variável principal deste trabalho, por entendermos que as diferentes formas-conteúdo do morar são capazes de revelar conteúdos (passados e atuais) sobre o espaço urbano e seus planejamentos, que nos permitem entender como, por quem, e para quem a cidade foi sendo construída. Apesar de suas correlações, cada forma-conteúdo, assim como suas localidades, que não são escolhidas ao acaso, nos revelam sob quais interesses a cidade foi se urbanizando. As ocupações urbanas, as favelas, os loteamentos, os conjuntos habitacionais e os condomínios de luxo, muitas vezes justapostos no espaço são capazes de revelar as contradições, desigualdades sociais, negação de direitos e conflitos urbanos. Apesar disso, Rolnik (1998, p. 17) nos fala que “as formas e tipologias arquitetônicas, desde quando se definiram enquanto habitat permanente, podem ser lidas e decifradas, como se lê e decifra um texto”, sabemos que até o texto mais complexo não se compara a complexidade do fato urbano, mas concordamos que nos atentar para as formas de moradia podem problematizando os processos que as constituíram, pode nos ajudar a compreender a construção da cidade.

Os períodos propostos neste capítulo foram delineados a partir dos eventos¹³ capazes de inaugurar períodos da urbanização ludovicense. Assim, através de um levantamento de dados secundários e revisão bibliográfica, elaboramos uma matriz de evento e organizamos séries estatísticas sobre a população ludovicense que serviram de base para a escrita do presente texto. Sabemos que os dados estatísticos não possuem valor próprio e suficiente, pois seu valor está associado a uma teoria válida capaz de traduzir a realidade que se apresenta nos dados (Santos, 1978 [2020]), portanto, buscamos interpretar a realidade urbana de São Luís, entre

¹³ A categoria “evento”, nos permite unir a ideia de espaço e tempo, ou seja, nos permite empirizar o tempo para compreender a origem, a realização e as consequências dos acontecimentos. Segundo Santos (2020 [1996], p. 95), “um evento é o resultado de um feixe de vetores, conduzido por um processo, levando uma nova função ao meio preexistente. Mas o evento só é identificável quando ele é percebido, isto é, quando se perfaz e se completa. E o evento somente se completa quando integrado no meio”.

1950 e 2024, a luz da teoria crítica do espaço geográfico. Para isso, propomos quatro períodos: o primeiro período de 1950 a 1970; de 1971 a 1990; de 1990 a 2022, com seus respectivos subperíodos

1. São Luís no contexto nacional entre 1950 e 1969: a expansão da cidade, os novos bairros residenciais e o início da periferização do Centro Histórico

O processo da urbanização brasileira se dá de maneira acelerada no pós-guerra. Inúmeras cidades que até então eram pequenos aglomerados urbanos, se adensam e conectam-se, formando o desenho da atual rede urbana brasileira (Geiger, 1963). Esse crescimento acelerado relaciona-se às em parte às demandas externas e, embora em algum grau as benfeitorias territoriais proporcionem melhorias à população, não é esse o principal interesse das corporações e por vezes do próprio Estado. A maior conexão territorial e a instalação de infraestruturas de amplo alcance, como fornecimento de energia elétrica, rede de transporte e de comunicações, são modernizações territoriais que, ao serem implantadas para viabilizar a realização econômicas, beneficiam a sociedade seletivamente e, por isso, não alteram a estrutura da pobreza e privilégios pré-existentes.

A industrialização é um motor de transformação social e econômica, pois ao se realizar, superpõe novas divisões do trabalho (Lefebvre, 2011 [1968]; Santos e Silveira, 2021 [2001]). Logo, o intenso processo de urbanização das cidades brasileira nos anos 1970 e 1980, em particular do Sudeste, relaciona-se ao impulso a industrialização nacional. O adensamento dos polos industriais, o avanço do capital industrial sobre o campo e a modernização dos serviços e do consumo, alterou as condições de vida pretéritas. A difusão de um urbano moderno industrial desorganizou profundamente os antigos centros brasileiros levando, em geral, à obsolescência desses espaços nas grandes cidades do país. A soma desses processos resulta em uma nova organização do trabalho com uma nova distribuição espacial da população. Em São Luís, assim como em tantas outras capitais brasileiras, observa-se a decadência do seu Centro Histórico, a insurgências de novos espaços centrais e o estreitamento dos espaços rurais (Burnet, 2012; Ferreira, 2014; Santos, 2018; Cruz, 2022).

Os centros urbanos das grandes cidades brasileiras que remontavam ao período colonial cederam lugar aos novos projetos urbanísticos de melhoramentos ou perderam a prioridade em detrimento da expansão das cidades, que se espalhava para além dos seus centros

históricos. Assim, ao longo do século XX, os centros coloniais brasileiros foram paulatinamente abandonados devido as novas escolhas econômicas e políticas que nortearam o planejamento das cidades, com a criação de novas centralidades urbanas. As cidades que mantiveram sua estrutura colonial relativamente conservada, como Salvador, Olinda e São Luís, passaram pelo processo de patrimonialização nas décadas seguintes. Os processos descritos até aqui, iniciam-se de modo mais sistemático após 1950, quando ganham força e mudanças mais significativas podem ser observadas na totalidade do território nacional.

No pós-guerra, São Paulo consolidou-se como centro de comando do país e, em contrapartida, o Rio de Janeiro perde progressivamente centralidade. Diante do isolamento relativo, ou absoluto, de muitas regiões e lugares do país, “planos nacionais foram estabelecidos para permitir ligações ferroviárias e rodoviárias entre as diversas porções do país, assim como se decidiu privilegiar o desenvolvimento das telecomunicações”, promovendo a condição material para integração do território (Santos E Silveira, 2021 [2001], p. 262; Ianne, 2010). A construção de Brasília e de suas vias de conexão com o restante do país, somado ao Plano de Metas, foram eventos importante para unificação econômica e territorial do Brasil, favorecendo a ampliação do consumo e do mercado interno e abrindo a possibilidade para a desconcentração produtiva.

O estado do Maranhão, mesmo não integrando o centro econômico mais dinâmico do país, contou com obras de modernização territorial, como a expansão do setor viário de São Luís, por meio da implementação do Plano Rodoviário do Maranhão (1962), a abertura da Rodovia Federal BR-153 (1959), conhecida como Belém-Brasília, e da Rodovia Estadual São Luís-Porto Franco (década de 1950); esses sistemas técnicos possibilitaram uma maior circulação no estado, ampliando sua fronteira agrícola, com desenvolvimento da policultura (arroz, milho, feijão, babaçu) – viável diante da possibilidade de escoamento por essas vias e pela estrada de ferro São Luís-Teresina (Lopes, 2008). Assim, o Maranhão reafirma-se como um estado agroexportador, ocupando a periferia econômica da formação socioespacial brasileira e São Luís, sua capital, passa concentrar as atividades urbanas, assumindo um caráter administrativo, reforçada pelo capital comercial que se desenvolveu, tanto sob a forma do comércio varejista, quanto atacadista (Ferreira, 2014).

Nesse contexto, mesmo em meio a um período de crise econômica, São Luís buscava atender o imperativo nacional de modernização e integração territorial, deixando em segundo plano as demandas sociais crescentes. Desse modo, coerentes com as políticas de

integração territorial e implantação de projetos agroindustriais na região maranhense, sob o interesse das elites nacionais e oligarquias locais, a cidade vivencia uma expansão urbana.

As atividades econômicas voltadas para o setor comercial apresentavam-se de forma mais dispersa¹⁴, o comércio principal foi transferido para a parte alta da cidade em direção ao Caminho Grande que, posteriormente, passou a ser a tradicional Rua Grande, em busca de uma nova rota de comunicação, que passou a ser feita pelo interior da ilha, através de rodovias, ferrovias e aeroporto (ANDRÈS, 2006).

Apesar de fundada em 1612, a cidade ludovicense preservou até 1950 uma organização territorial muito semelhante à do período colonial e imperial, sobretudo ao que se refere as dimensões e ocupação (Andrés, 2006; Ferreira, 2014, Cruz, 2022). Assim, por mais de três séculos, a cidade se constituía como um núcleo urbano contíguo, contando apenas com algumas poucas áreas subocupadas fora da delimitação territorial da área que hoje corresponde ao seu Centro Histórico (Figura 4) (Ferreira, 2014).

¹⁴ A dispersão da atividade comercial para novas áreas do território, pode ser explicada, primeiramente, pela degradação do bairro da Praia Grande, antigo polo comercial da cidade que, desde o século XVIII, era abrigo das atividades mercantis e portuária. A degradação do bairro se deu em função do abandono por parte de seus tradicionais proprietários, diante dos novos caminhos abertos em direção ao mercado interno. Segundo Burnet e Lopes (2008), São Luís liga-se a Teresina e às regiões periféricas do Rio Mearim, Pindaré e Itapecuru por rodovia o que leva as grandes firmas comerciais a se deslocarem da Praia Grande, abrindo caminhos em direção ao atual bairro do Monte Castelo, que se tornou um novo bairro residencial da época, o que já demonstrava uma tendência à descentralização e a uma expansão territorial da cidade.

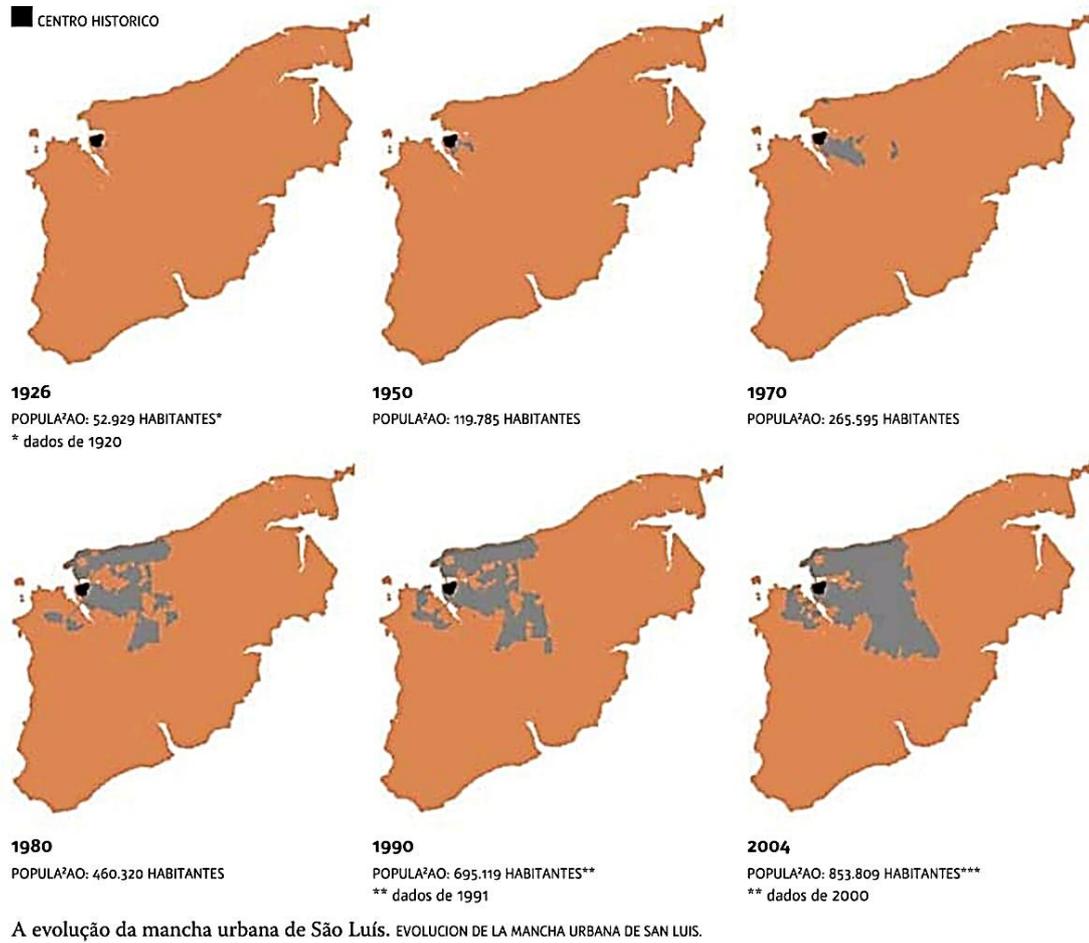


Figura 4 - Evolução urbana de São Luís entre 1926 e 2004
 Fonte: Lopes, 2008

Entretanto, já se delineava um movimento de expansão urbana em direção ao Corredor Centro-Anil¹⁵, pois a abertura do caminho grande foi um vetor de expansão da cidade (Figura 5), a partir de 1960. Segundo dados oficiais sistematizado Ferreira (2014), anteriormente a 1960 o Estado e demais agentes urbanos não adotaram estratégias para transpor barreiras naturais do território ludovicense, fazendo com que a cidade se mantivesse contígua, mesmo diante da evolução demográfica da população. Até então apenas 1,22% do atual território ludovicense era oficialmente ocupado. A então cidade de São Luís inaugurou a década de 1950 representando a síntese de três cidades em uma: a do acampamento militar, a mercantil e uma pequena indústria, concentrando as atividades política-administrativa, comercial, portuária, além de ser o espaço de moradias. (Burnett, 2012).



Figura 5 - Vetor de crescimento urbano de São Luís entre 1950 e 1970
Elaboração própria

¹⁵ O atual bairro do Anil ainda não era considerado parte da cidade de São Luís. Alguns autores se referem a essa porção do território como Distrito Anil. Ali se concentrava as atividades industriais da primeira metade do século XX, e o corredor de conexão entre o Anil e o núcleo de São Luís, também chamado de Caminho Grande; este era o eixo de expansão para onde a cidade crescia até fim da década de sessenta (Ferreira, 2014; Brunett, 2008). “nas décadas de 1940 e 1950, o Anil, já contava com uma infraestrutura e equipamentos sociais e culturais [...] contava com um mercado público [...] e várias lojas de tecido e mercearia. (Lopes, 2008)

Apesar das infraestruturas urbanas e do reconhecimento oficial da cidade se limitar a área mais central, já existiam diversos aldeamentos e vilas ao longo do Caminho Grande, que deram origem a importantes bairros ludovicenses, como o Diamante, Camboa, Coréia, João Paulo, entre outros, que impactavam no volume populacional do CHSLS, segundo Marques (2002, p. 41), “com esse novo eixo de expansão, ocorre um [relativo] esvaziamento populacional do Centro Histórico. Seus moradores saem em busca de novas moradas. O processo de expansão começa então pela Rua Rio Branco [e] em 1950, surgem no Bairro do Monte Castelo novas moradias”. Contudo, até a década 1960, a área central da cidade ainda se caracterizava como hipercentro, concentrando o principal *locus* do comércio, escritórios, repartições públicas, rede bancária, hospitalar, educacional, mesclados com as residências, mas que aos poucos perdia importância, em decorrência da degradação do casario colonial e o abandono dessa região da cidade por parte das classes de maior renda (Andrés, 2006, Chaves, 2023).

Ferreira (2014), a partir dos estudos de Azevedo (1950/51), explica que a cidade apresentava quatro áreas funcionais: 1) comercial; 2) industrial; 3) administrativa; 4) residencial. A área onde se concentravam as atividades administrativas, corresponde a Avenida Pedro II, que na atualidade ainda abriga o Palácio do Governo Estadual, a Prefeitura Municipal, o Fórum, diversos bancos, a Capitania dos Portos, a Igreja Matiz (Catedral de Nossa Senhora da Vitória), Palácio Episcopal de São Luís e o Palácio do Comércio; a área comercial compreendia o bairro da Praia Grande e se estendia até a Rua Antônio Raiol; já a área industrial compreendiam as oficinas e estabelecimentos fabris que se localizavam as margens do rio Bacanga.

Mas é a área residencial que nos importa analisar aqui. Azevedo (1950/51) definira como área residencial de São Luís os sobrados coloniais e as residências mais modernas que se concentravam ao longo da margem esquerda do Rio Anil, desconsiderando o Distrito Anil e as diversas vilas e povoados já existentes, pois em sua classificação observou a delimitação oficial da cidade (Lei Municipal nº 171/1950). Segundo Ferreira (2014), as áreas de moradias excluídas da delimitação oficial são justamente as que revelavam os conflitos e contradições do processo de urbanização ludovicense diante da ausência ou deficiência de infraestruturas e serviços.

As áreas suburbanas do Diamante, Baixinha, Céu, Codozinho, Alto do Bonde, e Vila Operário, eram os lugares de habitação dos mais pobres que, por meio da autoconstrução, erguiam suas casas de pau-a-pique, cobertas de palhas de babaçu. Esses lugares eram abrigo sobretudo de pessoas negras desempregadas. Essa população era originária do sistema

escravista que, após a extinção do regime servil fora absorvida pela indústria têxtil, entretanto, com a falência desta se desvelou a falta de políticas que garantissem os direitos dessa parcela da população que, sem renda, não possuía o direito de acesso à terra e à habitação (Ferreira, 2014). Fato esse que reflete aquilo que discutimos no Capítulo I: a problemática habitacional brasileira tem íntima relação com o passado escravista e com privatização das terras.

A posse de uma renda era pressuposto para se viver na cidade, mas, sem empregos suficientes para o contingente de trabalhadores, crescia o número de ocupação em lugares frágeis do ponto de vista ambiental, ou precárias do ponto de vista sanitário e infraestrutural. Aglutinam-se casas de madeira com teto de palha nas áreas de mangue, além de casas de materiais frágeis nos bairros periféricos. De acordo com Ferreira (2014), na década de 1960, apenas 40% das moradias da cidade eram de alvenaria, cerca de 55% eram de taipa, com teto de palha e sem piso adequado, contexto no qual em um universo de 120 mil moradias, 20 mil eram do tipo palafitas. O Estado, mesmo sendo o principal agente urbano, cuja ações tem maior pujança transformadora do território, graças aos mecanismos de ordenamento territorial e o controle da verba pública, se mostrava completamente omissa frente aos problemas ligados à falta de moradia.

A inércia intencional do Estado no que tange ao setor habitacional e a garantia de bens comuns, como água encanada, energia, ou esgoto, levou a população de diversos bairros populares a se organizarem e fundarem associações e uniões de moradores para reivindicarem melhorias (Ferreira, 2014). Essas associações podem ser entendidas como uma das primeiras formas de organização popular de luta por moradias e dignidade urbana. Cabe ressaltar que a omissão estatal não relaciona a insuficiência ou a uma fragilidade financeira, mas sim à falta de interesse dos governantes em proporcionar melhoria social para a população.

No caso do Maranhão esse fato liga-se à própria formação da classe política maranhense, historicamente composta por membros de uma dúzia de famílias oligárquicas, descendentes dos ex-senhores de escravos. Portanto, a classe política maranhense das décadas aqui estudadas eram membros dos grupos hegemônicos aos quais não era interessante conceder terras para providência habitacional e nem realizar gastos para sanar problemáticas que atingem os grupos subalternizados.

Até 1962, a única ação estatal foi a construção do conjunto habitacional localizado no Felipinho, destinado a trabalhadores do comércio, que contava com pouco mais de 300 unidades residenciais; já entre 1962 e 1965, o Estado implantou 752 moradias em sete

municípios maranhenses, das quais 626 se concentravam na sua capital; deste total, 48 apartamentos, localizados no Centro, foram destinados à servidores públicos e 536 casas na região que hoje corresponde ao bairro do Ipase. Ambos realizados via financiamento de moradias do Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAPs).

A construção dessas habitações para um segmento da sociedade ludovicense reforça o problema em relação à moradia na cidade, pois quem era a população assalariada na época e com acesso ao crédito? Enquanto a construção de conjuntos habitacionais pelos IAPs possibilitou a formação de bairros de classe média na capital destinados a servidores públicos ou trabalhadores assalariados; nas áreas consideradas “subúrbios”, onde se encontravam grande parte da população pobre, eram renegados à composição e permanência nos espaços urbanizados, predominando formas de moradias improvisadas de pau-a-pique e de palha. Nos arredores do núcleo central da cidade, as populações mais pobres também habitavam, subvertendo os processos de segregação instituídos desde a fundação da cidade (Oliveira, 2013, p. 101).

A partir de 1964, já sob o regime militar, a questão de moradia ganha relevância na escala nacional, surgindo as Companhias de Habitação Popular (COHABs) e programas de financiamentos habitacionais, como estratégia para obter legitimidade da sociedade, mediante a provisão de créditos habitacionais. Sobre o tema, Vasconcelos (2014, p.31) afirma que:

[...] ao impor uma nova distribuição, através da arrecadação de impostos e do direcionamento dos recursos para habitação, o Estado brasileiro tinha como objetivo direto o aquecimento da economia, favorecendo setores da iniciativa privada. Assim, o governo ditatorial fazia uso do investimento na Habitação Social como forma de sustentação de seu governo.

Sob uma lógica de produção rentista da Habitação Social, a COHAB tinha como principal objetivo a oferta unidade habitacionais subsidiadas para a população com renda entre um e três salários-mínimos, e promover projetos habitacionais com a pretensão de recuperar/erradicar os aglomerados, as subocupações e as numerosas habitações de palafita, “heranças das desigualdades históricas, que para o Estado era sinônimo de atraso, posto que construídas pela população empobrecida” (Cruz, 2022, p. 35). Para isso, o governo maranhense se valeu dos recursos da União, via Sistema Federal de Habitação/Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH) (Ferreira, 2014).

As ações de governo voltadas para o setor habitacional durante o período de 1950 a 1970, foram insuficientes frente à crescente demanda de moradia para as camadas sociais mais carentes. As escassas políticas empreendidas, de caráter parcial, reforçam o que estamos discutindo desde o início deste trabalho: o caráter conservador e excludente da urbanização brasileira e ludovicense, pois não foram implementadas com a intensão transformar a estrutura

da pobreza, ou erradicar as desigualdades sociais que desencadeiam a situação de déficit habitacional, longe disso, o que de fato lhes interessava era fomentar a economia por meio da construção civil sob elevada taxa de exploração do trabalho, importante setor para a frágil economia periférica do Maranhão (Vasconcelos, 2014).

Segundo Cruz (2022, p. 35),

[...] embora a Cohab-MA no período de 1967 e 1970 tivesse construído três conjuntos habitacionais, totalizando 2.438 habitações e representando novas modernizações no sentido leste (corredor Centro-Anil), essa oferta não acompanhava a real necessidade da população que lutava por moradia na cidade, contra os despejos forçados, por regularização fundiária e por projetos habitacionais para pessoas de baixa renda

Assim, frente aos descaminhos da economia mundial entrelaçados ao projeto modernizador do país, em momentos de crise ou euforia econômica, os recursos injetados para o setor de moradias eram facilmente desviados para outros setores de resposta mais rápida e de maior segurança para o capital. O Banco Nacional da Habitação (BNH) priorizava os investimentos de seu capital em infraestrutura e em consumidores de média renda, buscando segurança para seus investimentos, justificado pelo discurso de que em um momento mais proporcional, recursos voltariam a ser destinados para habitação popular. (Vasconcelos, 2014).

Desse modo, a urbanização ludovicense entre 1950 e 1970, ocorreu mediante a um intenso processo de periferização. A ocupação de terras, a autoconstrução – de caráter precária, com um espantoso número de palafitas e palhoças –, a multiplicação de cortiços na região do Centro Histórico da cidade foram processos que, entre outros, revelam a pobreza urbana ludovicense e a forte tendência à periferização que se seguiu nos períodos seguintes (Ferreira, 2014).

No período pós-segunda-guerra, o Projeto Nacional de integração e modernização do território brasileiro (Santos e Silveira, 2001 [2021]), irrompe a inercia na qual São Luís estava inserida desde a falência de sua indústria têxtil (Santos, 2021), mas o impulso modernizante vivenciado por São Luís não foi capaz de recolocá-la como protagonista entre as cidades brasileiras. Em decorrência da estruturação produtiva do país, que ocorre sobre o espaço herdado, concentrou as atividades industriais nas regiões Sul e Sudeste pelas estruturas espacial existente, pelos acordos políticos das elites econômicas e políticas e pelo contingente populacional necessário para a realização industrial de caráter fordista das indústrias pesadas típicas do capitalismo tardio que alcança a formação socioespacial brasileira.

O Maranhão, em contrapartida, conserva-se na periferia econômica do Brasil, participando da economia mundial como um estado agroexportador. Nesse cenário, o capital agroindustrial avança sobre o campo maranhense, gerando sucessivas ondas de expulsão de trabalhadores rurais (Cruz, 2022), fato que explica o inchaço populacional de São Luís e seu caótico cenário habitacional.

A população residente em São Luís aumenta consideravelmente, entre 1950 e 1970, passando de 119.785 – 79.731 correspondia a população urbana e 40.054 correspondia à população rural –, para 265.486 habitantes – 205.413 residam na área urbana de São Luís e 60.073 nas áreas rurais – (IBGE, 2010). Em busca de terras baratas em que pudesse sobreviver das atividades que lhes eram comum (o cultivo da terra e a criação de animais) parte dos camponeses que migravam para a capital do estado buscam abrigos na zona rural de São Luís, o que explica o crescimento tanto da população urbana quanto rural nesse período e o que também explica a forte herança campesina presente na cultura ludovicense e nos dar pistas para entender os altos índices de moradias em situação de déficit habitacional tanto nas regiões urbanas quanto rurais de São Luís, sobretudo o grande número de habitações rústicas e improvisadas¹⁶.

No que se refere ao Centro Histórico, houve sem dúvidas um relativo abandono das edificações coloniais, o enfraquecimento do comércio, em decorrência da falência do Cais da Sagração e do deslocamento das firmas para áreas próximas a Estrada de Ferro Teresina-São Luís (Andrés, 2006, Burnet, 2012, Ferreira, 2014). Cabe ressaltar que o centro nunca deixou de ser um lugar de moradia, apesar de abandonado por parte da população de maior renda; os trabalhadores pobres, servidores públicos, pequenos comerciantes, pescadores e migrantes permaneceram ali, ou ocuparam as áreas adjacentes criando uma rede de relações cotidiana, desenvolvendo o comércio e os serviços para atender suas demandas diárias. Continuaram, neste sentido, a construir o seu cotidiano naquele lugar (Ferreira, 2014; Cruz, 2022).

Entretanto, com a saída da população de maior renda, iniciou-se um processo de precarização e degradação das estruturas urbanas do CHSLS, pela ausência de investimentos estatais e pela estigmatização dos bairros centrais, que passam a ser vistos como espaços marginais, perigosos e arcaicos, processo observado desde a década de 1930, mas que ganha

¹⁶ As habitações rústicas são entendidas como aquelas “sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade. Exemplos: taipas sem revestimento e madeira aproveitada”. Já domicílios improvisados são classificados como aqueles “locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia. Exemplos: prédios em construção, viadutos, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc.” (FJP, 2021)

relevo no fim da década de 1960, quando surgem novas materialidade que indicam outro eixo de valorização e expansão da cidade. Assim, pode-se dizer que o Centro Histórico conhece um processo de obsolescência espacial (Santos, 1994)

Frente ao crescente número de pobres urbanos, muitos desses camponeses e quilombolas migrantes de municipais rurais do estado (Cruz, 2022) sem garantia habitacional adensavam os cortiços localizados no Centro Histórico, muitos destes, décadas mais tarde, passaram a ser autodeclarados como ocupações urbanas pela perda do caráter contratual com o senhorio do então cortiço (Chaves, 2023). Portanto, após a década 1950, a cidade antiga ganha novos conteúdos, a partir dos novos usos comerciais ligados às demandas da população local, das relações de vizinhança, mas principalmente pela nova configuração habitacional, como veremos no Capítulo III.

Podemos concluir que, entre 1950 e 1969, o Estado foi o maior responsável pelo crescimento da cidade e seus desdobramentos. O aumento da pobreza e o aprofundamento do déficit habitacional, foram consequência do tipo de planejamento realizado pelo Estado em suas diferentes escalas de gestão. De posse das ferramentas de planejamento e ordenamento urbanos, orienta o crescimento da cidade, por meio do direcionamento das infraestruturas urbanas e a aplicação das políticas públicas que geralmente ocorrem de acordo com os interesses dos agentes hegemônicos da economia e da sociedade (Santos, 2020 [1996]).

A aplicação do orçamento público em infraestruturas e os investimentos estatais visam atender primeiramente as demandas das grandes firmas e dos grupos hegemônicos, enquanto a fragilidade das habitações dos pobres e os graves problemas de saneamento e habitabilidade são ignorados. Trata-se, portanto, do início de uma urbanização corporativa (Santos, 1993 [2020]), que endereça os investimentos públicos de acordo com os interesses privados, que se segue em São Luís até o período atual.

Em decorrência disso, entre 1960 e 1969, dados sobre a questão habitacional demonstravam a gravidade e a urgência da questão, 60 % dos domicílios eram de caráter precário, construídos de materiais não duráveis destes, 55% eram de taipa, 1/3 com piso de soque e 1/4 com cobertura de palha. Além disso, o número de domicílios tipo palafita somava mais de 20 mil unidades, em um universo de 120 mil domicílios, ou seja, 1/6 das moradias e, apenas 40% dos domicílios eram de alvenaria (Ferreira, 2014), o que não é suficiente para afirmar se possuíam ou não os requisitos básicos para habitabilidade, mas é um indicativo de maior padrão construtivo. Ribeiro Júnior (1999), aponta que, em um universo populacional de

251.389 habitantes, cerca de 40mil moravam em palafitas (Ribeiro Júnior, 1999), dados que indicam a pobreza urbana ludovicense, o baixo padrão de vida que nitidamente refletia os baixos salários e desigual distribuição de renda.

Com o fim da década de 1960, “a ocupação e produção do espaço em São Luís mudou em relação ao Corredor Centro Anil, uma vez que o Estado enfatizou sua ação frente aos meios de circulação materiais, tornando viável a reprodução do espaço urbano via incorporação de novas áreas” (Ferreira, 2014, p. 52), por meio da construção de novas materialidades, que impactam sobremaneira a organização espacial e social da cidade.

Os novos eventos que aportam no território a partir de 1969 marcam o fim do período que se iniciou em 1950; os novos vetores de crescimento urbano, verdadeiras próteses territoriais, foram indispensáveis para reorganização urbana e consequentemente habitacional ludovicense. Um novo período surge, com imperativo ainda maior de modernização, que de fato iria se realizar nos moldes capitalistas nas décadas subsequentes, sob um ideal e uma agenda desenvolvimentista, em acordo com a tendência nacional. Os agentes urbanos, sobretudo o Estado e, posteriormente, o capital imobiliário começam a despender esforços para transpor os limites naturais do território ludovicense e ocupar outras regiões do município, não necessariamente contiguas ao antigo centro.

Posto isto, elencamos três principais materialidades que marcaram o início de um novo período, que será abordado no tópico a seguir: *i*) a construção da primeira ponte sobre Rio Anil, Ponte Governador Newton Bello, em 1969, que possibilitou a construção dos bairros Maranhão Novo (1970), Ipase (1975) Cohama (1975) – bairros criados a partir de financiamentos habitacional, destinados às classes médias, como vemos à frente; *ii*) a construção da Ponte José Sarney (ponte do São Francisco), também sobre o Rio Anil, que possibilitou a expansão da cidade em direção ao litoral norte; *iii*) a construção da barragem do Bacanga que permitiu o acesso, por via terrestre, ao setor Oeste do município, ligando-o ao CHSLS por meio do ramal sul da BR-135, tornando viável a construção do Porto do Itaqui (1973).

2. O planejamento desenvolvimentista e os desdobramentos no setor habitacional de São Luís: uma cidade cindida (1970 e 1989)

Para acomodar os homens e as mercadorias da indústria, construíram outra cidade, moderna e veloz, para além das pontes. Hoje, vive uma cidade dentro da outra: a metrópole traçada segundo princípios funcionais abraça, em anéis

viários, a colônia fundada sob leis justas e consagradas e ambas contemplam o seu reverso, os subúrbios sem limites da Jamaica brasileira (Lopes, 2008, p. 11).

Uma São Luís dividida mostra para que lado a burguesia migrou, após a construção das pontes de São Francisco e Bandeira Tribuzzi, abrindo assim o caminho para que fossem construídas mansões à beira das praias, e bonitos prédios na zona do Renascença e, mais recentemente, nos anos 2000, observa-se a valorização das zonas Ponta do Farol e Ponta d' Areia, verticalizando essas áreas de forma rápida; do lado oposto situa-se a barragem do Bacanga, onde cresce a população pobre da cidade, seja por loteamentos ou apropriações indevidas, e onde se radica a maior parte dos imigrantes do interior do Maranhão. Visivelmente uma cidade separada por ricos e pobres. (PETRUS e VASCONCELOS, 2017)

Iniciamos esse tópico com duas citações que fazem menção a eventos importantes que aportaram como verdadeiros vetores de transformação e expansão do território ludovicense. A construção da Ponte José Sarney (1970), da Barragem do Bacanga (1973) e da Ponte Bandeira Tribuzzi (1980) permitiram que a cidade de São Luís se expandisse em outras direções (Figura 6), superando os limites naturais, que até a década de 1960, dificultava a ocupação e a circulação da população para além dos Rios Anil e Bacanga (FERREIRA, 2014). Ganha força, a partir desses eventos, os processos de especulação imobiliária diante da valorização das terras localizadas entre as áreas urbanas já consolidadas e os novas manchas urbanas que seguem a medida que novos empreendimentos se instalam na região Itaqui-Bacanga, assim como na região oposta: litoral norte da cidade.



Figura 6 - Vetor de crescimento urbano de São Luís entre 1970 e 1990
Elaboração própria

Essas novas materialidades possibilitaram o adensamento de outras regiões da cidade e o surgimento de novos bairros com uma arquitetura moderna muito diferente da arquitetura colonial deteriorada pelo tempo e das suas ruas com calçamento de pedra do centro da cidade. Houve uma significativa expansão do setor de comércio e serviços, com a construção de hotéis, restaurantes, bares, instituições de ensino e hospitais privados e públicos de alta e média complexidade, facilitados com a criação de fluidez territorial financiada com recurso público. O Estado prepara a cidade para uma onda de modernizações.

Abriu-se largas avenidas aptas para o tráfego de automóveis, para a circulação de mercadorias e acesso aos novos e modernos serviços. Ergueu-se em apenas duas décadas uma cidade nova, moderna e acelerada que servia a uma nova classe média consumidora e que em nada se assemelhava com o núcleo antigo de São Luís (Santos, 2021). Por outro lado, a construção da Barragem do Bacanga possibilitou a expansão do setor industrial sobre áreas rurais e o surgimento de uma enorme periferia urbana que revela uma segunda face da modernização seletiva e conservadora do território maranhense.

Para a construção da “cidade nova”, houve uma demanda de trabalhadores que morassem próximo. Somado a isso, uma onda de expulsões de trabalhadores das zonas rurais de São Luís ganhava força com a modernização seletiva que avançava sobre o território (Cruz, 2022), assim, notasse um outro fluxo populacional das zonas rurais do município para a região central.

O período inaugurado a partir de 1970 já nasce sob o governo autoritário, deflagado pelo golpe militar de 1964, o que reverberou numa reorganização verticalizada do território brasileiro, conduzida pelo Estado, sob o interesse de corporações nacionais e multinacionais. Inicia-se, portanto, um planejamento conservador que visava alcançar resultados econômicos e erradicar os entraves à esta meta. Para isso, houve um verdadeiro amordaçamento das organizações dos trabalhadores e uma redução das garantias salariais resultando na precarização da massa trabalhadora, tanto no campo quanto nas cidades (Cruz, 2022).

Com uma visão objetiva sobre um território nacional, tão diverso e carente, o Estado autoritário não quis propor soluções para as mais graves problemáticas sociais, como o do déficit habitacional. Apesar da criação do BNH e do SFH, a construção de milhares de unidades habitacionais, sem uma coerência executiva na implementação da política pública, resultou no fomento do mercado imobiliário com subsídio estatal e a criação de programas financiamento habitacional que não contemplava a base de trabalhadores pobre submetidos a formas precárias de moradias nas cidades brasileiras que, a largos passos, se modernizavam e urbanizavam (Rodrigues, 1988; 2022).

Nesse período, avança o setor da construção civil nas cidades, gerando empregos e subempregos em sua maioria de caráter temporário e com salários irrisórios. Já nas áreas rurais o capital continuava avançando sobre o campo, em função de uma desconcentração das atividades produtivas e industriais que, até então, concentravam-se nas Regiões Sul e Sudeste e passam a enxergar as regiões Norte e Nordeste como uma nova fronteira para a agroindústria, a partir das políticas de integração nacional que direcionaram esforços para a industrialização e modernização dessas regiões (Barbosa e Almeida, 2013). Nesse contexto, segue o processo de periferização da capital maranhense, com um intenso processo de migração de trabalhadores rurais expulsos de seus territórios devido a violenta destruição de seus modos de vida pelo avanço predatório do capital sobre o campo.

Grande parte desses trabalhadores que buscavam em São Luís novos postos de trabalho e melhores condições de vida, passam a ocupar a região do Itaqui-Bacanga, surgindo

assim enormes bairros periféricos habitados por uma população com baixa escolaridade que compõem uma massa de trabalhadores não especializados que se submetem à trabalhos precarizantes nas indústrias e na construção civil. Pequenos agricultores, criadores de animais, roceiros e pescadores passam a aprender novos ofícios para sobreviver no meio urbano.

As modernizações pelas quais o território ludovicense passou ao longo das décadas de 1970 e 1980, caracteriza a transição entre o período técnico e o período técnico-científico-informacional. Na escala nacional, observa-se conteúdos científicos e informacionais na constituição dos territórios desde a década de 1970, entretanto as características espaciais e sociais dessa nova expressão do meio geográfico só se torna hegemônico na capital maranhense na década de 1990. Nota-se que, ainda hoje, o meio técnico-científico-informacional não se impõe da mesma maneira à totalidade do território brasileiro, tão pouco ocorreu ao mesmo tempo em todos os lugares.

A transformação do meio geográfico acontece à medida que os lugares incorporam os elementos do período da globalização, isso acontece com certa defasagem temporal, pois cada lugar possui uma herança territorial, isto é, formas e conteúdo que condicionam como os eventos da globalização serão integrados ao meio (Santos, 1996; Santos e Silveira, 2001 [2021]). Assim, enquanto na década de 1970 já se podia observar a cidade de São Paulo como um meio técnico-científico-informacional, é apenas na década de 1990 que, de fato, podemos entender São Luís como um meio técnico-científico-informacional.

A década de 1970 foi também o marco na inversão populacional do Brasil, a partir dessa década as áreas urbanas passam a abrigar a maior parte da população nacional, o que nos leva a concordar com Santos (2020 [1993]), quanto nos fala que a urbanização, sob a presença de objetos e ações modernos, acelera a globalização. No Brasil, observamos que o meio técnico-científico-informacional, expressão espacial da globalização segundo o autor, se faz notar ao mesmo passo que as cidades alcançam maiores taxas de urbanização. Fato observado também na escala estadual, na década de 1990 é que o Maranhão passa a ser um estado majoritariamente urbano, mesma década que o meio se torna propriamente científico e informatizado, como a maior concentração populacional urbana em sua capital, São Luís (IBGE, 2010),

Por sua vez, São Luís representa a maior concentração populacional do estado devido a capacidade de atração inerentes às grandes cidades: por concentrarem serviços e serem um espaço de maiores possibilidades de ocupação e obtenção de renda, possuem uma força de atração populacional (Santos, 2020 [1993]). Assim, entre 1970 e 1980 a população ludovicense

passa de 270.651 para 460.320 habitantes (IBGE, 2010), grande parte desses novos moradores recém-chegados passam a compor as periferias ludovicenses.

A difusão de uma nova modernidade, com a dispersão territorial de indústrias, dinâmicas, as transformações técnicas-científicas das atividades agrícolas, a diversificação do setor de comércio e de serviços, a modernização dos sistemas de comunicação e transportes, e a difusão do meio urbano – com transformações de metrópoles regionais em metrópoles nacionais e o surgimento de inúmeras cidades médias –, marcam o Brasil nesse período, com uma nova divisão do trabalho e a valorização do modo de vida urbano (Santos e Silveira, 2001[2021]). São Paulo consolida-se como o centro de comando do Brasil, graças a sua capacidade de “produzir, coletar, classificar, informações próprias e dos outros, e distribuí-las, e administrá-las de acordo com seus próprios interesses” (Santos, 2020 [1993], p. 59; Silva, 2002), e o Maranhão, por seu turno, preserva-se como um estado agroexportador de *comodities*, prevalecendo em seu território as atividades do setor primário e, em sua capital, as atividades do setor de comércio e serviços.

Atravessado pelo regime militar e imbuído numa ideologia desenvolvimentista, as décadas de 1970 e 1980 são marcadas por um planejamento urbano tecnocrático voltado para o desenvolvimento econômico, por meio de planos e políticas desenvolvimentista e de controle social. No caso de São Luís, observamos que a ação do Estado corroborou para a fragmentação territorial, uma vez que a estrutura colonial do antigo centro não se encaixava com a necessidade de fluidez e acumulação necessária para realização do ideário de desenvolvimento traçado. Assim, consideramos que nesse período a cidade fora cindida em duas: uma cidade antiga, acompanhada de uma periferização em curso; e uma cidade nova, que a cada momento se elitiza mais.

Estamos falando, portanto, de fragmentação e segregação de classe e renda que se revelada sobretudo na forma de morar, mas também nos serviços ofertados à população das diferentes frações da cidade. A cidade emergente, que passa a abrigar os estratos sociais de maior renda, é privilegiados pelo grosso dos serviços públicos e uma infraestrutura urbana mais completa e moderna, além de contar com o mercado imobiliário formal, muitas vezes a partir do sistema de financiamento junto ao Estado, para a aquisição de uma moradia via mercado, com padrões satisfatórios de habitabilidade. Aí, moradia é mercadoria, entra na órbita do consumo. Já a porção do território que compreende as ocupações mais antigas, assim como a recente periferia que se estende para o sul do território, ocupada pelas camadas mais pobres,

recebem irrisórios investimentos em infraestrutura urbana, em sua maioria endereçados ao desenvolvimento das atividades produtivas e não às demandas sociais.

Tomamos como base de análise desse período a conjuntura política que, ao nosso ver, orienta em maior ou menor grau a organização de todas as cidades brasileiras. Assim, entendemos que com a derrocada do regime militar e a reorientação da política urbana, chega ao fim o segundo período elencado nesse trabalho para compreensão do processo de urbanização de São Luís e a evolução da configuração habitacional.

Nos primeiros anos do Regime Militar vigorava um sentimento de euforia, tanto na escala nacional, como no estado do Maranhão, pela expectativa de desenvolvimento econômico a partir da criação dos Planos Nacionais de Desenvolvimento (PND)¹⁷, que surgiram com a promessa de impulsionar a economia que passava por um momento de estagnação (Vasconcelos, 2014). Os PNDs, visavam uma desconcentração produtiva, na qual a Região Nordeste juntamente com a Região Norte passariam a ser o “carro chefe” de investimentos em grandes projetos industriais baseados na exploração do ferro, aço, celulose e alumínio. Assim, entre os anos de 1975 e 1979,

abriu-se um novo ciclo de desenvolvimento, onde a periferia nacional (regiões Norte e nordeste) passavam à condição de protagonistas. Nesse processo, as oligarquias regionais e locais tiveram papel decisivo articulando os interesses transnacionais, regionais e locais [que] permitiu a instalação de megaprojetos industriais hegemônico pelo Programa Grande Carajás (PGC), no bojo do qual o Maranhão se reestrutura e volta a se inserir na dinâmica do capitalismo internacional como corredor de exportação de minério de ferro (Barbosa e Almeida, 2013, p. 41).

Com objetivo de sustentar a dinâmica econômica nacional, em meio a um cenário de crise externa, investimentos públicos foram direcionados a Região Nordeste, para a implementação de polos de desenvolvimento agroindustrial e industrial em diversos estados, como o polo de fertilizantes de Sergipe; o polo petroquímico de Camaçari, na Bahia; o complexo minero-metalúrgico, no Maranhão, pela então Companhia Vale do Rio Doce; o complexo da Salgema, em Alagoas, e a produção de alumínio também no Maranhão (Araújo, 1997; Santos e Silveira, 2021 [2001]) tais eventos foram responsáveis por uma nova divisão regional trabalho e uma reorganização das cidades e do campo.

¹⁷ Na década de 1970 foram executados dois Planos Nacionais de Desenvolvimentos. O primeiro (1972 a 1974), entrou em vigor no período do “Milagre Brasileiro” e teve sua conclusão em meio a uma crise do setor petrolífero, quando se iniciou o segundo PND, que tinha como objetivo principal o enfrentamento da crise do petróleo, por meio do desenvolvimento econômico, mas o plano chega ao fim, em 1979, durante uma segunda crise do petróleo (Vasconcelos, 2014).

O estado do Maranhão, inserido na lógica de desenvolvimento da Amazonia, abraçou a ideia de “promover a modernização do setor primário, mediante investimentos empresariais e da abertura das terras disponíveis a projetos de colonização”. Essa escolha política pautou-se na “ocupação racional e ordenada de terras” que visava disciplinar a ocupação espontânea da fronteira agrícola que vinha crescendo na região da Pré-Amazônia maranhense” (Araújo, 2010, p. 167). Tal postura do Estado corroborou mais uma vez para a concentra das terras nas mãos dos grupos hegemônicos, em detrimento da garantia da reprodução do modo de vida dos pequenos produtores agrícolas, fato que, historicamente, gera a expulsão dos pequenos produtores para as cidades.

Nesse contexto, São Luís, acompanhando a tendência de expansão urbana nacional, conta com novos sistemas técnicos que atendiam às demandas da agroindústria. A construção da Barragem do Bacanga, concluída em 1973, permitiu “a ligação rodoviária entre São Luís e o porto de Itaqui, reduzindo a distância de 36 km para 9 km”. Além de tornar possível “a ocupação imobiliária, decorrente do crescimento da cidade, [pois] os níveis de maré, após a construção da barragem, não atingiriam mais aquelas cotas de inundação” (IBGE, 2024). Esse importante evento que permitiu a expansão territorial de São Luís, abriu o caminho para a implantação de grandes projetos ligados a mineração e metalurgia, como o Complexo Portuário do Itaqui e, posteriores investimentos para a criação da Distrito Industrial.

A capital maranhense passa contar com condições materiais para receber capital externo, criadas pelas ações do Estado sob interesses político-econômicos de uma estreita classe dominante, ligada à produção agroindustrial que visava atender uma demanda do mercado externo. As melhorias territórios necessárias para as realizações capitalistas sempre requer a presença de trabalhadores para construir as próteses territoriais necessárias para a produção e circulação do capital. Em São Luís não foi diferente, houve nesse período grande demanda por mão de obra nos setores da construção civil e nas indústrias que atraia trabalhadores rurais, vindos sobretudo da Baixada Maranhense¹⁸ para a cidade que se expandia de modo acelerado.

Alguns desse trabalhadores com sorte conseguiram ocupar os postos de trabalho subalternizados, mas o setor da construção civil não conseguiu absorver os numerosos

¹⁸ “A microrregião da Baixada Maranhense é uma das microrregiões do estado do Maranhão pertencente à mesorregião Norte Maranhense. Sua população foi estimada em 2006 pelo IBGE em 518.241 habitantes e está dividida em 21 municípios. Possui uma área total de 17.579,366 Km². A baixada maranhense, conhecida também como região dos Lagos e Campos se localizando próximo ao Golfão Maranhense, tendo como característica geográfica a vegetação herbácea alagável pelos rios e lagos daquela região, região essa da qual diversos moradores migraram para São Luís e formaram inclusive o bairro do Desterro”. (CHAVES, 2012, p. 87)

migrantes que se dirigiam a São Luís. Outro fato importante a se mencionar é que os postos de trabalhos em sua maioria eram de caráter temporário, uma vez que estavam ligados a construção de infraestruturas e edifícios. Desse modo, ao findar das obras, os trabalhadores, em sua maioria homens¹⁹, precisavam buscar um outro posto de trabalho. Não nos debruçamos ao estudo sobre a configuração do mercado de trabalho desse período, mas de acordo com a literatura sobre a urbanização da cidade e sobre a questão de moradia, amplamente utilizadas neste capítulo, podemos inferir que os salários pagos a estes trabalhadores eram insuficiente para arcar com as dispensas essenciais, como a providência de uma moradia digna e por não possuírem meios de garantir uma moradia adequada e em áreas de urbanização já consolidada, se dirigiam às áreas periféricas e construam suas moradias de maneira irregular do ponto de vista jurídico e precárias do ponto de vista sanitário e infraestrutural (Lopes, 2008; Burnet; 2012; 2011; Ferreira, 2014, L. Santos; 2021; Chaves, 2023).

Neste contexto, destacamos ainda o Projeto Grande Carajás (PGC), que demandou uma grande quantidade de trabalhadores em suas diferentes fases, corroborando para o crescimento populacional da cidade que chegou a 695.199 habitantes em 1991 (IBGE, 2010). Segundo Cruz e Antipon (2022, p. 1022), a partir de 1970,

[...] a área que compõe hoje a Região Metropolitana da Grande São Luís tem recebido uma série de incentivos à modernização, a qual o sentido majoritário tem sido atender aos interesses hegemônicos. Vários são os vetores aportados na cidade, oriundos desta modernização brasileira que planejou a execução de grandes projetos na Amazônia Oriental [...]

O Projeto Grande Carajás (PGC) foi implementado nos estados do Pará e Maranhão, caracterizando como um dos maiores empreendimento do país, permitindo a integração de parte da produção nacional e o escoamento mineral e agroindustrial para o mercado mundial, por se constituir um empreendimento multimodal, abrangendo hoje cerca de 990 km²; conta diversas infraestruturas, como estrada de ferro, usinas de energia, polos agrícolas, sistema de comunicação e ligação a um importante porto do país, o Porto da Ponta da Madeira, em São Luís (Barbosa e Almeida, 201; Brasil, 1980; Coelho, 2015).

O déficit habitação vigora nesse período, a irregularidade fundiária e a precariedade habitacional, sobretudo pela falta de saneamento e pelas inúmeras áreas de palafitas e favelas

¹⁹ Cabe ressaltar que, mesmo o acesso a trabalhos subalternizados, de caráter temporário e sem seguridade trabalhista, existe uma parcela ainda mais marginal nesse contexto de expansão desenvolvimentista da cidade. A desigualdades e a precarização da vida é estratificada, assim sendo, as mulheres no contexto aqui discutido, eram, como ainda são, uma parcela da sociedade submetidas a desigualdades ainda maiores, sobretudo no mundo do trabalho.

(Gomes, 2001). Não obstante, as demandas por transporte, saúde e educação também não foram contempladas, agravando a vulnerabilidade social das populações pobres, que historicamente construíram as estruturas da modernização nacional no território ludovicense, mantida em situação subalternizadas, sem desfrutarem das benesses econômicas derivantes da modernização. Nota-se também um agravamento dos problemas de cunho socioambiental, já que, para se instalarem, as corporações alisam o território, eliminando as deseconomias espaciais, ou seja, desmatam, degradam o solo, poluem as águas, expulsam populações locais, a fim de realizar os interesses corporativos. (Santos, 1990; Santos, 1993 [2020]).

São Luís apresentava uma grande força centrípeta capaz de atrair para si a população pobre oriunda de outras regiões do estado. Por ser a maior cidade do Maranhão, torna-se o principal destino dos trabalhadores em busca de ocupação e renda. Sobre esse processo, Santos (2020 [1993]), nos fala que, nos países subdesenvolvidos, quanto maior uma cidade, maior também sua capacidade de atração da população pobre, dessa maneira, São Luís se constituiu também como um território da pobreza no estado do Maranhão. Esse fenômeno, resultante de uma tendência global da época, embora dinamizado por outros fatores na escala local, compõe o que Santos (1999) define como pobreza estrutural que não é nem local nem nacional, mas sim global, de modo que há uma disseminação planetária e uma produção globalizada da pobreza (Santos, 1999, p. 10).

Para Maricato (1996), tratar-se-ia de um processo de urbanização que é uma máquina de produzir favelas, uma vez que se liga fortemente ao processo desterritorialização da população do campo que se somam aos trabalhadores urbanos, competido pelos baixos salários, em ocupações muitas vezes de caráter precário, necessárias para a acumulação capitalista. Em São Luís, a população mais que dobrou, passando de 247 mil habitantes, em 1970, para aproximadamente 500 mil, em 1980, representando um aumento acima de 100%. Já entre 1980 e 1990, houve um aumento de 169 mil habitantes, um aumento de aproximadamente 32% (IBGE, 2010). E, diante dessa nova configuração social, a terra passa a ser objeto de especulação imobiliária, vista como mercadoria dotada de um enorme valor econômico, um passivo especulativo, visada pelos empresários tanto no campo quanto na cidade (Pereira, 2018).

Durante o regime autoritário, o próprio Estado desenvolvimentista atuou na fragmentação urbana, zonas habitacionais segregadas de acordo com o perfil de renda da população. Em 1977, a proposta de um novo Plano Diretor visava a construção de um núcleo residencial destinado para as famílias de maior renda, distante de uma segunda área que seria

destinada para a implantação de projetos industriais, com reserva de áreas adjacentes a Zona Industrial (ZI) que seriam destinadas às classes populares, a partir de intervenções estatais de recuperação e melhoramento dessas áreas (VASCONCELOS, 2014).

Nesse interim, diversos empreendimentos foram sendo implantados na nova Zona Industrial da cidade, demandando uma grande quantidade de mão de obra de caráter temporário, o que levou ao adensamento rápido da região Itaquí/Bacanga, visto o grande quantitativo populacional que chegava na capital do estado. O perfil habitacional da população que se adensava nesse novo eixo era, sobretudo, o de casas populares, oriundas da autoconstrução com baixo padrão arquitetônico e demandantes de serviços básicos, que eram oferecidos pelo Estado de forma parcial, como saneamento, transporte, energia elétrica etc. Houve ainda a construção de alguns conjuntos habitacionais subsidiados pelo Estado, que contavam com melhor padrão arquitetônico e uma gama de serviços comuns mais completa. Essas residências eram destinadas sobretudo aos trabalhadores ligados diretamente às multinacionais que se instalavam no polo industrial do Itaquí (Vasconcelos, 2014; Ferreira, 2014).

Nota-se também a construção de conjuntos habitacionais, por meio de financiamento estatal, segundo Lopes (2008, p. 39), nesse período foram construídos 55 conjuntos habitacionais,

[...] consolidado uma mancha urbana descontínua e espaiada, com a consolidação de conjuntos habitacionais homogêneos (habitações populares no sul –Anjo da Guarda– e classes média e alta nas áreas litorâneas –São Francisco, Renascença, Calhau– propiciou o aparecimento de novas centralidades [...] Este processo culminou com a transferência da sede do poder estadual para a área de expansão no Calhau, instalando-se no Palácio Henrique de La Roque [e] possibilitou também a permanência de vazios urbanos infraestruturados, com a retenção especulativa do solo e, por outro lado, o aumento da situação de informalidade da ocupação do solo urbano, com a favelização. Surgem assentamentos espontâneos [...] consolidando um padrão de segregação do tipo centro-periferia, no qual se estabelecem regiões para os diferentes grupos sociais, com as elites próximas ao centro e ao litoral e as classes populares na periferia [...]

Essa segregação socioespacial da cidade é observada até os dias de hoje. Uma cidade cindida entre a cidade moderna, acelerada e pautada no consumo, e a cidade antiga, dos sujeitos lentos, somente possível pela existência de uma rede de relações sociais edificada no lugar, pela criatividade cotidiana e pelo auto providência de diversas infraestruturas relacionadas à moradia. Segundo Marques (2002, p. 41), “o problema da dualidade do espaço novo e o espaço antigo é atribuído ao Plano Diretor de 1974, que incentiva a verticalização das edificações, acelerando o processo de abandono do Centro Histórico”. Para a autora, não houve

comprometimento político, tão pouco social, com os moradores e usuários do Centro Histórico, fato que levou a uma hegemonia do “lado novo” sobre o “lado antigo”.

Lopes (2008, 111), assevera que a expansão da cidade e parcial abandono do Centro leva a cabo a intenção de separar espacialmente a população de acordo com a renda:

[...] seguindo o padrão dos polos do urbanismo modernista, finalmente será lograda a perseguida segregação social que, incapaz de se realizar nas áreas centrais da cidade, fará a classificação de áreas nobres e populares, através do zoneamento, programando e legislando sobre a separação espacial da população. Assim, enquanto as áreas litorâneas são mantidas fora do alcance dos mais pobres, o restante do novo território é ocupado por dezenas de bairros populares, surgidos às margens das inúmeras avenidas construídas no período. Este procedimento, que relega ao abandono as áreas centrais –com parte delas entregue à proteção do patrimônio cultural–, se volta decididamente para realizar a nova conexão do Maranhão como sistema econômico internacional.

Assim, o acelerado processo de deterioração das estruturas do Centro Histórico relaciona-se também ao esvaziamento do setor habitacional, pois a função de moradia garantia a manutenção cotidiana dos edifícios históricos, colaborando para a conservação das estruturas espaciais, ao passo que as moradias começaram a dar lugar ao comércio, escritórios e consultórios, frações do CHSLS passam a ter caráter administrativo, tornando esvaziadas e suscetíveis a processos de deterioração e marginalização, à medida que o uso residencial começou a se exaurir (Marques, 2002).

Além do contraste entre “cidade antiga” e “cidade nova”, atualmente vemos claramente o contraste socioespacial entre a extensa periferia e o centro econômico que, sem dúvidas, é herança do processo iniciado nos anos de 1970. No mapa a seguir (figura 7), notamos a divisão do espaço urbano ludovicense entre: a) uma estreita região norte rica que concentra uma gama de serviços modernos, como de saúde, educação, alimentação etc., bem como um setor de consumo mais sofisticado, com a presença de *shoppings centers* e luxuosos prédios comerciais e, não por acaso, abriga, proporcionalmente, a maior parcela da população branca da cidade; b) e uma larga região centro-sul pobre, que abriga, de maneira dispersa, o comércio popular (as feiras de bairros e os centros de comércio local), e onde os bens comuns, como água, energia elétrica, transporte e saneamento, são ofertados de maneira parcial, assim como os serviços de saúde e educação. Ali concentram-se as classes populares e, proporcionalmente, a maior parte da população negra (figura 8) de São Luís (Ferreira, 2014; Santos, 2021, Vasconcelos, 2014; Cruz, 2022).

Rendimento Nominal Médio dos Responsáveis por Domicílio (Com e Sem Rendimentos) - 2010

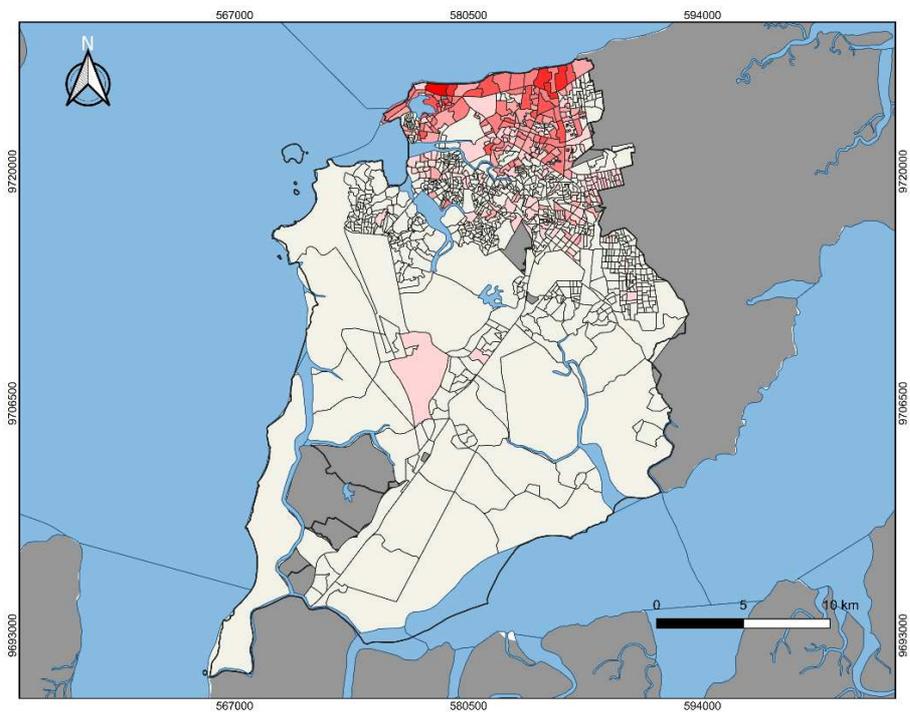


Figura 7 - Mapa de rendimento domiciliar - São Luís (2010)
 Elaboração: Oliveira e Silva, 2024

Proporção de Pretos e Pardos por Setor Censitário em São Luís - MA (2010)

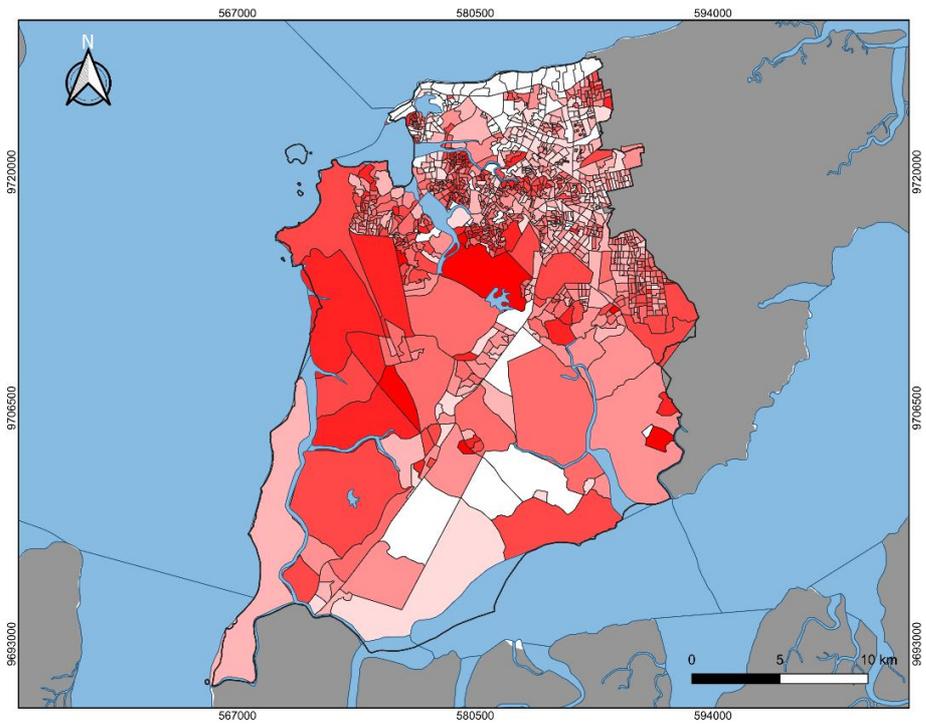


Figura 8 - Mapa de proporção de pessoas pretas e pardas - São Luís (2010)
 Elaboração: Oliveira e Silva, 2024

Quanto à tipologia das moradias nesse período, as construções precárias ainda eram significativas, apesar de ter ocorrido um aumento considerável na construção de domicílios adequados e com utilização de materiais duráveis – os números demonstram que cerca de 40% podiam ser considerados rústicos, ou seja, frágeis, de materiais perecíveis e que desmoronavam quando expostos às mais leves intempéries, ou seja, tratava-se de habitações em condições de risco iminente. O aglomerado dessas habitações conformava as favelas e palafitas (Lopes, 2008; Pereira, 2018) que abrigavam os trabalhadores e trabalhadoras que erguiam e faziam funcionar a cidade.

O aumento das habitações adequadas relaciona-se em grande medida à construção dos conjuntos habitacionais, no nível estadual através da COHAB-MA e a nível federal por meio do SFH/BNH, que gerou uma contínua e desigual valorização do espaço urbano, visto que a produção desses conjuntos demanda a alocação de infraestruturas e a regulação do uso do solo (Ferreira, 2014). A cidade se expande de forma espaiada na direção norte, onde foram construídos oito novos conjuntos (Cohama, Cohaserma, Cohajap, Cohajoli, Bequimão, Angelim, Vinhais e Habitacional Turu), que deram origem a novos bairros à medida que as infraestruturas urbanas foram sendo alocadas ali. Do mesmo modo, ocorreu no setor Leste com a construção de três conjuntos habitacionais. Essas moradias atendiam sobretudo a classe média de funcionários públicos.

Houve construção de conjuntos habitacionais de menor padrão, destinados aos trabalhadores das indústrias e da construção civil, como o conjunto Cidade Operária, construído próximos as indústrias, pois como o nome sugere era destinado aos trabalhadores desse setor; foram construídas 7.500 unidades. (Ferreira, 2014). Outra área destinada a construção de conjuntos populares foi o bairro do Anjo da Guarda, no eixo Itaqui-Bacanga, reservando moradias para os trabalhadores da região portuária e das indústrias adjacentes (Lopes, 2008).

As ações do BNH, voltadas para o saneamento, foram realizadas “pela pressão de um setor da construção pesada, diretamente interessado nas grandes obras de saneamento a serem contratadas pelo estado”, diante disso, a prestação desse serviço aconteceu sem um compromisso social, mas sim, sob os interesses dessas firmas e atendendo apenas alguns seguimentos sociais. Nos espaços de moradia da população mais carente, o tratamento de água e esgoto era ausente. Não obstante a precariedade habitacional e à falta de saneamento básico, era comum observar, na imprensa escrita da época, reportagens sobre conflitos entre moradores, grileiros e pretensos donos em torno da propriedade dos terrenos urbanos de São Luís. Títulos como “Tiroteio, espancamento, sangue e prisões no São Bernardo” (Jornal Pequeno, 8/05/1981)

e “Policiais armados derrubam armações de casas no bairro da Floresta” (Jornal Pequeno, 25/05/1981) eram destaques comuns nas primeiras páginas (PEREIRA, 2018). Todos os dados apresentados até aqui revelam o caráter seletivo das modernizações que alcançam o território ludovicense, que beneficiam parcialmente a cidade, há vista que se aprofunda a pobreza e se instituem a segregação espacial, gerando espaços marginalizados vulneráveis à diversas violências.

O alargamento do circuito inferior da economia urbana foi outro desdobramento do crescimento demográfico e da modernização conservadora do território, resultado da oferta insuficiente de empregos e dos baixos salários que atrelado a produção especulativa da cidade, a e falta de acesso às terras, o que obriga uma parcela da população a criar formas de produzir renda para sobreviver na cidade, fato comum nas cidades dos países subdesenvolvidos.

A alta densidade demográfica, as extensas periferias fruto da autoconstrução e as diferentes formas de trabalho do mercado informal marcam a capital maranhense até os dias de hoje. Estabeleceu-se, após 1970/80, nos novos bairros, mas também no Centro Histórico, uma ordem local (Santos, 2020 [1996]) que permitiu uma divisão do trabalho e a garantia de serviços como energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento, além de criarem áreas de vivência e para o lazer, constituindo o que Rizzatti (2020) denomina como tecnologias da sobrevivência.

Segundo a autora, o conhecimento que possibilita a construção de infraestruturas urbanas necessárias para a sobrevivência dessa parcela da população brasileira está intimamente ligado ao seu cotidiano. Pois, sem o apoio do poder público e sem condições de acessar o mercado formal de moradias, essa população se vê obrigada a construir suas próprias residências e, muitas vezes, a de seus familiares e vizinhos. Isso só é possível devido ao conhecimento adquirido ao longo da vida pela relação de trabalho, visto que as principais atividades remuneradas exercidas pela população, sobretudo do gênero masculino, de baixa renda no Brasil, está ligada ao setor da construção civil (Rizzatti, 2020).

Enquanto a autoconstrução possibilitou a reprodução da classe trabalhadora nas periferias emergentes durante esse período, no Centro Histórico foram os cortiços e as ocupações irregulares de edifícios abandonados que se tornaram abrigo da população em situação de déficit habitacional. O Centro, por já ser um espaço urbano consolidado, não era foco dos interesses corporativos, uma vez que eram numerosos os edifícios e casas térreas que, desvalorizadas pelo processo já descrito aqui, não eram de grande interesse do capital

imobiliário, nem das classes abastadas, que no período desenvolvimentista ansiavam por áreas modernas.

Assim, o estoque de moradias da área central abrigava parte daqueles que chegavam à capital ludovicense em busca de trabalho. Sem dúvida, os saberes dessa população foram fundamentais para adequar os espaços dos edifícios históricos às demandas da vida cotidiana. A provisão de água potável, a instalação elétrica necessária e os reparos infraestruturais eram realizados pelos moradores das próprias ocupações, ou pelos responsáveis pelos cortiços. Se por um lado, durante esse período o CHSLS não contou com investimentos robustos no setor de moradia, houve políticas voltadas para a preservação patrimonial e cultural que afetam a dinâmica desse espaço, inclusive o setor de moradia.

Segundo Silva (2010, p. 17), “a crescente competição entre os lugares no processo de atração de investimentos e de moradia da população fez com que os antigos centros perdessem centralidade, tornando-se um tanto quanto esvaziados e [...] ideologicamente taxado de decadente”. A autora problematiza a ideia de decadência a partir dos estudos de Villaça (1998, p. 283), apontando que, nos anos de 1980, os principais centros antigos brasileiros estavam quase totalmente ocupados pelas classes populares e, aquilo que geralmente “se chama ideologicamente de ‘decadência’ do centro é tão somente sua tomada pelas camadas populares”.

Foi sob essa ideologia da decadência, mas também sob a identificação do quadro de esvaziamento e deterioração, que a maior parte das ações de “revitalização” e preservação ao redor do mundo se realizou. Em São Luís a deterioração da estrutura física do Centro Histórico, como já mencionamos, é resultado do que Silva (2010), chamou de “produção do esvaziamento urbano nos centros históricos”. Na Região Nordeste esse processo é consequência direta do modo de expansão da cidade, para autora

[...] a ociosidade do estoque edificado se deve tanto à falta de instrumentos urbanísticos quanto às facilidades promovidas pelo poder público municipal para a criação de novos centros, mediante a alteração das legislações urbanísticas, que remetem ao incentivo de edificações verticalizadas e multifamiliares, em direção à orla marítima (Silva, 2010, p. 17).

A solução proposta para o estado de arruinamento do centro antigo foi a mudança funcional daquele espaço que, mesmo estando ocupado, fora ideologicamente apresentado como abandonado. Dessa maneira se torna recorrente a utilização, especialmente pelo poder público, dos “propalados programas de revitalização, acompanhados pesadamente pelo discurso da urgência de proteger a cultura e resgatar a história nos efeitos de um presente com

um passado que deveria ser tombado e preservado (Silva, 2010, p. 18). Assim, os centros históricos foram gradativamente (re) ocupados e refuncionalizados, por meio dos eventos normativos e pelas novas estratégias mercadológicas, sobretudo a partir da segunda metade da década de 1980. Até esse período, pouco foi feito para de fato resolver os problemas relacionados à precariedade das estruturas físicas das habitações, à subutilização arquitetônica, à falta de empregos e a crescente pobreza.

Portanto, consideramos que a degradação do Centro em grande medida deriva da decisão política: o abandono estatal, o esvaziamento administrativo e a falta de investimento em serviços urbanos para aquela fração do território culminou no estado de parcial abandono e arruinamento estrutural do CHSLS. Somente com o início do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), em 1981, que uma visão mais abrangente de preservação é proposta:

trata-se de um programa que [tinha] por objetivos propiciar a manutenção do uso residencial nas áreas do Centro Histórico; intensificar a diversidade de usos, incentivar as manifestações culturais e educacionais, restaurar e preservar o Patrimônio Arquitetônico e Ambiental Urbano do Centro Histórico, promover a revitalização econômica do comércio varejista; adequar as redes de utilidades, serviços e logradouro; dinamizar as atividades portuárias tradicionais, garantir um processo permanente de avaliação crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís e assegurar o compromisso político da administração pública quanto à inclusão dos temas relativos à restauração e à conservação dos bens culturais no plano de Governo Estadual e Municipal (Marques, 2002, p. 45).

Apesar da proposta apresentada ser bastante completa e com enorme potencial de elevar o Centro Histórico de São Luís há um espaço diversificado, priorizando usos de interesse da população local, proporcionando uma rede de serviços aos moradores e frequentadores, além de fomentando a economia local, na prática o referido Programa enfrentou várias dificuldades de implementação e descontinuidades por ausência de recursos.

O PPRCHSL contou com seis etapas, chegando ao fim no ano de 2006. Como o setor de habitação possuía certa centralidade, foi elaborado um robusto subprograma voltado exclusivamente para o setor de moradias. Entretanto, quando avaliamos a implementação dessa política pública, observamos que os maiores investimentos se voltaram para o turismo – diante do interesse nacional e do governo local de inserir São Luís na rota turística das cidades históricas (Silva, 2010). Assim, o valor comercial do espaço, o valor comercial da paisagem, por sua bela arquitetura se sobrepõe às demandas populares por moradias.

A primeira etapa do Projeto Reviver (como ficou conhecido a 4ª fase do PPRCHSL), fora voltada para a

[...] restauração, reforma e ampliação da Feira da Praia Grande, recuperação de imóvel para sediar o Albergue do Voluntariado de Obras Sociais e a Recuperação do Beco da Prensa e da Praça da Praia Grande [além da] restauração de prédios históricos (muitos destes eram prédios destinados ao serviço público), a criação de redes subterrâneas [...]

Na segunda etapa do projeto houve uma descontinuidade administrativa, e paralisação dos projetos de revitalização urbana diante das incertezas quanto a manutenção da coordenação do programa e a falta de recursos. Chaves (2023, p. 162) explica que devido à ausência de recursos, “os técnicos responsáveis pelo desenho do PPRCHSL tiveram que se adaptar ao contexto político e concentrar seus esforços em pesquisas e projetos, na expectativa de um momento favorável para dar continuidade aos projetos de revitalização”.

Com a paralisação do PPRCHSL, a população e mídias locais, pressionaram os governantes para que o projeto fosse retomado. Diante da pressão popular, com apoio da mídia, o Estado autorizou a retomada do projeto. Havia uma preocupação por parte do corpo técnico com o caótico setor habitacional, desse modo, foram desenvolvidas pesquisas sobre as formas de moradias na área central, as possíveis ações que poderiam ser realizadas em um momento mais oportuno (Chaves, 2023)

Nesse ínterim, foi realizada uma pesquisa sobre os moradores dos cortiços localizados no CH, com a participação de sete assistentes sociais e dois sociólogos que permitiu um aprofundamento nas relações entre a equipe técnica e a comunidade que residia e trabalhava no Centro Histórico. Em decorrência dessa ação, foi incentivada a criação de organização comunitária, surgindo então a primeira associação de moradores do Centro Histórico, importante interlocutora entre os moradores e os executores das políticas públicas (Andrès, 2006).

Em 1985, foi criado o Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís (SPSH), organizado em dois eixos: projetos de habitação; e projetos de apoio ao desenvolvimento comunitário. Em análise do documento da política pública, elaborado pelas então Secretaria de Coordenação e Planejamento (SEPLAN/MA) e Secretaria de Cultura (SECMA), observamos o grau de detalhamento e preocupação do corpo técnico com a situação de precariedade habitacional do centro. O documento apresenta as intervenções públicas realizadas anteriormente na região central, desde ações voltada à preservação

patrimonial até aquelas voltadas aos setores sociais, além de apresentar um importante diagnóstico sobre a contexto habitacional ludovicense da época:

A questão habitacional constitui-se um dos mais graves problemas sociais de São Luís. O déficit atual alcança cerca de 200 mil pessoas que se encontram residindo nas áreas periféricas em condições desumanas. Todavia, existe no Centro Histórico uma rara oportunidade de conjugar as soluções necessárias para preservar o rico acervo de arquitetura urbana e ao mesmo tempo minorar o agudo problema habitacional para um razoável contingente de trabalhadores, que necessita morar perto do seu local de trabalho (Maranhão, 1985, p. 23).

Assim, o relatório apresentado indicava uma possível solução ou diminuição do déficit habitacional: poderia ser realizada pela adequação dos edifícios históricos que em sua maioria já haviam servido de moradias. O documento ainda expõe a abrangência do objetivo da política pública,

[...] proporcionar aumento do nível de renda a estas famílias, através de mecanismos de geração de emprego, assistência e promoção social, a fim de que possam acompanhar a melhoria das condições habitacionais, tornando-se ao mesmo tempo proprietárias de suas residências. Objetiva também assegurar sua participação, inclusive decisória, mediante um processo de gestão comunitária das questões relativas à habitação, emprego e renda, tomado como base das ações da administração pública no setor. Pretende-se, assim, garantir, recuperação, para fins de interesse social, do significativo estoque de área construída e que se encontra subutilizada ou simplesmente arruinada em decorrência dos mecanismos de especulativo imobiliária, mas com potencial para abrigar cerca de (1.000) mil famílias apenas em uma 1ª Etapa (período 1986/90) (Maranhão, 1985, p. 24).

Lamentavelmente, esses objetivos não foram alcançados. Dos 46 imóveis previstos pelo programa para serem reformados e adaptados a fim de servirem de moradias dignas para a população em situação de déficit habitacional da Centro, apenas um foi entregue, em 1993, de forma ocasional, pela necessidade imediata de acomodar 10 (dez) famílias que seriam removidas do prédio após um incêndio seguido de desabamento que teria provocado o completo arruinamento do imóvel” (Chaves, 2023, p. 170). Portanto, essa primeira intervenção para fins de moradia de interesse social realizada no Centro Histórico de São Luís que ficou conhecida como Projeto Piloto, fora empreendida diante de um evento urgente, provocado pela preocupante precariedade das moradias.

Todos os prédios previstos para serem convertidos em habitação de interesse social eram de propriedade privada, a maior parte deles estava abandonada por seus proprietários, ou se encontrava subutilizada. Infelizmente, as ações previstas no SPSH não foram concretizadas e a população formada, sobretudo, por trabalhadores da região, moradores de cortiços e com

renda hipossuficiente para adquirirem uma moradia adequada por via de mercado continuariam em uma situação de moradias subalternizadas. Para Chaves (2023, p. 174),

os obstáculos ideológicos e os interesses dominantes inviabilizaram, mais uma vez, a implementação de uma política habitacional de interesse social no Centro Histórico de São Luís. Devido à política habitacional brasileira ser estruturada com base na produção de moradias nos subúrbios das cidades, e no financiamento de moradias para setores de classe média e classes abastadas, não houve crédito para concretizar os projetos habitacionais.

A falta de vontade política impossibilitou a implementação do SPSH, o que revela a razão do caráter duradouro de déficit habitacional no Centro Histórico de São Luís. Para o autor, a permanência das formas de moradias precárias na região central da cidade tem uma histórica relação como a falta de interesse político em destinar recursos para as onerosas, mas importantes reformas dos edifícios históricos.

Bem sabemos que não há lucros diretos na produção de habitação social nos centros antigos das cidades brasileiras, pois esses espaços não podem ser alisados (Ribeiro, 2013) em favor da produção rentista da habitação, como é feito nas periferias das cidades. Dado o valor histórico-cultural e a rigidez dos tombamentos que protegem os sítios históricos brasileiros, há regras bem estabelecidas para a adequação arquitetônicas dos edifícios tombados. Assim, a reforma de um casarão para abrigar algumas dezenas de família, foge à lógica do mercado imobiliário que, visando sempre o lucro por meio da especulação imobiliária, opta por construir conjuntos habitacionais padronizados, distante do centro em áreas ainda não urbanizadas, sob justificativa de baixo custo para a construção de habitações populares.

Desse modo, constroem-se conjuntos capazes de abrigar centenas de famílias, garantindo o sucesso do negócio junto ao Estado, mas não necessariamente sanando os problemas sociais relacionados ao setor de moradias e ao direito a cidade. Isso corroborou para um espraiamento da cidade, com a criação de enormes espaços vazios entre o centro e os novos espaços de moradia. Fato que corroborou para o aumento da especulação imobiliária e valorização desses espaços vazios, como aponta Ferreira (2014, p. 68),

[...] esses conjuntos se particularizaram pela crescente distancia, em se tratando do Centro Histórico da cidade, o que significava descontinuidade da mancha urbana e favorecimento da especulação imobiliária, em função da valorização dos espaços intermediários entre esse centro onde os mesmos eram implantados

Portanto, o desenvolvimento da macha urbana ludovicense relaciona-se com a perda de centralidade do seu núcleo histórico (Silva, 2010) e só foi viável graças a construção

das pontes sobre o Rio Anil (Ponte José Sarney e Ponte Bandeira Tribuzzi) e da Barragem do Bacanga. Essas obras foram vetores de tamanha importância para o crescimento da cidade que a urbanização de São Luís não se explica sem a análise do período anterior e posterior a construção dessas materialidades. De certo, a desigual distribuição dos equipamentos urbanos e serviços coletivos tiveram forte relação com o arranjo da populacional. A cidade foi organizada de maneira a segregar a população de acordo com a faixa de renda dos moradores.

Outros fatores também influenciaram o contexto habitacional de São Luís. Como já discutido, a política nacional de caráter desenvolvimentista que, em grande medida, orientou as ações dos governos e apoiou o avanço do grande capital (imobiliário e agrícola), implicou no crescimento acelerado e desassistido da população ludovicense, agravando o déficit habitacional e a precarização da vida na cidade. Nesse período, os esforços dos diferentes governos foram direcionados para o desenvolvimento agroindustrial e metalúrgico, com a modernização de alguns setores urbanos, como o de transporte. O setor habitacional fora beneficiado de maneira extremamente seletiva; após 1972, o acesso ao crédito via SFH era destinados sobretudo as classes médias, o que demonstra que as prioridades do SFH não eram o “atendimento ao trabalhador, grande financiador do sistema, e sim o investimento no capital nacional, por meio da indústria da construção civil” (Vasconcelos (2014).

Ao fim da década de 1980, a cidade de São Luís é estruturalmente diferente da cidade que inaugurou a década de 1970. Em vinte anos de história do território uma extensa periferia se consolida ao longo do eixo Itaqui-Bacanga, o Centro Histórico passa por um profundo processo de obsolescência com perda de sua centralidade econômica e administrativa, e surge uma “cidade nova”, uma fração moderna da cidade, espaço luminoso que gera grande contraste quando comparado ao restante do território.

A problemática habitacional torna-se crônica, as paisagens periféricas recobrem a maior parte do território e a questão fundiária ludovicense torna-se um gargalo. O déficit dos serviços de transporte, saneamento, segurança, saúde, educação, lazer e emprego, somado ao aumento crítico de ocupações urbanas, favelas e palafitas (Diniz, 2007), revelam a precariedade da vida urbana da maior parte da população ludovicense.

Já no fim do período e início da década de 1990, a construção de condomínios verticais tornar-se-iam uma tendência, primeiramente como sinônimo de modernidade e voltados a atender as classes médias e alta e, posteriormente, multiplicam-se também os empreendimentos verticais destinados às habitações populares. Com o fim do período ditatorial,

a falência do BNH e o processo de redemocratização nacional, inaugura-se um novo período da urbanização brasileira e ludovicense.

3. A questão habitacional ludovicense no contexto neoliberal (1990-2024)

Ao longo do século, mas sobretudo nos períodos mais recentes, o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com o da pobreza, cujo locus passa a ser, cada vez mais, a cidade, sobretudo a grande cidade. O campo brasileiro moderno repele os pobres, e os trabalhadores da agricultura capitalizada vivem cada vez mais nos espaços urbanos. A indústria se desenvolve com a criação de pequeno número de empregos, e o terciário associa formas modernas a formas primitivas que remuneram mal e não garantem a ocupação. A cidade, onde tantas necessidades emergem não podem ter respostas, está desse modo fadada a ser tanto o teatro de conflitos crescente como o lugar geográfico e político da possibilidade de soluções. (Santos 1993 [2020], p.11)

O último recorte temporal da nossa proposta de periodização, para evolução urbana e a questão habitacional em São Luís, tem início no ano de 1990 e se estende até 2024. Por se tratar de um extenso e complexo período, a nossa análise se deu a partir de dois subperíodos: 1990 a 2008; 2009 aos dias atuais. Ao nosso ver, o que caracteriza esses 34 anos da urbanização ludovicense como um único período é a vigência do neoliberalismo enquanto ideologia política e social, que passa a orientar a política urbana e toda a organização socioeconômica. Vão se implantando vetores da cidade neoliberal, que são discursos, concepções urbanas, mercado de trabalho desregulado e ascensão de uma nova camada de trabalhos precarizados típicos da era digital, desmanche da seguridade social, fragmentação e “condominização”, entre outros. Proliferam novos objetos e novas ações que colonizam o tecido social.

Nas últimas três décadas, notam-se mudanças significativas na produção de moradias na escala nacional: novas áreas urbanas são ocupadas por populações de diferentes classes de rendas, surgem condomínios verticais e ocorre uma notável expansão das periferias e favelas, diante do aprofundamento da pobreza urbana e de um contínuo processo de migração forçada da população do campo para as cidades (Rizzatti, 2020; Cruz, 2022, Santos 2020 [1993]). Segundo Maricato (2001), entre os anos de 1991 e 2000, o número de favelas no Brasil aumentou 22%, com forte expressão nas regiões metropolitanas; na década de 1990, a população metropolitana morando em favelas era expressiva em diversas cidades, como no Rio de Janeiro e Belo Horizonte (20%), em Goiânia (13,3%), em São Paulo (22%), Salvador (30%), Fortaleza (31%) e Recife (46%).

Esses dados nos apontam que nos últimos anos do século XX, as cidades brasileiras demonstravam uma forte tendência à periferização, ao mesmo passo, que se modernizavam e verticalizavam-se. Essa tendência à periferização foi notória em São Luís, sobretudo, entre as últimas década do século XX e a primeira década do século XXI, quando se observa um aumento significativo nos números de assentamentos precários, sobretudo no sudoeste da cidade, na região do Itaqui-Bacanga. Observa-se também que a construção de condomínios verticais se tornam uma tendência, a partir da década de 1990, primeiramente como sinônimo de modernidade e voltados a atender as classes medias e alta, posteriormente, multiplicam-se os empreendimentos verticais destinados a habitações mais populares.

Segundo dados do IBGE (2010), sistematizados por Santos (2021), entre os anos de 2000 e 2010, o número de assentamentos precários na cidade de São Luís passa de oito para vinte e três. Quando levamos em consideração a Região Metropolitana da Grande São Luís, o número de assentamentos precários sobe para trinta e nove territórios, com 61.845 domicílios, abrigando aproximadamente 232.912 pessoas, ou seja, 24,9% da população metropolitana (IBGE, 2010). Esse quadro metropolitano demonstra o avanço da pobreza sobre o território ludovicense, mesmo diante de sucessivas ondas de modernização.

Não obstante ao aumento de assentamentos reconhecidamente precários pelo IBGE e pelos municipais órgãos competentes, segue-se o processo de periferização do Centro da cidade que, oficialmente, não é caracterizado como um assentamento precário, apesar da notável precariedade de inúmeras construções históricas, bem como as vulnerabilidades sociais ali observada. Por ser uma Zona de Preservação Histórica, contar com a titulação de Patrimônio Mundial e com tombamento federal e estadual, o núcleo originário da cidade é atendido pelos serviços urbanos básicos, como coleta regular de lixo, iluminação pública, padronização urbanística e rede de água e esgotamento sanitário, serviços esses que em tese tornaria o Centro um núcleo com os padrões mínimos de urbanidade na cidade. Entretanto, isso não implica dizer que a totalidade dos moradores possuem acesso a rede de água e esgoto, ou que contam com fornecimento de energia elétrica regularizada, ou gozem plenamente do direito habitacional e demais direitos sociais.

Diversas moradias não apresentam condições mínimas de habitabilidade. A falta de ventilação, a pouca iluminação e a irregularidade fundiária certamente caracterizam uma situação de déficit habitacional e precariedade urbana na área central de São Luís. Observou-se, a partir de levantamentos bibliográficos, mas sobretudo durante a realização dos trabalhos de campo, formas alternativas de acesso aos serviços urbanos empreendidas pela população de

baixa renda que historicamente ocupa e constroem seu cotidiano naquele espaço. Esses modos de realizar a vida no lugar, por meio do improviso, das “gambiarras”, do provisório, é entendido por Rizzatti (2020) como uma “modernidade alternativa”, empreendida por meio das “tecnologias da sobrevivência”, por aqueles sujeitos sociais que recebem o ônus da modernidade hegemônica.

Em seus estudos sobre a permanência das formas precárias de moradia no Centro de São Luís, Chaves (2023), aponta que a descontinuidade das políticas públicas de habitação leva a esse estado de coisa. A densidade de moradias precárias presentes ali marca a paisagem do lugar. É notório a existência de inúmeros cortiços, ocupações irregulares e moradias particulares ou de interesse social deterioradas; para o autor, esse quadro é resultado de um ciclo vicioso de políticas, bem elaboradas, mas jamais implementada em sua totalidade.

Ainda segundo esse Chaves (2023), as políticas habitacionais para o centro de São Luís nunca ultrapassaram a experiência de projetos pilotos, realizados de forma experimental e entregues a alguns poucos moradores de baixa renda, sem sequer a devida regularização fundiária ou garantia da posse, tão pouco um plano de gestão condominial que garantisse a manutenção do empreendimento por parte do estado. Desse modo, esses empreendimentos apresentados pelo Estado como sendo moradias de interesse social, são na verdade “ocupações irregulares travestidas de moradias de interesse social;” podendo em alguns casos, tornarem-se análogas aos cortiços, devido à falta de manutenção que leva a deterioração (Chaves, 2023, p. 164).

Portanto, o abandono estatal das poucas moradias de interesse social localizadas na região estudada, após as entregas, a médio prazo acarreta o desgaste das construções e retorno às condições de moradias precárias, já que os moradores, em sua maioria de baixa renda, não consegue realizar os investimentos de elevado custo para o melhoramento de suas moradias. O mesmo ocorre quanto a deterioração das moradias de propriedade privada. A rigidez das leis de tombamento impõe normas e padrões de reformas e melhoramentos das construções históricas incompatíveis com a faixa de renda de seus proprietários, pela necessidade de manter as características arquitetônicas originais das construções. E, mesmo os imóveis sob posse de pessoas de alta renda, com condições de realizarem elevados investimentos na reforma de um casarão histórico, não há ganho para este, pois, se comparado aos preços a diferença é milionária, portanto, sem vislumbre de um retorno de tal investimento, não é interessante a esses proprietários realizarem onerosas reformas.

Por fim, ao analisarmos as condições e prováveis causas da existência de cortiços e ocupações no centro da cidade, percebemos a íntima relação com o próprio processo de urbanização corporativa que, somada a modernização seletiva que incide sobre o campo maranhense e expulsa a população rural dos seus territórios, agrava o quadro de pobreza na cidade, alargando as periferias da metrópole ou adensando as formas de moradias precárias no Centro da cidade.

Portanto, levando em consideração os critérios estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre tipologias de assentamentos precários (Figura 9) consideramos que algumas áreas do Centro Histórico, mesmo que inseridos em uma região consolidada, com traçado urbano regular e dotadas de infraestrutura e serviços, possuem características similares as de assentamentos precários, sobretudo pela presença de cortiços e ocupações urbanas, que não possuem a segurança da posse e nem reúne os critérios básicos de habitabilidade (Brasil, 2010; FJP, 2021).

Variáveis	Tipologias de Assentamentos Precários			
	Cortiços	Favelas	Loteamentos irregulares	Conjuntos habitacionais
Acesso à moradia	Aluguel sem contrato ou ocupação ilegal de imóvel abandonado (público ou privado).	Ocupação ilegal de áreas públicas ou privadas, seguida de compra e venda informal (sem registro).	Compra e venda entre agentes privados. Sem escritura no registro imobiliário.	Compra e venda ou concessão de uso pelo poder público (sem registro). Ocupação ilegal.
Terreno	Lote regular.	Dimensões irregulares. Resultante de subdivisão informal de lote ou gleba ou área de proteção ambiental.	Lote de dimensão regular em gleba parcelada irregularmente.	Cota parte de terreno ou lote, em gleba parcelada pelo poder público, sem aprovação formal.
Localização	Áreas centrais.	Áreas centrais, intermediárias ou periféricas, adequadas ou não à urbanização.	Áreas de periferia adequadas ou não à urbanização.	Áreas de periferia adequadas ou não à urbanização.
Traçado Urbano e Infra-estrutura	Inserido em áreas consolidadas com traçado urbano regular e dotadas de infraestrutura.	Inserido em área com ou sem infraestrutura. Nas áreas internas do assentamento: traçado desordenado; predominância de vielas de pedestres e escadarias; ausência ou precariedade das demais infra-estruturas.	Traçado urbano regular. Viário com problemas de drenagem e trafegabilidade; precariedade das demais infra-estruturas. Áreas públicas ocupadas por favelas.	Traçado urbano regular. Infraestrutura completa ou não, com problemas de manutenção. Áreas públicas ocupadas por favelas.
Condição da unidade habitacional	Cômodo resultante da subdivisão de imóvel degradado. Uso coletivo de instalações sanitárias. Hidráulica e elétrica precárias. Insalubridade.	Autoconstrução, problemas estruturais; materiais inadequados; hidráulica e elétrica precárias e irregulares. Insalubridade e risco.	Autoconstrução ou mutirão; falta de acabamento; materiais de baixa qualidade; hidráulica e elétrica regulares ou não.	Construção por empreiteira ou mutirão; materiais de baixa qualidade; falta de acabamento e manutenção; áreas comuns e entorno degradado.

Figura 9 - Tipologia de Assentamentos Precários
Fonte: Ministério das Cidades, 2010

Isso posto, podemos dar início a nossa reflexão a partir dos subperíodos estabelecidos, sendo do nosso interesse enfatizar as políticas de habitação (nacionais e locais) que incidiram sob o território e suas implicações espaciais e sociais na capital maranhense. No período entre 1991 e 2008, nos interessa compreender a dinâmica territorial ludovicense no contexto da recém redemocratização do país, da nova agenda urbana, que inclui uma importante elaboração normativa para as cidades, refletindo sobre o crescimento da cidade, o surgimento de novas centralidades e o intenso processo de periferização.

Já o período a contar de 2009, o nosso estudo partiu da análise da produção robusta de Habitação de Interesse Social no Brasil, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), bem como os melhoramentos urbanos advindos com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), problematizando os desafios e contradições para implementação de políticas dessa envergadura em São Luís, diante de um cenário neoliberal e da força do capital imobiliário especulativo, buscando refletir sobre o contrasta entre a materialização dessa política, que gera lucros para o setor imobiliário, e os irrisórios investimentos voltados para os Centro Histórico da cidade.

Por fim, fechamos nossa proposta de periodização com um enorme desafio: refletirmos sobre o os últimos anos do período mais recente da urbanização ludovicense. A partir de 2016, o Brasil é marcado pelo desmonte de todo tipo de política social e, no limite, pelo desmonte da democracia diante do avanço da extrema direita. O setor habitacional foi sumariamente afetado, com mudanças nas políticas habitacionais de nível federal e ofensivas às formas de moradia das populações pobres. Mantendo o foco da nossa análise na escala local, buscamos entender a realidade ludovicense, atravessada não somente pela crítica conjuntura política, mas também pelo evento pandêmico da covid-19, que impactou o mundo entre os anos de 2020 e 2022.

3.1. De 1991 a 2008

O que conhecemos, a partir da década de 1990, no Brasil, em grande medida, são desdobramentos espaciais e sociais de processos que já se mostravam como tendência durante a década de 1980. O adensamento das cidades, com uma significativa expansão das periferias urbanas, o esgarçamento das relações sociais diante da difusão da ideologia neoliberal, o avanço

da modernização seletiva sobre o território e a espoliação dos trabalhadores urbanos, são processos que se intensificaram na última década do século XX, quando se inicia um novo período da urbanização brasileira.

Esse novo período é marcado pela presença cada vez maior da ciência e da informação na constituição dos territórios. Uma nova expressão do espaço geográfico se faz notar: o meio técnico-científico-informacional (Santos, 1994, 2020 [1996]) Nesse novo período, a globalização encontra as bases necessárias para sua realização e, ao se realizar, transforma os restos do passado, atribuindo novos significados e acrescentando novos objetos e ações às pré-existentes, caracterizando esse novo tempo (Santos, 2020 [1996]). Porém, o passado de modo algum é apagado, pelo contrário, os diferentes lugares incorporam os novos elementos da globalização de acordo com as condições territoriais herdadas, desse modo, os elementos podem ter maior ou menor força de transformar as dinâmicas espaciais pretéritas.

Nesse novo momento, a formação socioespacial brasileira vivencia um afrouxamento do pacto federativo, com a abertura do território nacional para a implantação de capital estrangeiro, além de uma valorização das transações comerciais no mercado global, que criam no território verdadeiros pontos luminoso²⁰ ligados as redes globais por uma densidade de infraestrutura e informações, que contrastam com a vastidão de espaços opacos, onde se realiza o cotidiano das lutas pela reprodução dos modos de vida dos e nos lugares (Santos, 2020 [1996]; Santos e Silveira, 2021 [2001]; Silva e Alvez, 2020).

Para se inserir na nova modernidade do mercado global, o Brasil, assim como diversos países subdesenvolvidos, precisou se adequar a um conjunto de regras externas, alienadas dos interesses da nação, abdicando da possibilidade da construção de uma verdadeira política nacional que valorizasse o mercado interno e gerasse uma maior qualidade de vida, com a garantia de direitos sociais para a população. Se, até a década de 1980, os esforços para a integração territorial eram acompanhados por uma afirmação das lógicas de interesse nacional, a partir de 1990, a integração do território constitui um suporte para realizações de lógicas externas que se realizam sem compromisso algum com os interesses locais. (Santos e Silveira, 2021 [2001]).

²⁰ “Chamaremos de espaços luminosos aqueles que mais acumulam densidades técnicas e informacionais, ficando assim mais aptos a atrair atividades com maior conteúdo em capital tecnologia e organização” (SANTOS E SILVEIRA, 2020 [2001], p. 274).

Desse modo, o padrão fordista de acumulação capitalista é superado em direção à acumulação flexível (Harvey, 1992) e uma visão neoliberal se hegemoniza sobre as relações econômicas e sociais. As cidades brasileiras passam a ser vistas como uma corporação, um negócio altamente rentável, por meio da transformação da cultura, da educação, da saúde, da moradia e de todos os serviços urbanos em mercadoria (Chauí, 2017). Conseqüentemente, os cidadãos são convertidos em consumidores e os direitos são garantidos plenamente apenas àqueles que podem pagar (Santos, 2014 [1987]).

Esse processo de mercantilização das cidades e da vida social que se planetariza, nas últimas décadas do século XX, não é derivante puramente da globalização, mas sim, de uma subordinação a um certo tipo de racionalidade política e social que se articula ao processo de globalização e à financeirização do capitalismo e com fortes laços com a elite política e econômica brasileira. Trata-se da racionalidade neoliberal que, segundo Dardot e Laval (2016), não é apenas de uma nova (ou renovada) ideologia político-econômica, para os autores o neoliberalismo trata de uma nova razão do mundo, engendrada por um sistema normativo amplo, de influência planetária que estende a lógica do capital a todas as esferas da vida social, por meio de um conjunto de regras que cria não apenas uma outra forma de acumulação, mas, no limite, cria uma outra sociedade.

O advento dessa sociedade, para os autores, não é fruto de um processo histórico plenamente programado, mas sim, da reunião dos elementos que a compõem de forma gradual e que, a partir da interação uns com os outros, foram fortalecidos. Entretanto, apesar de não completamente programado, a “virada neoliberal”, é resultado de duradouras críticas ao Estado de bem-estar social, e do constante estímulo à competitividade (econômica, mas também dos indivíduos) e da valorização do capital (Dardot e Laval, 2016). Para nós, o momento que o neoliberalismo se impõe ao território nacional e ludovicense representa um grande paradoxo. Pois, é quando os movimentos sociais estão a plenos pulmões na luta pelos direitos urbanos, o senso de coletividade e a retomada do regime democrático está em curso.

Nesse período, o Brasil experimentou a construção de uma política pública de baixo para cima, marcada por uma intensa participação da sociedade no debate por meio dos movimentos sociais e técnicos progressistas com eles articulados, que “tiveram papel decisivo na formulação de propostas e alternativas que se contrapuseram à lógica tradicional do setor”. Uma abertura inédita para a participação da base social nas tomadas de decisões aconteceu, e dentre os importantes diálogos estabelecidos, o direito à moradia foi pautado ainda na constituinte de 1987, resultando na criação de dois Artigos constitucionais voltados para a

questão habitacional e uma agenda urbana foi proposta, visando a regulamentação desses artigos e a criação de mecanismos para a efetiva democratização das cidades.

Entretanto, esse movimento visando transformações na estrutura urbana brasileira perde força diante do avanço do neoliberalismo sobre o país. E, apesar do êxito na elaboração de uma legislação favorável à democratização da cidade e garantia dos direitos sociais, o caminho para garantir a dignidade habitacional e o direito ao território continuaria a ser árduo, pois como nos fala Bonduki (2014, s/p) “uma boa legislação é condição necessária, mas não suficiente, para o avanço em qualquer tema que busque alterar práticas políticas e sociais profundamente arraigados no país”. A luta pela cidadania não se encerra na elaboração de uma lei ou mesmo da Constituição, pois segundo Santos (2020 [1987], p. 105), “a lei é apenas uma concreção, um momento finito de um debate filosófico sempre inacabado [...], assim o cidadão, a partir das conquistas obtidas, tem de permanecer alerta para garantir e ampliar sua cidadania.”

Apesar do avanço do neoliberalismo sobre o país que implicou a não concretização total das propostas elaboradas no âmbito do movimento por reforma urbana, não podemos negar os avanços sociais alcançados durante os últimos anos do século XX e o início do século XXI, como a descentralização administrativa e o fortalecimento dos poderes locais, em contraposição à centralização, autoritarismo e tecnicismo que prevaleceram em todos os períodos anteriores, sobretudo durante o Regime Militar, as importantes conquistas como a promulgação da Constituição Federal, amplamente conhecida como “Constituição Cidadã”, e criação de mecanismos de gestão descentralizadas das cidades.

Num primeiro momento, a racionalidade neoliberal se realizou, no Brasil, a partir dos planos e políticas econômicas desarticuladas do desenvolvimento social, focadas em frear a inflação e proporcionar estabilidade para as empresas. Nesse cenário, o estado do Maranhão, ocupante da periferia econômica brasileira e inserido precariamente no mercado global, atendendo à demanda externa por *commodities* agrícolas e minerais, vivência a consolidação das políticas neoliberais com o avanço dos grandes projetos agroindustriais e o fortalecimento das oligarquias locais que ampliam a histórica concentração de renda e o controle sobre os setores produtivos (Cruz, 2022), ocasionando a expropriação de extensas frações do campo maranhense e, conseqüentemente, conservando a densidade do fluxo migratório de trabalhadores rurais em direção a capital do estado, que já era intenso durante o período anterior (desenvolvimentista).

Nesse contexto, a demanda por serviços urbanos coletivos, como saneamento básico, fornecimento de energia elétrica, mas, sobretudo, providência habitacional, continua crescente e, sendo apenas parcialmente atendidas, por projetos habitacionais pouco abrangentes, caracterizando a ineficiência ou a falta de interesse estatal em elaborar políticas públicas que realmente atendesse a demanda social por moradias. Tal fato levou ao crescimento das favelas²¹ e demais assentamentos precários. Desse modo, o processo de metropolização da capital maranhense, iniciado na primeira metade da década de 1990, foi marcado por uma densa periferização e fragmentação urbana.

Segundo Vasconcelos (2013, p. 22), a fragmentação e segregação urbana é caracteriza “por uma mistura de usos desconectados, mal articulados pelas infraestruturas de transportes [...], produzida em parte pela ação (ou inação) do Estado, do mercado imobiliário e, sobretudo, pela ação da população pobre”, pois, o isolamento da população pobre, pela ausência de mobilidade urbana e pelas ações deliberadas de segregação socioespacial, colaboram para desarticulação e fragmentação territorial, resultando em maior precariedade da vida urbana.

Com um incremento populacional de 51% até 1990 e 24% até 2000 foi e é notório o aumento das ocupações espontâneas do solo urbano e o crescimento do setor informal da economia (Barbosa, *et. alt* 2014), que reflete a busca pela sobrevivência da população pobre na cidade. Milhares de palafitas se aglutinavam às margens dos rios Anil e Bacanga e, apesar das ações previstas nos Planos Plurianuais do governo federal para amenizar o déficit habitacional acumulado desde o fim do Plano de Ação Imediata para Habitação, até 1992, as medidas observadas são irrisórias, tanto do ponto de vista da quantidade de unidades habitacionais construídas, quanto do ponto de vista da geração de empregos e renda (Ferreira, 2014).

Nesse contexto neoliberal de crescimento populacional e expansão territorial de São Luís, destacamos alguns eventos que consideramos fundamental para o entendimento da urbanização de São Luís entre 1991 e 2008: A elaboração do Plano Diretor de São Luís e a promulgação da Lei de Zoneamento (Lei nº 3253/92), ambos em 1992; a criação da Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL), em 1994; a obtenção do título de patrimônio da humanidade referendado pela UNESCO conferido ao Centro Histórico de São Luís, em 1997;

²¹ O conceito de favela pode ser utilizado para se referir a diversas formas-conteúdo que, em geral, correspondem a uma ocupação espontânea de uma área ociosa, de maneira gradual e sem uma prévia organização social. É comum associarmos esse termo as favelas localizadas em morros que marcam as paisagens das cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, entretanto, todas as grandes cidades do país são marcadas por essa forma-conteúdo, mesmos aquelas que, como São Luís, possui uma geomorfologia mais plana.

e a implementação, ainda que parcialmente, da quinta etapa do projeto Reviver entre 1995 e 2002.

Não desconsiderando os eventos de escala nacional que também foram importantes, sobretudo do ponto de vista normativo para as ações do poder público no setor habitacional, dentre esses destacamos a elaboração dos Planos Plurianuais, a aprovação no Congresso Nacional do Projeto de Emenda Constitucional que instituiu habitação como direito social em 2000; a sanção do Estatuto da Cidade em 2001 que teve a função de regulamentar a seção de Política Urbana da Constituição; a eleição do primeiro presidente oriundo da classe trabalhadora, em 2002; a criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades, em 2003; a formulação da Política Nacional de Habitação (PNH), em 2004 e, a aprovação do Projeto de Lei de Iniciativa Popular, que criou o Fundo e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS/FNHIS), em 2005; além do Programa de Aceleração de Crescimento (PAC), em 2007 (Ferreira, 2014; Bonduki, 2014).

A partir dos PPAs, concebidos pelo governo do presidente Fernando Henrique Cardoso, foram desenvolvidos diversos programas, como o Habitar-Brasil (1996-1997), Pró-Moradias (1998) e a Carta de Crédito de Assistência a Entidades (1998-1999) que, em São Luís, entregaram 733 unidades habitacionais, quantidade incompatível com o incremento populacional da cidade nessa década. Somente a partir de 1999, os investimentos no setor habitacional ganham algum relevo, com o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) que produziu, entre 1999 e 2007, cerca de 20 mil unidades habitacionais, sendo que destas 9.625 eram apartamentos, o que demonstra que a produção habitacional de São Luís acompanhava a tendência de verticalização das cidades (Ferreira, 2014).

Apesar da construção de novas unidade habitacionais, a falta de moradia entre os mais pobres persistia e se agravava, dado que a produção habitacional atendia, sobretudo, à população de maior renda. Com isso, seguiu-se o processo de periferação da cidade de São, com o surgimento de novas ocupações de terra nos eixos sul e sudeste da cidade. O crescimento da cidade também é acompanhado pelo adensamento dos bairros que abrigam as classes de maior renda, por meio de investimentos nas áreas de interesse imobiliário favorecendo a dinâmica de supervalorização do espaço urbano, sobretudo na porção norte da cidade e na faixa litorânea de São Luís (Burnett, 2008; Santos, 2021; Cruz, 2022).

O adensamento populacional, a maior oferta de serviços especializados, a centralização do comando regional das atividades produtivas, graças as materialidades que

permitam fluidez necessária para a circulação, a conurbação como tendência, se constituíram como condição necessária para a emergência da metrópole ludovicense. Outro fator de relevância para a metropolização da cidade foi seu forte caráter administrativo e de comando sobre o restante do estado Maranhão, em grande medida por ser a sede do governo, mas também por sua estratégica localização junto ao litoral atendendo aos circuitos agrominerais.

O Plano Diretor elaborado em 1992, assim como a Lei de Zoneamento e Parcelamento do solo, foi uma ferramenta fundamental para a formação da metrópole corporativa e fragmentada de São Luís. É a partir desses eventos que o território ludovicense passa a ser majoritariamente urbano (tabela), pois antes da Lei nº 3253/92 grande parte do território ludovicense era legalmente rural, apesar de os usos atribuídos a grande parte desses então território rurais já serem entendidos como usos típicos de áreas urbanas. Apesar disso, não podemos desconsiderar que o novo zoneamento também foi responsável pela expropriação de território verdadeiramente rurais, ocasionando diversos conflitos socioterritoriais (Cruz, 2022).

Tabela 5 - Ocupação urbana e rural ao longo dos períodos da urbanização ludovicense (1950-1990)

Período	Extensão urbana	Extensão rural
1950	8,5 km ²	509,5 km ²
1950-1970	9,4 km ²	508,6 km ²
1970-1990	391 km ²	127,0 km ²
Fonte: Cruz, 2021 Organização própria, 2024		

O Zoneamento de 1992 entra em vigor numa época de crise econômica e alta inflação no Brasil, os investimentos em habitação eram baixos, o que ocasionou “intervenções seletivas no espaço urbano da cidade, com o critério preponderante de assegurar, aos investimentos privados, retorno rápido e sem riscos” (Burnett, 2012, p. 108). Assim, tal legislação permitiu no início, uma mudança no padrão construtivo de algumas partes da cidade, sobretudo no que tange ao processo de verticalização (Santos, 2021, p. 147).

Portanto, o Plano diretor, de 1992, e sua correlata Lei de Zoneamento, tiveram papel fundamenta na “regulação política do território da urbe ludovicense, privilegiando o seu uso corporativo, bem como normando a desarticulação e atrofiando os territórios rurais” (Cruz, 2022, p. 66). Mesmo incorporando instrumentos do Estatuto da Cidade (ainda não aprovado),

o processo de elaboração do PD não estava consonante com a discussão nacional do início dos anos 1990, que pautava a importância da participação social. Isso se deu justamente pela tentativa de fazer a lei atender aos interesses privados (Burnett; 2009).

Apesar do caráter conservador do PD, as crescentes ocupações espontâneas de terras e conflitos urbanos levaram o Estado a criar, pela primeira vez na história de São Luís, as Zonas de Interesse Social, a ZIS¹ e ZIS², por meio da Lei nº 3255/92. Para alguns estudiosos a criação das ZIS – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) –, visavam garantir a permanência das populações pobres nas áreas urbanas já consolidadas, entretanto, esse evento em São Luís representou, juntamente com o PD, a normalização da segregação territorial, uma vez que o Zoneamento no contexto da urbanização corporativa da cidade acaba destinando espaços específicos para moradia do pobre desconectadas das áreas de moradias das classes médias e alta.

As ZIS, no Brasil, são caracterizados por assentamentos irregulares, abrigo de uma população de baixa renda e que apesar de consolidadas não contam com serviços urbanos de qualidade e, apesar da finalidade da demarcação dessas Zonas ser a recuperação urbanística, a regularização fundiária e a produção de habitação de interesse social, a política de zoneamento, até os dias de hoje atende as demandas dos assentamentos de forma parcial. Como aponta Brunett (2009), reconhecer parcialmente os direitos de assentamentos das camadas populares, declarando regiões, como da Ilhinha, Liberdade e Lira, como ZEIS - mas que seguiram por muitas décadas em situação de irregularidade fundiária e sem ações efetivas de urbanização, faz parte da postura do município em privilegiar os interesses dos agentes econômicos.

Nesse sentido, o autor analisa que as ações do governo municipal eram de caráter clientelista e patrimonialista, muitas vezes usando as políticas públicas como moeda de barganha e controle do uso do solo urbano. A proposta de melhoramento urbano e as garantias parciais de direitos às ocupações das camadas carentes, foi uma forma de impedir a articulação popular, limitando a participação social na elaboração dos instrumentos normativos de 1992,

[...] inclusive com a cooptação de lideranças populares para que não houvesse pressão desses movimentos sobre o poder público quanto à participação da sociedade no planejamento territorial da urbe, mesmo que conflitos, lutas urbanas e resistências tenham acontecido (Cruz, 2022, p. 66).

A partir desse processo, resultaram “centenas de vilas periféricas existentes na cidade: batizadas com nomes de lideranças políticas então no poder, prova do reconhecimento,

pela população de baixa renda, da dependência que domina suas condições de sobrevivência urbana” (Burnett, 2009, p. 444).

Burnett (2009), ao analisar os eventos normativos ocorrido em 1992, tece uma importante crítica sobre o papel do planejamento urbano ao questionar qual o papel do planejamento em São Luís. Para ele o planejamento urbano ludovicense é modesto, irregular e fragilizado, com uma fraca tradição que explica o desmonte dos incipientes sistemas de planejamento e a pouca expressão política dos órgãos municipais. O autor entende que essa postura advém da “própria cultura de dominação local, originada e consolidadas relações clientelistas e patrimonialistas, do que da incapacidade de seus ocupantes em se legitimarem perante o poder político e econômico”, fato que se complementa

a inexistência, sobre o poder público, de um mínimo de pressão organizada dos movimentos populares, que não conseguem romper o círculo que os delimita enquanto “movimentos de urgência”, possibilita que o atendimento fragmentado das suas demandas predomine sobre qualquer forma de negociação coletiva, tornando o planejamento – enquanto “construção da comunidade ilusória” – dispensável [...] (Brunett, 2009, p. 444).

A realização do Plano Diretor implicou ainda na degradação física da área central que atinge seu ponto de ruptura, ao permitir que, nas regiões litorâneas, o gabarito das edificações saltasse de 6 para até 15 pavimentos, abrindo a possibilidade para a tendência à verticalização se materializasse durante as décadas de 1990 e 2000. No primeiro momento, a construção de edifícios e condomínios verticais, se concentram entre o litoral norte da cidade e a margem direita do Rio Anil, atendendo as demandas habitacionais e de consumo da população de alta renda e as classes médias, com construção de materialidades modernas como *shopping center*, *clubs* de lazer próximos às praias, além de um novo setor de serviços de luxo (Burnett, 2008; 2009; Ferreira, 2014).

Parte da administração pública também foi deslocada para os bairros no Renascença e São Francisco²², contribuindo para a periferização do Centro Histórico. Essa modernização do espaço urbano com forte tendência à verticalização coloca em xeque as características arquitetônicas do CHSLS, entretanto, a ameaça de perda das características históricas do centro não se dava em virtude de um dilema entre a preservação arquitetônica e histórica do CHSLS,

²² Os Bairros do Renascença e do São Francisco se tornam dois importantes bairros da cidade, concentrando um diversificado setor de comércio, concentrando o setor hoteleiro da cidade e diversos serviços, como de saúde, educação, bares, restaurantes, além de um importante zona residencial da população de média e alta renda

ou a renovação e modernização das formas urbana, mas sim diante de um abandono estatal e dos setores privados, que levou a obsolescência e a degradação física daquele espaço.

Em contrapartida a esse movimento de esvaziamento do centro, estava em curso, ainda que em meio a inúmeras dificuldades financeiras, a quinta fase do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), que entre 1995 e 1998, realizou o Projeto São Luís Patrimônio Mundial e Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste (PRODETUR) visando resgatar o valor histórico e turístico do Centro, por meio importantes obras de melhorias e adequação infraestrutural e funcional, corroborando para que, no ano de 1997, a cidade receba o título de Patrimônio Mundial da Humanidade. A titulação foi resultado e um enorme esforço de grupos intelectuais a favor da preservação do patrimônio, num contexto nacional e internacional de valorização da cultura histórica material. Mas, mesmo diante

[...] dos vultosos investimentos com recursos públicos e do título de Patrimônio da Humanidade concedido pela UNESCO – que repete a mistificação do tombamento dos anos 70, agora sob interesses internacionais – a crise se agrava. O abandono se consolida com a decisão das autoridades públicas de seguirem as elites econômicas levando os aparelhos do poder executivo, legislativo e judiciário para a região litorânea. O novo espaço das elites, agora consolidado como nova centralidade urbana graças aos símbolos do Estado, é o cenário do século XXI. (Burnett, 2008, p. 97).

Mesmo diante do reconhecimento internacional da importância cultural e paisagística do Centro Histórico, a decadência dos bairros centrais e a periferização da população local avança. O Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís (SPSH), reconhecia que a promoção habitacional no CH era uma alternativa promissora para a preservação arquitetônica a médio e longo prazos, por esta razão previa a destinação de quarenta imóveis para fins de moradia popular, dos quais apenas o Projeto Piloto localizado no Beco da Pacotilha, foi entregue, em 1999, de maneira ocasional, devido a repercussão midiática de um incêndio que atingiu um edifício histórico ocupado por algumas famílias. Assim, pressionados pela população local o Projeto Piloto foi entregue (Andrès, 2006; Chaves, 2023).

O SPSH surgiu como uma proposta social bastante forte, talvez por esse motivo a sua implementação encontrou grandes desafios orçamentários e um profundo desinteresse estatal. O SPSH era voltado para promoção de habitação social, visando atender os trabalhadores do Centro, que em sua maioria eram moradores de cortiços e ocupações, sem condições mínimas de habitabilidade. Diversas famílias de trabalhadores do Centro, viam a

realização do SPSH como uma possibilidade de melhoria de vida que não se concretizou e, após trinta anos da entrega do Projeto Piloto, muitas destas ainda permanecem em situação de precariedade habitacional.

Para diversos estudiosos da questão habitacional do Centro Histórico de São Luís, o SPSH foi uma proposta de política pública de grande potencial para a promoção de moradias populares e preservação patrimonial, entretanto, por sua realização não gerar lucros diretos ao aquecido setor da construção civil, tão pouco se mostrar vantajoso para os grupos políticos, sua implementação não se realizou. A produção habitacional brasileira sempre fora orientada pelo interesse dos grupos hegemônicos, estruturada com base na produção rentista de moradias nos subúrbios das cidades, priorizando o financiamento de moradias para setores de classes médias e alta, e assim não foi disponibilizado crédito para concretizar o SPSH.

Segundo Chaves (2023, p. 173), o texto do relatório diagnóstico elaborado para guiar a política

[...] expressava a urgente necessidade de se reverter o elevado estado de degradação de um número considerável de edifícios tombados. Em virtude do abandono dos proprietários, da consequente degradação do conjunto urbano tombado e das condições precárias de moradia que passaram a se estabelecer na área protegida, [assim] foi proposto um plano de revitalização fundamentado na moradia como uso prioritário [...] a iniciativa consistia em uma rara oportunidade para preservar o Centro Histórico de São Luís. E, simultaneamente, de amenização do déficit habitacional por meio da oferta de moradia para as classes populares do centro da cidade, assim como para as pessoas que tinham o interesse de residir próximo aos seus locais de trabalho. Dessa forma, a proposta habitacional se baseou na estimativa de que no perímetro tombado, composto de oitenta mil metros quadrados de extensão, boa parte dele arruinado e/ou subutilizado, poderiam ser abrigadas mil famílias.

Diante disso, podemos inferir que a produção de Habitação de Interesse Social, sobretudo em áreas centrais esbarram nos interesses e ideologia dos grupos dominantes, que orientam a urbanização de caráter corporativo das cidades de acordos com sua vontade política e econômica em detrimento dos interesses populares. Além disso, alguns estudiosos e moradores dos bairros centrais nos falam sobre os percalços da rigidez patrimonial que dificulta e encarece os investimentos em melhorias habitacionais por exemplo. Além, da invisibilização das demandas populares diante de uma valorização do patrimônio material e das atividades econômicas derivantes das formas existentes ali, como nos fala uma moradora do bairro do Desterro:

quando houve essa mudança [...] pra Centro Histórico Patrimônio da Humanidade ninguém pensou no patrimônio humano vivo que tava aqui, não foi pensado. Tanto que, assim, ninguém, nenhuma família, eu tenho certeza, que nenhuma família foi convidada a pelo menos discutir o que achava que tinha que ser feito, ou pelo menos

para aplaudir, dizer “olha já tá feito, já tá feito, mas as pessoas que moram aqui, elas têm prioridade.” E não foi feito isso, nunca consultaram isso [...] e se eu vou fazer uma ação na minha comunidade eu tenho o dever de passar para minha comunidade o que eu vou fazer. Pelo menos para ver se metade aprova, porque não ia deixar de acontecer. mas pelo menos a gente tem direito de discutir [...] a gente só constrói, coisas boas, discutido o que tá errado, né?! então eu acho que o governo não fez caso [...] a gente ganhou título, mas a gente ganhou também muitas coisas que não eram, que não são boas pra nós, né?! [...] gente que quis se apropriar das coisas, a gente ganhou um outro comércio diferenciado que não era nosso, a gente viu muita gente ir embora porque os casarões começaram a desabar e as pessoas tiveram que mudar (Dona Dijé, 2019)²³.

É nesse complexo cenário, que o urbano ludovicense se expande para além de seus limites municipais, dando início a um intenso processo de metropolização. Precocemente decretada, ainda na Constituição Estadual de 1994, se materializou através da Lei Complementar nº 038, de 1998, que oficializou a Região Metropolitana da Grande São Luís (RMGSL), incluindo os quatro municípios que compõem a Ilha do Maranhão (São Luís, Paço do Lumiar, São José de Ribamar e Raposa). Cinco anos mais tarde, em 2003, o município de Alcântara foi incorporado a RMGSL e, atualmente, consta com 14 municípios.

A instituição político-administrativa da RMGSL se realizou sob interesse econômicos tanto do setor imobiliário monopolista de consumo, quanto dos grupos econômicos ligados às atividades agro minerais, como forma de captar recursos da união, destinado ao desenvolvimento de regiões metropolitanas. Assim, a metropolização ludovicense ocorreu sob baixa densidade de infraestruturas interurbanas, mas sob forte processo de expansão especulativa do território, com a criação de espaços vazios e investimentos em condomínios tanto residenciais quanto comerciais em direção aos municípios de Raposa, São José de Ribamar e Paço do Lumiar.

Ao longo do processo de urbanização corporativa, São Luís acumulou algumas condições que justificaram a instituição da RMGSL; no final da década de 1990 constituía-se uma centralidade para o estado do Maranhão, abrigando o grosso dos serviços urbanos e macrossistemas técnicos importantes para a economia do estado, além de ser um ponto de ligação do Brasil ao comércio global de *comodities* agrícolas. Somado a isso, o aumento populacional que se desdobrava na expansão territorial da cidade para além dos seus limites municipais, era fortalecida pela chegada de empreendimentos imobiliários monopolistas de consumo – condomínios residenciais e comerciais de grande escala que se aproveitam de

²³ Entrevista realizada por nós, em 2019, ano anterior ao ingresso no Mestrado, com Dona Dijé, moradora e liderança dos bairros do Desterro, Portinho e Praia Grande.

imensos estoques fundiários gulosamente reservados e supervalorizados durante mais de 40 anos (Burnett, 2012, p. 2).

O Processo de metropolização tem forte relação com as novas dinâmicas do setor habitacional. Segundo Brunett (2012, p. 2-3),

a produção recente de espaço urbano privado se mostra avassalador, transborda suas fronteiras e alcança isoladas regiões de outros municípios, com precária capacidade de gestão do solo. Inicialmente concentrados nas proximidades da faixa litorânea, locus preferencial da produção imobiliária de alta renda, graças a fartos recursos públicos federais para programas de habitação popular, o vetor de ocupação metropolitana se modifica e adentra avidamente o interior da Ilha.

Assim, São Luís adentra o século XXI “com uma morfologia metropolitana fragmentada e dispersa, como espaço das modernizações, mas também de pobreza, resistências e lutas urbanas” (Cruz, 2022, p. 67).

Nesse encadeamento de eventos, sob as forças dos agentes hegemônicos do período, a capital maranhense continua a receber tanto os investimentos conservadores, destinados ao desenvolvimento do capital industrial e imobiliário, quanto o fluxo de migrantes de outras regiões do estado, alcançando um contingente populacional de 870.028 habitantes nos anos 2000. Ao comparamos a distribuição populacional do município de São Luís entre 1991 (início do período) e 2000, observamos uma drástica inversão populacional que, em grande medida, se explica pelo zoneamento de 1992, legitimado pelo Plano Diretor do mesmo ano.

Tabela 6 - População Residente – São Luís (1970 a 2000)

Ano do recenseamento	Urbana	Rural	Total
1970	205.413	60.073	205.413
1980	247.288	202.144	449.432
1991	246.213	450.158	696.371
2000	837.584	32.444	870.028
Fonte: IBGE, 2010 Organização própria, 2024			

Como destacado na tabela acima, a população urbana de São Luís passa de 264.213 habitantes, em 1991, para 837.548 habitantes, em 2000. Para além do processo de migração intermunicipal, os dados sobre a essa importante inversão demográfica revela o avanço do

capital sobre os territórios rurais da cidade, legitimado pelo Plano Diretor e pela lei de Zoneamento, de 1992.

O Plano Diretor passa por uma revisão, muito criticada pela população rural de São Luís e por diversos grupos de pesquisas ligados às universidades federal e estadual do Maranhão. Esse processo de revisão do PD ocorreu sem a devida e prevista participação popular e sua aprovação resultou no agravamento de conflitos territoriais urbanos e rurais. Segundo Cruz (2022, p. 72),

[...] o Plano Diretor de 2006 se firma como mais um instrumento que serve ao aumento das desigualdades socioespaciais na metrópole de São Luís. A maior parte da população de baixa renda vivendo nas periferias e nos territórios rurais, desprovida de serviços e equipamentos urbanos, tem seus modos de vida e economias desarranjados por novos usos corporativos do território e pelos conflitos decorrentes das modernizações capitalistas.

Além disso, ao observarmos a cartografia do avanço territorial da mancha urbana ludovicense, notamos como a cidade expande sua periferia em direção a Paço do Lumiar, São José de Ribamar e Raposa (Diniz, 2017). Essa tendência que justificou o processo de metropolização da cidade, se concretiza a partir de 2009, através da implementação do maior programa habitacional realizado no Brasil, o “Minha Casa, Minha Vida”, como veremos à frente.

Através de milhares de unidades habitacionais do programa “Minha Casa, Minha Vida”, o mercado imobiliário ocupa glebas nuas e vai se contrapor aos consolidados assentamentos informais que sempre buscaram, em Paço do Lumiar, Raposa e São José de Ribamar, disponibilidade de terras longínquas e de baixo valor imobiliário para suas precárias moradias. Ironicamente colocas, por programas habitacionais de interesse social, no mapa dos investimentos públicos, toda esta região se transforma em palco de incontáveis disputas entre posseiros, grileiros e empreendedores, deslocando para a periferia de São Luís a constante e insolúvel luta por terra e moradia que, historicamente, acontece na cidade capitalista. Burnett (2012, p. 4)

Grosso modo, entre 1991 e 2008, o território ludovicense foi dinamizado pelos interesses do capital industrial e imobiliário, agora não mais sob uma racionalidade desenvolvimentista, mas sim, neoliberal que orienta o planejamento e dar uma nova roupagem a arcaica gestão política da cidade, pautada no patrimonialismo. Essa postura herdada desde o período colonial e conservada até os dias atuais pelas oligarquias do Maranhão, faz parte de uma estratégia centenária de dominação e desarticulação das lutas sociais, sobretudo quando essas lutas reivindicam o direito a terra e à moradia digna (Burnett, 2009; 2012; Cruz, 2022; Chaves, 2023).

Assim, o quadro de pobreza e precariedade habitacional se mantém, embora a configuração territorial tenha se alterado. Multiplicavam-se os condomínios verticais destinados às classes médias e médias altas e os condomínios luxuosos destinados a classe de maior renda, ao norte da cidade, que apesar de autosegregados, não estavam isolados ou desassistido, pelo contrário, possuíam acesso aos mais variados serviços urbanos e a um variado comércio, que escancara a profunda desigualdades habitacionais de São Luís.

Consolidou-se ao norte da cidade um fragmento de um novo setor residencial, um espaço luminoso onde a vida urbana é fluida graças à presença das infraestruturas urbanas necessária à circulação das pessoas e mercadorias, além da oferta satisfatória dos serviços coletivos como de saneamento básico, fornecimento de água, energia elétrica, espaços de lazer e amplas opções de consumo. Essa realidade é contrastante com as extensas, ou pequenas periferias que recobre a maior parte da metrópole ludovicense. Fato esse que revela como, na cidade corporativa, é o poder econômico que garante por via do consumo os direitos urbanos, portanto, os espaços luminosos da cidade são destinados aos agentes hegemônicos da política e da economia.

Como já apontamos em outros momentos deste trabalho, há um recorte de raça para além da desigualdade de renda, que estrutura o acesso desigual ao território. Desse modo, a periferia ludovicense, com suas novas e antigas formas-conteúdo, continua a ser o abrigo para a população preta e parda da metrópole. Portanto, São Luís inicia o século XXI com a multiplicação de suas periferias, que se estendem das margens dos Rios Anil e Bacanga em direção ao interior do território metropolitano, separadas por espaços vazios à mercê dos processos de especulação. Essas periferias, esses espaços opacos abrigam a vida cotidiana da maior parte da população ludovicense. As novas e antigas ocupações periféricas, marcadas pela carência de todo tipo de serviços urbanos, só foram viáveis diante da autoconstrução habitacional e da ação coletiva, por meio das tecnologias da sobrevivência (Rizzatti, 2014; 2020).

A ocupação do periférica da cidade, em muito se relaciona com os projetos neoliberais territorializadas ali e aos conflitos agrários decorrentes do avanço da fronteira agrícola no interior do Maranhão. Oliveira (2013), ao analisar a implementação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e seus desdobramentos no cotidiano de centenas de ex-moradores de palafitas localizados as margens do Rio Anil, nos bairros centrais da Liberdade e Camboa, reflete sobre a íntima ligação da ocupação periférica da cidade e a intensa chegada de migrantes de municípios rurais do estado. Os bairros da Liberdade e Camboa, assim como os

Bairros do Desterro e Praia Grande, nos quais se localizam as diversas ocupações urbanas por nós analisadas, são em sua maioria formadas por uma população migrante, ou por filhos e netos de migrantes. Desse modo, não podemos ignorar que o déficit habitacional ludovicense, relaciona-se diretamente com o avanço do capital e das políticas neoliberais sobre o campo maranhense.

Nos anos 2000 o fluxo migratório campo-cidade se estabiliza, tanto na escala nacional quanto no estado do Maranhão (Luz, 2004; Ferreira 2014). Apesar disso, as problemáticas urbanas resultantes de mais de meio século de intenso fluxo populacional do interior do estado para a capital, continuavam latentes. Em 2007, durante o segundo mandato do presidente Luís Inácio Lula da Silva, inaugura-se uma nova política pública destinada ao setor habitacional, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que tinha por objetivo principal a urbanização de assentamentos precários, a fim de promover a

[...] a elevação da qualidade de vida urbana por meio da implantação de ações necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população, prioritariamente de baixa renda, localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação, por intermédio da execução de ações integradas de habitação, saneamento e inclusão social (Brasil, 2010, p. 3).

Em São Luís, os repasses da união e do governo do estado para a realização desta política pública, foram aplicados na construção de 2.720 apartamentos de 42m² destinados às famílias que habitam palafitas à margem esquerda do Rio Anil localizadas nos bairros da Camboa, Liberdade, Fé em Deus e Alemanha, além da construção de 07 áreas de Equipamentos Urbanos e Recuperação Ambiental, regularização fundiária de 8 mil domicílios e a construção de uma via de acesso entre os bairros da Camboa e Alemanha, a Av. IV Centenário, com 3,8 km de extensão (Maranhão, 2024). Nesse primeiro momento o PAC não previa ações para o Centro Histórico da cidade, apesar das carências habitacionais ali existentes, somente a partir de 2013, foi proposta a PAC Cidades Históricas, que previam ações para o Centro de São Luís, como veremos à frente.

Na primeira década do século XXI, houve a criação do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) em parceria com a Caixa Econômica Federal (CEF), que previam ações em diversas cidades, dentre elas, Salvador, Recife, Belém, Rio de Janeiro e São Luís. O PRSH contaria com o financiamento da CEF, para a aquisição e/ou restauração de imóveis arruinados, vagos ou ocupados de maneira precária – como os casos dos cortiços. Contemplava ainda a construções de moradias em terrenos desocupados, de forma experimental, como um

projeto piloto que visava demonstrar a viabilidade técnica e financeira dos empreendimentos nos centros históricos (Chaves, 2023).

Foram realizadas algumas ações pelo PRSH, em parcerias com órgãos locais e, por vezes, de forma concomitante a ações voltadas para a recuperação do patrimônio cultural. O programa contou com pesquisas sobre a demanda habitacional nos sítios históricos do Brasil, estudos de viabilidade e readaptação de imóveis para moradia, além de projetos de estímulo à ocupação desses espaços, em parceria com prefeituras de diversas cidades. Entretanto, “apesar dos projetos realizados, instrumentos utilizados, metodologias elaboradas, convênios e parcerias firmados, não se conseguiu criar uma política habitacional específica para a realidade dos Centros Históricos nacionais” (Chaves, 2023, p. 108), e os investimentos realizados pela CEF para a realização do PRSH foram irrisórios, se comparados aos robustos investimentos destinados a construção de conjuntos habitacionais nas periferias das cidades brasileiras.

Na racionalidade modernizante, que orienta a urbanização corporativa em curso no Brasil, é muito mais vantajoso para os grandes produtores imobiliários que o grosso dos investimentos habitacionais sejam direcionados para as periferias e subúrbios das cidades, por dois motivos: 1) ali os preços dos terrenos e a facilidade de alisamento do território são variáveis favoráveis ao maior lucro para as incorporadoras; 2) a construção de condomínios populares desconectados dos equipamentos urbanos abre uma nova porta de lucro para as corporações, haja vista que vazios urbanos criados entre as periferias e as áreas centrais são necessários para a lógica especulativa da produção de cidades espraiadas marcadas por problemas de mobilidade, carência de infraestruturas, extroversão e periferização (Santos, 2020 [1993]), mas que são altamente lucrativas para as incorporadoras.

Esse modelo de crescimento das cidades brasileiras, observado em São Luís, alimenta um ciclo vicioso analisado por Santos (2020 [1993]) pois, para o autor, a dimensão das cidades é proporcional a especulação a qual está submetida e esta, por sua vez, só existe porque existe os vazios urbanos (criados pela própria lógica especulativa), que tornam as cidades cada vez maiores. Esse ciclo baseado na especulação fundiária e imobiliária é a causa da criação mercantil da escassez que acentua o problema do acesso à terra e à habitação. Mas, na complexa organização interna das cidades brasileiras, “o déficit de residência também leva à especulação, e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano” (Santos, 2020 [1993], p. 106).

Desse modo, “a terra urbana, dividida em loteamentos ou não, aparecem como promessa de lucro no futuro, esperança justificada pela existência de demanda crescente. Como as terras apropriadas (mas não utilizadas) são cada vez mais numerosas, a possibilidade de dotá-las dos serviços requeridos é sempre menor”, por esta razão, as diferentes porções do espaço urbano se diferenciam em valor de troca, assim a especulação se realimenta e, ao mesmo, conduz a expansão do perímetro urbano (Santos, 2020 [1993], p. 107). É o que observamos em São Luís com maior relevo a partir de 1990: a realização de uma nova fase da urbanização corporativa, com novos elementos de racionalização da especulação e da produção mercantil da escassez.

Ao passo que a cidade de São Luís se estende em direção às periferias e às áreas litorâneas, o seu Centro Histórico passa por sucessivas ondas de esvaziamento e precarização, seguidas de momentos de valorização e tentativas frustradas de reestruturação ao molde capitalista. Na primeira década dos anos 2000, o Centro passa por um abandono significativo por parte da população de maior renda, segundo o IBGE (2015), em 2000, 50% dos responsáveis por domicílio possuía renda maior que 20 salários-mínimos, ou seja, até esse momento os bairros do centro antigo ainda abrigava um percentual considerável da população mais abastada, cenário que se altera ao longo dessa década. Em 2010, apenas 8% da dos responsáveis por domicílio possuíam renda maior que 20 salários-mínimos. Em contrapartida, a população de menor renda passa a ocupar cada vez mais o Centro.

Assim, os setores econômicos, viam a patrimonialização e inserção da cidade na rota turística, como a única forma viável de acumulação capitalista. Por meio da rigidez do tombamento e de uma ideologia preservacionista, o patrimônio material do CHSLS passa a ser visto como um espaço a ser conservado e destinado apenas a contemplação ou usos produtivos ou administrativos. Desse modo que, os projetos voltados para a habitação popular foram pontuais, mesmo quando os planos elaborados era robustos no papel, como o caso do SPHS, a realização não cumpria as ousadas previsões, assumindo um caráter experimental devido aos reduzidos recursos e corpo técnico à disposição dessas políticas.

Portanto, o crescimento urbano de São Luís, entre 1991 e 2008, foi marcado pelo surgimento de novas centralidades econômicas, políticas e sociais, orientados pelo curso das modernizações seletivas dos territórios sob o viés neoliberal, que aprofundou as desigualdades, com esgarçamento das relações sociais e a busca desmedida por acumulação de capital, resultando na espoliação do trabalhador urbano e no aprofundamento da questão referente ao déficit habitacional.

O Centro Histórico passa por momentos de valorização e desvalorização, tornando-se Patrimônio Mundial em 1997, mesma década que vivência a falência de uma potente política habitacional que corroboraria para a manutenção do patrimônio material. A não implementação do SPSH assim como a do PSH, revela como os interesses corporativos se sobrepõem aos interesses sociais, e como o corpo técnico da administração pública, os pesquisadores, planejadores urbanos e a sociedade, podem se empenhar na elaboração de ótimos projetos urbanos, mas é necessário que a vontade política esteja alinhada e comprometida com os interesses sociais e não com as firmas, para que esses planos possam se realizar. A reivindicação e luta popular é, como se mostrou durante a redemocratização do país, uma importante variável na disputa pelas políticas públicas, assim reconhecemos o valor da reivindicação e de todas as estratégias de luta popular para a promoção do direito à moradia, sobretudo no Centro Histórico. Todavia, a racionalidade neoliberal com seus espaços fragmentados e exclusivos e o comprometimento da classe política com os interesses das incorporadoras foi um grande embargo para a mudança do estado de coisa no qual se encontrava o centro da cidade de São Luís.

O que se nota, ao analisar os eventos que marcaram o subperíodo, são projetos e planos de ação pouco exitosos, sem compromisso de atenuar a carência habitacional, usado muito mais como ferramenta política do que como meio para gerar bem-estar social. Apesar dos notáveis avanços normativos, a promulgação da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade, a criação do ministério das Cidades, a Obrigatoriedade do PD, para municípios com mais de 20 mil habitantes, e os diversos mecanismos de gestão, a democratização das cidades e a garantia dos direitos urbanos para a totalidade da população encontra limites diante das profundas desigualdades e da crescente racionalidade neoliberal.

A tendência à verticalização e o vislumbre da produção habitacional como um mercado amplo e lucrativo levou a uma maciça produção de habitação de mercado, voltadas sobretudo para as classes médias e altas; inúmeros conjuntos habitacionais deram origem a diversos novos bairros e colaboraram para a obsolescência do Centro que, vez mais, se consolida como refúgio para as classes populares.

3.2. De 2009 a 2016

Buscando seguir com a análise multiescalar, entendemos que o ano de 2009 foi um momento de reorientação da produção habitacional no Brasil, logo, consideramos que um novo subperíodo da urbanização corporativa emerge e se estende até o golpe parlamentar ocorrido em 2016, quando a então presidenta Dilma Rousseff foi destituída do seu cargo. Esse evento que encerra o subperíodo, será discutido mais a frente, entretanto cabe pontuar que o *impeachment* da ex-presidenta marca o momento de profunda crise política, econômica e social derivante do avanço da extrema direita no campo político e ideológico brasileiro associada ao neoliberalismo.

Passado duas décadas da redemocratização do Brasil e oito anos da promulgação do Estatuto da Cidade, foi criado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e o Pacto Nacional pela Moradia Digna, em 2009, com a aprovação de propostas para os setores de moradia, de saneamento básico e de mobilidade urbana. Segundo Chaves (2023), tal feito, só foi possível após a realização de diversas conferências nacionais, estaduais e municipais, nas quais diversos agentes urbanos (urbanistas, lideranças de movimentos sociais, representantes de setores empresariais, de sindicatos, de universidades e de instituições governamentais) pautaram questões referente ao desenvolvimento das cidades, sobretudo as questões referentes ao drama habitacional vivenciado pelo país.

Assim, com objetivo de equacionar as necessidades habitacional do Brasil em 15 anos, o PlanHab (2009-2023) propôs a urbanização de assentamentos precários e a produção de novas unidades habitacionais, não apenas nas áreas periféricas, mas também nas áreas centrais das cidades. A operacionalização do PlanHab aconteceu por meio da criação do maior programa habitacional da história brasileira, o Minha Casa, Minha Vida, associado ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), além da criação de estratégias para a regularização fundiária (Chaves, 2023). De modo que, após a elaboração de inúmeras políticas e planos setorializados, durante os quais o Governo Federal atuava em suma como gestor dos recursos e repasses financeiros para estados e municípios, pela primeira vez o Brasil contaria com uma política federal voltada para a produção de moradia popular em todas as Regiões e estados brasileiros.

Por meio do Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, foi criado o Programa Minha Casa Minha, Vida (MCMV), que retomou a articulação entre governo federal, estadual e municipal com a proposta de equacionar o déficit de moradia no país. De acordo com o texto da Lei, a criação do PMCMV, teve objetivo “criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou

reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até 10 salários-mínimos” (Brasil, 2024)²⁴. Mas, ao longo dos anos, a implementação dessa política que visava uma maior equidade social e o enfrentamento das questões urbanas, encontrou limites diante no avanço da ideologia neoliberal sobre o Estado, e da subordinação dessa importante política pública aos interesses corporativos, sobretudo do capital imobiliário.

Ainda que o programa tenha fornecido moradia para milhões de famílias ao longo de mais de uma década, algumas críticas são comumente feitas por estudiosos urbanos, sobretudo, quanto a conservação do caráter rentista na produção de Habitação de Interesse Social no Brasil, revelada nas escolhas políticas e econômicas realizadas pelo Estado no desenrolar do PMCMV. Sob a justificativa de que o baixo custo dos terrenos seria um único caminho possível para produção de moradias populares, os governos optaram pela aquisição de terras afastadas e/ou rurais, nas quais as incorporadoras ficariam responsáveis pela construção de centenas ou milhares de moradias padronizadas e “funcionais”, desconectadas, muitas vezes, dos equipamentos urbanos e serviços coletivos, sem considerar as diferentes demandas e arranjos familiares da população a ser atendida por essa política.

Para Chaves (2023, p. 66 e 67), o PMCMV foi fortemente desvirtuado, mesmo partindo da premissa de atenuar o déficit habitacional, majoritariamente composto pelas famílias de baixa renda (0 a 3 salários-mínimos), o programa não conseguiu reduzir o déficit habitacional, e tão pouco romper com a velha lógica empresarial que historicamente caracteriza a política habitacional em nosso país. Pelo contrário, articulada com os agentes hegemônicos, a política acabou contribuindo para o avanço da urbanização corporativa, com a expansão das periferias urbanas, o aumento da especulação imobiliária e a piora das condições de vida nas cidades brasileiras.

A realização contraditória PMCMV se deve à dualidade da política pois ao mesmo passo em que criou diretrizes para a produção de moradia de interesse social, a fim de atenuar o déficit por moradias em todo território nacional, o fez ativamente via iniciativa privada, definindo normas simplificadas para a regularização fundiária de interesse social e, na prática, acabou atendendo aos interesses do mercado visando aquecer a economia por meio da concessão de subsídios para o setor da construção civil (Rodrigues, 2011; Chaves, 2023).

²⁴ Em 2011, a lei que regulamentava o programa passou por uma reformulação, mas em linhas gerais foram mantidos os objetivos originais, ampliando o volume dos investimentos e o quantitativo de unidades habitacionais a serem construídas. Por meio da Lei nº 12.424, houve mudanças pontuais no texto da lei anterior referente a renda bruta dos possíveis beneficiários dessa política, que passou a ser de até R\$ 4.650,00 mensal.

Portanto, mesmo que a produção de moradia popular pelo Estado brasileiro tenha sido modificada ao longo do tempo, alguns aspectos permanecem. Do mesmo modo que as políticas habitacionais financiadas pelo BNH beneficiam o setor econômico, as grandes incorporadoras e os grandes proprietários de terra, o PMCMV, nos períodos mais recentes, também concedeu enormes benefícios a esses agentes econômicos. Diante da escolha estatal de implantar as novas residências em lugares afastados, enormes porções de terras subutilizada pelos grandes proprietários ascenderam no mercado, sofrendo uma grande valorização, além disso, as grandes construtoras foram igualmente beneficiadas, visto que, de posse de importante subsídio estatal, ergueram milhares de unidades habitacionais de baixa qualidade e, portanto, de baixos custos, nas periferias das cidades.

Assim, agravam-se os problemas urbanos de mobilidade, segurança pública, dificuldade de acesso à educação, ao mercado de trabalho e à saúde. As longas distâncias que separam o lugar de moradia dos pobres das moradias daqueles que podem pagar não só pela residência, mas pelo entorno urbano, eleva velozmente a especulação imobiliária devido a criação de espaços vazios. Segundo Santos (2020 [1993]), essa dinâmica gerada pela forma como o estado providencia habitação para as classes trabalhadoras, retroalimenta a especulação imobiliária e a valorização seletiva do território, para o autor,

[...] as carências em serviços alimentam a especulação, pela valorização diferencial das diversas frações do território urbano. A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro pelos seus deslocamentos, mas porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso (Santos, 2020 [1993], p. 97).

O Governo Federal, aliado aos interesses dos governos locais e das firmas, foca em viabilizar o programa sob a lógica do mercado, deixando em segundo plano as preocupações com a "qualidade urbanística do entorno dos empreendimentos e a articulação da oferta habitacional com uma política fundiária abrangente", além de uma logística de transporte e serviços minimamente adequada. Pois ao levar em consideração as tais demandas, argumentam, a velocidade da implementação do PMCMV seria comprometidas e os lucros reduzidos (Rolnik, 2015, p. 131).

Assim, produziu-se habitação sem a garantia do direito à cidade fato que, para nós, se relaciona a uma visão simplista do Estado sobre o direito habitacional, reduzindo-o a simples produção de unidades habitacionais, o que é incompatível com as reais necessidades urbanas, pois, morar na cidade pressupõe o acesso a um conjunto de serviços essenciais. Portanto,

[...] não é possível reduzir o tema da habitação unicamente ao imóvel que serve de abrigo à família, tornando-se necessário relacioná-lo coma própria cidade, isto é, com os serviços – transporte e saneamento, entre outros – e as oportunidades de trabalho, educação e cultura, que ela oferece aos seus habitantes. Tais aspectos são particularmente importantes no caso da Habitação Popular no Brasil, pois desde o século passado a população mais pobre vem sendo obrigada a se deslocar para áreas periféricas, desprovidas de urbanização e afastadas da vizinhança das demais classes sociais, sob o argumento de que somente terras baratas viabilizam imóveis baratos (Lopes, 2008, p. 99).

O PlanHab, ainda previa promoção pública de locação social de unidades habitacionais em Centros Históricos e áreas urbanas consolidadas, segundo o documento elaborado pelo Ministério das Cidades,

Nos núcleos históricos, onde existem imóveis com interesse patrimonial, ao Subsídio localização poderiam ser acrescidos, ainda, recursos oriundos do Ministério da Cultura, através do Instituto do Patrimônio Histórico e artístico Nacional – IPHAN, com objetivo de viabilizar a restauração de edificações de interesse histórico para fins habitacionais, aproveitando a experiência já adquirida no Programa Monumenta. Com essa estratégia, busca-se preservar a função residencial nestas áreas, elemento essencial para a sustentabilidade das políticas de reabilitação dos sítios históricos (Brasil, 2009, p. 134).

Se implementada, essa estratégia, representaria um avanço na promoção habitacional no Brasil, visto que permitiria que as camadas populares que já ocupam regiões centrais, mas em precárias condições, se mantivessem integradas aos centros urbanos consolidados, com acesso facilitado aos serviços urbanos e aos postos de trabalho, diminuindo, inclusive, os problemas relacionados à mobilidade urbana. Resolvendo ainda a problemática dos imóveis desocupados, que não cumprem função social e colaboram negativamente para a especulação imobiliária e, no caso de Centros Históricos, evitaria a deterioração do patrimônio tombado. São Luís seria uma das cidades brasileiras mais promissoras para a implementação dessa política, dado seu extensivo acervo de edifícios históricos desocupados ou subutilizados.

Mas, como nos períodos anteriores da urbanização corporativa em curso, a promoção habitacional nos centros urbanos já consolidados, sobretudo nos centros antigos, não foi priorizada por serem ações cujos lucros são bem menores, se comparados a produção em escala industrial realizada nos limites da cidade. Assim, mesmo São Luís dispendo de um conjunto expressivo de edifícios históricos vazios ou subutilizados, a requalificação desses imóveis não fez parte da política habitacional para cidade. O governo federal em articulação com o estado e o município, destinou os recursos para produção de moradias nas periferias da cidade, corroborando para o avanço da metropolização corporativa, com o agravamento da segregação socioespacial e encarecimento das terras urbanas e rurais, sobretudo, nas regiões

limítrofes aos municípios de São José de Ribamar e Passo do Lumiar e para avanço da deterioração do CHSLS.

O espraiamento da cidade com a proliferação de um padrão urbanístico monofuncional destinado a servir de moradia para a população pobre, envolve dois processos que contribuíram sobremaneira para a periferação da cidade de São Luís e para o aprofundamento da segregação territorial entre ricos e pobres, que já vinha sendo esboçada desde a criação da lei de zoneamento de 1992 – ainda em vigor atualmente –, pelo plano diretor de 2006 e pelas leis municipais que criavam novas ZEIS, sem a participação popular. Assim, milhares de famílias de baixa renda removida de regiões da cidade já consolidadas, sob a justificativa de acabar com assentamentos precários e ocupação de lugares impróprios, foram sendo realocadas nesses novos conjuntos habitacionais.

A vida dessa população removida para a periferia da cidade acontecia no entorno dos antigos locais de residência, por isso, ao serem removidos para outras regiões de São Luís, ou até mesmo para outros municípios, surge a necessidade de se deslocarem para as áreas centrais da cidade diariamente para trabalhar, estudar e, eventualmente, para rever amigos frequentar ambientes de convivência, acessar serviços de saúde, ou até mesmo acessar o comércio popular varejista.

Portanto, a produção de condomínios destinado a faixa 1 do PMCMV nas periferias da cidade implicou uma nova dinâmica territorial para a cidade de São Luís. Ocorreu um processo de conurbação urbana entre São Luís e os demais municípios da Ilha do Maranhão (figura 10), ao mesmo passo que se seguia o abandono da área central, tanto pela remoção da população de menor renda para esses novos conjuntos habitacionais, quanto pela fuga populacional das classes médias e alta para o norte da cidade, região que seguia sendo modernizada e verticalizada.

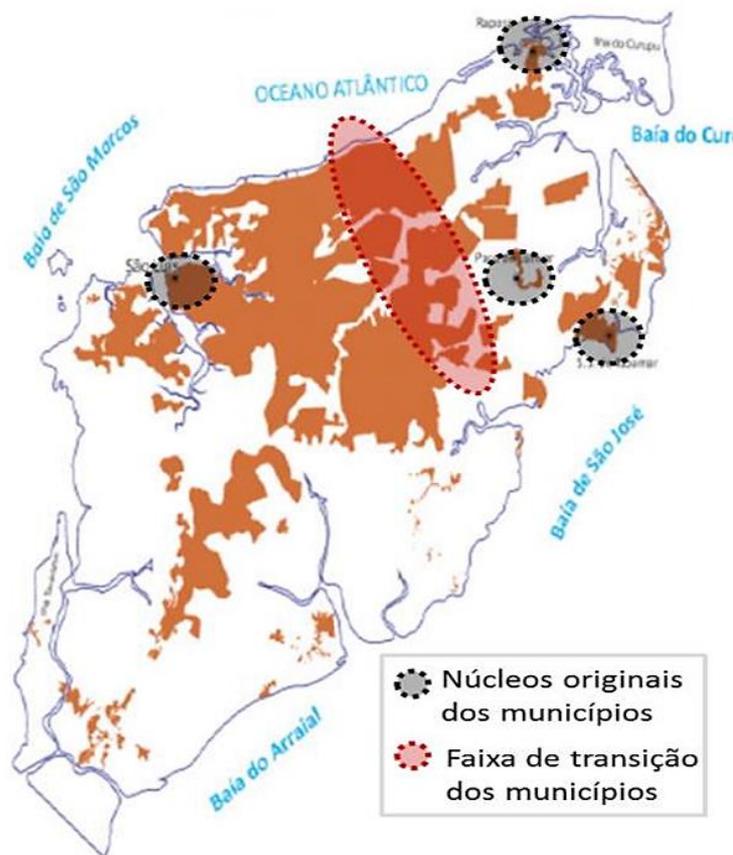


Figura 10 - Área de conurbação entre os municípios da Ilha do Maranhão
 Fonte: São Luís, 2016

Consequentemente, com a expansão da cidade, a demanda por serviços intra e interurbano, como transporte público, aumentava. Pois, os novos espaços precisavam se ligar ao Centro que, mesmo diante das emergências de novas centralidades, conserva uma importância econômica, cultural e administrativa. Assim, com as novas necessidades de deslocamentos da população, foram criadas linhas de transporte público, terminais rodoviários, novas ruas e avenidas que permitiam a realização da vida cotidiana da classe trabalhadora abrigada nos condomínios do MCMV, da população que se deslocaram para a região norte, assim como da população abrigadas nas periferias autoconstruídas em áreas ocupação espontânea.

Malgrado os limites dessa política pública, não podemos negar que o PMCMV, foi, e ainda é, uma política social importante, que atende milhões de famílias brasileiras. Em São Luís, o programa entregou 28.892 unidades habitacionais para a população de baixa renda que, somado aos demais municípios da Ilha do Maranhão, totalizam 77.119 unidades entregas,

no acumulado de 2010 a 2022. A nível nacional, foram mais de 6 milhões de unidades, dos quais, 1,5 milhão foram destinadas a famílias que se enquadravam na faixa 1 do programa, subsidiada integralmente pelo Governo Federal (Brasil, 2023).

Rodrigues (2021) faz uma crítica a forma como o programa foi distribuído entre as diferentes faixas de renda, pois a fração da população que compões mais de 70% do déficit habitacional, apenas 25% dos imóveis subsidiados pelo PMCMV foram destinados a essa parcela populacional. Reconhecemos ainda o debate sobre o direito a cidade não esteve no centro do desenvolvimento dessa política, por esse motivo, sérios problemas referente à mobilidade urbana, o acesso a saúde, à segurança pública, ao lazer, a educação e ao saneamento foram agravados. Pinto (2020) explica que a política implementada não produziu (e não produz) unidades destinadas a usos não residenciais, como comércio, lazer, indústria ou serviços públicos, gerando bairros monótonos sem empregos, sem espaços de lazer, inseguros, e sem equipamentos de saúde e educação. Portanto, os grandes investimentos, aliados a uma especulação de vultosas quantidades de terra, torna as cidades ainda mais inviáveis no Brasil (Maricato, 1996).

O que observamos são extensas frações do espaço urbano recobertos por centenas ou milhares de unidades habitacionais, separados por ruas sem quaisquer ambientes de socialização, muitas vezes sem escolas, postos de saúde, sem praças e, no limite, sem urbanidade. Como podemos observar na imagem a seguir, do Residencial Mato Grosso, em São Luís.



Figura 11 - Residencial Mato Grosso, em São Luís

Disponível em: <https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/2023/09/18/mais-de-mil-pessoas-podem-perder-casas-do-residencial-mato-grosso-por-nao-entregar-documentacao-veja-a-lista.ghtml>

LOCALIZAÇÃO DO RESIDENCIAL MATO GROSSO EM RELAÇÃO A MANCHA URBANA DE SÃO LUÍS - 2024

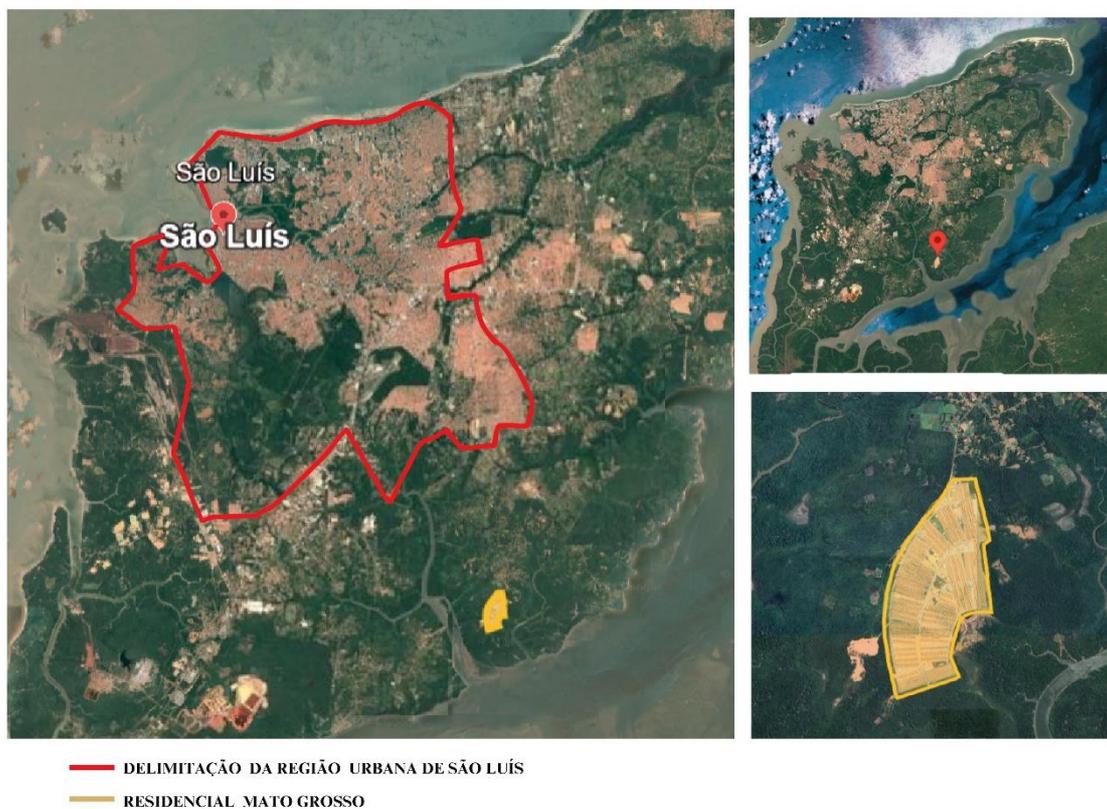


Figura 12 - Localização do Residencial Mato Grosso em relação a mancha urbana de São Luís
Elaboração própria, 2024

Foram entregues cerca de 3 mil unidades habitacionais padronizadas, localizadas na periferia da cidade, a cerca de 28 km de distância do Centro. Um conjunto monofuncional desconectados da mancha urbana, como podemos observar na imagem acima. O Estado não se preocupou em estruturar as cidades para a população pobre, limitou-se a construir casas de baixa qualidade construtiva em lugares sem qualquer infraestrutura urbanística alguns desses inclusive à mercê, do controle do crime organizado (ROLNIK, 2011, 2015).

Esse é apenas um dos muitos casos espalhados pelo Brasil que demonstra como, apesar do bom alcance em relação a entrega das moradias populares, não se pensou na dimensão social para que de fato a população alocada ali tivesse acesso a urbanidade. Mas o que nos interessa refletir aqui é como a realização dessa política em São Luís se relaciona ao processo de abandono das áreas centrais pelo Estado. Mesmo havendo ações pontuais destinada a melhorias infraestruturais na região central, pouco se foi feito no que se refere a habitação. O grosso dos repasses da União para a produção habitacional em São Luís fora destinado para

produção das novas unidades habitacionais afastadas do centro ao invés de se destinar recursos para requalificação e construção de moradias em regiões já consolidadas, como já havia sido estudado e proposto por pesquisadores e técnicos desde a década de 1980.

Em 2013, em paralelo as ações do PMCMV, o Governo Federal, por meio do Ministério da Cultura em parceria com o IPHAN, lança o Programa de Aceleração do Crescimento para Cidades Históricas (PAC Cidades Históricas). Sob coordenação do Ministério do Planejamento, o programa contou com um orçamento de 1,9 bilhão de reais, dos quais 1,6 bilhão seria destinado para obras em imóveis e espaços públicos e 300 milhões para o financiamento para recuperação de imóveis privados. Foram incluídos na política 44 municípios de 20 estados diferentes, dentre estes, São Luís (IPHAN, 2013).

No primeiro momento o programa não previa ações voltadas para moradia no Centro Histórico de São Luís. Dos 44 projetos de intervenções escolhidos, foram previstas reformas de diversos museus, teatros, centros culturais e igrejas, a partir de um orçamento de 133,16 milhões de reais (IPHAN, 2013). Apesar de não constar nos primeiros documentos da política, recentemente foram incluídos dois imóveis vizinhos – localizados na Rua da Palma, 445 e 459 (Figura 13), para serem destinados à Habitação de Interesse Social, por meio de parceria entre o IPHAN e a Prefeitura de São Luís. Até o momento da escrita deste trabalho o imóvel permanecia em processo de desapropriação.



Figura 13 - Casarões em processo de desapropriação - Rua da Palma, nº 445 e 459
Elaboração própria, 2024

Segundo Chaves (2023), diante de diversos problemas relacionados às questões jurídicas, econômicas e sobretudo políticas, não se concretizou uma política habitacional para o Centro Histórico de São Luís. No subperíodo que se estende de 2009 a 2016, foram elaborados quatro projetos de moradia de interesse social que resultaram na efetivação de três empreendimentos por meio da Prefeitura de São Luís, mas somente o primeiro projeto foi concretizado nesse ínterim. Através de uma cooperação técnica com a Espanha, foi inaugurado, em 2011, o empreendimento localizado à Rua Humberto de Campos, nº 107, com capacidade de abrigar dezoito famílias de baixa renda, já residentes do Centro Histórico de São Luís, os demais projetos foram concretizados mais de dez anos depois, entre 2021 e 2022.

O segundo projeto, localizado à Rua da Palma, n.º 195 foi inaugurado às pressas, no dia 24 de dezembro de 2021, no final do mandato do então prefeito Edvaldo Holanda. Chaves (2023) problematiza a forma como sucedeu a inauguração do empreendimento, pois, mesmo sem concluir obras de requalificação do prédio para fins de moradia de interesse social e nem sortear as unidades habitacionais, a solenidade de entrega dos 14 (quatorze) apartamentos foi realizada, o que demonstra um interesse político na realização desse evento. Em 20 de abril de 2022, com a conclusão das obras do prédio, este foi mais uma vez inaugurada, agora já na gestão do prefeito Eduardo Braide.

Dias antes, havia sido inaugurado o terceiro projeto, localizado na Rua do Giz, n.º 445; o imóvel contava com oito unidades habitacionais no andar superior e uma secretaria municipal no andar térreo, fato que recebe fortes críticas das lideranças populares do bairro. Em entrevista com dois líderes do bairro do Desterro, foi apontado que a comunidade vê essa estratégia adotada pela Prefeitura em alocar famílias de baixa renda em casarões que também tem uso voltados para as atividades administrativas do município, como forma de controle e vigilância da população residente; pontuaram ainda que isso descaracteriza a identidade de lar, pois os moradores sentem-se vigiados e em constantes alerta de suas práticas cotidianas, a fim de não correrem risco de perder o direito de morar ali, fato que expõe a falta de segurança da posse dessas moradias. Segundo Chaves (2023), as famílias contempladas pelo sorteio para residirem nas novas moradias de interesse social não receberam nenhum instrumento jurídico garantidor do uso para esse fim.

Vale ainda ressaltar que as entregas desses dois empreendimentos são frutos de mais de uma década de luta popular e mobilização da União de Moradores do Centro Histórico que cobravam e acompanhavam o andamento das obras. Os mais de dez anos de espera para a

entrega de 22 unidades habitacionais nos convida a refletir sobre como a ação estatal não acompanha a urgência da população que vive em situação de déficit habitacional e, quando finalmente a espera pelo fim da obra acaba, os líderes comunitários e parte da população sente-se frustrada, pois como nos foi relatado, a Prefeitura não levou em conta o cadastramento realizado em 2011, quando as obras tiveram início, optando por realizar um novo levantamento dos moradores do bairro, pouco antes do sorteio, fato que incluiu diversos moradores que residiam no centro a pouquíssimo tempo, ou mesmo que não eram reconhecidos pela comunidade como moradores. De modo que muitos moradores que aguardavam a entrega da obra desde 2011, não foram contemplados.

A justificativa do poder público municipal deve-se ao fato de que, para que juridicamente fosse possível validar a inscrição apenas de moradores do Centro Histórico de São Luís no certame habitacional, seria necessário ampliar o perímetro de modo que compreendesse toda a área tombada pelo IPHAN, que não se restringe aos bairros da Praia Grande, Desterro e Portinho [...] apesar de se fazer presente e muito questionar, a comunidade nada pôde fazer diante das decisões já tomadas pelo poder público municipal. Ela apenas expôs suas críticas em relação às novas regras do certame (Chaves, 2023, p. 191 e 192).

A realização de sorteios para a entregas de moradias de interesse social caracteriza um profundo descaso com a população do Centro. Atualmente, centenas de pessoas vivem em situação de déficit habitacional nos bairros históricos da cidade e, apesar dessa realidade ser reconhecida pela Prefeitura de São Luís, pelo Governo do Estado e pelo IPHAN, pouco se faz para solucionar essa grave problemática. Os sorteios de pouquíssimas unidades habitacionais ao logo de mais de dez anos geram expectativas nos moradores de, em algum momento, serem beneficiados por um novo projeto habitacional; isso mantém aberta uma porta entre a comunidade e a classe política que, a cada novo período eleitoral, vê nas promessas de melhoria e ou providencia habitacional a possibilidade de conquistar votos.

3.3. De 2017 a 2024

Após o *impeachment* sofrido pela presidenta Dilma Rousseff, inicia-se uma profunda transformação no cenário político e social do Brasil. Por meio de um conjunto de eventos normativos, orquestrado pela extrema direita brasileira, foi colocado em curso um novo projeto de Estado. Das diversas ações de governo realizadas, entre 2016 e 2022, visando criar condições político-econômicas favoráveis ao avanço do neoliberalismo sobre o território brasileiro, destacamos a Lei Federal nº 13.467/2017, a Proposta da Ementa à Constituição

55/2016 e a nova lei de regularização fundiária, a Lei Federal nº 13.465/2020, que juntas levaram a cabo um verdadeiro desmonte de políticas públicas de interesse social e à fragilização das garantias trabalhistas.

Ao assumir a presidência da república, o ex-vice-presidente Michel Temer tirou os embargos que até então contia o avanço deliberado de projetos neoliberais. Assim, mesmo sem extinguir, fragilizou profundamente a Consolidação das Leis Trabalhistas e promoveu o sucateamento do sistema de saúde e de educação. Durante a sua gestão foi aprovada a Lei Federal nº 13.467/2017, que ficou conhecida como a lei da reforma trabalhista. Uma proposta de autoria do próprio poder executivo, sob a justificativa de fomentar a economia, gerar empregos e evitar um colapso no mundo do trabalho. Entretanto, essa proposta não apresentou fundamentos, já que sua elaboração ocorreu sem um amplo e necessário debate junto a população e aos estudiosos do mundo do trabalho, tão pouco foram considerados os impactos que essa reforma geraria a curto prazo na vida de milhões de trabalhadores, menos ainda os impactos a longo prazo, no futuro do trabalho no Brasil. Como resultado, da aprovação prematura dessa lei, assistimos a uma precarização do trabalhador que mais do que nunca passa a ser superexplorado pelo sistema econômico imbuído da ideologia neoliberal.

Apesar dessa pesquisa não tratar do mundo do trabalho, a construção da reflexão a partir da busca por compreender a precarização do trabalhado e a disseminação da ideologia neoliberal se justifica por dois motivos: 1) os trabalhadores, sobretudo de baixa renda²⁵, são concomitantemente a os mais afetados pela reforma trabalhista e pelo déficit habitacional; e 2) como a moradia, no Brasil, assim como na maioria dos países do mundo, é entendida como uma mercadoria, adquirida formalmente mediante a compra, ou locada por meio de aluguéis pagos àqueles que lucram com a renda da terra, o direito de morar está diretamente ligado ao mundo do trabalho (Rodrigues, 2021). Assim, as alterações da CLT, proposta pela Lei Federam 13.467/2017, impacta o contexto habitacional do país, pois o enfraquecimento das garantias trabalhista, sobretudo em relação ao valor pago pelo tempo de trabalho, aponta para uma menor possibilidade de garantia de uma moradia digna por meio do mercado (subsidiado ou não por política pública) e maior precarização da vida nas cidades.

Outro evento de consequências catastrófica foi a Proposta de Ementa à Constituição 55/2016, que visava instituir um Novo Regime Fiscal no âmbito dos Orçamentos

²⁵ Neste trabalho, consideramos como população de baixa renda, as famílias que têm rendimento bruto mensal entre 0 e 3 salários-mínimos, pautando-nos no critério de análise do déficit habitacional por faixa de renda proposto pela Fundação João Pinheiro (2021).

e da Seguridade Social da União. A PEC 55/2016 propôs 20 anos de congelamento dos gastos públicos em áreas prioritárias para a sociedade, estabelecendo um teto de gastos para a saúde, educação, segurança pública e infraestrutura que não ultrapassasse a inflação do ano anterior. Já quando observamos os eventos que impactaram diretamente a questão habitacional brasileira, destacamos a nova lei de regularização fundiária e seus desdobramentos; o desmantelamento do PMCMV durante a gestão Temer (2016-2018) e sua descontinuidade durante a gestão do então presidente Jair Bolsonaro (PL - 2018-2022) que, somado ao crescente desemprego e ao péssimo manejo dos impactos da pandemia do Covid-19, na escala nacional, impactaram o setor de moradias.

Esses eventos de escala nacional – e planetária, no caso da covid-19 – reverberaram na escala do lugar; as novas leis propostas, as alterações de importantes políticas públicas federais alcançaram a cidade de São Luís e, somadas aos eventos de escala local, alteraram a dinâmica da cidade. Portanto, é a partir do entendimento desse contexto nacional que refletimos sobre o déficit habitacional e o processo de urbanização ludovicense dos últimos anos.

3.3.1. A nova lei de Regularização Fundiária

Em 2017, há a aprovação da nova Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465) que alterou de uma só vez vinte leis anteriores. Destaca-se a celeridade como essa norma foi imposta à sociedade, o que é problematizado por Rizzatti (2020) que nos convida a refletir sobre os objetivos do governo da época ao aprovar uma lei de tamanha importância em tão pouco tempo e sem realizar os devidos debates, consultas públicas ou reflexão junto à comunidade profissional e acadêmica. Dentre as leis alteradas, a autora chama atenção para a Lei de Parcelamento e Uso do Solo (Lei Federal n. 6.766 de 1979) e o Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257 de 2001), “devido a importância de ambas na história da urbanização e do urbanismo brasileiro; além da revogação da Lei Federal n. 11.977 de 2009 que a precedia” (Rizzatti, 2020, 169).

Esta última – (Lei 11/977/2009) – como já debatida no tópico anterior, instituiu o PMCMV, uma política pública que, mesmo diante de seus limites, objetivava promover habitação de interesse social para a classe trabalhadora. Além disso, definia os “parâmetros, tanto para a função social da propriedade, como e principalmente para a regularização fundiária de interesse social” (Rodrigues, 2022, p. 16), dando às terras ocupadas para fins de moradia

valor de uso e não o valor de troca. Mesmo que as áreas utilizáveis para regularização fundiária de interesse social fossem diminutas, os setores dominantes, sob uma ótica mercadológica da terra urbana, receavam que esse processo alterasse o ideário da propriedade com predomínio do valor de troca. Por esse motivo, tramaram alterações das normas anteriores (Rodrigues, 2021), revogando integralmente o capítulo que versava sobre a regularização das terras urbanas, como “instrumento prioritariamente de garantia de direitos aos moradores de áreas irregulares” (Ribeiro, 2018, p. 250 *apud* Rizzatti, 2020, p 169).

A nova REURB propôs 12 objetivos, disposto no Art. 10 da Lei, dentre os quais destacamos os incisos I, III e IV, que tratam respectivamente sobre: a prestação de serviços públicos aos ocupantes dos núcleos urbanos informais que devam ser regularizados; da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência dos ocupantes nos núcleos urbanos informais regularizados; e da promoção da integração social com a geração de emprego e renda (Brasil, 2017). O fato que queremos destacar sobre esses três objetivos, mas que se estendem aos demais, é a contradição entre estes e outros artigos da própria lei.

Apesar da Lei no inciso IV do Art. 10 prever como objetivo a promoção da integração social e geração de emprego e renda e, no inciso anterior, prever a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, a realização desses objetivos encontram entraves na própria Lei. Pois, segundo Rizzatti (2020), houve uma simplificação do processo de regularização fundiária, com grande foco na titularização das terras para poder inseri-las no mercado imobiliário, em detrimento a garantia de dignidade para os moradores dessas áreas, com acesso a infraestruturas e serviços urbanos de qualidade, o “que prevalece na Lei é a regularização fundiária de interesse específico que visa tornar legal as áreas irregulares de condomínios e loteamentos murados” (Rodrigues, 2021, p. 16).

A nova lei passou a permitir também a regularização de núcleos urbanizados inscritas como zonas rurais e totalmente desligados da malha urbana, sem apresentar critérios referentes a distância desses “núcleos urbanos” da área urbana já consolidada, desobrigando ainda a justificativa da expansão do perímetro urbano, através de projeto específico, o que abria um precedente para a ampliação do perímetro urbano através dos “bolsões urbanos” em meios rurais, favorecendo a “especulação imobiliária a partir da expansão desmedida do perímetro urbano com a manutenção de grandes vazios” (Rizzatti, 2020, p. 171) que se traduz no aumento dos preços das terras e na demanda por novos serviços urbanos, nem sempre atendido o que ao

invés de colaborar para promoção da qualidade de vida urbana, abre caminhos para a precarização da vida dos mais pobres.

Outra alteração destacada nas reflexões da autora foi a revogação da Lei Federal n. 6.766/1979 conhecida como “Lei Lehmann”, que proibia a alienação de terras públicas para implantação de condomínios horizontais e loteamentos fechado, que passam a ser permitidos com um agravamento da não obrigatoriedade da

[...] reserva de 30% da gleba para uso público, o que leva a possibilidade de regularização de áreas sem implantação de escola ou posto de saúde [...]. Com isso, se reduz a qualidade de vida da população de baixa renda que tem menor capacidade de mobilidade urbana, seja pelo modelo de transporte público de pouca qualidade implantado nas cidades brasileiras, seja pelo seu alto custo. Concomitantemente, fomenta-se o uso do transporte privado individual ao regularizar áreas urbanas formadas, majoritariamente, por condomínios e loteamentos fechados que irão sobrecarregar as vias para acessar escolas e fixos de saúde distantes e/ou concentrados em algumas parcelas do tecido urbano (Rizzatti, 2020, p 171 e 172).

Apesar de haver muitos outros pontos passíveis de análise sobre as mudanças e consequências dessa nova normativa, podemos inferir que esse evento, guiado pelos ditames neoliberais, não esteve de fato interessado na democratização das cidades, ou mesmo em melhorias sociais, mas sim, na oferta de terras regulamentadas para o mercado imobiliário e na facilitação da construção de condomínios destinados às populações de médias e altas rendas, inclusive por meio da diferenciação em dois seguimentos de regularização fundiária a REURB-S e a REURB-E. A primeira trata-se da regularização fundiária voltada para áreas irregulares nas quais reside a população de baixa renda, já a segunda é voltada para atender núcleos urbanos irregulares onde reside a população de rendas econômicas média e alta.

Com aprovação da nova REURB, foram regularizadas 42 mil ocupações em irregularidade, beneficiando cerca de 248 mil moradores que não possuíam a garantia fundiária, em 2018. Fato é, que a titulação dada a milhares de brasileiros em um momento de grande instabilidade política, torna turva as reais intenções do governo e do mercado, sobretudo para os beneficiados; por este motivo é importante refletir, sobre quais foram os reais benefícios adquiridos pela população de baixa renda nesse período. Houve uma redução do déficit habitacional? A população teve maior acesso à infraestruturas urbanas e aos serviços? Ou apenas a terra se tornou apta para participar do mercado imobiliário?

Os dados da Fundação João Pinheiros demonstram que, entre 2016 e 2019, houve uma crescente no número de domicílios em situação de déficit habitacional no Brasil, sobretudo no ano de 2017 – ano da implementação da nova Reurb –, no qual todos os componentes

apresentaram aumento. Já em 2018 e 2019, o déficit por coabitação familiar a nível nacional foi reduzindo, em contrapartida o número de habitações precárias e domicílios onerosos cresceu, conforme a tabela a seguir.

Tabela 7 - Déficit habitacional segundo cada componentes – Brasil – 2016-2019

Componente/Ano	2016	2017	2018	2019
Déficit Habitacional brasileiro	5.657.249	5.970.663	5.870.041	5.876.699
Habitação Precária	1.296.754	1.490.695	1.423.686	1.482.585
Coabitação	1.546.103	1.527.259	1.400.701	1.358.374
Ônus excessivo aluguel urbano	2.814.391	2.952.708	3.045.653	3.035.739
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2020. Elaboração própria, 2024.				

Esses dados, apontam uma supervalorização do espaço urbano, resultante da forma como o Estado conduz o crescimento das cidades, guiado pela histórica contradição entre o valor de uso e o valor de troca da terra/casa (Rodrigues, 2022), que leva as famílias a comprometerem uma parcela significativa de seu rendimento para custear aluguéis nas áreas urbanas, ou a residirem em moradias em situação de precariedade.

Não obstante o alargamento do déficit de moradias nesse período, o governo Temer, priorizando os setores econômico, realizou mudanças no PMVMC. A modalidade Entidade, por exemplo, que tinha um caráter social muito forte, sofreu com a falta de recursos, pois com a reorientação das prioridades do governo o MCMV passou atender prioritariamente as faixas de renda mais altas (Faixa 2 e Faixa 3), dando maior importância para as parcerias com o setor privado, ou seja, com foco maior em contratações feitas diretamente com construtoras, em detrimento da modalidade Entidades, que atendia principalmente famílias da Faixa 1 (de menor renda). Isso resultou em menos apoio para os projetos de autogestão, dando menos espaço para os movimentos sociais e cooperativas habitacionais, que foram progressivamente marginalizados no programa.

Em agosto de 2020, já no governo Bolsonaro (2019-2022), o PMCMV que vinha sendo desmontado desde 2018, foi descontinuado e em seu lugar foi criado o Programa Casa Verde e Amarela (CVA), por meio da Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020

(Brasil, 2021). O novo programa federal de habitação sofreu severas críticas dos movimentos sociais e estudiosos urbanos, por não destinar recursos para provisão de moradias à população cuja faixa de renda era de 0 a 3 salários-mínimos, faixa na qual o déficit habitacional é mais significativo (Rodrigues, 2022).

No texto da Medida Provisória que instituiu o PCVA, lê-se no Art. 3º, inciso I, que “são objetivos do Programa Casa Verde e Amarela: I - ampliar o estoque de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda” (BRASIL, 2021). No entanto, ao não destinar recursos para a faixa de renda de 0 a 3, o programa se mostra contraditório. Assim, como observado por Rizzatti (2020), em sua análise sobre a Lei 13.465/2017, na MP 966/2020 e na Lei nº 14.118/2021 que regulamentou o PCVA, não houve nenhuma definição para distinguir o que o Estado brasileiro estava classificando como baixa renda, permitindo uma margem de manipulação dessa modalidade e com isso a possibilidade de excluir uma parcela considerável de famílias carentes do programa sem nenhum constrangimento, o que expõe o quão comprometido o governo estava com o projeto de um Estado neoliberal, sem o compromisso social necessário para com a população brasileira.

3.3.2. Os desdobramentos da nova Reurb em São Luís

Com tamanhas mudanças na escala nacional, houve transformações também na escala local. Em acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, foi aprovada o Programa de Regularização Fundiária Urbana no Estado do Maranhão – REURB/MA, por meio da Lei Estadual nº 11.140/2019, que atribuiu à Secretaria de Estado das Cidade e Desenvolvimento Urbano (SECID) a gestão e execução da Reurb-MA, abrangendo evidentemente a capital do estado, São Luís. Já em 2023, por meio da Lei Municipal nº 7.420, a Prefeitura de São Luís criou normas para a regularização fundiária no âmbito municipal. Entretanto, anteriormente a Lei Municipal, a Prefeitura já vinha realizando ações de regularização fundiária, seguindo as ações federais. Moradores de diversos bairros, inclusive da área central, como no bairro Fabri, Camboa e Liberdade, receberam a titulação de seus imóveis – segundos dados da prefeitura foram entregues, desde 2021, mais 700 títulos de regularização fundiária (São Luís, 2021).

Como parte da ideologia da casa própria (Santos, 1987; Rodrigues, 2011) profundamente difundida no Brasil, essas ações de entrega de títulos à população, gera um sentimento de mudança de vida, mas na realidade a regularização fundiária é apenas um

elemento necessário para a garantia da dignidade urbana. Muitos assentamentos regularizados continuaram a conviver com os mesmos problemas infraestruturais, de saneamento, de mobilidade e domicílios em situação de déficit habitacional, mesmo agora com a seguridade da posse.

Portanto, por mais que a titularidade regulamente a permanência, outros fatores podem levar a expulsão dos trabalhadores dos seus lugares de moradias, como a especulação imobiliária, a valorização dos terrenos e dos serviços urbanos ou a falta destes. Por esses motivos o papel dos municípios, estados e união deve ir muito além do que entregar os títulos aos moradores, é indispensável que haja garantia dos serviços urbano para a totalidade da população, a busca constante pela promoção de cidades verdadeiramente democráticas, com estratégias para frear a valorização desmedida do solo urbano e a especulação imobiliária.

Há um desafio muito grande quanto a promoção de cidades democráticas no Brasil que deve se ligar profundamente a histórica desigualdade de acesso à terra e ao valor atribuído a ela. Os estudos urbanos demonstram que cada lugar apresenta um valor a depender de sua localização; os fixos presentes ali, a forma como se integra ao entorno, dentre outros fatores. Por esse motivo, a proatividade do Estado em regularizar a posse ou o uso dos espaços urbanos vai variar de acordo com os interesses políticos e econômicos dos agentes hegemônicos. Nesse sentido, podemos fazer uma breve comparação entre a proatividade estatal em realizar a regularização fundiária de bairros periféricos de São Luís, que não são de interesse imediato do capital imobiliário, e a paralisia das ações estatais quanto a reivindicação de regularização de diversas ocupações localizadas no Centro Histórico da cidade.

Algumas dessas ocupações possuem mais de vinte anos de existência, como é o caso da ocupação da Dom Pedro II, mas são intencionalmente invisibilizada pelo Estado, que parece aguardar o momento em que a precariedade do imóvel obrigará seus moradores a buscarem outro lugar de moradia. A inércia do Estado quanto a regularização de imóveis histórico para fins de moradia social deve-se ao alto valor turístico, comercial, imobiliário e cultural desses, que mesmo em situação deterioração decorrente do abandono dos proprietários, se constituem como reserva de valor, sujeita a valorização constante pelo processo de especulação imobiliária.

Assim sendo, a regularização fundiária desses imóveis para servir de moradia para a classe trabalhadora em nada acrescenta aos lucros das firmas e tão pouco ao jogo político da cidade. Por isso, as políticas de revitalização em curso, como o Programa Nosso Centro,

promovido pelo Governo do Estado e o Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís, promovido pela Prefeitura, em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), destinam o grosso dos recursos públicos para tornar o CHSLS um polo atrativo para as atividades do comércio e do turismo que possam gerar lucros, em detrimento de ações eficazes que promovam a democratização do centro e a dignidade habitacional par seus moradores.

CAPÍTULO III - ESPAÇOS DO VIVIDO E LUTA PELO DIREITO À MORADIA NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

1. Apresentado a atual situação geográfica do Centro Histórico de São Luís

O Centro Histórico de São Luís, localizado na porção norte da cidade, entre os rios Anil e Bacanga é composto por cerca de 4 mil edificações históricas, datadas do século XVIII e XIX. Em decorrência dessa materialidade, o centro, conta com o título de Patrimônio Cultural Mundial, concedido pela Unesco em 1997. Essa porção da cidade conta ainda com leis de tombamento a nível estadual e federal, que visam garantir a preservação do patrimônio arquitetônico e paisagístico distribuído em uma área de mais de 220 hectares (Figura 14).

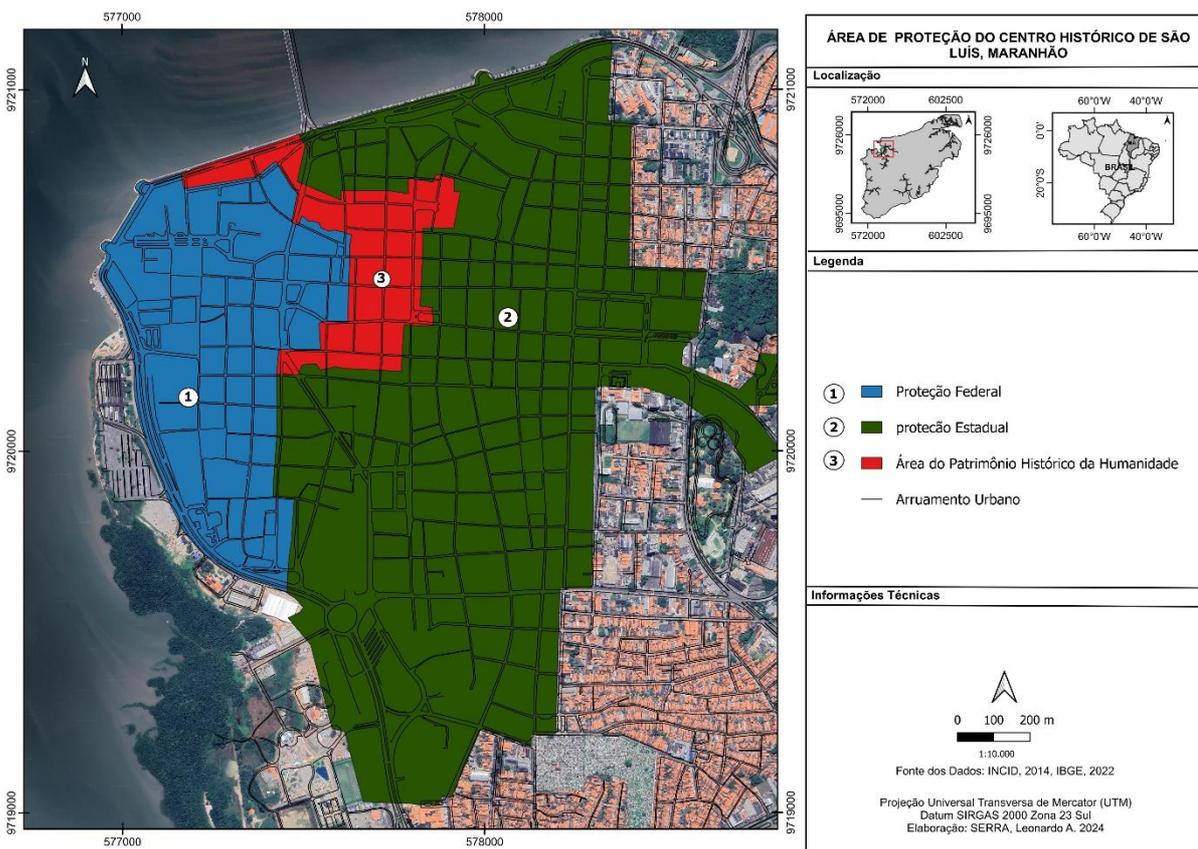


Figura 14 - Áreas de proteção Federal, Estadual e Unesco
Elabora: Serra, 2024

Como já discutida no capítulo anterior deste trabalho, a patrimonialização do CHSLS, foi uma ferramenta que permitiu uma nova possibilidade de lucro a partir da venda turística da paisagem urbana no cenário neoliberal. A (re) valorização capitalista dos espaços

centrais da cidade permitiu que São Luís se inserisse no circuito global de turismo das cidades históricas colaborando para o fomento das atividades comerciais em seu sentido mais amplo, com a mercantilização do território, tanto por meio de ações do capital privado, como por meio das ações do poder público (Silva, 2010).

Hoje o CHSLS é um cartão postal da cidade vendido mundialmente como “testemunho de uma tradição cultural rica e diversificada [...] além de constituir um excepcional exemplo da cidade colonial portuguesa, com traçado preservado e conjunto arquitetônico representativo” (IPHAN, 2014). De fato, São Luís reúne o maior conjunto arquitetônico colonial do Brasil, contando com inúmeros museus, teatros, bares, restaurantes, mercados tradicionais, palacetes, centros culturais, além de belas praças exuberantes igrejas, mas se adentrarmos as ruas menos turísticas do bairro do Desterro, ou observarmos com atenção as janelas de muitos dos sobrados localizados na Praia Grande, notaremos vestígios de um cotidiano domiciliar que coexiste e se relaciona com o cotidiano do comércio e do turismo.

Fazemos esse comentário inicial não desconsiderando a importância da patrimonialização, mas reafirmando aquilo que durante todo esse trabalho buscamos pontuar: o Centro Histórico de São Luís é um centro habitado e vivido diariamente por centenas de moradores, que ao realizarem seu cotidiano, dão sentido ao espaço e tornam possível o desenvolvimento de uma série de funções econômicas e culturais. A diversidade de usos conferida a essa fração do território redundando numa complexa dinâmica territorial caracterizada por intensas relações entre os agentes urbanos a construir e reconstruir o CHSLS.

Ali observamos um entrelaçado de relações cotidianas substanciadas pelo fluxo diário de moradores, trabalhadores, frequentadores e turistas que enriquecem a já exuberante paisagem do Centro. Todos os dias, mas sobretudo às sextas-feiras, sábado e domingos, observamos a organização dos trabalhadores ambulantes, organizando seus carrinhos de vendas para atender o fluxo de pessoas que se desloca até o centro antigo, seja para encontrar amigos, passear em família, confraternizar nos barzinhos, ou para participar das tradicionais rodas de tambor de crioula, entre outros. Observamos também um forte comércio de artesanato, brechós e galerias, além do mercado tradicional de especiarias e comidas típicas (Mercado das Tulhas), embelezando a paisagem em suas diversas dimensões.

A maior parte dos trabalhadores ligados, sobretudo, ao circuito inferior da economia urbana, são também moradores dos bairros da Praia Grande, do Desterro ou dos arredores do Centro, assim, as atividades desenvolvidas ali, não são meramente comerciais, mas fazem parte do cotidiano e do modo de vida da população do Centro Histórico. A convivência diária, o

reconhecimento de uma vizinhança integrada, mesmo com suas contradições internas, revela aspectos importantes da sociabilidade em um cotidiano compartilhado (Santos, 2020 [1996]).

Diferentemente do que se observa em outros centros antigos do Brasil, o centro de São Luís conta com uma população significativa. Segundo dados da Prefeitura de São Luís, viviam ali aproximadamente 33 mil moradores, distribuídos entre os onze bairros que compõem o Distrito do Centro (São Luís, 2014). O bairro mais populoso, abrigando cerca de 10 mil moradores, recebe oficialmente o mesmo nome do distrito, mas, popularmente os moradores o reconhecem como dois bairros distintos: Praia Grande (parte baixa do CHSLS) e Centro (parte Alta do CHSLS). Justaposto à Praia Grande, temos o bairro do Desterro (Figura 15) que abriga cerca de 550 moradores (São Luís, 2014). Apesar de não ser tão populoso, o bairro, possui uma grande relevância histórica e social.

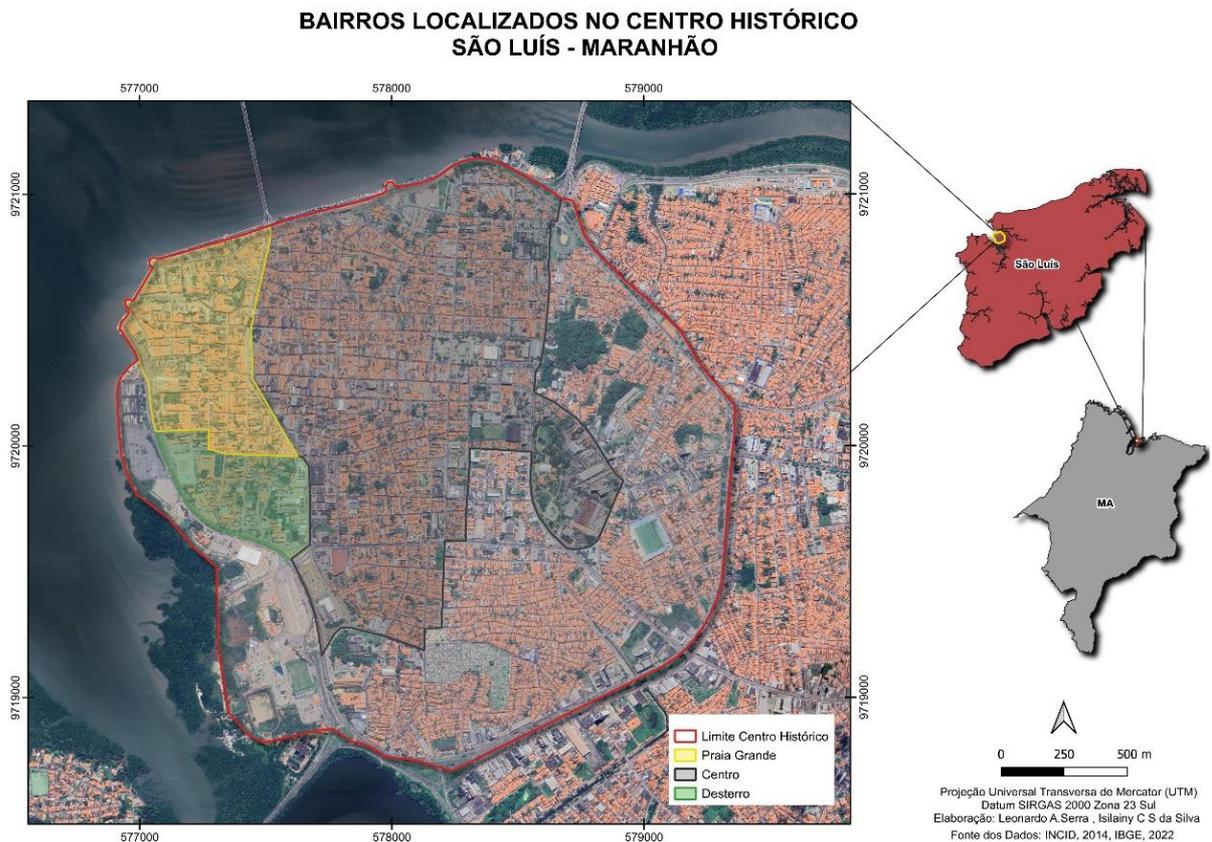


Figura 15 - Localização dos bairros do Centro, Praia Grande e Desterro
Elaboração: Serra e Silva, 2024

Por ser o bairro mais antigo da cidade e abrigar importantes materialidades carregadas de simbolismo para a cultura ludovicense, como a Igreja de São José do Desterro, construída no início do século XVII, o Convento das Mercês, a atual Fábrica de Arte²⁶, o Museu Cafua das Mercês (também conhecido como o Museu do Negro), para citar algumas, o Desterro carrega fortes tradições. O bairro reúne a maior parte das casas térreas, do tipo porta-e-janela e meia-morada (Figura 16), do CH, fato que indica que historicamente esse bairro é ocupado por uma população de menor renda, se comparado a bairro da Praia Grande, formado principalmente por sobrados, solares e edificações até quatro pavimentos (Figura 17).



Figura 16 - Casas do tipo porta-e-janela - Bairro do Desterro
Elaboração própria, 2024

²⁶ A Fábrica de Arte é atualmente um Centro Cultural localizado no antigo prédio do Oleama, na Rua da Estrela. O centro cultural surgiu após um movimento de reivindicação e ocupação organizada pelo grupo Os Caras de Onça, segundo os ocupantes, o prédio estava abandonado a pelo menos quinze anos e era subutilizados, por usuários de drogas, assaltantes, servindo inclusive como um lugar de desova de corpos (informações colhidas durante trabalho de campo, em entrevista com Mestre Bigorna, morador e liderança do Centro).



Figura 17 - Casarão do tipo Sobrada - Bairro da Praia Grande
Elaboração própria, 2024

A condição precária de inúmeras moradias chama atenção, especialmente porque o Centro de São Luís apresenta alta densidade populacional. Observam-se numerosos cortiços e ocupações urbanas, algumas com mais de trinta anos de existência, o que levanta questionamentos sobre a permissividade do Estado em relação a permanência de diversas famílias em situação de déficit habitacional e vulnerabilidade social. A Prefeitura de São Luís e o Governo do Estado têm conhecimento da realidade habitacional no CHSLS e, por meio de secretarias e órgãos públicos, como o Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), mantêm contato com a Associação de Moradores e representantes das ocupações. Entretanto, as ações destinadas a reduzir a precariedade habitacional e promover a regularização fundiária são pontuais e insuficientes frente as reais demandas do lugar.

Os dados mais recentes sobre a situação domiciliar do CHSLS, divulgados pela Prefeitura de São Luís, não oferecem uma visão clara sobre o déficit habitacional. Diante da falta de dados mais precisos sobre a questão, Silva (2019) analisou informações sobre condições de habitabilidade, como acesso à rede de água, esgotamento sanitário, abastecimento de energia elétrica e presença de banheiros nas residências, disponíveis no relatório *São Luís em Dados*, elaborado pelo Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) como substituto do PPA 2014-2017 (INCID, 2013), a fim de mensurar a carência habitacional do CHSLS. A autora estimou que o déficit habitacional do bairro do Centro ultrapassava 30% dos domicílios totais, já no Desterro, o déficit moradia superava os 40%.

Embora os dados analisados por Silva (2019) ajudem a ter uma noção do déficit habitacional, eles não são suficientes para quantificar a real demanda de moradias na área central de São Luís. Para isso, seriam necessárias informações mais abrangentes, como a condição fundiária dos imóveis, a qualidade das estruturas físicas (revestimento das paredes, presença de piso adequado, ventilação e iluminação), a relação entre o número de moradores e a quantidade de dormitórios e os custos habitacionais suportados pelas famílias.

As informações sobre a condição fundiária dos imóveis permitem estimar quantos moradores vivem sem a segurança da posse de suas moradias e, portanto, em situação de déficit. Em um primeiro momento, esse aspecto pode passar despercebido, pois diferentemente questões ligadas à precariedade de um imóvel, a irregularidade fundiária não é um aspecto do déficit percebido na dimensão estrutural do imóvel. No entanto, é preocupante a quantidade de moradias do CHSLS em situação de irregularidade fundiária, pois, basta que ocorra uma valorização imobiliária para que os ocupantes corram sérios riscos de desapropriação.

Esse risco iminente de despejo implica na conservação dos imóveis, pois, sem garantia da permanência, muitos ocupantes evitam realizar investimentos para manutenção ou reformas dos casarões ocupados, por dois motivos: sem a titularidade do imóvel, temem que as ações de melhoramento chamem atenção dos eventuais proprietário ou dos órgãos de Estado e isso leve a um processo de reintegração de posse; e, dado a estrutura secular dos imóveis, as reformas exigem altos gastos, incompatíveis as condições financeiras dos moradores.

A rigidez normativa imposta pelo IPHAN para a realização de reformas dos edifícios históricos, muitas vezes é um embargo para aqueles que desejam fazer valer a função social da propriedade urbana, como nos fala Manoel, servidor público e morador do centro:

se eu tivesse herdado um prédio desses, eu não ia poder fazer nada neles, porque é muito caro. O IPHAN, ele quer para fazer do jeito que era e o orçamento dos materiais é muito caro. Não é como na Bahia. Eu conversando com um baiano em um show que eu fui tocar, ele estava me dizendo que lá, tu mantém a faixa na parte de fora, mas na parte de dentro tu pode fazer do jeito que tu quiser, porque ninguém vai abrir a porta da sua casa para ver, isso é privacidade. Lá na minha casa, era uma casa só, um casarão, mas agora são quatro apartamentos, mudou por dentro, mas deixou de ser histórico? Deixou de ter a característica de ‘museu’? não, ainda está ali mostrando como era no passado, só que por fora (Manoel, 2022).

Manoel, assim como muitos outros moradores e estudiosos do centro, consideram que a rigidez do tombamento colabora para o abandono dos imóveis, pois muitos dos proprietários legais que deveriam ser responsabilizados pela manutenção e pela funcionalidade da propriedade, não tem interesse em investir e simplesmente abandonam o imóvel.

O que constatamos, durante as leituras e os campos realizados, foi que a situação fundiária de centenas de imóveis que compõem o acervo paisagístico do CHSLS atualmente é um verdadeiro imbróglho, decorrente do cíclico processo de abandono e valorização do espaço central da cidade, que acarreta sucessivos processos de esvaziamento e ocupação dos imóveis. Somado a isso, o caráter clientelista e arbitrário do Estado, que se utiliza das políticas públicas como ferramenta de realização de interesses particulares, corroborou para que se perdesse de vista a função social dos imóveis urbanos e o direito legal da posse. Nesse sentido, Neto, um morador de uma ocupação localizada na Rua da Palma, que nasceu na baixada maranhense, mas vive numa no Centro há vinte e cinco anos, nos fala:

aqui a história é longa, isso tudo começou na época de Cafeteira, o antigo governador daqui. Aqui realmente era abandonado, ficou deserto, aí veio Cafeteira com o Projeto Reviver. Esse projeto revitalizou o centro histórico, ajeitou as ruas, ajeitou os casarões, mas fez moradia? Fez uma moradia só, essa bem aqui do canto, para servidores do Estado e os outros casarões ele fez o que? “Pega isso aqui pra ti, política fulana”; “pega esse aqui pra ti, secretário” e saiu dando para quem ele queria. Aí eles foram lá no cartório registrar, então a maioria desses prédios que tão aí hoje jogado abandonado são de ex-políticos.

Segundo o morador, muitos desses imóveis nunca chegaram a ser ocupados pelos políticos que os receberam e com o passar do tempo foram ocupados pela população local para servirem de moradia, guarda volume, pequenos comércios, bares, dentre outros usos, inclusive uso misto. Os que permaneceram fechados, se deterioraram mais rápido, ou foram subtilizados por usuários de drogas e até mesmo por criminosos.

Embora, não tenhamos dados atualizados e fidedignos sobre o déficit habitacional de CHSLS, a aproximação empírica, por meio dos trabalhos de campos, nos permitiu um

entendimento qualitativo sobre essa problemática. A primeira questão que chamou nossa atenção, durante os trabalhos de campo, foi a quantidade significativa de edifícios históricos em estado avançado de degradação, muitos destes sob risco iminente de desmoronamento, Chaves (2023, p. 201) atesta que esses edifícios, públicos ou privados, “constituem um valioso estoque imobiliário que não cumpre a função social da propriedade”, prevista no Estatuto da Cidade, e poderiam ser destinados para usos sociais diversos, como a moradia. Entretanto, ao que parece, dar a esses fixos usos sociais não é prioridade para o poder público.

Quanto ao perfil dos moradores do CHSLS, pudemos notar que são majoritariamente pessoas negras, oriundas de outros municípios do Maranhão, mas que residem no centro há décadas, fato que deriva do processo de urbanização corporativa e modernização seletiva do território, conforme explicado no capítulo anterior. Nesse contexto as mulheres têm protagonismo sendo a maioria nas ocupações estudadas, desempenhando papéis importantes no cuidado e na gestão das ocupações. Além disso, são a maior parte dos trabalhadores informais que se ocupam no circuito inferior da economia urbana, com a venda de bebidas e comidas na região da Praia Grande. Como é o caso de Dona Maria de Castro, moradora e trabalhadora do Centro, que em entrevista afirma que: “90% são dos que trabalham aqui são mulheres de meia idade e que já não estão mais inseridas no mercado de trabalho, então há uma necessidade de sobrevivência e a gente migra para a informalidade, entendeu?”.

Esse dado, não é preciso, mas empiricamente, notamos a presença majoritária das mulheres, como relatado por dona Maria. O que se relaciona com a própria divisão sexual do trabalho em nosso país, e a forma desigual como o mercado absorve a força de trabalho dos homens e das mulheres, sobretudo nos setores que exigem menor grau de instrução. No contexto de expansão metropolitana que a Grande São Luís vivencia, é comum que os homens se empreguem mais facilmente no aquecido no setor da construção civil, no setor de transporte e de segurança privada, por exemplo, enquanto as mulheres, enfrentam maior dificuldade e um mercado mais restrito, ocupando funções comumente associado ao trabalho reprodutivo (limpeza, cuidado, cozinha etc.). Além disso, é sabido que a maior parcela das famílias em situação de déficit habitacional em todos os estados e regiões metropolitanas do Brasil, são chefiadas por mulheres (FJP, 2023). Em São Luís, assim como no CHSLS, não é diferente, portanto, essas mulheres enquanto únicas provedoras de suas casas enxergam nas atividades comerciais ligadas ao circuito inferior da economia urbana uma possibilidade de renda.

2. Ocupações urbanas no Centro Histórico de São Luís/MA

Neste trabalho, o termo ocupação urbano tem sido empregado para nomear as moradias populares, localizadas no centro antigo da cidade de São Luís, que resultam do processo de apropriação do casario histórico pela população empobrecida que vive em situação de déficit habitacional. O termo “ocupação urbana” é polissêmico e vem sendo utilizado por diferentes estudiosos para conceituar formas variadas de permanência nos espaços urbanos, portanto, nos parece que as ocupações urbanas podem ser entendidas também como um processo, presentes em diferentes contextos e assumindo algumas morfologias, mas que partilham de aspectos comuns que as caracterizam como um fenômeno social urbano e periférico.

Autores, como Rodrigues (1988), Rizzatti (2014; 2020), Chaves (2023) e Nascimento (2016), problematizam a questão habitacional brasileira a partir da investigação das ocupações, buscando colaborar para o entendimento e superação das precariedades urbanas. Rizzatti (2014, p. 02) entende as ocupações urbanas como “formas-conteúdo reveladoras da crise profunda em que vive a sociedade brasileira, devido a uma histórica estrutura socioespacial desigual que tem como um de seus pilares a valorização sem controle do espaço urbano – voltada a atender os interesses do capital e corroborada pelo Estado”. Já Chaves (2023, p. 234) entende as ocupações urbanas como sendo uma dentre as diversas formas precárias de morar que, “independentemente do seu porte, quantidade de famílias ou condições de surgimento, é composta por pessoas que não têm documentação que garanta o uso ou posse do imóvel onde vivem”.

Rodrigues (1988), relaciona o fenômeno das ocupações, assim como as favelas, às carências financeiras de uma parcela da população que, numa sociedade extremamente desigual, não conseguem acessar o mercado formal de moradias, tão pouco é atendida em sua totalidade pelas políticas de habitação. Assim, “quando a compra não é possível, [...] ocupam-se edifícios ou ocupam-se terras, onde constroem-se barracos – as favelas e as ocupações coletivas”. Nesse mesmo sentido, Nascimento (2016, p. 146) nos fala que “as ocupações se apresentam como solução de moradia para os mais pobres e sua consolidação no tempo reforça ainda mais a aquisição do direito à regularização fundiária”, que nem sempre se concretiza.

As ocupações urbanas possuem raízes na histórica negação do direito a terra e a moradia (Maricato, 1996; Rodrigues, 1988; Rizzatti, 2020) e, nos períodos mais recentes da urbanização, se multiplicam devido ao avanço da modernização seletiva (Souza, 2001) sobre os territórios e do decorrente processo de urbanização corporativa empreendida no Brasil há

pelo menos 70 anos (Santos, 2020 [1993]). Essa urbanização requer que os recursos públicos sejam direcionados para os investimentos econômicos em detrimento dos gastos sociais, o que desencadeia o aprofundamento da pobreza urbana ao mesmo passo que concentra a riqueza nacional nas mãos de seletas firmas (Santos, 2020 [1993]).

Apesar da problemática em tela possuir raízes em períodos históricos que remonta ao século XIX, é com o evento da globalização e do neoliberalismo, que uma nova urbanização se impõe à totalidade da vida, ainda que de forma contraditória, “opondo parcelas da cidade, frações da população, formas concretas de produção, modos de vida, comportamentos” (Santos, 2020 [1993], p. 111). Com isso, a cidade passa a ser “um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos público”, acarretando o aprofundamento da pobreza urbana e consequências do déficit habitacional.

Entendendo que a moradia, no sistema vigente, é uma mercadoria, pela qual a imensa maioria dos brasileiros e brasileiras não pode pagar integralmente (Rodrigues, 2022), assim, a carência habitacional é uma consequência da pobreza criada. E, buscar qualificar essa pobreza, problematizando as contradições deste tempo, pode ser uma chave para explicar a configuração dos espaços periféricos, pois, como nos fala I. Buchanan *apud* Santos (2013 [1978]), “pobreza” não se refere apenas a uma privação material, mas sim a um modo de vida. É a partir desse entendimento que buscamos qualificar as ocupações urbanas localizadas no Centro de São Luís, na tentativa de compreendê-las como parte integrada da cidade, resultado do processo de urbanização e das escolhas políticas nos diferentes períodos.

A insurgência das ocupações urbanas em São Luís, enquanto forma de moradia, mas também de autorreconhecimento entre os moradores, remonta às últimas décadas do século XX. Nesse período, a urbanização ganha maior destaque na escala local, novas centralidades são criadas, contribuindo para a obsolescência espacial do Centro Histórico. Esses processos ocorrem paralelamente à modernização conservadora que invade o campo maranhense, expropriando territórios rurais e obrigando a população do campo a migrar para a capital do estado (Cruz, 2021).

Ao chegar em São Luís, uma parcela desses migrantes passou a residir de forma precária nos bairros do Centro Histórico, sem quaisquer garantias sociais. Assim, pode-se entender que as ocupações urbanas emergem como uma resposta ao déficit habitacional ludovicense, resultado do processo de urbanização e modernização conservadora do território, bem como da omissão do Estado na garantia de direitos à população pobre e migrante.

Em estudo recente sobre as habitações precárias no CHSLS, Chaves (2023), considera que todas as moradias da área central da cidade, ocupadas por famílias que não possuem a titularidade dos imóveis, são ocupações urbanas, diferenciando-as em dois tipos, as multifamiliares e as unifamiliares. Esse entendimento, aumentaria consideravelmente o universo de ocupações localizadas no Centro da cidade, mas nesta pesquisa, estamos considerando somente as ocupações multifamiliares que se autorreconhecem e são reconhecidas pela comunidade como ocupações urbanas.

Optamos por esses critérios de classificação, por dois motivos: primeiro, o caráter multifamiliar e o autorreconhecimento dos moradores enquanto ocupantes, somados a organização e o desejo de permanência, são fatores fundamentais que as diferencia das ocupações efêmeras que, sem nenhuma organização social, surgem no Centro como abrigo improvisado e temporário para uma parcela da população ainda mais vulnerabilizada, como as pessoas em situação de rua e usuários de drogas. O segundo motivo refere-se ao reconhecimento da ocupação pela comunidade, pois, dada a dinâmica na qual surgem e deixam de existir diversas ocupações no centro da cidade, o reconhecimento da comunidade aponta para uma maior consolidação da ocupação.

Além disso, durante o processo de expansão urbana da cidade, houve vários rearranjos na configuração habitacional do CHSLS. Inúmeros imóveis foram abandonados, outros foram doados de maneira informal, tantos outros foram sublocados e alguns foram repassados em contratos de compra e venda irregulares e, como no âmbito dessa pesquisa, não nos debruçamos sobre essa complexidade, entendemos o autorreconhecimento como critério de identificação das ocupações urbanas.

Quanto ao reconhecimento das ocupações pela comunidade, é um critério de diferenciação entre as ocupações urbanas mais consolidadas e aquelas mais recentes, ou menos integradas a outras atividades do Centro (trabalho, estudo, festividades etc.). Durante conversas com lideranças da união de moradores do Centro Histórico, foi-nos relatado que, nem todas as moradias oriundas do processo de ocupação são consideradas pela comunidade como tal, existindo uma distinção interna entre ocupações e “invasões”. Essa diferenciação é essencialmente subjetiva e relaciona-se ao grau de integração entre os moradores. Aqui, consideraremos ambas como ocupações levando em consideração as similaridades do processo e de suas características suas fundamentais, como o autorreconhecimento e as estratégias de permanência.

Assim, existem ocupações antigas, com mais de três décadas de existência, e ocupações novas, que surgem diante da necessidade imediata por moradia de uma parcela da população que, por diversos motivos, passaram a compor recentemente o quadro de déficit habitacional do CH. Apesar disso, podemos mencionar a crise econômica, agravada a partir de 2016, o aumento do desemprego e o desmonte das políticas sociais que imperou nos últimos anos, agravados ainda pelo evento pandêmico da *covid-19*.

Diante do desemprego, muitas pessoas se deslocaram das periferias ou de outros municípios do Maranhão para o Centro Histórico em busca de sustento. Esse fluxo de trabalhadores em direção à área central da cidade justifica-se pelas atividades ligadas ao circuito inferior da economia realizada no local, principalmente o comércio de alimentos e bebidas, que atende ao fluxo de frequentadores e turistas. No entanto, sem empregos formais e afastados de suas moradias antigas, essas pessoas acabam sem opções habitacionais. Por isso, muitas se instalaram em ocupações já existentes ou se organizaram para ocupar imóveis abandonados na região central.

Sabe-se que, nas periferias, as oportunidades de geração de renda são mais escassas, especialmente devido à concentração de serviços nas áreas centrais das cidades. Em São Luís, as atividades turísticas e as festividades promovidas pelo setor público desempenham um papel importante no aquecimento do setor de comércio e serviços, que absorvem grande parte da população residente em ocupações urbanas. Dessa forma, fortalecem-se os laços com o lugar, não apenas pelas relações de trabalho, fundamentais para a sobrevivência na cidade, mas também pelas interações sociais que se desenvolvem nesse cotidiano.

A partir da revisão de literatura e, sobretudo, de nossos trabalhos de campo, constatamos uma grande heterogeneidade entre as ocupações. Das oito ocupações que tivemos contato durante a pesquisa selecionamos quatro que nos ajudam a entender essa homogeneidade entre as ocupações do centro da cidade: a ocupação de Santaninha, a ocupação Maria Aragão, a ocupação da Rua da Palma e a ocupação da Rua Dom Pedro.

As ocupações supracitadas possuem diferentes tempos de existência, diferentes formas e grau de organização interna, de articulação e mobilização política, além de quantidade e o perfil dos moradores distintos. Quanto ao tipo de prédio ocupado e funções agregadas às ocupações, também apresentam diferenciações, as duas primeiras citadas são ocupações de prédios públicos e com função apenas residencial, já as duas últimas são ocupações de prédios de propriedade privada e agregam funções ligadas a geração de renda para os ocupantes.

Contudo, apesar dessas particularidades, todas as ocupações visitadas possuem uma origem semelhante e incluem um motivo em comum, destacado nas falas de todos os moradores entrevistados: “a precisão” de uma moradia.

[...] no primeiro momento é a precisão, e vendo casarões abandonados largados às traças e gente precisando de lugar para morar e todos trabalhando aqui próximos, aí fizemos a ocupação, teve ajuda de uma pessoa da área, daqui mesmo da região que sabia que o prédio estava abandonado e falou pra gente [...] (Neto, 2024).

[...] é pela minha sobrevivência, e porque a gente não tem onde morar. A gente vai para uma ocupação porque não tem uma casa, não tem condição de pagar aluguel. Se a gente tivesse, beleza, a gente alugava um quarto, uma casa, porque aqui tem muitos miniapartamentos, mas só que é 500,00... aqui é muito caro, o aluguel no centro. (Dona Maria de Castro, 2022)

A nossa (re) aproximação da situação estudada, aconteceu em dois momentos distintos, primeiramente no segundo semestre 2022²⁷, e depois em 2024, mas desde 2020 já tínhamos certa proximidade com as dinâmicas do Centro da cidade. A fim de compreender melhor a dinâmica das ocupações urbanas e cotidiano dos moradores buscamos uma maior interlocução com a comunidade. Nosso primeiro contato foi com dona Dijé, uma liderança política do centro que vive há 60 anos no bairro do desterro. Em uma conversa informal dona Dijé nos contou muito sobre o histórico de moradia do CH e sua própria vivência ali.

Optamos por uma aproximação mais orgânica com os moradores, buscando entender a dinâmica do lugar a partir da observação do cotidiano. Assim, a nossa compreensão da dimensão habitacional do CHSLS se deu a partir dos momentos de imersão em campo, das muitas conversas informais, da participação de reuniões com movimento social e de entrevistas semiestruturadas com moradores e trabalhadores do centro.

A maioria dos moradores das ocupações são moradores antigos do centro, e já residiram em diversas localidades e tipos de moradias, como quartos de aluguel (cortiços), casas cedidas ou alugadas e até mesmo em outras ocupações, que deixaram de existir por motivos variados (geralmente ligados a problemas infraestruturais do prédio ocupado ou a processos de reapropriação de posse). Os antigos moradores de cortiços ou casas de aluguel, geralmente

²⁷Nosso primeiro contato com a comunidade do Centro histórico aconteceu ainda em 2019, enquanto estruturávamos o projeto de pesquisa, em 2020 acompanhamos algumas atividades, que serão discutidas a frente, mas, devido ao evento pandêmico da covid-19, nos afastamos do campo, retornando apenas no início de 2022, quando os riscos de contágio eram bem menores e as normas sanitárias nos permitiram retomar as pesquisas de campo.

mudam-se para ocupações quando não conseguem mais arcar com as despesas, ou quando as questões estruturais ou de salubridade os obrigam a buscar uma outra forma de moradia.

Os imóveis abandonados tornam-se uma nova possibilidade de permanência no Centro, a partir do processo de ocupação. Em conversa com alguns moradores, nos foi relatado que as ações se iniciam com a observação e escolha de um prédio, sabidamente vazio minimamente conservado. Posteriormente, dá-se início as melhorias necessárias para tornar esses espaços viáveis, realizando instalações elétricas, reparos estruturais, limpeza etc. Estrategicamente essas ações são discretas, auto invisibilizadas, como descreve Chaves (2023), para ter êxito no processo de ocupação, pois, se notados durante o processo de limpeza e pequena reformas do casarão, o risco de serem impedidos de ocupar é bem maior. Uma vez estabelecidas, essas ocupações, por terem um caráter multifamiliar, geralmente escolhem um representante, responsável pela organização internas e eventuais mediações com outros agentes urbanos.

As ocupações são a materialização o déficit habitacional e a pobreza urbana no centro da cidade, mas também representam formas de resistência. Viabilizadas pelas ações, em diferentes níveis de organização, dos grupos subalternizados, essas ocupações surgem como resposta à negação do direito à moradia, exigindo estratégias para garantir a permanência e a reprodução no espaço urbano. Elas desafiam a racionalidade hegemônica ao se constituírem como espaços de construção coletiva, contrapondo-se à lógica capitalista do mercado imobiliário, ao priorizar o valor de uso da propriedade em detrimento do valor de troca.

Esse contexto é percebida na fala de Neto, um dos primeiros moradores da ocupação da Rua da Palma, ao relatar a origem da ocupação.

Lá são quatro pavimentos, aí eles tinham a ideia de dividir entre a gente, que éramos três famílias, mas eu disse assim “rapaz isso aqui é muito grande, vamos encher de gente que é a melhor coisa que a gente faz” aí que a gente amadureceu a ideia, de encher esse prédio que era até mais segurança para a gente [...] ai organizamos tudinho, estipulamos, colocamos quarto pra todo mundo, foi tudo dado, nada foi vendido, pra moradores aqui do Centro que moravam de aluguel e tinham precisão” (Neto, 2024).

A ocupação da Rua da Palma tem 10 anos de existência e está localizada em um prédio de propriedade particular pertencente a um político da cidade (Figura 18). Segundo Neto, o prédio era locado para a prefeitura que, após o fim do contrato tentou devolvê-lo ao proprietário, mas sem sucesso, pois este alegou que só poderia receber o imóvel após reformas que nunca foram realizadas pela prefeitura. Não temos informações sobre a atual situação

jurídica do prédio, mas após anos, sendo subutilizado como esconderijo para criminosos e abrigo temporário para usuários de drogas em situação de rua, foi ocupado inicialmente por três famílias que fizeram diversas melhorias no prédio e, atualmente a abriga vinte e nove famílias.



Figura 18 - Faixada da Ocupação da Rua da Palma
Elaboração própria

A maioria dos moradores da ocupação da Rua da Palma são pessoas não brancas e de baixa renda, oriundos de municípios rurais, ou filhos e filhas de migrantes, todos trabalhadores do Centro. Durante nossa conversa com Neto, ele nos falou um pouco sobre razões pelas quais os moradores se organizaram para ocupar e permanecer morando em uma ocupação no centro da cidade. Ele destacou que a dificuldade em acessar outras formas de moradias, por hipossuficiência financeira é a principal razão pela qual ocupam os prédios abandonados, mas que além disso, as relações de trabalho estabelecidas ali, tornando a opção de morar em localidades distantes inviáveis ao exercício de seus ofícios; além disso, a facilidade

de acesso aos serviços urbanos, escassos nas periferias da cidade; e os laços interpessoais e de pertencimento ao lugar desenvolvidos ao longo dos anos, foram apontados pelo morador como aspectos que pesam na decisão dos moradores em permanecer morando no CHSLs.

Em conversa com Mestre Bigorna, um jovem negro que reside no Centro desde a infância e integra os movimentos de cultura e de mobilização política dos bairros centrais, esses aspectos ficam ainda mais evidenciados:

Tem vários motivos pra galera querer morar aqui, parte da galera, a maior parte, trabalha na informalidade e tem que guardar os carrinhos de venda delas e o isopor. Agora já rolou, mas se tu chegar aqui duas e meia e ficar observando, tu vai ver um fluxo de carrinhos de venda descendo aqui pra Praia Grande, que é justamente o trabalho dessa galera, é do que a galera vive (venda de bebida e comida em carrinhos). Também tem essa relação que a comunidade tem com o próprio lugar mesmo, sabe? Então acaba sendo coisa que pesam pra que galera não vá embora daqui. Sei lá, se eles forem embora e alugar uma casa na Madre Deus ou em outro lugar, não é muito perto da parada de ônibus aí tem que dar uma pernada pra pegar o ônibus. E aqui não, é bem localizado perto de tudo [...] a comunidade é muito organizada [...] a galera é muito unida [...] todo mundo se considera, quase como se fosse uma família [...] é uma parada muito massa, eu tenho amigos de infância aqui e, assim, eu posso passar dez anos sem vê-los, mas não muda nada [...] aqui um corre pelo outro, é assim: “ah não sei quem tá doente”, “é mesmo? Pois vamos nos organizar e leva uma cesta básica pra ele” (Mestre Bigorna, 2022)

Podemos observar as diversas dimensões da vida que a moradia permeia, desde a dimensão econômica relacionada ao trabalho, até a dimensão afetiva e interpessoal, que contribuem para a permanência desses sujeitos ali, mesmo que por vezes em situação precárias. Quanto ao trabalho, muitos moradores são vendedores ambulantes e desenvolvem suas atividades nas principais ruas do bairro da Praia Grande, outros trabalham nas próprias ocupações como pequenos comércios, bares, restaurantes, lanchonetes, brechós, sebos etc.

A ocupação funcionou durante alguns anos como um pequeno bar. O prédio de três pavimentos e um subsolo abrigava na parte dianteira do térreo uma estrutura com freezers, balcão e uma pequena aparelhagem de som. Essa estrutura improvisada atraía um público formado por jovens, em sua maioria estudantes universitários e periféricos, que se reuniam ali para conversar e consumir cerveja. Não sabemos dizer ao certo o que atraía um volume tão grande de pessoas para a localidade, mas acreditamos que por ser um espaço muito democrático e barato, havia uma identificação dos frequentadores com o lugar.

Logo a aglomeração começou a causar incomodo a uma parcela de frequentadores do Centro que estabeleciam uma outra forma de relação com o lugar, mais focado nos usos turísticos e comercial. Com isso, o policiamento começou a ser reforçado e por vezes

dispersavam os frequentadores com uso de violência. Posteriormente, as atividades do bar foram proibidas. Atualmente, a parte da ocupação onde o bar funcionava, é usada como depósito de bebidas e guarda-volumes para trabalhadores ambulantes do Centro e o antigo morador responsável pelo bar já não reside na ocupação.

Quando perguntamos sobre a questão da segurança na moradia, Neto nos falou que, depois de ocupado, o prédio e a própria Rua da Palma ficaram mais seguros, pois, anteriormente o prédio fazia parte da rota de fuga de assaltantes que cometiam delitos no Bairro da Praia Grande e fugiam pela Escadaria da Rua do Giz, escondendo-se no casarão. Não entraremos no mérito das problemática da violência urbana que fica explícita na fala de Neto e de moradores de outras ocupações visitadas durante a pesquisa, mas é nítido que, em geral, os prédios que não cumprem sua função social colaboram para um bairro mais violento e perigoso.

A ocupação localizada na Rua Dom Pedro (figura 19) possui certa semelhança com a ocupação da rua da Palma. Além de sua função residencial, ali funciona um brechó organizado por Dona Anizia, responsável pela ocupação. O prédio da ocupação Dom Pedro é de propriedade particular, assim como a ocupação da Rua da Palma, e se encontra em processo de inventário. Quanto ao perfil dos moradores e organização interna, a ocupação é bem diferente da ocupação onde reside Neto. Com 15 anos de existência, a ocupação Dom Pedro, foi iniciada por um grupo pequeno de moradores e durante algum tempo abrigava a família de dona Anizia e alguns moradores em situação de dependência química.



Figura 19 - Faixada da Ocupação da Rua Dom Pedro
Elaboração própria, 2024

Assim como a maioria dos prédios abandonados do CHSLS, o prédio localizado na Rua Dom Pedro, antes de ser ocupado, era usado como esconderijo de assaltantes e ponto de uso e venda de drogas e encontrava-se em situação de abandono, com muito entulho e escombros em seu interior. Dona Anizia nos relatou que, quando ela e seu marido decidiram ocupar o casarão, iniciaram um processo de limpeza que durou cerca de um ano. Nesse processo foram encontrados várias bolsas e celulares furtados e abandonados ali, o que chama nossa atenção é o fato de prédio em questão estar localizado há poucos metros do Palácio do Governo do Estado e praticamente ao lado da Prefeitura e, mesmo assim, ter permanecido subutilizado por atividade ligadas a criminalidade, como rota de fuga ou esconderijo de objetos roubados.

Segundo Anizia, por serem poucos ocupantes, o processo de limpeza foi penoso e demorado e só após finalizarem a limpeza e os reparos necessário, mudaram-se para lá. A ocupação da Rua Dom Pedro nunca foi muito adensada: além da família de Dona Anizia,

moradores que ocupavam o prédio antes da limpeza e reparos continuaram a residir ali, entretanto, a maior parte desses ocupantes se encontrava em uma situação de dependência química, o que começou a dificultar a convivência com a família dona Anizia.

Mesmo com as dificuldades enfrentadas o casal de ocupantes procuraram dividir o prédio que possuía dois pavimentos, mudando-se para o pavimento de cima, porém, algum tempo depois, a ocupação voltou a sofrer com a insegurança por conta do fluxo de usuários de drogas, o que culminou na expulsão dos moradores que ocupavam o térreo, que mudaram-se para outro prédio ao lado. Atualmente, dona Anizia, seu marido e filhos, optaram por mudar-se para uma pequena casa alugada. Ela nos conta que com a pandemia e o esvaziamento do Centro, a sensação de insegurança gerava incomodo, além disso por ter dois filhos pequenos e não dispender de renda suficiente para realizar reformas necessárias, os espaços não eram adaptados para as crianças.

Mesmo não morando mais ali, Dona Anizia ainda se autodeclara ocupante, pois continua realizando melhorias no prédio, onde funciona seu brechó e onde seu esposo, que é artesão, expõe seu trabalho. Quando perguntado se mais alguém morava lá, ela nos relatou que existem moradores no pavimento superior e que eles seguem a limpeza e as reformas, e que ela e seu companheiro consideram a possibilidade de um dia retornarem para o prédio.

Recentemente, após quase 15 anos de ocupação, Anizia nos relatou que foi surpreendida por uma notificação extrajudicial, apresentada por uma suposta proprietária juntamente com um advogado solicitando o esvaziamento do prédio. Tomando conhecimento de que o casarão segue em processo de inventário, os ocupantes entendem que, legalmente, a reintegração de posse não pode ser reclamada pela suposta proprietária. Outros relatos semelhantes foram ouvidos durante nossa pesquisa de campo, portanto, notamos que o aparecimento de pretensos proprietários é comum, sobretudo, quando CHSLS passa por processos de revalorização econômica, como que vem passando desde 2018, por meio de políticas de refuncionalização promovidas pelo Estado, sobretudo a nível do Governo Estadual, através do Programa Nosso Centro, como veremos a frente.

A partir das conversas com lideranças sobre esse assunto, nos foi relatado que as ocupações mais antigas, que têm em média 10 anos, possuem uma resistência maior diante da tentativa de reintegração de posse, pois, mesmo sem comprovantes de residência oficiais, a maioria dessas ocupações são cadastradas no Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), registradas junto à União de Moradores e conseguem comprovar seu tempo de

existência por meio de fotografias antigas e do testemunho da vizinhança, pois, como nos fala Mestre Bigorna, “a galera daqui, praticamente é nascido e criado aqui, todo mundo se conhece”. Portanto, o grau de integração e o reconhecimento da comunidade e sua entidade política é uma forma de, em momentos adversos, garantirem a permanência da ocupação, mesmo aquelas localizadas em imóveis particulares.

Além disso, a vivência cotidiana junto a outras ocupações que já passaram por tentativas de reintegração de posse em períodos anteriores, ajuda os moradores a saberem como agir nesse momento. A experiência acumulada ao longo do tempo os ajuda a ter ações mais rápidas e eficientes. Dentre essas ações, destacamos o apoio que a comunidade tem da Defensoria Pública que há anos acompanha a situação habitacional do Centro Histórico. Outra estratégia de permanência é a documentação da luta nas redes sociais, sobretudo via *Instagram*, pois a visibilidade alcançada pelas redes sociais funciona como uma forma de pressionar o Estado e o judiciário a tomar medidas que garantam os direitos dos moradores. Essa última estratégia de luta é mais comum nas ocupações com maior organização política que, além de moradias, são também coletivos políticos ou culturais, como a antiga ocupação 151 e o (Re) ocupa.

Nesse sentido, o uso das redes sociais é uma ferramenta de luta utilizada pela União de Moradores e pelos movimentos de moradia no Centro, como o Mais Moradia, criado em 2022, ano que a cidade de São Luís completava 410 anos de existência. O movimento surgiu como forma de manifestar a insatisfação dos moradores quanto a omissão do Estado em relação às condições precárias de moradia no centro, enquanto investia esforços e recursos para os setores econômicos e administrativos por meio do já citado programa Nosso Centro.

O Movimento Mais Moradia, encabeçado pelos moradores do CHSLS, contou com apoio de professores da Universidade Federal do Maranhão, pesquisadores da questão habitacional em São Luís, fotógrafos e um designer, que somaram esforços para realizar diversas ações que culminaram no lançamento de um manifesto e um minidocumentário sobre a questão habitacional no Centro Histórico.

Acompanhamos toda a construção Movimento Mais Moradia no CHSLS, contribuindo sobretudo na gestão das redes sociais e na divulgação do manifesto elaborado coletivamente (Anexo). O principal objetivo dessa articulação popular era realizar uma popularização da reivindicação e estabelecer um diálogo junto a sociedade, universidades, partidos políticos de esquerda e organizações como a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)

e o Ministério Público, a fim de pressionar o Governo do Estado e a Prefeitura a criarem uma agenda voltada para atender as demandas habitacionais e de serviços urbanos para atender população que já mora no centro, além de incentivar a criação de mais moradias para aumentar o número de moradores nos bairros históricos.

Mesmo que a maioria das ocupações urbanas do centro de São Luís não se identifiquem como um movimento político e social, a organização cotidiana e as estratégias diárias de permanência, as redes de relações ali estabelecidas, a proximidade e cooperação entre a comunidade se configuram como uma forma de luta. Durante nossa investigação, observamos que mobilização da população por direitos e melhorias urbanas ligadas direta, ou indiretamente a moradia, ocorrem a partir das demandas mais urgentes, como uma ameaça de despejo, o desmoronamento de um prédio em ruínas, a abertura de algum edital que interesse os moradores, ou o anúncio de uma nova política pública.

Não há um movimento popular consolidado e unificado por moradia, o que não significa que não haja luta coletiva e organização popular em prol dos direitos sociais da comunidade, diversos movimentos já foram iniciados e tiveram ações positivas nas reivindicações da população local, mas percebemos que essas articulações são temporárias e buscam soluções para demandas mais urgentes. Quanto a mudanças mais significativa na estrutura habitacional do CHSLS, não foi observado uma organização popular, apesar de algumas lideranças relatarem a relevância de ações nesse sentido, mas as condições cotidianas, a conjuntura política, os limites normativos, o imbróglho fundiário dos casarões e as relações paternalista entre a comunidade e o Estado, são obstáculos para um movimento mais abrangentes para a garantias habitacionais.

Sendo assim, a comunidade busca se organizar coletivamente quando surgem demandas urgentes e, nesse contexto, a União de Moradores tem um papel fundamental, pois consegue reunir a comunidade quando há a necessidade de uma luta por um interesse comum. Para além da Associação de Moradores, existem importantes lideranças que há décadas realizam a luta cotidiana pela permanência no Centro, buscando unir forças na tentativa de uma organização popular mais articulada e abrangente, como dona Dijé.

Com uma consciência política e um amplo conhecimento sobre a história do Centro, dona Dijé, uma mulher negra, oriunda do interior do estado do Maranhão, que há mais de 60 anos é moradora do bairro do Desterro, fez parte da Associação de Moradores por muitos anos assim como de diversos outros movimentos populares ligados a questão da moradia, como o

Movimento Mais Moradia no CHSLZ. Além disso, Dona Dijésus atua politicamente na organização dos trabalhadores ambulantes do centro e no Coletivo Elas Empoderadas, que se dedica a luta pelos direitos das trabalhadoras e trabalhadores do sexo do Maranhão. As lutas das quais essa liderança faz parte, revelam as várias demandas da população do centro. Falamos de um contexto no qual a luta por moradia digna se mistura à luta por trabalho, por educação, por autonomia e pela própria liberdade dos corpos estigmatizados.

Isso posto, podemos entender que a luta por moradia é uma luta cotidiana, que se mistura a outras tantas lutas e atividades nas quais a população do CH está envolvida. Nas nossas idas a campo, entre conversas informais, reuniões com moradores, eventos comunitários, entrevistas e contribuição na organização da militância, observamos como o cotidiano domiciliar, de trabalho, de lazer e de luta se entrelaçam. Desde o primeiro trabalho de campo, realizado em 2020, até o último, realizado em 2024, não estivemos no Centro apenas como pesquisadores, mas como coparticipantes dos momentos cotidianos da comunidade, não por mérito nosso, mas pela forma como as relações são construídas naquele espaço.

O bar “Meu Bem” foi o lugar onde realizamos o primeiro trabalho de campo desta pesquisa: uma entrevista com dona Dijé. Posteriormente, o bar foi a sede de inúmeros encontros com integrantes do Movimento Mais Moradia, lideranças da Associação de Moradores, além de um lugar de encontros comemorativos da comunidade. Damos destaque ao lugar de início da nossa pesquisa, pois foi ali que entendemos como a luta por moradia não está descolada da vida cotidiana. Ao observamos o cotidiano do e no Bar Meu Bem, pudemos compreender que a luta pelo direito habitacional é apenas uma das dimensões da vida dos sujeitos lugarizados no Centro e que se mistura às diversas atividades com as quais se evoluem diariamente e o Bar Meu Bem, é um lugar no qual observamos essas dimensões entrelaçadas, interdependentes e articulada. O bar é, a um só tempo, o local de trabalho de dona Dijé, moradia de Dona Maria²⁸, um lugar de confraternização com amigos, mas também um espaço de organizar a luta.

Um outro momento em que observamos esse entrelaçamento entre a vida, o ofício e a luta por moradia no centro, foi durante nossa conversa com Neto. A entrevista, já mencionada em outros momentos deste texto, foi realizada em uma manhã de uma quarta-feira, em seu bar, localizado na Rua do Giz, cabe pontuar que o casarão onde funciona o bar de Neto também é uma ocupação. Um dia de semana no horário comercial e não estranhamente, Neto

²⁸ O Bar Meu Bem funciona na parte da frente de um imóvel residencial, onde mora Dona Maria, uma senhora de cabelos brancos, de poucas palavras, que reside ali há várias décadas, e sempre nos recebeu com um bom copinho de café para as reuniões dos Movimento Mais Moradia no CHSLZ.

estava ocupado com atividades de seu ofício, mas logo na nossa chegada falou: “vamos conversando enquanto eu organizo aqui umas coisas. Vocês não se importam, né?!”. Desse modo, seguimos conversando com o morador e, enquanto nos contava sobre as estratégias e táticas cotidianas para manter-se em uma moradia no Centro Histórico, também organizava as cervejas no freezer, atendia os clientes que chegavam, guardava mercadorias e, por vezes pedia licença para cumprimentar os vizinhos que paravam no bar, para falar com sua esposa sobre algum assunto do dia a dia, e assim foi até o fim da entrevista.

Neto, comentou durante a entrevista que nem sempre consegue se organizar junto à comunidade na reivindicação por melhorias, mas que quando necessário, busca apoio para garantir a permanência da ocupação:

[...] tudo sobrecarrega e as vezes a gente deixa a desejar, em certas situações, mas eu sei quais são os direitos que eu tenho que buscar. Se eu me aperrear²⁹ eu corro aqui na Defensoria Pública, como eu fiz na época, pegamos todos os nomes do pessoal lá e intervimos na ordem de despejo, entramos com uma liminar, aí esse processo tá rolando (Neto, 2024).

Esse breve relato de campo indica como a vida e luta se organizam mutuamente. A realidade dos moradores não lhes permite dedicar horas a fio planejando e organizando ações de reivindicação do direito à moradia: é no dia a dia, nos interstícios da luta pela sobrevivência que esses sujeitos criam as estratégias possíveis para a sua reprodução no meio urbano. A própria vivência com moradores mais antigos, amigos e familiares tem o papel de repassar o conhecimento acumulado e as estratégias necessárias para a luta por moradia. Tal movimentação se faz conjugada ao apoio da União de Moradores ou até mesmo do Ministério Público, a depender do caso.

3. O Programa Nosso Centro e a luta popular por moradia

Instituído em 2019, durante a gestão do governador Flávio Dino (2014 – 2022), o Programa Nosso Centro marcou a retomada das políticas de preservação e “revitalização” dos espaços centrais da cidade que, desde o fim do PPRCHSL, em 2006, não contava com uma política estadual voltada para esse fim. Essa nova política pública, materializada através do Decreto Estadual nº 34.959/2019, foi estruturada a partir de cinco eixos de atuação pensados

²⁹ A expressão “aperrear” utilizada por Neto, comum no cotidiano maranhense, foi empregada para se referir a eventuais situações que ameace sua permanência na ocupação na qual reside. Esse verbo é comumente utilizado para expressar possíveis aborrecimento, chateações ou incômodos.

pelo governo a partir usos “vocacionais” dos espaços centrais. Desse modo, o Programa foi apresentado pelo então Secretário das Cidades do Maranhão como uma política guarda-chuva, abrangendo os seguintes polos vocacionais: o polo tecnológico; o polo cultural, turístico e de lazer; o polo comercial e gastronômico; o polo institucional; e o polo habitacional (Figura 20).

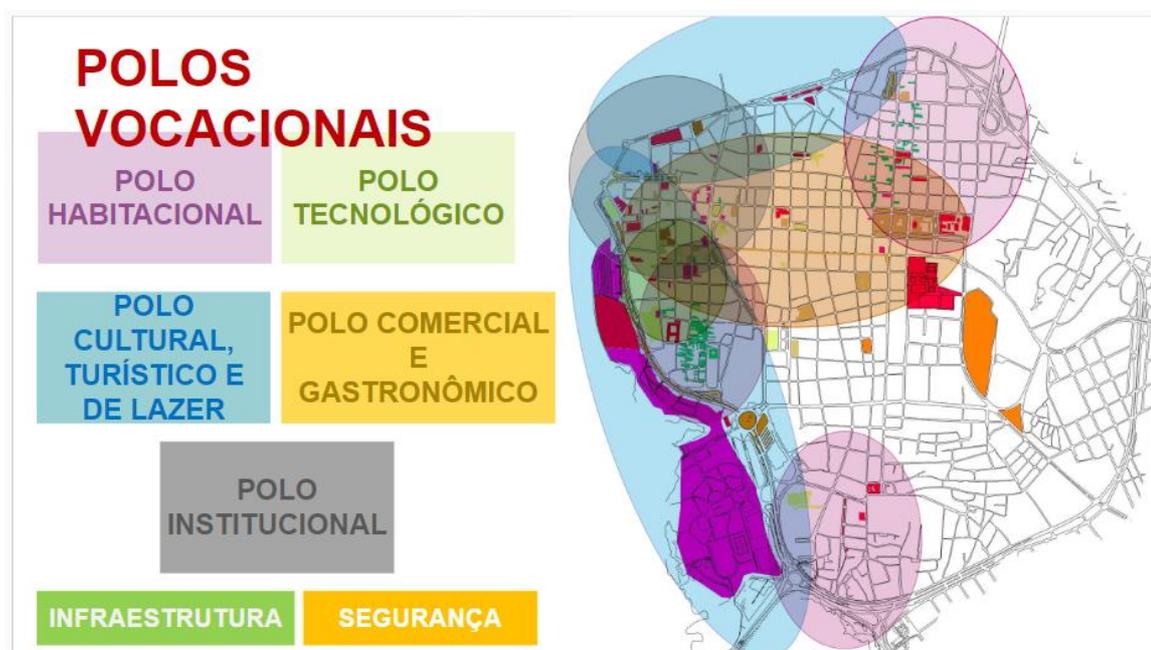


Figura 20 - Polos vocacionais do Programa Nosso Centro
Fonte: Maranhão (2019)

Sob coordenação da Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID) e em parceria com a Secretaria de Governo (SEGOV); Secretaria de Cultura do Estado do Maranhão (SECMA); a Secretaria de Estado de Turismo (SETUR) e a Agência Executiva Metropolitana da Grande São Luís (AGEM-GSL), foi elaborado o Plano de Ação do Programa, com foco de atuação nas áreas de tombamento federal, estadual e na Zona Central da cidade (Sombra, et al., 2021), a fim “tornar o Centro Histórico de São Luís referência em renovação e desenvolvimento sustentável, preservando seu valor histórico e cultural ao mesmo tempo em que promove o Centro da cidade como um espaço democrático.” (MARANHÃO, 2019).

Foram previstos 143,7 milhões de reais para a implementação dessa política, distribuída da seguinte forma: para o polo turístico e de lazer, carro chefe da política, foram previstos 53 milhões de reais; o polo institucional contava com previsão de 43,8 milhões; para o polo tecnológico estavam previstos 15 milhões; o polo comercial contaria com 14,4 milhões; e de habitação teria pouco mais de 11 milhões; e, por fim, o polo de infraestrutura e segurança

pública previa um orçamento de 6 milhões de reais. A forma como o orçamento foi previsto para ser distribuído entre polos vocacionais, reflete a prioridade da ação estatal. Mesmo diante da urgência habitacional e da reivindicação popular por mais moradias e dignidade habitacional no centro da cidade, na elaboração da política foi destinado o segundo menor orçamento para esse setor.

Em seu polo habitacional o Programa Nosso Centro engloba dois subprogramas, o Habitar no Centro e o programa Adote um Casarão. O primeiro foi instituído pela Lei Estadual nº 10.997/2019, que previa a recuperação e adaptação de dois imóveis para a habitação de interesse social, a requalificação de imóveis para a habitação de servidores públicos, estudantes e trabalhadores da região central, melhorias habitacionais realizadas por meio do programa Cheque Minha Casa, além de regularização a situação dos imóveis habitacionais disponibilizados pelo Estado aos servidores públicos em períodos anteriores (MARANHÃO, 2019).

Cabe pontuar que o programa Cheque minha Casa, criado pela Lei Estadual no 10.506 de 2016 e regulamentado pelo Decreto no 34.148 de 2018, foi uma política anterior ao Programa Nosso Centro, desenvolvida pelo governo do estado, no âmbito do programa Mais IDH, com finalidade de atenuar a precariedade habitacional no Maranhão e elevar a qualidade a qualidade de vida nos municípios maranhenses de menor IDH. O subprograma Cheque Minha Casa tinha o “objetivo de apoiar a reforma, a ampliação ou melhoria de unidades habitacionais já existentes, com foco principal para a adequação das instalações sanitárias dos imóveis”, reduzindo assim, o número de domicílios precários no estado. Entre 2017 e 2021, foram beneficiadas cerca de 11,3 mil famílias em diversos municípios do Maranhão (Maranhão, 2024), incluindo 300 famílias moradoras do Centro da cidade a partir da incorporação dessa política ao Programa Habitar no Centro.

Em termos de quantidade de domicílios beneficiados, o Cheque Minha Casa foi um programa de grande abrangência no centro de cidade, como podemos observar na figura a seguir. Entretanto, apesar do volume de moradias contempladas, os investimentos financeiros e técnicos destinados ao programa foram baixíssimos, não ultrapassando 1,5 milhão de reais.

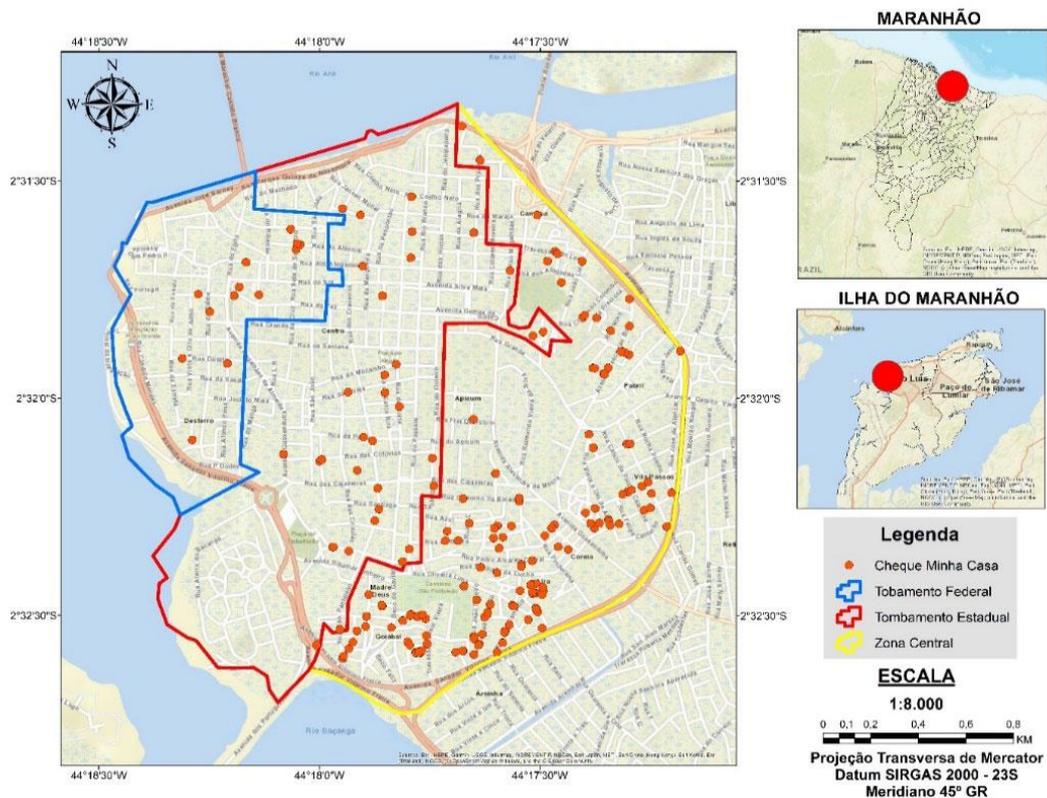


Figura 21 - Mapeamento dos domicílios beneficiados pelo Programa Cheque Minha Casa - Centro
 Fonte: Sombra, Masullo, Lopes, 2021

No âmbito do subprograma Habitar No Centro, o Cheque minha Casa apresentava algumas limitações, como o irrisório valor disponibilizado às famílias contempladas e a falta pessoal técnico para realização das melhorias nos imóveis. O valor destinado a cada família contemplada era de R\$ 5.000,00 em materiais de construção, valor disponibilizados em duas parcelas de R\$ 2.500,00 para realização de obras de melhorias habitacionais, sobretudo para instalação sanitária e hidráulica. O público-alvo desse programa eram núcleos familiares com renda de até 3 salários-mínimos, priorizando-se as famílias compostas por idosos, PCDs e crianças.

O financiamento do programa se dá por meio de concessão de incentivo fiscal para contribuintes do ICMS que fornecerem materiais de construção aos beneficiários do programa. Essa modalidade reduz os riscos de fraudes e aumenta a flexibilidade das compras realizadas pelos beneficiários, pois não demanda a intervenção do poder público no processo. Ao mesmo tempo, pela necessidade de prestação de contas das obras realizadas tanto para liberação da segunda parcela quanto para encerramento dos processos, aliada à fiscalização por parte de uma equipe especializada, há reduzidas chances de ocorrência de fraudes (Sombras et. al., 2021, p 1298).

O programa previa apoio técnico para a realização das obras, mas na prática foram as próprias famílias que realizaram as ações de melhorias de suas moradias, de modo que os “imóveis com várias camadas de autoconstrução, nos quais persistem problemas estruturais como a falta de banheiro integrado ao imóvel, e condições insatisfatórias de iluminação, ventilação e acessibilidade” (Sombra et. alt., 2021, p. 1297), contariam mais uma vez com obras de melhorias parciais realizadas por seus moradores, agora com um irrisório financiamento estatal. Os resultados obtidos por meio dessa política não foram significativos. Apesar de alcançar um número interessante de moradias localizadas no distrito do Centro, o baixíssimo valor do financiamento para as reformas e a falta de apoio técnico contribuiu para que essa ação estatal não mudasse a realidade deficitária das moradias beneficiadas.

No que tange a promoção de habitação pelo Programa Nosso Centro, em 2019, foi previsto um orçamento de R\$ 7,5 milhões de reais para a refuncionalização de três casarões, que seria destinados para moradia de servidores públicos, estudantes e trabalhadores do Centro (Figura 22), além de 2,5 milhões reservados para a requalificação de dois imóveis que seriam destinados à habitação de interesse social.



Rua da Palma, nº 289



Rua Rio Branco, nº 279



Rua de Santaninha, nº 418

Figura 22 - Edifícios previsto pelo Subprograma Habitar no Centro para moradia destinadas a trabalhadores e estudantes do Centro

Fonte: Maranhão 2019



Rua 14 de Julho 164



Rua Magalhães de Almeida, nº 61

Figura 23 - Edifícios previsto pelo Subprograma Habitar no Centro para moradia à moradia de interesse social
Fonte: Maranhão 2019

Nas imagens acima os 5 casarões escolhidos para a promoção de habitação, localizados respectivamente na Rua da Palma, nº 289, Rua Rio Branco, nº 279 e na Rua de Santaninha, nº 418, Rua 14 de Julho, nº 164 e Rua Magalhães de Almeida, nº 61. Já em 2020 foi lançado um segundo portfólio, com cinco imóveis previstos para atenderem o setor habitacional. Três destes não constavam no documento anterior, somando, portanto, oito imóveis, sete casarões históricos localizados na área de tombamento e um edifício não tombado, mas localizado também na área central (figura 24).



Rua da Palma, 247



Rua dos Craveiros, 122



Rua das Hortas, 270

Figura 24 - Imóveis incluídos no Subprograma Habitar no Centro, em 2020
Fonte: Maranhão, 2020

Dos oito imóveis previstos para serem destinados a moradia, apenas dois foram realmente reabilitados para habitação de interesse social, o localizado na Rua das Hortas nº 270 (Figura 25) e o localizado na Av. Magalhães de Almeida, nº 61 – Ocupação Maria Aragão. E, Segundo Bezerra (2023), as entregas dos edifícios supracitados só aconteceu em função da pressão popular e repercussão midiática que a necessidade de habitacional e a preservação do patrimônio material ganhou, após episódios de desmoronamento de prédios históricos, no ano de 2018.

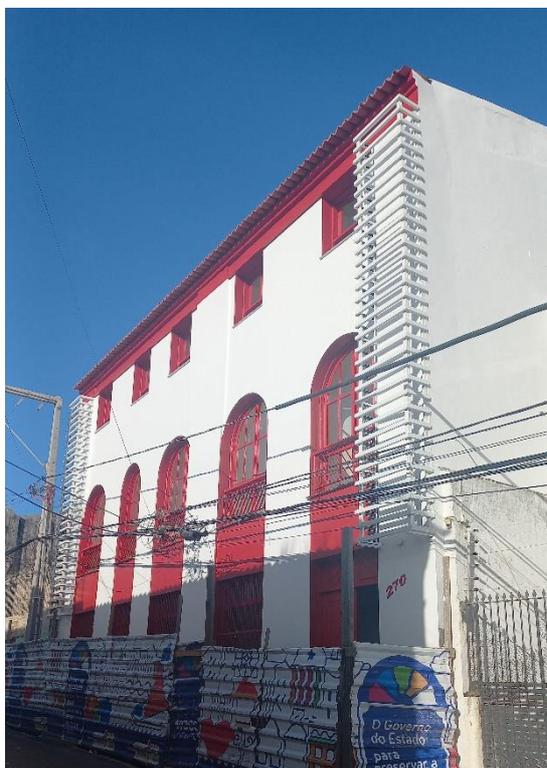


Figura 25 habitação de interesse social - Rua das Hortas nº 270
Elaboração própria, 2024

O casarão localizado na Rua de Santaninha 418 que estava cotado para ser refuncionalizados para fins de moradia, foi redirecionado ao subprograma “Adote um Casarão”, que visa a concessão de casarões de propriedade do Governo do Estado por até 30 anos, de forma gratuita e com incentivos fiscais, para particulares interessados em restaurar e destinar o imóvel para usos comerciais (Maranhão, 2022). O imóvel em questão participou do Edital do Concurso 004/2021, promovido pela SECID e como parte dos tramites esteve disponível para visita pública, juntamente com outros nove casarões destinados ao subprograma Adote Um Casarão.

Em outubro de 2021, realizamos uma visita técnica aos casarões abertos à visita. Na ocasião, conversamos com representantes do governo do estado que falaram um pouco sobre o processo de “adoção” de um casarão, e com representantes da Associação de Moradores do Centro, que estavam acompanhando os tramites do programa a fim de reivindicar que fossem cotados edifícios para fins de moradia social. Visitamos cinco dos nove casarões, entre eles o edifício localizado na Rua de Santaninha. Ao buscarmos acesso descobrimos que ali residiam sete famílias que nem sequer sabiam que o casarão estava participando do concurso público: não havia nenhum representante do governo e nenhum movimento de visita, mas ao falarmos da nossa pesquisa fomos convidados a entrar e conhecer a ocupação.

Buscamos entender um pouco sobre organização da ocupação, fomos autorizados a realizar registros fotográficos (Apêndice) e ouvimos os moradores que nos contaram um pouco sobre suas trajetórias e sobre a organização interna da ocupação. Cabe pontuar que a maioria dos moradores são pessoas negras oriundas dos municípios da baixada maranhense que migraram para São Luís em diferentes períodos³⁰. Antes de serem moradores da ocupação, parte desses sujeitos viviam de aluguel, mas, diante do aprofundamento da crise econômica e sanitária vivida entre 2020 e 2022, perderam seus empregos e não conseguiam mais arcar com os gastos dos aluguéis e passaram a viver em situação de rua, na região da Praça Deodoro, onde se conheceram e se organizaram coletivamente para ocupar o edifício. Esse fato revela o aprofundamento da pobreza urbana vivenciada recentemente em São Luís, resultado do aumento do desemprego e os estreitamentos das políticas sociais, que inviabiliza a vida de uma parcela subalternizada da população.

³⁰ Apenas um morador era autodeclarado branco e de fora do estado, era paulistano e vivia em São Luís há seis anos.

O relato de uma das moradoras da ocupação chamou nossa atenção para uma camada de violência vivenciada por muitas mulheres que vivem em situação de déficit. Ela nos contou que devido a violência de gênero sofrida por seu parceiro fugiu de casa e passou a morar na rua, até encontrar os companheiros e que juntos organizaram o processo de ocupação, no início do evento pandêmico, quando a busca por um abrigo era sinônimo de proteção contra o contágio.

Os moradores já tinham prévio conhecimento de que o prédio estava vazio e era utilizado apenas como lugar de pernoite, para uma população em situação de rua e dependência química, em trânsito permanente por diversos prédios abandonados do Centro de São Luís. Então, com o agravamento da pandemia, em 2020, o grupo de moradores se organizou em mutirões de limpeza para tornar o espaço minimamente habitável e passaram a ocupar o prédio. Fomos informados ainda que, nos quase dois anos de ocupação, o prédio nunca recebeu nenhuma visita de representantes do Estado e que nem sequer sabiam que o prédio era público.

A maioria dos moradores com os quais conversamos na ocasião eram trabalhadores informais do Centro. Trabalhavam em restaurantes populares; como flanelinhas vigiando e lavando os carros que estacionavam na Praça Deodoro, panfleteiros e outras ocupações sem vínculos empregatício formal.

Durante nossa permanência na ocupação, observamos um fluxo de pessoas passando pela ocupação e, ao perguntarmos se eram moradores, fomos informados que não. As pessoas que passavam pela ocupação estavam em situação de rua e que não moravam na ocupação por conta da sua condição de dependência química, mas passam pelo prédio como forma de atalho para a rua de trás. O líder da ocupação não permitia porque essas pessoas “não têm horário, nenhuma rotina pra morar aqui, e pode causar muitos conflitos”, mas não impedia o trânsito, pois antes de ser uma ocupação o prédio já servia de atalho para aquela população.

Percebemos que a autoinvisibilização era uma estratégia de permanência adotada pelos moradores da Ocupação de Santaninha. Durante nossa conversa os moradores falaram que buscavam permanecer “invisíveis” ali, e que se assustaram com a nossa presença (quando, sem saber da existência da ocupação, nos aproximamos para fotografar a fachada do prédio), pois achavam que éramos donos ou funcionárias do governo e que estávamos ali para desapropriá-los, revelando, assim seu profundo receio de serem despejados, sobretudo pelo momento de crise sanitária pelo qual estávamos passando. O momento da nossa ida à campo foi durante a flexibilização das normas sanitárias e pós vacinação da população, mas ainda

estávamos vivendo sob uma pandemia e o receio dos moradores de serem despejados e perderem o seu abrigo, onde sentiam-se minimamente protegidos era legítimo.

O fato de o Estado colocar um edifício ocupado à disposição para visitação e possível “adoção”, sem nem sequer reconhecer a presena dos moradores, nos suscita algumas reflexões sobre o distanciamento das políticas públicas da realidade social da cidade, nos lembrando o debate sobre a cidade ilegal, proposto por Maricato (1996, p. 09), quando nos fala que

essa cidade ilegal inexistente, frequentemente, para o planejamento urbano oficial. Embora as grandes cidades brasileiras contem com um respeitável número de profissionais envolvidos com o tema, não raramente estes trabalham com uma realidade virtual através das representaes nos gabinetes, longe do território sem lei, sem segurana ambiental, sem saneamento, constituído pelas áreas de moradias pobres.

Devido ao nosso afastamento da cidade de São Luís, para cursar o Mestrado na cidade de Campinas, perdemos o contato com os moradores dessa ocupao, e ao retornarmos à cidade retornamos ao prédio, que já se encontrava vazio e em obras. Tomamos conhecimento de que ocupao de Santaninha deixou de existir após o casarão ser cedido a particulares e não obtivemos mais notícias sobre os antigos moradores.

No mesmo dia, visitamos a antiga Ocupao Maria Aragão – que já v amos acompanhando desde a graduao – na ocasião o edifício já se encontrava reformado, e contava com 14 unidades habitacionais de interesse social, que abrigava desde setembro de 2021, 14 famílias. Cabe ressaltar que a entrega do empreendimento Governador Archer, localizado na Av. Magalhães de Almeida, n  61 (Figura 25), foi resultado de um processo de ocupao e da luta popular por moradia iniciado em 2018, quando treze famílias em situao de déficit habitacional ocuparam o edifício onde funcionava o antigo Instituto de Previdência Estadual.



Figura 26 - Empreendimento Governador Archer, localizado na Av. Magalhães de Almeida, nº 61
Elaboração própria

O prédio em questão, que estava abandonado havia quatro anos, pertencia ao estado, mas não cumpria nenhuma função. Assim, as famílias sem alternativas de moradia, se organizaram visando ocupar o prédio e, com o tempo foram criadas algumas estratégias de permanência, dentre as quais destacamos o cadastramento das famílias, o estabelecimento de um regimento interno, com regras de convivências e organização (dentro do possível) das dependências do prédio, a busca de apoio junto a Associação de Moradores do Centro Histórico, a abertura de diálogo com grupos de estudos da Universidade Federal do Maranhão e a busca de apoio jurídico junto a Defensoria Pública.

A partir disso, os moradores da ocupação Maria Aragão buscaram diálogo com o Estado, realizando cadastro das famílias ocupantes junto aos órgãos estatais envolvidos e exigindo que o direito de moradia fosse reconhecido. Em 2019, acompanhamos uma reunião entre os moradores e técnicos da SECID. Na ocasião estavam ainda presentes defensores públicos, pesquisadores, militantes da causa e estudiosos, todos prestando apoio e testemunhando o diálogo do Estado com os moradores. Na ocasião foi acordado que o edifício passaria a compor o portfólio de empreendimentos a serem reformados pelo Programa Nosso Centro e seria entregues as famílias cadastradas.

Foram horas de conversa junto a Secretaria, para então se chegar a um acordo considerado viável para as partes. Havia um grande impasse no diálogo, os técnicos da SECID informaram a necessidade de os moradores saírem do prédio para a realização da reforma, que resistia a essa ideia, afirmando que não iriam sair sem garantias de retorno após o fim da obra. Assim, em audiência pública, foi decidido que as famílias sairiam temporariamente do edifício, mediante o benefício de aluguel social fornecido pelo Governo do Estado e que haveria um acordo legal para que, com a conclusão da obra, todas as famílias retornassem

Por fim, o polo habitacional do Programa Nosso Centro ainda previa a regularização e a melhoria das habitações dos servidores públicos e da habitação social localizados no Beco da Pacotilha (Projeto Piloto de Habitação de Interesse social do SPHS). As obras foram orçadas no valor de R\$ 850 mil e entregues no primeiro semestre de 2022 (Maranhão, 2022). Ao todo foram previstos 143,7 milhões de reais para a implementação do Programa Nosso Centro, desse valor apenas 11,5 milhões de reais seriam destinados para o setor habitacional, enquanto para o polo institucional foram previstos 43,8 milhões, já para o polo turístico foram previstos 53 milhões (Maranhão, 2019)

Portanto, o que podemos perceber é que, apesar das políticas elaboradas pelo Governo do Estado nos últimos anos para o centro da cidade representarem um avanço quanto a preservação de diversos casarões históricos, a sua abrangência e implementação no setor habitacional é extremamente limitada e incapaz de reverter o quadro de carências habitacional, pois o maior foco das ações promovidas buscaram atender aos grandes interesses econômicos. Com isso, a integração dos polos vocacionais pretendida pelo Programa nosso Centro não foi alcançada, pois, o próprio estado promoveu um desequilíbrio na distribuição de recursos entre os polos, priorizando o setor de turismo, comércio e da administração pública, seguindo o padrão observado em todas as políticas pensadas para o Centro da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao término deste trabalho, mas não da nossa investigação sobre o Centro Histórico de São Luís e a questão habitacional ludovicense, retomamos nossa hipótese de que as ocupações urbanas surgem em resposta ao déficit habitacional, agravado pelo processo de urbanização corporativa (Santos, 2020 [1993]) e modernização seletiva (Souza, 2020) do território maranhense. A combinação desses dois processos gera um fluxo de migrações forçadas dos municípios rurais para a capital maranhense (Cruz, 2022). Sem alternativas de moradia, pobres urbanos abrigam-se nas periferias da cidade e no seu centro em vias de abandono e deterioração.

Esse processo, como demonstrado em nossa periodização, se torna mais intenso no período desenvolvimentista, quando o estado do Maranhão tem o campo invadido pelo grande capital agroindustrial e a cidade de São Luís recebe importantes vetores de modernização e integração territorial, como o Complexo Portuário do Maranhão e o Projeto Grandes Carajás (Araújo, 2010; Cruz, 2022). Somado a isso, a malha urbana da cidade se expande consideravelmente, tanto por meio das periferias quanto com a criação de uma “cidade nova” moderna e eficiente, que se constitui a partir de 1980, a nova centralidade de consumo e residencial das classes médias e alta, que abandonam o centro antigo da cidade (Ferreira, 2014, Santos, 2021, Lopes, 2008, Burnett, 2012).

É nesse contexto de modernização, periferização e abandono parcial do antigo centro que se multiplicam as ocupações urbanas, reflexos da expansão da pobreza sobre o território e da profunda carência de políticas sociais, sobretudo de moradias. No curso da urbanização da cidade, o Estado esteve omissos quanto a necessidades habitacionais da população pobre, criando poucos conjuntos habitacionais para uma parcela de trabalhadores.

No que diz respeito à oferta de moradias de interesse social na região central, as ações jamais avançaram além dos esforços frustrados de alguns setores técnicos do Estado. Em diferentes momentos, foram realizados estudos sobre o déficit habitacional na área, a fim de avaliar a possibilidade de destino de edifícios históricos públicos inutilizadas para abrigar, de forma digna, uma população que já reside no CHSLS em condições extremamente precárias. Apesar da intenção de utilizar esses estudos como base para uma política habitacional robusta voltada para o Centro Histórico, tal iniciativa nunca foi concretizada. (Andrès, 2006; Chaves, 2023). Em contrapartida observou-se altos investimentos na refuncionalização dos espaços

centrais para fins turísticos e comerciais, incluindo as adequações às normas de patrimonialização da Unesco.

Mesmo guardando um valor econômico e cultural, ao longo do tempo o Centro Histórico de São Luís passou por longos períodos de desvalorização, durante os quais ocorreu o esvaziamento institucional e a fuga das classes médias para outras localidades da cidade. Nesses períodos era a crescente presença da classe popular dinamizando o Centro por meio de suas atividades cotidianas. Contraditoriamente, nos breves momentos de (re) valorização dessa fração da cidade, sempre por meio das ações estatais, a população pobre via-se sob ameaça eminente de expulsão dos espaços nos quais construíram suas vidas o que, por vezes acontecia.

No momento atual, diante de uma nova racionalidade política e social – o neoliberalismo (Dardot e Laval, 2016) –, as políticas públicas voltadas para o centro da cidade assumem uma nova roupagem, a da sustentabilidade e do empreendedorismo. O discurso repaginado do Estado, camufla as intenções conservadora de suas ações. A nova política pública de refuncionalização, o Programa Nosso Centro, tem sido mais uma política que visa reestruturação do CH para atender os interesses puramente econômicos da classe empresarial da cidade e de outras localidades que queiram “investir” no Centro Histórico. Aqui, não negamos a necessidade de investimentos nos setores econômicos, a nossa crítica é à implementação verticalizada do programa por parte do Estado, que ignora as demandas do lugar e dos sujeitos abrigados ali, há dez, vinte, trinta ou mais anos.

O setor habitacional, sem dúvidas, é o mais negligenciado pelo Estado. Mesmo que conste no texto da lei e nos portfólios disponibilizados pelo Governo constem ações voltadas para esse setor, essas são ínfimas se comparadas as verdadeiras necessidades da população e, até se comparado aos investimentos destinados aos demais setores previstos na política. Os investimentos no setor econômico chegam a ser cinco vezes superiores ao investimento previsto, mas nem sempre implementado, para moradia no centro. Quanto as ações promovidas pela Prefeitura de São Luís, como entrega das Habitações de Interesse Social, localizadas na Rua da Palma e Rua da Estrela, observamos o profundo caráter clientelista e de autopromoção dos políticos, que se utilizam das políticas públicas como ferramenta de marketing pessoal e não como ferramentas para fazer valer os direitos sociais previstos em lei.

Para a realização de tais intenções particulares, os políticos não precisam promover uma política pública de habitação robusta e coerente as demandas sociais, bastam algumas poucas ações pontuais para repercutir midiaticamente e alimentar um sentimento de esperança

de mais moradias dignas no centro em um próximo mandato. Assim, conserva-se a carência habitacional e usa-se o restrito orçamento público destinado ao setor habitacional com ações de caráter clientelista, garantindo a fidelidade de dezenas de leitores.

Mas, os diversos processos que criam a atual configuração de déficit habitacional no CHSLS não são lineares, nem se impõem ao território sem resistência. As ações corporativas dos Estados e das firmas esbarram nas rugosidades, na resistência e luta populares e nas ações cotidianas tão arraigadas ao lugar. Trata-se de uma força social que tem a força de frear, ou desacelerar o processo que alguns autores chamam de gentrificação do Centro Histórico. Nessa pesquisa, optamos por adotar a ideia de refuncionalização e usos corporativos dos espaços do centro, que têm o potencial de gerar expulsões da população pobre, pois entendemos que o processo de gentrificação exige das firmas e do Estado, ações ainda mais violentas de transformação das materialidades e das funções do lugar.

Ao longo dos dois primeiros capítulos desta pesquisa, buscamos demonstrar que a questão habitacional brasileira, é resultado da criação da propriedade privada e da mudança na estruturação do trabalho que, sem solucionar os problemas derivados do regime escravocrata, estrutura sobre ele a dimensão social, econômica e espacial do nosso país. A pobreza urbana e a falta de interesse do Estado em garantir o direito social da moradia a uma larga parcela da população brasileira são fatos que atravessam os períodos da urbanização brasileira e alcançam o tempo presente, mantendo e atualizando o déficit de moradias nas cidades brasileiras.

Portanto, entendemos que as ocupações urbanas é uma forma-conteúdo resultante desse processo histórico e geográfico e que o avanço da modernização seletiva sobre os territórios e o decorrente processo de urbanização corporativa engendrada pelo Estado em acordo com as firmas (Santos, 2020 [1993]), aprofunda a problemática habitacional no Centro da cidade de São Luís, levando a multiplicação das ocupações urbanas.

No último capítulo, buscamos demonstrar como essa urbanização corporativa e excludente (Maricato, 1996), criar formas alternativas de se viver na cidade. Como na ausência do mercado e do estado, os sujeitos sociais são capazes de construir outras lógicas de moradias que, apesar de precárias, visto a falta de recursos, criam um cotidiano possível, solidário, contraditório, mas colaborativo, que mesmo nas diferenças e discordância internas mantém-se laços profundos com o lugar e interpessoais.

Consideramos que alcançamos nosso objetivo de investigar a relação entre a expansão da cidade e a alteração da dinâmica do CHSLS, bem como a materialização e

agravamento do déficit habitacional derivante desse processo, e abrimos um caminho de pesquisa a respeito do cotidiano do centro da cidade que merece continuar a ser investigado. Questões como a organização do trabalho, o papel feminino nas múltiplas atividades desenvolvidas, a autogestão, o entrelaçamento da cultura com o espaço e luta cotidianas pelas diversas permanências à luz de uma teoria crítica e comprometida com o olhar sobre o tempo presente suas contradições potencialidades, merecem ser mais bem apuradas. Mas “longe de idealizar a vida social dos lugares” Ribeiro (2005, p.83), reconhecemos a seriedade e o rigor necessário para compreender a dinâmica local.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Maria da Conceição Pinheiro de. MORADIA DOS POBRES: cortiços, casebres e palhoças - uma ameaça à saúde pública em São Luís na primeira república (1889-1920). In: XXIII SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 23., 2005, Londrina, Pr. **Anais [...]**. Londrina, PR: ANPUH, 2005. p. 1-6

ANDRÈS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **Reabilitação do Centro Histórico de São Luís: análise crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sob o enfoque da conservação urbana integrada.** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, Pernambuco, Brasil, 2006.

ANDRÈS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **São Luís: reabilitação do centro histórico - patrimônio da humanidade.** IPHAN: São Luís, 2012.

ARAÚJO, Helciane de Fátima Abreu. **Estado e movimentos sociais no campo: a trama da construção conjunta de uma política pública no Maranhão.** 2010. 173 f. Tese (Doutorado em Sociologia) – Departamento de Ciências Sociais, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2010.

AZEVEDO, Aroldo de. Vilas e cidades do Brasil colonial (ensaio de geografia urbana retrospectiva). **Terra Livre**, n. 10, 1992.

BAGGIO, Ulysses da Cunha. **O território brasileiro em perspectiva: modernização e implicações socioespaciais.** Revista de C. Humanas. Viçosa, v. 4, n. 1, p. 160-174, jan/jun. 2014.

BARBOSA, Érica Garreto Ramos *et. alt.* **Leitura urbana: são luís.** São Luís: Prefeitura de São Luís/Instituto da Cidade, 2014.

BARBOSA, Zulene Muniz. ALMEIDA, Desni Lopes. **A rota dos grandes projetos no Maranhão: a dinâmica entre o local, o regional e o transnacional.** Anais do V Simpósio Internacional Lutas Sociais na America Latina. ISSN 2177-9503. 2013

BARROS, Maria do A. G. Mais que um Teto, a luta pelo direito à moradia nos anos 90 em São Luís. In: LIMA, Terezinha M.; COSTA, Cândida (Org.). **Políticas Públicas, Trabalho e Movimentos Sociais no Maranhão.** São Luís: EdUFMA, 2003. p. 61-79.

BEZERRA, Nicole Pinheiro. **“PATRIMÔNIO VIVO, TOMBADO, MAS NÃO CAÍDO”:** uma etnografia sobre casa, política e cuidado no centro histórico de são luís/ma. 2023. 133 f. Dissertação (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2023.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da Habitação Social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BRANDÃO, Carlos. **Território & desenvolvimento.** As múltiplas escalas entre o local e o global. Campinas: Editora Unicamp, 2012.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nos 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais n^{os} 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo no 186/2008. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. 496 p.

BRASIL. Decreto nº 7.053 de 23 de dezembro de 2009. **Institui a Política Nacional para a População em Situação de Rua e seu Comitê Intersetorial de Acompanhamento e Monitoramento, e dá outras providências.** Brasília, Diário Oficial da União, publicado em 24.12.2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/decreto/d7053.htm. Acesso em: 18 set. 2023.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Chancellaria do Império**, publicada em 20 de setembro de 1850. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 21 set. 2023.

BRASIL. **URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**: orientação aos proponentes para elaboração de propostas 2ª fase do Programa de Aceleração de Crescimento -PAC. Brasília: Ministério das Cidades, 2010. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/Sistematicas/pac2/habitacao/OrientacoesUrbanizacaoAssentamentosPrecarios.pdf>. Acesso em: 04 set. 2024.

BURNETT, Carlos Frederico Lago. **São Luís por um Triz**: Escritos urbanos e regionais. Editora UEMA. São Luís, 2012.

BURNETT, Frederico Lago, VENÂNCIO, Marluce Wall. Breve Histórico da Habitação Popular em São Luís. In. BRASIL, Ministério da Cultura, Cidade de São Luís. SEVILLA, Ministério de Assuntos Exteriores y de Cooperación, AECID. São Luís. **Ilha do Maranhão e Alcântara**: Guia de Arquitetura e Paisagem Ed. Bilingue. - Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 2008.

BURNETT, Frederico Lago. **Urbanização e desenvolvimento sustentável**: a sustentabilidade dos tipos de urbanização em São Luís do Maranhão. São Luís: Uema, 2008.

CAMPOS, Almir de Jesus. **Programa Minha Casa Minha Vida modalidade faixa 01 no município de São Luís - MA**: estudo de caso sobre o Residencial Amendoeira. 2019. 97 f. Monografia (Graduação em Ciências Imobiliárias) - Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2019. Disponível em: https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/6430/1/Almir_de_Jesus_Campos_tcc.pdf. Acesso em: 19 set. 2023.

CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA**. 2012. 149 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural) - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <https://bd.iphan.ibict.br/items/5b0e2feb-df82-480a-820b-2e52ca05a05d>. Acesso em: 20 set. 2023.

CARVALHO, Heitor Ferreira de. **URBANIZAÇÃO EM SÃO LUÍS**: entre o institucional e o repressivo. 2005. 177 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, Ma, 2005. Disponível em:

http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=87535. Acesso em: 04 ago. 2023.

CHAUÍ, Marilena. **O que é ideologia**. São Paulo: Brasiliense, 2017.

CHAVES, César Roberto Castro. **POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS - MA E LUTAS PELO DIREITO À CIDADE**: a não efetividade dos programas de habitação e a permanência das formas precárias de moradia. 2023. 310 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2023

CRISTINA DA LUZ, F. A DIMENSÃO RACIAL NAS POLÍTICAS URBANAS E HABITACIONAIS. **Revista da Associação Brasileira de Pesquisadores/as Negros/as (ABPN)**, [S. l.], v. 12, n. Ed. Especi, p. 126–152, 2020. Disponível em: <https://abpnrevista.org.br/site/article/view/859>. Acesso em: 23 abr. 2024.

CRUZ, Antonio José Araújo. **Modernizações, Expulsões e Resistências na metrópole de São Luís**: os Territórios Rurais do Cajueiro e da Camboa dos Frades. São Luís, 2022. 150f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Natureza e Dinâmica do Espaço, Universidade Estadual do Maranhão, 2022.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **A nova razão do mundo**: ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Boitempo, 2016.

DOURADO, José Ribamar. **A indústria do Maranhão**: um novo ciclo. Brasília: IEL, 2008.

FERNANDES, Florestan. **A integração do negro na sociedade de classes**: o legado da raça branca, Vol. I. 5ª Ed. São Paulo: Globo, 2008.

FERREIRA, Antonio José de Araújo. **A Produção do Espaço Urbano em São Luís**: passado e presente; há futuro? - São Luís: EDUFMA, 2014.

FERREIRA, João Sette Whitaker. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. *In*: Simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”, **Anais...** UNESP - Bauru e SESC - Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5666586/mod_resource/content/1/propurb.pdf. Acesso em: 18 set. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. 169 p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Metodologia do deficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019** / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. 76p.

GADELHA, Regina Maria d'Aquino Fonseca. A Lei de Terras (1850) e a abolição da escravidão: capitalismo e força de trabalho no Brasil do Século XIX. **Revista de História**, São Paulo, n. 120, p. 153-162, 1989. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2316-9141.v0i120p153-162>.

GEIGER, P. **A evolução da rede urbana brasileira**. Rio de Janeiro: INEP, 1963.

GODOY, Paulo Roberto Teixeira de. A CIDADE NO BRASIL: período colonial. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, Mg, v. 12, n. 38, p. 8-15, 04 jul. 2011. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/16118/9074>. Acesso em: 12 set. 2023.

GOMES, Amanda Marques. A violência simbólica do Programa Minha Casa, Meu Maranhão: seus possíveis afeitos na vida social do beneficiário. *In: X Jornada Internacional Políticas Públicas, Anais...* 16 a 19 de novembro de 2019. Disponível em: https://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2021/images/trabalhos/trabalho_submissaoId_1313_1313612ec0f333644.pdf. Acesso em: 19 set. 2023.

GOMES, Conceição de Maria Teixeira. **Degradação ambiental urbana e qualidade de vida nas áreas de manguezais ocupadas por palafitas em São Luís – MA**. 2001. 73 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento regional e planejamento ambiental) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2001. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/89827?show=full>. Acesso em: 19 set. 2023.

GONÇALVES, Daniela Santos. **Moro em edifício histórico, e agora?:** avaliação pós-ocupação de habitações multifamiliares no Centro Histórico de São Luís-MA. 2006. 171 f. Dissertação (Mestrado em Conforto no Ambiente Construído; Forma Urbana e Habitação) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/12432>. Acesso em: 20 set. 2023.

IANNI, Octavio. **Estado e Planejamento Econômico no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010. 331p.

INSITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo 2000**. IBGE, 2000. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/administracao-publica-e-participacao-politica/9663-censo-demografico-2000.html>. Acesso em: 21 set. 2023.

INSITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010**. IBGE, 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9662-censo-demografico-2010.html>. Acesso em: 18 set. 2023.

INSITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **De 2010 a 2022, população brasileira cresce 6,5% e chega a 203,1 milhões**. IBGE, 2022. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37237-de-2010-a-2022-populacao-brasileira-cresce-6-5-e-chega-a-203-1-milhoes>. Acesso em: 18 set. 2023.

INSITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Pesquisa Nacional de Saneamento Básico**: 2017. IBGE, 2017. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/multidominio/meio-ambiente/9073-pesquisa-nacional-de-saneamento-basico.html>. Acesso em: 21 set. 2023.

INSITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Território brasileiro e povoamento**: construção do território - Tratado de Tordesilhas. IBGE, 2023. Disponível em: <https://brasil500anos.ibge.gov.br/territorio-brasileiro-e-povoamento/construcao-do-territorio/tratado-de-tordesilhas.html>. Acesso em: 18 set. 2023.

INSTITUTO DA CIDADE, PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E RURAL. **São Luís em Dados PPA 2014-2017**. São Luís, 2013. 117 p.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **População em situação de rua supera 281,4 mil pessoas no Brasil**. Ipea, publicado em 08 de dezembro de 2022. Última modificação em 23 de maio de 2023, às 14h42min. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/categorias/45-todas-as-noticias/noticias/13457-populacao-em-situacao-de-rua-supera-281-4-mil-pessoas-no-brasil>. Acesso em: 18 set. 2023.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN) (org.). **PAC 2: cidades históricas**. Brasília-Df: Iphan, 2013. 12 p. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Folder%20PAC2%20Cidades%20Hist%C3%B3ricas.pdf>. Acesso em: 04 out. 2024.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **Bens tombados**. [S. l.; s. n.], 2014. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/126>. Acesso em: 20 set. 2023.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). **São Luís (MA)**. 2014. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/346/>. Acesso em: 10 set. 2023.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Documentos, 2001 [1969].

LOPES, José Antônio Viana. (Org). **SÃO LUÍS ILHA DO MARANHÃO E ALCÂNTARA: guia de arquitetura e paisagem**. Ed. Bilíngüe. Sevilha: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección de Arquitectura y Vivienda, 2008.

LUZ, Josinaldo Santos da. **Lutas por moradia e expansão do espaço urbano na cidade de São Luís**. 2004. Tese (Mestrado em Políticas Públicas) – Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2004.

MARANHÃO. Governo do Estado. **Adote um Casarão já cedeu 14 imóveis a empresas e grupos culturais no Centro Histórico de São Luís**. Governo do Estado do Maranhão, publicado em 19 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.ma.gov.br/noticias/adote-um-casarao-ja-cedeu-14-imoveis-a-empresas-e-grupos-culturais-no-centro-historico-de-sao-luis>. Acesso em: 20 set. 2023.

MARANHÃO. Governo do Estado. **Nosso Centro: governo do estado lança novo edital do programa adote um casarão**. Governo do Estado do Maranhão, publicado em 30 de junho de 2021. Disponível em: <https://www3.ma.gov.br/agenciadenoticias/?p=310525>. Acesso em: 20 set. 2023.

MARANHÃO. Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano. **Programa Cheque Minha Casa. São Luis**, 2018. Disponível em: <https://chequeminhacasa.secid.ma.gov.br/>. Acesso em: 29 mar. 2023.

MARANHÃO. Secretaria de Estado de Direitos Humanos e Participação Social. Secretaria Adjunta de Promoção do Mais IDH. **Plano Mais IDH: Cadernos de Projetos**. São Luís, 2016b. V. 2.

MARANHÃO. Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís. **Termo de referência e proposta para aquisição e recuperação de imóveis**. Coordenadoria do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (Projeto Praia Grande). São Luís, 1985.

MARANHÃO. **PAC-Rio Anil**. 2024. Disponível em: <https://secid.ma.gov.br/programas-ou-campanhas/pac-rio-anil>. Acesso em: 04 set. 2024.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual Editora, 1997.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996.

MARICATO, Ermínia. **Urbanização no Brasil: a modernização excludente**. Família Cristã, v. 67, n. ja 2001, p. 48-49, 2001.

MARICATO, Ermínia. Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula. 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em: 4 abr. 2024.

MARQUES, M. T. C. M. **Condições de habitabilidade no centro histórico de São Luís/MA: Estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis**. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, 2002.

MESQUITA, Benjamin Alvino de. Notas sobre dinâmica econômica recente em Área Periférica: mudanças na estrutura produtiva do Maranhão. *In: Conferência de Desenvolvimento*, 2. **Anais...** Brasília: Ipea, 2011. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area4/area4-artigo33.pdf>. Acesso em: 19 set. 2023.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. A questão habitacional no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 16, e16015, 2017. DOI: <https://doi.org/10.4215/rm2017.e16015>.

MORADO NASCIMENTO, Denise. (org.) (2015). **Saberes [auto]construídos**. Belo Horizonte, C/Arte.

MOTA, Antônio da Silva. São Luís do Maranhão Traçado Urbano Planejado, Resistência dos Moradores. *In: POETTERING, Jorun; RODRIGUES, Gefferson Ramos (Orgs.). Em benefício do povo: obras, governo e sociedade na cidade*. Rio de Janeiro: Mauad, 2016.

NASCIMENTO, Denise Morado. As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade. **Cadernos MetrÓpole**, [S.L.], v. 18, n. 35, p. 145-164, jun. 2016. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3507>.

NASCIMENTO, Marcia Fabiane dos Santos; ARAÚJO, Maria do Socorro Sousa de. PESSOAS EM SITUAÇÃO DE RUA EM SÃO LUIS/MA: quem são? *In: X Jornada Internacional Políticas Públicas, Anais...* 16 a19 de novembro de 2021. Disponível em: https://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2021/images/trabalhos/trabalho_submissaoId_249_249612e45100d299.pdf. Acesso em: 21 set. 2023.

OLIVEIRA, Maysa Mayara Costa de. **“Mas aqui ainda é favela, só mudou a alvenaria, a ética continua a mesma”**: condominização e vida social no PAC Rio Anil, em São Luís (MA). 2022. 184 f. Tese (Doutorado) - Curso de Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2022. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/Acervo/Detalle/1258776>. Acesso em: 10 ago. 2024.

PACHECO, Ellis Monteiro dos Santos. **O papel das normativas na preservação e ocupação do conjunto arquitetônico e paisagístico de São Luís – MA**. 2014. 183 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural) – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Dissertacao_Ellis_Pacheco.pdf. Acesso em: 20 set. 2023.

PEREIRA, Jesus Marmanillo. Políticas públicas de habitação: ações públicas, solidariedades e construção de uma causa. **Nova Revista Amazônica**, [S. l.], Volume VI, Número Especial, Dez., 2018. DOI: <http://dx.doi.org/10.18542/nra.v6i4.6489>.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. **O imaginário da cidade**: visões literárias do urbano-Paris, Rio de Janeiro, Porto Alegre. Porto Alegre; Editora da UFRGS, 199. p. 231.

PETRUS, Júlia Kátia Borgneth; VASCONCELOS, Magno Pereira Junior. Cidade em troços:: um descaso dos espaços empobrecidos? um olhar sobre a cidade de são luís/ma/brasil. **Espacios**, Jacou, v. 43, n. 38, p. 1-16, 30 maio 2017. Disponível em: <https://www.revistaespacios.com/a17v38n43/a17v38n43p22>. Acesso em: 16 out. 2023.

PINTO, Victor Carvalho. **Nossa política habitacional precisa superar o paradigma da casa própria**. 2020. Disponível em: <https://caosplanejado.com/nossa-politica-habitacionalprecisa-superar-o-paradigma-da-casa-propria/>. Acesso em: 4 abr. 2024.

PORTELA, Roselene de Souza. Políticas habitacionais em metrópoles amazônicas: Belém e São Luís na perspectiva comparativa. *In*: XIV Encontro Nacional da ANPUR, **Anais...** Rio de Janeiro – RJ, maio de 2011. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenapur/article/view/783/768>. Acesso em: 19 set. 2023. Prudente, n. 10, v. 03, p. 163-186, jan-abr/2019. DOI: <http://dx.doi.org/10.35416/geoatos.v3i10.5710>.

RETTO JÚNIOR, Alberto da Silva.; MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana no projeto da cidade contemporânea**. 1 ed. – Bauru: ANAP, 2019

RIBEIRO JÚNIOR, José Reinaldo Barros. **Formação do Espaço Urbano de São Luís**: 1612-1991. São Luís: Edições FUNC, 1999.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. “O desenvolvimento local e a arte de ‘resolver’ a vida” **Por uma sociologia do presente**: ação técnica e espaço. Pp.75-89. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013

RIZZATTI, Helena; SILVA, Adriana Maria Bernardes da. CIDADES E CONTRA-RACIONALIDADES: OCUPAÇÕES URBANAS EM CAMPINAS/SP (DO PARQUE OZIEL AO JARDIM CAMPO BELO. **RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise**, [S. l.], v. 40, p. 211–230, 2017. DOI: 10.5380/raega.v40i0.46339. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/46339>. Acesso em: 1 nov. 2024.

RIZZATTI, Helena. **Urbanização corporativa vista pelo avesso [recurso eletrônico]:** periferação, interseccionalidade e lugar - uma análise a partir das ocupações de terras urbanas. 2020. 391 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2020. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/1141230>. Acesso em: 21 set. 2023.

RIZZATTI, Helena. **O recente processo de urbanização da cidade de Campinas-SP (1990-2014): as ocupações urbanas em estudo dos usos do território da Região Sul.** 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas, 2014. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/940190>. <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/1141230> Acesso em: 21 set. 2023.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **NA PROCURA DO LUGAR O ENCONTRO DA IDENTIDADE:** um estudo do processo de ocupação de terras: osasco. São Paulo: Ffclh, 1988. 314 p. Disponível em: <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>. Acesso em: 04 maio 2024.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A Política Urbana no Governo Lula. **Ideias**, Campinas, SP, v. 2, n. 2, p. 61–80, 2013. DOI: 10.20396/ideias.v2i2.8649316. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ideias/article/view/8649316>. Acesso em: 2 maio 2024.

RODRIGUES, Arlete Moysés. O direito à cidade e à moradia nas cidades brasileiras. **Espaço e Economia. Revista brasileira de geografia econômica**, n. 24, 2022.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei:** legislação política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3ª. Ed., São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** 4ª reimpressão da 1ª ed. 1988. São Paulo: Brasiliense, 1995. 85 p.

SANTOS, Luís Eduardo Neves dos. **O Urbano ludovicense:** produção e fragmentação do espaço, território, planejamento, cultura e outras reflexões. São Luís, MA: EDUFMA, 2021. 309 p.

SANTOS, Milton & SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI.** 22ª ed. Rio de Janeiro: Record, 2021 [2001].

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. 4ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020 [1996].

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Editora HUCITEC, 2020 [1993]. 174 p.

SANTOS, Milton. As formas da pobreza e da dívida social. 3ª. Semana Social Brasileira, 1999. 23p.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão.** 5a ed. São Paulo: Nobel, 2014 [1987].

SANTOS, Milton. O retomo do território. In: SANTOS, M.; SOUZA, M. A. A.; SILVEIRA, M. L. (org.). **Território:** globalização e fragmentação. São Paulo: ANPUR/Hucitec, 1994

SANTOS, Milton. O território e o saber local: algumas categorias de análise. **Cadernos IPPUR**, v. 2, p. 15-25, 1999. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/ippur/issue/viewFile/277/86>. Acesso em: 19 de jul. de 2021.

SANTOS, Milton. Planejando o subdesenvolvimento e a pobreza. *In*: SANTOS, M. **Economia espacial: críticas e alternativas**. São Paulo: Edusp, 2003. p. 13 – 40.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia nova**. 6ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SANTOS, Sérgio Baptista dos. O surgimento da favela: segregação espacial e estigma moral. **Revista Khora**, [S. l.], V. 6, n. 7, 2019. Disponível em: <http://www.site.feuc.br/khora/index.php/vol/article/download/163/110>. Acesso em: 18 set. 2023.

SILVA, Adriana Maria Bernardes da. **A contemporaneidade de São Paulo: produção de informações e novo uso do território brasileiro**. 2002. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002. Acesso em: 28 de nov. 2024.

SILVA, Ivanilde da Conceição. **Representações sobre o patrimônio: participação popular nas políticas habitacionais de interesse social no Centro Histórico de São Luís – MA**. 2019. 183 f. Dissertação (Mestrado em Cultura e Sociedade) - Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2019. Disponível em: <http://www.tedebc.ufma.br:8080/jspui/handle/tede/2536>. Acesso em: 19 set. 2023.

SILVA, Maria Ozanira. **A Questão Urbana e a Organização Popular em São Luís**. São Luís, Comissão Justiça e Paz, 1990.

SOUZA, J. **A modernização seletiva: uma reinterpretação do dilema brasileiro**. Brasília: Editora da UnB, 2000.

Souza, M. B., & Hoff, T. S. R. (2019). **Governo Temer e a volta do neoliberalismo no Brasil: possíveis consequências para a habitação popular**. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180023. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180023>

VASCONCELOS, Paulo Eduardo Silva de. **Política habitacional do Estado autoritário em São Luís (1964-1985)**. 2014. 145 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional) - Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2014. Disponível em: <https://repositorio.uema.br/handle/123456789/685>. Acesso em: 19 set. 2023.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. Studio

APÊNDICE I

1- ROTEIRO DE CAMPO

FORMA, FUNÇÃO, PROCESSO, ESTRUTURA (Santos, 2020).

PROCESSO:

Qual a trajetória da ocupação?

Como surgiu e quanto tempo tem a ocupação?

De quais lugares são os moradores?

Atualmente quantas pessoas residem?

Os moradores trabalham na região do centro ou em outra região da cidade?

FUNÇÃO:

Além de moradia, a ocupação possui algum outro uso, cultural, político, econômico?

FORMA:

Sistemas técnicos: qual o meio de acesso à energia elétrica e água? Na ocupação possui acesso à internet?

Quantos cômodos tem a ocupação, como se divide internamente? Há entrada de ventilação e iluminação na ocupação (observar)

ESTRUTURA:

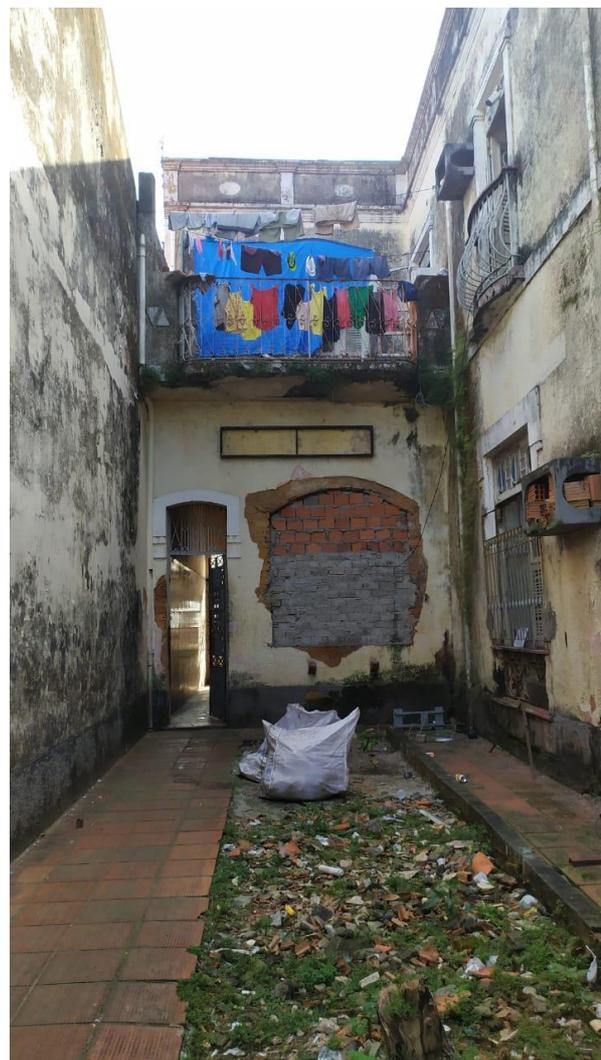
Como se identificam e como se relacionam com a cidade? Possuem reconhecimento estatal, são incluídos nas ações de planejamento e políticas públicas?

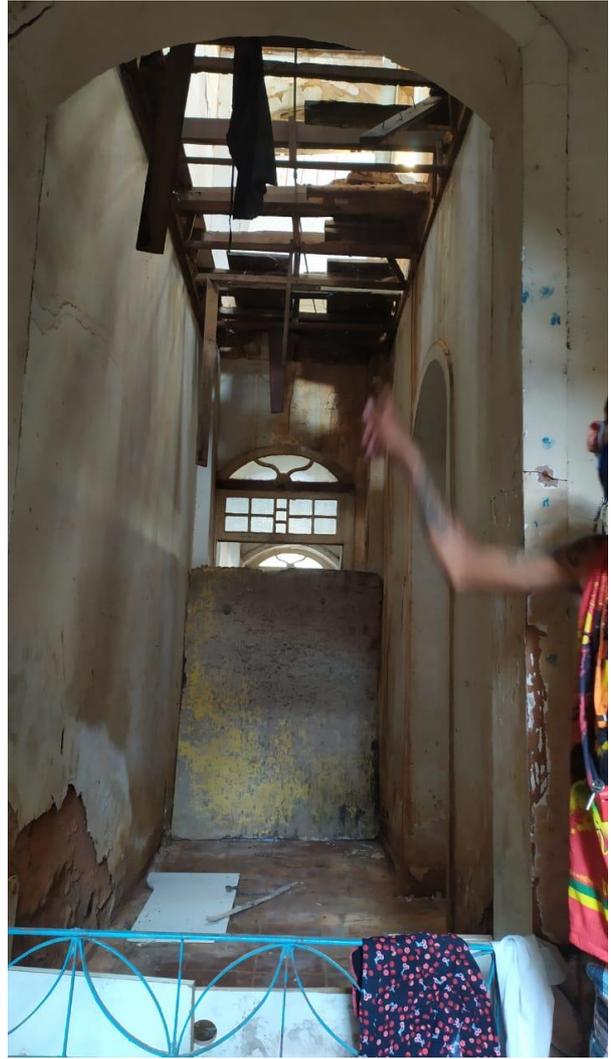
Qual a opinião dos moradores sobre São Luís e sobre o Centro Histórico?

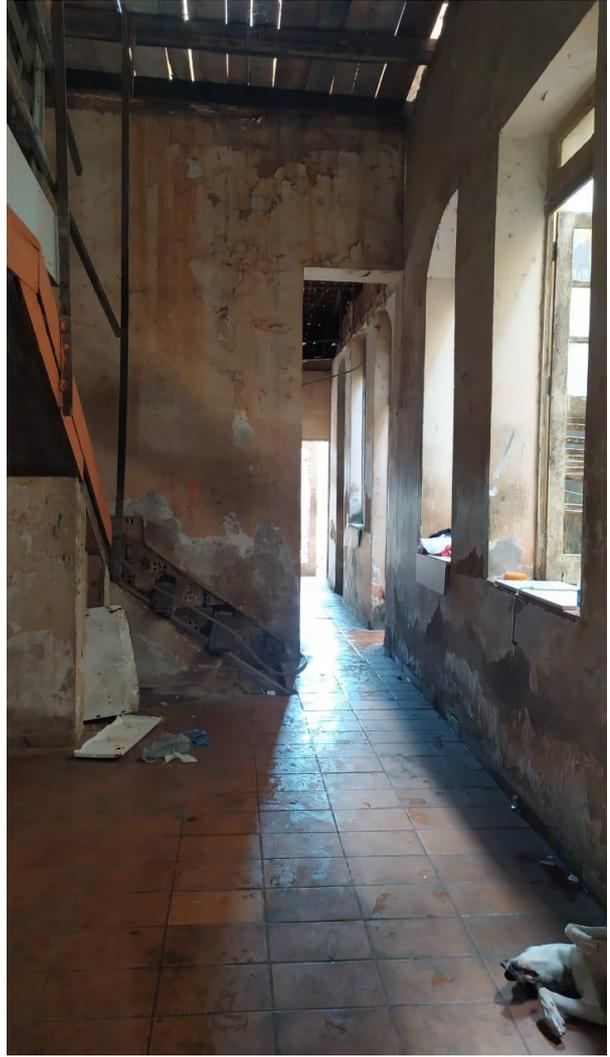
Os moradores acompanham as ações do governo no Centro? de alguma maneira as implementações e/ou modificações no centro impactam a rotina dos moradores? Como?

APÊNDICE II

OCUPAÇÃO DA RUA SANTANINHA, nº 418







ANEXO

Neste dia do aniversário de 410 anos de nossa querida São Luís, queremos ressaltar a importância de as políticas públicas estimularem mais moradias no centro antigo de nossa cidade, patrimônio cultural nacional e mundial. Nada justifica a existência de tantos imóveis arruinados e abandonados no centro, que poderiam se tornar moradias dignas, tanto para quem hoje reside na área de forma insalubre, quanto para quem deseja morar na área central.

As edificações históricas sem uso, formadas por casarões, moradas-inteira, meia-moradas, portas-e-janelas e, também, por prédios de hotéis, comércios e bancos desativados, compõem um estoque imobiliário que não cumpre a sua função social. Representam, igualmente, um desperdício de dinheiro público e trabalho aplicados em infraestrutura urbana - água, iluminação, esgoto, drenagem e muitos outros serviços.

Durante mais de quarenta anos, distintos governos investiram em melhorias urbanas no centro e imóveis foram recuperados para usos educacionais, institucionais, museus, lazer, restaurantes, hotéis, empresas e outros. No entanto, ações concretas de incentivo ao uso residencial ficaram sempre aquém da necessidade da população, apesar dos esforços despendidos, durante anos, pelo saudoso engenheiro Luís Phelipe Andrés.

A primeira tentativa de transformar um casarão em habitação coletiva ocorreu no Projeto Praia Grande, na década de 1980. Porém, o plano de habitação elaborado, e não continuado, resumiu-se a experiência: o projeto-piloto, concretizado treze anos depois. Posteriormente, alguns imóveis públicos foram recuperados para funcionários estaduais residirem, além de outras ações de produção habitacional, também pontuais, realizadas pelo município.

É fato concreto que as políticas habitacionais, mesmo aquelas de iniciativa do governo federal, geraram a destruição de matas e manguezais para em seu lugar construir conjuntos residenciais periféricos, grande parte deles sem infraestrutura urbana adequada. Por quê não aproveitar a estru-

ra da área central para oferecer moradia digna para aquelas pessoas que já ocupam esse espaço hoje de forma precária, por falta de políticas públicas de habitação efetivas?!

As ações recentes do programa Nosso Centro e as intervenções urbanas na Rua Grande e nas praças Deodoro e João Lisboa, deixaram a nossa cidade mais bela. Porém, num simples olhar pelo entorno dessas áreas percebemos antigas edificações arruinadas, ignoradas por políticas públicas de habitação, cultura, meio ambiente, turismo, entre outras. E o quantitativo de residências produzidas não foi suficiente para ajudar a resolver o problema da falta de moradia no Centro Antigo (denominação aqui adotada para a área reconhecida como patrimônio cultural em todos os níveis).

Experiências mundiais em reabilitação de centros demonstram a importância de ser estimulada a diversidade social e econômica de seus moradores e a mistura de classes sociais. Nesse sentido, trabalhadores da área, inquilinos, produtores da cultura popular, estudantes e outros interessados, de variados segmentos sociais, poderiam ser beneficiados. Como consequência, empreendimentos de usos diversos de um bairro surgirão (padarias, mercados, farmácias, livrarias, dentre outros), aumentando a segurança local.

Cabe ao Estado adotar políticas públicas que garantam moradia digna às pessoas de baixa renda, com financiamentos e subsídios. No caso de habitação para a classe média, pesquisas de prospecção de demanda específica, por exemplo, poderiam estimular os agentes imobiliários a produzirem mais moradias no centro.

Já passou da hora de governantes e políticos entenderem que o centro é um espaço vivo, e deve ser habitado de forma digna pelos segmentos populares que lá residem e por novos grupos sociais que poderiam viver nessa área tão importante da cidade. Por isso, as políticas habitacionais nas áreas centrais devem ser prioridade para gestores públicos, em especial o governo federal, cuja capacidade de investimento e liderança é incontestável. Com esse propósito, assinamos este Manifesto.