

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO  
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**GUILHERME MELO GONÇALVES**

**DICOTOMIAS MURADAS. ANTAGONIAS CONTÍGUAS**

Inter-relações entre o capital e a segregação no meio urbano fragmentado: o caso da Vila Cristalina, São Luís-MA

São Luís  
2017

**GUILHERME MELO GONÇALVES**

**DICOTOMIAS MURADAS. ANTAGONIAS CONTÍGUAS**

Inter-relações entre o capital e a segregação no meio urbano fragmentado: o caso da Vila Cristalina, São Luís-MA

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão como requisito para obtenção de título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof. Jussara Martins Nogueira

São Luis  
2017

Gonçalves, Guilherme Melo

Dicotomias muradas. Antagonias contíguas. Inter-relações entre o capital e a segregação no meio urbano fragmentado: o caso da Vila Cristalina, São Luís-MA. / Guilherme Melo Gonçalves. - São Luís, 2017.

105 f.

Orientador (a): Prof. Jussara Martins Nogueira.

Monografia (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, 2017.

1. Fragmentação urbana. 2. Segregação socioespacial. 3. Intervenções público-privadas. I. Título.

CDU: 711.4(812.1)

**GUILHERME MELO GONÇALVES**

**DICOTOMIAS MURADAS. ANTAGONIAS CONTÍGUAS**

Inter-relações entre o capital e a segregação no meio urbano fragmentado: o caso da Vila Cristalina, São Luís-MA

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão como requisito para obtenção de título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em: 19 de dezembro de 2017

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Jussara Martins Nogueira (Orientadora)  
Universidade Estadual do Maranhão  
Arquiteta e Urbanista

---

Prof. Msc. Lena Carolina Andrade Fernandes Ribeiro Brandão  
Universidade Estadual do Maranhão  
Arquiteto e Urbanista

---

Dr. Ellayne Kelly Gama de Paiva  
Arquiteta e Urbanista

À todas as minorias que resistem  
veemente a todo tipo de opressão.

## **AGRADECIMENTOS**

É com grande alegria e com sentimento de dever cumprido que faço os seguintes agradecimentos àqueles que de algum modo participaram da minha jornada até o dia de hoje. Após seis anos de uma longa e transformadora caminhada na qual cresci e evolui de maneira antes inimaginável, cheguei ao fim do primeiro ciclo da minha vida acadêmica e eu tenho a plena certeza que sem a contribuição de cada um de vocês talvez não chegaria aqui.

Em primeiro lugar, a Deus por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades, não somente nestes anos como universitário, mas que em todos os momentos da minha vida.

A minha família, em especial aos meus pais, a minha avó Conceição e aos meus padrinhos pelo esforço imensurável para que hoje eu esteja no lugar que estou, obrigado pelo apoio e por nunca desistirem de mim. Obrigado por acreditarem que a educação é a única herança que vocês poderiam me deixar.

Aos meus grandes e fiéis amigos Brenda, Márcio, Luana e Thayná, irmãos que a faculdade me presenteou, obrigado pelo apoio, conselhos e suporte nas horas mais difíceis, além do companheirismo para seguir em frente quando pensei em desistir. Obrigado por cada palavra amiga e pela cumplicidade existente entre nós.

Aos meus amigos Thaynah, Fernanda, Francisco, Tércio, Mariana, Letícia, Gisele, Ricardo, Andréa e Andressa pela amizade construída durante o meu percurso na faculdade. Que eu tenha sempre a sorte de estar perto de vocês. Obrigado pela alegria, sinceridade e apoio de cada um.

Aos meus amigos Laryssa, Fernando, Luís Neto, Isis, Gil, Rodrigo e Luana pelo apoio de sempre, pela amizade construída ao longo da vida e pelo companheirismo nas horas mais difíceis.

Aos meus amigos Gabriel e Gabriela, que mesmo à distância, continuam sendo o meu suporte, obrigado pelo apoio e companheirismo de sempre, vocês moram no meu coração.

A minha orientadora, Jussara, pelo suporte e por acreditar que ainda podemos fazer algo para mudar a nossa realidade. Obrigado por acreditar nos meus sonhos, por me incentivar a sempre ir além e cobrar para que eu alcance os meus

objetivos. Obrigado por me dar a liberdade de criar e concretizar este trabalho com a minha personalidade. Sempre lembrarei do seu cuidado para com aqueles que o merecem, obrigado por ser um exemplo de profissional e de pessoa.

A Ellayne, minha eterna chefe e amiga, pelo exemplo de profissional e pessoa, pelo companheirismo de sempre, por me incentivar a querer desbravar novos mundos e a conquistar novos sonhos. A tua simplicidade e disposição em ensinar me fascinam, serei sempre o seu pupilo. Obrigado por tudo.

Aos professores e funcionários do curso, sem vocês não estaria onde estou. Obrigado pelo conhecimento compartilhado, pelo apoio e conselhos. Eu não poderia chegar onde eu cheguei sem o ensinamento de cada um de vocês. Marluce, Thaís, Sanadja, Alex, Bárbara, Nádia, Márcia, Marcos, Lúcia, Agnaldo, Salomão, Salgado Armond, Érico, Fred, Lena, Raoni, Maragreth, Zé Carlos, Ducey, obrigado por fazerem parte da minha caminhada.

E aos demais amigos, colegas e companheiros de jornada, que participaram de forma direta ou indireta nessa caminhada, que eu possa continuar a compartilhar as minhas dores e alegrias com cada um de vocês.

*"isso de querer  
ser exatamente aquilo  
que a gente é  
ainda vai  
nos levar além"*

(Paulo Leminski)



## RESUMO

O presente trabalho tem como principal objetivo a análise dos fenômenos gerados a partir das intervenções dos agentes públicos e privados no território urbano, além da identificação dos impactos na dinâmica socioespacial em um recorte do município de São Luís-MA. Nesse contexto, as análises referentes ao processo de fragmentação da cidade e de forma concomitante o incremento do processo de segregação na malha urbana, nos auxiliaram a compreender a dicotomia na produção da cidade ora heterogênea, ora homogênea. Ao bascular entre essas duas realidades, a cidade fragmentada apresenta arranjos espaciais propensos a mescla de estruturas sociofuncionais distintas ao mesmo tempo que auxilia na consolidação de áreas dicotômicas. Nesse sentido, observa-se o capital como agente responsável pela produção e fragmentação no solo urbano frente a abstenção do Estado como produtor e regulador de tais processos. Enfim, as ações do capital incorporadas na produção de espaços segregados, e majoritariamente fragmentados no meio urbano, ratificam a manutenção do ciclo vicioso da reprodução de modelos predatórios de produção do espaço. Logo, tal conjuntura nos leva ao entendimento sobre as inter-relações entre o capital e a segregação no meio urbano fragmentado.

**Palavras-chaves:** Fragmentação urbana. Segregação socioespacial. Intervenções público-privadas.

## **ABSTRACT**

The main objective of this bachelor final paper is the analysis of the phenomena generated by the interventions of public and private agents in the urban territory, as well as the identification of the impacts on socio-spatial dynamics in a site in the city of São Luís-MA. In this context, the analysis of the process of fragmentation of the city and, simultaneously, the increase of the segregation process in the urban network, helped us to understand the dichotomy in the production of the city that varies between heterogeneous and homogeneous. By swinging between these two realities, the fragmented city presents spatial arrangements prone to the mixing of distinct socio-functional structures at the same time as it assists in the consolidation of dichotomous areas. In this sense, the capital is seen as the agent responsible for production and fragmentation in the urban soil, in the face of abstention from the state as producer and regulator of such processes. Finally, the actions of capital incorporated in the production of segregated spaces, and mostly fragmented in the urban environment, confirm the maintenance of the vicious cycle of reproduction of predatory space's production models. Thus, this situation leads us to an understanding of interrelationships between capital and segregation in the fragmented urban environment.

**Keywords:** Urban fragmentation. Socio-spatial segregation. Public private interventions.

## RÉSUMÉ

L'objectif principal de cette étude est l'analyse des phénomènes générés par les interventions des agents publics et privés dans le territoire urbain, ainsi que l'identification des impacts sur les dynamiques socio-spatiales dans une partie de la ville de São Luís-MA. Dans ce contexte, l'analyse du processus de fragmentation de la ville et, simultanément, celle de l'augmentation du processus de ségrégation dans le réseau urbain, nous ont aidés à comprendre la dichotomie dans la production de la ville, parfois hétérogène, parfois homogène. En oscillant entre ces deux réalités, la ville fragmentée présente des arrangements spatiaux susceptibles de mélanger des structures socio-fonctionnelles distinctes en même temps qu'elle contribue à la consolidation de zones dichotomiques. En ce sens, le capital est considéré comme l'agent responsable de la production et de la fragmentation du sol urbain, face à l'abstention de l'Etat en tant que producteur et régulateur de tels processus. Enfin, les actions du capital incorporées dans la production d'espaces ségrégués, et majoritairement fragmentés en milieu urbain, entérinent le maintien du cercle vicieux de la reproduction de modèles prédateurs de la production d'espace. Ainsi, cette conjoncture nous amène à comprendre les interrelations entre capital et ségrégation dans l'environnement urbain fragmenté.

**Mots-clés:** Fragmentation urbaine. Ségrégation socio-spatiales. Intervention publique-privées.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ALUMAR	Consórcio de Alumínio do Maranhão
BNH	Banco Nacional da Habitação
COHAB	Companhia de Habitação Popular
CVRD	Companhia Vale do Rio Doce
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPASE	Instituto de Previdência e Assistência do Estado
IPEM	Instituto de Previdência dos Servidores do Estado do Maranhão
PLANHAP	Plano Nacional de Habitação Popular
SNHU	Sistema Nacional de Habitação e Urbanismo

## LISTA DE MATRIZES

Matriz 01 - Localização, bairros e marcos referenciais da área .....	60
Matriz 02 - Localização das ocupações espontâneas na área de estudo.....	64
Matriz 03 - Localização da Vila Cristalina na área de estudo .....	66
Matriz 04 - Processos segregatórios encontrados na área de estudo .....	68
Matriz 05 - Eixos segregadores urbanos - Via Expressa .....	74
Matriz 06 - Equipamentos de impacto e áreas de impacto imediato .....	76
Matriz 07 - Vulnerabilidade socioeconômica do nanoterritório .....	77
Matriz 08 - Áreas de sensação de insegurança .....	81
Matriz 09 - Hipsometria da área de estudo .....	84
Matriz 10 - Vulnerabilidade ambiental da área de estudo .....	85
Matriz 11 - Massa vegetal da área de estudo .....	86
Matriz 12 - Interferências antrópicas na área de estudo .....	87
Matriz 13 - Corredores e zonas urbanas da área de estudo.....	88
Matriz 14 - Hipsometria das edificações da área em estudo .....	89
Matriz 15 - Usos e ocupações da área de estudo.....	90
Matriz 15 - Hierarquia viária da área de estudo .....	91

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Diagrama da expansão urbana do município de São Luis .....	23
Figura 02 - Diagrama da concentração de camadas de alta renda no município de São Luis .....	30
Figura 03 - Padrão Espacial de Segregação - Modelo de Kohl (1841).....	32
Figura 04 - Padrão Espacial de Segregação - Modelo de Burgess (192-?).....	34
Figura 05 - Padrão Espacial de Segregação - Modelo de Hoyt (1939).....	35
Figura 06 - Estrutura espacial de São Luís segundo o modelo de Villaça (2001) ...	36
Figura 07 - Esquema de tipologias de segregação em recortes do município de São Luís-MA.....	40
Figura 08 - Diagrama da fragmentação socioespacial expresso através da expansão urbana do município de São Luís - MA .....	43
Figura 09 - Esquema do processo de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana no Brasil .....	48
Figura 10 - Esquema do processo de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana na Europa.....	49
Figura 11 - Esquema dos implantação dos empreendimentos imobiliários fomentados pelo Estado no município de São Luís-MA .....	55
Figura 12 - Esquema de vazios urbanos em recortes do município de São Luís-MA..	57
Figura 13 - Cronologia da ocupação da área de estudo, entre 2005-2016.....	70
Figura 14 - Diagrama da cronologia da ocupação da área de estudo .....	72
Figura 15 - Diagrama da estratificação da comunidade da Vila Cristalina.....	95

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>2 DO URBANO HERDADO À CIDADE FRAGMENTADA.....</b>	<b>18</b>
2.1 A produção do espaço urbano em São Luís: da cidade segregada à cidade descontinua .....	22
2.2 Segregação socioespacial - Conceitos e análises .....	28
2.3 Processos fragmentadores urbanos.....	45
2.3.1 Gentrificação .....	46
2.3.2 Vazios urbanos .....	52
<b>3 SHOPPING DA ILHA OU VILA CRISTALINA? .....</b>	<b>59</b>
3.1 Passente, Presturo, Futuado.....	60
3.1.1 Impasses e perspectivas : o caso Vila Cristalina .....	62
3.1.2 A ode ao vazio e a cronologia da ocupação da área .....	69
3.1.3 O nanoterritório e a relação com a cidade.....	73
3.1.4 A nova centralidade e a questão da funcionalidade urbana .....	78
3.2 Morfologia urbana, paisagem e o capital : análises para um debate multidisciplinar .....	82
3.2.1 Os atributos físicos e a relação com a segregação no nanoterritório ..	83
3.2.2 As interferências antrópicas no meio urbano em estudo .....	87
<b>4 AS INTER-RELAÇÕES ENTRE O ESTADO E O CAPITAL NA PRODUÇÃO DO     MEIO URBANO SEGREGADO .....</b>	<b>92</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>96</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>100</b>

---

## 1 INTRODUÇÃO

A fragmentação socioespacial é hoje uma das problemáticas urbanas mais evidentes no município de São Luís, capital do Maranhão. O processo inicia-se na capital maranhense através da implantação de políticas habitacionais financiadas pelo Estado, e hoje, fortemente fomentado pelo setor produtivo, em grande parte incentivado, inadequadamente, pelo Estado, no que diz respeito aos incentivos fiscais e melhorias urbanas em áreas determinantes e benéficas a um dado empreendimento, medidas estas, que impactam diretamente em toda a dinâmica socioespacial da capital.

Entender as antagonias presentes em nossa cidade, e melhor ainda, saber compreende-las e analisa-las de forma crítica, é de suma importância para o entendimento de como a cidade que conhecemos hoje já nasceu predisposta a fragmentação. Baseada nos princípios do urbanismo moderno, que já nasce fragmentado, fadado a segregação e ao ordenamento por vezes classista da sociedade, ao mesmo tempo em que ele é causa, é também causador das fragmentações hoje existentes, reflexos de um pensamento extremamente ideológico de uma sociedade hierárquica, heterogênea e distanciada das práticas sociais da cidade.

Considerando a segregação socioespacial do meio urbano como fenômeno referente a marginalização de grupos sociais por fatores econômicos, raciais, culturais e históricos, decorrente não somente das intervenções privadas, mas de toda uma conjuntura urbana e social preconizada e aplicada em nossa sociedade, tal fenômeno é visto hoje como um processo corriqueiro e negligenciado pelas entidades públicas responsáveis pela fiscalização, manutenção e criação do espaço urbano.

Dentre os processos relativos a fragmentação urbana, podemos destacar a segregação socioespacial como um dos processos mais relevantes e que interferem na reestruturação espacial da cidade. Tomando como estudo de caso a comunidade da Vila Cristalina e o empreendimento imobiliário Ilha Parque Residence, ambos situados no bairro Ipase, observamos as disparidades criadas entre duas comunidades contíguas mas extremamente antípodas uma a outra. A partir da



análise da área , fruto de um sistema urbano fadado a falência, observamos a influência das intervenções privadas no processo da fragmentação socioespacial, deste modo, retificando ideias já preconizadas por alguns estudiosos, como a feudalização da cidade contemporânea.

Observando que, no município de São Luís, tal processo está em contínuo crescimento, fomentando sistemas que geram ainda mais as dicotomias sociais, como a gentrificação, a manutenção de áreas residuais e a fragmentação das áreas urbanas, fenômenos estes que interferem diretamente na dinâmica social e na produção de um espaço urbano igualitário e democrático, tal estudo, vem com intuito de examinar os impactos decorrentes de tais ações, com o objetivo de analisar e diagnosticar a atual dimensão desse processo, contribuindo com a reflexão tanto para a comunidade acadêmica quanto para a sociedade civil.

Desta maneira, este estudo fará um recorte no território com objetivo de aprofundar o estudo sobre o fenômeno da segregação socioespacial, tendo em vista que este se tornou um processo recorrente em todo o município, além de ressaltar a importância de um estudo detalhado de tal fenômeno no meio urbano, contribuirá para futuras análises e para o entendimento da necessidade de se produzir um espaço urbano isento de contradições.

A escolha do título do trabalho, Dicotomias muradas. Antagonias contíguas, ao se apresentar de forma metafórica tem por objetivo instigar a curiosidade do leitor, ao mesmo tempo que faz alusão a realidade vivida pelo nanoterritório em estudo, ao observarmos enclaves urbanos murados contíguos a uma comunidade socioeconomicamente antagônica a eles, deflagrando a dicotomia entre agrupados e segregados.

O principal objetivo deste trabalho é a análise dos fenômenos gerados a partir das intervenções dos agentes públicos e privados no território urbano, além da identificação dos impactos na dinâmica socioespacial em um recorte do município de São Luís. Além disso é necessário entender como as alterações socioespaciais se apresentam na espacialidade urbana da área a ser estudada, através de um resgate histórico; compreender as dinâmicas da área em estudo a partir de sua evolução e transformações, através de uma fundamentação teórica e embasamento bibliográfico de autores que discorrem sobre o urbanismo moderno; analisar o

processo de transformação da área, assim como as dinâmicas segregatórias nele presentes com o decorrer do tempo, tanto através das relações intra-bairro, quanto as relacionadas aos bairros vizinhos; e apontar a possível relação entre a cidade planejada e fragmentação socioespacial.

A pesquisa foi desenvolvida através do embasamento teórico a partir da coleta de informações por meio de documentos, livros, artigos, dissertações, notícias, meio eletrônico e legislações pertinentes. Após essa etapa, foi realizada a análise dos fenômenos de transformação da área, a partir de um resgate histórico do local, o que garantiu o diagnóstico das problemáticas presentes no local, tendo como aporte teórico leituras de diversos casos de segregação socioespaciais (locais, nacionais e internacionais), o que nos possibilitou a análise individualizada desse fenômeno nos mais variados casos, e nos auxiliou no estudo de caso proposto. Por fim, o estudo das consequências referentes às intervenções na área de estudo auxiliou a compreender os processos de modificação e as problemáticas relacionadas às transformações geradas a partir das intervenções dos agentes público e privado no território urbano.

Em suma, o trabalho se dividiu em 5 capítulos, sendo o primeiro composto pela introdução do trabalho, o segundo capítulo aborda as questões referentes a fragmentação urbana das cidades, fazendo-se um resgate histórico do fenômeno, além de apresentar as diversas conceituações e análises acerca da segregação socioespacial, assim como a conceituação sobre gentrificação e vazios urbanos, fenômenos estes observados no nanoterritório em estudo.

O terceiro capítulo dedica-se ao estudo de caso em si, aos impasses e perspectivas sobre a área, apresentando um resgate histórico do território, a sua relação com a cidade, além da relação entre os aspectos morfológicos, ambientais e as ações antrópicas presentes no nanoterritório, resultando em um debate multidisciplinar acerca do área.

O quarto capítulo traz os estudos referentes as inter-relações entre o Estado, o capital e a segregação no meio urbano em estudo, a fim de compreender como tal relação impacta negativamente a comunidade ali consolidada, e por fim, o quinto capítulo, dedicado as considerações finais sobre o presente trabalho.

---

## 2 DO URBANO HERDADO À CIDADE FRAGMENTADA

O fato de apresentar os conflitos sociais como se fossem urbanos já é uma maneira de evitar os seus determinantes sociais; no lugar de ver neles o surgimento de uma nova contradição social, busca-se que sejam percebidos como a consequência de uma má organização do espaço.(GARNIER, 1976)

Vivemos em um novo contexto urbano cujo processo dominante é a fragmentação das cidades. Tal processo, corresponde a um momento de urbanização desenfreado e sem planejamento ou planejado para que ocorresse de tal modo, continua latente e em eminente transformação do território, no entanto, é o processo da fragmentação socioespacial que vem se consolidando neste dado momento da história da sociedade contemporânea. Esse processo é o reflexo de um contexto político, econômico e social extremamente novo, no qual coloca a cidade como agente da reprodução do capital ao mesmo tempo que é ela, produto do próprio capital. Este, enquadrado juntamente as alterações nas dinâmicas socioespaciais da urbe, nos revelam a verdadeira face do meio urbano herdado por nós.

Para melhor explicitar tal processo, é pertinente uma recapitulação do processo de ocupação das cidades, portanto, partiremos então de uma análise da transição da cidade industrial a cidade pós-indústria. Enquanto a primeira, na qual o desenvolvimento se baseava fortemente no zoneamento preconizado pelo urbanismo funcionalista e moderno e se apresenta de forma segregada em relação a sua funcionalidade e sociedade, setor mercantil e industrial extremamente polarizados e áreas residenciais, reflexos da posição social de seus habitantes, a segunda, se apresenta, mais precisamente, no pós segunda guerra mundial, uma cidade fragmentada, corrompida, e fadada aos enclaves que foram se formando ao longo do tempo. A própria linearidade centro-periferia é perdida. A urbe perde a relação com o centro, a partir do momento em que as multicentralidades surgem dentro do meio urbano. O processo aleatório de evolução da massa urbana que se expande de forma desconexa, cria um emaranhado que se interliga sem levar em consideração um crescimento racional, reflexo das ações deliberadas tanto do Estado quanto do setor privado.

A principal característica que importa sublinhar na cidade fragmentada é a existência de enclaves, o caráter pontual de implantações que introduzem uma diferença brusca em relação ao tecido que as cerca, seja um centro comercial numa periferia rural ou um condomínio de luxo no meio de um bairro popular<sup>1</sup>. Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos as quais substituem a continuidade anterior. (SALGUEIRO, 1998. p.41)

É pertinente mencionar que, o processo de fragmentação das cidades ao qual estamos nos referindo, é de certa forma recente, que se deu início a partir do processo de reestruturação socioeconômica ocorrido no início da segunda metade do século XX, por volta dos anos 1950. Portanto, "aceitar a desordem urbana era simplesmente atentar contra as regras da ordem capitalista que a sustentava". (HERCER, 2015, p.119). Logo, compreender as mudanças ocorridas com o passar do tempo, o desenvolvimento tecnológico, mudanças de caráter social e econômico, em especial, o fortalecimento do capitalismo, corroboram para o entendimento da ruptura na dinâmica socioespacial das cidades na qual conhecíamos e para o fortalecimento das fragmentações existentes atualmente.

Portanto, podemos observar que a partir de 1980, além do conjunto de mudanças já apresentado, o processo de globalização das cidades, a efervescência do aglomerado de processos urbanos em consonância aos agentes estatais, sociedade civil e setor privado, trazem a tona todo um contexto político, econômico e social bastante singular, sob o qual sobreveio a produção da cidade na forma que conhecemos hoje, assim sendo, Prévôt-Schapira e Pineda (2008. p.75 apud SPOSITO e GOES, 2013, p.11) afirmam que:

A fragmentação aparece, assim, como um fenômeno intimamente relacionado à atormentada história política e econômica do país, e às respostas, tanto individuais como coletivas, de negociação, de adaptação e de instrumentalização de seus diferentes avatares. Certos comportamentos e estratégias, num marco legislativo moldável e variável no tempo, revelam-se, então, como produtores de fragmentação urbana.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> "Importa notar que o que define o enclave não é tanto a sua dimensão, pequena, mas o tipo de relação (a existência de não-relações) com os tecidos que o cercam." (SALGUEIRO, 1998. p.41)

<sup>2</sup> Traduzido por Sposito e Goes (2013) do original: "La fragmentación aparece, así, como un fenómeno íntimamente relacionado con la atormentada historia política y económica de país, y con las respuestas, tanto individuales como colectivas, de negociación, de adaptación y de instrumentalización de sus diferentes avatares. Ciertos comportamientos y estrategias, en un marco legislativo plástico y variable en el tiempo, se revelan entonces como productores de fragmentación urbana."

Por outro lado, Harvey (2014) nos apresenta a urbanização contemporânea como um mecanismo que anseia solucionar as problemáticas de ordem econômica e social, deste modo, estimulando a criação de uma nova narrativa aos novos meios urbanos e a criação de um novo tipo de cidadãos.

As novas formas encontradas pelo capitalismo para a reprodução de espaços urbanos, ao transformar a qualidade de vida urbana em mercadoria, além da eminente procura por territórios que estejam aptos a implementação de capital, portanto, favoráveis à geração do lucro, são as práticas que ressaltam as políticas do capitalismo dentro dos meios urbanos. Podemos constatar ainda que o capitalismo, aqui representado pelo mercado imobiliário, atua como elemento que estimula a fragmentação das cidades contemporâneas e, em grande parte dos casos, tais práticas do setor privado recebem incentivos estatais.

Contudo, as falhas do sistema também são demasiado evidentes. Vivemos cada vez mais em cidades divididas, fragmentadas e propensas a conflitos. O modo como vemos o mundo e definimos possibilidades depende do lado da pista em que nos encontramos e a que tipo de consumismo temos acesso. (HARVEY, 2014, p.47)

Em relação ao papel do Estado, Salgueiro (1998, p.46) defende que o mesmo "acompanhou as mudanças verificadas e contribui para elas". Em concordância a esta afirmação podemos destacar que nas últimas décadas, nota-se uma redução da intervenção estatal em relação ao planejamento urbano, em consonância a crescente expansão das ideologias neoliberais, uma vez que o pós modernismo é por si só avesso aos grandes planos estatais e mais favorável à liberdade de iniciativa privada. Deste modo, evidenciando o papel secundário e por vezes negligente do Estado como agente produtor e regulador do espaço urbano.

Simultaneamente ao processo de fragmentação, é importante ressaltar o fenômeno de simbiose entre dois grupos sociais divergentes, que compartilham a mesma área. Isso é particularmente perceptível em áreas urbanizadas tardiamente, provenientes de reservas de mercado, perceptíveis na cidade através dos vazios urbanos. Por conseguinte, podemos caracterizar aqui a ação dos agentes produtores do espaço trabalhando um em função do outro, neste caso, o Estado em função do privado. Diante disso, mesmo havendo uma simbiose entre os dois grupos

sociais, a incomunicabilidade entre ambos é mantida, nessa conjuntura não se trata de distância métrica, mas sim um distanciamento socioeconômico latente, capaz de corromper qualquer coesão preexistente na área.

Segundo Villaça (2001) é relevante destacar a dimensão espacial advinda da visão de Caldeira (2000) sobre o espaço urbano: a aproximação crescente de diferentes grupos sociais. Logo, a criação de muros separando tais grupos distintos surge não somente por questões de criminalidade ou de dubiez relacionada ao contexto econômico atual, mas também pela aproximação crescente das classes em um mesmo espaço.

[...] muros e cercas fechando os bairros mais ricos ocorre não só num momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade, mas também quando os mais ricos começam a ficar mais próximos dos pobres e miseráveis excluídos, ou seja, quando os ricos começam a ir para a periferia. **Nota-se contudo, que essa maior proximidade dos ricos aos pobres excluídos não nega a existência de segregação.** (VILLAÇA, 2001, p.152, grifo nosso)

Deste modo, podemos enquadrar a cidade fragmentada em três particularidades dominantes, portanto, ela pode ser entendida:

- Em primeiro lugar, no decorrer do desenvolvimento da sua urbe, apresenta conglomerados urbanos homogêneos, dicotômicos as suas contiguidades;
- Em segundo lugar, a cidade se configura de forma policêntrica, porém desconexa, reafirmando a perda da linearidade centro-periferia;
- E por fim, em terceiro lugar, por consequência da criação dos conglomerados homogêneos, observamos um processo de emancipação social dessas comunidades, tal processo, designado auto-segregação, será abordado nos tópicos seguintes.

Portanto, a cidade fragmentada contemporânea permeia entre a urbe heterogênea e homogênea, ao mesmo tempo que promove a mescla entre estruturas sociofuncionais distintas, aferra-se a criação de áreas dicotômicas, em um ciclo vicioso da formação de espaços segregados, opostos a ideia de continuidade. Sendo assim, nestes casos a malha urbana é costurada de forma pontual e não continuada.

---

## **2.1 A produção do espaço urbano em São Luís: da cidade segregada à cidade descontínua**

O município de São Luís, capital do Maranhão, localidade na qual se insere a área de estudo deste trabalho, é um exemplo nítido do processo desenfreado de espraiamento da malha urbana, desencadeado nas últimas décadas e fomentado pelo Estado e setor privado através de grandes empreendimentos no município. Assim sendo, podemos observar os impactos decorrentes de tais ações e o quão significativos foram para a desregularização das dinâmicas socioespaciais da cidade, culminando em um forte incentivo a periurbanização da mesma e ao surgimento das segregações socioespaciais de uma parcela significativa da população.

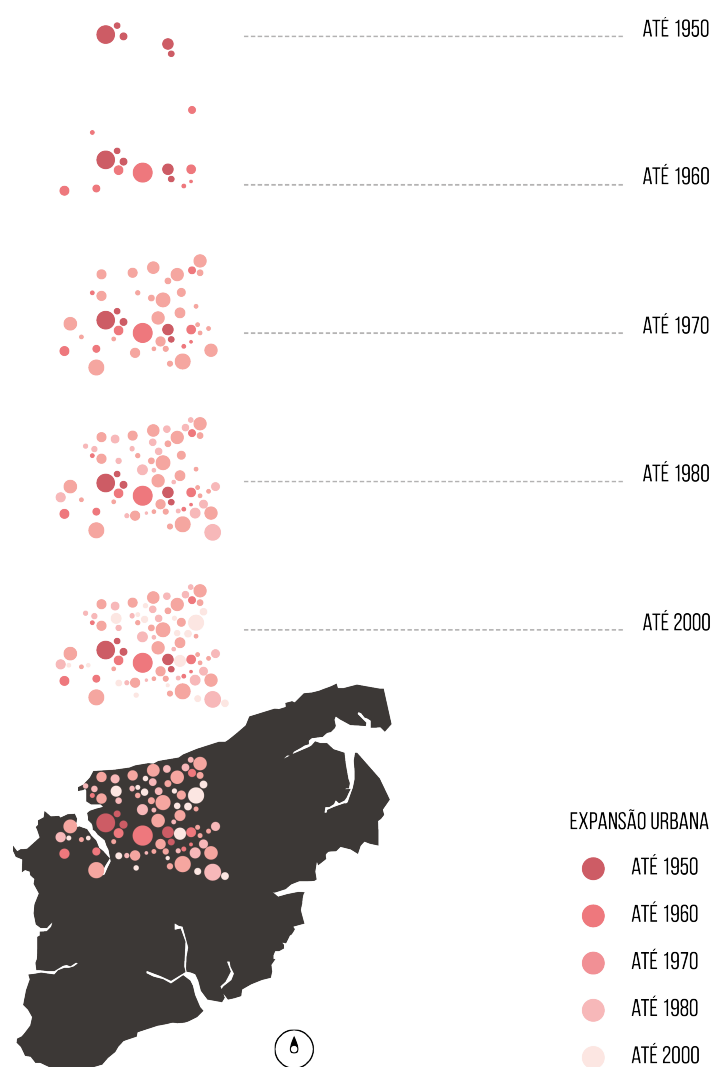
O processo de reestruturação urbana pode ser observado no município de São Luís pelo viés do crescimento populacional exorbitante na segunda metade do século XX, quando o município contava com aproximadamente 120 mil habitantes em 1950 (IBGE, 1955), apresentando uma explosão demográfica de 698,33% em 2000, quando passou a apresentar aproximadamente 958 mil habitantes, de acordo com os resultados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE realizado em 2000. Atualmente, segundo o Censo Demográfico de 2010, o município apresenta mais de 1 milhão de habitantes, indicando uma estabilização no crescimento desenfreado da população.

Partindo do pressuposto que o aumento da população está diretamente relacionado a demanda de habitação em uma cidade, é importante ressaltar como ocorreu o processo de urbanização do município de São Luís. Voltando as concepções iniciais, percebe-se que o processo de urbanização brasileiro iniciou-se a partir da forte industrialização das cidades e do crescente déficit habitacional impulsionado pelo eminente crescimento da população, diante da pulverização do modelo urbano-industrial nas cidades brasileiras, mas “foi com o Banco Nacional da Habitação integrado [(BNH) e Sistema Nacional de Habitação e Urbanismo (SNHU)] ao Sistema Financeiro da Habitação, criados pelo regime militar a partir de 1964, que as cidades brasileiras passaram a ocupar o centro de uma política destinada a mudar seu padrão de produção” (MARICATO, 2000, p.15 apud FERREIRA, 2010, p. 77).

Segundo Masullo, Nascimento e Carvalho (2013) o crescimento desenfreado visto no município de São Luís, corrobora efetivamente para o aumento da ocupação desordenada da cidade e é autor do advento dos variados problemas de ordem ambiental, estético, socioeconômico e urbano.

Nesse contexto, o município de São Luís deve ser considerado como um reflexo das dinâmicas externas do capital. A partir daí desenvolveram-se muitos núcleos habitacionais que passaram a “gravitar” o centro da capital maranhense. (MASULLO, NASCIMENTO e CARVALHO, 2013, p.36)

Figura 01 - Diagrama da expansão urbana do município de São Luis



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base em São Luís (2006)



De acordo com São Luís (2006), na década de 1950, a consolidação do corredor Centro-Anil refletia o crescimento urbano da capital, caracterizado através do assentamento de grandes contingentes populacionais na área. Já nos anos 1960, com as obras de implantação da barragem do Bacanga e nos anos posteriores com a construção das pontes José Sarney e Bandeira Tribuzzi, ambas sobre o rio Anil, provenientes da necessidade de ocupação de novos territórios, foi possível perceber o deslocamento populacional e o crescimento urbano dos setores norte e oeste e, posteriormente, a leste da cidade.

Todos esses eventos proporcionaram à cidade várias mudanças sendo uma delas o aumento do contingente populacional, que no período de 1970/1980 praticamente duplicou. Em virtude desse crescimento, a cidade apresentou problemas de ordem socioeconômica bastante visíveis. O crescimento populacional desordenado trouxe problemas de habitação, saúde, segurança e favoreceu o surgimento de ocupações irregulares, palafitas e favelas, problemas esses que têm evoluído consideravelmente, à medida que a urbanização cresce. (DINIZ, 2007, p.169 apud MOREIRA, 2013, p.54)

Tal padrão de desenvolvimento marginalizou determinados bairros e elitizou outros, com a criação de novos corredores de ocupação como os observados na área Renascença-Calhau, acabando por deslocar o centro produtivo e econômico da cidade. Por conseguinte, o processo de expansão da malha viária acaba por dar origem a áreas com déficit de serviços básicos como segurança pública, coleta de lixo, abastecimento de água, esgoto, equipamentos de lazer, saúde e educação, além de contribuir para o crescimento de áreas com infraestrutura precária e com serviços públicos operando de forma deficiente, deste modo, surgindo zonas totalmente divergentes no que se diz respeito a distribuição de infraestrutura, equipamentos e serviços dentro da capital maranhense.

Dois fenômenos de diferenciação espacial decorrem simultaneamente a partir do efeito da acumulação capitalista: as zonas mais bem equipadas em infraestrutura urbana concentram as zonas residenciais das classes dominantes e as zonas de negócios e as zonas menos equipadas concentram a população de baixa renda, que tende a se estabelecer em locais cada vez mais distantes em relação às primeiras e que apresentam uma suboferta estrutural em relação aos recursos e serviços urbanos [...]. (CAMPOS, 2011, p.66)

De acordo com Masullo, Nascimento e Carvalho (2012) o espraiamento da malha urbana de São Luis não foi advindo somente dos grandes investimentos ligados a infraestrutura viária, como a construção de avenidas e pontes, mas pela necessidade das classes dominantes de circulação e deslocamento entre as multicentralidades criadas dentro da cidade. Assim sendo, podemos somar ainda, os grandes projetos industriais na Ilha de São Luís, a exemplo do Consórcio de Alumínio do Maranhão (ALUMAR) e VALE (antiga Companhia Vale do Rio Doce - CVRD), que incentivaram a reconversão da região em um polo de atração de mão de obra para as mesmas e para inúmeras empreitadas, culminando com o fortalecimento e agravamento dos problemas urbanos (SANTOS, 1993 apud SAMAS ENGENHARIA AMBIENTAL, 2001).

Em vista disso, podemos associar o processo de fragmentação do município de São Luís ao processo de industrialização em consonância aos investimentos imobiliários, principalmente os advindos da especulação fundiária do solo urbano, investimentos esses, que se desdobram a medida que investimentos públicos de urbanização são efetuados na região, deste modo, o inchaço populacional resulta no aumento paulatino da fragmentação social, econômica e espacial da cidade.

Por outro lado, a dimensão e a instantaneidade dos empreendimentos imobiliários, característicos desse período de alta concentração de capital imobiliário, encontram nos municípios leis urbanísticas genéricas, como a lei de zoneamento, e exigências urbanísticas inadequadas a macro empreendimentos. Frente à dificuldade de enquadrar esses empreendimentos, surgem leis e mecanismos urbanísticos mais flexíveis e "o advento das análises caso a caso por parte dos urbanistas municipais" (Villaça, 1998, p.307). (PIRES, 2011, p.123)

Conforme Mazullo, Nascimento e Carvalho (2012) os grandes aglomerados urbanos são provenientes de um modelo urbano desigual e juntamente com o surgimento das multicentralidades, agem como produtores das desigualdades socioespaciais, verificadas mais nitidamente com a difusão das periferias. O novo modelo urbano em ação produz regiões de miséria, expressas na segregação de serviços e na hierarquização da cidade, por conseguinte, tal teoria é ratificada através do pensamento exposto por Maricato (2002) ao observar que juntamente com as cidades, advém também a desigualdade socioespacial, verificada mais nitidamente com a expansão das periferias urbanas, configurando regiões de

extrema pobreza, expressas na segregação espacial e ambiental dos grandes aglomerados urbanos.

Ainda sob a ótica de Mazullo, Nascimento e Carvalho (2012), estes expõem, que embora hoje, São Luís apresente um certo grau de “desenvolvimento urbano”, tal progresso não apresenta a infraestrutura necessária e suficiente para atender as necessidades da população, pois dentro de um mesmo espaço urbano, evidenciamos duas realidades divergentes no que se diz respeito ao âmbito socioeconômico ao apresentar tipologias arquitetônicas díspares, desequilíbrio na oferta de equipamentos e serviços, além das diferenças de densidade populacional, social e econômica.

Tendo consciência dessa complexidade, Villaça (2001, p.152) afirma que, “[...] essa maior proximidade dos ricos aos pobres excluídos não nega a existência de segregação.” Villaça (2001, p.141) ainda reitera que, “uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando-se sítios sociais muito particulares”. Nesse contexto, podemos observar dentro dos centros urbanos uma tentativa de homogeneização do espaço, reafirmando a intuição de se criar regiões segregadas socioeconomicamente, contudo, referente a esse processo, o que se apresenta na realidade, é uma aproximação das classes mais altas em direção a periferia. Portanto, podemos compreender o processo de segregação como um processo que

[...] se articula sob aspectos políticos (por meio de legislações urbanísticas, estruturadas pelo Estado, atingindo principalmente o sistema de transporte), econômicos (utilizando o mercado da terra, formando preços pela atividade imobiliária) e ideológicos (onde as classes dominantes produzem e difundem idéias que visam esconder os reais processos de produção do espaço urbano desigual). (VILLAÇA, 2012 apud MASULLO, NASCIMENTO e CARVALHO, 2012, p.35)

Nessa conjuntura, o Estado, como exposto aqui, pode ser compreendido como o principal responsável e provedor do modo de produção capitalista e de reprodução dos modos de consumo na cidade, logo, atuando como mediador das relações entre o capital e urbano, ao dispor das ferramentas capazes de prover melhores condições ao setor privado, como a viabilização da infraestrutura. Assim sendo, através de processos políticos, econômico e ideológicos, “[...] a classe

dominante procura esconder a desigualdade na produção do espaço urbano, tentando naturalizar processos que são, na verdade, profundamente artificiais" (SABOYA, 2016).

Como nos apresenta Moreira (2013), o crescimento urbano de São Luís na última década apresenta uma diferenciação em sua organização populacional, comparado ao que se teve no final dos anos 1980, pois a explosão demográfica estava intrinsecamente ligada a concentração urbana na cidade. Entretanto, os processos de fragmentação urbana aumentaram de forma desigual em relação ao crescimento da infraestrutura interna da cidade. Nesse sentido, o processo de segregação no município se alastrou de forma desordenada, suscitando a ocupação de áreas desprovidas de qualquer infraestrutura básica.

O processo de produção de áreas de ocupação na capital maranhense tem geralmente ocorrido de forma semelhante no qual pessoas que estão desprovidas dos meios básicos de sobrevivência se articulam visando procurar uma área desocupada ou má utilizada para se instalarem, sendo que essa estratégia tem alguns objetivos primordiais como a produção do próprio espaço, no intuito de satisfazer a necessidade de moradia ou chamar atenção do poder público e da sociedade, visando sensibilizá-los para que possam perceber a situação degradante e humilhante a que estão submetidas. (FERREIRA, 2005, p.11 apud MOREIRA, 2013, p.45)

Em razão dessa realidade, as relações de causa e consequência atreladas ao processo de fragmentação, em conjunto as variáveis socioespaciais apresentadas, as intervenções estatais e as problemáticas da produção desregulada do espaço urbano, têm se tornado protagonistas nos debates sobre a urbanização das cidades nos dias atuais. Tais considerações, apontam para um cenário preocupante e apreensivo sobre o futuro do município, este associado a uma conjuntura que perpassa a escala local e hoje é percebida em proporções globais, decorrente das implicações provenientes do crescimento desordenado da fragmentação da malha urbana, por apresentar atualmente uma urbe fragmentada, fadada ao declínio e extremamente atrelada a produção incessante de enclaves urbanos. Desta forma, entende-se que o estudo de tais modos predatórios de urbanização nos auxiliam em um melhor entendimento do sistema de produção desigual do meio urbano herdado por nós, e, entender que os processos manifestados nas diversas escalas são composto por uma multiplicidade de variáveis, acaba por auxiliar na compreensão e coordenação dos variados problemas a eles associados.

---

## 2.2 Segregação socioespacial - Conceitos e análises

Considerando tais colocações e apresentados os fatos que revelam a segregação como mecanismo fundamental para a compreensão da fragmentação urbana e da quebra das estruturas espaciais de uma cidade e ao considerar essa perspectiva, é importante enfatizar que no decorrer do processo de desenvolvimento deste trabalho, o processo de segregação adquirirá um papel de importância, assim sendo, é importante considera-lo com um pouco mais de atenção.

É irrefutável que nas últimas décadas têm-se observado a formação de um novo modelo de cidade, descontínua, estruturalmente desconexa, designada de fragmentada. A cidade segregada, de formação pautada no zoneamento social e polarizado, que preserva uma relativa uniformidade social, se despedaça e dá lugar à cidade fragmentada, que apresenta em seu rearranjo espacial, territorialidades corrompidas, eixos de crescimento descontínuos e territorialmente desconexa, social e espacialmente.

De acordo com Mendes (2011), esse processo deve-se, em parte, ao fato de que desde o final dos anos 60 o mercado de habitação das metrópoles, respondendo de forma feroz ao eminente crescimento da fragmentação e das complexidades sociais, "ter vindo a sofrer transformações significativas, através da emergência de novos produtos imobiliários e de novos formatos de alojamento, influenciando a organização espacial urbana no sentido de uma maior segregação a micro escala (SMITH, 1996)" (idem, *ibid*, p.474).

Ao considerar os referidos aspectos, é importante ressaltar os reflexos da segregação nas estruturas sociais e espaciais da cidade. Em virtude disso, daremos um maior enfoque as segregações das classes sociais que, segundo Villaça (2001), são aquelas que dominam a "estruturação das nossas metrópoles". Alia-se a esse fato, a tendência de classes ou camadas sociais a se concentrarem "cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros na metrópole" (idem, *ibid.*, p. 142). Dentro desse contexto, é a existência de comunidades sociais díspares em um mesmo espaço urbano, foco principal deste estudo, que nos revela a inexistência de uma possível "homogeneidade interna" sugerida por Castells (1978 apud VILLAÇA, 2001, p.148), portanto, segundo Villaça (*ibid.*, p.149), podemos caracterizar tais

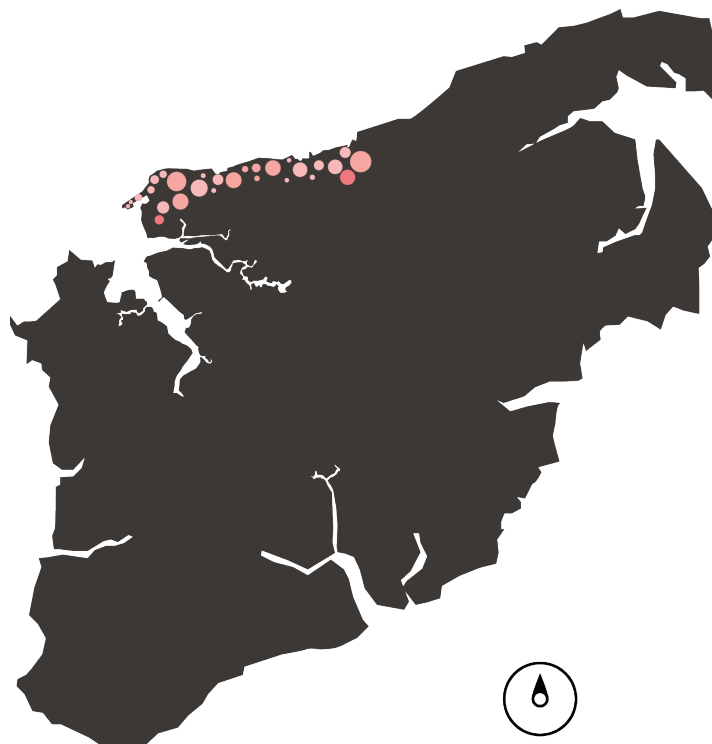
espaços como áreas que tendem a homogeneidade, podendo ainda, ser analisadas como uma área heterogênea, dependendo daquele que as analisa, sendo, entretanto, ambas tendentes a segregação.

Ainda segundo Villaça (ibid., p.142), em relação ao agrupamento de uma camada da sociedade no mesmo espaço urbano, o processo de segregação "não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço". Percebe-se ainda, segundo o mesmo autor, nas metrópoles brasileiras, o desenvolvimento de regiões que tendem a concentrar parcelas significativas da população rica da cidade, contudo, de acordo ao exposto anteriormente, dentro de tais regiões, apresenta-se também, como conceituado por Brun (1994, p.27), "poches de pauvreté", ou seja, bolsões de pobreza, entretanto, o contrário também é possível, o que podemos caracterizar como "ilhas de prosperidade".

Nessa abordagem, percebe-se no município de São Luis, em paralelo ao analisado em Recife por Villaça (2001), a existência de dois setores com "grande concentração de camadas de alta renda", um localizado a norte e o outro a noroeste da ilha, sendo o setor norte, detentor da maior parte dessa camada. Um outro exemplo a se levar em evidência, ainda no município de São Luis, é a presença de comunidades de gêneses sociais distintas presentes nos setores de alta concentração das camadas sociais mais elevadas, deste modo, ratificando o exposto anteriormente.

Em face disso, uma das características mais marcantes observadas na capital maranhense, é a associação a longo prazo de tais comunidades, que coabitam em harmonia, pois há ali, uma situação de interdependência, reafirmando o sistema cíclico de manutenção do sistema capitalista. Deste modo, as aglomerações urbanas advindas deste "modelo de convivência" propiciam a criação de um cenário de complementaridade, onde os agentes provenientes de realidades sociais e econômicas privilegiadas dependem da proximidade de outros atores provenientes de realidades sociais e econômicas inferiores, assim como o contrário também é verdadeiro. Para Celeti (2013), ao analisar a obra de Norbert Elias, escritor e sociólogo alemão, e suas considerações sobre as relações entre as classes sociais, o autor reafirma tais colocações, ao expor que a relação ali presente se perpetua pois todos têm poder. Neste contexto, destruir tais polaridades destruiria a dependência que cada uma das partes teria.

Figura 02 - Diagrama da concentração de camadas de alta renda no município de São Luis



FONTE: Elaborado pelo autor (2017)

De acordo com as formulações de Mello (2013), "a segregação socioespacial é um conceito utilizado geralmente para explicar e verificar a existência da separação residencial entre os grupos sociais no espaço urbano". A existência de diversos tipos de segregação espacial podem ser observadas a partir de dois grandes eixos, os de "caráter biossociocultural", ou seja, ligada a aspectos biológicos, sociais e culturais como raças, etnias, língua, nacionalidade, religiões, e os de "caráter socioeconômico", referentes as diferenças socioeconômicas que dominam a estruturação das nossas cidades e a que irá conduzir o andamento deste trabalho.

Tal contexto denota, que na atualidade, os reflexos da segregação, atrelados a questão da organização espacial das classes sociais, são extremamente perceptíveis. Parafraseando Castells (2009), "a cidade torna-se expressão materializada da atuação da sociedade no espaço geográfico, através de um ambiente físico construído". Assim, a complexidade apresentada, leva-nos a busca

pelo entendimento entre os autores e mecanismos de produção do espaço e as segregações provenientes deles, das mais variadas naturezas, mas principalmente as socioespaciais.

A segregação- tanto social quanto espacial- é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade. (CALDEIRA, 2000, p.211)

Como já dito anteriormente, no presente trabalho iremos tratar principalmente das segregações das classes sociais, contudo, se faz necessário uma abordagem teórica sobre o surgimento do termo no meio acadêmico e a evolução dos conceitos sobre os processos de segregação apresentados nas cidades.

A segregação urbana é um dos fenômenos urbanos mais antigos já estudados e com forte presença em diversas civilizações. As organizações espaciais provenientes da segregação urbana, seja ela de cunho social, político, econômico étnico ou racial, já podiam ser percebidas, desde a antiguidade, nas cidades gregas e romanas.

A palavra segregar, do latim *segregare*, designa o ato de "pôr alguém, algo ou a si mesmo a certa distância de pessoas ou coisas, afastar, apartar, separar, não permitir sua própria integração ou a de outras pessoas; discriminar, marginalizar"<sup>3</sup>; Complementando esta definição, o dicionário Houaiss (2001) traz também a definição de segregar como ato "de evitar contato; desligar, desunir, desmembrar, apartar, ideia de separar, afastar, privar" (HOUASSI, 2001, p.2535).

Na Academia, a utilização como conceito aparece pela primeira vez, de acordo com o exposto por Corrêa (2000), nos trabalhos formulados pelo geógrafo alemão J. G. Kohl em 1841. O primeiro modelo espacial de segregação formulado é caracterizado como um modelo de zonas concêntricas onde a cidade é dividida em anéis, concentrando a classe mais alta no centro enquanto os pobres viviam na periferia. Segundo Corrêa (2013), trata-se de um modelo pré-industrial relativo às cidades da Europa Continental, em um momento que antecedia as grandes

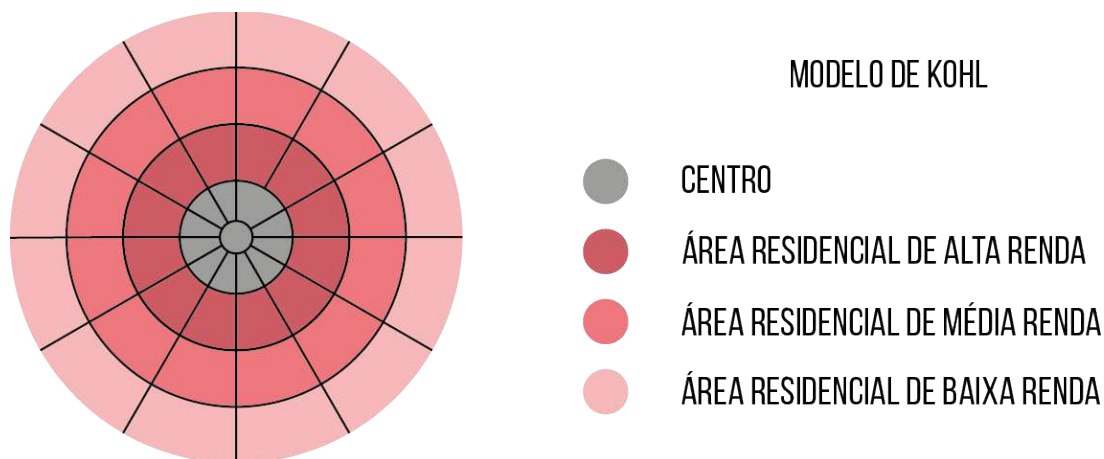
---

<sup>3</sup> Definição retirada do Dicionário Online Michaelis, disponível no link: <http://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/segregar/>, acessado em 10 de outubro de 2017



transformações econômicas, sociais e políticas, que a partir da segunda metade do século XIX, iriam alterar sua organização espacial (apud MELLO, 2013 p.14).

Figura 03 - Padrão Espacial de Segregação - Modelo de Kohl (1841)



FONTE: Elaborado pelo autor (2017)

É através das constatações obtidas a partir das pesquisas elaboradas pela Escola de Ecologia Humana de Chicago, que observamos os estudos empíricos da estruturação urbana e a segregação da população em determinadas zonas dentro da cidade na América. A cidade, nesse contexto, consiste em si mesma uma variável a parte e passível de ser estudada através de conceitos inerentes à sua morfologia, contudo, baseada em problemáticas relacionadas a questões urbanas concretas e irrefutáveis na cidade de Chicago (OJIMA, 2007 apud MELLO, 2013, p.14-15).

Um dos principais expoentes acerca dos estudos a respeito da segregação realizados no início do século XX, a Escola de Ecologia Humana de Chicago, surge voltada para os estudos sobre a estruturação social urbana e a formação das cidades. Ao se conceber como ciência, tinha como pressuposto a análise do meio urbano através de metodologias fornecidas pelo Darwinismo Social. Com o passar do tempo, houve a inserção de fundamentos provenientes da filosofia (o pragmatismo na pesquisa empírica) e da psicologia (com vistas à vertente comportamentalista), que impactariam diretamente na Sociologia Urbana e logo, em outras ciências como a Economia e a Geografia (GONÇALVES, 2012).

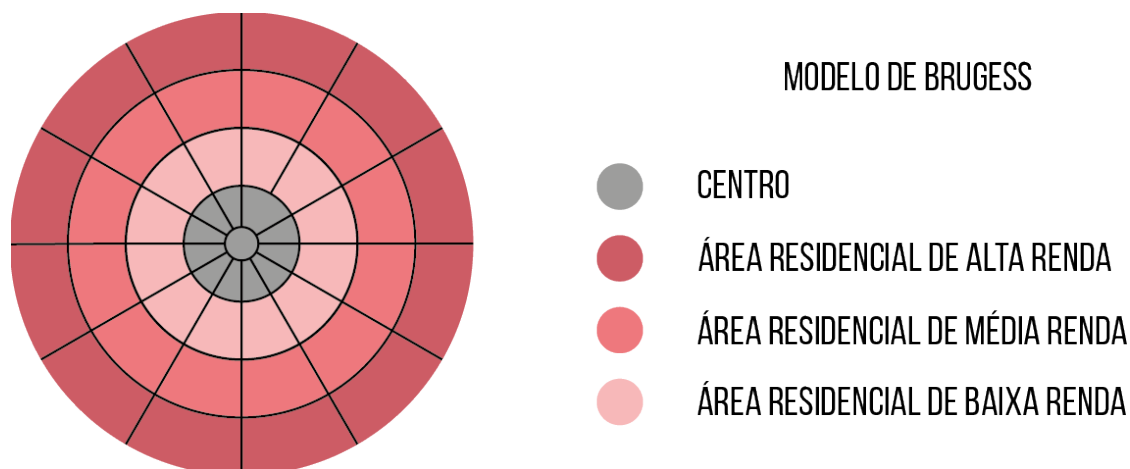
Assim sendo, o termo segregação viria a constar pela primeira vez nas pesquisas dos precursores da Sociologia Urbana americana. Nos estudos pioneiros de Robert Ezra Park, tido como fundador da Escola de Chicago, podemos destacar o seu artigo publicado em 1916 intitulado “A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano”, onde ele esboçando em linhas gerais sobre segregação, coloca a cidade como organismo no qual os meios de comunicação, a infraestrutura, entre outros elementos, como geradores do movimento da população, objetivando o agrupamento de indivíduos. Além das análises de Robert Ezra Park, podemos observar também a discussão sobre a segregação, no trabalho de Roderick D. McKenzie, nos modelos espacial de Ernest Burgess e Homer Hoyt e nas pesquisas de Louis Wirth, inspirados nos pensamentos de Georg Simmel e outros pensadores (GONÇALVES, 2012).

É a partir das percepções acerca da cidade de Chicago que Ernest W. Burgess, na década de 1920, nos apresenta seu modelo de organização espacial, seguindo o caminho inverso ao exposto por Kohl. Ainda seguindo o padrão de zonas concêntricas, Burgess situa as camadas mais ricas nas periferias, onde o afastamento do centro é resultado da busca por qualidade de vida e segurança, enquanto que as camadas mais pobres ocupariam a região mais central da cidade, minimizando assim a distância do trabalho (CORRÊA, 2000).

Para Burgess, a organização social de uma cidade é colocada como um processo de metabolismo, no qual organização e desorganização sociais estão inter-relacionados e desta forma, em busca de um equilíbrio. Nesta concepção, os desequilíbrios urbanos dentre os quais a segregação, observados nas análises sobre o “ghetto”, são colocados como parte desta estrutura urbana e que cabe aos processos de adaptação e readaptação as mudanças intrínsecas ao ordenamento urbano. (GONÇALVES, 2012, p.33)

Assim sendo, Mello (2013) destaca que a legitimidade do modelo apresentado por Burgess é discutível, pois é percebida somente nas cidades de maior crescimento e industrialização dos Estados Unidos na década de 1920. Deste modo, “a ausência de universalidade deste modelo refere-se ao fato dele ter sido formulado num contexto histórico e geográfico específico”. Vale ressaltar ainda o anacronismo presente no modelo, o que ratifica a sua ineficiência para explicar alterações de ordem socioeconômicas e políticas posteriores a sua elaboração”.

Figura 04 - Padrão Espacial de Segregação - Modelo de Burgess (192-?)

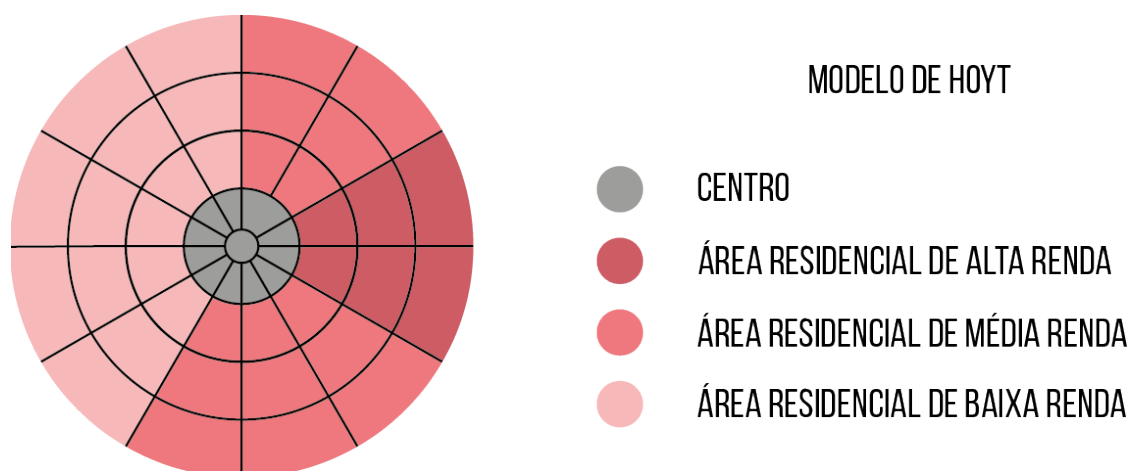


FONTE: Elaborado pelo autor (2017)

Segundo Corrêa (2013), as polêmicas geradas ao redor dos dois padrões expostos anteriormente são em parte atenuadas pelo aparecimento do modelo do economista norte-americano Homer Hoyt em 1939. Caracterizado como uma variação dos modelos de zonas concêntrica, o modelo de Hoyt surge como resultado de um estudo sobre as tendências de crescimento das áreas residenciais dos Estados Unidos e suas características. De acordo com o autor, o padrão de segregação de Hoyt era pautado no crescimento em setores a partir do centro, em torno de regiões portadoras de mais amenidade, como estradas e avenidas, deste modo, seguindo uma lógica previsível, os grupos sociais mais privilegiados ocupariam normalmente as áreas com um maior número de eixos de tráfego, esses circundados pela classe média e estando a classe pobre localizada diametralmente oposta.

Negri (2008) ainda destaca que a implantação deste padrão foi facilitada, devido ao desenvolvimento de novas tecnologias, principalmente as inovações ligadas a comunicação e ao transporte nas cidades. Assim sendo, a classe dominantes pôde contar com o crescimento voraz da indústria automobilística assim como os investimentos destinados a implantação e melhoramento da malha viária nas cidades norte-americanas, o que facilitou e acelerou a dinâmica do transporte de pessoas.

Figura 05 - Padrão Espacial de Segregação - Modelo de Hoyt (1939)



FONTE: Elaborado pelo autor (2017)

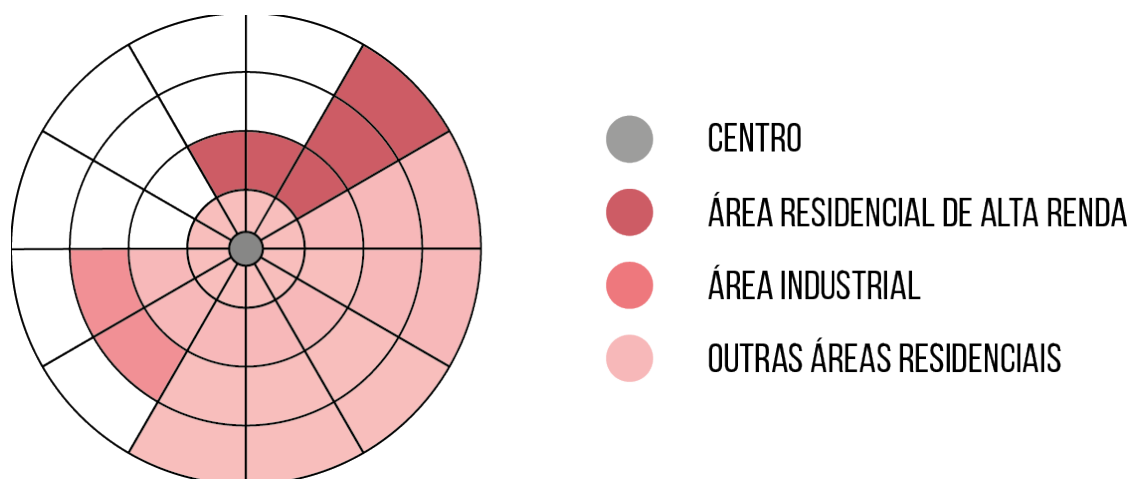
Em relação a esse padrão, a crítica pode ser pautada no fato de concentrar suas análises aos aspectos econômicos de um determinada cidade e considera-los superiores a questões sociais e culturais da organização espacial, e assim como o modelo de Burgess, o modelo trás ainda a falta de universalidade e o anacronismo presentes nos modelos concêntricos. (MELLO, 2013)

Ao abordar as concepções da Escola de Ecologia Humana de Chicago, Villaça (2001) atenta para o fato que as terminologias utilizadas para definir o processo de organização e ocupação espacial pelos pensadores advindos desta escola, não identificavam a eminente luta de classes e questiona tal corrente, por insistirem em falar de "pessoas ou indivíduos". Contudo, conforme apresentado por Fuck (2014), a Escola de Chicago, compreende a estruturação interna das cidades como uma consequência das lutas intra-específicas pela sobrevivência, em uma clara analogia aos sistemas naturais, trabalhando somente com a organização espacial intra-urbana sem tratar de questões ligadas a produção do espaço, tal qual entendemos hoje.

Apesar das críticas as concepções da Escola de Chicago, Villaça (2001) aborda uma perspectiva análoga àquela exposta por Hoyt, apresentando a criação de regiões de concentração das classes mais abastadas, expostas na estrutura urbana de algumas metrópoles brasileiras. Empregando a metodologia utilizada por

Villaça para expor a estruturação e a expansão intra-urbana das cidades, aplicamos o modelo em síntese para caracterizar a estrutura urbana do município de São Luís.

Figura 06 - Estrutura espacial de São Luís segundo o modelo de Villaça (2001)



FONTE: Elaborado pelo autor (2017)

Assim sendo, apesar das críticas apresentadas, em determinados casos, estes modelos são válidos. Deste modo, Villaça (2001) discorre que as metrópoles brasileiras possuem em sua organização interna a justaposição dos modelos concêntricos e de setores de círculos, apesar de os últimos possuírem maior aplicação na Academia ao elucidar os processos espaciais intraurbanos.

Na verdade, nossas metrópoles tem uma organização interna que é um pouco misto de círculos concêntricos e de setores de círculos, apesar de os últimos predominarem sobre os primeiros e apresentarem maior potencial explicativo - até hoje pouco utilizado - dos processos espaciais intraurbanos. (VILLAÇA, 2001, p.113)

Partindo para análises mais contemporâneas sobre a segregação urbana, um dos principais teóricos franceses acerca da segregação, Pinçon-Charlot, Préteceille e Rendu (1986), em um estudo correlato ao exposto por Hoyt, nos apresentam a segregação urbana na região parisiense e a relação dos grupos sociais mais privilegiados e a distribuição de equipamentos urbanos, deste modo nos apresentando uma análise sobre "a articulação social entre estrutura de

equipamentos e estrutura social"<sup>4</sup> (idem, 1986, p.12), assim observando um forte contraste entre uma Paris rica em amenidades, fortemente estruturada e rodeada de uma população cada vez mais seleta e burguesa em divergência a uma periferia mal equipada. Segundo as análises de Vasconcelos (2004), podemos ainda perceber "uma exclusão progressiva da maioria da população à centralidade urbana".

Castells (1983, apud NEGRI, 2008, p.136), ao analisar o processo de segregação socioespacial, o interpreta como processo decorrente da estruturação espacial das classes sociais a partir do nível social dos indivíduos, dos quais esta "tem determinações políticas, econômicas e ideológicas". Segundo Castells, a segregação residencial é refletida no espaço urbano de forma bem clara e tendente a diferenciação social. Deste modo, o autor a define como sendo

[...]a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia.(CASTELLS, 1983, p.210 apud NEGRI, 2008, p.136)

O modelo de segregação exposto por Castells (2009) sobre a tendência de classes socialmente homogêneas concentrarem-se em uma mesma zona das cidades pode ser observado nas cidades latino-americanas. Ao abordar a questão da estratificação urbana das cidades brasileiras, percebe-se que as análises recaem sobre o estudo do processo da segregação socioespacial decorrente dos mecanismos de produção capitalista, dos quais as cidades tornam-se um reflexo desse processo.

Nesse contexto, vale ressaltar o trabalho do geógrafo brasileiro Roberto L. Corrêa (2000), que define a segregação socioespacial, segundo as singularidades das cidades brasileiras, como a "expressão espacial das classes sociais", definindo-a ainda como o "diferencial de capacidade que cada grupo tem de pagar pela residência que ocupa" (CORRÊA, 2000,p. 62 apud VASCONCELOS, 2004, p.261). O autor, em conformidade ao apresentado por Castells (2009), também caracteriza a segregação como um processo espacial que se concretiza por meio da estratificação

---

<sup>4</sup> Tradução feita pelo autor do original "l'articulation spatiale entre structure d'équipement et structure sociale".

social, "homogêneas internamente e heterogêneas entre elas", deste modo, gerando um "complexo e mutável mosaico social" (CORRÊA, 2013).

O resultado desta complexa relação entre processo e forma é que a segregação residencial exhibe configurações espaciais com distintas temporalidades, mas coexistindo no mesmo espaço no presente. São configurações poligênicas e complexa. (CORRÊA, 2013, p.49)

Corrêa (2000, apud MELLO, 2013, p.07), ainda conceitua autosegregação e segregação imposta. Para o autor, a autosegregação ocorre quando grupos socialmente e economicamente privilegiados buscam pelas melhores áreas da cidade, restringindo-as do restante da população, em contrapartida, essa concentração em pontos estratégicos na malha urbana, acaba por ser um reflexo das incorporações imobiliárias, detentoras do mercado de terras e da sua edificação, acabando "por segregar os demais grupos sociais do espaço urbano ao direcioná-los seletivamente a certas localidades, constituindo a chamada segregação imposta" (MELLO, 2013, p.07). Assim, podemos entender que a "segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca a segregação de outros" (VILLAÇA, 2001, p.148), assim sendo, Sposito e Goes, afirmam que:

Segregação e autosegregação seriam, dessa forma, facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a partir do qual a separação se estabelece. (SPOSITO e GOES, 2013, p.281)

Em paralelo ao exposto por Corrêa (2000), Souza (2008) ao conceituar autosegregação, define tal processo como o " 'autoenclausuramento' de uma parte crescente da classe média e das elites" caracterizando-o como "uma pseudossolução escapista", e ainda destaca fatores que têm contribuindo para a autosegregação como a busca por "exclusividade" social e o aumento da criminalidade violenta e da "sensação de insegurança" (apud SPOSITO e GOES, 2013, p.282).

Contudo, vale ressaltar a diferença entre autosegregação e agrupamento. Enquanto a autosegregação é o resultado de uma decisão voluntária que reúne grupos sociais homogêneos, o termo agrupamento reserva-se a predileção de

grupos sociais, em geral grupos étnicos e religiosos, que preferem se separar dos demais, no intuito de preservar suas características culturais e religiosas (VASCONCELOS, 2013).

Para Villaça (2001), a segregação pode ser definida como o "processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões ou conjuntos de bairros da metrópole" (Idem, ibdi, p. 142). O autor ainda ratifica que o processo de segregação nas cidades é "necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço" (Idem, ibdi, p. 148), elucidando que é através de tal processo, que os grupos de alta renda controlam e produzem o espaço intra-urbano das cidades, além de apresentar, em analogia ao exposto por Castells (2009), a tendência das classes de alta renda a se segregarem em regiões da cidade, criando-se zonas com tendência a homogeneidade.

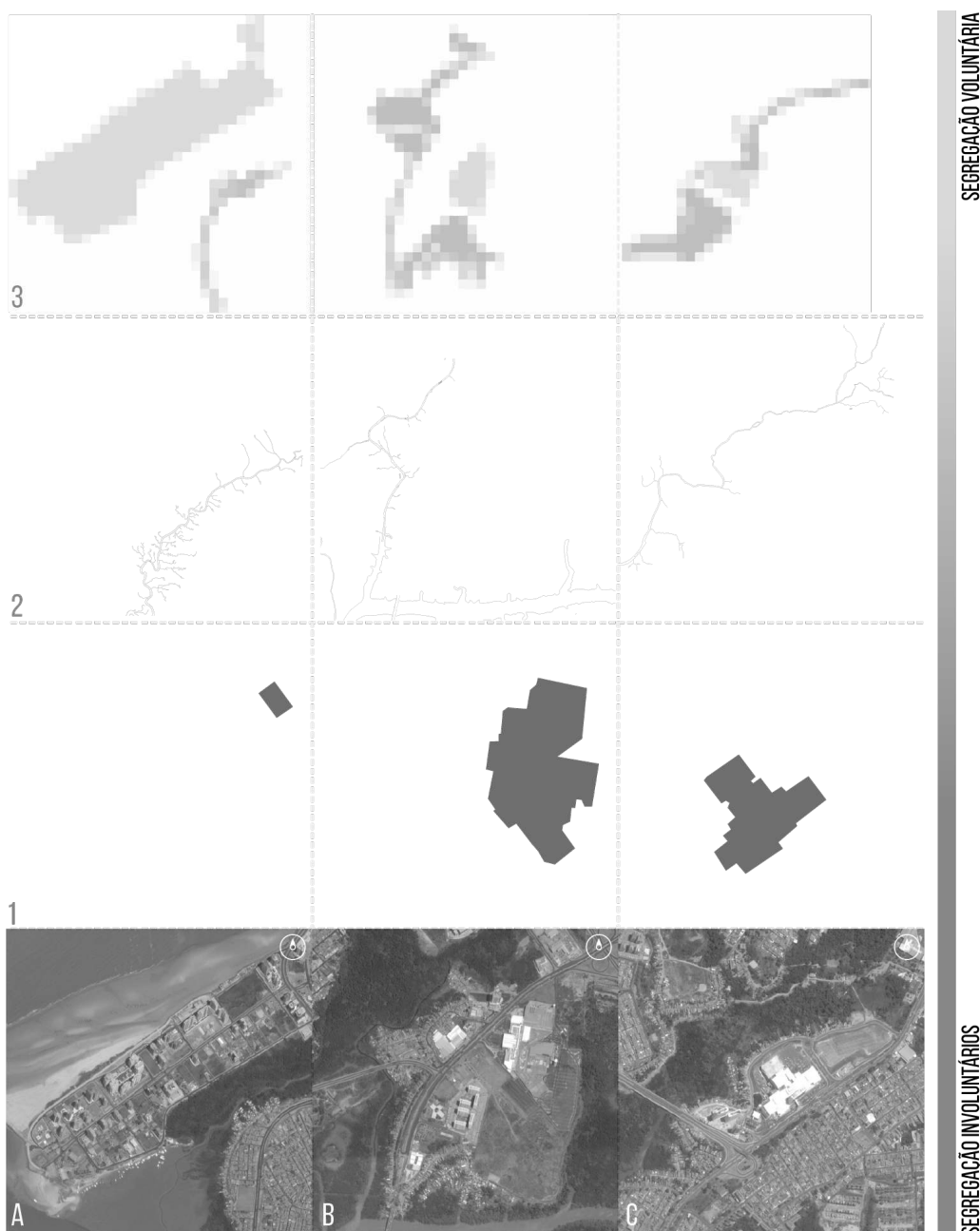
É nessa linearidade, associada ao processo dialético da segregação, que Villaça (2001), de acordo com (Gist e Fava, 1968), discorre sobre "segregação voluntária" e "segregação involuntária". A primeira " se produz, quando o indivíduo, por sua própria iniciativa, buca viver com outras pessoas de sua classe" (GIST E FAVA, 1968, p.160 apud VILLAÇA, 2001, p.147), entretanto, a segregação involuntária ocorre quando "o indivíduo ou uma família" se encontram obrigados, por inúmeras variáveis, "a morar num setor, ou deixar de morar num setor ou bairro da cidade" (VILLAÇA, 2001, p. 147). Nesse sentido, a segregação dos grupos privilegiados, categorizada como segregação voluntária, pode ser observada através dos espaços residenciais fechados, ou seja, "todos os tipos de empreendimentos residenciais horizontais [ou verticais] murados e controlados por sistemas de segurança" (SPOSITO e GOES, 2013, p.61) enquanto, a segregação involuntária pode ser observada nas periferias das cidades brasileiras.

Em paralelo à definição de segregação voluntária e involuntária, Corrêa (2013) ainda define o processo de segregação induzida, que envolve camadas da sociedade que ainda possuem algum tipo de escolha em relação a aquisição de terra urbana, entretanto atreladas a "limites estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis. Ressalta-se, contudo, que o limite entre segregação imposta e induzida é tênue, como se uma se dissolvesse na outra." (ibid., p.43), conseqüentemente, havendo a subjugação dos habitantes para com o território, refletida no afastamento espacial e na precarização das condições de vida urbana dessas comunidades,



onde as camadas menos favorecidas são "induzidas" a habitarem em áreas potencialmente em piores condições geográficas, com um menor nível de infraestrutura e urbanidade, exemplificada através da presença de comunidades em áreas de mangue e de mananciais, que são fortemente impactadas por serem alvo de ocupações irregulares.

Figura 07 - Esquema de tipologias de segregação em recortes do município de São Luís-MA



LEGENDA : A) Ponta da Areia; B) Jaracati; C) Ipase; 1) Empreendimentos privados de grande porte; 2) Corpos hídricos; 3) Espaços residências segregados (voluntários e involuntários)

FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Earth (2017)

Como apresentado na Figura 07, podemos observar em recortes do município de São Luís a exemplificação de tais definições. Assim sendo, a dinâmica espacial encontrada deflagra o processo de articulação e desarticulação do território, um misto de ações conjuntas do mercado imobiliário formal e informal e a imposição dos processos de produção urbana. Deste modo, o processo dialético da segregação se apresenta de forma bem clara na capital maranhense, onde a segregação de uns ocasiona a segregação de outros (VILLAÇA, 2001), nesse contexto, nos recortes apresentados, o processo segregatório vai além das questões socioeconômicas, abrangendo questões ambientais e paisagísticas, tornando-se estas, categorias analíticas que corroboram para um melhor entendimento do arranjo espacial encontrado ao auxiliarem na identificação de áreas que apresentem também uma segregação paisagística urbana (VERVLOET, 2002).

Assim, em sociedades rígidas, as classes sociais definem-se por lugares geográficos determinados, enquanto em sociedades ditas democráticas o espaço se caracteriza pelo entrosamento e mistura das diversas classes sociais. Esse aspecto do espaço é percebido na paisagem urbana que se torna, nesse momento, um mosaico de formas com distintas funções. **A dinâmica espacial determina o arranjo espacial, pois este também é caracterizado pela estrutura de classes.** O arranjo espacial, em conformidade com suas respectivas estruturas de classes sociais, cria uma fisionomia e uma paisagem urbana que mascaram as desigualdades sociais, essas somente assimiladas neste paradigma por meio das relações humanas. (VERVLOET, 2002, p.135, grifo nosso)

Ainda no que diz respeito a segregação, Caldeira (2000) caracteriza tal processo como uma característica relevante das cidades, funcionando como mecanismo de "diferenciação social e de separação" e destaca três padrões de segregação na cidade de São Paulo. O primeiro, compreendendo o fim do século XIX até os anos 1940, é caracterizado pela cidade compacta, onde a segregação era descrita através das tipologias arquitetônicas das moradias. O segundo, dos anos 1940 aos anos 1980, baseado na relação centro-periferia, apresenta a segregação determinada pelo aumento das distâncias socioespaciais entre as classes, além de apresentar a crescente periferação dos grupos menos favorecidos.

Por fim, o período compreendido após a década de 1980, no qual a cidade apresenta a justaposição de classes coabitando no mesmo espaço urbano, caracterizado por Negri (2008) "pela maior proximidade espacial entre as classes

sociais, através de uma maior dispersão da classe alta pela periferia e da difusão da classe pobre pelas áreas mais nobres da cidade", a segregação se estabelece através de muros e sistemas de segurança. Nesse contexto, vale ressaltar a difusão do novo padrão de segregação, fomentado pelo processo de autossegregação, entitulado por Caldeira (2000, p.211) de "enclaves fortificados", caracterizados pelo isolamento das classes em seus *clusters* murados e monitorados destinados a moradia, lazer, trabalho e consumo. Seria esse padrão a gênese da "feudalização das cidades"?

Por estas razões, a autora sugere uma mudança nas qualidades da concepção de periferia, não sendo necessariamente uma relação centro-periferia, mas uma relação entre o que está dentro e o que está fora das centralidades, e estas estão sendo redefinidas de acordo com os interesses dos grupos dominantes que produzem ou reproduzem os espaços intraurbanos. (MELLO, 2013, p.11)

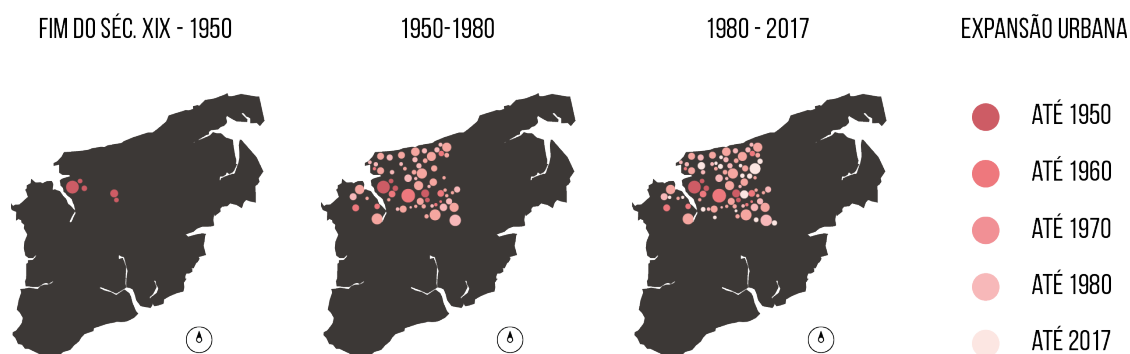
Em estudo análogo ao exposto por Caldeira (2000), no município de São Luís observamos um processo paralelo de segregação ao ocorrido na capital paulista, também composto por três momentos. O primeiro, entre o fim do século XIX até a década de 1950, com a consolidação do caminho grande, o município cresce de forma compacta e possui a massa urbana segregada pelo tipo de moradia. O segundo estende-se de 1950 a 1980, tendo o modelo de segregação pautado no distanciamento socioespacial das classes, ocasionado pelo crescimento da malha viária, construção das pontes José Sarney e Bandeira Tribuzzi e a consolidação dos primeiros conjuntos habitacionais nas zonas periféricas, financiados pelo governo através do BNH e SNHU.

Por último, o período compreendido após a década de 1980, tem como padrão de segregação o "autoenclausuramento"<sup>5</sup> das classes mais altas em seus "enclaves fortificados" e a aproximação espacial entre classes distintas, apresentando "mudanças espaciais que impactam significativamente na vida pública e no espaço público" (CALDEIRA, 2000, p.211), estas estimuladas por ações estatais em consonância ao mercado imobiliário, responsável pela especulação da terra urbana e pela reprodução de modelos predatórios de produção do espaço.

---

<sup>5</sup> Termo apresentado por Souza (2000, p.89) ao desenvolver sua concepção acerca da autossegregação.

Figura 08 - Diagrama da fragmentação socioespacial expresso através da expansão urbana do município de São Luís - MA



FONTE: Elaborado pelo autor (2017)

É nessa conjuntura, de incentivo a segregação socioespacial, que observamos a "segregação programada", processo que se desenvolve em um contexto diferente dos apresentados anteriormente, por ter em sua gênese o Estado como promotor da segregação. A "segregação programada" é descrita por Lefebvre (2001) como processo de segregação ocorrido a partir da implementação de políticas urbanas pelo Estado direcionadas a reprodução de espaços urbanos, transformando a qualidade de vida urbana em mercadoria. Ou seja, as intervenções estatais no espaço urbano surgem como práticas potencializadoras ao deslocamento de classes, alterando as dinâmicas urbanas existentes e ocasionando variações no preço do solo urbano, seja por sua valorização ou desvalorização (apud CARLOS, 2003).

No caso da valorização, esta é apropriada pelo setor imobiliário, enquanto a desvalorização, aponta a degradação da vida, pois em muitos casos, a intervenção do Estado, destrói a morfologia da cidade, expulsando o corpo. Tal fato, ameaça, diretamente, a vida urbana a partir da destruição de áreas imensas, com a perda das relações de vizinhanças, diminuição das possibilidades de encontro, deterioração dos espaços públicos, bem como, pela excessiva normatização dos lugares da vida permeados de interditos que esvaziam o uso. (CARLOS, 2003)

Ainda em relação as ações estatais no meio urbano, no município de São Luís, em sua atual proposta de alteração do Plano Diretor, no seu artigo 42, destaca que "Toda a área condominial deve ser cercada por muro ou similares [...]" (SÃO LUÍS, 2015, p.15). Logo, o fomento a criação de muros ou similares em área

condomínial, se opõe a diversos problemas urbanos que podem ser gerados, tendo em vista o agrupamento de tais condomínios em zonas específicas na cidade, deste modo, o incentivo a extensas paredes inóspitas, estimulado e legalizado, a partir de proposições urbanas advindas de iniciativas estatais geram segurança e proteção a quem? Assim sendo, a quebra da relação entre o público e o privado só vem a agravar o sentimento de insegurança e o caráter segregador dos "feudos urbanos pós-modernos" e o aumento da sensação de não pertencimento a cidade.

Neste contexto, o Estado adquire um papel crucial, porque acentua a segregação através de legalizações para instalação de condomínios fechados [caracterizados por Caldeira (2000, p.211) como "enclaves fortificados"], cercamento de bairros, suburbanização da classe alta, facilitação de transporte, entre outros mecanismos que facilitam a segregação. (NEGRI, 2008, p.149)

Baseado nesse contexto, a estrutura urbana representada na Figura 08, resultado da expansão da malha urbana em conjunto ao processo de segregação socioespacial verificado no município de São Luís-MA, nos revela a reprodução das desigualdades e a distribuição desigual do poder social na sociedade, compreendido aqui, como conceituado por Corrêa (2000) pela capacidade que cada grupo social possui de se estabelecer em determinado espaço.

Assim sendo, o debate acerca da segregação socioespacial nas cidades se apresenta como um fenômeno poligenético, que perpassa pelas questões políticas, sociais, econômicas, ambientais, paisagísticas e culturais de cada localidade, e de acordo com as leituras apresentadas, é possível observar as mudanças ocorridas entre os conceitos apresentados desde Kohl às análises mais contemporâneas como as expostas por Préteceille e Caldeira, ambas aplicadas ao nosso contexto, fazendo da segregação um instrumento teórico que nos auxilia no entendimento do atual contexto urbano, contudo, podendo ser considerado como um conceito inconcluso, por sozinho, não ser capaz de caracterizar exatamente todos os processos fragmentadores que ocorrem em nossas cidades.

Nesse sentido, é necessário um aprofundamento acerca dos processos fragmentadores urbanos para um melhor entendimento da relação simbiótica com o fenômeno da segregação urbana.

---

### 2.3 Processos fragmentadores urbanos

Vários são os fatores que contribuem para as recentes transformações ocorridas nas cidades nas quais a fragmentação urbana é traduzida como um fenômeno que surge de maneira nem sempre ordenada e planejada. Inseridos em um complexo contexto multifacetado, os territórios urbanos estão propensos a processos fragmentadores das mais diversas gêneses, que levam, de maneira voluntária, involuntária ou induzida a segregação de grupos da sociedade. Esses processos não são nenhuma novidade. Tendo como exemplo o município de São Luis-MA, os reflexos dos processos fragmentadores se apresentam desde o isolamento e segregação de classes em um reduzido espaço urbano à segregação e fragmentação no meio urbano de uma parcela considerável da população, sobretudo de populações menos abastadas.

Podemos categorizar a cidade contemporânea como aquela que bascula entre a homogeneidade e heterogeneidade, tanto funcional como social, promovendo a desconstrução de barreiras impostas por grupos sociais, ao mesmo tempo que mantém seus enclaves urbanos e fomenta a criação de espaços que tendem a homogeneidade, numa lógica dialética de enclausuramento oposta a da continuidade.

É nesse fluxo entre continuidade e descontinuidade, territorialização, desterritorialização e reterritorialização, que se compreende o espraiamento da malha urbana. Os arranjos espaciais, determinados pela dinâmica espacial, acabam por resultar na estratificação das classes sociais, sendo estes produtos substanciais do modo de produção capitalista.

O mais temeroso nesse processo de “compartimentação geográfica” é que ele se acentua cada vez mais, pois a formação econômico social, estruturada em classes, quando comandada pela reprodução de bens, tende a reproduzir suas estruturas de classes continuamente, segmentando cada vez mais o espaço urbano, em um efeito análogo ao de uma bola de neve. (VERVLOET, 2002, p.135)

Em face disso, as cidades são excelentes laboratórios para análise destes processos fragmentadores urbanos, por apresentarem em sua urbe o resultado decorrente da ação de tais processos, representados espacialmente das mais

diversas formas ao longo das décadas. Neste tópico, daremos atenção especial a dois instrumentos geradores da fragmentação sendo eles, a gentrificação e os vazios urbanos, que baseado nas características encontradas no espaço a ser estudado, são os mais relevantes ao nosso estudo.<sup>6</sup>

---

### 2.3.1 Gentrificação

No tange ao estudo e as análises sobre as transformações vivenciadas nas cidades contemporâneas, o termo gentrificação surge como conceito que possibilita a compreensão e explicação da produção do espaço urbano. O processo de gentrificação pode ser caracterizado como um processo de transformação urbana, advindo da reestruturação de áreas da cidade associada a mudança de classes, podendo ser definido também como "um processo de "filtragem social" da cidade" (MENDES, 2011, p.482) associado aos rearranjos espacial urbanos.

Segundo Santos (2014), o termo gentrificação, do inglês *gentrification* deriva da palavra *gentry* que, por sua vez, advém da palavra *genterise*, proveniente do francês arcaico, que significa "de origem gentil, nobre", surgindo no meio acadêmico pela primeira vez, através dos estudos da socióloga britânica Ruth Glass (1964) acerca do contexto urbano londrino, ao empregar o termo para exemplificar o processo de renovação urbana de antigas zonas centrais da cidade associado ao aumento das camadas média e altas na região, culminando no afastamento das classes proletárias que tradicionalmente ocupavam estas áreas. Logo, o termo faz referência ao "processo de elitização ou de "enobrecimento" de determinados lugares da cidade, anteriormente caracterizados como áreas predominantemente populares" (PEREIRA, 2014, p.308).

De acordo com Smith (1996, p.30 apud PEREIRA, 2014, p.309), em relação ao exposto em seus estudos acerca da gentrificação, identificando os diversos processos ocorridos entre as décadas de 1980 e 1990, em especial os ocorridos em Nova York, nos quais o autor define o processo de gentrificação através injeção de capital privado e a entrada de moradores das classes mais elevadas em bairros

---

<sup>6</sup> A proposta do presente estudo será a análise dos fenômenos gerados a partir das intervenções dos agentes público e privado no território urbano e os impactos na dinâmica socioespacial da cidade, no recorte da área do Maranhão Novo (Vila Cristalina/ Reserva da Ilha)

populares localizados em áreas centrais da massa urbana que passaram por longos períodos de "carência de investimentos"<sup>7</sup>.

Assim sendo, segundo as análises de Santos (2014), o fenômeno da gentrificação pode ser entendido como aquele que ao atingir uma área ou um bairro através das alterações nas dinâmicas e nos arranjos espaciais do local, a partir da inserção de novos equipamentos urbanos, entre eles a construção de novas edificações de cunho comercial e residencial, promove a valorização da região, entretanto, acarretando alterações nas dinâmicas socioeconômicas da população de baixa renda local, devido ao "aumento de custos de bens e serviços, dificultando a permanência" (SANTOS, 2014, p.588) dos antigos moradores que possuem agora, renda incompatível com a realidade da área após as alterações das dinâmicas anteriormente consolidadas.

É nesse contexto que a gentrificação se configura como mecanismo capaz de alterar a dinâmica do preço do solo urbano, ao fomentar a elevação do valor da terra, seja em áreas centrais ou periféricas, que mesmo em decadência, possuam potencial de centralidade, deste modo, a valorização do solo urbano, se dá através das alterações socioespaciais na área, decorrentes dos processos de renovação urbana e substituição dos estratos sociais mais pobres pelos grupos sociais mais ricos, contudo, o processo se consolida de diferentes formas e em ritmos diversos conforme a localidade na qual ele tem sua gênese.

De anomalia local e esporádica, limitada à cidade centro, a gentrificação passou a constituir-se como estratégia global ao serviço do urbanismo neoliberal e dos interesses da reprodução capitalista e social, tendo-se generalizado por todo o mundo urbano. É certo que, na realidade, essa evolução evidencia-se de diferentes formas, em diferentes bairros e cidades, e segundo ritmos temporais diferentes. Por ser uma expressão da formação socioeconômica capitalista subjacente e mais ampla, a gentrificação numa cidade específica irá exprimir as particularidades da constituição do seu espaço urbano. (MENDES, 2011, p.479)

---

<sup>7</sup> Contudo, como observado por Santos (2014), na perspectiva de Smith (1996) "a gentrificação não pode ser encarada apenas como um produto automático da dinâmica do mercado imobiliário, contendo uma dimensão política e pressupondo o emprego de dispositivos ideológicos. Convertidos em redutos populares após anos de carência de investimentos, a retomada dos antigos centros como plataformas "estratégicas" de valorização do capital mostra-se um processo inevitavelmente conflituoso. Tais estratégias envolvem a formação de coalizões entre agentes privados e o Estado [...]"



Figura 09 - Esquema do processo de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana no Brasil



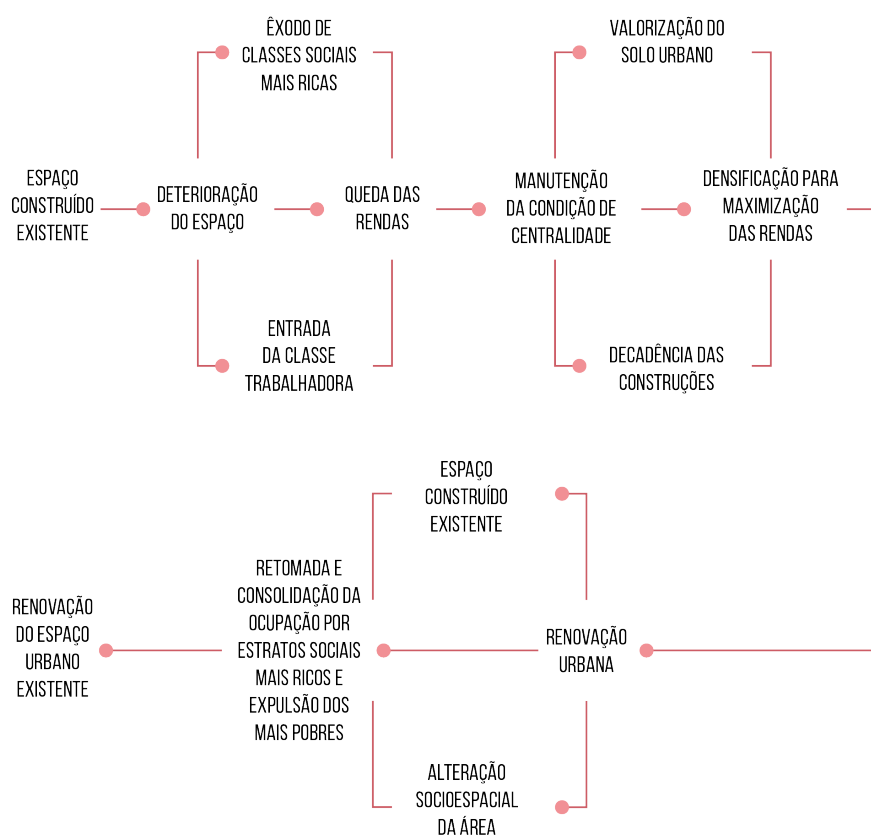
FONTE: Adaptado pelo autor (2017) com base em Furtado (2014)

É através da esquematização apresentada na Figura 09, acerca do processo de gentrificação brasileiro, que compreendemos o processo paulatino de reconversão de uma área a partir da reorganização urbana ocasionada pela troca de classes em uma região, assim sendo, a efetivação de intervenções públicas decorrentes das pressões da classe proletária em áreas antes negligenciadas pelo Estado, acaba por criar meios para uma possível alteração socioespacial da área, ou seja, o Estado age como potencializador das iniciativas privadas, deste modo, podemos subdividir inicialmente o processo de gentrificação em dois momentos. O primeiro representado pelo Estado como facilitador da reestruturação urbana e em um segundo momento, representado pelo mercado como agente dinamizador da extração do preço do solo, principalmente através do setor imobiliário. Dessa forma, compreende-se melhor a relação simbiótica entre Estado e mercado imobiliário, como agentes gentrificadores, através da potencialização, dinamização e promoção do "enobrecimento" de um determinado espaço urbano.

Podemos destacar ainda um terceiro momento no processo de gentrificação, as reestruturações nas dinâmicas do espaço urbano causadas pelos novos moradores. Como identificado pela socióloga urbana francesa Catherine Bidou-Zachariasen (2003), ao estudar as dinâmicas acerca da gentrificação a partir da retomada, pela classe média e alta, das regiões centrais das cidades francesas, constata que a ida de profissionais qualificados de nível superior, artistas e pequenos comerciantes aos bairros populares, seja pelo preço baixo dos imóveis,

seja pela centralidade da área, acaba por fomentar e reorganizar a dinâmica urbana do espaço. Logo, as práticas dos novos proprietários fazem com que o bairro se transforme, o que autora considera como o início do surgimento dos bairros Bobo<sup>8</sup>, ao imporem novos modos de vida dentro de uma estruturação urbana socioeconomicamente já consolidada.

Figura 10 - Esquema do processo de gentrificação na dinâmica da (re)organização urbana na Europa



FONTE: Adaptado pelo autor (2017) com base em Furtado (2014)

É nessa conjuntura que entende-se a contradição entre o processo de gentrificação brasileiro e o europeu, em que este mantém o processo associado ao parque imobiliário já edificado, as atuações do Estado e principalmente do mercado

<sup>8</sup> O termo “Bobo” é um acrônimo da expressão “bourgeois-bohème”, ou seja, “burgueses boêmios”, apontado pelo pesquisador norte-americano David Brooks em seu livro intitulado: Bobos no Paraíso: a nova classe alta e como ela chegou lá, fazendo alusão à ascensão de nova elite, evidenciada pelo alto capital econômico e cultural. O termo passa a ser utilizado na França como referência a setores da classe média alta (artistas, intelectuais, profissionais liberais), que possuem um estilo de vida cosmopolita, interesse pela diversidade cultural e politicamente tendentes as ideias da esquerda.

imobiliário não são tão vorazes quanto no processo de gentrificação brasileiro. No modelo europeu as ações decorrentes do terceiro momento, representado pelos novos proprietários, possuem um maior impacto sobre o processo, tendo em vista o interesse das classes médias e altas pelas áreas que possuam condições de centralidade independente das ações público-privadas.

Em ambos os casos, o processo de gentrificação pode ser entendido como um fenômeno de recuperação e transformação do tecido urbano existente. No que concerne às consequências do processo de gentrificação urbana, Mendonza (2016) afirma que não há conclusões concretas no cenário acadêmico vigente sobre as consequências do fenômeno, no que diz respeito a produção ou não do deslocamento de classes sociais. Alguns teóricos como Blomley (2004), Sabatini et al (2009) e Uitermark (2003), afirmam que a gentrificação não fomenta o deslocamento de classes e sim, auxilia na construção de cidades mais integradas, fortalecendo o tecido social dos bairros desfavorecidos, onde a população de alta e baixa renda vivem em uma situação de interdependência, baseada na relação fonte de serviço e fonte de trabalho (apud MENDONZA, 2016, p.700).

Na contramão do apresentado anteriormente, Casgrain e Janoschka (2013) afirmam que "a gentrificação está longe de representar uma forma moderna de integração das cidades, em vez disso, envolve novas geografias de fragmentação, consolidando os processo de segregação residencial tradicional."<sup>9</sup> (apud MENDONZA, 2016, p.700, tradução nossa), isto é, entre outras coisas, a gentrificação age como instrumento do capitalismo global, como ferramenta de fragmentação e segregação dos setores ricos e pobres das cidades, logo, no processo de gentrificação brasileiro, constata-se a relação intrínseca entre gentrificação e distanciamento das classes, traduzidas na eminente fragmentação das cidades brasileiras.

No contexto ludovicense, a partir do analisado por Botelho (2005), pode ser identificado no caso do Projeto Reviver<sup>10</sup>, as incessantes intervenções do Estado na

---

<sup>9</sup> Traduzido pelo autor do original: " la gentrificación está lejos de representar formas de integración moderna en las ciudades, y más bien implica nuevas geografías de fragmentación, que consolidan los procesos tradicionales de segregación residencial "

<sup>10</sup> Consolidado como o primeiro projeto de intervenção maciça no centro histórico do município de São Luís, através da realização de obras de infraestrutura e diversas restaurações no parque imobiliário edificado, tendo como objetivos a recuperação, revitalização e manutenção do conjunto arquitetônico da área. (BOTELHO, 2005)

tentativa de revitalizar o centro histórico do município de São Luís, contudo, não se constata o processo pleno de gentrificação nas áreas centrais da capital maranhense, "já que os investimentos na área não se reverteram em ganhos para o capital imobiliário nem atraíram novos moradores endinheirados" (p.68), entretanto, reconhecemos o processo, como definido por Bidou-Zachariassen (2003), como uma gentrificação de frequência e de consumo, atrelado a atividades de turismo e lazer, envolvendo atuações conjuntas aos agentes privados. Deste modo, a área assume uma nova vocação, a de polo turístico, reinventando "funções, redefinindo estruturas sociais, econômicas e espaciais" (SANTOS et al, 2010).

Pode-se dizer, em conclusão, que o futuro desta experiência de revitalização depende da disposição dos poderes públicos em continuar a investir na área, bem como na dinâmica entre os rumos destes investimentos e os embates com os segmentos da população atingidos por eles. Em outras palavras, a reação dos que moram na área e se sentem ameaçados de expulsão quanto dos que não são dali e se recusam a reincorporar o centro ao seu universo de vivência da cidade darão o tom dos desdobramentos da experiência de revitalização do centro histórico de São Luís. (BOTELHO, 2005, p. 68)

Por outro lado, constata-se o processo de gentrificação plena através das ocupações dos vazios urbanos existentes dentro da malha urbana do município de São Luís, principalmente em regiões periféricas, dentre eles, o ocorrido na área de estudo do presente trabalho<sup>11</sup>. Como esquematizado na Figura 09, é a partir da implantação de serviços urbanos e de infraestrutura nessas áreas, que ocorrem as alterações socioespaciais, com a ocupação dessas pelas camadas de alta renda, a partir da implantação de empreendimentos imobiliários, culminando na erradicação dos extratos sociais menos privilegiados, consolidando-se assim, o processo de gentrificação.

É nesse jogo de interlocuções entre Estado e mercado, este representado pelo setor imobiliário, que trataremos a respeito dos vazios urbanos, marco embrionário do processo de gentrificação brasileiro, caracterizado como um importante elemento desintegrador da malha urbana e gerador de fragmentação e gentrificação nas cidades.

---

<sup>11</sup> A área de estudo está localizada em um recorte do bairro Ipase, na região compreendida pela Vila Cristalina, condomínio clube Ilha Parque Residence e pelo Shopping da Ilha, localizado no município de São Luís-MA.

---

### 2.3.2 Vazios urbanos

O processo de periferação sucessivo e a criação de novas centralidades dentro da malha urbana, são arquétipos de produção das cidades experimentados por diversas metrópoles brasileiras a partir da década de 1970 e o município de São Luís-MA não esteve isento a esses fenômenos. As novas sistemáticas das relações urbanas decorrentes da fragmentação da cidade, resultante de diversos fatores, entre eles a implantação e expansão da malha viária e a ausência de leis urbanísticas, auxiliaram na produção de áreas ociosas entremeadas à malha urbana do município de São Luís, corroborando para a desestabilização e ruptura do pleno funcionamento da urbe.

A existência de áreas remanescentes passíveis a especulação fundiária dentro da malha urbana já consolidada, associado ao processo de periferação das cidades e manutenção desses vazios urbanos por parte de seus proprietários, auxilia na desintegração na produção do espaço urbano. Como apontado por Zanotelli e Ferreira (2014), tais áreas encontram-se suscetíveis a estratégias de extração da renda do solo urbano, seja por parte dos proprietários ou do setor imobiliário, tendo em vista que o valor do solo urbano é consequência do controle dos detentores das propriedades fundiárias. É a partir da relação entre proprietário, como dinamizador da extração do preço do solo urbano, e propriedade, aqui representada pelos vazios urbanos, que entendemos a relação intrínseca destes com os processos de fragmentação, gentrificação e segregação das cidades.

Ao longo das pesquisas, a terminologia vazios urbanos passa a receber diferentes denominações como áreas residuais, áreas remanescentes, *wastelands*, *blight areas*, *brownfields*, *terrain vague* e *friches urbaines*. Tão vasto quanto as suas terminologias é a sua conceituação no meio acadêmico. Solá Morales (1995 apud SILVA, 2015) os define a partir da utilização do termo, de origem francesa, *terrain vague*, discorrendo sobre a significação ambígua de ambas as palavras e como essa conceito dual é percebido também nos vazios urbanos, onde o terreno é "vazio, desocupado, mas também livre, disponível, descomprometido. Vazio, como ausência, mas também como promessa [...]". (SOLÁ MORALES, 1995 p. 125-126 apud SILVA, 2015, p. 18). Assim sendo, Solá Morales (1995) define os vazios urbanos (*terrain vague*) como:

[...] ilhas interiores esvaziadas de atividade, são esquecidos e restos que permanecem fora da dinâmica urbana. Convertendo-se em áreas simplesmente desabitadas, inseguras, improdutivas. [...] lugares estranhos ao sistema urbano, [...] **que aparecem como contra-imagem da cidade, tanto no sentido da sua crítica como no sentido da sua alternativa possível.**(SOLÁ-MORALES, 1995, p.127 apud SILVA, 2015, p.18, grifo nosso).

Ebner (1997, p.67, apud SILVA, 2015, p. 19) em contraposição ao exposto por Solá Morales (1995), coloca que os vazios urbanos acabam por se inserirem e interferem na dinâmica de (re)produção da cidade, resultado da produção fragmentada do espaço urbano, visto que, também são parte constituinte do espaço construído, ou seja, mesmo não possuindo edificações em seu perímetro, são pertencentes a um entorno que foi construído e consolidado por atividades sociais e econômicas, para que pudessem designá-los como vazios, logo, as áreas residuais interferem nas dinâmicas espaciais do meio no qual estão inseridas. Portanto, os vazios urbanos são produzidos da mesma forma que as demais áreas urbanas.

Os vazios urbanos não seriam apenas a somatória de disponibilidade de terras que a cidade possuiria num determinado momento, uma simples quantificação, mas sim um conceito que sintetiza este movimento, esta dinâmica incessante de reprodução dos terrenos vagos em sua totalidade. [...] o processo de produção e reprodução das parcelas da cidade que não estão sendo utilizadas.(ALVAREZ, 1994, p.11, apud SILVA, 2015, p. 19)

Há também a definição apresentada por Magalhães (2005 apud SILVA, 2015), que associa o termo a terrenos desocupados ou devolutos, voltados a especulação e subaproveitados, entre outras possibilidades. Para o autor, os vazios urbanos também podem ser relacionados à propriedade urbana formal e informal, as suas dimensões e à localização. Deste modo, compreendemos o termo como um conceito muito mais amplo e abrangente, que ultrapassa as definições de área vazia.

Apesar da complexidade de uma conceituação mais precisa e objetiva perante a diversidade de conceitos que envolvem o tema, compreende-se os vazios urbanos como áreas ociosas que surgem devido a descontinuidade na produção do espaço urbano, propensas a especulação, que não cumprem a sua função social e impactam diretamente na dinâmica socioespacial da cidade, provenientes de processos urbanos e ações de diversos agentes, responsáveis pela descontinuidade do meio urbano e pela interposição de tais áreas na malha urbana da cidade.

Conforme a classificação das tipologias de vazios urbanos apresentada por Silva (2015), ao observarmos os vazios urbanos encontrados no município de São Luís, podemos classifica-los na sua grande maioria como áreas ociosas, ou seja, "terrenos retidos para a especulação que temporariamente estão fora do mercado" (SILVA, 2015, p.25) exemplificados através de "espaços não parcelados (glebas); lotes não ocupados e área subutilizada" (idem, *ibid.*, p.25), entretanto, uma outra categoria é bastante relevante no mosaico espacial da capital maranhense, a dos vazios expectantes, na qual compreende "imóveis vazios localizados em zonas consolidadas da cidade, que têm alguma história, uma identidade que lhes pertence, mas que se tornaram espaços abandonados, obsoletos" (idem, *ibid.*, p.25), tendo como exemplo o parque imobiliário edificado no centro histórico do município.

A partir de estudos análogos ao exposto por Ferreira (1996, apud SILVA, 2015), percebemos que o processo de produção e reprodução dos vazios urbanos do município de São Luís inicia-se através da implantação tardia de leis urbanísticas efetivas<sup>12</sup> ou pela transgressão das leis existentes anteriormente<sup>13</sup>, assim como através da falta de instrumentos reguladores da produção urbana e parcelamento do solo nas zonas periféricas. Outro fator apontado pela autora e que deve ser levado em consideração, por ratificar a interferência dos vazios urbanos na dinâmica espacial da cidade, é a implantação dos conjuntos habitacionais nas zonas periféricas fomentados pelo Estado. A implementação desses conjuntos justifica a implantação de serviços urbanos e de infraestrutura que corroboram para a revalorizam das áreas urbanas de diferentes formas, além de forçar a expansão da cidade para além da zona urbana existente. Logo, devido a valorização diferenciada do território, decorrente das políticas urbanas efetivadas pelo Estado, a especulação fundiária fomenta a manutenção dos vazios criados. O impacto dos vazios urbanos se transfigura na criação de zonas de insegurança, abandonadas e que passam

---

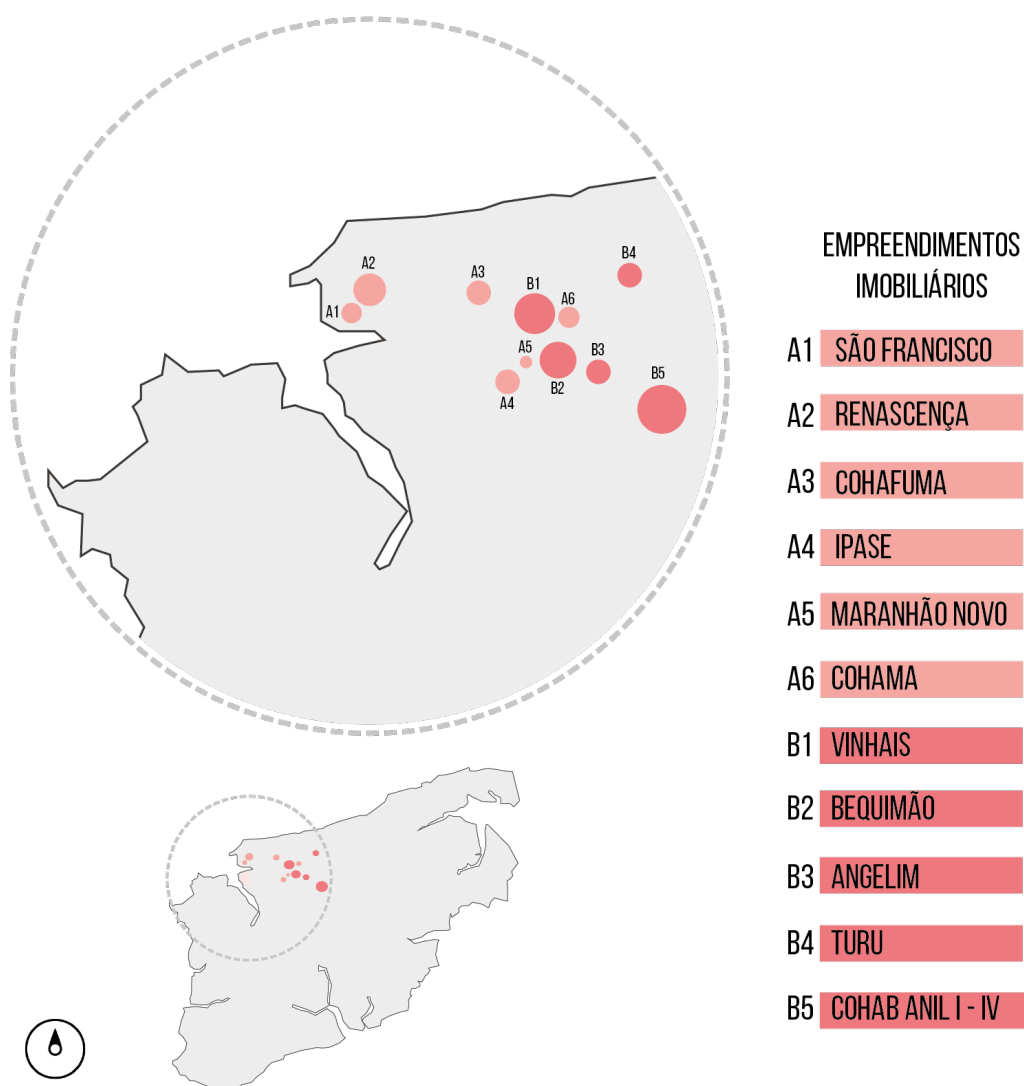
<sup>12</sup> A consolidação de leis urbanísticas no município de São Luís, só foi possível através da implementação do Plano Diretor de 1974, contribuindo de forma definitiva para o processo de desintegração, dispersão e segregação espacial da cidade, ao propor a sua divisão em zonas, diferenciadas pelo uso e padrões de ocupação. (VASCONCELOS, 2014)

<sup>13</sup> O município de São Luis contava anteriormente com o Plano de Expansão da Cidade, proposto em 1958, pelo engenheiro Rui Ribeiro de Mesquita, entretanto, foi somente a partir do Plano Diretor de 1974 que a regulamentação sobre a produção do espaço urbano é de fato efetivada, deste modo, anteriormente ao Plano Diretor de 1974 a ocupação e expansão da cidade era feita sem gerenciamento e regulamentação por parte do gestão urbana do município. (VASCONCELOS, 2014)

despercebidas pela fiscalização municipal. Assim sendo, Zanotelli e Ferreira (2014, p.45), ao discorrer sobre as problemáticas acarretadas pela manutenção dessas áreas entremeadas ao meio urbano, afirmam que:

As áreas vagas em sua totalidade são elementos constituintes do sistema de 'vazios' urbanos [...], elas emergem como verdadeira “espinha no pé” no meio urbano, pois provocam dois tipos de problemas: o primeiro é de ordem econômica, uma vez que seus proprietários vislumbram melhores condições de se obter maior renda da terra; o segundo, de ordem política, se traduz em possíveis alianças dos proprietários fundiários privados com agentes do Estado (Prefeitura e Governo do Estado) para se transformar as terras em zonas construtíveis. (ZANOTELLI e FERREIRA, 2014, p.45)

Figura 11 - Esquema dos implantação dos empreendimentos imobiliários fomentados pelo Estado no município de São Luís-MA





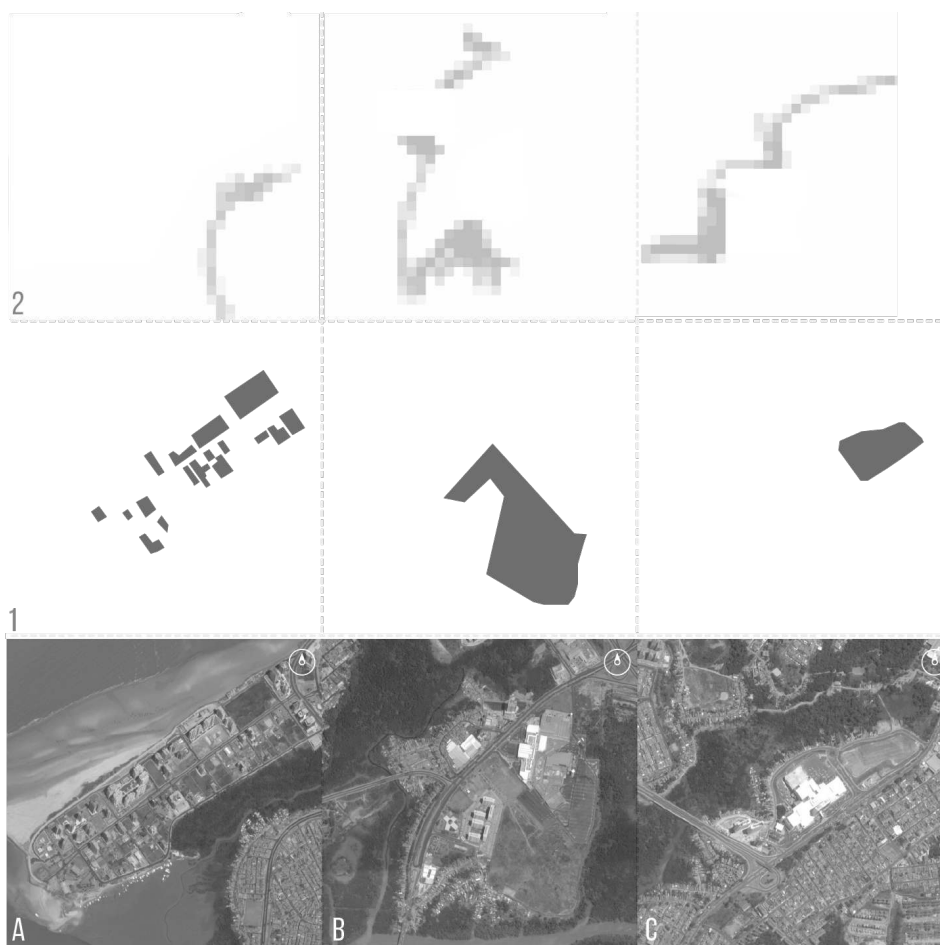
É no intermédio da produção da cidade fragmentada que se produzem os vazios urbanos. O processo de "conexão" entre o núcleo urbano consolidado e as novas ocupações é alicerçado através de intervenções públicas por meio da implantação de serviços de infraestrutura nas novas aglomerações urbanas, assim como a partir da implementação de políticas públicas de iniciativa privada, resultando na especulação do valor do solo das áreas remanescentes, que agora estão inseridas entre os espaços urbanizados. Logo, a manutenção e uso paulatino dessas áreas se mantém até os dias atuais.

Os fatores que favorecem a formação e manutenção dos vazios urbanos têm relação direta com os problemas urbanos de desenvolvimento das cidades e com o embasamento necessário para os processos de planejamento e gestão urbano-ambiental. É fundamental, neste sentido, a compreensão da dinâmica de uso e ocupação do solo urbano, do mercado imobiliário e dos processos especulativos. (SANTANA, 2006 apud SILVA, 2015, p.32).

Nesse contexto, observamos que o uso do solo urbano especulado é lento e possui um crescimento programado, sempre associado às intervenções público-privadas de qualificação prévia do solo, dessa forma, visando a máxima extração do valor da terra urbana. A ocupação das áreas residuais acontece através de processos sistemáticos, ao considerar o uso do solo como um todo, um sistema que irá se desenvolver de forma gradativa, prevendo a integração necessária entre as partes, contudo, negligenciando as futuras inserções das partes com o todo. Portanto, considerar todas as variáveis e integrações possíveis na produção do espaço urbano, até a completa utilização da área, possui um único e exclusivo motivo, a obtenção de lucro. Deste modo, o processo se constitui paulatino, entretanto, constante, por meio da irrupção do Estado, como qualificador e urbanizador do solo urbano, em prol das operações do setor imobiliário.

Em decorrência dessa realidade, a especulação da terra urbana acaba por refletir na localização das populações com rendas distintas dentro da meio urbano, deflagrando assim o caráter fragmentador das áreas residuais. Associando as dinâmicas de uso, ocupação e produção dos áreas remanescentes dentro da malha urbana do município de São Luís-MA, observamos que a manutenção dos vazios urbanos corrobora para a ocupação de áreas em piores condições geográficas e ambientalmente frágeis por comunidades de baixa renda.

Figura 12 - Esquema de vazios urbanos em recortes do município de São Luís-MA



LEGENDA : A) Ponta da Areia; B) Jaracati; C) Ipase; 1) Vazios urbanos ; 2) Áreas potencialmente em piores condições geográficas

FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Earth (2017)

Portanto, segundo Santana (2006), no planejamento e gestão dos vazios faz-se necessário o combate contra os instrumentos de retenção do solo urbano, que impedem a (re)inclusão destes na malha urbana da cidade. Dentre esses mecanismos destaca-se as avaliações das leis urbanísticas vigentes, que dificultam a (re)inserção da terra urbana, que está vazia, de forma efetiva. No entanto, as limitações impostas ao planejamento e à gestão dos vazios urbanos são diversas e não estão relacionadas somente a localização das áreas residuais, mas também às estratégias de mercado que articulam, juntamente a esfera pública, os caminhos de crescimento e produção das cidades, de acordo com as suas propensões na produção do espaço urbano, ao atuarem de diferentes formas, seja pela retenção do solo urbano, seja pela especulação do valor da terra urbana.

Desse modo, conclui-se que a problematização acerca da retenção e especulação do solo urbano é de fato recente, entretanto a existência, produção e reprodução dos vazios urbanos é um processo inerente à estruturação das cidades fragmentadas, ao associarmos o fenômeno urbano às articulações da produção do espaço urbano, bem como as interferências na dinâmica espacial da cidade.

É nessa série de interlocuções entre os diversos fenômenos urbanos, fomentados e produzidos pelo Estado e pelo mercado, este representado principalmente pelo setor imobiliário, que compreendemos as implicações dos processos fragmentadores na cidade. Assim, as problemáticas urbanas observadas, por serem composta por fenômenos poligenéticos, repercutem nos mais diversos âmbitos do meio urbano, entre eles destacam-se os impasses no meio político, social, econômico, ambiental, paisagístico e cultural de cada localidade, extremamente impactados principalmente pelo processo da segregação urbana, associado aos fenômenos da gentrificação e manutenção das áreas residuais na malha urbana das cidades, deste modo, congregando grande parte dos mecanismo de dinamização do meio urbano, contudo, a associação de tais processos pode ser considerada como um fenômeno primário porém dependente (por sozinho, não ser capaz de caracterizar exatamente todos as alterações nas dinâmicas urbanas da urbe).

É partir da observação dos conceitos e análises apresentados acerca da fragmentação das cidades e seus inúmeros processos coadjuvantes, que compreendemos as dinâmicas urbanas existentes atualmente. Após conclusão da fase de aprofundamento das leituras quanto aos processos e fenômenos urbanos além das perspectivas a respeito dos agentes de ordenamento espacial, à próxima etapa deste trabalho visa a análise físico-estrutural da área de estudo, um recorte do bairro Ipase, na região compreendida pela Vila Cristalina, condomínio clube Ilha Parque Residence e pelo Shopping da Ilha, localizados no município de São Luís-MA, onde serão observados aspectos relevantes quanto a cronologia da ocupação, origem, forma, aspectos históricos, características físico-ambientais e apropriação pelo homem.

---

### 3 SHOPPING DA ILHA OU VILA CRISTALINA?

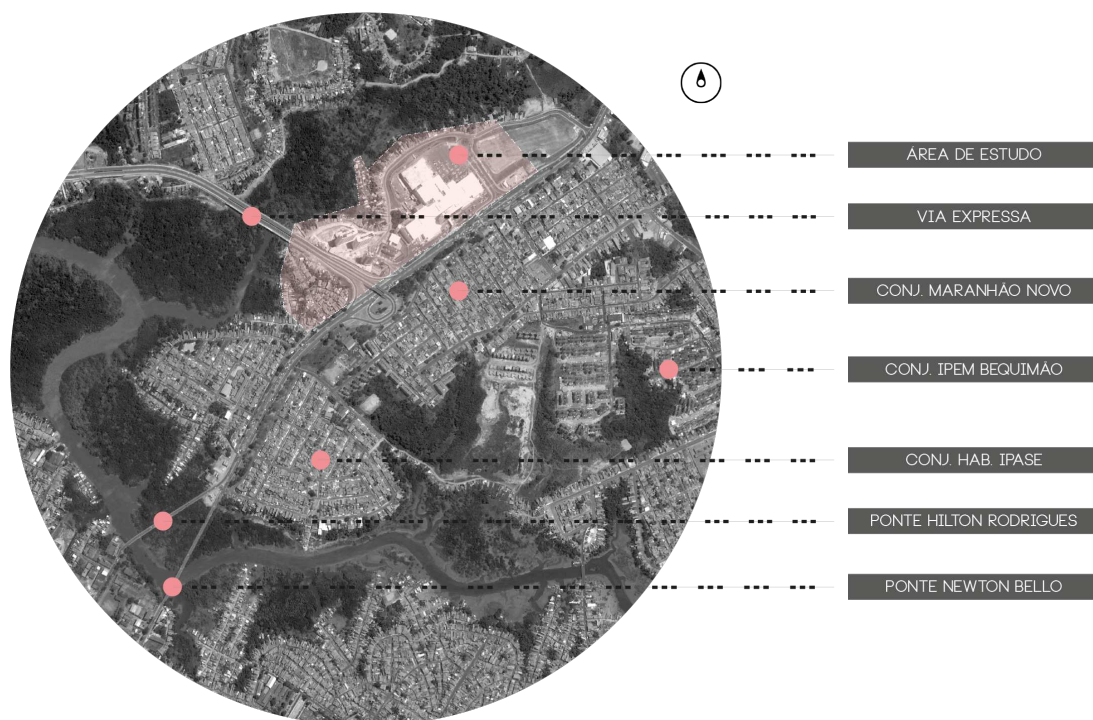
Para um melhor diagnóstico sobre a área de estudo, um aprofundamento referente aos aspectos históricos, físicos, socioeconômicos, morfológicos e paisagísticos devem ser considerados para o desenvolvimento de um diagnóstico local coerente e capaz de relatar as interferências percebidas em cada setor, a partir da ocorrência dos processos de fragmentação e segregação na área ao longo do tempo. Assim sendo, este capítulo tem por finalidade explicitar os resultados obtidos através das análises do local de estudo, levando em consideração diferentes aspectos relevantes a pesquisa.

Por conseguinte, o presente trabalho traz como estudo empírico a Vila Cristalina, comunidade de gênese espontânea e de baixa renda que sofre os impactos decorrentes das ações do mercado, este representado pela indústria imobiliária, juntamente as intervenções públicas na área. Logo, visa-se deflagrar o processo de segregação na região, tendo em vista as antagonias fomentadas pelos novos investimentos que estão sendo implantados, além de compreender como tais problemáticas interferem negativamente no âmbito social e ambiental.

A escolha da área baseou-se nas contradições encontradas dentro de um mesmo espaço urbano, propiciando alterações significativas nas dinâmicas urbanas da mesma, estas aliadas a investimentos públicos e privados na região, sendo os principais o Shopping da Ilha e o condomínio clube Ilha Parque Residence, ambos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante, e a Via Expressa, executada pelo Governo do Estado do Maranhão, em contraposição a comunidade ali já consolidada, a Vila Cristalina.

Em relação à Vila Cristalina, esta é uma comunidade consolidada de baixa renda, advinda da ocupação espontânea da área localizada a beira do rio Anil, atrás do Shopping da Ilha, no bairro do Ipase, no município de São Luís-MA. Além das questões referentes as condições subnormais de infraestrutura, proximidade as áreas de mangue e o alto índice de moradias em situação precária, a comunidade ainda sofre as pressões da indústria imobiliária por se localizar em uma área que hoje sente os efeitos das alterações socioespaciais fomentadas na região, principalmente após a implantação do o condomínio clube Ilha Parque Residence, ratificando o processo dialético da segregação exposto por Villaça.

Matriz 01 - Localização, bairros e marcos referenciais da área



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Earth (2017)

### 3.1 Passente, Presturo, Futuado

As problemáticas que concernem a área de estudo estão intrinsecamente ligadas aos fenômenos urbanos ocorridos na capital maranhense desde o início da sua urbanização. Através do neologismo apresentado no título deste tópico, compreendemos que as impasses urbanos do passado refletem no presente e estarão entremeados aos impasses do futuro, deste modo, não há como desassociar tais processos, nem ao menos estudá-los de forma pontual.

Como já apresentado anteriormente, o processo de reestruturação urbana e fragmentação do município de São Luís se consolidou através do boom populacional observado entre as décadas de 1950 e 2000, associado a industrialização da capital maranhense assim como aos investimentos públicos no alargamento da malha viária e na expansão da produção habitacional social, afetando por completo a São Luís que estava em pleno processo de expansão do seu tecido urbano.

As condições em que tais transformações ocorrem, no caso específico de São Luís, estão intimamente relacionadas com o apelo da modernidade que enfim chega à provinciana cidade de origem colonial e que, ainda hoje, justifica muitas das ações nos novos territórios. Trata-se, no entanto, de uma modernidade para poucos, pois inacessível à maioria da população, segregada e distante dos espaços mais dinâmicos da cidade, os quais, por sua visibilidade e influência político-econômica, monopolizam investimentos públicos e privados, ampliando cada vez mais as diferenças entre os vários ambientes urbanos. (BURNETT, 2007,p.02)

A consolidação do corredor Centro-Anil, na década de 1950, refletia o desenvolvimento urbano da capital na época, evidenciado através da consolidação de grandes contingentes populacionais, entretanto, foi a partir na década de 1960, com as obras de implantação da barragem do Bacanga e nos anos posteriores, as obras das pontes José Sarney, Bandeira Tribuzzi e Newton Bello, ambas sobre o rio Anil, provenientes da necessidade de ocupação de novos territórios, que o deslocamento populacional aos setores norte e oeste e posteriormente, a leste da cidade foram fortemente incentivados.

O deslocamento populacional foi propiciado não somente pelos novos eixos viários, mas também pelos vários instrumentos de promoção da habitação, principalmente nos setores norte e leste do município de São Luís. De acordo com Vasconcelos e Venâncio (2008), entre a década de 1940 e 1980, a capital maranhense estava em pleno processo de consolidação dos seus principais eixos de crescimento. A implantação da nova trama viária direcionava o espraiamento da cidade e os conjuntos habitacionais tornaram-se vetores de crescimento, pois acabaram por se tornar mecanismos de atração as novas áreas.

Associado a essa constatação, segundo Burnett (2012), em relação as políticas habitacionais, São Luís passa por dois processos principais, ambos amparados pelo governo federal, o primeiro na década de 1970, em pleno regime militar, e o segundo na primeira década do século XXI. Contudo, apesar das diferenças ideológicas nas quais os dois processos foram discutidos e implantados, ambos mantiveram suas políticas habitacionais aliadas e sobre o comando dos interesses do mercado, representados aqui pelo setor imobiliário, deste modo, restringindo qualquer possibilidade de controle por parte da gestão pública ou da sociedade civil.

Nesse aspecto, as propostas de fomento à habitação respondem a essa necessidade, muito embora não se possam esquecer os fatores negativos destes programas habitacionais. É fato comum aos dois períodos trabalhados na história da habitação social o não alcance da população mais necessitada ao maior aporte dos recursos financeiros arrecadados pelos programas. Por outro lado, fatores como localização e dimensão dos conjuntos acabam muitas vezes contribuindo para a segregação espacial e para o aumento dos custos de toda uma cidade. (VASCONCELOS e VENÂNCIO, 2008, p.02)

---

### 3.1.1 Impasses e perspectivas : o caso Vila Cristalina

É pelo viés do processo de urbanização e expansão do tecido urbano de São Luís, que partiremos para uma análise mais focada ao objeto de estudo desta pesquisa. Dando continuidade a lógica de expansão territorial a partir do eixo Centro-Anil, a ocupação da região na qual a área de estudo está localizada só foi possível através da construção da ponte Newton Bello<sup>14</sup> e posteriormente pela ponte Hilton Rodrigues, ao propiciar o acesso e continuidade da urbanização do eixo leste do município, contudo sem prévio planejamento, auxiliando na processo de consolidação da malha urbana da capital maranhense (BEZERRA, 2008).

Mesmo não se encontrando dentro dos limites da área de estudo, iniciaremos a análise da região pelo bairro do Ipase<sup>15</sup>, primeiro conjunto residencial implantado em São Luís, proveniente de um financiamento voltado para servidores federais segurados pelo Instituto de Previdência e Assistência do Estado - IPASE. Construído na década de 1970, inicialmente com 14 unidades, já em 1980, apresentava um parque imobiliário edificado com 525 unidades habitacionais (RIBEIRO JUNIOR, 2001 apud VASCONCELOS, 2014, p.68). A implantação de um conjunto voltado inicialmente aos servidores federais do Estado, refletia bem a realidade econômica da capital maranhense, "que girava em torno do comércio e do emprego público, realidade que perdura até os dias de hoje" (VASCONCELOS, 2014, p.36), portanto, tal conjuntura, ilustra bem a classe média local da época, camada da sociedade que foi uma das principais classes favorecidas por essas propostas de habitação.

---

<sup>14</sup> A ponte Newton Bello é conhecida popularmente como ponte do Caratátua.

<sup>15</sup> Originalmente o bairro se chamava conjunto José Bonifácio de Andrade e Silva, em homenagem ao tutor de Dom Pedro I, contudo ganhou o nome de Ipase, por conta do Instituto de Previdência e Assistência do Estado, órgão ligado ao governo federal (VASCONCELOS, 2007).

Assim sendo, a implantação do Conjunto José Bonifácio de Andrade e Silva, atualmente nominado como Ipase, pode ser caracterizada pelo processo de segregação programada, como descrito por Lefebvre (1969, apud CARLOS, 2003), por ser decorrente da implementação de políticas habitacionais advindas de iniciativa estatal, ou seja, as intervenções estatais na área acabaram por potencializar o deslocamento de classes, ocasionando variações no preço do solo urbano e alterando as dinâmicas urbanas existentes na região. Podemos associar ainda a este mesmo processo de segregação outros empreendimentos que foram implantados ao longo do processo de ocupação da região, sendo eles o conjunto habitacional Maranhão Novo (1971) e o conjunto IPEM<sup>16</sup>-Bequimão (1979).

Contudo, mais especificamente, no bairro Ipase, o processo de segregação programada acaba por se reverter em processo de segregação induzida, tendo em vista a inviabilidade financeira dos cooperados em permanecer com a posse das casas, abrindo a possibilidade de aquisição do imóvel à população em geral, deste modo, os "limites estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis" (CORRÊA, 2013, p.43) impulsionaram a evasão das camadas mais populares, esta, atrelada a inúmeros motivos, nos quais podemos destacar: "a alta dos preços dos materiais de construção, dos terrenos e dos lucros das construtoras, após o crescimento da atividade industrial" (MARANHÃO, 1976 e 1979 apud VASCONCELOS, 2014, p.69).

Associado às dificuldades de adequação aos impasses gerados pelo mercado popular, a indústria imobiliária acaba por mudar o público alvo aos quais seus empreendimentos eram voltados. A mudança do perfil econômico dos mutuários só foi possível a partir da reformulação do PLANHAP<sup>17</sup>, ao alterar o teto previsto, de 1 até 3, para de 1 à 5 salários mínimos, consolidando assim a mudança do perfil do público alvo das cooperativas e COHABs<sup>18</sup> no município de São Luís (VASCONCELOS, 2014).

De acordo com Maricato (1985) e Azevedo (1988), além da alteração do teto previsto, uma série de mudanças foram implantadas para o financiamento e aquisição das unidades residenciais ofertadas após a reformulação nas regras do

---

<sup>16</sup> IPEM - Instituto de Previdência dos Servidores do Estado do Maranhão

<sup>17</sup> PLANHAP - Plano Nacional de Habitação Popular

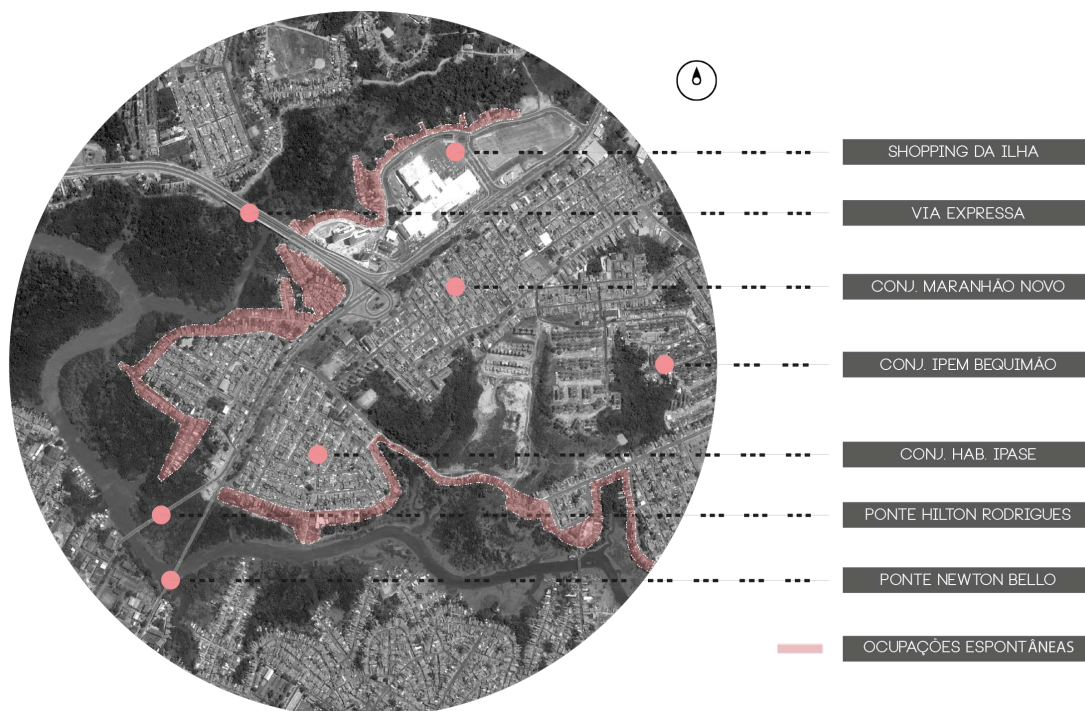
<sup>18</sup> COHAB - Companhia de Habitação Popular



PLANHAP, dentre elas podemos destacar: o subsídio de 12% das prestações do ano base com recursos provenientes do Tesouro Nacional, para mutuários em dia com suas prestações em 1974, a regulamentação do uso do FGTS, para efeito da amortização de dívida da casa própria, em 1975 e a ampliação dos prazos de financiamento, de 20 para 25 anos (apud VASCONCELOS, 2014, p.70).

Dando continuidade a cronologia da ocupação da área de estudo, concomitantemente a implantação dos empreendimentos imobiliários supracitados, destaca-se as ocupações espontâneas da região, entre elas a Vila Cristalina, as quais datam do final da década de 1970 e início da década de 1980. Como afirma Bezerra (2008), o processo de ocupação espontânea na região, principalmente nos terrenos situados próximos as áreas de mangue, é promovida pela acessibilidade fomentada na área, devido a instalação dos corredores viários, em especial as pontes Newton Bello e Hilton Rodrigues, assim sendo, a gênese das ocupações espontâneas se deu originalmente nas áreas mais próximas dos referidos corredores.

Matriz 02 - Localização das ocupações espontâneas na área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Earth (2017)

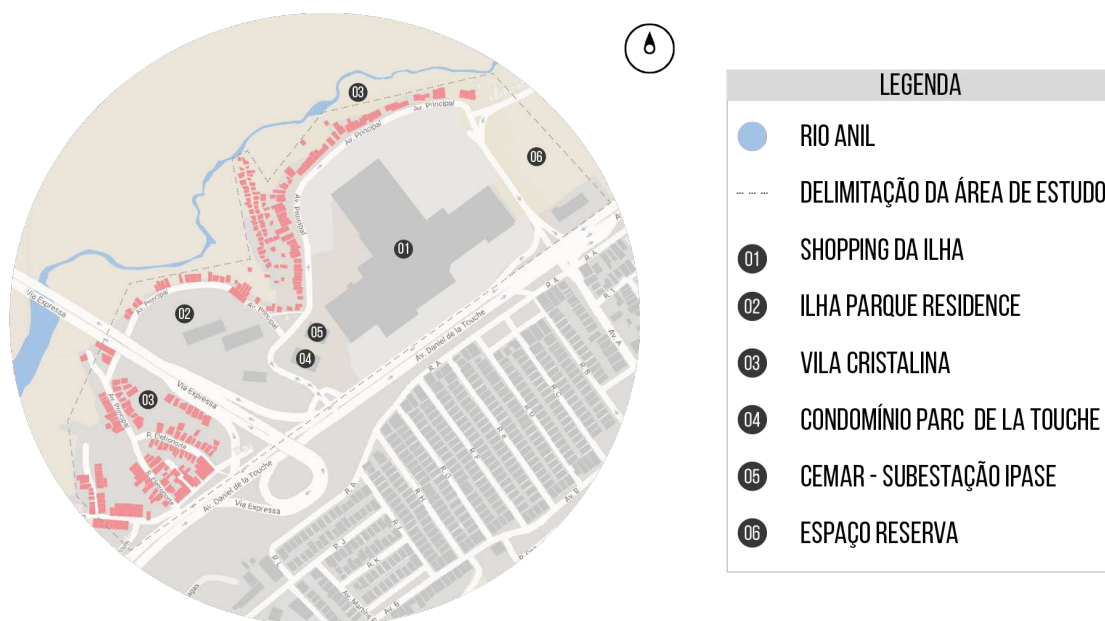
A partir da análise da Matriz 02, observamos que as ocupações espontâneas da área de estudo estão inseridas em sua totalidade nas regiões em piores condições geográficas, ao se localizarem próximas as áreas de mangue e de mananciais, além disso, constata-se ainda um menor nível de infraestrutura e urbanidade, comparado as ocupações vizinhas. Observa-se aqui o processo de segregação involuntária dessas comunidades, como conceituado por Villaça (2001), ao constatarmos a imposição, devido a inúmeros fatores, de um indivíduo ou um grupo familiar, em permanecer em um determinado setor ou bairro da cidade.

Por serem comunidades que estão sob forte e constante pressão socioeconômica, atualmente, no caso da Vila Cristalina, acrescenta-se ainda a pressão imobiliária, estas acabam por estarem alheias as políticas públicas, como apresentado por Macedo (2002 apud BEZERRA, 2008), a própria legislação ambiental impossibilita a manutenção de um nível básico de infraestrutura para essas comunidades, revelando o papel paradoxo do Estado perante a população.

O empecilho legal por parte da legislação em vigor impede a prática de políticas públicas voltadas às realidades impostas no cenário de urbanização concretizado nas décadas passadas. Um exemplo é a impossibilidade da prestação de alguns serviços de saneamento às comunidades residentes em núcleos presentes em APP's. Com isso ceifam-se de certo percentual da população, direitos básicos como abastecimento de água, coleta de resíduos sólidos, dentre outros; tais serviços são imprescindíveis a uma completa qualidade de vida. (MACEDO, 2002, p. 9 - 75 apud BEZERRA, 2008, p.43).

Em relação a Vila Cristalina (comunidade na qual se baseiam as análises do presente trabalho), esta consolida-se na região de estudo a partir do final da década de 1970 e início da década de 1980, advinda da ocupação informal da área na qual está implantada. Atualmente sofre com as pressões da indústria imobiliária e com as problemáticas advindas do processo de segregação socioespacial e de gentrificação da área na qual está inserida, fomentadas, principalmente após a implantação do Shopping da Ilha e do condomínio clube Ilha Parque Residence, portanto, a comunidade acaba por evidenciar os efeitos inerentes as alterações socioespaciais, assim como as implicações negativas referentes a dignidade da vida humana decorrentes dos impactos socioambientais que afetam a comunidade.

Matriz 03 - Localização da Vila Cristalina na área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

A implantação de empreendimentos estatais e privados na área acaba por instaurar o processo de segregação socioespacial, este associado aos processos fragmentadores urbanos como a gentrificação e a manutenção de áreas residuais, auxilia na criação de regiões heterogêneas. É nessa linearidade que partiremos para as ocupações mais recentes da área, advindas de investimentos públicos e privados, sendo elas o Shopping da Ilha e o condomínio clube Ilha Parque Residence, ambos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante, e a Via Expressa, executada pelo Governo do Estado do Maranhão. É importante salientar que o terreno no qual estão implantados os investimentos da construtora Sá Cavalcante, permaneceu sem nenhuma alteração durante aproximadamente 40 anos após a urbanização do seu entorno, deste modo, constatamos a manutenção de uma parcela considerável de solo urbano que estava a espera de "bons ventos".

É nessa conjuntura que ocorre a implantação do Shopping da Ilha e posteriormente do condomínio Ilha Parque Residence, em um meio urbano consolidado há mais de 30 anos, propiciando intensas metamorfoses urbanas na região, provenientes da propagação da gentrificação e especulação imobiliária da área. O complexo mercantil e, posteriormente o habitacional acabam por alterar

todas as dinâmicas preexistentes na região, principalmente as dinâmicas da Vila Cristalina, que torna-se ainda mais à parte da cidade formal. Tendo consciência dessa complexidade, é preciso considerar também a implantação da Via Expressa, que para se consolidar como eixo viário acaba por ceifar a comunidade ao meio, além de impor o deslocamento de uma parte da população para outras localidades.

Assim sendo, observamos na área o advento de mais um processo de segregação urbana, o da autosegregação, implementado a partir da inserção do condomínio Ilha Parque Residence à malha urbana da região. Como definido por Corrêa (2000, apud MELLO, 2013, p.07), o processo se sucede quando grupos socialmente e economicamente privilegiados almejam por determinadas áreas da cidade, em contrapartida, essa concentração em pontos estratégicos na malha urbana, acaba por ser um reflexo das incorporações imobiliárias, detentoras do mercado de terras e da sua edificação, acabando "por segregar os demais grupos sociais do espaço urbano ao direcioná-los seletivamente a certas localidades, constituindo a chamada segregação imposta" (MELLO, 2013, p.07). Deste modo, entendemos a segregação como um processo dialético " em que a segregação de uns provoca a segregação de outros" (VILLAÇA, 2001, p.148). Assim sendo, Sposito e Goes (2013), afirmam que:

As estreitas relações entre morfologia espacial e morfologia social (CARLOS,2007) estabelecem-se em novos patamares, uma vez que a opção por residir nesses novos empreendimentos residenciais expressa e reproduz a radicalização das diferenças (culturais, étnicas, políticas...) e, sobretudo, das desigualdades socioeconômicas, pautando práticas que produzem não apenas uma cidade segregada, o que já ocorre há décadas, mas uma cidade em processo de fragmentação socioespacial, na qual não se reconhece o direito de todos à cidade, sequer enquanto promessa ou perspectiva de futuro, num contexto em que o papel do Estado na manutenção da unidade, via promoção de integração (PRÉVOT-SCHAPIRA, 2011), também se minimiza. (SPOSITO e GOES, 2013, p.289)

Dado o cenário apresentado acima, constata-se que a partir da lógica de ocupação da área de estudo, observa-se a evolução do processo de segregação em quatro etapas na referida área:

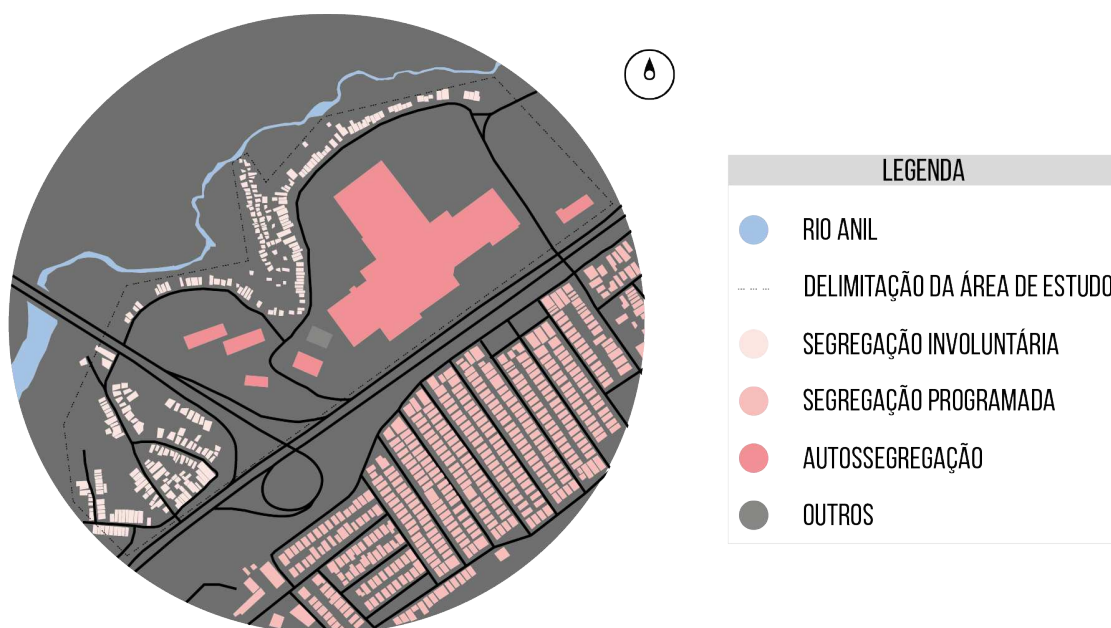
Etapa 01 – Ocupação das áreas que potencialmente possuíam as melhores condições geográficas (Conjunto Ipase, Maranhão Novo e Conjunto IPEM-BEQUIMÃO), caracterizados pelo processo de segregação programada;

Etapa 02 – Alteração no processo de segregação, de forma particular, no conjunto Ipase, ao indicar mudanças na gênese do processo, reconverte-se ao processo de segregação induzida, tendo em vista a inviabilidade financeira dos cooperados em permanecer com a posse das casas;

Etapa 03 – Ocupação por unidades subnormais das margens do rio Anil, provenientes da acessibilidade gerada pela construção das pontes Newton Bello e Hilton Rodrigues, caracterizadas pelo processo de segregação involuntária;

Etapa 04 – Implantação de novos empreendimentos de cunho privado, propiciando alterações nas dinâmicas urbanas na região, provenientes da propagação da especulação fundiária e imobiliária da área, atreladas ao processo de autosegregação.

Matriz 04 - Processos segregatórios encontrados na área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Mapas (2017)

Nesse sentido, a ideia de manutenção de um ciclo segregatório no meio urbano deflagra um novo modelo de urbanismo? De fato, a segregação socioespacial é um processo inerente à formação das cidades, contudo, a sua manutenção e propagação se dá decorrente a diversos fatores, estes aliados ao

fomento da sua implementação pelos agentes produtores do espaço, em especial o Estado e o mercado. Na prática, da urbe herdada à cidade atual, o que se observa é a deterioração da sociedade, ao constatarmos no espaço urbano o processo de naturalização do "segregar". Na mesma direção, tal naturalização do processo segregatório não se estabelece somente através da diferenciação entre ricos e pobres, ultrapassando tais questões e perpassando a problemas que competem ao amparo da dignidade da vida humana.

---

### 3.1.2 A ode ao vazio e a cronologia da ocupação da área

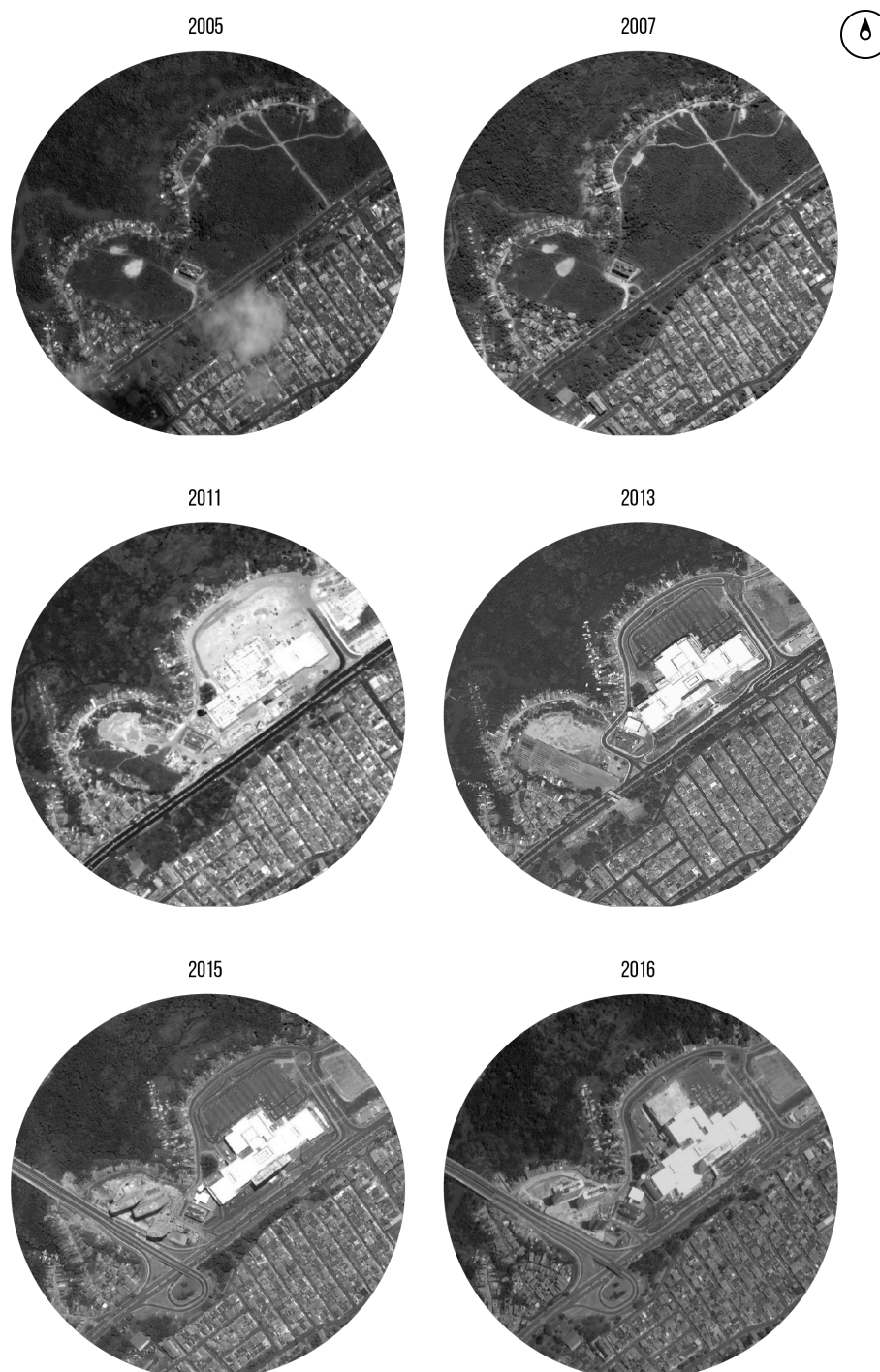
Ao contrário da complexidade dos cheios, os vazios são simples. [...] São os lotes vagos, os resíduos de espaço, os *terrain vagues* [...], é tudo o que passou despercebido aos olhos dos menos sensíveis às verdadeiras forças que constroem e destroem as cidades. [...] Todo crescimento aleatório, todas as marcas de uma cidade de fragmentos isolados, independentes e sem nenhuma coerência vão agora formar o ponto de partida da cidade do próximo século. Como resposta a um crescimento tão especulativo e mesquinho, os vazios da ecologia cinza introduzem um tipo diferente de produtividade; uma produtividade que nos permite uma suspensão temporária da atração gravitacional da necessidade, da função, da lógica, do senso comum e de tudo geralmente associado à palavra urbanismo. (TEIXEIRA et al, 2017, p. 19)

No contexto urbano de São Luís, a permanência de áreas residuais, arraigadas principalmente as estratégias mercadológicas e a expectativa de investimentos estatais na região, são partes constituintes das estratégias de atuação tanto dos proprietários fundiários quanto dos construtores, visando a manutenção e especulação das reservas de mercado. Nesse sentido, os mecanismos de acumulação capitalista, articulados as atuações do mercado imobiliário em consonância as ações do Estado na produção do espaço urbano, nos auxiliam na compreensão da dimensão do processo de fragmentação urbana do município. É a inalteração de um enorme vazio urbano durante a ocupação das regiões contíguas a ele, que ratifica o processo de manutenção da "improdutividade" do solo urbano em virtude da especulação fundiária e imobiliária da área de estudo.

Aferrando-se a cronologia da ocupação da área, constatamos a ocorrência de dois processos. O primeiro, caracterizado pelo processo de ocupação espontânea, efetiva-se entre o final da década de 1970 e início da década de 1980, representado pela ocupação do que conhecemos hoje como a comunidade Vila Cristalina. O

segundo processo, constituído através da ocupação planejada, proveniente da especulação imobiliária da área, é traduzido pelos empreendimentos comerciais e imobiliários da construtora Sá Cavalcante.

Figura 13 - Cronologia da ocupação da área de estudo, entre 2005-2016



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Earth (2017)

A partir das imagens adquiridas pelo Google Earth, é possível analisar as modificações do espaço estudado a partir do tempo. Com base nos anos de 2005, 2007, 2011, 2013, 2015 e 2016, podemos perceber a diminuição significativa da área permeável, as obras de construção do Shopping da Ilha, do Condomínio Ilha Parque Residence e da Via Expressa, além do deslocamento de uma parcela da comunidade da Vila Cristalina por conta destas.

Não obstante, a partir da análise do processo de urbanização da município de São Luís, particularmente no processo de urbanização do espaço em estudo, em consonância com as afirmações de Pires (2011), compreendemos que os empreendimentos ali implantados, sendo estes dos mais diversos setores, têm em comum o fato de pertencerem a um plano de ocupação sistemático para o conjunto da gleba, tendo sua implantação em etapas, além de terem sido viabilizados graças a "desapropriação por valor simbólico das áreas públicas".

As estratégias do capital no intuito de gentrificar a área e assim consolidar as suas ações através do processo em etapas, é observada a partir da implantação e consolidação do Shopping da Ilha como polo de comércio e serviço, onde este se faz imprescindível para a implementação do condomínio Ilha Parque Residence, tendo em vista a desassociação do mesmo para com o entorno. Nessa linearidade, a Via Expressa surge como elemento de interlocução, corroborando de forma ímpar para a estreitamento da relação entre o condomínio Ilha Parque Residence e a parte norte da ilha, por possuírem as mesmas características e padrões socioeconômicos, deste modo, a heterogeneidade social e econômica da região se torna cada vez mais latente ao contemplarmos o apreço a autosegregação e a naturalização do sentimento de não pertencimento ao entorno.

Vale ressaltar que tanto o Shopping da Ilha quanto o condomínio Ilha Parque Residence por estarem situados dentro da Zona Residencial 5 - ZR5, prevista pela lei 3.253, que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do município de São Luís, se encontram em conflito com as normas estabelecidas por esta, ao apresentarem em seu parque imobiliário torres de 12 e 15 pavimentos, contrastando com o previsto para a zona, que permite gabarito máximo de 3 pavimentos. Frente à impossibilidade de enquadrar esses empreendimentos em tais zonas, devidos aos entraves propostos por lei, observamos o advento de leis

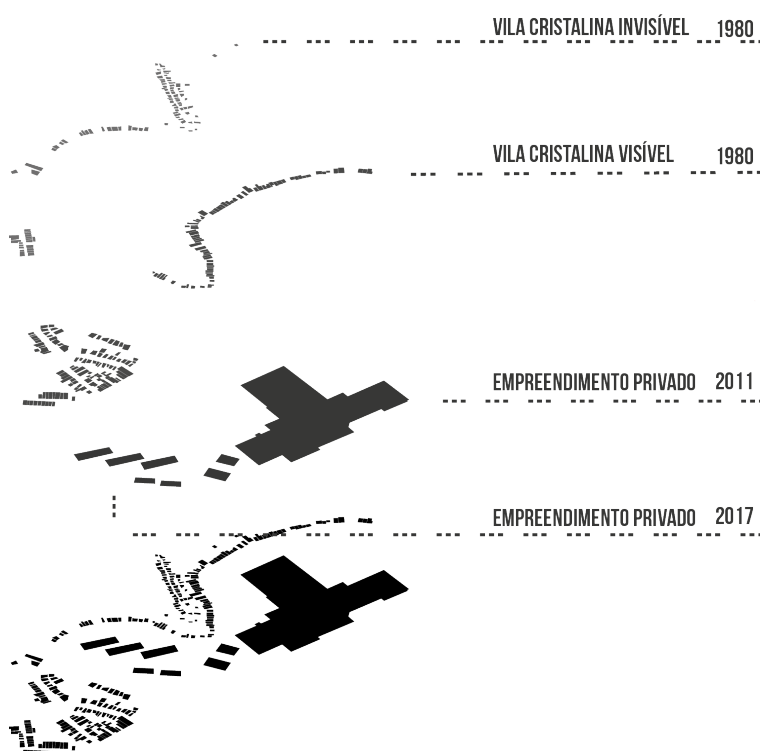


e instrumentos urbanísticos "mais flexíveis" e o surgimento "das análises caso a caso por parte dos urbanistas municipais" (VILLAÇA, 2001, p.307).

Ressalta-se que, embora a ação do Estado na regulação do uso e ocupação do solo não se limite à esfera municipal, esta é a que responde de maneira mais direta às demandas e pressões do capital imobiliário, especialmente através da regulação urbanística. (PIRES, 2011, p.123)

Portanto, de acordo Pires (2011), constatamos que a aprovação, implantação e consolidação desses macroempreendimentos, não seguem os trâmites normais. As leis e mecanismos urbanísticos existentes, por vezes, são substituídas por leis genéricas mais flexíveis, resultando na inadequação dos empreendimentos e o não enquadramentos destes as normas previstas pela legislação urbanística do município. Deste modo, "a cada nova administração municipal ou mesmo entre secretarias da prefeitura é comum haver diferentes entendimentos sobre a legalidade dos procedimentos adotados na aprovação e implantação desses empreendimentos."

Figura 14 - Diagrama da cronologia da ocupação da área de estudo



FONTE: autor (2017)

---

### 3.1.3 O nanoterritório e a relação com a cidade

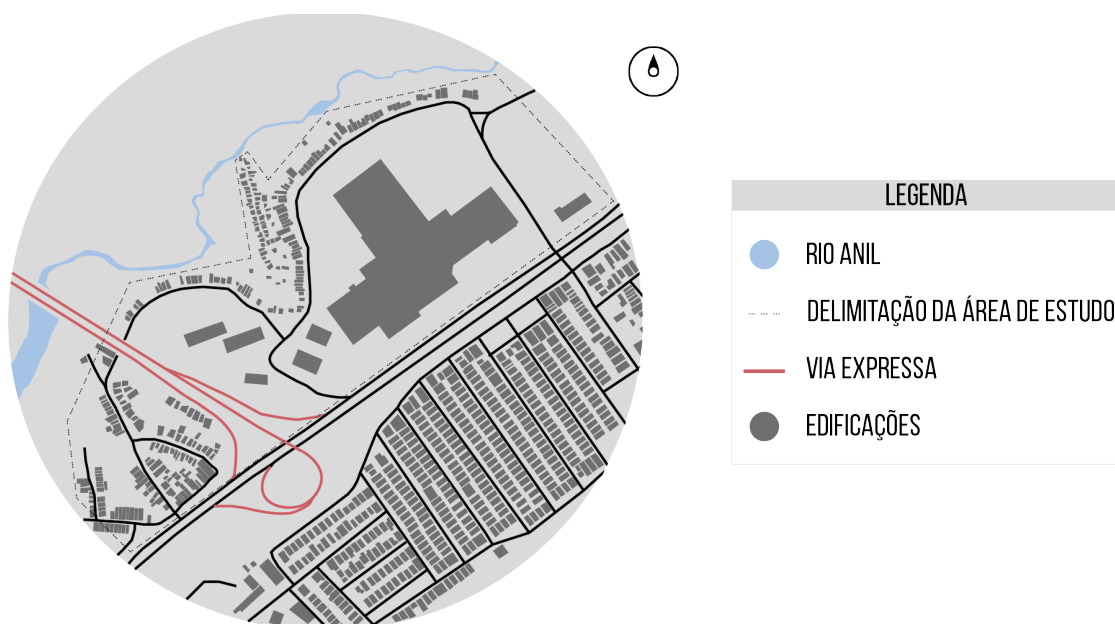
É através da inserção de novas tipologias aquém das estipuladas por lei, que observamos o processo ilegítimo de rearticulação urbana da área. As relações intra-bairros observadas são extremamente frágeis, se é que podemos dizer que há uma integração, a não ser aquela exposta pela aproximação espacial de tais comunidades. Deste modo, a imposição de um modelo arquitetônico e urbanístico dentro de um contexto urbano já consolidado ratifica o distanciamento entre a malha urbana consolidada e a comunidade em consolidação no nanoterritório em estudo.

Entretanto, no intermédio da organização espacial observada na região, a inserção dos macroempreendimentos acaba por criar uma nova centralidade local, ao estimular a "concentração de pessoas, atividades produtivas, fluxos de bens materiais e imateriais, em áreas seletivamente organizadas" (GARCEZ, 2009, p.03). Logo, a inserção dessa nova centralidade acaba por alterar as dinâmicas estabelecidas pela relação centro-periferia preexistente. Nesse sentido, segundo as análises de Lopes Junior e Santos (2009), a relação concentração-descentralização recorrente no espaço urbano das cidades, reflete as novas relações intra-urbanas, ao constatarem que as novas centralidades estão atreladas às novas localizações de empreendimentos voltados principalmente ao comércio e a oferta de serviços, ilustrados aqui pelo Shopping da Ilha. Deste modo, "as novas estratégias econômicas e locacionais de grandes grupos econômicos comerciais e de serviços interferem diretamente na estrutura urbana" (LOPES JUNIOR e SANTOS, 2009, p. 352).

Conforme exposto, a formação da nova centralidade, decorrente da descentralização espacial e concentração do capital (CORRÊA, 2000) no município de São Luís, manifesta a atuação do capital privado através do fomento à produção habitacional no nanoterritório com a inserção do condomínio Ilha Parque Residence. Entretanto, a consolidação de tal empreendimento só foi possível a partir da implantação predecessora do Shopping da Ilha, no qual este age como elemento centrípeto ao atrair outras economias de aglomeração, configurando assim novas formas espaciais, que contribuem para o processo de reestruturação do tecido social e urbano da área.

Corrêa (1988 apud FRANÇA e SOARES, 2007) alega que a descentralização espacial está diretamente relacionada a expansão da cidade em termos não só espaciais mas também demográficos. Assim, as dinâmicas de repulsão e atração de atividades para o local atuam concomitantemente as estratégias do mercado, em especial, as voltadas ao setor imobiliário. Deste modo, a descentralização acaba por se configurar em um mecanismo de manutenção do lucro, através da demanda por moradia nas novas centralidades, no qual as antigas centralidades não são mais capazes de prover. Tal fator resultou, também, na demanda de novas conexões entre as centralidades, devido ao surgimento de novas dinâmicas populacionais e econômicas no município de São Luís. Tais conexões, consolidadas através de ações estatais na organização espacial da cidade por meio de investimentos em infraestrutura urbana e viária, podem ser configuradas aqui, pela Via Expressa. Nessa conjuntura, Sabatini *in* Oliveira (2000 apud LOPES JUNIOR e SANTOS, 2009) ratifica o exposto ao destacar as transformações da forma urbana da cidade em associação à segregação social do espaço, e enfatiza a questão de ilhas de desenvolvimento que se conectam entre si e com a cidade através da expansão da malha viária.

Matriz 05 - Eixos segregadores urbanos - Via Expressa



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

Acrescente-se, ainda, o caráter segregador de tais eixos viários, vide o caso da Via Expressa, enquanto instrumento indispensável à interlocução entre duas centralidades dentro no município de São Luís, ao gerar impactos extremamente significativos a comunidades já consolidadas, tendo como as mais afetadas, as comunidades do Vinhais Velho<sup>19</sup> e da Vila Cristalina. Portanto, conclui-se que as sequelas ambientais, territoriais e sociais vêm ao encontro dos interesses das classes socioeconomicamente mais estáveis, tanto por beneficiar as novas dinâmicas urbanas do município quanto por fortalecer a segregação socioespacial já instaurada no nanoterritório (SOUZA, SEO e YAMAGUTE, 2017).

Diante desse contexto, enfatiza-se a consolidação das fragmentações do espaço urbano associadas a criação das novas centralidades dentro da cidade, produzidas a partir da relação concentração-descentralização. No nanoterritório em estudo, a consolidação da nova centralidade em uma área periférica, processo associado a instalação dos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante, deflagra a simbiose entre o Estado e o setor privado. Logo, para a implantação e atual consolidação dos equipamentos centralizadores geridos e financiados pelo setor privado, houve a necessidade da instalação da infraestrutura urbana adequada, proveniente de ações do poder público.

Nesse jogo de interlocuções, a instalação dos macroempreendimentos na área intervém de forma direta ou indireta nas comunidades preexistentes, ao passo que, concomitantemente, estimulam a formação de novos assentamentos humanos no nanoterritório, entretanto, estes, voltados a uma realidade socioeconômica totalmente díspar a comunidade consolidada na área. Deste modo, fomentando a criação de um ambiente antagônico e segregatório entre as duas comunidades.

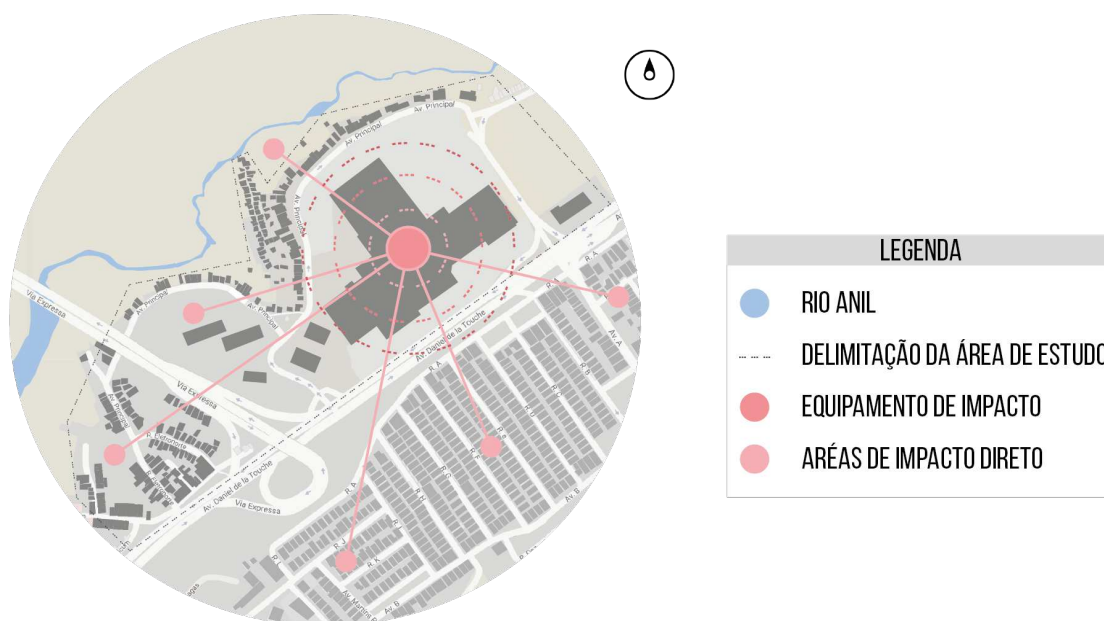
Os diferentes padrões de moradias representam a diferenciação de renda dos moradores além de outras variáveis como a especulação imobiliária e o próprio marketing urbano que intensificam esta questão. Neste contexto ainda existem outras variáveis envolvidas às características sócio-econômicas da exclusão que refletem na segregação. (LOPES JUNIOR e SANTOS, 2009, p. 355)

---

<sup>19</sup> Comunidade de baixa renda localizada em uma área de grande valor cultural e arqueológico, por ser palco de diversos momentos da história do município de São Luís, perpassando de comunidade indígena à bairro periférico. (MOTA, 2012)

Além de ser parte indispensável para a criação da centralidade no espaço estudado, o Shopping da Ilha ainda é considerado um equipamento urbano de impacto, consolidado como um empreendimento desassociado do seu entorno, que atende a uma parcela da população aquém da encontrada em sua circunvizinhança. Deste modo, o empreendimento provoca alterações nas dinâmicas encontradas na área de implantação, como também em todo o seu entorno imediato, afetando o nanoterritório desde o início da sua construção até a sua consolidação, em áreas como mobilidade urbana, sistema viário imediato e de proximidade e impactos socioeconômicos, além de auxiliar no fomento à especulação imobiliária do local, logo, reconfigurando o meio urbano com novos fluxos e novas dinâmicas espaciais.

Matriz 06 - Equipamentos de impacto e áreas de impacto imediato

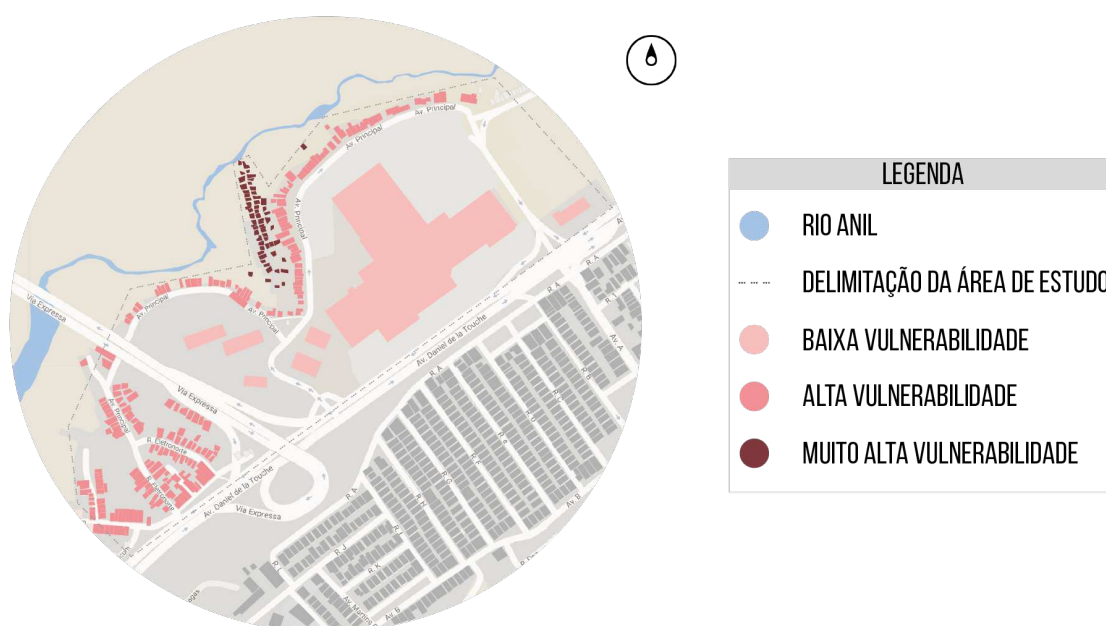


FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

Nessa direção, em consonância ao apresentado por Beaujeu-Garnier (2006), em relação as alterações econômicas na área, observamos o beneficiamento dos microempreendimentos localizados no entorno da nova centralidade, ao se favorecerem das novas relações ali criadas, como a maior densidade de informação e circulação de bens e serviços, se beneficiando da própria dinâmica implementada pela centralidade, associado ao potencial aumento da clientela devido a sua

localização no entorno de uma área central. Entretanto, o beneficiamento econômico atrelado a nova centralidade se restringe somente ao mercado, deste modo, a vulnerabilidade social e econômica da Vila Cristalina permanece inalterada, mesmo possuindo equipamentos de alto rendimento em sua vizinhança, logo a comunidade se mantém desassociada do processo de rearticulação do tecido social e urbano do nanoterritório.

Matriz 07 - Vulnerabilidade socioeconômica do nanoterritório



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

Em face disso, uma das características mais marcantes observadas na capital maranhense, e não obstante da realidade encontrada no nanoterritório em estudo, é a associação a longo prazo de comunidades de gêneses sociais distintas presentes no mesmo território, que coabitam em harmonia, pois há ali, uma situação de interdependência, reafirmando o sistema cíclico de manutenção do sistema capitalista. Portanto, as aglomerações urbanas advinda deste "modelo de convivência" permitem a consolidação de um cenário de complementaridade, onde as classes socioeconomicamente mais estáveis, dependem da proximidade de outros atores provenientes de realidades sociais e econômicas inferiores, assim como o contrário também é verdadeiro.

Para este processo de reconfiguração organizacional, convoca-se, [...], o pensamento *Eliano* pela actualidade e evidência da sua reflexão, com enorme valor estratégico e heurístico, para a compreensão de um mundo complexo, paradoxal, que inclui dimensões de incerteza e risco. Para Norbert Elias (2004), as relações sociais são explicadas como uma teia de complexas interdependências criada pelas interações humanas entre “eu” e o “tu”, entre o “nós” e o “eles”, entre indivíduos diferentes e/ou iguais, em constante dinâmica geradora de fenómenos reticulares. (AREIAS e MARQUES, 2012, p.38)

Portanto, a relação do nanoterritório em estudo para com a cidade se faz através do surgimento de novas dinâmicas urbanas geradas após a implantação dos macroempreendimentos na área. Nesse sentido, a implantação de atividades econômicas (em um primeiro instante, provenientes do setor comercial e de serviços, e posteriormente do setor imobiliário) acabam por caracterizar e consolidar o nanoterritório como uma nova centralidade dentro do município, interferindo diretamente nas dinâmicas do espaço intra-urbano e alterando a relação centro-periferia preexistente, deste modo, refletindo o aspecto fragmentador deste processo de surgimento de uma nova centralidade dentro no meio urbano já consolidado.

---

#### 3.1.4 A nova centralidade e a questão da funcionalidade urbana

A este processo de criação e consolidação de uma nova centralidade no meio urbano está associado uma multiplicidade de questões, entre elas a questão da funcionalidade urbana da área e como esta se comporta e é alterada por tais práticas. A funcionalidade de uma região pode ser definida como a característica que tal área possui em estar destinada a estabelecer uma determinada função. Logo, observa-se no espaço estudado a alteração da sua funcionalidade em virtude do anseio de diversos agentes, em especial os pertencentes ao setor privado, de transformar a área em uma nova centralidade no município de São Luís.

O nanoterritório em estudo se consolida primeiramente através da segregação funcional do espaço urbano produzido no município de São Luis, como preconizado anteriormente pelo 4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna - CIAM, realizado em 1933, na Grécia. A consolidação e difusão de um urbanismo funcionalista e centralizador, advém da Carta de Atenas (194-), escrita por Le Corbusier, resultado das discussões realizadas durante o 4º CIAM, contudo, a Carta

associa o urbanismo moderno a diretrizes, fórmulas e condutas internacionalizadas, não levando em consideração as individualidades nem a multiplicidade de fatores existentes no meio urbano.

Assim, a questão que se apresenta mais desconcertante, no que respeita a vida urbana, é a conclusão de se conceber cidades com áreas monofuncionais, ou seja, com a precisa separação entre áreas residências, de lazer e de trabalho. Nessa linearidade, observa-se a manutenção do caráter monofuncional da área em estudo, este de cunho residencial e com um inexpressivo comércio local, desde a sua implantação no início da década de 1970 até o fim da primeira década do século XXI, deflagrando a desagregação das partes constituintes do município e a manutenção da relação centro-periferia.

Em um segundo momento, observa-se o início do processo de conversão da área para um território multifuncional, onde, a partir da implantação dos macroempreendimentos percebe-se a renovação urbana no nanoterritório, contudo, tal renovação vem atrelada a interferências nas dinâmicas urbanas da área, ao passo que se concretiza, principalmente, pela sobreposição de interesses comerciais e imobiliário.

Portanto, a implementação do antídoto para a monofuncionalidade, ao contrário do processo natural, no qual o surgimento de novas funcionalidades dentro de um complexo monofuncional ocorre de maneira gradativa e espontânea, no nanoterritório em estudo, ela surge através da "espontaneidade" induzida, ou seja, as ações que levaram a tornar a área multifuncional, foram induzidas pelo setor privado e auxiliadas através de intervenções estatais na região, deste modo, não houve uma preocupação na melhora das dinâmicas relacionadas as atividades urbanas cotidianas ou da qualidade de vida da população preexistente no entorno, mas sim a necessidade do mercado, de atribuir novas funções urbanas ao nanoterritório, desvinculando o processo das possíveis contribuições a uma "urbanidade democrática, integradora e produtora de um tecido urbano dinâmico e diversificado" (PEREIRA, 2008, p.02).

Na verdade, a "novidade" ou o problema novo que esses estabelecimentos trazem não é propriamente o vulto de seus impactos, mas o fato de eles ocorrerem quase instantaneamente. Um subcentro tradicional leva décadas para se construir e seu impacto se produz lentamente, sendo absorvido lentamente pela vizinhança, que aos poucos também se transforma. O



shopping center ao contrário é produzido instantaneamente, sem dar tempo à vizinhança de a ele se adaptar. (VILLAÇA, 2001, p.307)

Logo, o processo de multifuncionalização da área se consolida de forma voraz e sistematizada, ao atrelar novas atividades ao nanoterritório, estas, implementadas a partir da instalação do Shopping da Ilha e do Centro Empresarial Shopping da Ilha, como polos de comércio, serviço e lazer. Assim, é a partir da consolidação dos macroempreendimentos advindos de iniciativas de grandes empresas em associação a investimentos estatais, vide a implantação dos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante e a construção da Via Expressa, que observamos o caráter gentrificador e segregatório do processo de conversão da funcionalidade de um determinado local.

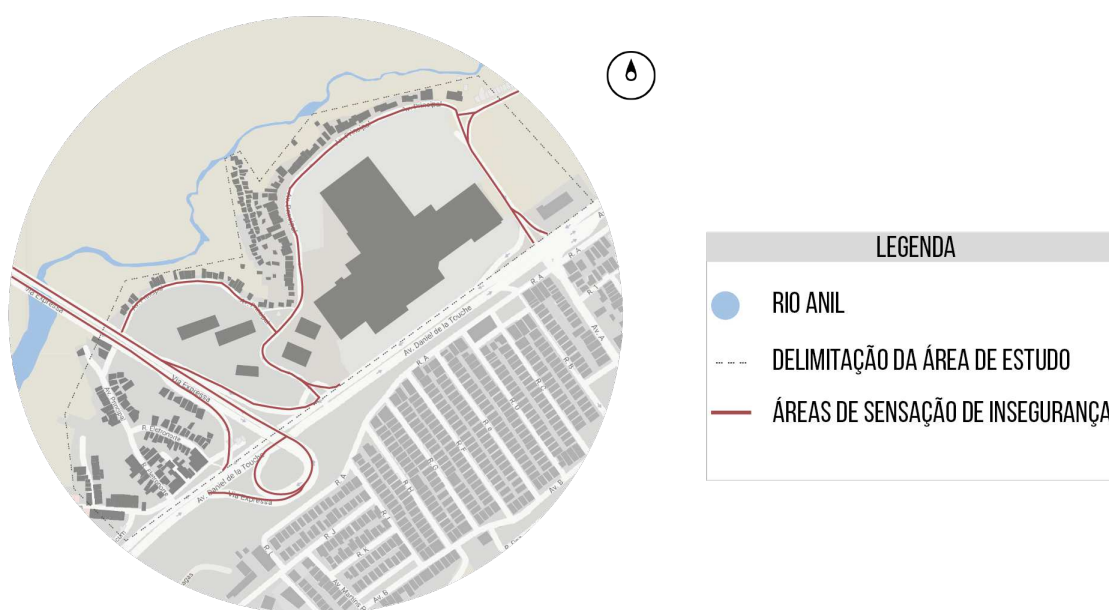
Tal processo é observado, ao constatarmos que os equipamentos que levaram a reconversão da funcionalidade do território em estudo, em especial o Shopping da Ilha, além de interferirem nas dinâmicas urbanas preexistentes, não contemplam a população do entorno, ou seja, são voltados para um população que se encontra aquém do seu entorno imediato. Configura-se assim uma área multifuncional setorizada e segregatória a medida que esta é projetada para uma parcela mínima da população, pode-se falar também, em uma regionalização de equipamentos que caracterizam a área como multifuncional, contudo, a análise nos leva ao entendimento do acesso ilegítimo dos equipamentos por grande parte da população.

Ao invés da potencialização das conexões, configurações e apropriações que poderiam advir do modelo multifuncional, neste caso, temos um edifício que apesar de agregar usos diferenciados não incentiva a diversidade, uma máquina anti-urbana por excelência que impõem limites da apropriação determinados pela lógica do consumo, do mercado, em um espaço pensado para consumidores ao invés de cidadãos. (PEREIRA, 2008, p. 20)

Nessa conjuntura, de ilegitimidade na participação e usufruto dos benefícios gerados pela multifuncionalidade do nanoterritório, vale ressaltar ainda a questão da seguridade urbana propiciada a partir da mescla de usos e ocupações dos lotes de uma determinada região. De forma antagônica ao esperado após a mescla de usos, no espaço em estudo, há uma degradação nos níveis de seguridade da área devido a total desassociação e desinteresse dos empreendimentos para com o entorno,

refletida em questões projetuais que negligenciam a presença da comunidade, tendo em vista a incomunicabilidade do empreendimento para com a população contígua ao shopping, considerando-se os enormes muros de arrimo cercados que circundam todo o perímetro que ladeia a comunidade da Vila Cristalina.

Matriz 08 - Áreas de sensação de insegurança



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Mapas (2017)

Deste modo, a multifuncionalidade do nanoterritório surge através do anseio de diversos agentes, em especial os agentes do setor privado, em criar uma nova centralidade na região, através da ocupação de um solo de reserva em especulação fundiária a aproximadamente 40 anos. Logo, a implantação dos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante, se consolidam e contribuem de forma impar para a criação da multifuncionalidade da área, como também para a consolidação do nanoterritório como uma centralidade dentro do município, contudo, tal processo, se consolida como auxiliador no processo de gentrificação, além de corroborar para o processo de segregação socioespacial observado no nanoterritório.

---

### **3.2 Morfologia urbana, paisagem e o capital : análises para um debate multidisciplinar**

Para um melhor entendimento do espaço em estudo, é de extrema importância a análise de alguns aspectos referentes as alterações nas dinâmicas urbanas da área, além das transformações ocorridas na morfologia e na paisagem urbana do nanoterritório em virtude das ocupações advindas das estratégias mercadológicas para o local.

Com base nas análises morfológicas e paisagísticas feitas através das visitas de campo realizadas em diferentes dias e horários no local, somada a consulta de imagens de satélite e mapas da área, a percepção do meio urbano in loco permitiu a estruturação de um banco de dados consistente para elaboração de um diagnóstico assertivo acerca do nanoterritório em estudo e da sua relação com o entorno.

Nessa linearidade, o estudo do entorno tem por objetivo auxiliar na identificação da malha viária imediata na qual o local esta inserido, dos fluxos gerados, dos usos e ocupações, dos marcos referenciais e na caracterização de padrões na área. Portanto, as análises englobam as atuais dinâmicas urbanas do espaço, relacionando as mudanças ocorridas em sua morfologia, funcionalidade, paisagem, elementos construídos e as interferências no espaço natural urbano.

Considerando estas colocações, a necessidade de tais análises nos auxilia a compreender a lógica da ocupação da área na qual a Vila Cristalina se consolidou e como esta sempre se manteve invisível tanto literalmente quanto metaforicamente para os agentes produtores do espaço, dessa forma, as problemáticas relacionadas ao território em estudo evidenciam os impasses gerados pela criação não só de um meio urbano fragmentado, mas também, a criação de "paisagens urbanas fragmentárias" (VERVLOET, 2002, p. 136).

Assim, Vervloet (2002) nos apresenta a dinâmica espacial atual como instrumento gerador de paisagens urbanas fragmentadas, deste modo, os mecanismos de fragmentação na malha urbana ao alterarem a dinâmica espacial de um determinado território, acabam por fragmentar a paisagem e segregar classes sociais. Nessa conjuntura, a comunidade da Vila Cristalina se configura como o elemento principal da paisagem urbana de "excluídos e separados" no nanoterritório,

ao passo que, de maneira antagônica a realidade vivenciada por ela, observa-se a consolidação dos macroempreendimentos da construtora Sá Cavalcante, que ao atribuir novas funcionalidades ao entorno, com a implantação de um polo de comércio, serviço e lazer, além da implantação de um condomínio fechado de médio padrão, deflagra o "entrosamento" espacial e o distanciamento socioeconômico de camadas sociais distintas pertencentes a um mesmo espaço urbano, caracterizando assim o atual mosaico de formas e funções existente na malha urbana do município de São Luís, logo, conclui-se que "a dinâmica espacial determina o arranjo espacial<sup>20</sup>, pois este também é caracterizado pela estrutura de classes" (idem, *ibid.*, p.135).

Nesse sentido, a metodologia utilizada para a estruturação das análises e posterior diagnóstico serviu como instrumento de interpretação para uma leitura coesa do nanoterritório como um todo, ao colocar em evidência as dinâmicas e fenômenos urbanos justapostos ao espaço em estudo, com enfoque nas ações derivadas da relação homem-meio urbano. Baseado nesse contexto, a elaboração das matrizes temáticas, as quais nos possibilitaram assinalar as particularidades presentes na área de estudo, de forma individualizada, proporciona a análise do território através de um recorte preciso, individualizado e sistemático, ao isolar cada componente a ser analisado que corrobora e influi na realidade urbana do território, deste modo, criando-se assim um sistema de análise em camadas, tendo por finalidade uma leitura clara e precisa das informações ali presentes.

---

### 3.2.1 Os atributos físicos e a relação com a segregação no nanoterritório

É através da estruturação das análises dos atributos físicos do espaço urbano em estudo que observamos a sua interligação na formação de um ambiente segregado, ao relacionar as questões ambientais e a vulnerabilidade por elas criada à realidade vivenciada pelas comunidades presentes no nanoterritório, deflagrando assim, a dicotomia entre agrupados-separados. Portanto, as análises dos atributos físicos serão realizadas a partir das informações do espaço em estudo relacionadas a hipsometria, hidrografia e massa vegetal da área.

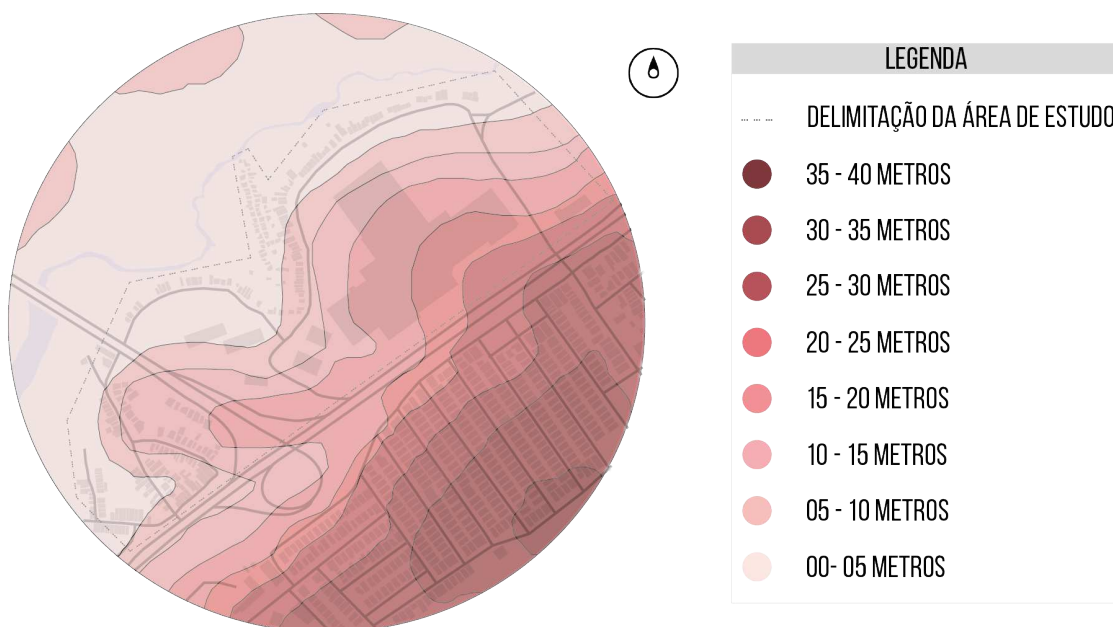
---

<sup>20</sup> Para Vervloet (2002) entende-se os arranjos espaciais como "as configurações do espaço, como disposição das formas, natureza dos serviços, estética das moradias, geometria e morfologia das cidades, entre outras características". (idem, *ibid.*, p.135)

### a) Hipsometria

A análise hipsométrica da área em estudo<sup>21</sup> nos apresenta de forma clara a questão da segregação espacial implementada na área, com a perfeita separação entre aqueles que podem pagar pelas áreas em melhores condições geográficas ou alterar as condições existente para viabilizar a sua implantação, tendo em vista os aterros e muros de arrimo dos macroempreendimentos localizados na área, e aqueles que de forma involuntária se consolidam em áreas nas piores condições geográficas encontradas no nanoterritório, vide o fundo de vale ocupado pela comunidade da Vila Cristalina. Contudo, tal característica de consolidação de comunidades de baixa renda nas piores condições geográficas não é uma particularidade da comunidade em estudo, e sim um fato recorrente na maioria dos casos das comunidades de gênese ilegal no município de São Luís, tendo como exemplos os casos da comunidade da Ilhinha e do Jaracati.

Matriz 09 - Hipsometria da área de estudo



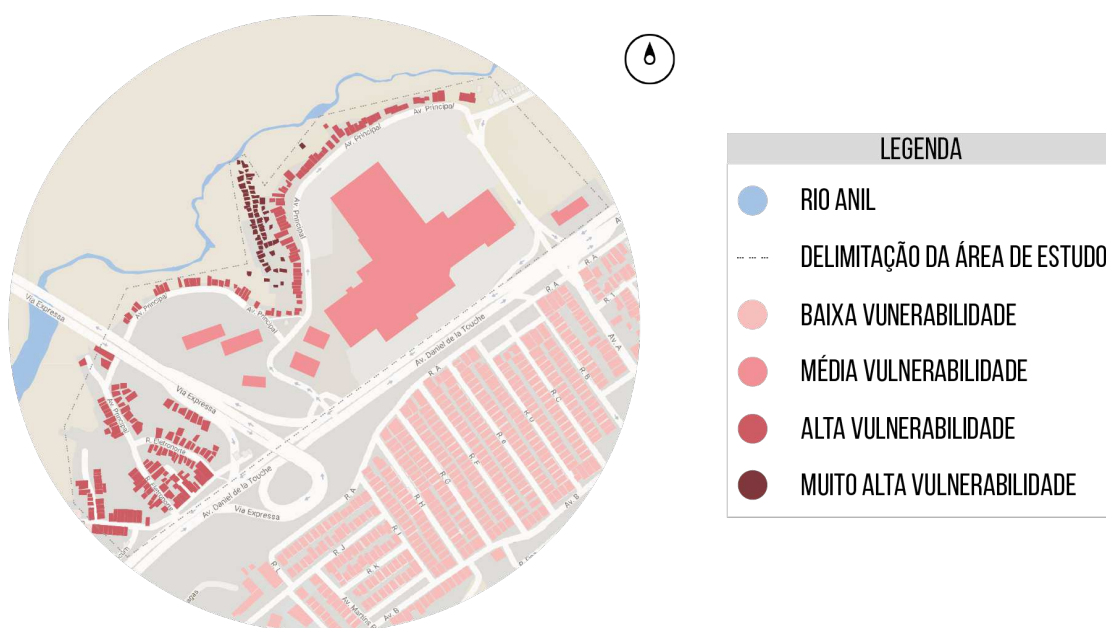
FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

<sup>21</sup> A hipsometria é a técnica de representação da elevação de um terreno através das cores, onde cada cor utilizada possui uma equivalência com a cota do terreno. Deste modo, a análise da elevação do terreno permite verificar a relação entre a segregação e as condições geográficas encontradas no nanoterritório em estudo.

## b) Hidrografia

Tendo em vista que as cotas altimétricas da área variam entre 0 e 40 metros de altura em relação ao nível do mar, é possível diagnosticar, também, o comportamento dos corpos hídricos na área, logo, as análises da relação hidrografia-território nos aponta o entendimento sobre a vulnerabilidade socioambiental a qual a comunidade da Vila Cristalina esta exposta, ao se localizar na cota mais baixa encontrada na área em estudo, evidenciando primeiramente, a ocupação ilegal da comunidade, segundo a lei 12.651, por se tratar de uma Área de Proteção Permanente - APP, portanto, tal atributo, por parte da legislação em vigor impossibilita a prática de políticas públicas no local, principalmente as voltadas a prestação de serviços de saneamento (MACEDO, 2002 apud BEZERRA, 2008) e em seguida a vulnerabilidade da comunidade para com possíveis inundações, levando em consideração o aumento do nível do rio Anil devido a elevação do nível do mar, com base nos índices do Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), organização científico-política criada pela Organização das Nações Unidas (ONU) responsável pelo divulgação dos estudos sobre as questões climáticas mundiais, em especial o aquecimento global.

Matriz 10 - Vulnerabilidade ambiental da área de estudo



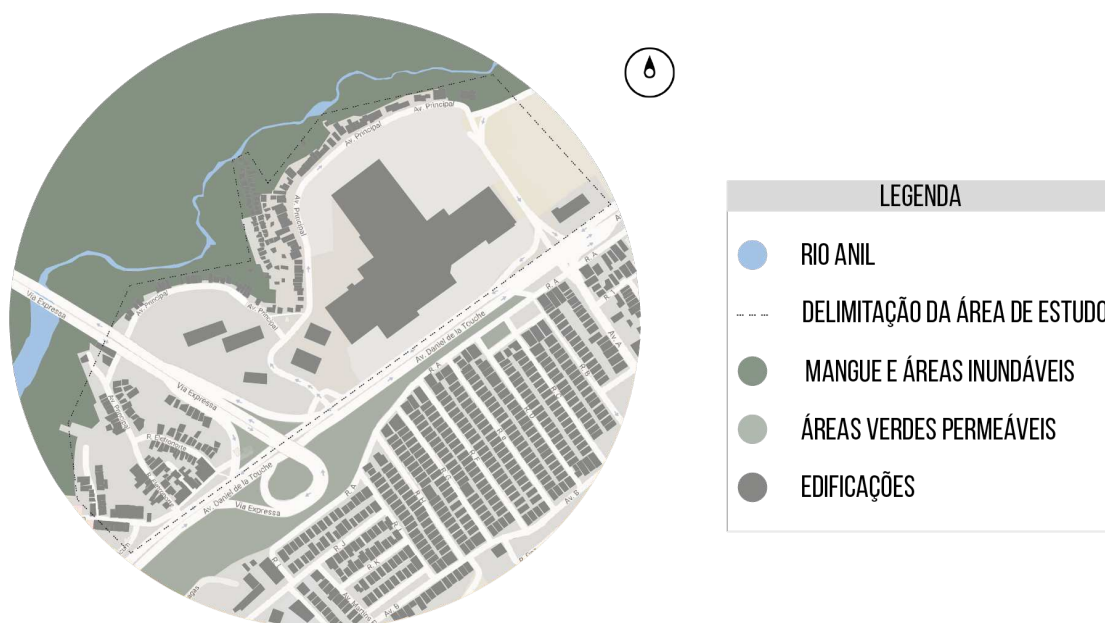
FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Mapas (2017)

Por fim, é importante relatar os impactos na rede hidrográfica do território, causados pelos aterros necessários para a consolidação dos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante, ao eliminar nascentes e olhos d'água existentes na área. Segundo relatos dos moradores, os corpos hídricos extintos se localizavam onde hoje está implantado o condomínio Ilha Parque Residence, que anteriormente além de ser uma área verde voltada ao lazer da comunidade, auxiliava no abastecimento de água, visto que grande parte da comunidade não é atendida pela Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão (CAEMA).

### c) Massa vegetal

Em relação a vulnerabilidade socioambiental da comunidade da Vila Cristalina e a sua consolidação na área em piores condições geográficas do nanoterritório em estudo, observa-se a deteriorização do espaço urbano natural através da consolidação do aglomerado subnormal em áreas de mangue, o que ratifica a segregação involuntária da comunidade, entretanto, tal prática corrobora para "os efeitos da impactação no meio ambiente urbano, dada a natureza não planejada e essencialmente desordenada dessa ocupação" (SILVA, A. F. e SILVA, V. P., 2003).

Matriz 11 - Massa vegetal da área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Mapas (2017) e no Macrozoneamento do município de São Luís-MA (2006)

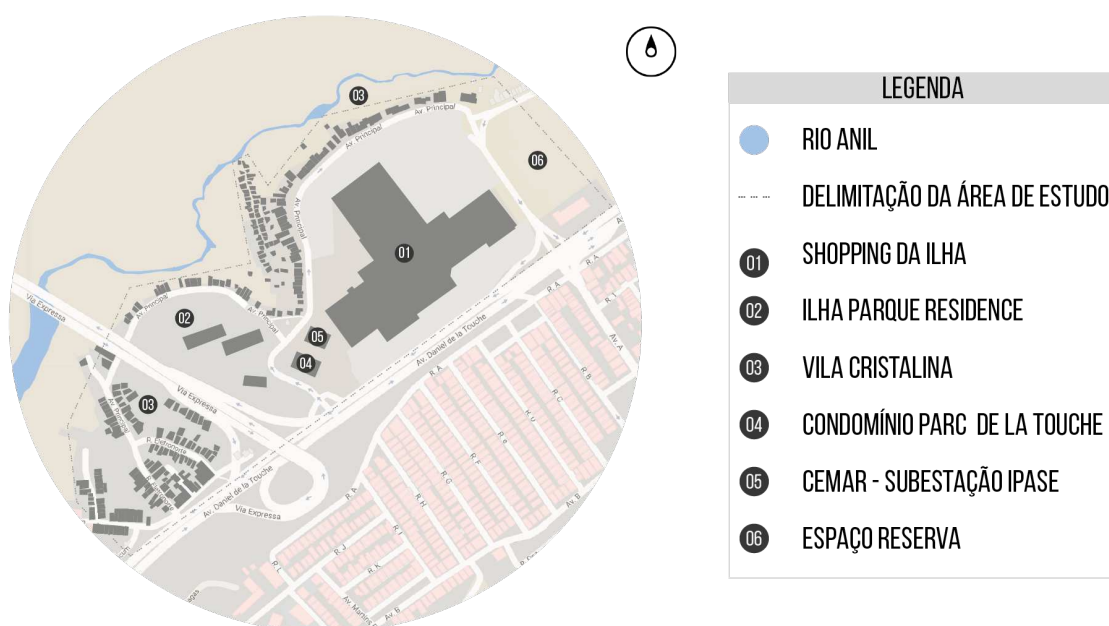
### 3.2.2 As interferências antrópicas no meio urbano em estudo

De forma a embasar o diagnóstico da área em estudo, as análises das ações antrópicas no nanoterritório nos auxiliam na percepção dos mecanismos de segregação no meio urbano fragmentado. A partir disso, é possível constatar as ações diretas e indiretas decorrentes dos agentes produtores do espaço urbano, que ao serem implementadas, acabam por modificar as dinâmicas urbanas e os arranjos espaciais do nanoterritório.

Seguindo a mesma metodologia dos atributos físicos da área, o sistema de matrizes foi mantido para que fosse possível a padronização e sistematização dos dados, para que junto com as bases obtidas anteriormente, houvesse uma sobreposição das informações para um diagnóstico mais preciso.

Assim, nessa etapa do diagnóstico, as interferências antrópicas no nanoterritório serão os principais parâmetro para a análise do local, ao caracterizarem o ambiente como uma impressão digital no espaço, uma impressão relativa, contudo, cristalizada no espaço, ou do espaço (VERVLOET, 2002).

Matriz 12 - Interferências antrópicas na área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Mapas (2017)

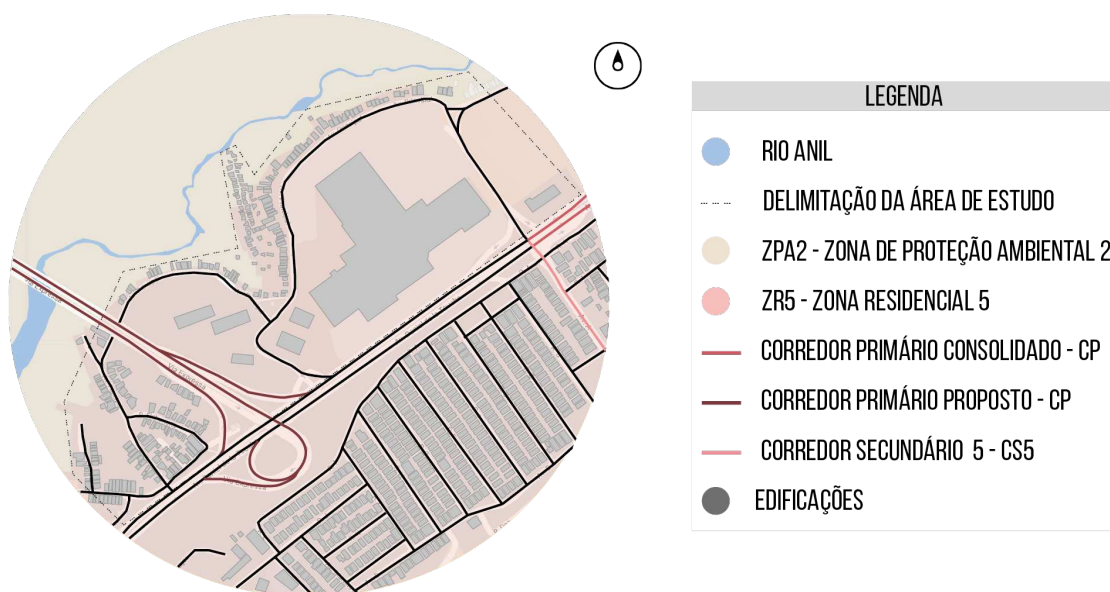


Portanto, os usos e ocupações do solo e a malha viária serão os aspectos a serem considerados no intuito de complementar o diagnóstico da área.

a) Usos e ocupações do solo

O nanoterritório em estudo está inserido atualmente na Zona Residencial 5 (ZR5) e na Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA 2 segundo a lei 3.253, que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano do município de São Luís. Próximo a área encontra-se ainda a Avenida Daniel de La Touche, caracterizada como um Corredor Primário, contudo, a parte pertencente a área de estudo não se enquadra em tal definição, pois o a delimitação do corredor se finda na Avenida A, caracterizada como um Corredor Secundário 5 - CS5 e por último, ainda sem definição estipulada segundo a lei vigente, mas com proposta a se enquadra dentro dos Corredores Primário, temos a Via Expressa.

Matriz 13 - Corredores e zonas urbanas da área de estudo

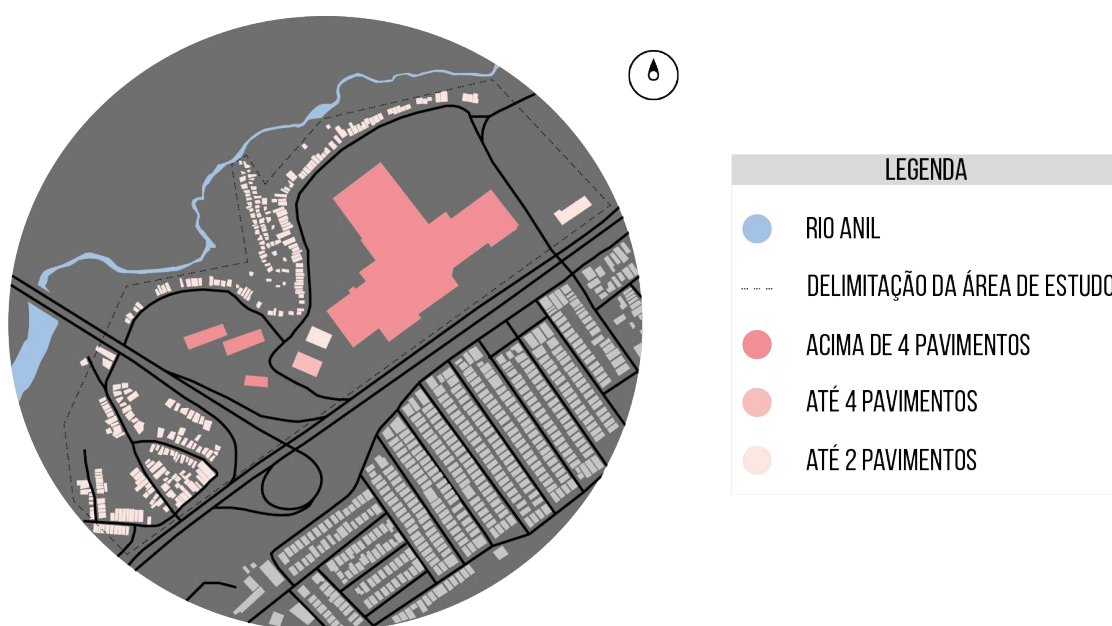


FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

Apresentadas as condicionantes, observa-se a inadequação a partir da legislação em vigor, da implantação dos macroempreendimentos da construtora Sá Cavalcante tendo em vista o conflito com as determinações estabelecidas por lei, ao apresentarem em seu parque imobiliário torres de 12 e 15 pavimentos, contrastando

com o previsto para a zona, que permite gabarito máximo de 3 pavimentos. Diante da desarmonia gerada pela introdução desses empreendimentos em tais zonas, vide as limitações propostas por lei, observamos a "flexibilização" dos instrumentos urbanísticos frente a imposição do capital na implementação de novos modelos urbanísticos em zonas já consolidadas, deflagrando o processo "das análises caso a caso por parte dos urbanistas municipais" (VILLAÇA, 2001, p.307).

Matriz 14 - Hipsometria das edificações da área em estudo



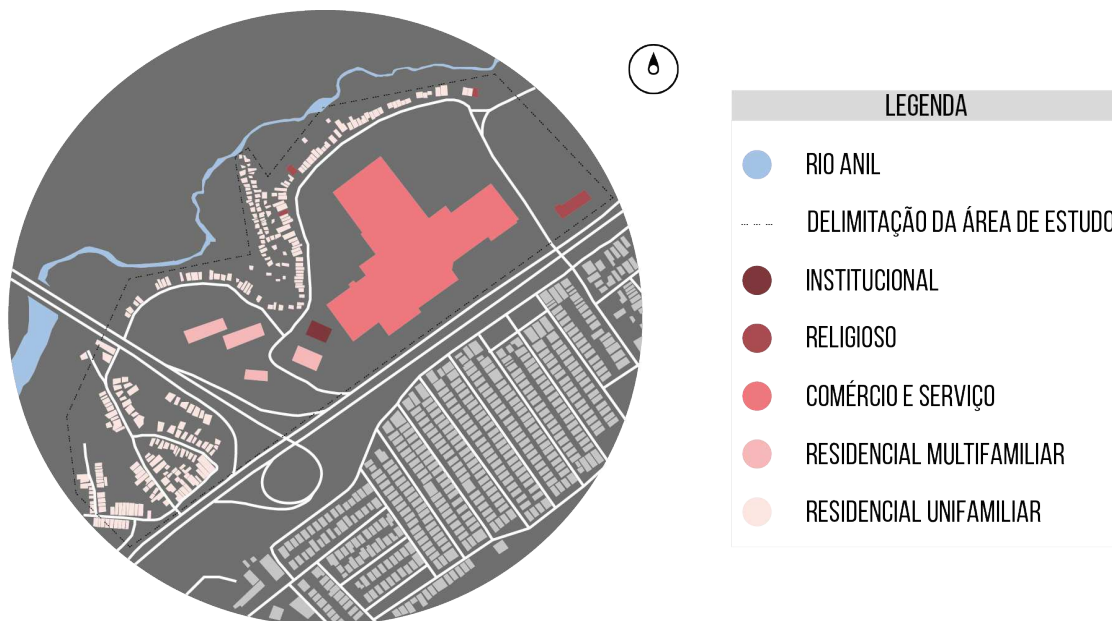
FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

Nesse jogo de interlocuções, vale destacar ainda os usos presentes no nanoterritório relevantes ao estudo, entre eles o residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, institucional, comércio, serviço e religioso. Entretanto, frente a diversidades de usos encontrados podemos caracterizar o nanoterritório como uma área de uso misto com forte predominância do uso residencial unifamiliar.

Assim sendo, constata-se algumas problemáticas relacionadas aos usos e ocupações encontrados na área, sendo eles a ocupação irregular pela comunidade do Vila Cristalina de áreas lindeiras aos corpos hídricos, deflagrando o processo de segregação involuntária, e a manutenção da invisibilidade da Vila Cristalina, tanto simbolicamente quanto literalmente após a implantação dos macroempreendimentos

no território, ratificando o caráter segregador destes empreendimentos, ao estarem voltados a uma população aquém do entorno no qual esta inserido.

Matriz 15 - Usos e ocupações da área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Mapas (2017)

#### b) Malha viária

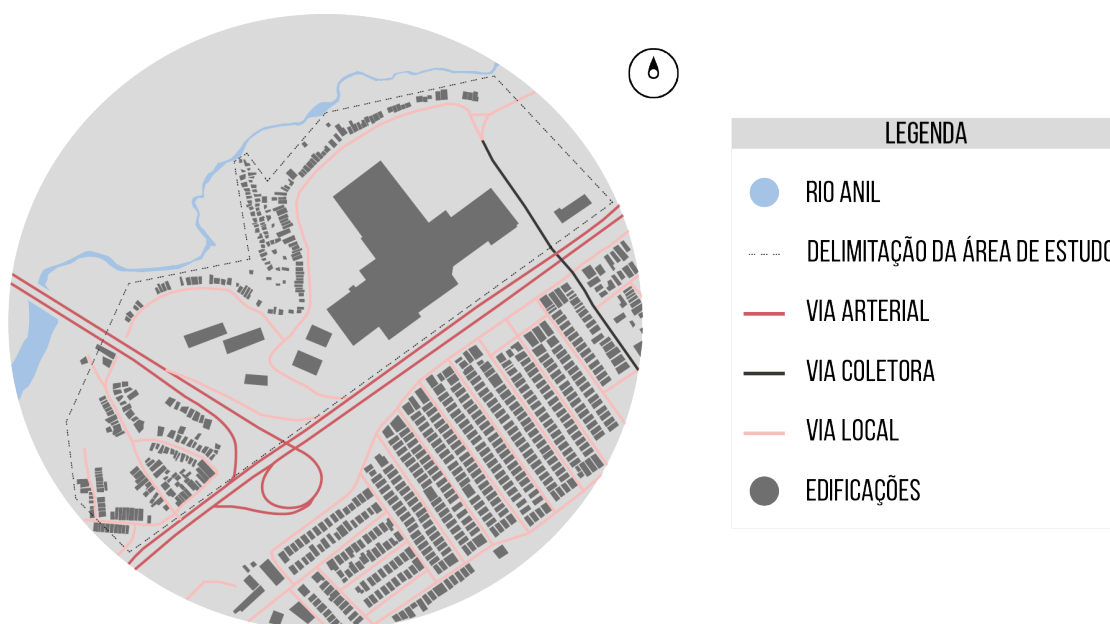
É através da feudalização da sociedade e do capital, que observamos a consolidação de práticas segregatórias deflagradas através das intervenções viárias realizadas no nanoterritório, estas imposta pelos macroempreendimentos presentes na área de estudo.

A imposição do acesso por meio do automóvel particular em contraposição ao acesso pedonal dos empreendimentos da construtora Sá Cavalcante contribuem para o distanciamento destes para com aqueles que não pertencem ao feudo criado pelo capital, deste modo, as alterações na malha viária do território não possuem a intenção de atender as prioridades da população, mas sim, criar meios para que o capital seja acessado de forma mais direta.

Portanto, destaca-se o caso da Avenida Principal, lindeira tanto aos macroempreendimentos quanto a Vila Cristalina, ao se manter em constante

manutenção e reparos, estes não tem em mente o melhoramento dos níveis de urbanidade da comunidade, mas sim aos dos empreendimentos, por possibilitar o acesso a eles. Deste modo, tal afirmativa, só exemplifica as diversas alterações realizadas na malha viária no entorno do nanoterritório, no intuito de se encontra a melhor forma de se acessar o capital e não a Vila Cristalina.

Matriz 15 - Hierarquia viária da área de estudo



FONTE: Elaborado pelo autor (2017) com base no Google Maps (2017)

Com fundamento nos dados analisados acerca do nanoterritório em estudo podemos constatar as interlocuções entre a morfologia urbana, paisagem e o capital para a elaboração de um diagnóstico multidisciplinar da área, no intuito de deflagrar as interferências das condicionantes físicas e antrópicas observadas, tendo em vista a compreensão das dinâmicas urbanas no espaço em estudo, que auxiliam na criação de um ambiente segregado.

Assim sendo, tanto os atributos físicos como as intervenções antrópicas corroboram para a criação, consolidação e manutenção dos aglomerados urbanos segregados na área, entretanto, são os elementos ligados aos sistemas sociais, entre eles os aspectos econômicos, políticos e sociais da área, que atuam como os principais agentes produtores do espaço urbano.

---

#### **4 AS INTER-RELAÇÕES ENTRE O ESTADO E O CAPITAL NA PRODUÇÃO DO MEIO URBANO SEGREGADO**

As questões referentes as interlocuções entre os elementos ligados aos sistemas sociais retratam as problemáticas derivadas dos processos segregatórios observados no território. Entre eles, a formação de enclaves urbanos, a feudalização da sociedade e do capital e a ode à urbanização dispersa são alguns dos processos segregadores que destroem toda a unidade pretendida dentro do meio urbano. Deste modo, as problemáticas advindas de tais relações impactam diretamente nas dinâmicas urbanas, não só as do nanoterritório, mas em toda a dinâmica urbana do município de São Luís.

Frente a simbiose entre o Estado e o setor privado, observa-se a ação dos agentes produtores do espaço trabalhando um em função do outro, de forma recorrente, o Estado em função do privado. No nanoterritório em estudo, a consolidação da nova centralidade em uma área periférica - processo associado a instalação dos macroempreendimentos da construtora Sá Cavalcante e correlato aos mecanismos de fragmentação do município - ratifica as ações público-privadas voltadas a implantação e atual consolidação dos equipamentos centralizadores, estes geridos e financiados pelo setor privado. Entretanto, são as ações estatais precedentes e paralelas as ações do capital, em especial as associadas a instalação da infraestrutura urbana, que possibilitam a implementação das estratégias mercadológicas.

Contudo, como explicitado por Shimbo (2010), além do favorecimento proporcionado pelo Estado à produção mercadológica do espaço urbano, a própria atuação do mercado nas dinâmicas do ciclo produtivo demonstram o poderio do capital frente aos demais agentes. A partir do momento em que um determinado conglomerado empresarial passa a ter, ao mesmo tempo (os instrumentos para a consolidação das estratégias mercadológicas, sendo eles,) a propriedade da terra, o poder de incorporação, construção e financiamento de tal empreitada, "a própria lógica de estruturação do mercado se altera profundamente" (SHIMBO, 2010, p.52).

Ao constatarmos a autonomia do capital no ciclo da produção urbana, nos deparamos com a submissão do Estado perante a sua função de produtor e

regulador do espaço urbano como um todo, ao propiciar a apoderamento do meio urbano por parte do setor privado, de forma a negligenciar grande parte das normas de regulamentação do solo, dos limites urbanísticos e ambientais, sem nenhuma preocupação para com as consequências resultantes da produção massiva e predatória do espaço urbano pelos agentes capitalistas, que além de fomentarem a acumulação desigual do espaço auxiliam na consolidação do processo de mercantilização da cidade.

Através desse breve diálogo entre o debate teórico e a dimensão empírica, é possível observar a fragmentação no meio urbano como um processo associado diretamente a um planejamento urbano empresarialista em contraposição a um planejamento urbano democrático, ou seja, ao proporem o surgimento de eixos de crescimento descontínuos e territorialmente desconexos, social e espacialmente, a um crescimento uniforme de toda a malha urbana do município. Logo, a incorporação do capital privado na produção do solo urbano corrompe e nos distancia ainda mais da utopia de um desenvolvimento urbano uniforme, ao agir de forma pontual, segregadora e elitista no território urbano, incentivando a criação e consolidação de ilhas de desenvolvimento dentro da malha urbana, estas, consolidadas a partir do agrupamento de equipamentos urbanos em um determinado território, deflagram "a articulação social entre estrutura de equipamentos e estrutura social"<sup>22</sup> (PIÇON-CHARLOT, PRÉTECEILLE e RENDU, 1986, p.12).

A esta dinâmica interliga-se a ação do Estado, através dos investimentos em infraestrutura e meios de consumo coletivo no espaço urbano, que por sua vez constituem-se fator determinante do preço da terra e, por conseguinte, da moradia. Na grande maioria das cidades brasileiras é visível a oposição entre áreas ricas e áreas pobres, oposição que reflete a complexidade da produção do espaço urbano e das relações sociais que nele se estabelecem. (CAMPOS, 2011, p.66)

Portanto, a produção do espaço urbano segregado é ratificada através da relação entre grupos sociais mais privilegiados e a distribuição de equipamentos urbanos, ao observamos uma tendência a polarização da estruturação urbana de uma parcela do território urbano habitada pelos extratos mais elevados da sociedade

---

<sup>22</sup> Tradução feita pelo autor do original "l'articulation spatiale entre structure d'équipement et structure sociale".

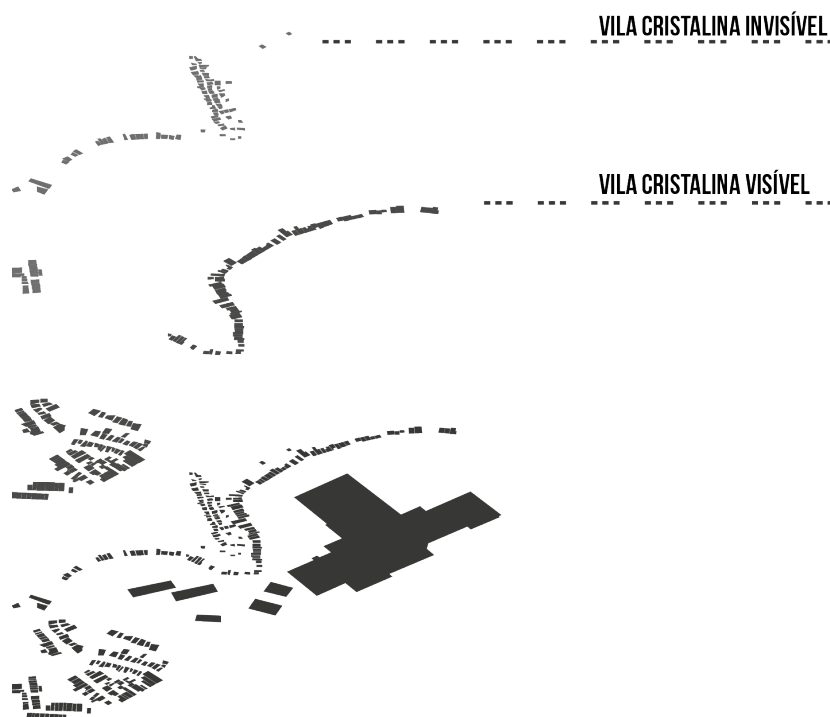
em contraposição a um entorno composto por classes menos abastadas, vulnerável e desprovido de amenidades.

Por outro lado, em relação ao agrupamento de uma camada da sociedade no mesmo território, que por sua vez é consequência tanto das estratégias do poder público quanto das manobras do capital, por serem eles os principais agentes do ordenamento territorial das cidades, o processo de segregação fomentado por esses agentes, seja de forma induzida, planejada, voluntária ou involuntária, é incapaz de gerar um espaço totalmente homogêneo. A própria dinâmica da produção do espaço em um determinado momento pode voltar seus esforços para a ocupação de espaços residuais em desuso ou ainda modificar o curso dos investimentos no intuito de valorizar outras áreas, o que resultaria ao território que outrora era valorizado a "falência" de seus recursos gentrificadores, logo, observa-se que o processo de segregação "não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço" (VILLAÇA, 2001, p.142).

Através de tal proposição, entende-se a surgimento tanto das ilhas de prosperidade quanto dos bolsões de pobreza dentro de conglomerados urbanos predominantemente homogêneos, contudo, mesmo havendo uma "simbiose" espacial entre dois ou mais grupos sociais distintos, a incomunicabilidade entre eles é mantida, nessa conjuntura, não se trata somente do distância métrica, mas sim um distanciamento socioeconômico latente, capaz de corromper qualquer coesão na área.

Entretanto, o processo de segregação socioespacial observado dentro do nanoterritório em estudo não se evidencia somente entre as duas comunidades de gênese socioeconômicas distintas, mas dentro do mesmo aglomerado urbano segregado composto por uma mesma camada social. Como observado na comunidade da Vila Cristalina, ao se constatar a estratificação da mesma em duas categorias, a Vila Cristalina visível e a invisível, observa-se a dicotomia gerada dentro da própria comunidade que se encontra segregada em relação ao seu entorno e a segregação observada entre os moradores da comunidade, exemplificada principalmente, através da consolidação de uma parcela da população nas áreas inundáveis do território, deflagrando a precarização e a disparidade socioeconômica desse grupo em relação a comunidade em geral.

Figura 15 - Diagrama da estratificação da comunidade da Vila Cristalina



FONTE: autor (2017)

Se no contexto ludovicense o processo de segregação é facilmente identificado, no território em estudo, a segregação socioespacial é observada através da manifestação das desigualdades sociais materializadas no espaço. A leitura das dinâmicas encontradas no território retratam uma realidade de submissão e abandono da comunidade da Vila Cristalina, frente ao modo predatório da produção capitalista do espaço urbano, tendo em vista o pleno desenvolvimento da ilha de prosperidade criada pelos macroempreendimentos na área, associado a ausência e reclusão do Estado perante as problemáticas da comunidade. Deste modo, de acordo com o exposto por Souza (2012), as alterações no território deflagram além de uma perda considerável do espaço urbano natural sem que houvesse qualquer melhoria aos níveis de urbanidade do nanoterritório e tão pouco do entorno imediato, a consolidação da formação de uma paisagem urbana capitalista atrelada a difusão dos enclaves urbanos que contribuem para "uma degradação social por exclusão" (idem, *ibid.*, p.351).



Assim, as desigualdades observadas no nanoterritório são a expressão do poderio capitalista no processo de urbanização da área, visando não a alteração e o melhoramento do meio urbano, mas sim a reprodução do capital através da implantação dos macroempreendimentos, logo, ampliando e solidificando as desigualdades observadas na área, estas, por outro lado, se "naturalizam" graças a omissão do Estado no processo de produção e regulamentação do solo urbano em contraposição aos mecanismos de produção comandados de forma hegemônica por agentes capitalistas, exemplificados através do processo de gentrificação identificado na área, através da ocupação do território pelos empreendimentos comerciais, de serviço e imobiliários, sendo eles o Shopping da Ilha e o condomínio Ilha Parque Residence.

---

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente trabalho teve como objetivo analisar os fenômenos urbanos gerados a partir das intervenções dos agentes estatais e aqueles provenientes do setor privado, no território urbano além de diagnosticar os impactos gerados através da reestruturação nas dinâmicas socioespaciais do nanoterritório em estudo. Por outro lado, o trabalho também surge como um anseio de se analisar uma parcela da população esquecida pelas autoridades competentes, marginalizada e oprimida pelo poderio capitalista do conglomerado empresarial implantado no território. Além disso, tinha-se como objetivo secundário a tentativa de implementação de uma nova forma de se analisar o meio urbano, através da abstração da forma convencional de análise, ao utilizar uma metodologia mais dinâmica e didática e da criação de esquemas e diagramas que facilitam a compreensão do leitor.

Quanto às conclusões obtidas a partir das análises sobre o tema, o diagnóstico da cidade fragmentada e dos impasse decorrentes desse processo, que acabam por resultar também na segregação no meio urbano, nos levam ao entendimento de três particularidades recorrentes no decorrer do desenvolvimento da urbe, sendo elas, em um primeiro momento, a formação policêntrica da cidade, que se expande se forma desconexa, reafirmando a perda parcial da relação centro-periferia preexistente, em seguida, a presença de conglomerados urbanos homogêneos avessos as realidades do seu entorno, e por fim, as consequências da

criação de tais conglomerados "emancipados" socialmente da cidade e a sua interferência nas dinâmicas urbanas do município.

Logo, tem-se o entendimento que o meio urbano fragmentado observado permeia entre a urbe heterogênea e homogênea, por promover a mescla entre estruturas sociofuncionais distintas dentro de um mesmo espaço urbano, contudo, a distância métrica é irrelevante frente ao distanciamento socioeconômico e as desigualdades observadas no nanoterritório. Deste modo, a criação de áreas dicotômicas provenientes do ciclo vicioso da formação de espaços urbanos segregados e fragmentados, totalmente opostos a ideia de continuidade, é ratificada pelo crescimento pontual de uma parcela do território urbano em detrimento a um crescimento contínuo e uniforme.

Em razão dessa realidade, as problemáticas relacionadas ao processo de fragmentação em conjunto as intervenções público-privadas na produção desregulada do meio urbano segregado, nos auxiliam no diagnóstico não só do nanoterritório em estudo, mas também do município de São Luís como um todo, ao observamos a consolidação do processo de fragmentação e segregação da urbe associado a produção incessante dos enclaves urbanos. Portanto, ao compreendermos que os processos urbanos manifestados nas mais diversas escalas são compostos de uma multiplicidade de variáveis, as análises multidisciplinares acerca da segregação urbana nos auxiliam na melhor compreensão e coordenação das diversas problemáticas a eles associados.

A compreensão sobre as implicações geradas pelos processos fragmentadores das cidades, só é possível através do diagnóstico obtido a partir das análises das inter-relações entre os diversos fenômenos urbanos e as ações estatais e privadas, onde tal diagnóstico nos apresenta que as problemáticas urbanas observadas impactam não somente uma parcela da esfera pública, mas no sistema urbano como um todo, observando-se impasses em diversos âmbitos, entre eles no meio político, social, econômico, ambiental, paisagístico e cultural.

Nesse contexto, a origem poligenética do processo de segregação urbana também nos auxilia na compreensão das mudanças ocorridas entre os conceitos apresentados desde Kohl às análises mais contemporâneas como as expostas por Préteceille e Caldeira ao observamos a adaptação dos conceitos à temporalidade do

meio urbano no qual eles foram concebidos, apresentando particulares pertencentes a cada época e localidade nas quais os conceitos foram elaborados, fazendo-se da segregação um instrumento teórico que nos auxilia na compreensão do contexto urbano no qual estamos inseridos.

Tendo em vista que a processo de segregação socioespacial é inerente a formação das cidades, observou-se que a sua manutenção e propagação se dá decorrente a diversos fatores, estes aliados ao fomento da sua implementação pelos agentes produtores do espaço, em especial o Estado e o mercado. Na prática, da urbe herdada à cidade atual, o que se observa é a deterioração da sociedade, ao constatarmos no espaço urbano o processo de naturalização do "segregar". Na mesma direção, tal naturalização do processo segregatório não se estabelece somente através da diferenciação entre ricos e pobres, ultrapassando tais questões e perpassando a problemas que competem ao amparo à dignidade da vida humana.

Tomando como base as análises do nanoterritório em estudo, constatamos que a aprovação, implantação e consolidação dos macroempreendimentos, não seguiram os trâmites normais, o que deflagra a simbiose das ações público-privadas na implantação e consolidação dos elementos centralizadores na malha urbana, além da flexibilização dos instrumentos urbanísticos frente a imposição do capital na implementação de novos modelos urbanísticos em zonas já consolidadas, resultando na inadequação dos empreendimentos e o não enquadramento destes as normas previstas pela legislação urbanística do município.

Portanto, o surgimento das novas dinâmicas urbanas geradas após a implantação dos macroempreendimentos acaba por ressignificar a relação do nanoterritório em estudo para com a cidade. Nesse sentido, a implantação de atividades mercadológicas acabam por caracterizar e consolidar o nanoterritório como uma nova centralidade dentro do município, deste modo, reestruturando as dinâmicas do espaço intra-urbano, além de alterar a relação centro-periferia preexistente, refletindo o aspecto fragmentador do processo de surgimento de uma nova centralidade dentro no meio urbano já consolidado.

Além disso, vale destacar a multifuncionalidade gerada a partir da implantação dos macroempreendimentos no nanoterritório, que além de auxiliar no processo de gentrificação, corrobora para o processo de segregação socioespacial

observado na área. É nesse contexto que observamos a ambiguidade gerada pelo processo de gentrificação no nanoterritório, logo, entende-se que abster as camadas menos abastadas da sociedade de níveis "superiores" de urbanidade por medo de uma futura gentrificação ou do aumento do potencial de rentabilidade do território é também um modo de segregação de tais comunidades.

Entender que a renovação urbana (não categorizada como gentrificação, mas como processo de placemaking<sup>23</sup>) como um instrumento importante para a criação e manutenção de um meio urbano mais igualitário, é crucial para o desenvolvimento do sentimento de pertencimento da terra urbana pelas comunidades de baixa renda. Entretanto, o fator humano presente no processo de renovação de um território não deve ser negligenciado, visto que membros da comunidade afetada pelo processo podem não possuir apreço a terra habitada, logo, possibilitando a instauração do processo de gentrificação na área. Nesse sentido, almeja-se que a mistura social observada não venha a ser apenas uma justaposição de classes em um mesmo nanoterritório, mas o mecanismo que possibilite o surgimento de inter-relações entre estas, não pautada pela interdependência, mas sim pelas inter-relações que façam com que o indivíduo seja ele próprio, autor e ator da sociedade na qual ele se encontra, independente da classe social na qual ele está inserido.

Com fundamento nos dados analisados acerca do nanoterritório em estudo, podemos constatar que tanto os atributos físicos como as intervenções antrópicas corroboram para a criação, consolidação e manutenção dos aglomerados urbanos segregados na área, entretanto, são os elementos ligados aos sistemas sociais, entre eles os aspectos econômicos e políticos, que atuam como os principais agentes produtores do espaço urbano segregado. Portanto, conclui-se que as desigualdades observadas no nanoterritório são a expressão do poderio capitalista materializadas no meio urbano segregado, ao objetivar não a alteração e o melhoramento da urbe, mas sim a reprodução do capital através da implantação dos macroempreendimentos.

---

<sup>23</sup> Placemaking é um processo de planejamento, criação e gestão de espaços públicos totalmente voltado para as pessoas, visando transformar 'espaços' e pontos de encontro em uma comunidade [...] em 'lugares', que eles estimulem maiores interações entre as pessoas e promovam comunidades mais saudáveis e felizes. (Definição retirada do site Placemaking Brasil, disponível no link: <http://www.placemaking.org.br/home/o-que-e-placemaking/>, acessado em 02 de dezembro de 2017)

## REFERÊNCIAS

AREIAS, H.; MARQUES, A.P. Redes e reconfiguração organizacional: o contributo de Norbert Elias. **Configurações**, n.09, p.37-56, nov. 2012.

BEAUJEU-GARNIER, J. **Géographie Urbaine**. Paris: Armand Colin, 2006.

BEZERRA, D. S. **O ecossistema manguezal em meio urbano no contexto de políticas públicas de uso e ocupação do solo na bacia do rio Anil, São Luís, Maranhão**. 2011. 221p. Dissertação (Mestrado em Saúde e Ambiente) - Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2008.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Dir.). **Retours en ville**. Des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres. Paris, Descartes et Cie, collection "Les urbanités", 2003.

BOTELHO, T. R. Revitalização de centros urbanos no Brasil: uma análise comparativa das experiências de Vitória, Fortaleza e São Luís. **Eure**. Santiago do Chile, v. XXXI, n. 93, p.53-71, ago 2005.

BRASIL. **Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa**. Brasília: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, 2012

BRUN, J. Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine. In: BRUN, J.; RHEIN, C. (Eds.) **La ségrégation dans la ville**. Paris: L'Harmattan, 1994.

BURNETT, C. F. L. Da cidade unitária à metrópole fragmentada: crítica à constituição da São Luís moderna. In LIMA, A. J. (Org.). **Cidades brasileiras: atores, processos e gestão pública**. Belo Horizonte: Autêntica, 2007.

\_\_\_\_\_. Metropolização e gestão urbana na ilha do Maranhão: Efeitos sócio-ambientais da produção imobiliária de baixa renda. **Revista Políticas Públicas**. São Luís, v.16, número especial, p. 353-362, out 2012.

CALDEIRA, T.P.R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CAMPOS, P.R. O preço da terra urbana e a moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, J.G.; COSTA, H.S.M. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

CARLOS, A. F. A. A questão da habitação na metrópole de São Paulo. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(046). Disponível em : <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(046\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(046).htm)>. Acesso em 17 out 2017.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009

CELETI, F. **Diferenças sociais em Norbert Elias**. 2013. Disponível em: <<https://filipeceleti.com/2013/03/12/diferencas-sociais-em-norbert-elias>>. Acesso em: 03 out. 2017

CORRÊA, R.L. **O Espaço Urbano**, São Paulo: Ática, 2000

CORRÊA, R.L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In VASCONCELOS, P. A. (et al). (Orgs). **A cidade Contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Contexto, 2016.

ESPÍRITO SANTO, J.M. (Org.). **São Luís: uma leitura da cidade**. Prefeitura de São Luís / Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade. São Luís : Instituto da Cidade, 2006.

FERREIRA, S. C. **Rede urbana, cidades de porte médio e cidades médias: estudos sobre Guarapuava no estado do Paraná** . 2010. 298 f. Tese (Doutorado em Produção do Espaço) - Universidade Estadual Paulista - Faculdade de Ciências e Tecnologia, São Paulo, 2010.

FRANÇA, I.S.; SOARES. B.R. O espaço intra-urbano de uma cidade média a suas centralidades: uma análise de Montes Claros no norte de Minas Gerais. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, v.8, n.24, p.75-94, dez. 2007.

FUCK JÚNIOR, S.C.F. **Crescimento e desigualdade urbana - Teoria e estudo de caso em Fortaleza-CE**. 1. ed. Joinville: Clube de Autores Publicações S/A, 2014.

FURTADO, C.R. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação . **Cadernos Metrópole**. São Paulo, v. 16, n. 32, p.341-363, nov 2014.

GARCEZ, K.M.G. **Centro e centralidade em São Luís do Maranhão**. 2009. 123f. Dissertação (Mestrado em Produção do Espaço Geográfico) - Universidade Estadual Paulista, São Paulo, 2009.

GARNIER, J.P. Planificación urbana y neocapitalismo. **Geocrítica** (Univ. Barcelona), ano I, n.6, 1976.

GONÇALVES, T.G.B. **Periferias segregadas, segregação nas periferias**. Por uma análise das desigualdades intraurbanas no município de São Gonçalo - RJ. 2012. 218f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

HARVEY, D. **Cidades Rebeldes: Do Direito à Cidade à Revolução Urbana** , São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HOUAISS, Antônio. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. **Censo demográfico: estado do Maranhão**. Rio de Janeiro, 1955.

LE CORBUSIER. **Carta de Atenas**. Tradução de Rebeca Schere. São Paulo: HUIITEC/EDUSP, 194-.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LOPES JUNIOR, W.M.; SANTOS, R.C.B. Novas centralidades na perspectiva da relação centro-periferia. **Sociedade & Natureza**. Uberlândia, v.21, n. 03, p.351-359, dez. 2009.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O. et al. (Orgs.). **A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Ed. Vozes, 2002.

MASULLO, Y.A.G.; NASCIMENTO, T.S.; CARVALHO, D.S. Produção e reprodução do espaço determinando desigualdades e contradições no município de São Luís - MA. **Geografia em Questão**, Marechal Cândido Rondon, v.06, n.01, p.32-48, 2013.

MELO, C.C.D, **Direções da Segregação Socioespacial na Região Metropolitana de Campinas: Uma abordagem sociodemográfica a partir dos censos 2000 e 2010**. 2013. 118f. Dissertação ( Mestrado em Demografia) - Universidade Estadual de Campinas - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, 2013.

MENDES, L. Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, v. 13, n. 26, p.473-495, jul/dez 2011.

MENDONZA, F. R. La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, v. 18, n. 37, p.697-719, set/dez 2016.

MOREIRA, T.S. **Gestão metropolitana: a região metropolitana da grande São Luís e os desafios das políticas urbanas**. 2013. 137f. Dissertação ( Mestrado em Desenvolvimento Sócio Espacial e Regional) - Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2013.

MOTA, A.S. Vinhas velho ameaçado pela Via Expressa. **Tribunal Popular do Judiciário**, São Luís, fev. 2012. Disponível em: <<https://tribunalpopularjudiciario.wordpress.com/2012/02/05/vinhais-velho-ameacado-pela-via-expressa/>>. Acesso em: 21 nov. 2017.

NEGRI, S.M. Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises. **Coletâneas do nosso tempo**. Cuiabá, ano VII, v. 08, n. 08, p.129-153, 2008.

PEREIRA, A.L.S. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis . **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, v. 16, n. 32, p. 307-328, nov 2014.

PINÇON-CHARLOT, M.; PRETECEILLE, E.; RENDU, P. **Ségrégation Urbaine**. Classes sociales et équipements collectifs en région parisienne. Paris: Anthoropos, 1986.

PIRES, M.C.S. Mercado imobiliário e a expansão urbana pós - 1990 na Região Metropolitana de Campinas. In: MENDONÇA, J.G.; COSTA, H.S.M. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

SABOYA, R. T. Flávio Villaca e a segregação urbana. **Urbanidades**. 2016. Disponível em : <<http://urbanidades.arq.br/2016/07/flavio-villaca-e-a-segregacao-urbana/>>. Acesso em 07 out 2017.

SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Revista Território**, ano III ,n. 4, jan./jun. 1998.

SAMAS ENGENHARIA AMBIENTAL. **Plano de Controle Ambiental Reurbanização da Avenida Litorânea**. São Luís, 2001.

SANTANA, L. S. **Os vazios urbanos nos centros de cidades como lugar para a habitação de interesse social: o caso de Maceió/AL**. 2006. 155f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2006.

SANTOS, A.R. Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos . **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, v. 16, n. 32, p.587-607, nov 2014.

SANTOS, S.C et al. Análise socioespacial da área do centro histórico de São Luís-MA: O Caso do Projeto Reviver. In: **Anais da 62ª Reunião Anual da SBPC - Ciências do Mar: Herança para o Futuro**, Natal, 2010. Resumos de Comunicações Livres. Disponível em : <<http://www.sbpcnet.org.br/livro/62ra/resumos/resumos/2659.htm>>. Acesso em 08 out 2017.

SÃO LUÍS. **Lei Nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992. Dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo**. São Luís: Prefeitura de São Luís, 1992.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor do Município de São Luís: Lei 4669 de 11 de outubro de 2006**. São Luís: Secretaria Municipal de Governo, 2006.

\_\_\_\_\_. **Minuta de anteprojeto de lei**. Estabelece normas para zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Luís. Prefeitura de São Luís / Instituto da Cidade. São Luís : Instituto da Cidade, jul 2015

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. 363f. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.



SILVA, A. F. e SILVA, V. P. Nos limites do viver: moradia e segregação socioespacial nas áreas metropolitanas do Nordeste brasileiro. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(046). Disponível em : <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(129\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(129).htm)>. Acesso em 29 nov 2017.

SILVA, P. J. **Vazios Urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal**. 2015. 112f. Dissertação ( Mestrado em Estudos Urbanos) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2015.

SOUZA, A. O. Enclaves residenciais fechados: privatização territorial e empobrecimento dos tecidos narrativos da cidade. **Revista Políticas Públicas**. São Luís, v.16, número especial, p. 347-352, out 2012.

SOUZA, A.P.; SEO, H.N.K.; YAMAGUTI, R. **Eixos de estruturação da transformação urbana**: possibilidades e lacunas. In XVII ENANPUR. São Paulo, 2017. Anais do XVII Encontro Nacional da ANPUR: Desenvolvimento, crise e resistência, 2017.

SOUZA, M.L. **O desafio metropolitano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SPOSITO, M.E.B; GÓES, E.M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1. ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

TEIXEIRA, C.M. **Ode ao vazio**. São Paulo: Romano Guerra, 2017.

VASCONCELOS, P. A. A aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **Cidades**. São Paulo, v. 01, n.02, p.259-274, 2004.

VASCONCELOS, P. E. S. **Habitação Social em São Luís do Maranhão**: Um Estudo Sobre a Produção de Habitação dos Institutos de Previdência e do Banco Nacional da Habitação. 2007. 109p. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2007.

\_\_\_\_\_. **Política Habitacional e Estado autoritário em São Luís (1964-1985)**. 2014. 130f. Dissertação ( Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional) - Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2014.

VASCONCELOS, P. E. S.; VENÂNCIO, M. W. C. Os Institutos de Aposentadorias e Pensões e o Sistema Financeiro de Habitação do Governo Autoritário – Peças Chaves da História da Habitação Social em São Luís. **X Seminário de História da Cidade e do Urbanismo**. Anais do Evento, Mídia Digital. Recife, 2008.

VASCONCELOS, P.A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In VASCONCELOS, P. A. (et al). (Orgs). **A cidade Contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Contexto, 2016.

VELLEJO, M. H. **O negócio da cidade: evolução e perspectivas da cidade contemporânea**. Trad. Salvador Antonio Bernardino Pane Bajura. 1. ed. Rio de Janeiro: Mauad X : Inverde, 2015.

VERVLOET, R.J.H.M. A paisagem do diabo contemporânea - Como a dinâmica espacial articula as transformações da paisagem urbana segregando classes sociais. **Geografares**. Vitória, n. 03, jun 2002.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. O espaço urbano e a renda da terra. **GeoTextos**. Salvador, v. 10, n. 01, p. 35-58, jul 2014.