

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO

Centro de Ciências Sociais Aplicadas



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL E REGIONAL

MESTRADO

ISABELLA KARYNE SANTOS MATOS

**ENTRE O HABITAR E O PATRIMÔNIO: políticas de habitação
social e reabilitação urbana no Centro Histórico de São Luís
(1979-2021)**

São Luís

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL
E REGIONAL

ISABELLA KARYNE SANTOS MATOS

**ENTRE O HABITAR E O PATRIMÔNIO: políticas de habitação social e
reabilitação urbana no Centro Histórico de São Luís (1979-2021)**

São Luís

2026

ISABELLA KARYNE SANTOS MATOS

**ENTRE O HABITAR E O PATRIMÔNIO: políticas de habitação social e
reabilitação urbana no Centro Histórico de São Luís (1979-2021)**

Dissertação de mestrado apresentada como requisito para obtenção de grau de mestre no Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* em Desenvolvimento Socioespacial e Regional – Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional.

Linha de pesquisa: Movimentos Sociais, Território e Planejamento.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza

São Luís

2026

Matos, Isabella Karyne Santos

Entre o habitar e o patrimônio: políticas de habitação social e reabilitação urbana no Centro Histórico de São Luís (1979-2021). / Isabella Karyne Santos Matos. – São Luis, MA, 2026.

149 f

Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional) - Universidade Estadual do Maranhão, 2026.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza

1.Habitar. 2.Centro Histórico. 3.Habitação social. 4.Reabilitação. I.Título.

Elaborado por Cássia Diniz - CRB 13/91

ISABELLA KARYNE SANTOS MATOS

**ENTRE O HABITAR E O PATRIMÔNIO: políticas de habitação social e
reabilitação urbana no Centro Histórico de São Luís (1979-2021)**

Dissertação de mestrado apresentada
como requisito para obtenção de grau de
mestre no Programa de Pós-graduação
Stricto Sensu em Desenvolvimento
Socioespacial e Regional – Mestrado em
Desenvolvimento Socioespacial e
Regional.

Aprovado em: 08/05/2026

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **ALEX OLIVEIRA DE SOUZA**
Data: 08/07/2026 08:40:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza
Doutor em Urbanismo
Universidade Estadual do Maranhão

Documento assinado digitalmente
 **GRETE SOARES PFLUEGER**
Data: 08/07/2026 11:10:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Grete Soares Pflueger
Doutora em Urbanismo
Universidade Estadual do Maranhão

Documento assinado digitalmente
 **JOSE CLEWTON DO NASCIMENTO**
Data: 09/07/2026 14:56:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. José Clewton do Nascimento
Doutor em Arquitetura e Urbanismo
Universidade Federal do Rio Grande do Norte

RESUMO

Detentora de um tecido urbano singular, a cidade de São Luís destaca-se internacionalmente como patrimônio mundial. Isso se deve à construção de uma história única na Ilha de Upaon-Açu, habitada há mais de 6.000 anos por povos originários, invadida e colonizada por franceses, holandeses e portugueses. São Luís, que patrimonializou seu sítio histórico habitado por uma população majoritariamente negra desde o final do século XIX, ainda encontra inúmeros desafios na articulação das suas ações preservacionistas com a manutenção e a promoção do uso habitacional. Diante disso, o estudo foca em perscrutar, a partir da análise dos programas e projetos realizados que coordenam a preservação patrimonial e a habitação social, o atual contexto da inserção dessas moradias nos programas de reabilitação implementados, além das percepções de seus residentes. Essa investigação foi construída por meio de uma profunda revisão de literatura acerca de teorias e conceitos que envolvem as ações referentes à habitação social e à reabilitação no Centro Histórico de São Luís, bem como de entrevistas realizadas com moradores dos projetos habitacionais provenientes dos programas executados na área entre 1979 e 2021. A partir disso, ressalta-se que as políticas de preservação e reabilitação desenvolvidas não foram totalmente efetivas, principalmente na questão habitacional, devido ao baixo número de projetos concretizados em face do amplo espectro de demanda desse uso para o cenário local. Além disso, a concepção dos moradores também é ressaltada no estudo, sobretudo diante da avaliação da efetividade dos programas e de suas respectivas vivências nesse espaço de valor histórico, aliadas ainda às suas vantagens, desafios e perspectivas de mudanças.

Palavras-chave: habitar; Centro Histórico; habitação social; reabilitação.

ABSTRACT

Possessing a unique urban fabric, the city of São Luís stands out internationally as a World Heritage site. This distinction stems from a unique history on the island of Upaon-Açu, inhabited for over 6,000 years by indigenous peoples and subsequently invaded and colonized by the French, Dutch, and Portuguese. São Luís, which designated its Historic Center, inhabited by a predominantly black population since the late 19th century, as a heritage site, still faces numerous challenges in aligning preservation efforts with the maintenance and promotion of residential use. Consequently, this study examines the current context of integrating such housing into implemented rehabilitation programs, as well as resident perceptions, by analyzing past programs and projects that combined heritage preservation with social housing. The research draws on an extensive literature review regarding theories and concepts related to social housing and rehabilitation in São Luís's Historic Center, alongside interviews with residents of housing projects developed in the area between 1979 and 2021. The findings highlight that the preservation and rehabilitation policies implemented were not fully effective, particularly regarding housing; the number of completed projects was low relative to the broad local demand for this type of use. Furthermore, the study emphasizes the residents' perspectives, specifically their assessments of program effectiveness and their lived experiences within this historically significant area, while also considering the associated advantages, challenges, and prospects for change.

Keywords: housing; Historic Center; social housing; rehabilitation.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus e a Nossa Senhora, que permitiram-me chegar até o final dessa jornada com saúde, mesmo diante de tantos desafios.

À minha família: meus pais, Carlos e Telma, minha irmã Carla e meu amoroso companheiro, Matheus Nicolau, minha sogra, Alessandra, e todos os familiares e amigos que também foram o suporte diário e necessário, desde a logística da pesquisa de campo até os momentos de maior sensibilidade.

A todo o corpo docente que fez parte da minha formação no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional (PPDSR), em especial ao meu estimado orientador, Prof. Alex, que ajudou na construção desta pesquisa nos pequenos detalhes, e assim dividimos ótimas experiências, tanto nos congressos quanto no ensaio à docência e à orientação. E, do mesmo modo, meu agradecimento à Stella Dias, orientanda de IC e companheira de campo, que em muito colaborou com a sua essência positiva e à Prof. Grete Pflueger, que inspirou e promoveu grandes experiências em sala de aula e para a vida.

Aos moradores entrevistados durante as pesquisas de campo, parte primordial deste trabalho, por terem sido solícitos, acolhedores, empáticos e, sobretudo, perseverantes na defesa do seu lar. A experiência vivida em cada casa permitiu que a minha visão enquanto pesquisadora fosse além do objeto, enxergando de fato as vidas e famílias que se consolidaram no entorno do Centro Histórico (e que se tornaram a alma desta pesquisa).

Por fim, agradeço aos colegas de turma e ao corpo administrativo do PPDSR, cujo empenho e suporte permitiram a viabilização desta pesquisa.

O presente trabalho foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

LISTA DE SIGLAS

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEPRAMA – Centro de Comercialização de Produtos Artesanais do Maranhão

DPHAP-MA – Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico do Maranhão

FUMPH – Fundação Municipal de Patrimônio Histórico

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

OEA – Organização dos Estados Americanos

ONU – Organização das Nações Unidas

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PHIS – Programa de Habitação de Interesse Social

PNA – Projeto Novas Alternativas

PPRCHSL – Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís

PRODETUR – Programa de Desenvolvimento do Turismo

PROHABIT – Programa Habitacional do Servidor Público

PRSH – Programa de Revitalização de Sítios Históricos

SECID – Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano

SENAC – Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial

SIRCHAL – Seminário Internacional sobre a Revitalização dos Centros Históricos na América Latina

SPHAN – Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

SPSH – Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico

SUDEMA – Superintendência de Desenvolvimento do Maranhão

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

UEMA – Universidade Estadual do Maranhão

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

ZPH – Zona de Preservação Histórica

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	12
2.	HABITAÇÃO SOCIAL: A RELAÇÃO ENTRE OS PROCESSOS DE PATRIMONIALIZAÇÃO E O DIREITO DE HABITAR.....	20
2.1.	Construção do ideário de preservação histórico-cultural e habitação	23
2.2.	Reabilitação de áreas centrais e contexto habitacional: experiências a nível internacional e nacional.....	36
2.3.	O diálogo entre habitação social e centros históricos.....	45
2.3.1.	Habitação social em centros históricos como um mecanismo de direito à cidade	52
3.	AS POLÍTICAS DE PRESERVAÇÃO E SUA RELAÇÃO COM A REABILITAÇÃO PARA HABITAÇÕES SOCIAIS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS	55
3.1.	Conjuntura patrimonial e formação do “centro histórico” de São Luís	56
3.2.	Um breve panorama dos aspectos históricos da produção urbana e da questão habitacional no Centro Histórico de São Luís até o século XX	66
3.3.	A patrimonialização e sua influência no cenário urbano central de São Luís	72
3.4.	Habitação e patrimônio: a integração do uso residencial aos programas desenvolvidos no Centro Histórico (1979-2021).....	76
3.4.1.	Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL): 1979 – 2006.....	77
3.4.2.	Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH): 2000 – 2003	90
3.4.3.	Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís: 2003 – 2021 ...	96
3.4.4.	Programa Nosso Centro: 2019 – 2021	100
4.	HABITAR O CENTRO HISTÓRICO: EXPERIÊNCIAS EM HABITAÇÕES SOCIAIS EM SÃO LUÍS.....	104
4.1.	Edificações reabilitadas para a habitação social (1979 – 2021).....	104
4.1.1.	Projeto Piloto: Rua João Vital de Matos, 36	107
4.1.2.	Rua João Gualberto, 49	110
4.1.3.	Rua Humberto de Campos, 107	115
4.1.4.	Rua da Estrela, 350.....	121
4.1.5.	Rua Afonso Pena, 378	126
4.2.	Falas e vivências do habitar: as experiências dos moradores dos edifícios reabilitados	129
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	138
	REFERÊNCIAS	141
	ANEXO A – Roteiro das entrevistas qualitativas semiestruturadas	148

1. INTRODUÇÃO

O fascínio pelos monumentos e sítios históricos surgiu na minha vida muito cedo: as ruínas romanas, os monumentos egípcios, as cidades e civilizações andinas “perdidas”, as cidades renascentistas, entre outros; surgiu daí o desejo de entender questões como “o que eram”, “o que representam” e “como resistiram ao tempo”, guiando o meu encanto mesmo que de forma muito despretensiosa. A relação com o Centro Histórico não foi diferente, pois, por ter nascida e sido criada em São Luís, a curiosidade pelo local sempre permeou o meu imaginário: seja pelas lendas que fizeram parte da infância ou pelo reconhecimento daquele ambiente como produto de outro tempo, mesmo nas corriqueiras idas e vindas ao Centro, sempre marcadas por suas praças e casarões. O que hoje é memória cativa e nostalgia de um tempo mais sereno também é parte do interesse que motivou esta pesquisa.

Após o ingresso no curso de Arquitetura e Urbanismo (UEMA), as vivências pelo Centro Histórico apenas se multiplicaram, agora sob um olhar mais crítico e atento – progressivo, à medida que avançava no curso – todo o meu interesse por esse espaço foi despertado novamente. Além dos aspectos históricos que rondam esse espaço, com suas raízes originárias e da posterior e impiedosa colonização, os aspectos arquitetônicos e urbanísticos também passaram a me inquietar. A questão levantada neste trabalho sobre a presença de habitações sociais no Centro Histórico surge ainda na graduação, durante a disciplina de Intervenções em Edifícios Históricos, na qual analisamos a reabilitação executada no casarão nº 336 na Rua da Palma, resultando em um artigo publicado. É a partir disso que acontece uma das minhas primeiras interações com o estudo dos programas de reabilitação desenvolvidos em São Luís e seu papel diante da promoção do uso habitacional na área.

Abordar a promoção de projetos voltados para a habitação social como meio de reabilitar um espaço urbano de valor histórico é de grande importância para a conceber espaços mais inclusivos e sustentáveis. Promover a urbanidade, a permanência e a diversidade de uso de solo são alguns dos meios mais efetivos para a estruturação de um sítio histórico que não se “museifica”, mas que pode ser um espaço ativo no contexto urbano das cidades enquanto patrimônio edificado e símbolo

cultural inserido nas dinâmicas urbanas das cidades. Habitar é permanecer, é preservar e vivenciar o Centro Histórico para além de suas paisagens.

As primeiras e simplistas percepções que tenho sobre o Centro são rodeadas pela dúvida sobre o porquê das pessoas não “morarem mais” no local. A partir das primeiras experiências acadêmicas, esse questionamento só foi fortalecido, uma vez que essa questão pode – e deve – ser melhor difundida para que alcance maior concretude, por meio, principalmente, dos planos e programas que são vinculados a esse sítio. Portanto, as políticas habitacionais, sobretudo as de interesse social, são muito necessárias para o contexto da cidade, que possui um alto índice de déficit habitacional nas adjacências do Centro¹, além do grande número de pessoas que vivem em habitações de condição degradante (Silva, 2019).

Em São Luís, a discussão acerca da promoção da habitação social no Centro Histórico é ressaltada a partir da década de 1970, quando houve manifestações públicas sobre a necessidade de preservação da área central da cidade de forma mais intensas e práticas, como as iniciativas de tombamento individuais, a partir de 1940, dos conjuntos arquitetônicos em 1955, dos perímetros em nível federal em 1974 e estadual em 1986 e o reconhecimento como patrimônio mundial em 1997. Em meio a esse panorama, as políticas de preservação e reabilitação também vão se delineando, e, a partir de 1979, ocorre a estruturação das primeiras ações de recuperação física do sítio histórico da cidade, então classificado como arruinado (Andrès, 2006). É nesse panorama que se formaliza e se destaca a diretriz da habitação como uma das principais vertentes para uma recuperação integrada da área, em razão da importância patrimonial e urbanística que esse espaço concentra (Andrès, 2006; Cardoso, 2012).

Por compor a função substancial de uma cidade, a moradia fez parte da formação do tecido urbano de São Luís. O uso habitacional nesse espaço está retratado na História, nas suas tipologias que refletiam as relações sociais e de poder

¹ Silva (2019) considera em seu trabalho o déficit habitacional como a necessidade acumulada de moradias, cuja resolução deriva da construção de novas unidades, adequação ou regulamentação fundiária das existentes. A autora destaca ainda os índices de déficit habitacional (2018) nos bairros que compõem o Centro, para além também do perímetro explorado nesta pesquisa que se refere às áreas da Praia Grande e Desterro. As áreas lindeiras como Diamante, Fabril, Lira, Madre Deus apresentam entre 20 a 31% de déficit, já as localidades como Desterro (40,27%) e Centro (30,41%) possuem índices mais altos, revelando a complexidade da questão habitacional no local.

ao longo dos séculos, influenciando na expansão e na conjunção da urbanização da capital. Entretanto, partindo de um cenário de abandono do local por parte das camadas mais influentes da sociedade ludovicense, acentuado a partir da segunda metade do século XX, diante da expansão urbana para as novas centralidades, procura-se compreender o atual cenário da habitação no Centro considerando as diferentes políticas realizadas para “recuperar” esse espaço então degradado (mas nunca totalmente abandonado) e quais foram suas contribuições para o uso residencial. Portanto, a problemática levantada se debruça, principalmente, sobre como a integração de projetos de habitação social no Centro Histórico de São Luís repercute no contexto urbano e social, além de que modo pode, simultaneamente, contribuir para a preservação do patrimônio histórico-cultural da cidade.

A importância dessa discussão pode ser salientada pela necessidade do “habitar” como um importante mecanismo de preservação patrimonial e de direito à cidade. Ressalta-se os debates acerca do papel das habitações sociais nos centros históricos e a experiência no cenário de São Luís, da contribuição à urbanidade desses espaços enquanto lugares patrimoniais, que também são “vivos” e portadores de memória, história e vivências.

Dessa maneira, a pesquisa tem como objetivo analisar as políticas de habitação social realizadas durante a execução dos programas de reabilitação urbana no Centro Histórico de São Luís, desenvolvidos pelo poder público entre os anos de 1979 a 2021, e as contribuições para promoção do uso habitacional e na preservação patrimonial da área. Além de indicar os processos patrimoniais produzidos por processos de reabilitação de sítios históricos, ressaltando o contexto habitacional à luz de experiências nacionais e internacionais; elaborar um panorama histórico, referente ao recorte citado de 1979 a 2021, acerca da relação dos projetos de habitação com os programas de reabilitação urbana desenvolvidos no Centro Histórico de São Luís pelo poder público, analisando, conjuntamente o ideário, planos e ações realizadas para o uso; e analisar o atual contexto urbano do bairro, resultante da implantação das políticas urbanas e habitacionais locais, a partir de suas percepções, experiências acerca do “habitar um patrimônio”, transformações na vida cotidiana e perspectivas de mudança.

Para a investigação foram adotados os processos de análise de dados, mapas, assim como de produções acadêmicas que discutem a temática da reabilitação nos centros históricos e no contexto ludovicense, na qual se conduz ao cerne da questão, as habitações sociais inseridas nesse contexto. As principais bases de dados utilizadas foram: Scielo, Brasil, Google Acadêmico, repositórios de universidades federais e estaduais, Portal de Periódicos da CAPES, revistas e anais de congressos. A indagação baseou-se principalmente em revisão de literatura do que se refere às teorias patrimoniais para preservação de sítios históricos, além da contribuição do poder público no desenvolvimento de estratégias para a concretização eficiente de tais teorias. Portanto, autores como Bonduki (2010; 2017) que discute a habitação social e a sua interferência no contexto dos centros históricos, Harvey (2005; 2014) que apresenta o conceito de “direito à cidade” sob uma perspectiva mais econômica, Andrés (2006) e sua inestimável contribuição acerca do processo de formação histórica e patrimonial de São Luís e pelo papel importante na concretização do PPRCHSL, Lopes (2004) pelo resgate histórico do ideário de patrimonialização da cidade, Maricato (2000; 2015) que aprofunda a função social das cidades e da moradia, Riegl (2014) e as teorias patrimoniais que definem os valores atribuídos aos monumentos patrimoniais e Singer (1979) que analisa o contexto dos centros e sua influência nas centralidades modernas, bem como Cartas Patrimoniais, foram primordiais para a discussão das relações que derivam dessa temática.

Foi realizada durante o ano letivo de 2025, paralelamente à produção desta dissertação, uma pesquisa a nível de Iniciação Científica (IC), sob título de “Análise dos projetos de reabilitação arquitetônica de imóveis destinados ao uso residencial no âmbito do Programa de Preservação e Revitalização Do Centro Histórico De São Luís” pela bolsista Stella Dias, discente da graduação em Arquitetura e Urbanismo, sob orientação do Prof. Alex Oliveira e minha coorientação. O objetivo foi de colaborar com este trabalho em diversas frentes, englobando a reunião e análise de referencial teórico e pesquisa de campo. Portanto, boa parte dos materiais obtidos nos levantamentos fotográficos, nas observações de campo e nas entrevistas realizadas com moradores das edificações trabalhadas, são resultados de visitas e atividades conjuntas.

A pesquisa de campo, para levantamento fotográfico e realização das entrevistas, ocorreu no perímetro do Centro Histórico de São Luís, em horários

variados – manhã, tarde e no começo da noite, em algumas ocasiões – focando nas ruas em que os imóveis selecionados estão localizados: Rua Humberto de Campos, Rua da Estrela, Rua João Vital de Matos, Rua João Gualberto e Rua Afonso Pena, mas também incluindo praças e ruas adjacentes como pontos de observação. A permanência nos tempos de abordagem ou observação geralmente eram determinados pelas condições do tempo (chuva, por exemplo), ou pelas condições de sensação de segurança, que a depender dos dias e horários de visita, poderiam variar e possibilitar maior ou menor permanência na área, principalmente por se tratar de uma condição desafiadora para uma mulher. Por diversas vezes, as visitas ao campo eram acompanhadas pela colega Stella Dias, em função do seu projeto de Iniciação Científica e do artigo produzido em conjunto sobre o tema.

Foram realizadas onze entrevistas semiestruturadas, baseadas no roteiro do Anexo A, com moradores das unidades habitacionais distribuídas entre os edifícios listados no Capítulo 4, foram aplicadas entre abril e setembro de 2025, e nos meses de janeiro e fevereiro de 2026. Todos os moradores foram contatados a partir de abordagem *in loco*, e alguns casos, a partir do contato prévio de visita de campo anteriores e de contato entre os próprios moradores que permitiram o agendamento das entrevistas. Ressalta-se que nesse modelo de abordagem a recepção não foi sempre positiva, havendo um grande número de contatos “frustrados” ou recusados, o que dificultou a amplitude do número de moradores participantes. Foram abordadas questões sobre a experiência de morar no Centro e nas respectivas edificações, o conforto oferecido pelas unidades habitacionais, como foi o processo levou ao recebimento das unidades e como pode ser descrita a relação com o patrimônio em que habitam. Poupart (2008, p. 216), afirma que “[...] a entrevista de tipo qualitativo parece necessária, porque ela abriria a possibilidade de compreender e conhecer internamente os dilemas e questões enfrentados pelos atores sociais.”

Com base nisso, a dissertação organiza-se em três partes centrais. Compondo a linha inicial que fundamenta o estudo, o Capítulo 2 dedica-se à construção do referencial teórico partir da evolução do ideário de preservação e sua relação com a moradia, ressaltando os ideais urbanísticos que permeiam a relação patrimônio-moradia, para, em seguida, apresentar o contexto habitacional em projetos de reabilitação em centros históricos, ressaltando experiências internacionais e

nacionais, de maneira a identificar as contribuições importantes para a execução de projetos dessa natureza em outros cenários.

Além disso, destaca-se nesse capítulo o valor das cartas patrimoniais ao estabelecerem fundamentos cruciais para a integração do uso habitacional nas políticas de conservação de centros históricos. Ressalta-se a progressão da visão que prioriza a função social e o potencial econômico do patrimônio, para um posicionamento mais prático. Portanto, é possível reconhecer que a conservação vai além integração das políticas habitacionais, mas defendendo também a justiça social no contexto urbanístico. Portanto, consolida-se uma perspectiva voltada para a comunidade, que entende a habitação como elemento vital para a preservação do sítio e também no acesso ao direito de pertencer a esse espaço.

Por conseguinte, o Capítulo 3 destaca a temática em escala local, analisando desde a formação da conjuntura patrimonial do sítio histórico ludovicense, e, também, apresentando como foi realizada a integração do uso habitacional nos programas desenvolvidos entre 1979 e 2021. O quarto e último capítulo, expressa a investigação na escala do cotidiano por meio da apresentação de algumas das edificações reabilitadas para a habitação social nos programas realizados, além da análise das falas e vivências dos moradores desses edifícios reabilitados, dando voz aos atores sociais e permitindo identificar as experiências, positivas e negativas, que se manifestam sobre o direito de habitar diante de um contexto patrimonial.

O último capítulo apresenta a trajetória histórica das políticas de preservação e sua convergência com as demandas urbanas contemporâneas, principalmente a partir da contribuição teórica dos ideários acerca do patrimônio. Portanto, analisa-se a evolução do conceito de patrimônio de uma visão puramente estética e monumental para uma perspectiva mais integrada e social, além de como esse processo é fundamental para a promoção do acesso à moradia em centros históricos reabilitados. Para tal, ressalta-se nesse capítulo algumas das edificações que foram reabilitadas pelos programas desenvolvidos no Centro Histórico (Quadro 01) durante o período relacionado na pesquisa, que tiveram suas tipologias adaptadas ao uso residencial (ou misto, em alguns casos) e que carregam a história da cidade em suas fachadas.

Quadro 01 – Tipologia das edificações analisadas no Capítulo 4.

Edificação	Características	Imagem
Rua João Vital de Matos, 36	Uso misto (residencial e comercial) 10 unidades habitacionais e 02 lojas Térreo + 02 pavimentos Fachada no estilo colonial luso-brasileiro tradicional Sem afastamento frontal	
Rua João Gualberto, 49	Uso misto (residencial e comercial) 12 unidades habitacionais e 02 lojas Térreo + 02 pavimentos Fachada no estilo colonial luso-brasileiro tradicional Sem afastamento frontal	
Rua Humberto de Campos, 107	Uso residencial 18 unidades habitacionais Térreo + 02 pavimentos Fachada no estilo moderno Sem afastamento frontal	
Rua da Estrela, 350	Uso misto (residencial e comercial) 12 unidades habitacionais e 02 lojas Térreo + 02 pavimentos Fachada no estilo colonial luso-brasileiro tradicional Sem afastamento frontal	

Rua Afonso Pena, 378	Uso residencial 16 unidades habitacionais Fachada no estilo colonial luso-brasileiro tradicional Sem afastamento frontal	
---------------------------------	--	--

Fonte: Elaborada pela autora (2026).

Sumariamente, a inserção da habitação social no contexto do Centro Histórico vai além da mera oferta quantitativa de moradias; ela se consolida como um pilar estratégico para a promoção de territórios mais inclusivos e sustentáveis nas escalas urbana e regional. Compreende-se que a efetividade desses planos reside na interrelação entre fatores que garantam o conforto intrínseco das unidades habitacionais e a sua integração harmônica com o entorno. Ao garantirem espaços confortáveis, fortalece-se, simultaneamente o vínculo com o lugar, despertando nos moradores o desejo por compreender as demandas locais e o interesse pela melhoria contínua do espaço.

2. HABITAÇÃO SOCIAL: A RELAÇÃO ENTRE OS PROCESSOS DE PATRIMONIALIZAÇÃO E O DIREITO DE HABITAR

Reconhecido como um direito garantido na Constituição Federal do Brasil (Art. 6º, 1988), o acesso à moradia é parte da construção social da cidade e a sua ausência se configura como violação à dignidade da pessoa humana, tamanho seu impacto diante dos desdobramentos urbanos, sociais e pessoais. Buonfiglio (2018) afirma também que a habitação faz parte da reprodução social dos indivíduos, pois se trata de uma necessidade básica social, cultural e historicamente determinada² para esse fim, independentemente de classes sociais ou da escala do espaço em que estão inseridos.

Em relação ao contexto capitalista em que o mundo se insere, entende-se a “necessidade de habitação” sob um viés do mercado, gerando valor e se tornando mercadoria em razão da sua posição enquanto objeto a ser consumido e não como apenas um meio necessário, tornando-a um produto da construção social. Dessa forma, a habitação social pode ser compreendida como uma forma divergente de encarar o mercado habitacional desde as suas raízes históricas, se apresentando como um meio de alcançar maior equidade dentro de núcleos urbanos, frente aos desafios gerados pelos agressivos movimentos de mercado, como a especulação imobiliária³.

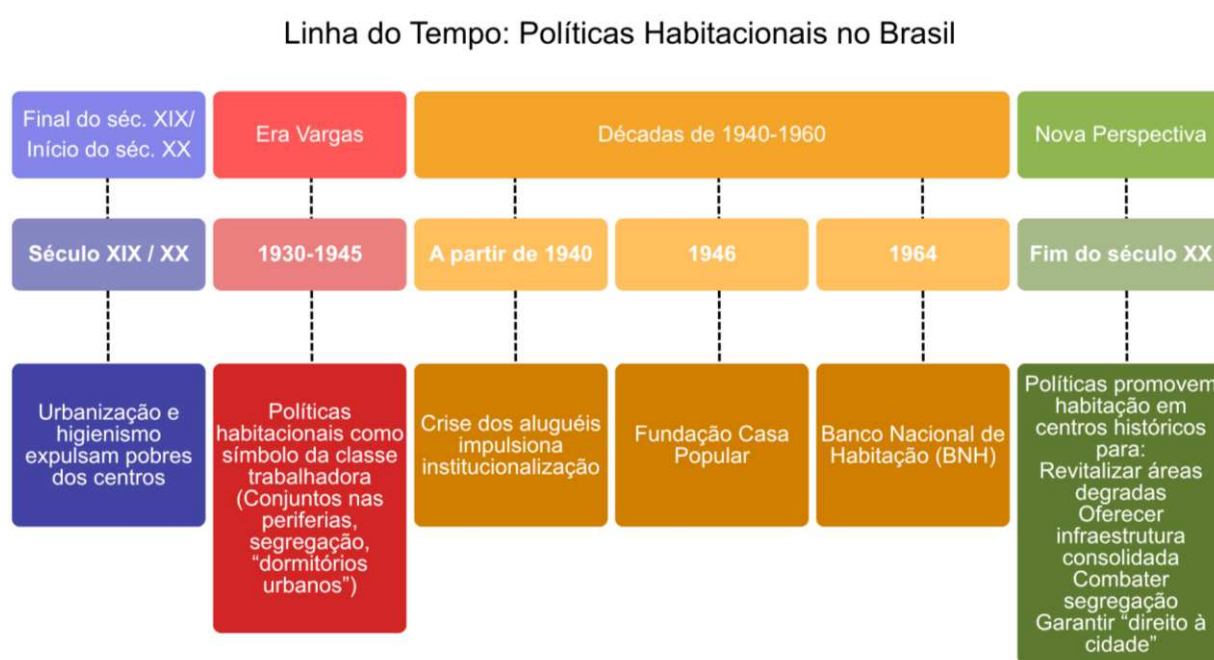
Ao se traçar a “genealogia” da habitação social no Brasil (Figura 01), é possível destacar o ponto de inflexão em que esse conceito de habitação se desenvolve de maneira mais concreta no país: quando surge o apelo por um maior desenvolvimento e concretização de projetos habitacionais promovidos pelo Poder Público. A questão habitacional se destaca como uma questão pública no país a partir do século XIX, com o crescimento da população urbana, e elevada a níveis críticos

² “Em *Grundrisse* (Marx, 2011), é possível constatar a ampliação e a transformação do sistema de necessidades humanas, a partir do movimento histórico de desenvolvimento do capitalismo, que vai da simples satisfação das necessidades até à indução de novas necessidades. [...] Na produção capitalista, por sua vez, as necessidades se multiplicam em uma infinita variedade e infinitos tipos de mercadorias passam a ser necessários à satisfação humana, afetando drasticamente a produção.” (Buonfiglio, 2018, p. 03)

³ A especulação imobiliária pode ser caracterizada como uma estratégia do mercado imobiliário que promove a “escassez” em determinado sítio, resultando em uma valorização dos imóveis em relação a outras áreas urbanas de um local por meio, principalmente, da implantação de serviços urbanos, como equipamentos coletivos e infraestrutura. Essa prática se adapta às demandas do mercado por solo urbano, incluindo também nesse processo as áreas de expansão que lançam a “aposta” em posteriores investimentos que serão novos focos da valorização desses espaços (Singer, 1979; Buonfiglio, 2018).

diante da importância política dada ao higienismo urbano desde o período da República Velha (1889-1930), que fortaleceu políticas de expulsão da população mais vulnerável das áreas centrais da cidade (Rubin; Bolfe, 2014). Entretanto, a necessidade urgente de políticas habitacionais que contemplassem a classe operária e de baixa renda só foi fortalecida durante a Era Vargas (1930-1945), quando o cenário político e econômico favorecia a execução das demandas por habitação social, que se tornaram uma vertente fundamental para o Estado Novo. Essa estratégia buscava tanto simbolizar a valorização do trabalhador no contexto político quanto demonstrar os “resultados” das políticas desenvolvimentistas empregadas (Rubin; Bolfe, 2014).

Figura 01 – Linha do tempo com marcos da habitação social no Brasil.



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

É nesse período que a ideia de marginalização das populações de baixa renda se concretiza, por meio dos conjuntos habitacionais implantados em áreas distantes do centro das cidades, relegando essa massa trabalhadora às periferias e destituindo-as do acesso à moradia em áreas centrais. Esse processo refletiu a lógica segregacionista, que gerou impactos negativos na urbanização das cidades brasileiras ainda hoje percebidos, como a popularização da “cidade-dormitório”⁴,

⁴ “[...] o elemento fundamental que define a ideia de uma 'cidade-dormitório' [...] é o mesmo: áreas residenciais com elevada proporção de pessoas que realizam suas atividades cotidianas (trabalho,

precarização de serviços, como de educação, lazer e segurança, além de ausência infraestrutura urbana de qualidade, revelando a insuficiente preocupação com a função social desses projetos (Rubin; Bolfe, 2014; Bonduki, 2017).

Em razão da crise no setor habitacional que estava sendo formada pelos excessos cometidos pelos proprietários em cobrança de aluguéis, já na década de 1940, verificou-se a necessidade de produzir unidades habitacionais coletivas, já ressaltando o caráter social, como forma de minimizar o déficit habitacional que estava em uma crescente. É nesse contexto que surgem os grandes conjuntos habitacionais e as condutas que dariam origem aos primeiros órgãos dedicados a essa problemática: Fundação Casa Popular (1946) e o Banco Nacional de Habitação (BNH) (1964, após o Golpe Militar), inaugurando um período de intensa atividade na produção habitacional (Rubin; Bolfe, 2014).

É notório, portanto, o quanto a camada mais pobre da população urbana esteve diante de um processo de exclusão das áreas mais centrais e urbanizadas das cidades brasileiras, principalmente entre o final do século XIX e meados do XX. Esse movimento se destacou por meio dos movimentos urbanos expansionistas e da locação dessas pessoas nas regiões cada vez mais distantes dos centros urbanos consolidados. Os ideais urbanísticos de reintegração e fixação da população mais pobre, de forma a garantir maior habitabilidade (uma vez que a comunidade nunca deixou de habitar totalmente o centro histórico), só ganham força no final do século passado, pois o uso residencial passa a ser visto como um importante mecanismo para “resgatar” esses espaços.

Portanto, a implementação de políticas que encorajem a produção de habitações sociais em centros históricos representa uma forma de ocupação permanente e mais relacionada à estratégia de reabilitar uma área que, comumente, se apresenta em estado de declínio e abandono, visando à dinamização. Nesse sentido, por que o uso residencial, em destaque o de interesse social, é amplamente defendido em centros históricos?

A ausência de uso habitacional nos centros históricos “significa criar núcleos sem vida cotidiana, sem comércio e serviços de caráter local, o que tende a

estudo ou lazer) em outra cidade, geralmente na sede metropolitana, originando os fluxos de deslocamento pendular.” (Ojima *et al*, 2010, p. 396)

gerar espaços que permanecem desertos durante boa parte do dia” (Bonduki, 2010, p. 318). Como consequência dessa ociosidade em parte do dia e nos finais de semana, esses espaços tendem a gerar receio ao serem frequentados fora do horário comercial, sobretudo devido à baixa sensação de segurança que ambientes desertos proporcionam.

Habitar um sítio histórico representa, além de fortalecer laços de permanência, a ocupação de um local que possui a infraestrutura ideal para receber esse uso quando comparado a outras áreas da cidade, pois trata-se de um espaço urbano consolidado e que concentra diversos usos e equipamentos urbanos essenciais para o cotidiano, como ressalta Maricato (2000).

É altamente interessante promover o uso residencial no centro. Além dos aspectos já apontados de vencer a ociosidade e o abandono, nas 24 horas do dia, as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia. São eles que permitem deslanchar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa de moradia no centro pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que se dirige às áreas ambientalmente mais frágeis e à periferia. (Maricato, 2000, p. 20)

Portanto, a integração de habitações sociais em centros históricos manifesta-se como estratégia fundamental para mitigar a lógica de segregação que moldou as cidades brasileiras por décadas. Ao garantir a permanência de populações de baixa renda nesses sítios, o direito à cidade é atendido de forma mais dinâmica e urbanisticamente sustentável. Contudo, a partir disso, outra questão que perpassa os espaços dotados de valor histórico reconhecido é ressaltada: a preservação do patrimônio edificado e habitado. A relação patrimonial que envolve a moradia em edifícios históricos é importante, mas complexa, pois evidencia a tensão entre a função social da propriedade⁵ e a função cultural do patrimônio.

2.1. Construção do ideário de preservação histórico-cultural e habitação

As políticas urbanas foram, principalmente ao longo do século XX, consolidando ideários fundamentais em relação à preservação do patrimônio

⁵ De acordo com a Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, a propriedade urbana não é um direito absoluto, mas condicionada ao interesse da coletividade e da cidade. Torna-se necessário o cumprimento da sua função social no que tange o seu uso e ocupação, de maneira a respeitar o ordenamento do tecido urbano, garantindo o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental em consonância com o plano diretor.

histórico-cultural e à realização de projetos voltados para a habitação social, à medida que o reconhecimento dessa conexão e interdependência no contexto de reabilitação dos centros históricos se tornava mais palpável.

Promover o uso habitacional em centros históricos envolve mais do que questões patrimoniais; trata-se de um complexo processo urbanístico que enfrenta dificuldades quanto à estabilização de políticas voltadas para essas áreas: um interesse público seletivo, investimentos que visam mais o lucro, interesse de capital e as tensões que rondam o direito à cidade. Portanto, garantir melhores condições estruturais de habitabilidade a um sítio dotado de valor histórico requer planejamento integrado, seja de cunho estrutural, urbano ou social.

Aliado a isso, a reabilitação dos centros históricos está diretamente ligada à patrimonialização do local, conectada aos meios e fins nos quais se desdobram as intervenções que visam ao caráter de preservação desse espaço. Caracteriza-se como um “centro” primordialmente histórico que deve ser valorizado e explorado cultural e economicamente por meio de suas potencialidades existentes de diversas naturezas, enquanto bens materiais e imateriais. Ademais, é importante destacar que essas áreas urbanas centrais já foram, originalmente, o espaço que correspondia à totalidade da “cidade” e, portanto, são as portadoras de referências culturais, sobretudo pelo fato de que os sítios sempre estiveram habitados, mesmo durante os períodos de desarticulação e abandono.

Resgatando conceitos apontados por Augé (2012), em diálogo com autores como Jean Starobinski e Jacques Le Goff, acerca da temporalidade que pode convergir na concepção de lugares (e não lugares), apresenta-se a influência da modernidade em espaços reconhecidamente antigos. Portanto, não há um descarte desses espaços, mas uma reafirmação de sua posição em segundo plano diante da modernidade relativa, preservando suas temporalidades de modo a se fixarem no espaço, mesmo que de maneira mais intermitente.

Para Augé (2012, p. 73) “se um lugar pode se definir como identitário, relacional e histórico, um espaço que não pode se definir nem como identitário, nem como relacional, nem como histórico, definirá um não lugar”; portanto, um lugar representa mais do que apenas um “local”, é um espaço que possui sentido dentro do contexto urbano, pois emana identidade, é parte das relações interpessoais e das

interações sociais orgânicas, além de representar a memória de quem o frequenta e o habita. Em contrapartida, um não lugar é definido como um espaço efêmero, transitório e impessoal.

Dessa forma, entende-se que a produção de não lugares, por vezes, é resultado do toque da modernidade (ou supermodernidade)⁶ nos espaços considerados mais tradicionais, detentores de valor histórico e que se desvinculam dos padrões defendidos pelas exigências, sobretudo, do mercado, sobrando-lhes a possibilidade de atender à categoria de lugar de resguardo quando comparados a áreas mais modernas, já construídas a partir de uma lógica capitalista contemporânea.

Acerca dessa relação, Lacroix (2020b, p. 287) aponta que a modernização é um fenômeno natural que as cidades experimentaram e reproduziram seus aspectos no seu espaço e em posteriores evoluções, entretanto, as que conservaram seus traçados originais, ou pelo menos parte deles, conseguiram o feito ao transformarem essas mesmas “áreas antigas em verdadeiros museus a céu aberto”.

Esse processo de museificação das cidades históricas é identificado como a cristalização do lugar, a imobilização e o entorpecimento do espaço urbano diante do seu valor histórico, no qual se destaca o potencial estado de desarticulação com o restante do tecido urbano, de caráter mais contemporâneo. Evidencia-se, portanto, a função do monumento nesse espaço é de ser salvaguardado materialmente e atrelada ao compromisso de “ser patrimônio”, mas ausente de sentido urbano. Dentro dessa lógica, “assim, os objetos são transformados em algo exótico e deles é retirada sua história, com vistas a que se tornem funcionais, o que se sustenta em uma lógica específica de memória coletiva”; promovendo o objetivo de “fascinar o espectador” que visita, mas não vivencia o espaço (Ruy; Almeida, 2020, p. 05).

Assim, os centros históricos passam a representar não somente a história e a identidade de determinada localidade, mas também um produto ou um itinerário, como aponta Augé (2012). Em consequência disso, o nome atribuído a um espaço pode impor memórias e significados. Frequentemente, essa atribuição pode trazer também uma qualidade negativa ao espaço, por se ausentar de suas peculiaridades

⁶ O conceito de supermodernidade enfatiza a ruptura com a modernidade, levada ao seu extremo em excessos de tempo, de espaço e de ego, aonde há substituição de relações mais profundas e orgânicas pelas mais efêmeras e superficiais. No contexto urbano, representa a transitoriedade sem conexão de fato com o entorno (Augé, 2012).

originais enquanto lugar para atender necessidades externas do mercado, como por exemplo, a massificação do turismo com o objetivo de lucrar diante do efêmero, sem muita preocupação com a população local que vivencia de fato o espaço. Portanto, o simples rito de passagem de um “centro urbano” para “centro histórico” pode trazer novos significados junto à sua nomenclatura, cooperando para a criação de “não lugares” nos “lugares” e tornando-os passagens, ou seja, itinerários, dentro do seu contexto urbano de centralidade.

A ressignificação conferida às formações tradicionais das cidades está intimamente ligada ao ato de valorizar o turismo e à ponderação de mercado nessas áreas no processo de patrimonialização, objetivando não apenas a sua preservação enquanto bem material, mas também a sua participação nas economias locais. Segundo Singer (1979), alguns desses meios são as atividades imobiliárias que acompanham os investimentos realizados na localidade desejada por meio de benfeitorias, como melhoramento de infraestrutura. A partir dessas intervenções e seus efeitos, os imóveis são precificados, além do fator localização, que é preponderante para tal quantificação. A descrição feita por Singer pode ser aplicada a diversos contextos urbanos, inclusive aos centros históricos.

Não por acaso, que as áreas classificadas como históricas estão, com frequência, no foco nas apostas de especulação devido ao seu valor de mercado vinculado ao entorno de características ímpares encontrado, quando comparadas aos padrões urbanos produzidos pela modernidade: concentração de atividades administrativas, comerciais e de lazer, associadas ao um tecido urbano com valor histórico e tradicional de grande apelo estético e cultural. Desse modo, os centros podem estar vinculados mais à mercantilização do que ao desejo genuíno de preservação, tornando-os produtos para um mercado disposto a investir, de maneira a transferir a pressão exercida por este aos diversos setores de ocupação presentes nesses espaços (Cruz, 2012).

Para a questão habitacional isso significa o surgimento de um problema conhecido: a gentrificação⁷. Portanto, esse fenômeno pode ser identificado a partir da

⁷ A gentrificação pode ser entendida como um processo amplo de transformação urbana que vai além de uma reformulação no bairro, tratando-se da ocupação de áreas urbanas periféricas ou degradadas, como acontece nos centros históricos, por interesses de mercado por classes sociais de maior poder aquisitivo, resultando na expulsão, seja ela direta ou indireta, dos moradores originais. Esse processo

articulação do mercado ao se concentrar em determinada localidade, como nos centros históricos, e desencadear o movimento de expulsão da população, muitas vezes remanescente nesses lugares em razão do significado de toda uma vida vinculada ao entorno, representando a concretização dos objetivos da especulação imobiliária, como defende Cruz (2012).

A patrimonialização de conjuntos arquitetônicos especialmente concentrados já foi responsável, outrossim, em diversos casos [...] pela expulsão (diga-se planejada) de populações locais cuja história, teoricamente, esses 'bens culturais' representam. [...] Além disso, revelam mais uma entre tantas contradições emanadas de tais ações relativas à proteção do 'patrimônio cultural': o cuidado com o patrimônio implica descuido ou descaso com as populações diretamente vinculadas a eles. (Cruz, 2012, p. 98)

Não obstante, Bonduki (2010) defende que, contíguo a esses processos agressivos de modernização de áreas históricas, estão e sempre estiveram sendo praticadas políticas urbanas que articulam o aprimoramento da segregação socioterritorial nesses ambientes.

Em decorrência do seu envelhecimento natural, da inadequação das edificações para os usos modernos e do surgimento de outras centralidades atraentes para os setores privilegiados da sociedade e para o mercado imobiliário, os tecidos urbanos mais antigos das principais cidades sofreram, ao longo do século XX, forte processo de deterioração física (Bonduki, 2010, p. 319).

O simbolismo da segregação de populações mais vulneráveis é visível em cenários urbanos como os centros históricos, representando assim a sociedade brasileira estritamente desigual, que reproduz internamente o padrão em que aceitar que populações mais pobres ocupem até mesmo áreas de proteção ambiental e áreas de risco, é melhor do que fazer parte de áreas consideradas valorizadas pelo mercado, como explicita Maricato (2015), ao discutir a disputa de localidades como o centro de São Paulo. Porém, considera-se essa lógica aplicável a todo contexto urbano do país, não sendo diferente com a cidade de São Luís.

Um fenômeno urbano comum em centros históricos, incluindo o ludovicense, é a contradição no reconhecimento e valorização da área: são espaços que passaram por longos períodos de "hiato" urbano, mergulhados em camadas de abandono para então, posteriormente, tornarem-se palco de intervenções agressivas

sendo uma parte visível da reestruturação do espaço urbano e da rediferenciação do espaço geográfico nas cidades (Smith, 2007). Em breve comparação com as políticas de reabilitação, que focam em melhorias para a consolidação das intervenções também através dos moradores, a gentrificação acaba sendo vista como uma "limpeza social" disfarçada de progresso.

que visam recuperar física e economicamente o local. Apesar da deterioração e desvalorização monetária dessas áreas, perante as problemáticas de segregação do espaço, o que acarreta em baixos valores de mercado pelo metro quadrado, não há interesse primário para investimento nessas localidades enquanto o poder público ainda não está voltado para a realização de projetos urbanos, o que acaba gerando um aspecto “marginal” no entorno. Como aponta Singer (1979, p. 07), “o preço mais reduzido do solo não atrai às zonas deterioradas investidores que poderiam renová-las, pois dificilmente camadas ricas ou de rendimento médio se disporiam a morar em bairros que adquiriram má fama”.

A expulsão, direta ou indireta, de populações vulneráveis de localidades que passam a ser valorizadas pelo mercado imobiliário, reflete um problema que está presente nas sociedades capitalistas de maneira geral, embora haja variação na aplicação dessa prática a centros históricos que são reabilitados para sediar novos interesses e práticas urbanas. Portanto, para que haja o movimento de valorização de um espaço é preciso que seja criada, a princípio, uma desvalorização inicial desse ambiente em questão. Esse processo é caracterizado como um fenômeno capitalista em sua essência, como destacado por David Harvey em sua análise sobre a renovação programada de centros americanos, mas que se aplica a contextos urbanos globalizados no geral (Maricato, 2015).

Além disso, segundo Lefebvre (2013), o espaço está associado às forças produtivas que regem a sociedade capitalista, na qual se estabelecem trocas culturais, econômicas, além de relações de valor de uso e de troca. Esses fatores são percebidos também nos centros históricos que são, primeiramente, espaços urbanos que passam a ser categorizados por essa mesma lógica econômica. Nesse sentido, as políticas patrimoniais possuem o compromisso de tentar equilibrar o mercado e a função social atribuída aos centros históricos, de forma a promover espaços que possam preservar, incluir e movimentar a economia paralelamente, sedimentando ideias difundidas essencialmente pelas cartas patrimoniais.

A pauta da conservação de bens de valor histórico e cultural se materializa nessas cartas, que são recomendações listadas geradas a partir de discussões realizadas em conferências internacionais. O objetivo desses encontros concentra-se na elaboração de diretrizes para preservar e conservar, de maneira mais

uniformizada, os monumentos históricos em suas singularidades e por meio de diversas vertentes. A Carta de Atenas (1931) foi a primeira a ser elaborada, surgiu em um período entre guerras e em um contexto de avanço da industrialização e do urbanismo moderno e, diante disso, sedimentou-se na busca pela preservação do patrimônio em meio à valorização das tecnologias e a um cenário de reconstrução.

Acerca da contribuição para a questão habitacional em centros históricos, as cartas que se destacam no âmbito das práticas de reabilitação e de incentivo a esse uso são: a Carta de Veneza (1964), as Normas de Quito (1967), a Resolução de São Domingos (1974), a Declaração de Amsterdã (1975), a Recomendação de Nairóbi (1976), a Carta de Lisboa (1995) e a Declaração de Sofia (1996).

Quadro 02 – Cartas patrimoniais, contextos e as principais contribuições para a questão habitacional.

Documento	Entes da elaboração	Contexto Histórico	Circunstância de Elaboração	Contribuição para a questão habitacional
Carta de Veneza (1964)	II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos Aprovada pelo ICOMOS (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios)	Pós-Segunda Guerra Necessidade de recompor o patrimônio destruído e criar princípios universais após a Carta de Atenas (1931)	Veneza, Itália Durante o congresso que levou à criação do ICOMOS, enquanto órgão consultor da UNESCO	Estabelece que a conservação é favorecida por uma "função útil à sociedade" (Art. 5º) e reforça o uso habitacional como forma de preservação, desde que não altere a disposição/decoração do edifício Se tornou base para os documentos seguintes
Normas de Quito (1967)	Organização dos Estados Americanos (OEA) em reunião com especialistas em conservação	Pressão do desenvolvimento econômico e aceleração do crescimento urbano Buscou aliar a preservação ao desenvolvimento econômico	Quito, Equador Reunião para integrar a conservação do patrimônio aos planos de desenvolvimento econômico	Define o patrimônio como recurso econômico e o vincula ao turismo com o objetivo de gerar receita, o que pode financiar a conservação, incluindo também a reabilitação para cumprir a função de habitação

Resolução de São Domingos (1974)	OEA e Governo Dominicano I Seminário Interamericano sobre o Patrimônio Monumental	Crise dos centros históricos na América Latina Degradação física, abandono e expulsão da população, gerando a necessidade pela busca de diretrizes mais práticas	São Domingos, República Dominicana Foi o primeiro seminário interamericano voltado para a discussão de experiências práticas de conservação	Declara que a preservação dos centros históricos é um compromisso a nível social, defendendo a permanência dos habitantes e de melhorias para a estrutura social já existente
Declaração de Amsterdã (1975)	Congresso do Patrimônio Arquitetônico Europeu junto ao Conselho da Europa	Comemoração do Ano Europeu do Patrimônio Arquitetônico Preocupação com a destruição do patrimônio perante a renovação urbana e a consequente expulsão da população	Amsterdã, Países Baixos Congresso que coroou o ano temático, focando na consolidação do conceito de conservação integrada	Foca na justiça social e defende que a reabilitação deve ser feita sem modificar intensamente a composição social Defende que todas as camadas da sociedade devem se beneficiar das intervenções e é um alerta contra a gentrificação
Recomendação de Nairóbi (1976)	UNESCO e Estados-Membros	Período de urbanização acelerada e modernização que ameaçava descaracterizar centros históricos e expulsar moradores tradicionais	Nairobi, Quênia 19ª Sessão da Conferência Geral da UNESCO	Defende a manutenção dos moradores tradicionais Propõe que fundos de habitação social sejam usados na reabilitação de edifícios antigos, além de sugerir auxílio financeiro para obras de restauração para inquilinos e proprietários de baixa renda

Carta de Lisboa (1995)	Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana junto a profissionais do Brasil e Portugal	Crise urbana e busca por estratégias comuns entre países de língua portuguesa, além da necessidade de definir conceitos práticos para a reabilitação	Lisboa, Portugal Produto de reflexões iniciadas em Lisboa (1993) e Rio de Janeiro (1994)	Define a reabilitação urbana como estratégia para requalificar a cidade existente, valorizando potencialidades sociais e melhorando a qualidade de vida das populações residentes
Declaração de Sofia (1996)	Aprovada pelo ICOMOS durante a XI Assembleia Geral	Fim da Guerra Fria e globalização em alta Maior consciência da diversidade cultural e dos riscos do turismo de massa para a autenticidade do patrimônio	Sofia, Bulgária Reafirmação e atualização de princípios diante de novos desafios globais	Enfatiza a relação entre o patrimônio e a comunidade que o herdou A habitação é vista como parte da estrutura social da cidade, essencial para a qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável

Fonte: Elaborada pela autora (2026).

A partir disso, percebe-se que há uma evolução dos tratados acerca de como o patrimônio é recepcionado diante de um contexto habitacional que se manteve resiliente, mesmo diante de cenários de abandono, evidenciando que este não é um panorama exclusivo das cidades brasileiras, tampouco do Centro Histórico de São Luís. Nota-se, dessa maneira, que as cartas patrimoniais citadas traçam uma evolução das teorias aplicadas à preservação dos centros, a qual parte da valorização do monumento, passa pela influência do território e economia, presença de política social e habitacional, até chegar ao conceito de gestão urbana integrada na importância da dimensão comunitária e sustentável.

Outro ponto de destaque acerca das cartas patrimoniais está relacionado com o contexto e os atores (Quadro 03) envolvidos elaboração das mesmas, influenciando técnica e politicamente nos desdobramentos resultantes dos encontros em que as discussões para a elaboração das cartas foram firmadas. Destaca-se a articulação entre esses agentes, revelando uma evolução no pensamento preservacionista, que migrou de uma visão majoritariamente técnica e eurocêntrica para uma abordagem social e multidisciplinar. Figuras como Raymond Lemaire e

Piero Gazzola estabeleceram, desde a Carta de Veneza, o rigor metodológico da restauração, enquanto nomes como Graziano Gasparini e Roberto Pane adaptaram esses conceitos à realidade latino-americana, destacando a valorização econômica e urbana nesses cenários. Portanto, um dos pontos de maior importância da contribuição das cartas reside na transição do "monumento isolado" para a "cidade viva", destacando-se a criação da conservação integrada e a defesa mais explícita do direito à habitação e da função social da propriedade, essenciais para a consolidação da reabilitação de centros históricos.

Quadro 03 – Principais atores na elaboração das cartas patrimoniais analisadas.

Documento	Atores principais na elaboração
Carta de Veneza (1964)	Piero Gazzola - Inspetor Central de Monumentos (Itália); Presidente do Congresso; foi o grande articulador político e institucional do encontro.
	Raymond Lemaire - Professor na Universidade de Louvain (Bélgica); Relator e redator principal; considerado o "pai" do texto final.
	Roberto Pane - Universidade de Nápoles (Itália); Defensor da vertente do Restauro Crítico, influenciando a estética e a integridade da obra.
	Paul Philippot - Diretor do Centro Internacional de Estudos para a Conservação e Restauro de Bens Culturais (ICROM); participação na fundamentação teórica sobre a "unidade metodológica" da restauração.
	Guglielmo De Angelis d'Ossat - Diretor Geral de Antiguidades e Belas Artes (Itália); contribuiu com a visão de gestão pública e normativa.
	Jean Merlet - Inspetor Geral de Monumentos Históricos (França); representou a tradição técnica e institucional francesa.
	Gertrud Tripp - Órgão Federal de Monumentos (Áustria); uma das vozes técnicas centrais da Europa Central.
Normas de Quito (1967)	Guillermo de Zéndegui - OEA (Secretaria Técnica); Secretário Técnico da reunião e principal articulador da OEA.
	Renato Soeiro - IPHAN (Brasil); representante brasileiro e diretor do IPHAN.
	Graziano Gasparini - Venezuela; arquiteto e historiador, figura central na teoria da restauração.
	Charles E. Peterson - Estados Unidos; especialista em arquitetura histórica.
	Carlos Manuel Larrea - Equador; historiador e diplomata equatoriano.
	José María Vargas - Equador; frei e historiador da arte colonial.
	Luis Ortiz de Zevallos - Peru; arquiteto e urbanista.
Resolução de São Domingos (1974)	Francisco de la Maza - México; historiador da arte e pesquisador.
	Roberto Pane - Universidade de Nápoles (Itália); Convidado especial da OEA.
	Graziano Gasparini - Venezuela; atuou como um dos principais articuladores técnicos, defendendo a integração do patrimônio ao planejamento urbano.
	Christopher Tunnard - Universidade de Yale (EUA); especialista em urbanismo e paisagismo, trouxe a visão sobre o "sentido do lugar" e conjuntos urbanos.
	Manuel del Monte Urraca - Direção de Patrimônio Cultural (Rep. Dominicana); anfitrião, focado na prática da reabilitação de centros históricos.
	Eugenio Pérez Montás - República Dominicana; arquiteto fundamental na recuperação da Zona Colonial de Santo Domingo.
	Carlos Flores Marini - México; arquiteto e restaurador, figura chave na preservação mexicana e na defesa do patrimônio colonial.
	Lord Duncan-Sandys - Europa/Reino Unido; presidente do Congresso e figura política central que impulsionou o movimento em toda a Europa.

Declaração de Amsterdã (1975)	Conselho da Europa (Comitê de Ministros) ; instituição promotora que deu o peso jurídico e político ao documento.
	Raymond Lemaire - Bélgica/ICOMOS Internacional; embora tenha sido o pai da Carta de Veneza, sua influência técnica na definição de "conservação integrada" em Amsterdã foi decisiva.
	Cornelis van Traa - Holanda; urbanista; um dos principais articuladores locais, representando a experiência holandesa de planejamento urbano.
Recomendação de Nairóbi (1976)	Amadou-Mahtar M'Bow ; Diretor-Geral da UNESCO; coordenou a apresentação e a tramitação política da recomendação junto aos Estados-membros.
	Hiroshi Daifuku ; Chefe da Divisão de Patrimônio Cultural (UNESCO); principal arquiteto técnico das políticas de preservação da UNESCO nos anos 70.
	Raymond Lemaire ; ICOMOS/Bélgica; sua teoria sobre "Conservação Integrada" (vinda de Amsterdã 1975) foi a base técnica do texto.
Carta de Lisboa (1995)	Direção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) ; Portugal; órgão organizador e promotor do seminário e que sistematizou o texto final.
	João de Almeida Ferrão ; Geógrafo e então Diretor-Geral da DGEMN; foi o articulador institucional da carta.
	Nuno Portas ; Arquiteto e urbanista (ex-Ministro de Portugal); sua influência teórica sobre o "projeto urbano" é a base da carta.
	Manuel Salgado ; Arquiteto de destaque na reabilitação de Lisboa, participou ativamente dos debates técnicos.
	Fundação Calouste Gulbenkian ; Instituição apoiadora que sediou discussões e fomentou a participação de intelectuais.
Declaração de Sofia (1996)	Roland Silva - Sri Lanka; Presidente do ICOMOS Internacional; coordenou a Assembleia e a validação diplomática do documento.
	Jean-Louis Luxen - Bélgica; Secretário-Geral do ICOMOS; principal articulador administrativo e técnico da redação final.
	Todor Kretev - Bulgária; ICOMOS; arquiteto búlgaro, anfitrião e figura chave na organização dos temas locais aplicados ao global.
	Comitê de Cidades e Aldeias Históricas (CIVVIH) do ICOMOS forneceu a base técnica para os artigos.

Fonte: Adaptada pela autora (2026).

Em linhas gerais, as cartas patrimoniais desempenham um importante papel na sinalização e consolidação de políticas voltadas à reabilitação de áreas históricas. Suas contribuições oferecem fundamentação teórico-crítica, fruto das discussões e análises que culminam em suas publicações, e que se faz necessária para nortear tomadas de decisão a nível estratégico, visando intervenções que atuem para além de práticas estéticas, mas como atos de preservação da memória de um espaço (Farah; Merlin, 2020).

Como mencionado, esses documentos foram evoluindo e aprofundando a discussão acerca dos sítios históricos a partir de diversas frentes, desde a compreensão de valores atribuídos a esses monumentos até a expansão do conceito de patrimônio, que se desprende das convenções de cunho físico e tradicionalista

para uma compreensão ampla do seu papel social, conectando assim o patrimônio edificado a políticas sociais e econômicas, passando a olhar para esses espaços enquanto organismos vivos e dinâmicos, como destaca Inoue (2018).

A partir da década de 1960, a tendência internacional foi o alargamento do conceito do patrimônio, abrangendo não somente o entorno do edifício a ser preservado, como todo o contexto urbano, inclusive largas porções do território, mesclando-se a paisagem natural a seus aspectos culturais. [...] Outra questão que contribui para o alargamento do conceito de patrimônio é o conceito de memória: as memórias não são mais nacionais, podem ser coletivas ou individuais, de pequenos grupos, o que contribui para o surgimento dos chamados “novos patrimônios”. O domínio patrimonial não é mais feito por edifícios individuais, mas por bens imateriais, conjuntos urbanos e até cidades inteiras e, atualmente, grandes porções do território sob o nome paisagens culturais. (Inoue, 2018, p. 272-273)

A questão da habitação social está profundamente conectada à reabilitação de centros históricos e diversas cartas ressaltam isso devido à relação de dependência desses espaços com uma vida cotidiana permanente, que tende a minimizar os efeitos do frequente “estado de museu” e de “itinerário” turístico e comercial nessas localidades (Augé, 2012; Inoue, 2018). Habitar espaços históricos é uma prática que confere benefícios a curto, médio e longo prazos para o patrimônio, seja em âmbito material ou imaterial, além de ser reconhecida e defendida pelas cartas patrimoniais como um meio importante para a consolidação das intervenções de reabilitação.

Em São Luís, as propostas elaboradas e executadas desde o final da década de 1970, período em que os primeiros planos voltados à recuperação do patrimônio se materializaram no Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (1979-2006), refletem as recomendações que foram discutidas e atribuídas às cartas patrimoniais. A influência das cartas se estende aos demais programas e intervenções desenvolvidos no Centro Histórico ludovicense incluídos no recorte estudado pela pesquisa. Destaca-se que esses programas estão incluídos na análise realizada no Capítulo 3 da dissertação, que aprofunda as políticas de preservação planejadas entre os anos de 1979 a 2021 pelo poder público, ressaltando em suas diretrizes e projetos a essência das contribuições assimiladas.

Dentre esses conceitos, a conservação integrada apresentada na Declaração de Amsterdã (1975) é fundamentada como ponto de partida para as políticas desenvolvidas na capital maranhense, transitando entre a ideia de preservar os monumentos históricos e de proteger a função social do patrimônio, o que abriu

novos caminhos para discussão e planejamento baseados nas demais cartas (Quadro 04).

Quadro 04 – Cartas patrimoniais e suas contribuições para a questão habitacional no Centro Histórico de São Luís.

Programas	Contexto no Centro Histórico de São Luís	Relação com as cartas patrimoniais
PPRCHSL (1979-2006)	Focado inicialmente na recuperação física do acervo arquitetônico, mas também trazendo a preocupação social em suas diretrizes	Carta de Veneza: preservação do monumento Declaração de Amsterdã e Recomendação de Nairóbi: conservação integrada nas 4ª e 5ª etapas, nas quais a habitação social foi mais explorada Resolução de São Domingos: foco em viabilizar a função social da área como maneira de garantir a permanência de habitantes
PRSH (2000-2003)	Parceria entre Caixa, IPHAN e Governo Francês. Realizou estudos de viabilidade para habitação no Desterro, embora não tenha sido completamente efetivo	Resolução de São Domingos e Carta de Lisboa: focar na operacionalização da moradia (como através de financiamentos) e na cooperação técnica internacional para reabilitação
Revitalização do Centro Histórico de São Luís (2003-2021)	Gerenciado pela FUMPH, executou projetos urbanos, além dos habitacionais, como na Rua Humberto de Campos, 107 e Rua da Palma, 195	Recomendação de Nairóbi e Carta de Lisboa: execução prática de unidades habitacionais multifamiliares para manter a população na área (apesar de que a prática tenha sido burocrática e considerada insuficiente em questão de números de reabilitações)
Nosso Centro (2019-2021)	Foco em turismo, infraestrutura e parcerias público-privadas, como o "Adote um Casarão"	Normas de Quito: valorização econômica do centro histórico (divisão da área em polos de atuação econômica) Recomendação de Nairóbi e Declaração de Sofia: enfatiza a "herança" da população que permaneceu, onde destaca-se as iniciativas que focaram em oferecer investimentos para melhoria física das edificações (Cheque Minha Casa) e também a oferta de "adotar" edificações para reabilitação de uso por meio de parcerias (Adote um Casarão), embora tenha sido criticado por riscos de gentrificação e "museificação" pela valorização do papel turístico da área em paralelo

Fonte: Elaborada pela autora (2026).

Os panoramas dos programas citados são aprofundados no capítulo seguinte, mas é válido adiantar que, embora tais ações tenham se apropriado do discurso das cartas patrimoniais, a efetivação de políticas voltadas à habitação social foi e ainda é limitada diante da demanda para esse uso. Esse cenário destaca assim o distanciamento entre a teoria das cartas, sobretudo no que diz respeito ao conceito de conservação integrada, e a prática patrimonial.

Para Inoue (2018), uma reabilitação urbana orientada pelas cartas oferece embasamento na tomada de decisões, buscando sobretudo a polifuncionalidade desse espaço. Dessa forma, abriga-se assim o cotidiano de permanência e efemeridade de uma sociedade cada vez mais plural, pois a preservação só é efetiva quando apropriada por essa população. A finalidade da preservação patrimonial não é a conservação do objeto em si, mas sim de seu significado para a posteridade, garantindo que o patrimônio atue como um suporte para o desenvolvimento sustentável e o fortalecimento dos vínculos sociais. Estes últimos podem ser concretizados por meio de um maior reconhecimento e valorização de ações afirmativas para a habitação social em centros históricos (Farah; Merlin, 2020).

2.2. Reabilitação de áreas centrais e contexto habitacional: experiências a nível internacional e nacional

Os centros históricos são espaços diversos e constituídos por variantes urbanas próprias, produtos da influência da construção social manifestada ao longo do tempo na formação de seu tecido e da identidade que este emana. Nesse processo, a população que habita e resiste, mesmo diante das adversidades enfrentadas em eventuais cenários de abandono, é parte vital para a preservação. Contudo, é a partir desse contexto de degradação que surge a urgência para recuperação dos danos físicos ao patrimônio (urbanos ou arquitetônicos) demandando a apresentação de soluções que transitem entre conceitos de revitalização e reabilitação, urbana e patrimonial.

A distinção conceitual entre revitalização e reabilitação urbana evidencia-se no território sobre o qual se intervém, revelando abordagens políticas distintas contidas nas nuances das diretrizes estabelecidas para intervir em determinado espaço, entendido como um centro histórico diante do contexto apresentado. Dessa

forma, o conceito de revitalização é frequentemente associado a intervenções que privilegiam o caráter mercadológico, partindo da falsa ideia de que a área selecionada estaria “morta”, sinaliza, implicitamente, a sugestão de um vazio urbano e justificando a introdução de novas dinâmicas de mercado para “valorização” de um local que, na maioria dos casos, resultam na expulsão de populações mais vulneráveis.

Por outro lado, o conceito de reabilitação urbana denota uma ação técnica mais voltada aos impactos sociais das intervenções e que reconhece a vida preexistente, focando na recuperação física (urbana e arquitetônica) e em melhorias na infraestrutura local, de forma a prezar pela permanência dos moradores remanescentes como parte dos planos para concretização dos ideais da reabilitação. Sendo assim, a determinação dessa essência em projetos de intervenção urbana em centros históricos colabora com a recusa da lógica da “museificação”, que reduz o patrimônio a um mero itinerário turístico, e reafirma esses espaços como organismos vivos, cujo valor reside, primordialmente, na sua capacidade de cumprir sua função social como lugar de vivências e morada (Bonduki, 2010; Souza, 2011).

Além disso, um sítio urbano, diante de um contexto de proteção patrimonial, é comumente vinculado a um status de “nova narrativa”, como produto direto das relações e intervenções para a preservação de seu acervo. Esse status se reflete nas políticas urbanas desenvolvidas nesses espaços, principalmente por meio da influência que iniciativas privadas exercem no poder público e na sua tomada de decisões. Estas comumente guiadas pela capacidade de atração de investimentos para um amplo processo de reformulação, do espaço, dos usos e das atividades, além da recepção desse “produto” gerado enquanto local voltado para a cultura, como ressalta Souza (2011).

Portanto, as políticas de reabilitação de centros históricos, quando pautadas diante do eixo habitacional, se deparam com o dilema que cerca os projetos de intervenção realizados em zonas patrimoniais: como conciliar os ideais de preservação e políticas de promoção habitacional? Destaca-se de antemão que a solução para essa questão é complexa, uma vez que cada localidade tem suas particularidades e desafios, contudo, ela pode ser iluminada a partir da análise de modelos já desenvolvidos e praticados em múltiplos contextos.

Portanto, analisar o contexto habitacional em planos de reabilitação urbana de áreas centrais, examinando criticamente experiências consolidadas ou não totalmente concluídas, destaca-se como um passo decisivo para fundamentar estratégias que vão além da recuperação estética do patrimônio. A inclusão efetiva da habitação social nos planos urbanos não é apenas uma diretriz opcional, mas um dos pilares que sustentam a autenticidade e a resiliência dos centros históricos, alinhando o propósito da reabilitação à função social da propriedade e o direito à cidade (Maricato, 2000). Por muito tempo as políticas que direcionaram a reabilitação de centros históricos na Europa foram modelo para as intervenções urbanas realizadas em diversas cidades no Brasil. O desafio central dessas iniciativas reside em além de converter edifícios históricos, muitas vezes em estado de degradação, em habitações sociais que atendam aos padrões modernos de habitabilidade sem descaracterizar a morfologia histórica de seu patrimônio.

Neste cenário, a cidade de Bolonha, na Itália, emerge como um estudo de caso fundamental para a contextualização das políticas de reabilitação em nível internacional. Bolonha, cuja origem remonta a 189 a.C. enquanto colônia do Império Romano, tornou-se, desde então, uma das maiores e mais importantes cidades da Itália desde então, consolidando seu tecido urbano na Idade Média entre suas muralhas, pórticos e igrejas (Benevolo, 2019).

Figura 02 – Mapa do centro histórico de Bolonha no século XIX, apresentando um denso tecido urbano que reúne os traçados romano e medieval, que consolidaram a cidade amuralhada.



Fonte: Benevolo (2019, p. 397).

Entende-se que as políticas de reabilitação adotadas no centro histórico de Bolonha, entre as décadas de 1960 e 1970, consolidaram um modelo de reabilitação que rompeu com a restauração puramente conservadora e direcionada, relacionando-a com a teoria da Conservação Integrada⁸, que demanda a integralização de diversos aspectos para a consolidação de uma reabilitação mais efetiva e benéfica aos seus residentes. Dessa forma, a política urbana adotada em Bolonha passou a considerar o conjunto patrimonial não como um objeto isolado, mas como uma estrutura viva e indissociável de sua dinâmica social (Silva; Lapa, 2019). Nesse sentido, destaca-se que a vitalidade do centro histórico depende diretamente do direito das classes populares de nele habitarem, visto que a conservação da escala social nesses espaços é parte primordial para a conservação do patrimônio (Cervellati; Scannavini, 1976; Silva; Lapa, 2019).

O processo de consolidação da habitação social nesse cenário foi impulsionado pela transição de uma lógica expansionista (presente no Plano Diretor de 1955 de Bolonha) para uma estratégia de recuperação do núcleo antigo, formalizada no *Piano per il Centro Storico* (1969) e no *Piano di Edilizia Economica e Popolare - PEEP Centro Storico* (1971-1972), como um mecanismo de reformulação da cidade antiga, “vista não apenas como inadequada às funções modernas, como também incapaz de absorver a demanda crescente por moradia digna e de qualidade” (Silva; Lapa, 2019, p. 05). O objetivo central era combater a especulação imobiliária e o êxodo das populações mais vulneráveis, como operários, artesãos e núcleos familiares estabelecidos, garantindo a habitação como um serviço público (Cervellati; Scannavini, 1976).

Para viabilizar essa permanência, o poder público utilizou-se de instrumentos como a expropriação de imóveis degradados e a celebração de “convênios” com proprietários. Por meio desses acordos, o financiamento público para a renovação era condicionado ao cumprimento de aluguéis sociais e termos de uso, definidos pela prefeitura de Bolonha (Cervellati; Scannavini, 1976). Atrelada a isso, a articulação técnica para a habitação social baseou-se em uma rigorosa investigação

⁸ A Conservação Integrada (C.I.), é definida de maneira ampla e profunda por Andrès (2006, p. 19) como um conceito que traz “[...] a ideia de salvaguardar e preservar sob uma visão ou abordagem integral [...]. Também significa uma abordagem na busca do reconhecimento da universalidade do que se pretende conservar: reconhecer a origem, a forma e o sentido na evolução do tempo”.

acadêmica da morfologia e da tipologia arquitetônica dos imóveis disponíveis para a reabilitação.

A metodologia desta “reconquista social da cidade” baseava-se numa exaustiva pesquisa sobre os aspectos histórico-morfológicos do ambiente construído, assim como das características sociais, culturais e produtivas de seus habitantes, seguida da identificação de quatro elementos: a) os grandes monumentos arquitetônicos de utilidade pública e cultural; b) os edifícios que possuíam pátios internos abertos com algum significado particular; c) os edifícios residenciais assemelhados às moradias operárias dos séculos XV e XVIII; d) os edifícios privados de estrutura tradicional. Mesmo nos bairros distantes do centro histórico, a orientação predominante era a busca de vinculação entre o tecido pré-existente e a configuração de novas propostas, sob a primazia do primeiro. (Compans, 2004)

Essa metodologia norteou os projetos de reabilitação a partir da restauração e reconstrução da tipologia, havendo a preferência por manter ao máximo as características construtivas, adaptando o interior dos imóveis para atender aos padrões modernos de higiene e ventilação, sem necessariamente descaracterizar totalmente a tipologia, permitindo uma alta adaptabilidade nesse processo. Assim, os projetos destinados à moradia poderiam ser adaptados para diferentes usuários, como a recepção de famílias maiores, estudantes, casais, entre outros (Silva; Lapa, 2019).

Além disso, outro ponto de destaque no plano de Bolonha foi a consolidação dos usos no centro histórico, planejada para restaurar a funcionalidade do espaço própria da cidade antiga através de ações como a descentralização das funções administrativas e de outros negócios que eram considerados incompatíveis para áreas periféricas. Ressalta-se que o modelo de reabilitação adotado priorizou a valorização do uso misto na área central, preservando assim a tipologia que contemplava espaços para o comércio nos andares térreos e residências nos pavimentos superiores, dando continuidade à tradição socioeconômica local. Ademais, o plano desenvolvido em Bolonha previu, dentro das diretrizes de conservação almejadas, a dotação de padrões de equipamentos de uso público como creches, escolas e centros culturais, que deveriam estar integrados dentro dos próprios quarteirões históricos, assegurando que o centro oferecesse uma qualidade de vida equivalente ou superior às demais áreas da cidade (Silva; Lapa, 2019).

Portanto, o modelo de reabilitação adotado no centro histórico de Bolonha é considerado como referência, pois consolidou a Conservação Integrada no seu sítio, tratando o patrimônio não como um monumento isolado, mas como um organismo vivo onde a preservação física do espaço é indissociável da preservação social. Os

impactos desse plano são vistos através de um centro vibrante e de prevalente uso misto, mesmo que o plano tenha enfrentado, na década de 1970, limitações financeiras para efetivação de alguns projetos de reforma urbana subsidiados. A partir do objetivo de garantir o direito à cidade, além do direito à habitação para as classes populares, foi amplamente disseminado no campo metodológico e efetivado no tecido urbano, transformando assim a cidade de Bolonha em um lugar de “peregrinação” para urbanistas ao consolidar a visão do centro histórico como um serviço público e espaço diverso com políticas públicas atuais voltadas, principalmente, para a habitação social por meio de aluguéis sociais (Silva; Lapa, 2019).

No campo habitacional, as experiências europeias embasaram os estados brasileiros na implementação de diretrizes legais que fossem capazes de normatizar as relações entre inquilinos e proprietários e as questões ligadas à propriedade, além das práticas projetuais para reabilitação dos imóveis. Pretendia-se reduzir os custos das residências populares e a ação da especulação imobiliária e das vantagens obtidas pelos rentistas, que favoreciam os proprietários que controlavam o mercado sob lógica da segregação ao acesso a esses espaços (Rubin; Bolfe, 2014, p. 206).

Esse modelo de reabilitação influenciou diretamente as políticas nacionais, estabelecendo uma relação estreita com programas desenvolvidos inclusive em São Luís⁹. Assim como em Bolonha, as intervenções em São Luís buscaram aliar a recuperação física de parte do acervo arquitetônico à reabilitação socioeconômica, conduzindo as perspectivas sociais e respeitando a identidade da comunidade local. Sendo assim, ambas as experiências compartilharam, desde a concepção dos planejamentos, o desafio de integrar o patrimônio à dinâmica urbana contemporânea, buscando estratégias que evitassem a gentrificação e promovessem a reabilitação urbana sustentável (Schicchi, 2012).

Em nível nacional ressalta-se a experiência em Salvador, capital do Estado da Bahia, onde as políticas de reabilitação elaboradas para o Centro Histórico surgiram como resposta ao processo de abandono e degradação física que a área enfrentou na segunda metade do século XX, decorrente da reestruturação produtiva da cidade, além da criação de novas centralidades urbanas, situação muito similar ao

⁹ Especialmente por meio do Programa Monumenta e de seminários de cooperação internacional como o Ateliê SIRCHAL, desenvolvido durante o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH).

ocorrido no Centro Histórico de São Luís (Mourad, 2011). Após o reconhecimento do Centro Histórico de Salvador como Patrimônio da Humanidade pela UNESCO em 1985, o poder público buscou reverter esse estado de degradação com projetos iniciais, como a proposta da arquiteta Lina Bo Bardi para a Ladeira da Misericórdia (1986-1989), propondo a recuperação de casarões para uso residencial da população de baixa renda e com atividades comerciais no térreo das edificações (Nobre, 2005 *apud* Mourad, 2011).

Figura 03 – Largo do Cruzeiro de São Francisco, localizado no “coração” do Centro Histórico de Salvador (BA), em meios às dinâmicas de turismo e mercado locais.



Fonte: Fotografia feita pela autora (2024).

Mourad (2011) destaca que a partir de 1992, houve uma reorientação dos planos de recuperação do Centro, sob a gestão do governo estadual, que então optou por investir mais e assim implementou o Programa de Recuperação do Centro Histórico inspirado em modelos internacionais de renovação urbana. O programa foi executado em etapas e priorizou intervenções mais superficiais voltadas ao turismo e ao consumo cultural, o que gerou ações autoritárias e excludentes que resultaram em uma consequente expulsão sistemática de inúmeros moradores tradicionais, gentrificando a área.

As primeiras intervenções comandadas pelo Governo do Estado da Bahia promoveram a desapropriação dos imóveis e indenização aos proprietários. A maior parte da população residente em habitações precárias e em cortiços em condições irregulares de sublocação, não foram inseridas no projeto. Isto porque, as intervenções deste período privilegiaram o despovoamento, particularmente da população mais pobre e vulnerável. O projeto de requalificação transformou o Pelourinho, uma antiga região residencial para a baixa renda, ainda que em condições precárias, numa área estritamente

voltada para o comércio e os serviços. Neste sentido, as atividades voltadas ao turismo as lojas de artesanato, souvenirs, jóias, restaurantes e bares de alto padrão, além de meios de hospedagem como os albergues puderam se consolidar na região. (Mourad, 2011, p. 07-08)

A autora destaca ainda que a contribuição efetiva para a habitação social nesse processo só começou a ganhar corpo com a implantação da 7ª Etapa do Programa de Recuperação, a partir de 1999 e consolidada em 2002, sobretudo sob a influência de novas exigências do governo federal e do Programa Monumenta¹⁰. Essa etapa planejou a reintrodução da função residencial em larga escala nesse Centro fragilizado pelo mercado formado, porém, o projeto original ainda mantinha traços excludentes por estar visando atrair servidores públicos estaduais por meio do Programa Habitacional do Servidor Público (PROHABIT), o que motivou uma forte resistência da população remanescente local (Andrade Júnior, 2015).

Nesse contexto, a mobilização da Associação de Moradores e Amigos do Centro Histórico (AMACH) foi decisiva para a luta das habitações sociais no Centro de Salvador através da denúncia de violações ao direito à moradia e acionando o Ministério Público Estadual. Esse episódio ressaltou o poder da participação popular na tomada de decisões do Poder Públicos resultando na assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) em 2005, que garantiu a permanência de 103 famílias na área e a criação do Programa de Habitação de Interesse Social (PHIS), transformando a 7ª Etapa na maior intervenção de interesse social em edifícios de valor patrimonial no país na época (Bonduki, 2010; Andrade Júnior, 2015).

O período em que houve maior priorização de políticas habitacionais sociais no programa soteropolitano foi quase paralelo às ações desenvolvidas para a questão habitacional em São Luís. No cenário ludovicense, a execução dos projetos residenciais se concentrou principalmente na 5ª Etapa do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís, entre 1995 e 2002, e é reconhecido como o maior projeto já realizado voltado para a reabilitação de edifícios para o uso residencial (ou misto) (Andrès, 2006). Entretanto, diferentemente do que ocorreu em Salvador, os projetos voltados para a habitação social desse programa em São Luís foram direcionados, em sua maioria, para os servidores públicos estaduais que

¹⁰ Criado pelo Governo Federal e financiado com recursos do BID, o Programa Monumenta foi criado com o objetivo de reabilitar áreas tombadas pelo IPHAN, através da restauração de imóveis, da formação de equipes especializadas para restauros, promoção da educação patrimonial e atualização de legislação patrimonial e atuou entre o final da década de 1990 e meados de 2010 (Brasil, 2005).

estivessem no perfil determinado, que se enquadrava em funcionário com uma renda pouco expressiva, como detalhado em capítulos posteriores. Na capital maranhense não houve, no mesmo período, maior atenção às habitações para famílias remanescentes e de baixa renda, somando-se apenas um empreendimento reabilitado para este perfil, o Projeto Piloto¹¹.

Por conseguinte, as ações realizadas no Centro Histórico de Salvador progrediram na tentativa de conciliar a preservação do patrimônio com a inclusão social e o direito à cidade. Foi a partir de 2007 que foram criados o Escritório de Referência do Centro Antigo (ERCAS) e o Plano de Reabilitação Participativo do Centro Antigo de Salvador, em 2010, que culminou na ampliação da área de intervenção para além do perímetro tombado, nos arredores do Pelourinho, abrangendo então bairros como Saúde, Santo Antônio Além do Carmo e Liberdade (Andrade Júnior, 2015). O autor assinala que, entre os desdobramentos recentes, destacam-se projetos como o da Vila Nova Esperança, no qual a reabilitação de casarões para habitação social foi planejada de forma participativa com a comunidade, visou não apenas a reforma física, mas a sustentabilidade social e econômica por meio da geração de renda e equipamentos comunitários, focando em uma proposta que se utiliza de conceitos derivados das ideias urbanísticas bolonhesas.

Bonduki (2010) ressalta ainda que, apesar dos avanços, a implementação dessas políticas enfrenta desafios permanentes. Entre eles estão problemas complexos como o alto custo para a recuperação de imóveis em ruínas, além da necessidade de uma assistência técnica contínua para evitar uma nova onda de degradação ou, em razão disso, a intensificação da gentrificação promovida pela valorização imobiliária quando não um planejamento urbano-social público.

A experiência de Salvador demonstra que a habitação social é um dos elementos mais estruturante para a manutenção da vitalidade dos centros históricos, exigindo que a preservação do patrimônio arquitetônico esteja indissociavelmente ligada à manutenção do tecido social e cultural, assim como destaca a teoria de

¹¹ O Projeto Piloto, edifício localizado no Centro Histórico de São Luís na rua João Vital de Matos, nº 36, foi o primeiro projeto do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL) voltado para a questão habitacional. Foi entregue em 1993 e abriga dez unidades habitacionais.

Conservação Integrada, e que também foi incorporada nas diretrizes do primeiro programa desenvolvido para o Centro Histórico ludovicenses, o PPRCHSL (Andrès, 2006). Portanto, o Centro Histórico de Salvador consolidou-se como uma espécie de laboratório para o patrimônio brasileiro, principalmente ao transitar de um modelo de reabilitação excludente, focado na musealização e no turismo, para um espaço que buscou integrar a habitação de interesse social como pilar da preservação sustentável (Mourad, 2011).

A contribuição no âmbito da habitação foi altamente significativa ao garantir a permanência de moradores tradicionais, por meio da mobilização social e do diálogo institucional, tornando-se a maior intervenção de habitação social em edifícios de valor patrimonial no país. Dessa forma, a experiência em Salvador demonstrou que a salvaguarda do patrimônio arquitetônico é intrínseca à manutenção da vida cotidiana em áreas históricas, reafirmando o papel dos centros históricos como lugares vivos e inclusivos (Bonduki, 2010).

2.3. O diálogo entre habitação social e centros históricos

A promoção de políticas públicas voltadas para a habitação social é uma temática, por si só, sensível e complexa para os espaços urbanos e suas dinâmicas de mercado. Nesse sentido, os aspectos socioespaciais que envolvem as áreas centrais e a influência do mercado engajado pelo “valor histórico” atuam diretamente na forma que esses espaços absorvem as demandas referentes à habitação, sobretudo social.

Dialogando com iniciativas mais amplas como a Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), a discussão acerca do direito à função social de uma cidade se condensa no décimo primeiro Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS), com a apresentação de diretrizes que visam transformar os espaços urbanos em lugares mais seguros, resilientes e sustentáveis. A ODS 11, “Cidades e comunidades sustentáveis: Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis”, destaca a importância da função social do meio urbano, atribuição essencial para a construção de espaços mais inclusivos e saudáveis. Dessa forma, destacam-se duas metas que descrevem diretamente a relação entre habitação e a proteção do patrimônio cultural como relevantes pontos a

serem considerados para a promoção de cidades mais sustentáveis: “11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas; 11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo” (Nações Unidas Brasil, [s.d.]).

Reabilitação de centros históricos e habitação social são partes fundamentais para a consolidação de uma urbanidade¹² mais sustentável nesses espaços que enfrentam, frequentemente, complexas questões frente à degradação. O abandono do patrimônio histórico edificado é reflexo de inúmeros obstáculos quanto a sua adaptação a usos contemporâneos, seja por questões estruturais de adequação quanto pelo próprio planejamento de uso. Nesses casos, é necessária a integração com os interesses e os planos do poder público, uma vez que “a reabilitação de centros históricos cobra coerência do plano urbanístico e de desenvolvimento econômico local” (Maricato, 2000, p. 19).

Os diferentes entendimentos quanto à importância desses espaços centrais ou quanto a seu significado na constituição e qualificação da entidade “cidade” têm proporcionado vasto conjunto de experiências, contextualizadas quer em uma perspectiva de “reabilitação urbana” – que entende as áreas centrais como potencial indutor de atividades estratégicas (serviços, comércio, cultura ou turismo), segundo processos de adequação espacial e funcional –, quer em uma perspectiva de preservação do patrimônio histórico – que reconhece nos espaços existentes potencialidades indutoras dos mecanismos de construção da identidade social e recuperação das tradições culturais, como fatores de articulação e de coesão da organização sociocultural. (Bógus; Sousa, 2016, p. 846)

Portanto, reformas urbanas em sítios históricos, como projetos de revitalização ou reabilitação, não devem ocorrer de maneira isolada, alheias ao planejamento do restante da cidade, pois dessa forma, os objetivos de integração e recuperação da área não serão alcançados efetivamente em virtude da ausência em longo prazo do local à economia local, compreendendo que esses espaços estão além de itinerários turísticos, pois são parte vital das cidades.

Ressalta-se que as áreas centrais são privilegiadas no que tange à integração de urbanidade, ofertam serviços e espaços públicos próprios, além de uma rede de transporte conectada. Porém, não serão verdadeiramente apropriadas e

¹² Urbanidade é o conceito de qualidade do espaço urbano que promove a convivência social, a diversidade de usos e a interação entre os cidadãos e o espaço. Portanto, pode ser sintetizada como uma qualidade superior do espaço urbano que reúne suas melhores características, sendo indissociável da apropriação pelas pessoas e das emoções humanas, se caracterizando, de forma mais geral, como a construção e vivência da cidade (Benedet; Faggin, 2023).

prósperas se não houver proteção por parte do poder público, pois “o pequeno comércio e os serviços tradicionais não têm condições de concorrer com as grandes redes do terciário moderno e com grandes empreendimentos que são capital intensivos” (Maricato, 2000, p. 19).

No contexto econômico, a revitalização de centros históricos e as estratégias de empreendedorismo urbano¹³ estão profundamente relacionadas com as formas de ocupação e mercantilização desses espaços. As iniciativas privadas e públicas, fortalecidas pela autoridade urbana local, voltam-se para ao “desenvolvimento” desses centros e buscam sempre mais lucros, tornando-os atrativos para o turismo e negócios, sem considerar a dimensão social das intervenções (Harvey, 2005). Portanto, de acordo com a lógica do mercado de valorização, são realizados aportes em infraestrutura, com o intuito de promover uma economia local mais dinâmica e atrativa para investimentos.

Singer (1979) ressalta que a demanda por solo urbano, bem como a dinâmica especulativa, muda com frequência dentro do contexto das cidades em função da própria volatilidade do mercado. Essa relação entre o mercado e a precificação possui ainda mais complexidade nos sítios históricos. Destaca-se que a instabilidade oriunda dessa dinâmica especulativa tem vínculo com a ocupação do espaço e com a expansão do tecido urbano, sujeitando-o a abruptas oscilações do valor atribuído, sobretudo, às edificações de uso residencial.

Resgatando o conceito apresentado sobre o empreendedorismo urbano de Harvey (2005), a lógica da urbanização ligada à financeirização do solo é retomada por Singer (1979) de maneira a demonstrar como os interesses econômicos são moldados na cidade, sobrepondo-se a iniciativas mais inclusivas de planejamento urbano. Nesse contexto, os centros históricos são locais que comumente se tornam alvo dessa disputa especulativa, como apontado por Maricato (2000), em razão de sua localização considerada privilegiada, infraestrutura urbana consolidada e ampla acessibilidade em questão de variação do uso do solo. Essa disputa se concretiza em

¹³ De acordo com o capítulo *Do administrativo ao empreendedorismo* (Harvey, 2005), a urbanização é diretamente influenciada pelo método capitalista de acumulação de capital, se moldando em diferentes momentos históricos e localidades. Apesar de seu papel no aprofundamento das desigualdades sociais através da busca excessiva pela acumulação, o empreendedorismo urbano também é citado pelo autor como possível em mecanismos progressistas para melhoria das condições sociais no ambiente urbano.

sítios cada vez mais hostis à função social desejada nas cidades, evidenciando a segregação econômica que é nutrida por movimentos urbanos baseados no mercado imobiliário.

Além disso, Ermínia Maricato (2000) e Paul Singer (1979) apontam também a relação entre os investimentos públicos aplicados e o mercado imobiliário/fundiário pela simples observação da concentração dos investimentos e as “novas centralidades” que contemplam. Os investimentos públicos, sobretudo municipais, devido à sua atuação na própria cidade, tendem a não atender às demandas do direito à cidade e sua consequente função social, ao passo que o mercado imobiliário é amplamente atendido ao promover a “valorização” dessas áreas aprimoradas, tornando-as especuladas e cada vez mais inacessíveis.

Dessa forma, denota-se o meio comum de urbanização adotado nas cidades brasileiras, a expansão urbana para novas centralidades como mecanismo de modernização e o consequente esvaziamento do centro tradicional, como já mencionado. No contexto urbano das áreas centrais reconhecidamente históricas, a presença de investimentos para recuperar e reurbanizar as localidades consideradas “abandonadas” ou deterioradas são também um convite para a atenção do mercado à valorização da área. Comumente, dão espaço para intervenções que são mais vinculadas ao lucro do que a de atenção aos meios de reabilitação mais sustentáveis e efetivos, como a habitação social, mecanismo de destaque nos “manuais” de conservação do patrimônio.

Segundo Maricato, dois fatores são notadamente importantes para a recuperação e reabilitação (ou revitalização, como mencionado pela autora) de centralidades mais tradicionais. Ela defende que a manutenção e preservação desses centros passam pela atividade econômica do comércio local protegida, bem como a de sua relação com os imóveis e entorno, destacando a relevância do “patrimônio comum” que surge dessa interação e que deve ser reconhecido, pois nem só de valor histórico e de monumento vive o patrimônio edificado. A “reciclagem de edifícios” é destacada para esse contexto como uma ação inerente à legislação de uso e ocupação de solo, cuja regulamentação deve mais encorajar a reabilitação dessas edificações históricas do que o seu abandono e demolição, como é visto na prática,

além de favorecer a oferta de imóveis e a procura para serem habitados, o segundo fator em destaque.

É altamente interessante promover o uso residencial no centro. Além dos aspectos já apontados de vencer a ociosidade e o abandono, nas 24 horas do dia, as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia. São eles que permitem deslanchar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa de moradia no centro pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que se dirige às áreas ambientalmente mais frágeis e à periferia. (Maricato, 2000, p. 20)

Portanto, diante disso, as habitações sociais situadas em sítios históricos também representam resistência quanto à segregação urbana, além de contribuir para o estímulo da economia em escala local e para a ocupação equilibrada desses espaços. Nesse aspecto, a questão habitacional é entendida como determinante para o estabelecimento de projetos de reabilitação nas áreas centrais. Isso acontece, principalmente, de maneira a colaborar com a produção do espaço reabilitado, não se resumindo apenas à residência para a população, mas parte da vivência nesses locais e seu conjunto de atividades associadas.

Logo, o processo de reabilitação de centros históricos está diretamente associado à qualificação e preservação das vivências urbanas que estão presentes como um meio de manutenção da funcionalidade e pertencimento desse espaço (Bógus; Sousa, 2016).

Entretanto, outras, e mais raras, experiências entendem como determinante o papel das populações estabelecidas nas áreas centrais, bem como o fomento de ações de ocupação de espaços residenciais abandonados, nos programas de reabilitação urbana. [...] A questão habitacional, nessas experiências, não se resume apenas à residência, ao morar, mas ao conjunto de atividades que lhe estão associadas, como o trabalho, a produção, o comércio e o lazer – enfim, o viver.” (Bógus; Sousa, 2016, p. 847)

Diante disso, entende-se como crucial o equilíbrio da dinâmica especulativa e políticas públicas inclusivas voltadas para as áreas centrais, visando evitar o processo de gentrificação, que atinge principalmente moradores remanescentes. Isso busca promover benefícios econômicos e sociais, que sejam mais amplamente distribuídos, preservando o patrimônio cultural e social dos centros históricos, aliado aos praticamente incontroláveis processos de movimentação e investimentos do mercado.

No Brasil, concepção dos projetos de reabilitação de centros históricos não contemplam a questão habitacional como foco primário das intervenções, pois, tradicionalmente, atribui-se a ideia de “valorização” para o turismo e outros usos de maior alcance do mercado, e não como um espaço propício aos pobres e suas habitações – para estes, a periferia é o lugar cedido (Bonduki, 2010). Projetos urbanos para os centros históricos, intitulados como “revitalização” ou “requalificação”, reúnem em suas características de execução, mesmo que de maneira velada, as raízes gentrificadas do processo de modificar usos na tentativa de produzir um espaço livre de “obstáculos”¹⁴.

Ademais, os centros históricos das grandes cidades do Brasil apresentam, em seus conjuntos arquitetônicos, um alto percentual de imóveis vazios e abandonados, muitas vezes, por décadas, gerando uma contradição entre o alto índice de déficit habitacional reconhecidamente presente no país e a subocupação que se instala nas áreas centrais (Brasil, 2005).

A contradição entre a persistência de vazios urbanos nos centros históricos e o grande déficit habitacional brasileiro revela uma disfunção estrutural na gestão das cidades e a forma como os sítios históricos são vistos diante disso. Enquanto as estatísticas nacionais apontam um déficit habitacional na casa dos milhões, observa-se, paradoxalmente, a existência de um igualmente relevante número em estoque de domicílios vagos (Nascimento; Braga, 2009); ressaltando assim a motivação pela qual essa discrepância se manifesta: a causa é a falta de área construída ou de políticas de ocupação centradas em promover melhorias nesse âmbito?

Silva, Feretti e Sette (2008) apontam que nos centros históricos, esse fenômeno é também potencializado pelos processos de “patrimonialização” que, ao priorizarem o valor de troca e a mercantilização da cultura, negligenciam o valor de uso habitacional e a função social da propriedade nesse espaço. Em razão disso, o patrimônio edificado passa a simbolizar “abandono”, cenário no qual edifícios desocupados entram em colapso físico por falta de manutenção, enquanto

¹⁴ Bonduki (2010, p. 318) ressalta que a “revitalização” dos centros históricos no Brasil esteve sempre atrelada às práticas de expulsão da população de baixa renda presente, desde as medidas higienistas executadas com o advento da República. Portanto, os referidos “obstáculos” são justamente as camadas mais pobres que se estabeleceram por décadas nessas áreas, principalmente durante o período de descaso e abandono.

populações vulneráveis são privadas do seu direito à moradia em áreas centrais e consolidadas (Souza, 2011).

Em São Luís, o cenário é similar, uma vez que, para Souza (2011), o conjunto arquitetônico tombado e reconhecido como Patrimônio da Humanidade possui cerca de 40% de imóveis vagos (2011), muitos em situação precária de preservação. Além disso, um dos motivos diretamente relacionados a esse alto índice é o de transformação urbana que essas áreas são acometidas ao não se adaptarem às ofensivas resultantes da expansão e deslocamento de usos, como “o deslocamento de atividades dos bairros antigos para as novas zonas mais modernas da cidade, a reestruturação produtiva e o desmantelamento das atividades tradicionais e a desarticulação das atividades econômicas em detrimento da “museificação” dos sítios tombados” (Souza, 2011, p. 08).

Figura 04 – Imóvel em estado de arruinamento localizado na Rua Portugal, uma das mais movimentadas do Centro Histórico de São Luís.



Fonte: Fotografia feita pela autora (2025).

A relação entre habitação social e centros históricos estreita-se quando a sustentabilidade desses centros depende, especialmente, da integração de políticas habitacionais que combatam a vacância e integrem-nas ao entorno. Nesse sentido, a inserção de políticas de habitação social nesse contexto revela também a importância da permanência de populações economicamente vulneráveis nas centralidades urbanas, salientando essa assistência como passo fundamental para a ampliação do

direito à cidade, principalmente das áreas centrais e históricas, além de todos os equipamentos urbanos que derivam dessa conquista, como espaços de lazer, educação e saúde. Portanto, a habitação social deve ser compreendida não apenas como um conjunto de programas isolados de moradia, mas como o ato de "habitar" em sua totalidade, atrelando-se às práticas cotidianas e garantindo o direito à cidade por meio da permanência (Bógus; Sousa, 2016).

2.3.1. Habitação social em centros históricos como um mecanismo de direito à cidade

Para Bógus e Sousa (2016), o “pensar a cidade” é foco constante da busca por compreensão dos mecanismos de produção e concepção da cidade diante do “viver moderno”. Nesse cenário, destaca-se a consolidação do urbano, além da organização social derivada, que ressalta a “produção” das cidades contemporâneas e as dinâmicas econômicas resultantes. Para os autores, os centros históricos, dentro de suas conceituações e valorações, são um dos objetos da constante busca pela revisão e aprimoramento do “fazer” e do “pensar” a cidade, pautados em uma lógica que os diferencia das formações urbanas modernas.

Por essa questão, o contexto urbano dos centros históricos diferencia-se diante das particularidades físicas (arquitetônica, urbana, ambiental) e sociais que se projetam em cada localidade. Por apresentarem “pontos fortes” e “pontos fracos” no ponto de vista econômico, esses espaços se tornam suscetíveis às demandas do mercado que regem as cidades contemporâneas. Como reflexo das dinâmicas políticas e econômicas locais, formam-se espaços que tendem a se tornar excludentes para as camadas mais vulneráveis. Geralmente estas são representadas pela população remanescente que resistiu, permaneceu e ocupou esses espaços mesmo antes das iniciativas de reabilitação que, normalmente, são voltadas para a valorização imobiliária e movimentação do turismo.

Portanto, a expulsão da população residente e remanescente dos centros históricos é um movimento observado não só no Brasil. A gentrificação, enraizada em todos os espaços que passam a ser valorizados e reconhecidos, apresenta-se como um fenômeno comum nos centros históricos, vinculada tanto à especulação imobiliária que cresce nessas áreas quanto à pressão que o mercado exerce nas pessoas que lutam para permanecer (Bonduki, 2010; Cruz, 2012).

Além disso, Bonduki (2010) ressalta a questão da permanência nesses locais de pessoas e famílias inteiras caracterizadas, principalmente, como de média e baixa renda por conta de vínculos geracionais, pessoais, afetivos e práticos, pela facilidade de acesso a diversos equipamentos urbanos presentes nessas áreas; eles permaneceram, especialmente, por condições econômicas limitadas que não permitiram o deslocamento da maior parte dessa população para as novas áreas urbanas, melhor estruturadas e mais “desenvolvidas”.

As políticas de habitação social, que se enquadram como aspecto fundamental no planejamento urbano integrado e inclusivo de centros históricos, representam uma significativa oportunidade para inserção de iniciativas urbanas que corroborem a urbanidade sustentável local. Além disso, tais políticas atuam na tentativa de diminuir a desigualdade social comum em centros reabilitados, contribuindo para a diversidade do uso do solo nesses espaços e favorecendo a permanência de moradores que não conseguem concorrer com a crescente presença da especulação imobiliária.

A inserção de demandas econômicas a contextos de renovação urbana entrelaça a capacidade de manifestação e controle do mercado nesses espaços. Esse processo leva ao enfraquecimento progressivo da ação humana – social – que promove a verdadeira “renovação”, com a presença física no ato de ocupar e vivenciar a cidade, seja no âmbito do valor histórico associado ou contemporâneo.

Tendo em vista que o “fazer a cidade” é fruto das relações sociais, a “produção social do espaço” também é associada às formas de reprodução do “espaço físico”, principalmente por via do meio social em que está inserido, o que inclui assim os aspectos de influência que o compõem, como a economia, a política e a cultura enraizada na conjuntura observada (Bógus; Sousa, 2016).

No âmbito dessa abordagem dialética da produção do espaço, este não se constitui como um produto dessas relações, e inter-relações, mas antes como um processo – de apropriação e construção, individual e coletiva – que não se esgota em momentos determinados como uma construção, mas que se constitui, no cotidiano, como um direito que se conquista – o “direito à cidade” – nas palavras de Lefebvre. (Bógus; Sousa, 2016, p. 848-849)

A partir da discussão dialética acerca do espaço, principalmente pela contribuição de Henri Lefebvre, constituiu-se que a produção do espaço não é “produto” somente das relações sociais inerentes, mas sim de um processo “de

apropriação e construção, individual e coletiva” formado no cotidiano aliado ao direito adquirido à cidade, portanto, de ocupação desses espaços de integração e pertencimento.

Além disso, os autores destacam que, a partir das ideias de Lefebvre, o conceito de “direito à cidade” influencia para além da produção física do espaço, mas também no viés da prática da cidadania, na possibilidade de intervenção e criação desse espaço em conjunto com a comunidade e o entorno (Bógus; Sousa, 2016). Afinal, para a efetivação concreta e duradoura dos projetos de reabilitação urbana em centros históricos, a implantação ou o incentivo ao uso residencial é uma fórmula “universalmente reconhecida como o grande motor” desses projetos (Sant’anna, 2004 *apud* Galiza, 2009, p. 46).

Para Buonfiglio (2018, p. 08), “o direito à moradia é direito fundamental, civil, político, econômico e social”, portanto, sua promoção em sítios históricos é tida como fator preponderante, em escala urbana e em relação a direitos individuais. Por essa razão, a reabilitação de edifícios históricos para a habitação social representa um espectro ainda mais relevante para a construção de um espaço mais igualitário e vivo, visto que promove o direito a habitar uma área central estruturada e diversa em seu uso de solo, não isolada às periferias.

O capítulo buscou identificar e compreender como a inserção de políticas habitacionais em sítios históricos excede as questões técnicas para adaptação desse uso em edifícios inseridos em perímetros tombados, havendo, principalmente, a necessidade de articulação desses projetos com o seu entorno. Essa dinâmica demanda conexão entre fundamentos patrimoniais, como ressaltado nas cartas patrimoniais, e urbanísticos, concentrados nas práticas, vistos nas experiências nacionais e internacionais. Esse processo destaca o objetivo da reabilitação do espaço para além da mera conservação patrimonial, mas como uma escolha política que está baseada na função social da cidade e da moradia, a fim de buscar um espaço urbano histórico mais inclusivo e preservado. No capítulo seguinte, essa dinâmica é analisada sob a ótica do cenário local, por meio das políticas habitacionais promovidas no Centro Histórico e integrada aos programas de reabilitação executados em São Luís, reiterando a habitação como um vetor fundamental para a preservação patrimonial.

3. AS POLÍTICAS DE PRESERVAÇÃO E SUA RELAÇÃO COM A REABILITAÇÃO PARA HABITAÇÕES SOCIAIS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

Diante do contexto apresentado, acerca dos processos de patrimonialização presentes nos centros ao se tornarem símbolos culturais e bens de natureza material e imaterial, a recorrente luta pelo direito à cidade e à moradia é salientada. Afinal, a valorização cultural e turística desses espaços gera mercados especulativos que dificultam a permanência de comunidades mais vulneráveis. Assim, este capítulo mergulha no cenário ludovicense para analisar como essa problemática foi encarada e gerenciada na cidade de São Luís desde o final do século XX, focando na relação entre as políticas de preservação e reabilitação realizadas no Centro Histórico e a promoção de habitações sociais.

São Luís, a capital maranhense, é uma cidade que reúne atributos urbanos tradicionais e modernos que interagem entre si e sintetizam um encanto único que exala dessa dualidade. Berço de povos originários milenares, lutas travadas pelo território, invasão colonial e de um tecido urbano construído através de força de trabalho escravizada que carrega as duras marcas da colonização. A cidade antiga que conhecemos reflete esse passado de dor, que também é história, e que representa os contornos do que viria a se tornar a São Luís contemporânea.

Figura 05 – Vista do Centro Histórico de São Luís a partir da foz do Rio Anil e da Ponte José Sarney, que o conecta à “cidade moderna”.



Fonte: Fotografia feita pela autora (2024).

Parte-se da compreensão do Centro Histórico de São Luís como patrimônio cuja paisagem urbana foi redefinida através dos séculos, mas que mantém o entrave da produção de um espaço que encontra dificuldades em ser considerado referência

de organização urbana integrada, enfatizando-se ainda os regulares desafios quanto à implantação do uso social da habitação. Destaca-se, portanto, além dos programas desenvolvidos pelo poder público entre 1979 e 2021, a formação histórica urbana e habitacional local. Esta serve de plano de fundo para a discussão dessa questão nesse espaço contemporâneo, evidenciando o desafio constante de integrar a preservação patrimonial de sítios históricos e o direito à permanência e à moradia nesse território.

3.1. Conjuntura patrimonial e formação do “centro histórico” de São Luís

O Centro Histórico de São Luís¹⁵, posicionado geograficamente entre as fozes do Rio Anil e Rio Bacanga, que desaguam na Baía de São Marcos, representa a sede colonial da capital maranhense, que durante o período da invasão e colonização portuguesa na região, desempenhou um importante papel na economia regional. Por essa razão, essas influências coloniais resultaram na consolidação de uma composição da arquitetura luso-brasileira e traçado urbano de caráter único, erguido sob mãos escravizadas, e que representa a história da cidade em suas diversas nuances e temporalidades, refletidas na forma de conceber o espaço urbano.

O território equivalente à capital maranhense enfrentou disputas e invasões de colonizadores, franceses, holandeses e portugueses, em seu território originalmente de prevalência ancestral indígena durante os primeiros anos da sua ocupação no século XVII. A partir desse contexto, destacam-se os registros de assentamento humano mais antigos na região datados de mais de 6.000 anos, originados de grupos sambaquieiros (Bandeira, 2018 *apud* Souza; Silveira; Vieira, 2026). Posteriormente, a ocupação foi consolidada e reconhecida pelos povos Tupinambás, vindos da região de Pernambuco, que se distribuíam pelo território até a chegada dos invasores europeus no século XVII (Souza; Silveira; Vieira, 2026). A partir de então, esses povos originários enfrentaram o peso da invasão e estiveram “reféns” da barbárie que lhes foi infligida, resultando na dizimação da maior parte do contingente populacional originário presente na ilha.

¹⁵ São Luís, capital do estado do Maranhão, está localizada no norte do estado e apresenta uma área estimada em 831,70km², fazendo parte de uma extensão insular dividida em quatro municípios conhecida como Ilha de Upaon Açu (Santos, 2009).

Após disputas pelo controle da região entre os povos originários, estabelecidos há milênios no território relativo à cidade de São Luís, e os próprios colonizadores europeus, o núcleo primordial estruturou-se em escala urbana de forma progressiva após o domínio português. Esse processo culminou no traçado ortogonal e regular idealizado por Frias de Mesquita no século XVII, caracterizado por seu aspecto formal para a urbanização (Figura 06) e por nortear o crescimento inicial da cidade, de forma a seguir os parâmetros estabelecidos.

“[...] São Luís apresentou seu desenvolvimento físico através de um arruamento organizado em uma malha ortogonal, sem hierarquização ou distinção funcional das ruas, com a orientação pelos pontos cardeais favorecendo a insolação e ventilação uniformes de todas as edificações, cujas fachadas apresentam regularidade na extensão da rua, ocupando toda a testada principal do lote sem recuos frontais. [...] A partir desse modelo espacial teve início a ocupação da cidade, que num aspecto seguiu a característica das ocupações lusitanas: cidade baixa, voltada à atividade comercial; e a cidade alta, concentrando atividades administrativas, religiosas e militares.” (Lopes, 2004, p. 23)

O plano de traçado urbano adotado por Frias de Mesquita baseou-se na “Lei das Índias”, obedecendo à forma ortogonal orientada pelos pontos cardeais e de origem renascentista, que mantém a largura constante das ruas e oferece uma estratégia urbana a ser seguida frente ao crescimento da cidade (Mendes, 2020). Conforme Andrès (2006), esse traçado foi o vetor para o crescimento urbano da capital maranhense que, mesmo após cerca de 200 anos da sua formulação, a cidade ainda seguia um padrão de expansão ainda bem similar.

Figura 06 – Representação dos mapas, à esquerda, datado de 1789 e que representa o traçado ortogonal original do núcleo fundacional; e à direita, um mapa atual demonstrando a área tombada pelo governo federal, que refere ao núcleo fundacional e remonta ao comparativo do traçado da cidade no século XVIII em meio à expansão que se sucedeu.



Fonte: Arquivo Nacional Torre do Tombo, Lisboa, 1789; Mapa adaptado pela autora. Google Earth, 2025.

No século XIX, a experiência agroexportadora na região, introduzida pela Companhia Geral de Comércio do Grão-Pará e Maranhão e estendida até ao Brasil Império, contribuiu para a concentração de recursos na capital, repercutindo política e economicamente na maneira de produzir o espaço na cidade. A cidade, então concentrada na costa ocidental da ilha, passou a intensificar o processo de expansão para áreas além da porção nuclear (Lopes, 2004; Zenkner, 2010; Lacroix, 2020a).

À vista disto, o crescimento econômico experimentado até o século XIX refletiu diretamente no tecido urbano ludovicense, sinalizado através da “formação e crescimento de bairros como o dos Remédios, mais residencial, e na urbanização da área da Praia Grande, com função mais comercial” (Zenkner, 2010, p.12). O núcleo urbano alterou-se para denotar a grandeza econômica adquirida, de modo a abrigar equipamentos urbanos, como teatro, igrejas, hospitais, notáveis sobrados e solares; investimentos em infraestrutura, como calçamento de vias e reurbanização de praças e avenidas (Lopes, 2004).

Por conseguinte, já no início do século XX, em meio a turbulências econômicas causadas pela decadência do mercado têxtil estabelecido a priori, a cidade passaria por intervenções de melhoramento urbano adotadas em nome do “progresso”, buscando manter a atmosfera saudosa dos tempos do auge econômico maranhense para a classe dominante (Lacroix, 2020b). As obras comumente promovidas na região central da cidade possuíam características de embelezamento e se concentraram em intervenções de ajardinamento de algumas praças, que não passavam de paliativos, servindo somente aos interesses da classe dominante (Lacroix, 2020b).

Figura 07 – Praça Benedito Leite, em São Luís, 1908.



Fonte: Acervo Digital Biblioteca Pública Benedito Leite.

Posterior ao entusiasmo modernizador na capital maranhense, que interviu em diversos nichos da infraestrutura local, sobreveio a recessão econômica que atingiu a região do Meio Norte brasileira, impactando diretamente na economia maranhense que padeceu perante as baixas sofridas. Dessa forma, os “novos” ideais da sociedade ludovicense que ansiava por renovação, colaboraram para que os esforços públicos e privados se concentrassem em ocupar e qualificar outras regiões da ilha. Com a saída das famílias tradicionais e dominantes da área central, o interesse do poder público pelo local também cessou, visto que era necessário concentrar esforços para urbanizar principalmente as localidades que receberiam o novo crescimento urbano (Andrès, 2006).

Com esse novo eixo de expansão, ocorre um esvaziamento populacional do Centro Histórico. Seus moradores saem em busca de novas moradias. O processo de expansão começa então pela Rua Rio Branco; em 1950, surgem no Bairro do Monte Castelo novas moradias e, na década de 70, são construídas a Ponte do São Francisco (sobre o Rio Anil, ao norte da ilha) e a Barragem do Bacanga, ligando o Centro ao sudoeste da ilha (Marques, 2002, p. 41).

Burnett (2022, p. 04-05) estima, portanto, que a São Luís concentrada e diversa envereda para a expansão modernista, segregando e expandindo-se para áreas mais afastadas do núcleo e ainda pouco habitadas, sem os traços dos três séculos da urbanidade que se encontrava no núcleo tradicional. Manifesta-se disso a negação da “velha São Luís”, visando novos aspectos e pontos de crescimento através de um urbanismo segregador e elitizado em sua essência. Essa conjuntura foi a responsável pela “ideologia da decadência” aplicada pelas elites, atrelada à ideia de “impossibilidade de sair do pântano do atraso”, que promoveu a busca pelo “novo” e a “revolta contra o *status quo*”, ponto de partida para as necessárias mudanças referentes ao objetivo de deixar o antigo no passado.

Nota-se que, ao tratar do abandono da “cidade antiga”, Singer (1979) explicita que no contexto dos centros históricos, de fato, é comum que ações sejam posteriormente realizadas em busca da recuperação. Esse movimento ocorre após a “promoção de abandono” praticamente infligida pelo poder público ao distanciar o interesse econômico área central, dispersando-o aos demais setores surgidos com o movimento de expansão urbana. Esse processo também foi verificado no contexto do núcleo tradicional de São Luís, no qual a centralidade “abandonada” passa a ser o

pano de fundo para o surgimento do interesse voltado para a preservação do local, agora enquanto espaço histórico.

A trajetória da capital maranhense até a inscrição na Lista de Patrimônio Cultural da Humanidade em 1997 constitui-se de um longo percurso diante das práticas para a preservação patrimonial do sítio. Essa formação data desde a primeira metade do século XX, desencadeada por ideais preservacionistas emergentes internacionalmente. Para Lopes (2004), foi nesse período que se deram os primeiros passos rumo à institucionalização das teorias que ganhavam força com a promulgação das primeiras cartas patrimoniais, inclusive despertando o interesse pela popularização dessas práticas no Brasil.

Reconhecida pelo fato de seu conjunto arquitetônico e urbanístico ser caracterizado como um dos maiores exemplares da arquitetura colonial luso-brasileira da América Latina, classificada formalmente pelos órgãos de preservação como estilo tradicional português (Figueiredo, 2017), São Luís também é berço de diversas manifestações culturais identificadas e registradas pelo IPHAN. Tais manifestações são tidas como bens imateriais que compõem de maneira múltipla a herança da formação histórica e cultural do seu território.

A inclusão da cidade na Lista foi justificada pelo seu conjunto arquitetônico civil, de característica colonial portuguesa e bastante influenciado pela arquitetura pombalina¹⁶, além do traçado urbano preservado que também remete à influência portuguesa na cidade, destacando assim a importância desse conjunto como um exemplo de cultura e representatividade (Lopes, 2004).

As primeiras recomendações citadas diretamente à preservação de monumentos no Maranhão foram feitas por meio da Lei Orgânica dos Municípios, de 30 de março de 1927, na qual eram reconhecidos “o caráter de *patrimônio público*, quer seja urbano ou natural” de “parques, jardins, logradouros públicos e

¹⁶ As técnicas construtivas características desse estilo surgem com a necessidade de reconstrução da Baixa Pombalina após o terremoto de 1755, que devastou boa parte de Lisboa, e representaram a inovação da cidade iluminista como novo modelo a ser seguido na capital portuguesa. Esse modelo de construção é caracterizado pelas paredes estruturais que recebem armações em madeira no formato de cruzes de Santo André, conferindo maior resistência em caso de sinistros como terremotos. Foi difundido entre meados do século XVIII até o XIX, devido aos métodos aplicados que aceleravam a construção, e pode ser reconhecido em diversas edificações ludovicenses que compõem o conjunto arquitetônico tombado (Figueiredo, 2017).

monumentos” das cidades maranhenses, sem ainda levantar especificidades históricas ou artísticas (Lopes, 2004, p. 31).

As experiências nacionais anteriores à criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), em 1937, não eram institucionalizadas nem coordenadas, pois foi somente com a criação do órgão que o processo de tombamento do patrimônio nacional foi consolidado como um instrumento jurídico. Em 1940, esse processo foi inicialmente realizado de forma individualizada no Maranhão; e a partir de 1955 passou-se a contemplar os conjuntos arquitetônicos da cidade, em suas composições que dialogam com o entorno e caracterizam o Centro como núcleo tradicional e primitivo (Lopes, 2004; Souza, 2011).

Liderado pelo SPHAN, o início da gestão do patrimônio na área central de São Luís às edificações coloniais foi feito em 1940, com o tombamento da Capela de São José da Quinta das Laranjeiras e do Portão armoriado da antiga Quinta das Laranjeiras, realizados ambos na mesma ocasião de inscrição no Livro das Belas-Artes. Posteriormente, na década de 1950, ocorreu o tombamento da Fonte do Ribeirão (1950) e do Retábulo do Altar-Mór da Igreja Catedral de Nossa Senhora da Vitória (1954).

Para Silva (2009), ainda assim, foram realizadas diversas obras na cidade, entre as décadas de 40 e 50, que fizeram parte da remodelação almejada para o traçado original, visando a modernização da área dentro das possibilidades e resultaram em mudanças irreversíveis que ameaçavam o conjunto arquitetônico local. A partir disso, o governo federal seguiu com o tombamento individualizado, inicialmente, de edificações na área, uma vez que essas inscrições foram de suma importância para a construção da percepção de valor acerca do conjunto arquitetônico colonial em sua integralidade, corroborando para a legitimação desses bens enquanto patrimônio.

Figura 08 – Fonte do Ribeirão em 1908, um símbolo da cidade de São Luís construído no século XVIII.



Fonte: Acervo Digital Biblioteca Pública Benedito Leite.

Nesse contexto de efervescência de princípios patrimoniais na cidade de São Luís, liderada inicialmente por intelectuais ludovicenses que expressavam “a força das narrativas na construção do sujeito patrimonial na cidade” (Souza, 2011, p. 04), vale ressaltar que a busca pela preservação se dava como parte do movimento de resposta¹⁷ às respectivas condições de conservação desse sítio no período exposto.

Muito se discute sobre os motivos para deterioração desse espaço, dado o contexto da cidade, mas há um detalhe que, segundo Andrès (2006), foi fator decisivo para a conservação do conjunto, mesmo não sendo a ação intencional. O abandono que a área sofreu no início do século XX, em virtude da expansão urbana da cidade, também foi o motivo pelo qual houve menos intervenções urbanas que alterariam, permanentemente, as características originais do local.

Um dos mecanismos empregados como modo de fomentar ações que fossem voltadas para a preservação tanto arquitetônica quanto urbana local foi de

¹⁷ Com essa ação de tombamento de conjuntos urbanos, nesse momento diversas praças, o órgão de gestão do patrimônio nacional almejava a manutenção do conjunto arquitetônico e paisagístico do Centro Antigo da cidade. Até o final da década de 1950 foram efetivados em São Luís, oito processos de tombamento. Sendo que quatro individuais e o mesmo número de tombamentos de conjuntos urbanos. (Silva, 2009, p. 06)

tombamento de zonas do traçado que convergissem com as respectivas diretrizes de administração dos três níveis de governo: municipal, estadual e federal.

O ano de 1955 assinala o início dos processos de proteção de conjuntos urbanos e arquitetônicos em São Luís institucionalizados pelo mecanismo de tombamento, que “marcam o reconhecimento dos primeiros corpos patrimoniais e delimitam a extensão do centro histórico da cidade” (Souza, 2011, p. 04). O então tombamento federal contemplou: “os Conjuntos Arquitetônicos e Paisagísticos da Praça Benedito Leite e da Praça João Francisco Lisboa, o Conjunto Arquitetônico e Urbanístico do Largo do Desterro e o Acervo Arquitetônico e Paisagístico da Praça Gonçalves Dias.” (Lopes, 2004, p. 32)

A iniciativa voltada à preservação desses conjuntos, detentores de significado para o contexto patrimonial da cidade, se justifica também pela localização adjacente a alguns focos da modernização do meio do século. Um exemplo foi o alargamento da Rua do Egito, próxima à Praça João Lisboa, responsável pela demolição de diversos casarões tradicionais substituídos pelos bangalôs, próprios da arquitetura modernista.

Diante da movimentação institucional desses tombamentos, os interesses preservacionistas foram gradualmente sendo estimulados na sociedade maranhense, que passava a desejar políticas urbanas que tivessem como objetivo a preservação e conservação do núcleo primitivo da capital. Após o apoio intelectual que colaborou para a disseminação desses ideais nos anos 1960, as referências patrimoniais obtiveram mais destaque ainda com a visita de um correspondente da UNESCO, Michel Parent¹⁸, que publicou artigos sobre a cidade e trouxe à tona a questão de valorização do sítio frente ao estado de deterioração encontrado (Lopes, 2004; Souza, 2011).

¹⁸ Pflueger (2020) ressalta a relevância do arquiteto francês Michel Parent consultor da Unesco com atividade entre os anos de 1967 e 1973, para o processo de proteção e reconhecimento do conjunto arquitetônico histórico de São Luís, reconhecida por ele como “a cidade dos pequenos palácios”, dentre outras cidades brasileiras. A sua passagem pela capital maranhense é tida como de “importância fundamental” para a construção do ideário de preservação e proteção traduzidos nos projetos posteriores, influenciando profissionais como o arquiteto português Viana de Lima, que fez parte da elaboração primordial do escopo que daria origem à 1ª Convenção da Praia Grande, ponto de partida para as políticas de reabilitação do Centro Histórico da cidade.

Portanto, a partir de 1974 é dada a largada para os tombamentos a nível de sítio urbano, enquadrando boa parte da área relativa ao Centro, colaborando assim para a manifestação dos conceitos patrimoniais que levaram à formulação dos posteriores programas de revitalização/ reabilitação urbana que seriam empregados no então perímetro do Centro Histórico.

O tombamento a nível federal, estabelecido pelo então órgão vigente de patrimônio, SPHAN, foi o primeiro a ser decretado no mesmo ano incluindo 55 quadras, contendo cerca de 60 hectares. Em 1986, o governo do Maranhão determina, por meio do Decreto nº 10.089 de 06 de março de 1986, o tombamento a nível estadual de uma área equivalente a 160 hectares, adicionando a área adjacente ao perímetro federal. Já a delimitação a nível municipal foi corroborada por meio das Leis municipais que deram origem à Zona de Preservação Histórica (ZPH) (Lei nº 3.253) e pelo Plano Diretor (Lei nº 3.252), ambas promulgadas em 1992, legitimando os perímetros federal e estadual e adicionando à sua jurisdição a área do Anel Viário e de todo o conjunto atribuído ao Centro da cidade (Lopes, 2004). No total, são 5.607 edificações tombadas e incluídas nas legislações federal, estadual e municipal, divididas respectivamente em: 978 imóveis localizados no perímetro federal, além 4.629 imóveis catalogados e distribuídos no perímetro estadual (IMESC, 2021).

Nesse panorama, a questão habitacional já é um debate longo nos quesitos “políticas públicas” e “preservação do patrimônio”. Os perímetros de preservação descritos apresentam, como evidencia Souza (2011, p. 08), um grande número de imóveis vagos que configuram “prédios fechados, abandonados e vazios”, influenciados pelas “transformações vividas pelos tecidos antigos”. Isso é reconhecido consequência da expansão do tecido urbano da cidade aos ares mais modernos de zonas comerciais, administrativas e residenciais concebidas, além do processo de “museificação” desse perímetro tombado, que o autor aponta como parte preponderante desse deslocamento da urbanidade.

Os imóveis vagos, a partir dos diversos níveis de seu estado de conservação, representam possibilidades para uma reabilitação do sítio mais efetiva a partir da melhoria da qualidade de vida geral da área, e não apenas para uma representação turística e cultural. O ponto de conexão é justamente a promoção do uso residencial, especialmente de habitações sociais, visto que o Centro Histórico

apresenta um cenário habitacional, predominantemente, de baixa renda (Souza, 2011).

Figura 09 – Mapa com indicação, no Centro Histórico de São Luís, dos referidos tombamentos individuais e de conjuntos, além dos perímetros tombados nos níveis federal e estadual e área reconhecida como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO.



Fonte: Mapa adaptado pela autora. Google Earth, 2025.

A inserção dos tombamentos nesse cenário, enquanto mecanismos de promoção da valorização patrimonial do sítio, visou a contribuir com toda uma conceituação desse espaço na construção de sua identidade como um núcleo histórico. Para além da atuação como meio para a progressão de políticas com o objetivo preservacionista, para desacelerar os efeitos físicos do tempo no tecido urbano e nas edificações, a institucionalização do patrimônio revela a presença de interesses econômicos em conjunto com os culturais. Portanto, as motivações que envolvem as questões patrimoniais são multifacetadas, o que demanda a articulação de fatores multidisciplinares que devem promover, em conjunto, a integração desses pontos para a composição de um ambiente preservado, inclusivo e de pronunciado destaque à bagagem cultural e histórica que representa, simbolizando, dessa forma, um grande desafio para as políticas interventoras nesses espaços.

Os tombamentos foram a porta de entrada para a adoção de políticas patrimoniais mais estruturadas, como a concepção de programas públicos de

intervenção na área para recuperar e promover melhorias como forma de atrair investimentos e turismo para a cidade. Outro produto desse processo foi a já citada inscrição do Centro Histórico de São Luís na Lista do Patrimônio Cultural da Humanidade, em 1997, após receber o maior número de qualificações e investimentos no local por meio do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), que será apresentado em tópicos adiante.

Além disso, dado o contexto da conjuntura patrimonial na qual São Luís está inserida, compreende-se, através da apresentação de um breve histórico da cidade e seu tecido, que os aspectos urbanos do Centro Histórico são reflexos das influências culturais e econômicas que ocorreram nesse sítio. A história da cidade é representada nas suas ruas e edificações, que mostram o impacto da temporalidade na construção do espaço, desde a ocupação às expansões, dos estilos arquitetônicos aos ciclos econômicos.

Portanto, a contextualização histórica da cidade de São Luís será compreendida também diante dos conceitos de patrimonialização que transformaram o Centro Antigo em Centro Histórico, ao serem direcionadas estratégias urbanas de reabilitação para essa área, como resposta ao declínio que esse espaço experimentou na segunda metade do século XX.

3.2. Um breve panorama dos aspectos históricos da produção urbana e da questão habitacional no Centro Histórico de São Luís até o século XX

A ocupação urbana de São Luís remonta ao início do século XVII, com o estabelecimento da França Equinocial, e posteriormente com a ocupação portuguesa a partir de 1615. Esse momento marcou o início do grupamento que daria origem ao traçado da cidade colonial, mas que não simboliza a gênese da ocupação da Ilha de Upaon Açu, uma vez que este já era apropriado por povos originários, explorados e dizimados durante a invasão europeia. O modelo urbano que ordenou a cidade apresentava ruas retilíneas como “tabuleiro de xadrez”, com fachadas que acompanhavam a extensão das mesmas, como caracterizado pelos edifícios coloniais, e se orientavam na mesma direção dos pontos cardeais. A cidade então organiza-se de forma a concentrar os edifícios administrativos, religiosos e militares no plano mais elevado circundados por uma praça principal, enquanto as atividades

comerciais se desenvolviam na zona portuária, na chamada cidade baixa revelando a preocupação com a setorização urbana (Lopes, 2004).

Durante os séculos XVIII e XIX, a emergente produção urbana de São Luís foi impulsionada por ciclos econômicos prósperos, que financiaram a construção do acervo arquitetônico luso-brasileiro que ainda é admirado no presente, mas que foi erguido sob muito suor e sangue da mão de obra escravizada. Vale ressaltar que no “espaço social de São Luís havia uma relação entre cor, condição social, circulação e moradia”, pois a cidade se dividia entre as freguesias que eram mais ou menos frequentadas e habitadas pela população negra – em sua maioria escravizada, mas também composta por homens e mulheres livres (Jesus, 2015, p. 68). Essa parcela da população representava um dos pontos mais relevantes para a dinâmica econômica da cidade, na qual utilizava as ruas e espaços públicos como mecanismos de sociabilidade e de ocupação (Chaves; Souza; Carvalho, 2024).

A setorização e divisão da cidade mencionada por Lopes (2004) abrigava as referidas freguesias: 1ª Freguesia Nossa Senhora da Vitória; 2ª Freguesia Nossa Senhora da Conceição; 3ª Freguesia São João Batista. Essas áreas se diferenciavam pelas características de ocupação, da população que as habitava e pelas atividades principais realizadas, relacionando assim as quatro condicionantes mencionadas – cor, condição social, circulação e moradia – à dinâmica de concentração urbana vista principalmente a partir do século XIX com as reformulações de ordem econômica e social que envolviam a proibição do tráfico e a abolição da escravidão (Jesus, 2015).

Freguesia era um sistema de organização territorial no qual dava à Igreja Católica funções administrativas, políticas, além da religiosa. Se origina no processo de formação das vilas e cidades, com as missões jesuítas da colonização, e tem a figura do padre como intermediador de questões de ordem jurídica-religiosa (IMESC, 2010 *apud* Chaves; Souza; Carvalho, 2024).

Nesse período, portanto, consolidou-se a tipologia arquitetônica do sobrado, que se tornou o símbolo da capital maranhense. Representação da estrutura social da época, Jesus (2015) destaca ainda que a arquitetura residencial maranhense oitocentista refletia a rígida estratificação socioespacial na qual a cidade se sedimentava, que era ainda mais corroborada pela legislação urbana em vigência, desde o Código de Posturas de 1866, que regulava acerca das questões sociais e urbanas, como a de coibir casas construídas com telhados de palha sob a justificativa

de evitar incêndios, mas tornando a cidade ainda mais segregada para os pobres, na maioria pretos e pardos.

Artº 60. Dentro da cidade fica proibido a edificação de casas cobertas de palhas ou de qualquer outro material de fácil combustão, e assim também cobrir novamente de palha as que já tiverem sido. Aos contraventores a multa de dez mil reis, e na reindencia vinte, desfazendo-se a cobertura a custa de quem a tiver feito. (Selbach, 2010, p. 57)

Diretamente relacionado aos momentos de apogeu e de declínio dos ciclos econômicos manufatureiros, o desenvolvimento do espaço urbano era reflexo de como a sociedade se mostrava diante desse cenário. No século XIX, a cidade recebeu diversas melhorias de infraestrutura e serviços urbanos em função da sua posição de destaque na economia nacional, como a construção do Cais da Sagração (atual Av. Beira Mar), o calçamento de ruas, a implementação da iluminação a gás, bondes de tração animal e serviço de água canalizada e distribuída por chafarizes (Lopes, 2004).

Nesse cenário, a distinção aristocrática, sobretudo localizada na 1ª Freguesia, era marcada tanto pelas fachadas revestidas de azulejos portugueses quanto pela organização interna das moradias, que reservava as áreas nobres frontais para a elite branca, enquanto os fundos e pavimentos térreos eram destinados aos escravizados e criados pretos (Jesus, 2015).

Essa região destacava-se na cidade pelo conjunto de grandes sobrados de dois ou três pavimentos, com suas fachadas recobertas de azulejos portugueses, além de mirantes instalados no topo da casa, que permitiam observar a baía de São Marcos. A maioria dessas edificações é datada de fins do século dezoito e da primeira metade do século dezenove. Os azulejos tornaram-se moda na década de 1840, fazendo da área nobre e rica de São Luís “une ville de porcelaine”, conforme um obscuro viajante francês [...].

[...] A casa é um microcosmo da estrutura social. Aquelas pedras parecem mesmo narrar e atualizar, desde os detalhes e influências do renascimento espanhol, a separação dos cômodos e 'dependências servisais', a história do colonialismo português naquela porção do norte agrário brasileiro. (Lopes, 2015, p. 75-76)

As moradias nesse período apresentavam tipologias além do sobrado, principalmente à medida em que se afastavam do perímetro considerado mais nobre. As edificações se baseavam no método construtivo utilizado durante a reconstrução da Baixa Pombalina, em Portugal, e seguia os princípios de estilo do Barroco Pombalino. Utilizavam-se de pedras de cantaria, pedra de lioz para os vãos, balcões em ferro para as sacadas, além de pisos, soleiras, molduras e portadas em cantaria (Lopes, 2004).

Figura 10 – Detalhe de um mirante em um sobrado ludovicense, marco da opulência da família residente no período de construção.



Fonte: Fotografia feita pela autora (2025).

O estilo arquitetônico local, baseado na arquitetura portuguesa, possuía características como a aplicação dos azulejos nas fachadas, esquadrias de madeira, frisos em argamassa. As tipologias foram também flexibilizadas e mais estilos foram sendo adaptados de acordo com a importância, poder aquisitivo e até mesmo da localidade em que essa moradia estava inserida: porta-e-janela, morada-e-meia, $\frac{3}{4}$ de morada, morada-inteira, meia-morada e sobrado, que contém suas variações de uso, como a adaptação do térreo para o comércio e dos pavimentos superiores para residência, ou somente para o uso residencial (Lopes, 2004).

Quando saímos do bairro da Praia Grande em direção à região abrangida pela paróquia Nossa Senhora da Conceição a paisagem social se altera, o cheiro da maresia e do bacalhau ostentado nas portas das quitandas portuguesas dá lugar a outros ventos e sabores. Os azulejos começam a ficar mais raros. Os sobrados vão cedendo lugar às casas de morada inteira, meia-morada, porta e janela, nas ruas de Santana e São Pantaleão. [...] Uma cidade mais escura durante a noite porque essas ruas não possuíam lâmpadas. Também não possuíam o calçamento nem as pedras de cantaria da rua da Estrela, no bairro comercial. (Jesus, 2015, p. 49)

A população menos abastada, em sua maioria preta ou parda, estava se concentrando na Freguesia de Nossa Senhora da Conceição, onde encontravam-se as camadas mais pobres, o que refletia nas tipologias das edificações mais simples, de um pavimento e com característica de “porta-e-janela”, muitas vezes compostas por construções em madeira e palha, consideradas indesejadas pelas autoridades (Chaves; Souza; Carvalho, 2024). A vida na freguesia era movimentada por essa população socialmente excluída, fazendo então da área seu espaço ao manifestar sua

cultura e suas crenças, dando início às primeiras localidades de manifestação das religiões de matriz africana, como a Casa das Minas e a Casa de Nagô (Chaves; Souza; Carvalho, 2024).

Na virada para o século XX, a tentativa de transição da "Atenas Brasileira" para uma "Manchester do Norte" trouxe consigo os ideais de industrialização e de modernização urbana. Entretanto, a cidade herdada do urbanismo português passou a ser alvo de críticas do pensamento higienista, que via nas ruas estreitas e nos densos sobrados de pedra e cal um "estorvo à reforma progressista" e um foco de insalubridade. Os ideais higienistas simbolizaram, sobretudo, um papel central na fundamentação teórica e política das demolições ocorridas no Centro Histórico de São Luís, especialmente a partir da década de 1930, e também influenciaram a forma como as residências passaram a ser concebidas para seguir as regras de salubridade expostas pelos Códigos de Postura (Lopes, 2004).

Foi nesse contexto de crise econômica, originada pelo declínio dos ciclos das manufaturas que elevaram a cidade ao seu ápice econômico no período colonial, e pressões sanitárias que se iniciou a "ideologia da decadência". Esse processo levou as elites locais a abandonarem gradualmente os casarões da região mais central e densamente povoada em busca de áreas mais arejadas e "modernas" na periferia da época, como o entorno da Igreja dos Remédios e o Caminho Grande, estendendo essa lógica, posteriormente, a regiões ainda mais afastadas do núcleo urbano da época (Jesus, 2015).

Lopes (2004) ressalta que a partir da década de 1930, já no regime da República, durante o governo de Paulo Ramos e as gestões de prefeitos como Saboya Ribeiro e Pedro Neiva de Santana, foi implementado um plano de remodelação sistemática que buscava transformar São Luís em uma capital mais moderna, "solta" de arcaísmos coloniais. Portanto, essas intervenções pautadas pelo urbanismo mais moderno resultaram na abertura de avenidas largas e diagonais, como a Av. Magalhães de Almeida, causando uma cisão no tecido ortogonal colonial original. Essas obras demoliram dezenas de exemplares da arquitetura tradicional em nome da circulação de veículos e da higiene pública e abrindo novas frentes de expansão urbana.

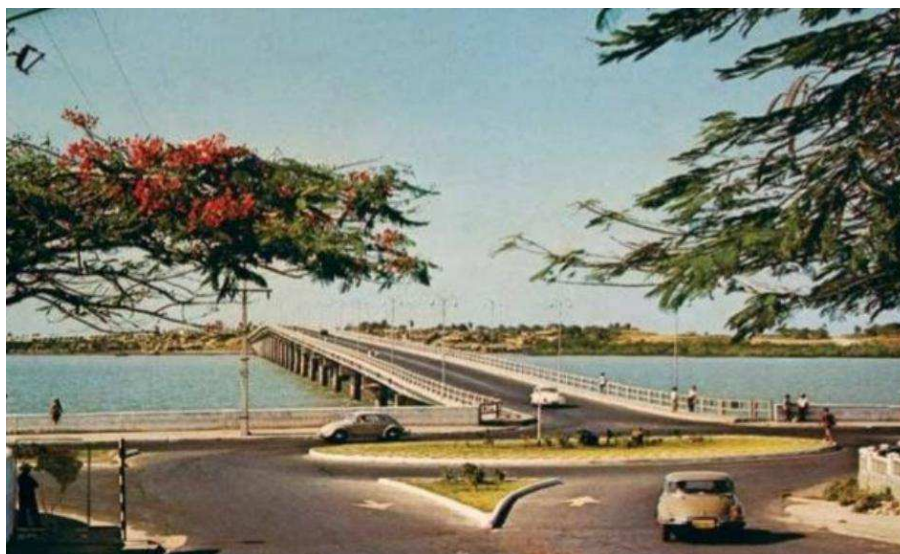
Já nas décadas de 1950 e 1960, a questão habitacional em São Luís e na região do Centro Histórico agravou-se com a explosão populacional decorrente das migrações rurais provenientes, especialmente, do interior do estado (Burnett, 2022). Sem capacidade de absorção pela cidade formal, essa massa de trabalhadores passou então a ocupar cortiços na área central em virtude do referido movimento de saída do Centro, e a construir palafitas nos manguezais dos rios Anil e Bacanga. Criou-se assim uma "cidade negra", invisibilizada e que contrastava com a opulência considerada obsoleta dos sobrados centrais (Jesus, 2015).

Nesse ínterim, a situação habitacional brasileira como um todo era similar, fruto do acelerado crescimento urbano recente aliado à ausência de políticas habitacionais centralizadas e eficientes. Até meados da década de 1960, a produção habitacional do Estado foi limitada em São Luís, restringindo-se às iniciativas dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), que construíram pequenos conjuntos como o Filipino, maior conjunto habitacional da cidade até 1969, e a Popularzinha, entregue em 1948 (Vasconcelos, 2014). Vale ressaltar que a partir de então, outros conjuntos foram construídos e o tecido da cidade foi se ajustando a esse crescimento.

Neste período em São Luís, acontecia o processo de consolidação do Caminho Grande como principal eixo de expansão da capital, formado pelas vias: Rua Grande - Avenida Getúlio Vargas - Avenida João Pessoa. Então, em contrapartida as ocupações que se concentravam nos alagados dos rios Anil e Bacanga, fixaram-se neste eixo os conjuntos dos IAPs, assim como a proposta da FCP em São Luís. Assim, as siglas que remetiam às classes profissionais como: IAPC (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes), IPASE (Instituto de Pensões e Aposentadorias dos Servidores do Estado do Maranhão e Piauí), IPEM (Instituto Previdenciário dos Servidores do Estado do Maranhão), entre outras, vão se transformar em conjuntos habitacionais compondo os bairros do Monte Castelo, João Paulo entre outros. (Vasconcelos, 2014, p. 44)

Posteriormente, entre as décadas de 1960 e 1970, a construção de infraestruturas como a Ponte José Sarney (do São Francisco) (Figura 11) e a Barragem do Bacanga consolidou o deslocamento definitivo dos investimentos urbanos para fora da península histórica. Este processo acelerou ainda mais a ideia de abandono do Centro diante das novas centralidades que surgiam para além da ponte (Burnett, 2021). Assim, a concepção de moradia foi sendo distribuída pelos novos bairros em ascensão pela cidade e a antiga centralidade, reconhecido como o então bairro do Centro, passaria pelo cruel processo de arruinamento, mas não de total esvaziamento.

Figura 11 – Ponte do São Francisco após sua inauguração, empreendimento que inaugurou a era das novas centralidades na cidade.



Fonte: Lacroix (2020, p. 281).

Esse processo de expansão linear e horizontal, embora tenha preservado fisicamente o acervo arquitetônico por meio da estagnação, acelerou o “esvaziamento social” do Centro Histórico, transformando-o, conforme a historiografia regional, em um território marcado pela obsolescência funcional e pela degradação habitacional até a implementação de novas políticas estatais de preservação (Lopes, 2004; Andrès, 2006). Porém, conforme mencionado no capítulo anterior, essa resolução atribuída ao abandono não é, de fato, totalmente verdadeira. O Centro Histórico nunca esteve “vazio” em sua completude; ele permaneceu habitado, embora renegado pelo poder público. As classes responsáveis pela sua ocupação e pela resistência da memória não estiveram incluídas integralmente nos planos de renovação que viriam, não seriam vistas como parte fundamental do processo e ainda hoje permanecem marginalizadas.

3.3. A patrimonialização e sua influência no cenário urbano central de São Luís

Ao se distinguirem áreas “modernas” e áreas “antigas”, surgem urgências referentes ao consequente esquecimento desses centros demarcados como obsoletos e à relação destes com seus habitantes, usualmente remanescentes de todo esse processo de agravamento das condições urbanas resultantes do abandono.

Dado o contexto histórico do núcleo tradicional ludovicense, é possível compreender o quanto o impacto do pensamento liberal moldou a expansão da cidade, em busca da modernização, lucro e segregação. Todavia, a região central da cidade permaneceu em um dilema econômico e social, partindo do princípio de que o “atraso” associado à área não condizia com o propósito da renovação e com o apelo modernizador que a expansão urbana carregava, intensificando o abandono da população que permaneceu no espaço e lá se estabeleceu.

A renúncia da área urbana considerada “antiga” em detrimento da modernidade oferecida por novas experiências urbanísticas não foi um processo exclusivo da capital maranhense. As cidades históricas brasileiras em geral possuem desafios similares quanto à trajetória que seus territórios traçaram durante suas respectivas expansões, diante das pluralidades que foram surgindo com as transformações políticas, econômicas e, conseqüentemente, urbanas, que são reflexos desses fatores na produção espacial da cidade.

Paul Singer (1979) teoriza que o crescimento de uma cidade inicialmente concentrada resulta no surgimento de centros de caráter secundário em novos bairros, que se tornam os novos focos de valorização pelo mercado, assim como aconteceu durante a expansão urbana de São Luís para além de suas pontes. Com esse crescimento, áreas antes consolidadas sob diversos usos, sobretudo o residencial, passam a se tornar desinteressantes na visão do mercado imobiliário, diante da exclusividade emanada pelos setores da cidade em ascensão. Esse cenário promove o deslocamento de parte da população dessas localidades para as zonas “novas”, como pontuou Burnett (2022).

Sujeito a esse deslocamento de centralidades, o núcleo tradicional da cidade se torna desvalorizado economicamente frente às modernidades, transformando-se em uma área que passa a ser ocupada por atividades consideradas inferiores por Singer, como um local de “prostituição, pensões, cortiços e marginais”. Para Singer (1979, p. 06), o centro histórico se torna “uma área em decomposição social” que “cria condições para que a especulação imobiliária ofereça aos serviços centrais da cidade uma nova área de expansão”, culminando, portanto, no surgimento de um contraste entre o “centro novo” e o “centro antigo”.

A partir disso, fortalece-se a prerrogativa de defesa da história contida nas ruas e edificações como forma de evitar o arruinamento desses sítios, que passaram então a não significar somente mais uma memória, muitas vezes negativa e remota, mas sim algo a ser preservado e exaltado a partir do enquadramento patrimonial. Nasce então a narrativa de recuperação de um espaço urbano renegado por décadas, em detrimento da valorização de áreas mais modernas. Portanto, tal recuperação, agora em prol da cultura e da valorização, se associa ao peso da história presente nestes lugares através de políticas patrimoniais de preservação desses conjuntos, como foi a situação que antecedeu o tombamento de parte do conjunto arquitetônico e urbanístico de São Luís.

O processo de patrimonialização do Centro Histórico de São Luís reflete uma transição teórica fundamental para a concretização das políticas, na qual o conceito de preservação deixa de focar apenas no monumento isolado para abranger o patrimônio em escala urbana, exercendo uma influência decisiva nesse espaço e também passando a mediar a relação entre a sociedade e o ambiente edificado a ser conservado. Há então a dualidade entre a preservação do espaço de maneira a prezar pela integridade do patrimônio e a sua adaptação a usos contemporâneos (Choay, 2017).

Nesse aspecto, os centros históricos tendem a performar características ligadas à musealização, gerando cenários ausentes de autenticidade, quando estão na contramão das funções sociais mais orgânicas que são, de fato, a força motriz desses espaços. Ademais, a valorização econômica, muitas vezes pautada pelo interesse da classe dominante, tende a transformar o centro histórico em uma mercadoria, minimizando as cargas culturais enraizadas e as necessidades das classes populares que historicamente ocupam esses espaços (Choay, 2017). Para Fonseca (2001), existe um conflito entre o valor histórico de um patrimônio e o seu valor de troca, no qual a preservação do "passado morto" pode prevalecer diante da necessidade de manutenção do cotidiano e da identidade, sobretudo de quem dá sentido ao patrimônio no presente.

Para Riegl (2014, p. 32-33), o valor histórico dado a determinados monumentos e obras tangíveis e visíveis refere-se a um valor atribuído a algo que "já foi e não é mais nos dias atuais", ou seja, foi realizado em um determinado momento

em que a sua atual representação não conseguiria obter o mesmo significado, sendo produto de seu tempo. Essa ideia surge da temporalidade atribuída ao monumento, na qual se estabelecem elos insubstituíveis e irremovíveis, em que tudo ocorre em função de um estado antecessor, acontecendo da forma que deveria acontecer e que não poderia ser de outra forma, devido aos seus elos anteriores que o conduziram a esse estado de execução. De acordo com os conceitos mais modernos, os monumentos que possuem valor histórico representam de forma mais evidente, em detrimento de outras comparações, “o processo de evolução de um determinado ramo da atividade humana”.

Dessa maneira, o valor histórico atribuído ao Centro de São Luís, sede colonial da cidade e ponto de partida para o desenvolvimento do tecido urbano, deve-se ao entendimento dessa área como de relevância para a formação da cidade como um todo, representando diversas fases e circunstâncias vivenciadas através dos séculos e que marcaram, arquitetônica e urbanisticamente, de forma visível a materialização do espaço. Os elos que levaram às construções, intervenções e expansões foram exclusivos do contexto local, cujas características foram se moldando e acontecendo como poderiam acontecer devido aos antecedentes locais. Reconhece-se, assim, o processo de evolução do tecido urbano de São Luís, compondo sua história e sendo sua preservação de interesse em várias instâncias (Augé, 2012; Riegl, 2014).

Nesse sentido, a importância de políticas de reabilitação que priorizam a habitação social reside na capacidade de transformar o centro histórico em um espaço de convergência entre a preservação da memória e a urbanidade contemporânea. Indo de encontro à lógica da musealização, que isola o patrimônio ao lugar de “itinerário”, a reabilitação que foca no uso habitacional tende a promover a consolidação do espaço urbano como um organismo vivo, no qual a permanência das classes populares permite que esse espaço não seja apenas uma mercadoria, mas um lugar de vivências, de inclusão e de integração com o patrimônio (Choay, 2017).

3.4. Habitação e patrimônio: a integração do uso residencial aos programas desenvolvidos no Centro Histórico (1979-2021)

A relação entre habitação e políticas patrimoniais se revela, de inúmeras formas, complexa. A pluralidade presente nas conjunturas urbanas denominadas como históricas se constitui a partir da construção de um tecido com diversidade de usos e as respectivas interações com o espaço. Tratando-se da construção de uma urbanidade heterogênea, formada em aspectos econômicos e sociais distintos, as políticas de reabilitação para centros históricos surgem como um mecanismo de atuação do poder público nesses espaços, direcionadas às intervenções urbanas que promovam melhorias em infraestrutura e de usos, de maneira democrática e inclusiva.

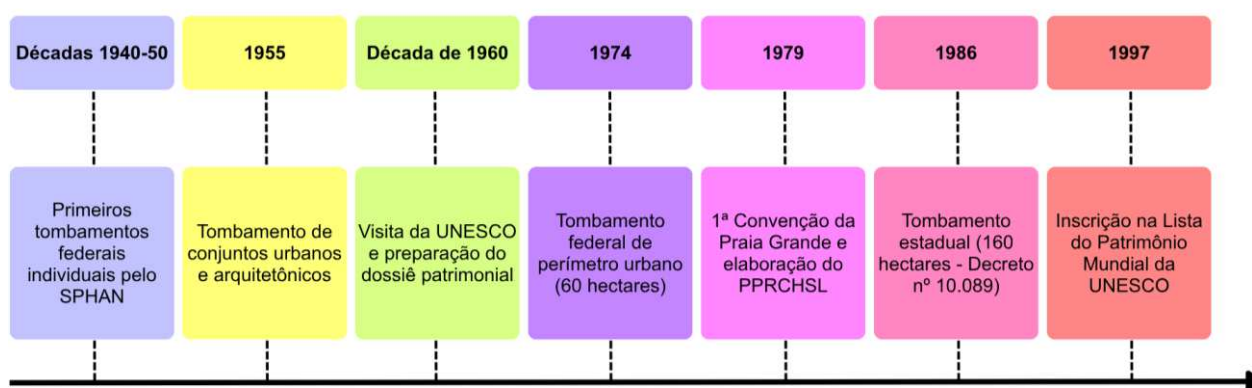
Centros históricos, pela própria atribuição do valor histórico em si, possuem peculiaridades que os distinguem em sítios de formação única e características que emanam a história e cultura local. Comumente esses espaços despertam interesse econômico devido ao alto potencial turístico, quase sempre encorajado por políticas patrimoniais desenvolvidas para recuperação desses sítios. Ao visarem o turismo e o lucro embutido nessas transações, essas políticas acabam tornando esses centros em pontos de valorização imobiliária que despertam as diversas faces da gentrificação, como resultado das intervenções.

As políticas urbanas aplicadas a núcleos tradicionais devem promover ações que almejem não só a atração de investimentos, em virtude da valorização para efetivação de demandas voltadas para o turismo, mas que também priorizem a diversidade de usos nesses espaços, como maneira para afirmar objetivos que contribuam para uma urbanidade mais sustentável e integrada. Dentro desse contexto, o uso residencial se configura como uma importante vertente dessa estratégia, colaborando para um espaço que não seja caracterizado somente como um itinerário, movimentado em horário comercial e administrativo, deserto no restante do dia.

São Luís demonstra um uso diverso do solo na área que seria reconhecida posteriormente como Centro Histórico, perímetro mais tradicional da cidade. Esse espaço mistura usos para funções administrativas, institucionais dos três níveis de governo, comerciais em diversas categorias, prestação de serviços, lazer e habitacional, atendendo a diversas camadas sociais (Andrès, 2006). Portanto, o

Centro Histórico pode ser reconhecido pelo caráter de centralidade que ele possui, entendido como um local de concentração de atividades, sejam elas econômicas, culturais ou administrativas, importante para o contexto da cidade (Mendes, 2020). Além disso, o histórico da patrimonialização (Figura 12) desse espaço é parte fundamental para compreender as ações realizadas diante de um desejo por renovação, o que norteou as posteriores diretrizes para preservação e recuperação a partir de políticas de reabilitação.

Figura 12 – Linha do tempo: Preservação do Centro Histórico de São Luís.



Fonte: Elaborada pela autora (2025).

A partir dessas nuances históricas, bem como das relações da valorização patrimonial de um território e dos reflexos derivados desse reconhecimento no espaço em questão, buscou-se evidenciar a complexidade inerente à ocupação desses lugares, enquanto promotores de urbanidade. Por essa razão, ao destacar o contexto patrimonial da cidade, entende-se a necessidade de compreender de que forma tais conceitos foram aplicados na prática.

3.4.1. Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL): 1979 – 2006

O núcleo urbano tradicional de São Luís no final do século XX, caracterizava-se como descrito anteriormente, pelo péssimo estado de conservação das edificações e do espaço urbano como um todo. Os antecedentes arquitetônicos e urbanísticos coloniais permaneceram em destaque nesse espaço e sobreviveram

através dos séculos, gerando a necessidade de preservá-los frente ao iminente abandono e destruição material sofrida com o tempo, além da ausência de métodos que prezassem pela salvaguarda dessa área, importante para a história e cultura da cidade e do país.

No final da década de 1970, a sociedade maranhense voltou seus olhos à problemática que cerca o então perímetro reconhecido como patrimônio através do tombamento federal (1974). Com a movimentação dos intelectuais em função da busca por preservação, enaltecidas em obras literárias e artísticas (Lopes, 2004), cresce a motivação para atuar em prol da valorização patrimonial da área. Portanto, surge a necessidade de conceber a real situação material do ambiente naquele momento, sua categorização e definição de prioridades para a elaboração de uma agenda voltada à preservação desse acervo.

Luiz Phelipe Andrès (2006), em sua pesquisa acerca da concepção, planejamento e execução do PPRCHSL, afirma que o conjunto em questão apresentava diferentes níveis de conservação urbana. Isso decorria das diferenças imputadas a essas localizações, mesmo que dentro de um contexto similar, mas que responderam de formas distintas à adequação que lhes foi conferida com as mudanças referentes à “modernização” do lugar e às novas necessidades que cresciam com a cidade.

Estas condições merecem ser classificadas, porque elas influenciaram nas tomadas de algumas decisões de projeto e na definição de determinadas prioridades, como um dos elementos de definição de estratégias de desenvolvimento *versus* conservação.

O fato é que, em face de sua extensão e de suas peculiaridades, cada parte do centro histórico vinha substituindo de forma diferenciada. Ou seja, algumas zonas reagiram melhor do que outras à passagem do tempo. (Andrès, 2006, p. 86)

O esvaziamento do Centro dialogou, para Burnett (2022), com o conceito de produção capitalista do espaço, defendido por David Harvey, e foi consolidado a partir da “fuga” para as centralidades em progresso. Entre os anos de 1964 e 1985, período marcado pelo cenário autoritário do país, houve maior interação entre o poder público e a produção dessa cidade, tradicional e miscigenada no seu traçado original, que buscava alternativas mais modernas. Como destacado, o mercado atuou e segregou o espaço referente ao Centro Histórico, que se tornou coadjuvante no

cenário da cidade, em relação às prioridades públicas, o que impactou diretamente o seu estado de conservação do conjunto. O PPRCHSL surge nesse contexto.

Para a apresentação do processo que permeou a concepção do programa, dos estágios iniciais até a execução propriamente dita, será utilizada como base dessa pesquisa a produção acadêmica de Luiz Phelipe Andrès (2006), que se tornou um ícone da defesa do patrimônio ludovicense e fez parte desse processo de maneira integral ao coordená-lo, além de fazer parte da equipe destacada para elaborar o dossiê-fundamento para a inscrição na Lista do Patrimônio da Humanidade (Galiza, 2009). Portanto, esse material equivale a uma “fonte primária” acerca das nuances e práticas desse programa, que atravessou décadas e distintos momentos da cidade, urbana e politicamente.

Pode-se considerar que foi a partir da visita do arquiteto Viana de Lima¹⁹ em 1973, enviado pela UNESCO para diagnosticar o sítio e as possíveis alternativas para a sua recuperação, e da análise do arquiteto John Gisiger, contratado pela Secretaria de Planejamento do Estado para liderar a elaboração de estudos para viabilização de propostas para intervenções no Centro Histórico que resultou no álbum intitulado *Renovação Urbana da Praia Grande: São Luís – MA (1978)*, que foi “dada a largada” à corrida para desenvolver um plano tangível para o patrimônio da cidade. O material reunido por essas iniciativas priorizava o máximo atendimento possível a dois princípios da conservação integrada, a “análise e avaliação” da área de atuação e a “elaboração de soluções e propostas alternativas” para o desenvolvimento das atividades (Andrès, 2006, p. 96).

Após a sinalização por parte da esfera federal, através do SPHAN, para o acompanhamento e interesse pela causa, foi orquestrada junto ao Governo do Estado a preparação para um encontro, destinado ao debate de propostas e interesses que entoavam as demandas para a área. Assim, foi realizada na cidade a 1ª Convenção da Praia Grande, em 1979, reunindo representantes dos órgãos públicos envolvidos,

¹⁹ O arquiteto português Alfredo Evangelista Viana de Lima (1913-1991) fez parte do grupo de consultores enviados pela Unesco, entre 1967 e 1973, para São Luís. O arquiteto teve participação importante para a construção do ideário de conservação e preservação do conjunto arquitetônico colonial, produziu um panorama do Centro denominado *Rapport et propositions pour la conservation, recuperation et expansion* e atuou diretamente na orientação de diretrizes para a expansão da cidade, de modo a indicar elementos importantes para o planejamento urbano da capital que foram implantados posteriormente, como o zoneamento da cidade (Pflueger, 2020).

nas esferas estadual e municipal, técnicos, representantes de sindicatos e entidades de atuação social, além da comunidade local. O produto desse encontro foi o compromisso, por parte do governo estadual, de promover políticas públicas de preservação da área, através de um programa que seguisse as quatro diretrizes destacadas, em prol do desenvolvimento integrado: “1) Aspectos socioeconômicos; 2) Infraestrutura urbana; 3) Patrimônio arquitetônico; 4) Turismo”. O governo estadual estabeleceu a formação de uma Comissão de Coordenação e de um Grupo de Trabalho compostos por representantes das três esferas governamentais e também da sociedade civil, para organização dos processos que envolvessem a elaboração dos planos (Andrès, 2006, p. 100-101).

Vale ressaltar o momento político do Estado durante a conjuntura da Convenção, com o recém nomeado governador João Castelo do Partido Democrático Social (PDS), indicado pelo então presidente general Ernesto Geisel em 1979. A pretensão por modernização urbana e arquitetônica foi reflexo do momento político e econômico orquestrados tanto em maior escala, em âmbito nacional, quanto de forma reduzida, no contexto local da cidade. A renovação política, principalmente entre meados da década de 60 e início de 70, respondeu ao estágio de mudança desejado para converter a política “arcaica” maranhense predecessora, mesmo que parcialmente. Dessa maneira, o Maranhão lançou-se às políticas desenvolvimentistas, tensionadas sob o respaldo do governo militar vigente e baseadas em parcerias público-privadas, sintetizadas pelos ideais de “Maranhão Novo”, concretizadas por meio da criação da Superintendência de Desenvolvimento do Maranhão (SUDEMA) e destacadas pela crescente influência política local de José Sarney nos mandatos posteriores (Barbosa, 2004).

É nessa conjuntura que os ideais para a concretização das políticas patrimoniais são fortalecidos, trazendo consigo os quatro preceitos debatidos e destacados na Convenção. Inicialmente, foi apresentado o Projeto Praia Grande, estabelecendo esse bairro como a “área piloto”, baseado em políticas de preservação desenvolvidas como parte da construção do ideário patrimonial e conceitual da temática. Andrès (2006 p. 101-102), apresenta as onze políticas estabelecidas em 1979, como produto do Projeto Praia Grande, a serem desenvolvidas no Centro Histórico:

1. Proporcionar a manutenção do uso residencial nas áreas do Centro Histórico;
2. Intensificar as atividades de assistência e promoção social e priorizar ações de fomento a geração de emprego e renda;
3. Apoiar a instalação de centros profissionalizantes;
4. Incentivar as manifestações culturais e educacionais mediante o estabelecimento de centros culturais e de criatividade e do fortalecimento das instituições públicas e privadas que se dedicam à ação e difusão cultural, bem como apoiar as manifestações artísticas de indivíduos ou grupos comunitários sediados na área;
5. Restaurar e preservar o patrimônio arquitetônico e ambiental urbano do Centro Histórico, reintegrando-o à dinâmica social e econômica da cidade, em condições adequadas de utilização e apropriação social;
6. Promover a revitalização econômica do comércio varejista, especialmente de gêneros alimentícios regionais e artesanato e das atividades relacionadas ao turismo cultural;
7. Adequar as redes de utilidades, serviços e logradouros públicos: água, esgoto, drenagem, energia elétrica, telefone, limpeza urbana, transporte, saúde, segurança, praças e rede viária, de forma a beneficiar a população residente e usuários, proporcionando ademais uma ocupação coerente e diversificada do Centro Histórico;
8. Dinamizar as atividades portuárias tradicionais, visando à revitalização das funções econômicas e culturais mais representativas do Centro Histórico, relativas à pesca artesanal e ao transporte hidroviário de passageiros e cargas;
9. Contribuir para o incremento do associativismo e consolidação das entidades de classe, de forma a garantir uma participação efetiva da comunidade no processo de preservação e revitalização do Centro Histórico;
10. Garantir um processo permanente de avaliação crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís;
11. Assegurar o compromisso político da administração pública quanto à inclusão dos temas relativos à restauração e à conservação dos bens culturais nos planos de governo estadual e municipal.

A partir dessa definição, o PPRCHSL foi elaborado e estruturado seguindo essas proposições de cunho mais teórico, mas que nortearam a atuação do programa e foram traduzidas nos subprogramas que compunham a sua estrutura, orientando diferentes funções para garantir o cumprimento desses objetivos, totalizando onze áreas de atuação. Portanto, eles foram baseados e desenvolvidos de acordo com as políticas de preservação mencionadas como maneira de proteger a riqueza do acervo arquitetônico do Centro Histórico ludovicense, revitalizando seu núcleo comercial, cultural e social (Maranhão, 1981 *apud* Cardoso, 2012). São eles:

1. Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís;
2. Subprograma de Restauração do Patrimônio Artístico e Arquitetônico;
3. Subprograma de Recuperação da Infraestrutura e Serviços Públicos;
4. Subprograma de Prédios Públicos no Centro Histórico;
5. Subprograma de Incentivo às Atividades de Turismo Cultural;
6. Subprograma de Revitalização das Atividades Portuárias;
7. Subprograma de Recuperação do Patrimônio Ambiental Urbano;
8. Subprograma de Recuperação da Arquitetura Industrial;
9. Subprograma de Gerenciamento, Planejamento e Administração;
10. Subprograma de Pesquisa e Documentação;
11. Subprograma de Editoração e de Divulgação. (Andrès, 2006, p. 103-107)

Tidos como parte fundamental da estruturação do PPRCHSL, os subprogramas refletem os objetivos e o direcionamento das ações para a integração das intervenções no sítio. Diante disso, destaca-se a presença do Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico (SPSH) e sua atuação. Esse subprograma foi concebido com a função de promover e coordenar ações voltadas para a preservação do casario colonial subutilizado por meio da implementação do uso residencial multifamiliar, visando, inicialmente, à fixação da população de baixa renda já residente no entorno (Cardoso, 2012).

Galiza (2009 *apud* Andrès, 2007) destaca que o subprograma foi criado em função da viabilização e otimização das políticas habitacionais necessárias para o Centro, principalmente através da condensação dos resultados da pesquisa realizada previamente acerca das características socioeconômicas e de uso do solo no local. A partir disso, foi estabelecido que, a princípio, o programa estabeleceriamelhores condições de habitabilidade, baseadas em obras de infraestrutura e saneamento. Essas obras teriam como objetivo manter um nível adequado de higiene e segurança local, mas também como meio de manutenção da área, dialogando com os preceitos gerais do programa.

Oficialmente, o programa tem seu início datado em 1979, junto à composição do Projeto Praia Grande, mas é somente em 1986 que é apresentada a sua versão efetivamente finalizada, inclusive já estando em andamento. O período

total de execução do programa se estende de 1979 a 2006, quase três décadas de intervenções divididas em seis etapas ao total, correspondendo aos mandatos de governador estadual em andamento (Quadro 05).

Quadro 05 – Quadro para apresentação do paralelo entre as etapas desenvolvidas durante o PPRCHSL e os governantes em atuação, nos respectivos períodos.

Governo estadual (por mandato)	Etapas executadas do PPRCHSL
João Castelo (1979-1982): Nomeado durante a Ditadura Militar;	Elaboração e criação do PPRCHSL; Primeira Etapa (1979-1983);
Luís Rocha (1983-1986): Apoiado pela influência de José Sarney, foi eleito e governou durante a redemocratização;	Segunda Etapa (1983-1987); Maior foco nos estudos preliminares para continuidade das intervenções;
Epitácio Cafeteira (1987-1990): Eleito democraticamente, sob apoio do então presidente da República José Sarney;	Terceira Etapa (1987-1991); Desenvolvimento do célebre Projeto REVIVER;
Edison Lobão (1991-1994): Eleito democraticamente, entretanto, também com apoio de José Sarney, que consolidava sua oligarquia;	Quarta Etapa (1991-1995); Primeira intervenção para a habitação;
Roseana Sarney (1995-1999/ 1999-2002): Mandatos consecutivos da família Sarney;	Quinta Etapa (1995-2002); Investimentos PRODETUR;
José Reinaldo Tavares (2003 – 2006); Programa finalizado junto com a quebra na “sucessão” de governadores da base sarneista.	Sexta Etapa (2002-2006).

Fonte: Adaptada pela autora (Barbosa, 2004; Andrès, 2006).

A sucessão dos mandatos após a nomeação de João Castelo em 1979 estabelece a lógica de predomínio da política monopolizada pelo grupo Sarney, fruto das conexões e poderes de influência provenientes da passagem desde o início da carreira política de José Sarney, porém sobretudo após seu mandato como governador durante o início da Ditadura Militar. A construção de todo o projeto político do grupo foi consolidada, como explicitado, durante a sequência de governadores eleitos, direta ou indiretamente, sob influência desse projeto (Barbosa, 2004).

Apesar dos reflexos socioeconômicos negativos no estado durante esse período de política hegemônica que visou ao desenvolvimentismo, o qual marcou a história regional, destaca-se que, durante a execução do programa, o cenário do Centro Histórico de fato foi reformulado, quando comparado à situação de total

abandono em que se encontrava. Enquanto antes havia extensa precarização dos espaços públicos e edificações, em estado de arruinamento por todo o conjunto, houve uma melhora significativa no aspecto físico geral do espaço. De certa forma, o programa colaborou, mesmo que relativamente, com o objetivo de atração de mais investimentos e “renovação” da área, atribuindo novos sentidos aos usos empregados.

Galiza (2009) ressalta também, nesse mesmo aspecto, a visão negativa de autores acerca dos resultados do programa, onde é apontada a participação do governo estadual “vaga” no processo, apesar dos altos valores investidos.

As ações propostas ao longo dos últimos 25 anos, apesar do aporte financeiro, do volume de obras e do reconhecimento externo, não foram suficientes para reverter o quadro de gradual deterioração por abandono do centro preservado, bem como não conseguiram incentivar a permanência da função residencial na área, que, embora ainda significativa no trecho de preservação estadual, vem decrescendo no trecho tombado federal/ Unesco desde a década de 1940. [...] O Programa de Preservação do Centro Histórico de São Luís é apenas um conjunto de ações isoladas, agrupadas por subprogramas que apresentam as diferentes ações dos sucessivos governos estaduais na área, marcadas ora por investimentos financeiros significativos, ora por ausência completa de recursos ou de obras isoladas, apesar de seu excepcional valor cultural. (Espírito Santo, 2006, p.183-184 *apud* Galiza, 2009, p. 74)

Esse programa é classificado ainda hoje como a maior empreitada em ações paralelamente coordenadas, em quantidade e integração, ao menos na teoria. Foram realizadas as obras, divididas durante as etapas, de renovação de caráter urbano e reabilitação de edificações. Andrès (2006) destaca, entre as diversas ações, a reforma total da Feira da Praia Grande (também conhecida como Mercado das Tulhas), reconstrução do prédio para o Albergue do Voluntariado de Obras Sociais e a urbanização da Praça da Praia Grande (atual Praça Nauro Machado, aperfeiçoada na Quarta Etapa) na Primeira Etapa; o Projeto REVIVER na Terceira Etapa, que priorizou a recuperação da infraestrutura urbana de rede de energia elétrica, água, esgoto e drenagem, além das galerias subterrâneas datadas do século XVIII, construção de praças e restauração de escadarias e becos, destacando nesse período a obra de renovação do Convento das Mercês e da antiga Fábrica Cânhamo (atual CEPRAMA), Centro Odylo Costa Filho e o Restaurante do SENAC.

Figura 13 – Recuperação de calçamento na Rua Portugal na década de 1980.



Fonte: Lacroix (2020b, p. 300).

Cabe ressaltar as Quarta e Quinta etapas e suas notáveis intervenções: a restauração do Teatro Arthur Azevedo, obras de infraestrutura complementares, reabilitação da edificação que pertenceria ao curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA, a restauração da Escola de Música do Estado no Solar Lilah Lisboa, recuperação do Solar dos Vasconcelos (sede do DPHAP-MA), Teatro João do Vale, a Casa do Maranhão, além do Projeto São Luís Patrimônio Mundial que negociou a inclusão de São Luís na lista da UNESCO. Foi durante a execução dessas duas etapas, entre 1991 e 2002, que houve maior incentivo à realização de projetos voltados para a questão habitacional do Centro Histórico. As intervenções voltadas para esse tema contribuíram de forma significativa, mas não plena, para as realizações vindouras, servindo como um exemplo a ser seguido e melhorado.

No que se refere às políticas habitacionais desenvolvidas durante o PPRCHSL, destaca-se o fato de que somente a partir da Quarta Etapa houve execução dos projetos referentes a esse uso, concluindo-os ao decorrer da Quinta. Embora o programa tivesse estabelecido o objetivo de “Proporcionar a manutenção do uso residencial nas áreas do Centro Histórico” como sua primeira diretriz dentro das recomendações norteadoras para a produção de um centro histórico diversificado,

e dentro dos parâmetros desejados para a promoção de um espaço integrado, essas intervenções isoladas não alcançaram a finalidade proposta em sua totalidade.

Portanto, o modo de atuação do programa diante dessa demanda caracterizava-se por projetos de reforma de algumas edificações selecionadas, cujas adequações passavam pelo processo de reabilitação destas. Eram subdividas internamente, em unidades habitacionais de cômodos agregados ou apartamentos, mantendo as características físicas, muitas vezes, das paredes perimetrais externas e das fachadas (Cardoso, 2012).

Em vista disso, é resgatada a ideia inicial do programa, na qual as propostas para habitação no programa detinham a concepção de induzir a permanência da comunidade em sua maioria de baixa renda, que compôs, por muito tempo, a ala remanescente do local, sem que eles sofressem com o processo de gentrificação que acaba sendo vinculado ao processo de valorização desse centro como “histórico” (Bonduki, 2010; Cruz, 2012).

Em 1992, durante a Quarta Etapa, o Projeto Piloto foi idealizado como solução para o estado de arruinamento em que se encontrava o sobrado Nº 36, na Rua João Vital de Matos. Como o próprio nome sugere, esse projeto foi a primeira experiência do programa nesse âmbito, no qual o resultado da execução foi relativamente questionado, devido ao layout que posicionou os banheiros externos às unidades habitacionais, e aprimorado nas intervenções posteriores (Matos; Dias; Souza, 2025).

O período de 1995 a 2002, referente à Quinta Etapa, configura-se como a etapa mais extensa em tempo de duração e de obras executadas, nas mais diversas frentes de intervenção propostas pelo programa. Ressalta-se também o alto investimento que chegou nesse período, principalmente devido à associação ao PRODETUR²⁰ e ao financiamento proveniente do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), atrelados durante a execução deste ciclo do PPRCHSL.

²⁰ O Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR), idealizado na década de 1990, estabeleceu-se como uma iniciativa nacional de incentivo ao setor turístico, inicialmente na região Nordeste e, posteriormente, em outras localidades. O seu objetivo era promover o crescimento econômico a partir dos ideais neoliberais próprios do final do século XX e buscava a operacionalização por meio de parcerias governamentais e de instituições financeiras (Barbosa, 2017 *apud* Matos; Souza; Demétrio, 2024).

O PRODETUR representou um importante momento de integração econômica do Maranhão com as políticas econômicas federais, sendo considerado como um dos mais relevantes projetos de desenvolvimento turístico, econômico e social do Estado. Quando empregado em São Luís, foi um grande financiador na reestruturação da área histórica da cidade, evidenciando, dentre inúmeras propostas, as políticas habitacionais voltadas para o local. Portanto, o capital financiado por esse programa manteve, em paralelo, os trabalhos já iniciados pelo PPRCHSL, programa no qual foi aderido para o desdobramento das atividades no Centro Histórico. (Matos; Souza; Demétrio, 2024, p. 07)

Nesta etapa, a questão habitacional foi melhor discutida e aplicada do que nas demais ações realizadas anteriormente, estando, portanto, em maior evidência para a execução dos projetos. Para Figueiredo et al (2010), as resoluções para a habitação nesse programa destacavam a importância do uso para o contexto urbano e patrimonial do Centro, sobretudo o seu caráter social.

Adotando o pressuposto de que o uso habitacional é fundamental para preservação do patrimônio cultural edificado, e seguindo uma política de promoção social, o governo do estado desenvolveu (2000-2003) o Programa de Habitação do Centro Histórico de São Luís, destinado a atender as necessidades habitacionais de seus servidores que trabalham na área tombada. (Figueiredo *et al*, 2010, p. 07)

Foram selecionados inicialmente dez imóveis de propriedade do Estado (Quadro 06) para receber obras de recuperação e reabilitação para o uso habitacional, de caráter coletivo assim como o Projeto Piloto, porém contendo remodelações nos *layouts* aplicados, como a adição dos banheiros às unidades respectivas e dividindo-as em cômodos. Entretanto, de forma efetiva, somente cinco passaram pelas obras e foram entregues, totalizando 54 apartamentos e 20 salas comerciais. Além disso, são imóveis que apresentam, em sua maioria, a possibilidade de uso misto, contendo as unidades habitacionais nos pavimentos superiores e, no térreo, pontos comerciais (Andrès, 2006; Galiza, 2009; Matos; Souza; Demétrio, 2024).

Quadro 06 – Quadro de edificações selecionadas e seus respectivos usos identificados atualmente, durante observações de campo feitas em agosto de 2024.

Imóvel	Características	Considerações
Rua da Estrela, 386 	Sobrado no estilo Tradicional Português, que apresenta fachada com acabamento em pintura, beiral, sacadas isoladas, portas no pavimento térreo na fachada frontal e janelas na lateral.	Trata-se de um casarão pertencente ao Estado, abrigou o Casarão Tech há alguns anos e está atualmente sem uso, apresentando um estado de conservação ruim.

Rua da Estrela, 415 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas, portas no pavimento térreo.	Abriga atualmente a Escola de Saúde Pública do Estado do Maranhão – ESPMA. Aparenta bom estado de conservação.
Rua da Estrela, 301 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas no pavimento térreo com vergas em arco pleno.	Próximo à Praça Nauro Machado, abriga atualmente o Museu do Tambor de Crioula e apresenta bom estado de conservação.
Rua da Estrela, 350 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em azulejos tradicionais, sacadas isoladas e portas no pavimento térreo. Uso residencial.	Um dos imóveis entregues durante o período estudado, apresenta atualmente uso residencial para servidores públicos, contando com a presença de duas famílias. Passou por obras de restauração e foi entregue em 2022, através do programa estadual Nosso Centro.
Rua da Palma, 336 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas no pavimento térreo. Uso misto.	Imóvel dedicado atualmente para uso residencial de servidores públicos, sem uso comercial no pavimento térreo. Foi um dos imóveis reabilitados durante a 5ª Etapa. Apresenta estado moderado de conservação.
Rua da Palma, 337 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas no pavimento térreo. Uso misto.	Imóvel dedicado atualmente para uso residencial, sem uso comercial no pavimento térreo. Assim como o 336, também foi reabilitado com recursos do PRODETUR. Apresenta estado moderado de conservação.

Rua João Gualberto, 49 	Sobrado no estilo Tradicional Português, três pavimentos, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas no pavimento térreo. Uso misto.	Imóvel reabilitado durante o período citado. Apresenta uso residencial e comercial atualmente, apresenta diversos moradores e passou por reforma em 2022 por meio do programa estadual Nosso Centro, porém o estado de conservação atual é considerado intermediário. Possui 12 apartamentos e foi entregue em 2005 para os servidores públicos do Estado.
Rua do Giz, 66 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas/janelas no pavimento térreo. Uso misto.	Apresenta uso residencial e comercial atualmente, passou por reforma em 2022 através do programa estadual Nosso Centro e também foi um dos cinco imóveis selecionados para reabilitação.
Rua Direita, 149 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas/janelas no pavimento térreo.	Abriga atualmente o Centro Cultural da Vale, inaugurado em 2017. Foi restaurado para a recepção desse empreendimento e apresenta ótimo estado de conservação.
Rua Afonso Pena, 378 	Sobrado no estilo Tradicional Português, fachada com acabamento em pintura, sacadas isoladas e portas no pavimento térreo. Possui dois pavimentos e um mirante.	Seu atual uso se configura como residencial, porém, apesar de estar presente na lista de imóveis selecionados para reabilitação da 5ª Etapa, sua obra foi realizada por um posterior, o PRSH.

Fonte: Elaborada pela autora.

Analisando o atual cenário local e tendo como base o produto das intervenções promovidas pelo PPRCHSL no âmbito habitacional, fica claro que a influência da execução dos projetos deixou um legado positivo para os usuários dessas edificações, bem como para o seu papel de “exemplo a ser seguido” por programas posteriores. Entretanto, as circunstâncias nas quais estão inseridos abrem espaço para discussão da verdadeira efetividade da iniciativa. Partindo do pressuposto de que esse foi o programa inaugural no aspecto de valorização e

reabilitação do sítio em sua totalidade, compreende-se o poder da sua relevância para a composição urbana local até a atualidade, embora seja necessário ressaltar que a questão habitacional poderia ter sido mais amplamente desenvolvida, tanto como uma forma de complementar as intervenções quanto como peça fundamental da reconstrução da urbanidade sustentável e integrada do espaço.

Embora a execução do planejamento habitacional dentro do programa não tenha conseguido corresponder totalmente à teoria apresentada inicialmente, pode-se considerar este plano como o ponto de partida para o avivamento da discussão sobre a causa do Centro Histórico. Posteriormente, outros programas foram idealizados para a cidade e incluíram em suas pautas a habitação, compreendida como uma prática fundamental para complementar a integração primordial para um processo de reabilitação considerado “bem sucedido”.

3.4.2. Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH): 2000 – 2003

Diante do cenário de renovação urbana promovido pelo PPRCHSL, foram surgindo outras iniciativas no âmbito patrimonial e habitacional no centro histórico de São Luís em diferentes esferas de governo, acompanhando também a tendência nacional emergente de direcionar mais projetos e recursos para as cidades consideradas históricas. A busca por renovação, requalificação e reabilitação – dentro de suas respectivas aplicações e conceituações – dos centros históricos perpassou, desse modo, pelas políticas urbanas voltadas à tentativa de expansão e qualificação da moradia nesses espaços.

Nesse contexto, o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) desponta como uma alternativa que resgatou o direcionamento de financiamentos às políticas de habitação em centros históricos. O programa foi lançado em dezembro de 2000, através de uma iniciativa da Caixa Econômica Federal para a reabilitação de sítios históricos por meio da promoção do uso residencial, que veio à luz em virtude da exclusão do banco das atividades vinculadas ao Programa Monumenta (Chaves, 2023). O PRSH concentrou a sua atuação em áreas protegidas e reconhecidas como patrimônio cultural, mas que não obrigatoriamente se encontravam em perímetros tombados pelo governo federal, e teve como um dos principais objetivos a destinação

de recursos para o uso residencial de imóveis a serem reabilitados, por meio de financiamentos e parceiros privados arregimentados (Brasil, 2005).

O interesse da Caixa pela questão habitacional em centros históricos deriva da herança deixada pelo BNH e sua proposta de revitalizar os centros históricos de cidades brasileiras, integrando-os ao desenvolvimento urbano a partir de fatores como a infraestrutura e a questão habitacional; tal projeto efetuou, inclusive, a inserção de São Luís como parte do Projeto Piloto para habitação, que continha três cidades selecionadas na década de 1980 para a experiência: Salvador/BA e Olinda/ PE. Esta última acaba sendo a primeira e única experiência do projeto, principalmente em função das parcerias estabelecidas entre o BNH, órgãos federais – como o Ministério do Desenvolvimento Urbano, ao qual o BNH pertencia, SPHAN, Ministério da Cultura e Pró-Memória – e a própria prefeitura de Olinda, que permitiram a possibilidade de execução do projeto na cidade, em oposição ao ocorrido em Salvador e São Luís (Chaves, 2023).

Portanto, o desenvolvimento das diretrizes do PRSH surge após a desvinculação da Caixa do Programa Monumenta e do desejo do banco em promover um programa habitacional para os centros, no qual “o ponto de partida foi a experiência nunca concretizada do BNH, abandonada desde a sua extinção em 1986 e a participação da Caixa junto ao Projeto Novas Alternativas (PNA), no Rio de Janeiro.” (Galiza, 2009 *apud* Chaves, 2023, p. 106).

O PRSH estruturou-se a partir do que havia sido deixado para trás com o fim do BNH e de suas políticas habitacionais convergidas aos centros históricos de cidades brasileiras e que não se concretizaram, sendo, portanto, São Luís uma das selecionadas para compor o PRSH por essa razão. A matriz da política habitacional que o programa desenvolveu sedimentava-se na execução de obras para reabilitação de imóveis vagos para então serem recuperados e destinados ao uso residencial.

Além disso, o programa caracterizou-se pela ausência de fundos específicos para os eventuais financiamentos e tentava, de diferentes formas, concretizar as reabilitações até mesmo com participação de renúncias fiscais obtidas em acordos com o governo federal.

Sem um fundo específico de financiamento, contando apenas com recursos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a Caixa viabiliza algumas

ações de reabilitação. Agrega ainda recursos da Lei Federal de incentivo à cultura – Lei Rouanet, via renúncia fiscal, para complementar os custos da recuperação de imóveis históricos que ultrapassam os tetos de financiamento estabelecidos pelo PAR (Brasil, 2005, p. 52).

Após seu lançamento, o programa foi instaurado em São Luís e concentrou-se, portanto, na tentativa de alavancar as linhas de crédito habitacionais que já existiam. Como o nome do programa sugere, as iniciativas convergiram para o Centro Histórico de São Luís e o programa efetivou-se através do PAR²¹, voltado para o financiamento habitacional (Chaves, 2023).

Ademais, a partir de março de 2001, esse programa passou a ser composto pela Caixa, IPHAN e o Governo Francês, após estabelecerem Cooperação Técnica que resultou em diversos procedimentos coordenados como parte da elaboração dos projetos de revitalização e reabilitação, não só de São Luís como de outras cidades do Brasil, conforme destaca Chaves (2023). Acerca dos métodos empregados durante essa elaboração, podem-se elencar os *Ateliês SIRCHAL* (Seminário Internacional sobre a Revitalização dos Centros Históricos na América Latina) e os Estudos de Viabilidade de Recuperação de Habitações²² como frutos da troca entre comunidade, agentes e consultores franceses para sua formação.

A partir disso, o PRSH orientou-se metodologicamente em função de adaptar os projetos às condições locais para reabilitação urbana por meio da delimitação de Perímetros de Reabilitação Integrados, que nortearam os meios e modos de atuação do programa, em especial, para a implantação de moradias. Dessa forma, esse método auxiliava no direcionamento e identificação de imóveis nos perímetros reconhecidos que estavam propensos à reabilitação para o uso residencial, etapa na qual eram quantificados os custos para execução e verificados possíveis financiadores (Brasil, 2005).

²¹ “A Caixa Econômica Federal (CEF) revela especial interesse nos convênios que tratam do financiamento da restauração do patrimônio historicamente relevante. O Programa de Arrendamento Residencial da CEF também abre a possibilidade (com alguma dificuldade) da moradia no centro” (Maricato, 2000, p. 20).

²² Os *Ateliês SIRCHAL* e os Estudos de Viabilidade de Recuperação de Habitações foram atividades realizadas, entre governos locais, universidades, consultores e representantes civis, como mecanismo de promoção da participação da comunidade nas decisões tomadas acerca do programa, buscando definir, conjuntamente, as ações a serem realizadas no âmbito habitacional desses centros. Essas metodologias, sobretudo a segunda, marcam a interação entre a carga teórica acadêmica e a possibilidade prática nas intervenções em uso habitacional de centros históricos brasileiros (Galiza, 2009; Chaves, 2023).

Segundo Galiza (2009), essa iniciativa federal utilizou-se da experiência técnica anterior da Caixa, herança do BNH, para auxiliar na formulação desse programa. Com o objetivo de viabilizar o movimento de retorno aos centros históricos de várias cidades brasileiras, foi lançado conjuntamente o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, que direcionava recursos para a efetivação de políticas de reabilitação para esses espaços, mas que não divergia das linhas de financiamento já disponibilizadas pela Caixa. Os fatores preponderantes para a criação do programa foram as oportunidades que os tecidos urbanos centrais apresentam, como infraestrutura consolidada, alto potencial para a implementação de habitação em imóveis subutilizados e o aproveitamento de investimentos públicos empregados nessas localidades. Em contrapartida, havia também o desejo de promover uma gestão urbana mais unificada, na tentativa de retardar a expansão do tecido urbano das cidades para áreas consideradas “novas”, e que requerem atenção e investimentos públicos para urbanização.

Em São Luís, o PRSH foi estruturado a partir de dois estudos para identificar a viabilidade dos projetos habitacionais, que foram o realizado no Desterro e, o segundo, em duas quadras selecionadas dentro do perímetro tombado em âmbito estadual, este que se caracteriza como um perímetro maior que o do tombamento a nível federal (Chaves, 2023). Além da cooperação técnica internacional e das parcerias federais, o programa também destacou a contribuição da Prefeitura de São Luís no processo, que colaborou com a realização dos estudos preliminares (Brasil, 2005).

Por se tratar de um programa híbrido, que contou com iniciativas bancária, federal, municipal e internacional, a estruturação deste percorreu acordos políticos para consolidação dos empreendimentos previstos. Devido à sua breve duração (entre os anos 2000 – efetivamente iniciado em 2001 – e 2003), a participação das gestões também foi demasiadamente concisas, tendo em vista também os desafios referentes à aprovação de financiamentos provenientes dos recursos disponíveis pela Caixa e pelo Governo Federal.

Na escala política e gestora, o programa foi elaborado, lançado e concluído durante o mandato do então presidente da República, Fernando Henrique Cardoso (2º mandato – 1998 a 2002); na presidência da Caixa estiveram, Emílio Humberto

Carazzai Sobrinho (1999 a 2002) e Valdey Frota de Albuquerque (2002 a 2003), durante as atividades do programa; e a nível municipal, o PRSH ocorreu durante os mandatos dos prefeitos Jackson Lago (2º mandato – 2001 a 2002) e Tadeu Palácio (2002 a 2003 – período final do programa). Além das camadas compostas pelas partes da parceria para a realização do programa, ressalta-se o momento de instabilidade política vivenciado pela esfera municipal com a troca de titularidade no mandato em 2002, iniciando um período político que impactaria notoriamente o olhar da gestão sobre o Centro Histórico da cidade nos anos seguintes.

Ao incluir a prerrogativa da questão habitacional em centros históricos na agenda do PRSH, destacam-se, dessa forma, os já conhecidos impasses urbanos associados a esses sítios. Tendo como um dos seus principais objetivos a diminuição do *déficit* habitacional, problema crônico no país, o programa foi direcionado para a promoção de uma reabilitação dos espaços históricos – ou “revitalização”, como intitulado – através de uma maior inclusão de imóveis habitacionais, além da conexão com um entorno mais estruturado para manter o uso (Silva, 2019).

A partir dos estudos de viabilidade realizados, com destaque para o Ateliê *SIRCHAL*, foram catalogados imóveis no Centro Histórico de São Luís com potencial para receber as reabilitações. O planejamento para a execução do programa previu a concepção de sete projetos para uso habitacional, somando 75 apartamentos. Porém, diante das dificuldades encaradas durante os processos de financiamento e de adequação à renda média da população, a iniciativa da Caixa concretizou somente um dos sete projetos propostos, localizado na Rua Afonso Pena, nº 378 (Chaves, 2023).

Figura 14 – Detalhe do mirante do Solar Afonso Pena, nº 378.



Fonte: Fotografia feita pela autora (2026).

Entretanto, a consolidação do PRSH não aconteceu como planejado, recebendo críticas pela ineficiência em alcançar um número considerável de experiências de fato concretizadas. Tendo em vista que a questão habitacional é fator primordial para as reabilitações urbanas de centros históricos, essa limitação ocorreu em razão da ausência de um planejamento mais assertivo nos quesitos de gestão de aquisição de imóveis para ampliação do estoque imobiliário a ser disponibilizado para a efetivação das políticas habitacionais associadas à reabilitação urbana (Sant'anna, 2004 *apud* Galiza, 2009).

Ademais, para Galiza (2009), essa insuficiência na efetividade dos projetos previstos pelo PRSH permitiu que um novo horizonte fosse traçado a partir dos estudos de viabilização realizados através da cooperação técnica firmada, principalmente por parte da Prefeitura, que partiu para a projeção de mais iniciativas voltadas à habitação social na área, reiterando o cenário incerto deixado pelo PRSH e sua ineficácia em São Luís.

Concebido no contexto do PRSH, porém liderado pela Prefeitura de São Luís através da FUMPH, o Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro foi elaborado com o intuito de planejar ações técnicas conjuntas para a reabilitação do bairro de forma mais generalizada, buscando a realização de projetos para intervenções em imóveis e melhorias em infraestrutura urbana, bem como a promoção de atividades econômicas para a população residente. O plano foi desenvolvido a partir de recursos federais do Ministério das Cidades e do Programa Nacional de Reabilitação a partir de 2004, com lançamento oficial em 2005 (Brasil, 2005; Galiza, 2009).

No contexto desse plano, derivado do PRSH, destaca-se que a efetivação das políticas habitacionais propostas também não foi bem-sucedido. O planejamento previa a execução de intervenções para a habitação, como a reabilitação de dois edifícios para esse uso, entretanto, devido à dependência de parcerias complexas, recursos e interesse externo, não houve a execução completa dos projetos, sendo iniciadas somente as obras do imóvel Nº 107, da Rua Humberto de Campos (Lopes, 2007 *apud* Galiza, 2009), entregue sob autoria da Prefeitura.

A dificuldade na implementação de programas que contemplem políticas habitacionais de cunho social no Centro Histórico reflete a disparidade prática entre o planejado e o concretizado. As tramas que surgem com as parcerias para execução

dos projetos, a característica híbrida dos programas que flutuam nas diversas esferas de governo, como o caso do PRSH e do Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro, demonstram a complexidade da práxis em sítios históricos e da destinação de recursos próprios para a questão habitacional. O plano em si não foi bem-sucedido, mas pôde ser considerado um modelo que foi mal adaptado à dinâmica urbana ludovicense, servindo como um exemplo prático como a implementação depende de nuances para além da econômica, partindo da própria análise do espaço como forma de prospectar eventuais obstáculos, seja em nível econômico ou social.

3.4.3. Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís: 2003 – 2021

Idealizado pela Prefeitura de São Luís, esse programa teve início em 2003 durante a gestão do então prefeito, Tadeu Palácio, surgindo quase como uma sucessão às atividades vinculadas ao PRSH, programa que não chegou a ser concluído devido ao baixo número de imóveis que foram efetivamente reformados ou reabilitados (Silva, 2019). As relações entre o PRSH e a Prefeitura se fortaleceram por meio do vínculo firmado entre órgãos federais e internacionais, além da Caixa que liderou o programa, para realização de estudos de viabilidade para o programa em questão. Nesse contexto, a cooperação técnica estabelecida direcionaria os investimentos solicitados em obras de reabilitação, principalmente para a habitação.

Tendo como pano de fundo o cenário promovido pelo PRSH, a Prefeitura criou, no ano de 2004, a Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH)²³, que ficaria responsável pelo gerenciamento de ações para a promoção de políticas de preservação do Patrimônio por meio da Prefeitura, não somente pelo Governo Estadual. Sendo assim, inaugurou sua atuação com a apresentação do Plano de

²³ Criada e decretada a partir da Lei Municipal nº 4493, de 08 de junho de 2005, a Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH), definida para o objetivo, segundo o Art. 2º da lei, com a “[...] finalidade institucional executar a política de salvaguarda e proteção do patrimônio cultural de São Luís, de acordo com o determinado na Lei Orgânica do Município, desenvolvendo ações relativas à preservação, restauração, manutenção, divulgação e revitalização do conjunto de bens tangíveis e intangíveis, englobando o patrimônio edificado, a história da cidade, patrimônio arqueológico, paisagística tombada e as técnicas e artes de relevante interesse cultural; bem como as maneiras de saber e fazer, procedendo a estudos técnicos para orientar propostas de tombamento e de certificados de relevante interesse cultural, além de formular listas dos bens de interesse para a preservação no âmbito do município de São Luís.”

Reabilitação do Bairro do Desterro, lançado no contexto do PRSH sob liderança da FUMPH, em 2005 (Andrès, 2006 *apud* Chaves, 2023).

Apesar do estímulo para a criação do programa ter surgido a partir da demanda do estudo de viabilidade que contemplava, em sua maioria, o interesse pela reabilitação e estabilização de edifícios em situação crítica de conservação para a adaptação ao uso residencial, uni ou multifamiliar (Galiza, 2009), o que se seguiu com o Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís não contribuiu de forma significativa para a questão habitacional, uma vez que somente quatro projetos foram elaborados e apenas três executados: Rua Humberto de Campos, 107; Rua da Palma, 195; Rua do Giz, 445; Rua da Palma 445/459, único não executado até o momento (Chaves, 2023).

Figura 15 – Fachadas dos três imóveis reabilitados pela Prefeitura, respectivamente.



Fonte: Fotografias feitas pela autora, 2025.

Durante o período de atuação total, entre os anos de 2003 e 2022, o programa municipal enfrentou obstáculos em relação à sua atuação na questão habitacional do Centro Histórico, seja de ordem política, em meio aos seis mandatos de cinco prefeitos eleitos nesse intervalo, seja financeira, com a ausência de investimentos voltados para a efetivação de projetos de reabilitação de imóveis para a habitação social.

Em 29 de novembro de 2016, a Prefeitura de São Luís firmou um contrato de empréstimo com o BID para o financiamento do programa que foi estimado em US\$ 27.180.000,00, destes, metade foi cedido pelo banco e o restante ficou a cargo da administração local (São Luís; BID, 2022). Vale ressaltar que essa renovação do

programa e a busca por investimentos tem base em um plano conjunto de revitalização para o Centro a partir de diversas frentes e que reuniu uma comissão exclusiva para a realização das atividades.

O Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís visa a requalificação de espaços públicos que integram a parte histórica da cidade. As ações compreendem reformas e trabalho socioambiental nessas áreas, cujo objetivo é contribuir para o desenvolvimento sustentável do local por meio de atividades estratégicas que ativam os processos de revitalização urbana, cultural, socioeconômica e de habitação.

O Órgão Executor do Programa é o Município de São Luís, por meio da Unidade de Gerenciamento do Programa (UGP), criada pelo Decreto Municipal nº 42165, de 14/12/2011, vinculada diretamente à Secretaria Municipal de Projetos Especiais (SEMPE), atual Secretaria Municipal de Inovação, Sustentabilidade e Projetos Especiais (SEMISPE). Com o apoio da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH). (São Luís; BID, 2022, p. 16)

No âmbito da habitação, o programa atuou de forma mais tímida do que nas demais diretrizes de revitalização urbana, como a construção e reforma em praças, parques e casarões para outros usos. Apenas dois imóveis (Rua da Palma, 195 e Rua do Giz, 445) foram reabilitados posteriormente através do financiamento do programa pelo BID, somando 22 unidades habitacionais entregues a famílias previamente selecionadas²⁴ e sorteadas que as receberam mediante cessão de uso por 30 anos, com a possibilidade de renovação, transferindo-se também a responsabilidade de manutenção da unidade e do prédio aos moradores e atendendo de forma parcial à demanda urgente de moradias no bairro (São Luís; BID, 2022).

No Quadro 07, as observações acerca do imóvel na Rua da Palma, nº 195, destacam a “corrida política” que permeia o interesse em promover ações para o patrimônio, como a habitação social, grande ponto de discussão no Centro Histórico. Segundo Chaves (2023, p. 189-190), o imóvel em questão foi inaugurado pela primeira vez no mandato do prefeito Edivaldo Holanda Júnior, em dezembro de 2021, embora não estivesse totalmente concluído e antes que fosse realizado o sorteio das unidades para a comunidade, unicamente em função da finalização do mandato. Porém, com o início da nova gestão do prefeito Eduardo Braide, as obras foram

²⁴ “As principais condições observadas para validação das famílias concorrerem às unidades habitacionais, eram que elas estivessem em situação de vulnerabilidade social e fossem moradoras do centro histórico. Foram habilitadas pela SEMURH, 420 famílias e validados 259, as quais participaram de sorteio eletrônico para escolha das famílias contempladas, conforme previsto em edital, transmitido ao vivo pelas redes sociais do município e com ampla divulgação, no qual foram destinados 10% dos imóveis para idosos, 10% para mulheres chefes de família e 10% para pessoas com deficiência.” (São Luís; BID, 2022, p. 72)

finalizadas e o prédio foi reinaugurado e devidamente entregue aos novos moradores sorteados. Para o autor “o processo de execução dos projetos foi demasiadamente demorado. Das obras ao procedimento de cadastramento e a entrega dos apartamentos, mais de 10 (dez) anos se passaram.”

Quadro 07 – Datas de entrega dos imóveis para a habitação social concluídos pelo programa.

Imóvel/ Quantidade de apartamentos	Data de entrega	Mandato em exercício
Rua Humberto de Campos, 107 (18 apartamentos)	04 de novembro de 2011	João Castelo (2009-2012)
Rua da Palma, 195 (14 apartamentos)	24 de dezembro de 2020 (1ª entrega) 20 de abril de 2022 (2ª entrega – definitiva)	Edivaldo Holanda Júnior (2013-2020) Eduardo Braide (2021-atual)
Rua do Giz, 445 (08 apartamentos)	08 de abril de 2022	Eduardo Braide (2021-atual)

Fonte: Elaborada pela autora (Chaves, 2023).

Em suma, percebe-se a discrepância entre o período de atividade do programa municipal e a quantidade de obras realizadas. Além disso, há também o grande intervalo de tempo entre a seleção dos imóveis a serem reabilitados e conclusão do projeto, como é o caso do prédio na Rua Humberto de Campos.

Na prática, o programa priorizou obras de revitalização urbana de equipamentos de lazer, mobilidade e cultura, percebendo-se a pouca atuação na questão da habitação social. Até 2022, ano em que o programa foi finalizado pelo Prefeito Eduardo Braide, foram catalogados e apresentados os projetos de reforma e requalificação: Parque do Bom Menino, Skate Park Paulo Gomes, Praça da Bíblia, Praça da Misericórdia, Praça da Saudade, sobrados da Rua Portugal (nº 251 e 285), Urbanização do Anel Viário (Terminal Fonte do Bispo) e Complexo Trapiche Santo Ângelo (ainda em obra até a presente data); além de iniciativas como Centro Acessível e Vem pro Centro.

Nesse sentido, a priorização pela habitação social como mecanismo de reabilitação ficou, mais uma vez, defasada diante das demais frentes de intervenção. Os altos custos para reformar e reabilitar uma edificação histórica, a burocracia para

formalizar os projetos e a falta de interesse prático dos governos nessas intervenções, também devido ao “baixo” número de beneficiados quando comparado a outros projetos urbanos como praças ou repartições de utilidade pública, representam a ineficiência do poder público diante das demandas habitacionais do Centro Histórico, sendo justificativa para a baixa produtividade desse programa. Portanto, os projetos de reabilitação de prédios para a habitação social ficam, muitas vezes, em segundo plano, não efetivando assim o objetivo de garantir a função social de edificações subutilizadas e arruinadas, além do próprio direito à cidade, o direito de poder habitar espaços que fazem parte da centralidade urbana e que representam a resistência, como o Centro Histórico.

3.4.4. Programa Nosso Centro: 2019 – 2021

Lançado em 2019²⁵ pelo Governo do Estado do Maranhão, a partir do Decreto nº 34.959 de 26/06/2019, o Nosso Centro foi coordenado inicialmente pela Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID) e consolidado a partir de parceria com a iniciativa privada para a realização de projetos que dividem o perímetro do Centro Histórico em polos de atuação em diversas áreas, como o Polo Habitacional, Polo Tecnológico, Polo Cultural, Turístico e de Lazer, Polo Comercial e Gastronômico e o Polo Institucional (Souza, 2024).

O Nosso Centro surge em um contexto de reformulação política durante o segundo mandato do governador Flávio Dino (2019-2021). Entre os objetivos do programa, estão a promoção do turismo, melhoria da infraestrutura, valorização do patrimônio edificado e maior diversificação do uso do solo nas áreas referentes ao tombamento estadual, federal e adjacências. As projeções para o programa incluem “obras de infraestrutura como a construção de acessos, novas áreas de estacionamento, melhoramento do desenho urbano como calçadas, meios-fios e outros elementos”, vinculadas a parcerias entre “Governo do Estado, Prefeitura de São Luís e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN” (Maranhão, 2019 *apud* Carvalho, 2023).

²⁵ O Programa Nosso Centro ainda está em vigência até a data da escrita desse capítulo (outubro de 2025), porém o período destacado, de 2019 a 2021, retrata apenas o recorte analisado para este trabalho, levando em consideração o momento pré-estabelecido para discussão da dissertação.

Para tornar o Centro da cidade de São Luís referência em inovação e desenvolvimento sustentável, bem como preservar seus valores histórico e cultural, o decreto define as seguintes estratégias: identificação e interligação de pólos vocacionais na região central; redução dos vazios urbanos, com o aproveitamento da infraestrutura e dos espaços e edificações ociosos, públicos e privados; fomento à atratividade dos pólos por meio do incentivo à habitação, ao comércio e às atividades culturais, como pilares para a sustentabilidade da área; captação de investimentos de diferentes setores para a recuperação e uso do patrimônio cultural edificado e do patrimônio cultural imaterial, articulando recursos federais, estaduais, municipais, bem como os da iniciativa privada, inclusive oriundos de organismos internacionais; formalização de parcerias com entes públicos, com a iniciativa privada e com a sociedade civil (Sombra; Farias; Longhi, 2023, p. 08).

Na estruturação do programa, o suporte ao uso residencial do Centro foi ressaltado como um importante mecanismo de integração para o Centro de São Luís, incluindo na sua estrutura a execução de programas derivados (Cheque Minha Casa, Habitar no Centro e Aluguel no Centro) que buscavam promover melhorias na questão habitacional do local.

Segundo a SECID (2019), a união das atividades dos programas *Cheque Minha Casa* e *Nosso Centro* tem como principal objetivo incentivar a habitação na área central de São Luís, considerando os desafios técnicos e o custo de manter uma edificação histórica, e diminuir os vazios urbanos nessa região da cidade. Compreende-se, entretanto, que é necessário ações mais integrais e incisivas no sentido de manter e incentivar o uso habitacional no Centro Antigo, principalmente quando paralelos à forte abertura a investimentos da iniciativa privada (Carvalho, 2023, p. 56-57).

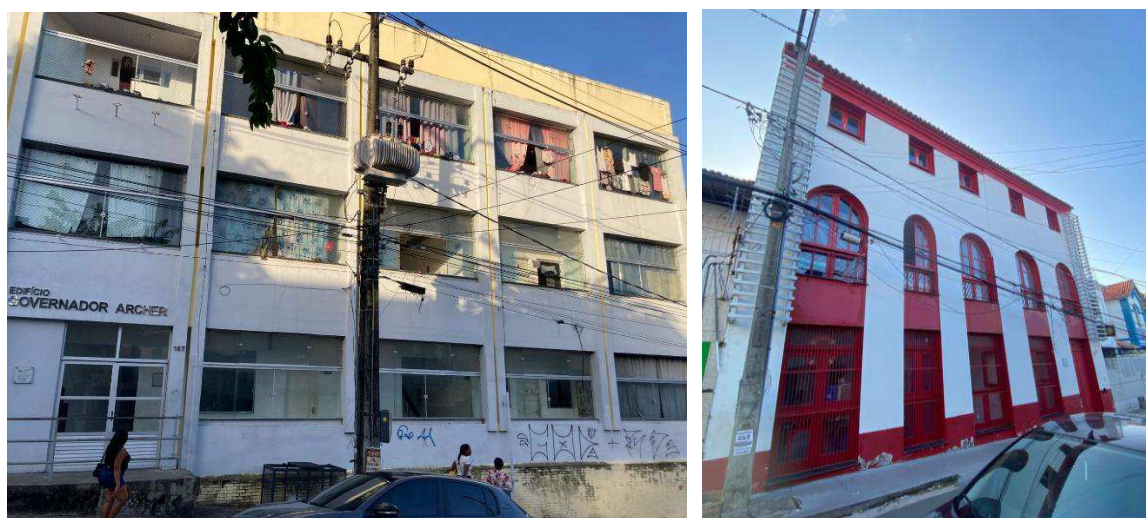
Esses programas derivados voltados para a promoção da habitação foram adaptados para execução em cada polo em que foram empregados, atendendo às demandas de forma mais abrangente. As atividades do Cheque Minha Casa concentravam-se em disponibilizar um benefício no valor de R\$ 5.000,00 para as famílias selecionadas que possuíam uma renda familiar de até três salários mínimos, que seria utilizado na compra de materiais de construção para a execução de melhorias no seu imóvel (Sombra; Masullo; Lopes, 2021).

O programa permite a aquisição de materiais de construção necessários à realização de reformas, ampliações e construções, com a finalidade de tornar as moradias dos beneficiários adequadas às condições dignas de habitabilidade. Essa ação permite a construção de instalações hidrossanitárias e fornece o auxílio de assistência técnica especializada, orientando no melhor uso dos materiais adquiridos com os recursos, bem como realizando o levantamento das melhorias necessárias em cada residência. (Sombra; Masullo; Lopes, 2021, p. 1298)

O Habitar no Centro foi criado em 2019 para o incentivo à moradia social através da reabilitação de imóveis que se encontravam abandonados ou irregulares. A princípio foram selecionados oito imóveis que seriam destinados à habitação, sendo

quatro deles direcionados totalmente ao interesse social e os outros quatro a públicos mais ampliados, como funcionários públicos, estudantes e trabalhadores (Souza, 2024). Destes, apenas dois foram concluídos até o dado momento: o Edifício Governador Archer, na Av. Magalhães de Almeida, nº 167, e a edificação localizada na Rua das Hortas, nº 270 (Figura 04), entregues em 2021.

Figura 16 – Os edifícios localizados na Av. Magalhães de Almeida, nº 167, e na Rua das Hortas, nº 270, respectivamente.



Fonte: Fotografias feitas pela autora, 2025.

Outra iniciativa que teve como foco a habitação durante o período analisado do programa foi o Aluguel no Centro, que propunha aos interessados até 80% de subsídio para o aluguel de imóveis no Centro Histórico de maneira a fomentar o uso residencial na área, desde que estivesse entre os pré-selecionados. Carvalho (2023) ressalta ainda que o público-alvo dessa iniciativa se concentrava principalmente em funcionários públicos das três esferas de governo, mas também comerciantes regulares e trabalhadores contratados com carteira assinada. Isso revela o caráter parcialmente segregador ao não levar em consideração as demais camadas sociais que poderiam ser incluídas, como a categoria de profissionais da cultura e artistas em geral, bem como trabalhadores autônomos não regularizados.

Apesar da baixa efetividade em novas obras de reabilitação de imóveis para habitação social, o programa apresentou um impacto considerável nas políticas públicas para o Centro. Houve reconhecimento das iniciativas por parte da população, tanto positivo quanto negativo, pois outras iniciativas como o Adote um Casarão levantaram discussões acerca da participação privada nesse processo de

recuperação, em escala arquitetônica e em impactos urbanos que são velhos conhecidos dos centros históricos, como a especulação imobiliária. Entretanto, o cenário que se acompanha atualmente é de mais uma onda de abandono por parte do governo, demonstrando que a concretização das ações propostas durante o período analisado do programa não consolidou a reabilitação da área, sobretudo na questão habitacional.

Por fim, o panorama apresentado das políticas de preservação e reabilitação, realizadas entre 1979 e 2021, evidenciou que a consolidação do Centro Histórico de São Luís como patrimônio não foi um processo isolado, mas esteve intrinsecamente conectado entre ações de conservação do acervo edificado e urbano, sobretudo diante da persistente demanda por moradia. Desde a formação da conjuntura patrimonial a partir de meados do século XX até a execução de programas públicos como o PPRCHSL, o PRSH e, mais recentemente, o Nosso Centro, percebe-se uma estagnação nas diretrizes oficiais que, embora tenham buscado integrar o uso habitacional à preservação, ainda enfrentam lacunas na efetivação de projetos para a habitação em escalas maiores.

Diante desse cenário, entre ideários, planos e diretrizes governamentais, tornou-se necessário observar como essas políticas se materializam no cotidiano urbano. Assim, o Capítulo 4 foi dedicado à análise das experiências práticas e seus desdobramentos das habitações sociais no centro ludovicense, partindo desse panorama para a análise das vivências e dos resultados concretos dessas intervenções no tecido urbano e social para quem habita esses espaços.

4. HABITAR O CENTRO HISTÓRICO: EXPERIÊNCIAS EM HABITAÇÕES SOCIAIS EM SÃO LUÍS

Cercado de significados, o Centro Histórico de São Luís configura-se como um dos espaços mais propícios a investimentos de diversas naturezas em atividades turísticas, econômicas e sociais da cidade. O seu traçado e conjunto arquitetônico, ambos possuidores de valor histórico e cultural, são únicos diante das inúmeras possibilidades que podem ser executadas para o alcance de uma reabilitação urbana mais integrada e sustentável (Andrès, 2006; Riegl, 2014).

O conceito de habitação social é frequentemente ressaltado como parte substancial desse processo, entretanto, não é uma pauta comumente concretizada em políticas urbanas voltadas aos centros históricos. No âmbito desta pesquisa, a habitação social é tida como um conceito que vai além da simples promoção de projetos que contemplam moradias populares, pois é vista como um importante mecanismo de democratização do espaço urbano e de atendimento à função social da propriedade, bem como do direito à cidade. Em nível nacional, Bonduki (2010, p. 316) defende que a questão nunca foi “objeto central” dos projetos desenvolvidos para a reabilitação de centros históricos, uma vez que há, tradicionalmente, a ideia de que “o lugar dos pobres é na periferia” e não em áreas centrais, estruturadas e valorizadas (econômica e culturalmente).

Em São Luís, a temática é reconhecida desde as primeiras discussões sobre recuperar e conservar o Centro Histórico no final da década de 1970, cuja importância é ressaltada na concepção das diretrizes que nortearam a consumação do PPRCHSL, posteriormente. Nesse aspecto, destaca-se que a presença do uso habitacional nesse contexto também corrobora com os ideais de conservação atrelados à patrimonialização de espaços como o Centro de São Luís, pois esse uso figura como um dos meios mais efetivos para concretização da permanência de pessoas, de vida urbana (Bonduki, 2010).

4.1. Edificações reabilitadas para a habitação social (1979 – 2021)

A reabilitação de edificações consideradas históricas para abrigar moradias representa uma possibilidade de defesa do direito à cidade e, entre outros fatores, de

sustentabilidade. Reabilitar edifícios significa reformular seu uso, portanto, reutiliza o espaço para novas atribuições como forma de combater a subutilização desses imóveis. Para Maricato (2000), um dos maiores desafios manifestados nas experiências realizadas nos centros das cidades brasileiras está relacionado à permanência da população então residente nos cortiços e como pode ser garantida a presença de diversas classes sociais no mesmo espaço, principalmente por meio do aumento da oferta de moradia social para as classes média e baixa.

O direito à cidade também é citado como mais um desafio inerente a esse processo, de maneira que a inserção ou a permanência da população mais pobre nesses espaços reabilitados acabam frequentemente secundarizadas pelas forças de valorização e da respectiva especulação, logo, as moradias sociais não são priorizadas, porém necessárias para a construção de uma base mais firme na justiça social e urbana.

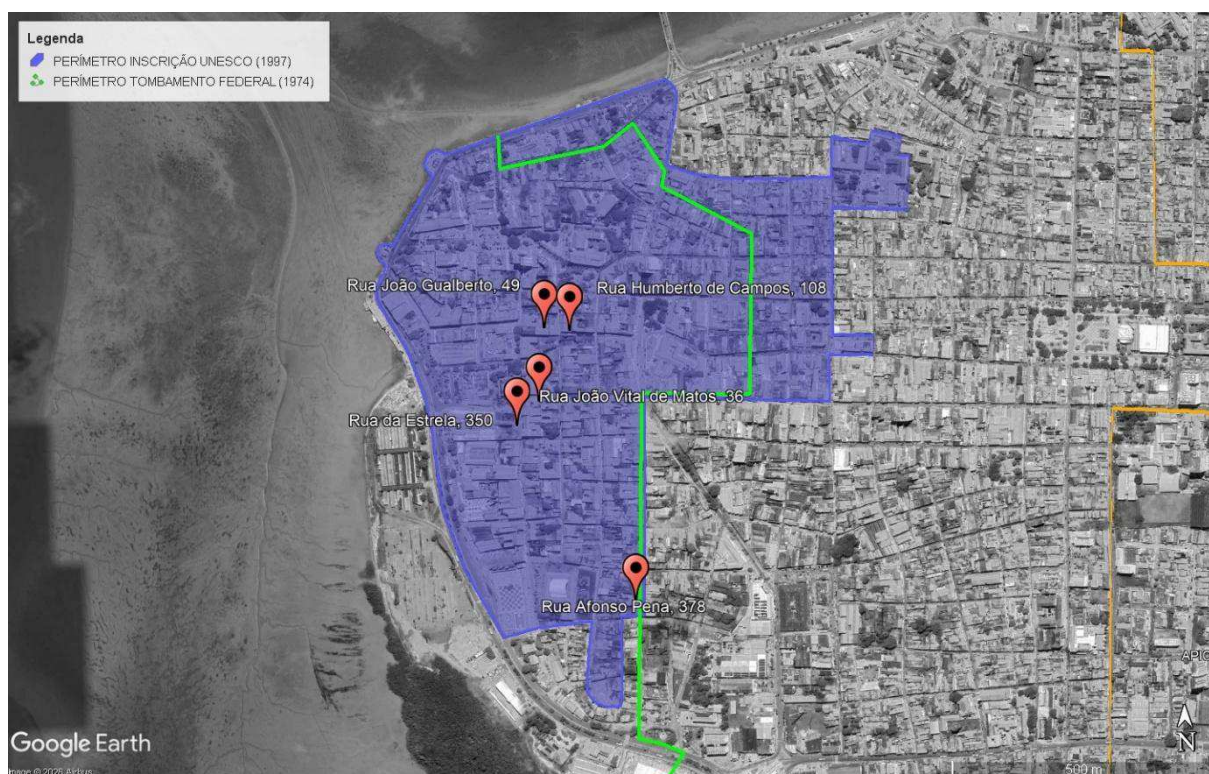
Desde os primeiros programas de “revitalização” e “requalificação” desenvolvidos para o Centro de São Luís, é notável que o interesse pela questão da habitação social nesse espaço é mais teórico do que prático, pois parte dos princípios apontados por Andrés (2006) que remontam à conservação urbana integrada e seus princípios de unidade do centro histórico. Denota-se que, principalmente durante a elaboração do PPRCHSL, a promoção do uso habitacional foi categoricamente defendida, mas moderadamente executada.

De tal forma, um dos objetivos do PPRCHSL era diversificar os usos dessa área, elencando a finalidade residencial, principalmente para a população de baixa renda, com o intuito de gerar um elo entre os ocupantes dessas moradias e o entorno, contribuindo para a preservação do espaço urbano e agindo como uma alternativa para a questão do déficit habitacional enfrentado na capital maranhense. Não é por acaso que o programa, apesar de ser o primeiro, foi o que mais desenvolveu ações para esse uso.

Os imóveis destacados (Figura 17) no tópico seguinte são alguns dos projetos referentes aos programas realizados em São Luís e que foram apresentados anteriormente no Capítulo 3. Essas edificações representam exemplares dos projetos habitacionais desenvolvidos no Centro Histórico, concentrados no perímetro de tombamento federal (1974) e foram selecionados por ilustrarem diferentes soluções

de reabilitação de acordo com a tipologia, a adaptação e à especificidade do uso. São imóveis que representam o estilo e o padrão de projeto adotados por cada programa, sendo possível analisar como o seu uso foi consolidado no entorno e como as instalações estão após os anos de uso, essencialmente do ponto de vista de moradores dessas edificações.

Figura 17 – Mapa da localização das edificações destacadas neste capítulo no perímetro de preservação federal.



Fonte: Google Earth adaptado pela autora (2026).

Dessa forma, ressalta-se que as perspectivas dos habitantes referentes às edificações e à temática da habitação social foram acessadas a partir de entrevistas semiestruturadas aplicadas durante o período de desenvolvimento desta pesquisa. O roteiro de entrevista semiestruturada (Anexo A) buscou evidenciar a realidade dos moradores sob múltiplas dimensões, partindo da trajetória habitacional e do perfil familiar para avaliar a adequação física das unidades e do edifício às necessidades cotidianas. Além da infraestrutura residencial, as questões investigam a relação do morador com o meio urbano, focando na eficiência do bairro em atender demandas diárias e nas vantagens logísticas de residir no Centro, como a facilidade de acesso ao trabalho, à educação e ao lazer. O roteiro também aborda aspectos de gestão e a interlocução com o poder público, abrindo espaço para que os entrevistados sugiram

melhorias diretas tanto no edifício quanto em suas unidades habitacionais. Por fim, o roteiro explora a dimensão subjetiva e cultural, buscando entender como o patrimônio local influencia o dia a dia e qual seria a visão do morador sobre a habitação ideal em um contexto histórico.

Dessa forma, a execução dos projetos das intervenções arquitetônicas descritas ao longo deste tópico (as edificações da Rua João Vital de Matos, Rua João Gualberto, Rua Humberto de Campos, Rua da Estrela e Rua Afonso Pena) pode ser destacada como o ponto de convergência prática entre as políticas públicas de reabilitação urbana desenvolvidas no recorte de 1979 a 2021 e as discussões conceituais acerca do patrimônio, ressaltadas nos capítulos anteriores. Portanto, ao converter imóveis históricos antes subutilizados e/ou arruinados em moradias de interesse social, buscou-se dar efetividade ao princípio da função social da moradia e à salvaguarda integrada de um sítio histórico.

Não se trata apenas de parte do contexto patrimonial ou de dados quantitativos de programas públicos. Esses edifícios reabilitados convertem-se em símbolos de resistência diante de disputas pelo direito à cidade e pela preservação patrimonial por meio do habitar. Essa conjuntura se apresenta de modo mais prático no decurso dos tópicos seguintes, que se propõem a avançar da dimensão teórica para perscrutar, na escala do cotidiano, as falas, subjetividades e vivências dos moradores que dão alma e permanência a esse patrimônio.

4.1.1. Projeto Piloto: Rua João Vital de Matos, 36

Batizado como Projeto Piloto de Habitação, a reforma do casarão localizado na Rua João Vital de Matos, nº 36, foi a primeira experiência do PPRCHSL com a questão habitacional no programa. Após a aquisição do imóvel junto ao governo do Estado, foi realizada uma intervenção para reestruturá-lo diante do crítico estado de conservação/ estrutural em que se encontrava, cuja obra recuperou e manteve as paredes perimetrais de alvenaria de pedra, sendo adicionada também uma estrutura de concreto na parte interna (Cardoso, 2012; Chaves, 2023).

Figura 18 – Fachada do edifício N° 36 e a placa da inauguração em 1993.



Fonte: Fotografias feitas pela autora, 2025.

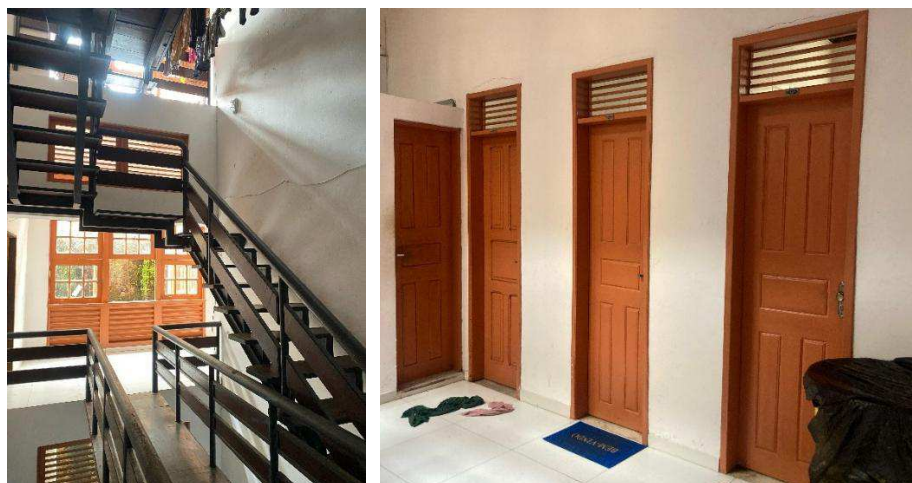
As obras no imóvel ocorreram entre 1992 e 1993, sendo concluídas e as unidades entregues no mesmo ano, caracterizando-se como uma intervenção relativamente rápida em comparação a outros empreendimentos realizados no bairro. Anteriormente à reforma, o prédio já possuía a função de habitação e abrigava inúmeras famílias que viviam em condições instáveis.

Foram entregues, portanto, dez unidades habitacionais nos pavimentos superiores e duas lojas no térreo, que posteriormente, receberam algumas das famílias que já habitavam o local antes. Mesmo com as mudanças estruturais, o projeto optou por seguir com o layout prévio característico de cortiços, separando as unidades habitacionais, mas mantendo-as no formato de “um cômodo” e com os banheiros externos (Figura 19) (Cardoso, 2012).

Era prevista a realização de um cadastro desses moradores para a definição das condições de venda das unidades habitacionais. Estimava-se que esse projeto pudesse “desencadear um processo” cujo objetivo era “proporcionar condições de habitabilidade, segurança, higiene e a permanência na área da população de baixa renda residente no CHSL”, além de possibilitar o desenvolvimento de outras ações a partir dessa “experiência inicial” (Maranhão, 1981, p.18 *apud* Cardoso, 2012, p. 44).

Dessa forma, o prédio de característica residencial multifamiliar manteve a configuração dos cômodos, como os banheiros e lavanderia nas áreas comuns do prédio, trazendo questionamentos quanto à praticidade e conforto do projeto ao se analisar os anseios e necessidades dos moradores que já vieram de um contexto de precariedade (Matos; Dias; Souza, 2025).

Figura 19 – Circulação que dá acesso aos banheiros e localização destes no corredor, respectivamente, com destaque para a numeração nas portas referente à cada unidade.



Fonte: (Matos; Dias; Souza, 2025).

Pelo fato de este ter sido a primeira experiência executada em habitação social durante o PPRCHSL, uma grande expectativa foi gerada nos gestores quanto a aceitação desse modelo de moradia perante a comunidade. Entretanto, a recepção divergiu do esperado pela gestão do programa, o que gerou uma grande reformulação para os projetos que seriam executados posteriormente no mesmo programa, na qual se abandonou o modelo replicado no Projeto Piloto com a setorização dos banheiros fora das unidades em área comum.

Além disso, segundo moradores entrevistados²⁶, que estão no local desde antes da intervenção, nem todos os moradores “pré-intervenção” foram contemplados com as unidades reformadas, devido ao número de famílias que viviam no local ser maior que a quantidade de unidades ofertadas. Para eles, a reforma realmente trouxe mais qualidade de vida, pois, com as melhorias estruturais no edifício, veio uma maior sensação de segurança. Porém, o layout adotado foi insuficiente por conta do pouco espaço privativo delegado a cada unidade, situação verificada *in loco* em visita à

²⁶ A entrevista semiestruturada realizada com dois moradores (oficialmente, mas com participação indireta de outros três membros da família) do Projeto Piloto foi utilizada como parte deste capítulo, mas também para a produção do artigo “O Projeto Piloto e a questão habitacional promovida no PPRCHSL em São Luís-MA” apresentado em outubro de 2025 no 12º Seminário Internacional PROJETER. O ponto de vista deles, enquanto avô e neta, apresentou um panorama importante sobre a forma como o projeto é compreendido, sobretudo em um contexto como o deles, que dividem a unidade com mais três adultos da família, de diferentes gerações. São destacadas, principalmente, observações quanto ao conforto (ou a falta dele) que a unidade oferece, sem as divisões tradicionais de cômodos e com banheiro externo.

unidade dos moradores entrevistados, o que frequentemente não consegue atender um conforto cotidiano dos habitantes (Matos; Dias; Souza, 2025).

Para os entrevistados, a reforma realmente trouxe mais qualidade de vida, pois, com as melhorias estruturais no edifício, veio uma maior sensação de segurança. No entanto, para eles, a divisão interna deixou a desejar por conta do pouco espaço privativo delegado para cada unidade. A família dos entrevistados, composta por cinco adultos, aponta que o limitado ambiente, que precisam dividir entre sala, cozinha e quartos, muitas vezes não supre as necessidades para manter o conforto dos habitantes. (Matos; Dias; Souza, 2025, p. 11)

Sobre a experiência do cotidiano, os moradores da edificação entrevistados afirmam que apesar do desejo por um apartamento “melhor”, não desejariam sair do local. A relação dos moradores com a edificação e com o Centro Histórico é descrita como prática, reforçando que não desejariam morar em outros bairros em função do sentimento de pertencimento ao local, lar da família há décadas, além do fato de suas vidas cotidianas estarem enraizadas nos arredores. Eles defendem que, apesar de não ser a moradia mais cômoda, tentam se habituar aos arranjos diários, como a questão do banheiro externo.

Desse modo, nota-se que o Projeto Piloto, ainda que dotado de boas intenções, não foi executado da maneira ideal para os moradores, promovendo uma reabilitação que manteve a lógica de compartilhamento de espaços de uso comum, como banheiro e lavanderia, uma característica do que era praticado em edificações do tipo “cortiço”. Embora a intervenção realizada tenha sido pioneira para a questão da promoção de habitações sociais no Centro Histórico, houve uma evidente secundarização do planejamento para que a reforma também atendesse às necessidades dos moradores e garantisse mais conforto, ficando a meio caminho de uma intervenção habitacional que fosse considerada totalmente bem-sucedida (Matos; Dias; Souza, 2025).

4.1.2. Rua João Gualberto, 49

Reabilitado durante o PPRCHSL, o casarão nº 49 (Figura 20) fez parte da lista de empreendimentos voltados para a habitação social executados durante a 5ª Etapa do programa, que contou com investimentos federais do PRODETUR, e foi entregue em 2002. O imóvel foi reabilitado dentro dos critérios do objetivo de promoção da habitação no Centro Histórico desenvolvido pelo programa, destinando-

o à residência de funcionários públicos que já trabalhavam nos arredores e se encaixavam nos parâmetros estabelecidos para inclusão na seleção dos moradores contemplados²⁷.

Esse imóvel fez parte do projeto de destinação e reabilitação de diversas edificações de propriedade do Estado, que possuíam uso administrativo e estavam degradados, para o uso somente residencial ou misto (residencial e comercial), como é o caso da adaptação do projeto na Rua João Gualberto (Andrès, 2006). Esta edificação, que antes da reabilitação abrigava uma secretaria estadual, encontrava-se em um estado de conservação considerado razoável em avaliação técnica feita pelo IPHAN em 2000, “[...] apesar da existência de acréscimos na volumetria do edifício, modificações da distribuição interna dos ambientes e modificações nos materiais de acabamento” (Cardoso, 2012, p. 52).

Figura 20 – Casarão nº 49, na Rua João Gualberto, adaptado para uso misto.



Fonte: Fotografia feita pela autora, 2025.

A edificação possui 12 (doze) apartamentos, 02 (duas) lojas e está localizada entre as ruas da Estrela e do Giz, no cerne do perímetro tombado a nível federal. No pavimento térreo do edifício Nº 49 estão situadas lojas de artesanato e produtos de moda, que são símbolos do mercado turístico movimentado no local e

²⁷ Para Figueiredo *et al* (2010, p. 10) “Sendo uma iniciativa do governo do estado do Maranhão, para promoção social de seus servidores, criou-se uma série de requisitos para que estes pudessem participar do programa [...]”, sendo estes: “1. Ser funcionário público Estadual; 2. Não possuir imóvel na cidade; 3. Trabalhar no centro histórico; 4. Ter rendimentos iguais ou superiores a R\$ 600,00 (178,04 €).”

que trazem à rua a conexão com a economia local e o espaço urbano, dinamizando as relações com o espaço e os usuários, moradores ou visitantes.

Cardoso (2012) evidencia em sua pesquisa sobre o edifício que a reforma realizada para sua reabilitação do prédio também contemplou a recuperação do aspecto original do mesmo.

Desse modo, os elementos estruturais em madeira e em pedra, assim como as esquadrias, a fachada e os elementos decorativos foram recuperados e em alguns casos substituídos por novas peças no mesmo padrão encontrado no local. Foram inseridos alguns elementos em concreto armado para reforço estrutural de alguns pontos e para a execução de lajes nas áreas molhadas dos apartamentos. A volumetria original também foi recuperada com a demolição dos anexos construídos nos pátios internos. Internamente, mesmo com a manutenção das paredes originais que ainda restavam no edifício, não foi possível a recuperação da leitura espacial da distribuição original dos cômodos. (Cardoso, 2012, p. 53-54)

O imóvel da Rua João Gualberto está localizado ao lado do também reabilitado Nº 66, endereçado na Rua do Giz, e entregue no ano de 2003. A proximidade entre ambos e o estado de conservação anterior similar possibilitaram a execução da obra de reabilitação das duas edificações de forma praticamente conjunta. Apesar das plantas serem independentes, permaneciam conectadas pelos pátios internos por uma porta de acesso (Figura 08). Os dois projetos foram concebidos para abrigar o uso misto (residencial e comercial/ serviço), com o imóvel Nº 66 apresentando quatro apartamentos no pavimento superior e quatro lojas no térreo (Gonçalves, 2006; Cardoso, 2012).

Figura 21 – “Planta de situação dos imóveis da Rua João Gualberto, 49 e Rua do Giz, 66.”



Fonte: Centro de Documentação do Iphan/MA (adaptado pela autora) (Cardoso, 2012, p. 53).

Na análise acerca da planta baixa do edifício, Gonçalves (2006) ressalta que o projeto de reabilitação tentou preservar as características estruturais originais da edificação ao máximo e revalorizar o pátio interno, área significativa da edificação (Figura 21). O projeto arquitetônico foi elaborado para adaptar a edificação ao uso misto, portanto, desde o térreo procurou-se dividir o espaço para duas unidades habitacionais e duas lojas. Os dois pavimentos superiores abrigam, em planta padronizada, cinco unidades habitacionais cada um, as quais são acessados por uma escada na área de circulação, não havendo outra forma de acessibilidade para quem possui dificuldade de locomoção. Cardoso (2012) destaca que a ventilação dos apartamentos é considerada satisfatória, tanto para os que possuem esquadrias voltadas para a rua quanto para os que estão voltados para o pátio interno.

Figura 22 – Pátio interno do edifício, com destaque para as esquadrias em madeira e sacadas para o espaço interno, além do jardim.



Fonte: Fotografia feita pela autora, 2025.

A partir do ponto de vista dos moradores, obtido com as entrevistas de três moradores, as unidades habitacionais disponibilizadas são confortáveis e atendem às necessidades diárias com certo conforto, porém é inegável que anseiem por melhorias e por mais suporte por parte dos órgãos competentes. Entre as questões citadas estão as responsabilidades coletivas, como manutenção das áreas comuns e equipamentos hidráulicos, como a bomba d'água que abastece a edificação, e a própria convivência entre vizinhos que apresenta os desafios comuns de habitações multifamiliares, mas

que se aprofunda em aspectos relacionados à adaptação e à pouca “consciência” sobre morar e conservar um imóvel histórico.

A posição do edifício no sítio protegido também é destacada pelos seus pontos positivos e negativos. A Rua João Gualberto está localizada no coração do Reviver (Figura 23), área tombada e reconhecida como Patrimônio da Humanidade, e caracteriza-se como do tipo pedonal, entre ruas que também não permitem o acesso de veículos normalmente, resultando em uma peculiaridade que atinge diretamente o cotidiano dos moradores. Atividades rotineiras como receber correspondências e entregas se tornam complexas devido à falta de acesso para a realização destas de forma prática, necessitando que entregas maiores, como de móveis e eletrodomésticos, dependam de uma “logística de solidariedade” entre moradores que se ajudam para transportar manualmente os objetos pelas ruas até a edificação, indicando assim uma falha na gestão do edifício.

Figura 23 – Localização do casarão Nº 49, na Rua João Gualberto.



Fonte: Adaptado pela autora (Google Earth, 2025).

A ausência de acessibilidade nas vias se estende à edificação, que conta apenas com escadas em madeira que dão acesso aos pisos superiores, cuja problemática foi relatada pelos moradores, incluindo casos de pessoas com mobilidade reduzida sendo carregadas por não ser possível subirem de maneira

independente. Portanto, os projetos de habitação devem considerar questões não apenas da arquitetura e do entorno imediato, mas também da logística para a convivência dos moradores com o espaço.

A relação com o Patrimônio Histórico é destacada por esses moradores principalmente a partir da educação patrimonial, amplamente defendida e citada como ausente no contexto ludovicense pelos moradores, pois não é verificada uma preocupação com a preservação e manutenção do Centro, sobretudo em questões como limpeza urbana e segurança pública. Os moradores ressaltam o carinho pelo bairro, mas ponderam que situações como essas acabam deixando a experiência mais desconfortável. As particularidades do local trazem limitações, mas também pontos positivos apontados por parte dos residentes, que se sentem familiarizados com o espaço, ressaltando a importância dessa relação quando se trata de habitações no Centro Histórico.

4.1.3. Rua Humberto de Campos, 107

Localizada na Rua Humberto de Campos, na memorável escadaria próxima à Rua do Giz, a edificação Nº 107 é um dos símbolos de resistência da habitação social no Centro, tendo em vista o longo processo para sua reabilitação e estruturação que se consolidou entre “idas e vindas” das decisões públicas a respeito de sua ocupação. Essas decisões revelavam o caráter burocrático de políticas públicas voltadas para a habitação no Centro Histórico.

A fachada de características modernas, linhas retas e sem muitos detalhes (Figura 24) difere do entorno composto por uma maioria de casarões no estilo colonial, no cerne do perímetro tombado e reconhecido como Patrimônio Cultural da Humanidade. Construído na segunda metade do século XX para a função de escritório do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), o prédio pertencia à União e, antes das reformas para reabilitação, estava ocupado por famílias que viviam de forma improvisada (Silva, 2019).

A empreitada foi o primeiro imóvel dedicado à habitação social reabilitado pela Prefeitura, em parceria com o Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro (PRSH), por meio do Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís, cuja

execução ocorreu diante de uma cooperação técnica entre órgãos públicos federais, financiamento bancário e alinhado a investimentos do Governo da Espanha (Chaves, 2023). Dessa maneira, ao encarregar-se do progresso da reforma e do sorteio definitivo das unidades reabilitadas no imóvel em questão, a gestão do Programa só finalizou todo o processo em 2011, após todos os procedimentos que envolveram a apropriação do prédio.

Os trâmites documentados do atual uso desse imóvel se iniciam em 2005, a partir da recuperação da edificação, para assistir às famílias deslocadas de imóveis previamente selecionados pelo programa municipal, em parceria com a Caixa, a FUMPH, o IPHAN e outros órgãos²⁸. Inicialmente foram indicados 12 casarões em situação de risco para recuperação pelo programa, e destes, quatro estavam previamente ocupados por um total de 34 famílias que, apesar do péssimo estado de conservação e do iminente risco de desabamento apresentados, permaneciam, resistiam e habitavam esses espaços no Centro Histórico.

Figura 24 – Fachada do imóvel N° 107, localizado na escadaria da Rua Humberto de Campos, cujas características da fachada diferem muito dos padrões arquitetônicos coloniais encontrados no entorno.



Fonte: Fotografia feita pela autora, 2025.

²⁸ Silva (2019, p. 95) evidencia que “a reabilitação do sobrado foi possível devido ao Programa de Cooperação Internacional realizado entre o Governo Espanhol, por meio da Junta de Andalucia, Prefeitura de São Luís, Caixa Econômica Federal e o Ministério das Cidades.”

A princípio, o prédio localizado na Rua Humberto de Campos passou a abrigar famílias relocadas de imóveis indicados pela Prefeitura, até que as respectivas obras de estabilização das estruturas dos referidos casarões fossem concluídas, como destaca Silva (2019).

Inicialmente, o IPHAN iria apenas estabilizar os imóveis, porém, no decorrer do processo, houve muita pressão do Núcleo Gestor do Centro Histórico para que o IPHAN não apenas estabilizasse os imóveis, mas os reformasse completamente. Ressalta-se que, no início do processo de realojamento das famílias para o imóvel localizado na Escadaria Humberto de Campos, foi assinado um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) pelo Ministério Público, IPHAN, Prefeitura de São Luís e União de Moradores. Esse documento garantia que essas famílias voltassem aos imóveis que moravam antes, assim que as obras dos mesmos fossem concluídas. (Silva, 2019, p. 88)

Posteriormente, no decorrer do Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís, o imóvel da Rua Humberto de Campos configurou-se como o único efetivamente reabilitado entre os cinco selecionados que acomodariam habitações sociais²⁹. Perante o cenário de instabilidade acerca das promessas feitas com relação às reformas e entrega dos apartamentos, estavam os moradores diante dos processos burocráticos de “idas e vindas” que duraram cerca de seis anos até a efetiva conclusão e obtenção da posse de seus lares.

A reforma foi finalizada e entregue às 18 famílias sorteadas em 04 de novembro de 2011, durante a gestão do prefeito João Castelo, concluindo assim o processo que transcorreu de forma extremamente lenta e burocrática. A trajetória foi envolta, também, em polêmicas em razão da insuficiência pública ao não concluir as demais obras de reabilitação nos casarões previamente selecionados no início do programa, falhando ao promover mais oportunidades para os moradores remanescentes que viveram em situação instável durante todo o período de execução.

²⁹ O Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís contou com parcerias federais para desenvolver ações voltadas para a “revitalização” de parte do Centro, como os bairros do Desterro, Portinho e Praia Grande. Durante a atuação do projeto, o Programa de Habitação Municipal no Centro Histórico de São Luís foi uma vertente fixada para administração das demandas habitacionais das obras de reabilitação que estavam em curso.

Figura 25 – Placa de inauguração presente no interior do nº 107, Rua Humberto de Campos, que destaca o título dado ao projeto, similar ao Projeto Piloto do PPRCHSL, e a gestão municipal responsável pela entrega.



Fonte: Fotografia feita pela autora, 2025.

A edificação possui 18 apartamentos distribuídos nos três pavimentos (incluindo o térreo) e soma um total de 966,21 m² de área construída (Silva, 2019). Desde a sua reabilitação, a edificação mantém o uso residencial exclusivo, diferindo do padrão de uso misto adotado nas reabilitações realizadas pelo PPRCHSL. Suas unidades encontram-se quase totalmente ocupadas, à exceção de uma por motivos pessoais da domiciliada, como relatam alguns moradores.

As unidades habitacionais possuem plantas baixas com um ou dois quartos, sorteados na data da entrega de forma aleatória aos moradores, um banheiro e cozinha americana, ao lado da sala de estar. Foram entregues com revestimento cerâmico somente no piso dos banheiros; nos cômodos restantes executou-se somente com o contrapiso em concreto, pronto para a aplicação do revestimento a cargo dos então moradores. Silva (2019, p. 98) ressalta ainda que “a maioria das(os) entrevistadas(os) relatou que, antes da mudança, eles(as) realizaram reformas nos seus apartamentos como pintura, colocaram pedras de mármore, reformaram a cozinha e o banheiro [...]”.

Durante as visitas de campo no prédio, foi destacado por moradores a questão da infraestrutura que deixa a desejar, especialmente devido à falta de uma manutenção mais constante e preventiva, principalmente em problemas estruturais do cotidiano, tais como falhas na pintura e necessidade de reparo nas áreas comuns/circulação (Figura 26), infiltrações e conserto do telhado.

Figura 26 – Áreas de circulação do térreo e acesso à escada, representando a falta de reparos na pintura das paredes.



Fonte: Fotografias feitas pela autora, 2025.

Além disso, foi destacado durante a visita que há pouca interferência do poder público nessas manutenções, sendo realizadas em sua larga maioria pelos próprios moradores. Eles se organizam e colaboram financeiramente para a realização de serviços mais urgentes e essenciais, como a reforma do telhado no período de chuva, devido aos recorrentes problemas enfrentados em razão de ser um prédio mais antigo.

Em entrevista com uma moradora do prédio há mais de 15 anos, a pauta acerca dessa manutenção foi expressamente destacada, principalmente por influenciar diretamente no cotidiano do coletivo. Ainda sobre a questão da convivência, foi apresentada a queixa de haver, em consenso, o desejo para que o *layout* do prédio contemplasse áreas de convivência, principalmente próximo às varandas, que é um local bastante utilizado pelos moradores – inclusive foi o local da realização da entrevista, por se tratar, segundo a moradora, do lugar mais ventilado do prédio. Essa dinâmica introduz outro ponto a ser destacado: o conforto das unidades habitacionais.

Do ponto de vista da entrevistada, é bastante satisfatório possuir “sua casa própria”, um teto que pode ser considerado “seguro” – sem risco de desabamento, mudanças frequentes e desapropriação. Porém, apesar de manifestar contentamento com o apartamento e o conforto que o espaço disponível oferece a ela e à sua família,

ela confessa que, se houvesse a possibilidade de propor alguma mudança para as unidades habitacionais do prédio, ela sugeriria que houvesse mais iluminação natural e ventilação para os apartamentos. Pela posição das unidades na planta do prédio, as janelas estão voltadas para as laterais da edificação (Figura 27), em frente à parede do prédio vizinho, o que minimiza a ventilação e iluminação naturais das unidades, causando alguns dos grandes incômodos relatados.

Figura 27 – Sala de estar de uma das unidades, conjugada com a cozinha e área de serviço.



Fonte: Fotografia feita pela autora, 2025.

Além disso, outro fator muito ressaltado é a questão da acessibilidade, ou a ausência desta, seja em tarefas do cotidiano como em momentos de emergência. Por se tratar de uma edificação localizada em uma escadaria (Figura 28), o acesso ao prédio se torna mais difícil, principalmente para os casos em que há emergências médicas e que, segundo a entrevistada, precisam “carregar os doentes nos braços” até o topo da escadaria para chegar aos automóveis.

Figura 28 – Escadaria da Rua Humberto de Campos, fotografia feita da sacada do prédio.



Fonte: Fotografia feita pela autora, 2025.

Dessa forma, a experiência de moradia no Centro Histórico possibilita inúmeros privilégios para a vida diária, segundo a entrevistada, visto que é possível ter acesso a diversos serviços nas proximidades. Além disso, a admiração pelo espaço enquanto Patrimônio Cultural também é destacado como uma vantagem, e aliada ao apreço sentido pelo espaço, tem-se a preocupação também com os rumos tomados pelo conjunto arquitetônico e urbanístico, cada vez mais deteriorado na visão dos moradores.

Portanto, a presença de uma habitação social nesse contexto representa mais que a disponibilidade de moradia. Simboliza a constituição de um elemento fundamental para a formulação de espaços mais inclusivos e preservados, pois cria-se um vínculo com o ambiente em que o morador está inserido, seja pela percepção das demandas do entorno ou pelo desejo de mudança ativa para o local que se chama de lar.

4.1.4. Rua da Estrela, 350

O edifício da Rua da Estrela, nº 350, está localizado no “acesso” ao Centro Histórico/ Reviver, próximo a uma das áreas mais movimentadas do local. O prédio foi reabilitado e entregue em 2001, durante a 5ª Etapa do PPRCHSL e simbolizou uma grande conquista para a luta da questão habitacional no Centro.

Figura 29 – Fachada e seus detalhes, destacando a aparência disforme dos azulejos. Edifício Rua da Estrela, nº 350.



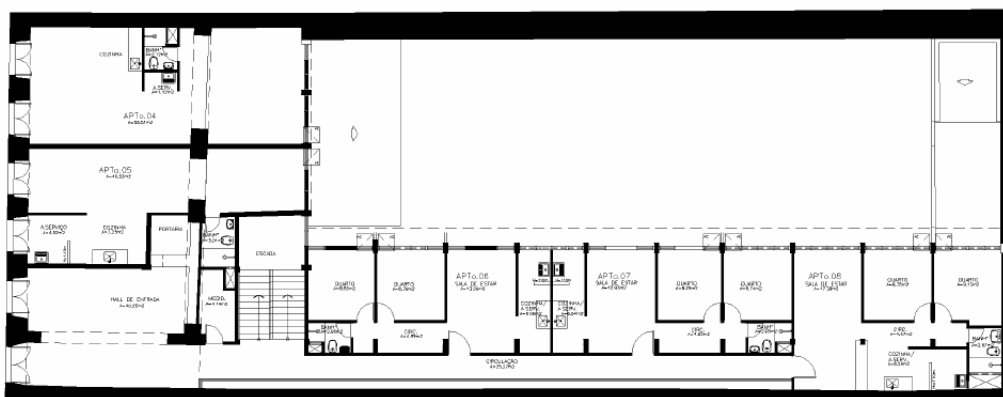
Fonte: Fotografia pela autora (2025).

A fachada do edifício apresenta características clássicas de estilo colonial luso-brasileiro, revestida em azulejos portugueses do século XIX, além de esquadrias em madeira e balcões com detalhes em ferro fundido (Figura 29). O atual estado de conservação da fachada deixa a desejar, principalmente devido ao fato de que os últimos reparos foram realizados em 2022, por meio de uma linha de atuação do programa estadual Nosso Centro, que realizou reformas e reparos superficiais em outras edificações dessa categoria também.

Antes de ser reabilitado como habitação social destinada aos servidores estaduais, o prédio estava em ruínas e precisou passar por uma intervenção inicial, pois possuía apenas a fachada e algumas paredes. Portanto, foi necessário intervir na parte estrutural, reforçando-a com concreto, além de reconstruir o *layout* em formato de “L”. Assim, o prédio já havia as outras funções anteriores à habitação, o Albergue Voluntariado de Obras Sociais durante a década de 1980 e a Secretaria Estadual de Planejamento na década de 1990, antes de ser destinado para a habitação (Andrès, 2006; Cardoso, 2012).

Vale destacar que, segundo Cardoso (2012), a estrutura do prédio foi praticamente aproveitada em sua totalidade, havendo a necessidade de apenas realizar algumas demolições e adições de paredes internas divisórias, mas a tipologia e formato prévios foram mantidos.

Figura 30 – Planta baixa do edifício nº 350 reabilitada para a habitação. Se refere, respectivamente, de cima para baixo às: planta baixa do pavimento térreo (de acesso à rua); planta baixa do pavimento inferior (que está um nível abaixo da rua, devido à inclinação da rua lateral) e o pavimento superior).





Fonte: IPHAN (2000a) *apud* Cardoso (2012, p. 51-52).

O projeto readaptou o uso administrativo anterior para o residencial (12 apartamentos distribuídos nos três pavimentos) e comercial (02 lojas no térreo), além de um pátio interno coletivo (Figura 31), que possui uma área de convivência com churrasqueira e lavanderia coletiva a qual, segundo relatos, não é mais utilizada devido à adaptação de máquinas de lavar roupas nos apartamentos.

A edificação possui uma área total de 2.000m² e foi entregue em 2001 por meio do Subprograma de Promoção Social e Habitação do PPRCHSL, inaugurando essa etapa do programa, quando 12 famílias foram sorteadas e alocadas no imóvel (Andrès, 2006; Gonçalves, 2006). As unidades foram sorteadas entre os inscritos no processo que enquadrava servidores públicos estaduais que trabalhassem na área do Centro Histórico e que se encaixassem nas regras quanto a renda mínima estabelecida e a ausência de imóveis próprios.

Podemos considerar que o projeto de reforma dessa edificação foi o que proporcionou maior desafio à equipe de arquitetas responsáveis, tendo em vista a existência de um pavimento inferior, em péssimas condições de ventilação; era o imóvel que apresentava um estado de degradação interna

mais adiantada, com poucas paredes originais, além de ter sido o primeiro projeto do Subprograma de Promoção Social e Habitação – fruto de muitas expectativas e disputas políticas. (Gonçalves, 2006, p. 119)

Figura 31 – Vistas do pátio interno do prédio, destacando o amplo espaço, a área da churrasqueira e os detalhes das janelas dos apartamentos.



Fonte: Fotografias feitas pela autora (2025).

Cada apartamento possui cerca de 45m², dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço. Atualmente, as duas lojas localizadas no térreo não estão sendo utilizadas, porém já abrigaram um comércio de brinquedos populares (Gonçalves, 2006). O imóvel está localizado na esquina da Rua da Estrela com a Travessa Boa Ventura, que dá acesso à Câmara Municipal dos Vereadores, à Faculdade de História (UEMA) e ao Reviver³⁰.

A localização é considerada muito boa pelas moradoras entrevistadas, que ressaltam a proximidade com equipamentos de lazer, educação e saúde, bem como a variedade do comércio da área. O trecho da rua no qual o prédio está situado permite o trânsito de veículos, o que transmite uma maior sensação de acessibilidade, principalmente quando comparado a outras edificações citadas anteriormente que estão em áreas pedonais.

Foi verificado, durante as visitas de campo, que a conservação interna do edifício pode ser considerada boa em termos estruturais e de uso, mas, como ressaltado pelos moradores, necessita de cuidados periódicos e de reparos mais em

³⁰ Conhecida popular e carinhosamente como Reviver, essa parte do Centro Histórico de São Luís corresponde à parte pedonal da Rua da Estrela, próximo ao Teatro João do Vale, Câmara Municipal, Mercado das Tulhas, Praça Nauro Machado e demais ruas adjacentes. É uma região extremamente turística, com veia cultural muito forte em manifestações folclóricas, arte, etc.

âmbito estético. Como foi mencionado, esses serviços são feitos a partir de uma organização independente dos moradores, que colaboram com uma quantia simbólica para manutenção e limpeza das áreas comuns, como corredores e o pátio interno.

Para além das questões físicas, o habitar é feito de vivências e, portanto, compreendido a partir das experiências e perspectivas desses moradores. Foi relatado que a vivência e convivência com o patrimônio são tidas como boas, e o desejo por melhorias na edificação ressalta o desejo por preservar esse bem. A frente cultural pulsante no bairro também foi mencionada, pois, apesar de ser bem aceita, gera algumas reclamações. Um exemplo citado é o de uma casa de shows localizada na mesma rua: é bem movimentada nos fins de semana, o que traz pessoas para o local durante a noite, mas também incomoda os moradores que possuem suas unidades voltadas para a rua, por conta do alto ruído que emitidos nos eventos. Mas é importante ressaltar que não são todos os estabelecimentos próximos que as queixas se aplicam, assim como não são todos os moradores que ficam incomodados.

Além disso, a segurança pública é um dos pontos mais destacados durante as entrevistas dos moradores do edifício devido ao seu protagonismo no contexto urbano e na garantia dos direitos fundamentais enquanto cidadãos. O entorno em que o imóvel está inserido é descrito como tranquilo, mas não totalmente seguro, especialmente em alguns horários do dia. A falta de sensação de segurança para a realização de tarefas cotidianas, sobretudo a pé, é um ponto negativo levantado pelos residentes. Eles relataram que são comuns episódios como alguns furtos e situações de insegurança próximo ao prédio, principalmente com transeuntes que não estão “acostumados” com a área. Outra questão citada é o aumento de usuários de drogas na região, o que causa preocupação à comunidade, que relata já ter passado por períodos em que as “cracolândias nos becos” estavam presentes e que causavam transtornos a todos, como destacam os moradores entrevistados do local.

De modo geral, essa edificação apresenta condições de habitabilidade aceitáveis no aspecto físico, que poderiam ser bem melhores se houvesse uma solução prática para os problemas praticamente crônicos com o telhado, por exemplo. Há também contribuição no âmbito social, pois está atendendo o direito à habitação e à cidade de uma forma mais integrada. Pelos relatos colhidos, a inserção dos moradores com o entorno pode ser considerada bem dinâmica e apresenta vantagens

pela localização no sítio histórico, possibilitando acesso a equipamentos urbanos próximos, oportunidades de estudo e trabalho, além de dignidade para habitar. É reconhecido o desejo por mais atenção por parte do poder público com relação às manutenções do prédio e de suporte aos moradores que habitam um edifício considerado parte do acervo do patrimônio. Portanto, havendo mais diálogo com essas pessoas que prezam pelo espaço, obstáculos poderiam vencidos e a consolidação da reabilitação do Centro Histórico estaria um passo adiante.

4.1.5. Rua Afonso Pena, 378

Localizado na Rua Afonso Pena, o edifício nº 378 (Figura 32) foi reabilitado e distribuído de uma forma distinta dos demais: ele fez parte do PRSH, fez parte de uma modalidade diferente de uso, sendo restaurado e comercializado através do programa de financiamento pela CAIXA. Esse imóvel passou por reabilitação para adaptá-lo ao uso residencial a partir de 2001, resultando em 16 apartamentos que foram comercializados até 2008. Intitulado ainda como Solar Afonso Pena, o imóvel foi o único enquadrado no PAR, como meio de financiamento para a execução da obra (Galiza, 2009).

Figura 32 – Fachada do Solar Afonso Pena.



Fonte: Fotografia feita pela autora (2026).

Por questões internas de viabilização e econômicas do programa, o Solar foi o único projeto efetivado do planejamento inicial que contava com sete propostas de intervenção para habitação no Centro (Galiza, 2009). Para a execução desse projeto, foi realizado um estudo prévio do local e entorno para prosseguir com o plano, um dossiê foi elaborado para reunir essas informações. Nesse documento, foram levantados dados sobre o estado de preservação do imóvel em questão, dados socioeconômicos, tipo de uso a ser reabilitado e as características arquitetônicas da edificação (Chaves, 2023).

Mas, para que fosse concretizado, a Caixa teve que resolver um entrave de ordem técnica e jurídica. O problema deveu-se ao fato do banco não financiar imóveis de uso misto: apartamentos e salas comerciais. Para resolver a anomalia, o projeto teve que sofrer alterações. Sendo assim, as dificuldades operacionais junto à Caixa foram sanadas com a transformação de duas salas comerciais em unidades habitacionais. O imprevisto causou uma inadequação em relação à tipologia original do prédio e a exposição dos apartamentos em relação à rua. (Chaves, 2023, p. 185)

Portanto, os apartamentos são distribuídos pelos três pavimentos da edificação e os que estão localizados na parte frontal do térreo apresentam essa característica de possuir ligação direta com a rua, devido a adaptação das esquadrias referentes às portas coloniais para o estilo holandês (com recorte duplo) (Figura 32). Chaves (2023) aponta ainda que o Solar Afonso Pena se enquadra no perfil de condomínio devido ao seu status de propriedade privada, visto que suas unidades foram financiadas pela CAIXA, e por ser um imóvel de uso coletivo.

Ademais, esse imóvel não foi diretamente enquadrado como habitação de interesse social pelo PAR e sim como condomínio devido às condições de precificação adaptadas a cada unidade e pelo modelo de arrendamento, um contrato de 15 anos, que se sucedeu pela quitação dos débitos pelos moradores. Ao conseguirem a quitação em 2022, eles assumiram então a gestão do prédio. Mas mesmo não sendo diretamente vinculado aos modelos anteriores de habitação social promovidas pelo poder público, o Solar Afonso Pena se destaca pelo modelo de financiamento para reabilitação adotado, que representou uma oportunidade devido às condições e aos valores baixos, promovendo a função social da propriedade. Esta que se encontrava subutilizada anteriormente e agora cumpre a função de habitação, mecanismo fundamental para a consolidação dos centros históricos (Bonduki, 2010).

Por essa razão, os moradores entrevistados destacaram os desafios que permeiam essa gestão independente, principalmente com relação às manutenções periódicas que a edificação necessita. Por se tratar de um imóvel que detém valor histórico e está inserido na área de tombamento federal, as reformas são mais caras e burocráticas por conta do padrão rígido a ser seguido. Eles relataram ter problemas constantes com o telhado, que provocam infiltrações de água pluvial e pequenos alagamentos nos apartamentos superiores, os quais já resultaram até em perda de móveis de madeira de um dos entrevistados.

A edificação conta com um pavimento tipo em “L” com um pátio interno de uso coletivo, que contém uma lavanderia comunitária. As características de sua fachada são do estilo colonial luso-brasileiro e revestida por azulejos, além de um mirante. As unidades possuem mezanino, exceto por uma no último pavimento, a escada interna é em madeira, mas o piso em concreto. Internamente, possuem sala, cozinha, quarto e banheiro.

As falas dos três moradores entrevistados demonstram que habitar o Centro Histórico demanda esforço e compreensão com alguns empecilhos, como precisar estacionar o carro na rua por falta de estacionamento próprio, ter que se adaptar aos ruídos emitidos por festas e eventos próximos – o que é uma pauta ressaltada diante do desejo por maior conforto acústico – e lidar com as próprias limitações físicas que são impostas pela legislação patrimonial e que regulam as obras e reparos.

Figura 33 – Vista do pátio interno e da escada do Solar Afonso Pena.



Fonte: Fotografias feitas pela autora (2026).

Ademais, as observações quanto à segurança do local foram ressaltadas, pois é comum que aconteçam episódios de roubos nas proximidades, sobretudo às pessoas que não são residentes da área. Há também as “bocas de fumo”, que estão consolidando domínio no local, causando um certo desconforto nos moradores, que destacam o privilégio de serem “conhecidos” pelo entorno. Os pontos positivos são elencados por eles: a facilidade de utilizar equipamentos urbanos, fazer compras, resolver os problemas cotidianos e estar inserido em um contexto de cultura.

4.2. Falas e vivências do habitar: as experiências dos moradores dos edifícios reabilitados

Assim como as cidades são feitas para pessoas, as moradias também são feitas pelos seus moradores, são reflexos de suas vivências. Diante do contexto exposto, entende-se que uma edificação reabilitada para o uso habitacional é fruto de inúmeras variáveis, e que por conta disso, os resultados obtidos tendem a gerar diferentes percepções para os usuários. Assim como em outras formas de morar, uma mesma habitação social reabilitada pode ser compreendida e vivenciada de formas díspares, seja pelo contexto social, econômico ou até pessoal de cada indivíduo e de cada unidade.

A relação cidade-habitação é intrínseca, sobretudo a habitação de cunho social, pois envolve questões urbanas profundas ao ser vinculada a processos econômicos e sociais, como o direito à cidade. A permanência de moradores de renda mais baixa em centros históricos é amplamente discutida e defendida pelos teóricos do urbanismo, mas pouco concretizada, principalmente em função da histórica tendência de segregar e expulsar os mais pobres de áreas centralizadas que detêm valor e que concentram infraestrutura mais privilegiada, em comparação às periferias (Bonduki, 2010).

Entretanto, uma cidade (ou um espaço, como o Centro Histórico) sem um uso que permita a permanência prolongada de pessoas, é somente um lugar sem “alma”, sem que o cotidiano preencha esse vazio, pois o movimento produzido pelo horário comercial e administrativo não equivale ao movimento “perene” que lugares habitados possuem (Bonduki, 2010). Para Gehl (2013, p. 63), “a cidade viva emite

sinais amistosos e acolhedores com a promessa de interação social. Por si só, a simples presença de outras pessoas sinaliza quais lugares valem a pena.”

Nesse sentido, entende-se que a simples presença humana no espaço urbano não basta, é preciso haver um equilíbrio entre planejamento, infraestrutura e políticas para a promoção de uma reabilitação mais integrada. As habitações reabilitadas são parte da composição da “cidade viva”, são parte da “alma” para uma reestruturação sustentável do Centro Histórico, mas, para serem efetivas, precisam estar integradas tanto ao espaço quanto à vida cotidiana de quem as habita, contribuindo para a “vida urbana” (Gehl, 2013).

A partir do aprofundamento no histórico de implantação dos programas de reabilitação e das ações para a habitação, surgiu a inquietação acerca dos resultados práticos dessas intervenções. Para compreender como essa questão está inserida no contexto atual da área, foram aplicadas entrevistas qualitativas semiestruturadas com onze moradores dos edifícios reabilitados elencados anteriormente, nas quais pôde ser percebida a relação construída entre essas pessoas e o local em que habitam.

O roteiro da entrevista (Anexo A) que norteou as conversas com os moradores é composto por dez perguntas, que investigam desde a experiência pessoal com o edifício e com a unidade em que habita (incluindo os antecedentes até as experiências atuais, até a relação com o entorno e com a representação de “morar no Centro” enquanto patrimônio. Na grande maioria dos casos, o roteiro serviu apenas de ponto de partida para a exposição das percepções, positivas e negativas, revelando-se detalhadas e destacando a propriedade na fala de quem vivencia esse espaço.

Um dos pontos a ser ressaltado sobre essa etapa da pesquisa é o contato com esses moradores, que muitas vezes se esquivam e optam por não participar do estudo seja por falta de tempo ou pelo sentimento de “desânimo” perante o cenário de abandono do poder público, muitas vezes descrito; por isso, a abordagem foi diversas vezes frustrada. Durante as visitas de campo, houve essa tentativa de contato com moradores das edificações estudadas para dialogar acerca de suas experiências, como mencionado. De um total de 24 pessoas foram abordadas ou contatadas, somente 11 fizeram parte da pesquisa de fato, ressaltando assim um dos obstáculos enfrentados ao se encarar a prática.

Em linhas gerais podem-se destacar alguns pontos comuns ressaltados nas entrevistas realizadas: as queixas quanto à sensação de insegurança no local e à falta de manutenção constante nos edifícios e no próprio entorno, revelando o descaso relatado com valor histórico do sítio e do conjunto arquitetônico, caracterizado por eles como “abandonado”. Além disso, um tópico muito defendido é o desejo por mais políticas habitacionais na área, pois reconhecem as vantagens desses projetos na própria vida, relatando, em muitos casos, que só tiveram acesso a uma moradia “segura” por conta dessas iniciativas.

Os onze entrevistados, moradores dos edifícios analisados (citados nos tópicos anteriores e localizados respectivamente, no Projeto Piloto, Rua João Gualberto, Rua Humberto de Campos, Rua da Estrela e Rua Afonso Pena), apresentam diferentes perspectivas acerca da sua relação com o patrimônio, com a edificação ou com a própria unidade. Afinal, são pessoas e famílias, que possuem distintas formações, ocupações e rotinas, porém, todas reconhecem a importância que o papel da habitação tem para o local enquanto patrimônio e o seu valor social para a cidade.

Todos os entrevistados são moradores experientes com mais de dez anos de habitação no Centro, alguns com mais de 20 anos, e estiveram presentes desde o sorteio das unidades, sendo, portanto, os moradores “legais”. Quando a questão do conforto da habitação e dos edifícios é citada, todos falam com propriedade devido ao tempo em que vivem nos respectivos locais e pelas experiências, positivas e negativas, que já testemunharam. Desse modo, o conforto ambiental é citado como um ponto positivo por eles, havendo apenas dois casos de menção ao desejo por melhoria na iluminação natural e ventilação: no edifício da Rua Humberto de Campos e um dos apartamentos do Solar Afonso Pena (que está posicionado na lateral do prédio, em frente ao pátio). Além disso, a beleza e a cultura local são citadas como um privilégio.

A iluminação melhoraria com as aberturas das janelas. Alguns apartamentos são mais claros e outros mais escuros. (Moradora do Solar Afonso Pena)

É, poderia ser mais ventilado! Esse é o meu sonho! [...] Porque não tem uma área aqui assim... é muito ruim, é abafado. A maioria tem ar (condicionado)... agora meu filho vai botar, porque o neném dele vai nascer e vai vir pra cá. (Moradora da Rua Humberto de Campos, nº 107)

Para mim é ótimo, mas as unidades de baixo são quentes e menores. São um pouco úmidas e quentes pela falta de ventilação. O vão feito na parede é muito pequeno, a ventilação não circula bem. No meu apartamento não tenho esse problema. (Morador do Solar Afonso Pena)

Figura 34 – Exemplo de abertura encontrada nos apartamentos laterais do Solar Afonso Pena, que não promovem uma ventilação robusta e nem iluminação suficiente quando posicionada na parede lateral limítrofe do lote (os fundos das unidades).



Fonte: Fotografia feita pela autora (2026).

Entre os pontos negativos das unidades, os problemas com o conforto acústico se destacam, tanto com relação a ruídos internos entre os apartamentos quanto pelos ruídos externos do entorno. Um ponto crítico mencionado é a falta de acessibilidade nos prédios, uma vez que todos possuem mais de um pavimento e nenhum apresenta elevadores ou rampas adaptadas.

Se tivesse acessibilidade, como uma rampa, já seria de muita ajuda. Até para pessoas mais novas; eu já quebrei o pé, por exemplo. Tive que subir e descer a escada. Teve um período que adoeci e tive que me mudar para a casa da minha tia porque não podia ficar subindo e descendo. [...] Ter um acesso como uma rampa para facilitar o uso de cadeiras de rodas seria algo que eu melhoraria. (Moradora do Solar Afonso Pena)

Oh, quando a gente adocece aqui, sofre muito. [...] A sogra da minha irmã, ela foi levada nos braços, mas aí foi que o filho dela conseguiu falar com o guarda, o que tem o carro, pra colocar o carro bem aqui (topo da escadaria) pra levar ela. Eu também, quando já adoeci, já fui ruim pro hospital... é ruim demais. (Moradora da Rua Humberto de Campos, nº 107)

A logística de acesso também é uma dura crítica, intensificada pelo cotidiano dos moradores dos prédios situados em vias pedonais (Rua Humberto de Campo, que consiste em uma escadaria, Rua João Vital de Matos e Rua João Gualberto): problema com recebimento de encomendas, correspondência e acesso diário com compras de mercado, tornando-se mais crítico ainda quando impede

diretamente o direito de ir e vir, como em casos de emergências médicas ou até na interferência na escolha dos horários para sair e chegar em casa.

Um problema seríssimo para entrar no reviver é que não entra carro. Eles não permitem entrar para quem mora aqui. Quando faço compras sozinha, venho carregando sacola porque o Uber só fica até ali. À noite meus amigos vão me deixar a pé porque não pode entrar carro. [...] A gente tem problema de entrega também. Aqui é complicado a entrega de material. Comprei uma televisão de 55 polegadas e o entregador ligou dizendo que não entrava carro aqui. Pedi para um amigo me ajudar. (Moradora da Rua João Gualberto, 49)

Figura 35 – Ruas: João Gualberto, João Vital de Matos e Humberto de Campos, respectivamente.



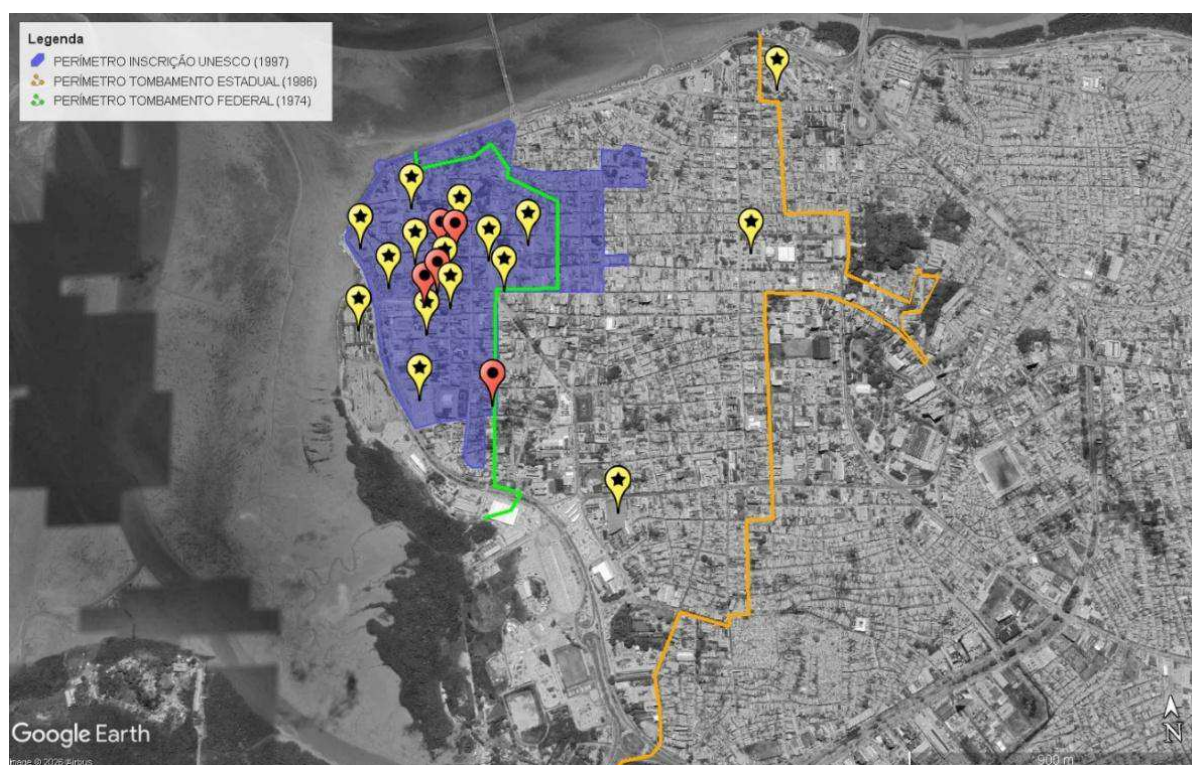
Fonte: Fotografias feitas pela autora (2025).

A relação dos moradores com o entorno de suas respectivas residências e com o bairro como um todo demonstra na prática as teorias discutidas anteriormente acerca do pertencimento e da permanência. Viver em um lugar é experimentar tudo o que ele propõe, criando laços e consolidando relações com o espaço histórico, que passa a ser um lugar, não apenas um itinerário turístico ou área comercial (Augé, 2012). Portanto, a centralidade ocupada, defendida por Maricato (2000), reflete-se nas falas e vivências desses moradores, quando reconhecem os benefícios que morar no Centro Histórico proporciona para a sua rotina diária. Estar perto de equipamentos urbanos, mobilidade, comércio, cultura, lazer e do trabalho é sinônimo de qualidade de vida, fato evidenciado por todos.

[...] aqui acontece muito evento, tem muito...é legal aqui, a gente faz espetáculo... então eu uso aqui pra trabalhar... é minha rotina, mas assim, tem muita opção pra encontrar pessoas, é um local de encontro aqui, mas tem uns lados que a gente não pode negar... tem uns “ladrõezinhos”, umas “almas penadas” viciados na droga e aí tem que mexer no que é dos outros, mas melhora de acordo com a época o policiamento... tem essa variação na questão da segurança. A segurança noturna era fundamental... (Morador da Rua João Gualberto, 49)

Entretanto, os pontos negativos também são mencionados, como a ineficácia da limpeza pública aliada à falta de conscientização da população, a degradação da situação social e física de pessoas vulneráveis, muitas vezes usuárias de drogas e o declínio do comércio local em alguns pontos por falta de incentivo e de atrativo em escala urbana, motivado pela soma desses problemas. Porém, a queixa unânime é com relação à sensação de insegurança e à falta de policiamento no bairro, com ênfase no perímetro federal tombado. Os moradores mencionam o medo de transitar durante a noite e em certos horários do dia devido à falta de rondas de policiamento, além do fato de serem ruas desertas, com poucos casarões realmente habitados de forma permanente. Esse problema apresenta-se vinculado, mais uma vez, à importância da presença de moradores para suprir esses vazios urbanos além do horário comercial (Bonduki, 2010).

Figura 36 – Localização em mapa dos pontos mencionados como mais frequentados pelos moradores (Pontos Vermelho: localização das edificações pesquisadas; Pontos Amarelos: lugares frequentados).



Fonte: Google Earth adaptado pela autora (2026).

A partir do mapa (Figura 36) é possível perceber que a distribuição dos locais das atividades mais frequentes relatadas pelos moradores é mais concentrada. A maioria das atividades de lazer e de serviço é realizada no perímetro de tombamento, no entorno das edificações. Alguns dos lugares mais comentados, como o Supermercado Mateus (Av. das Cajazeiras), Praça Deodoro e Hospital Universitário

Presidente Dutra (Rua Barão de Itapari), estão fora da zona de tombamento federal, mas ainda na zona de tombamento estadual ou no limite dela, como é o caso do hospital. Portanto, ressalta-se a importância da multiplicidade de usos de um bairro, bem como de sua integração com os habitantes, sobretudo por meio de uma promoção cada vez mais ativa de habitações sociais.

De volta à escala das edificações, os moradores salientam a ausência de interação com os governos em seus diversos mandatos; relata-se uma falta de acompanhamento após a entrega dos projetos. Essas reabilitações das habitações sociais nascem de projetos readaptados, que passaram por reformas para serem dedicados ao uso atual. Por se tratarem de prédios com valor histórico, eles precisam de manutenção e reparos mais específicos, como as fachadas, esquadrias, azulejos e todos os materiais que fazem parte desse conjunto.

O sentimento de habitar esses espaços é muitas vezes descrito como dual: a satisfação de morar no Centro, mas ser constantemente confrontada com problemas como a insegurança e o descaso com a falta de cuidado com o patrimônio edificado.

[...] isso que a gente se queixa... ele (o governo) entregou pra nós, viu... nós, moradores, que fazemos tudo. Deixou por conta. Aqui nós... limpeza... tudo é com nós... desde o teto (telhado)... Eu queria que ele (governo) olhasse pra cá mais, mas até agora... (Moradora da Rua da Estrela, 350)

O Estado não dá suporte. Fizeram a reforma e os moradores se organizam para ajeitar as coisas. A manutenção e limpeza são por nossa conta. Quando precisa resolver algo, reúne todo mundo e ajeita. (Morador do Projeto Piloto)

O abandono do Centro é uma problemática que vai além de uma denúncia urbana, é relatado pelos moradores um sentimento de tristeza diante desse cenário. Um dos pontos mais apresentados por eles é a sensação de que o Centro está “sendo abandonado” pelo Poder Público, seja no âmbito da segurança pública, da infraestrutura ou até culturalmente.

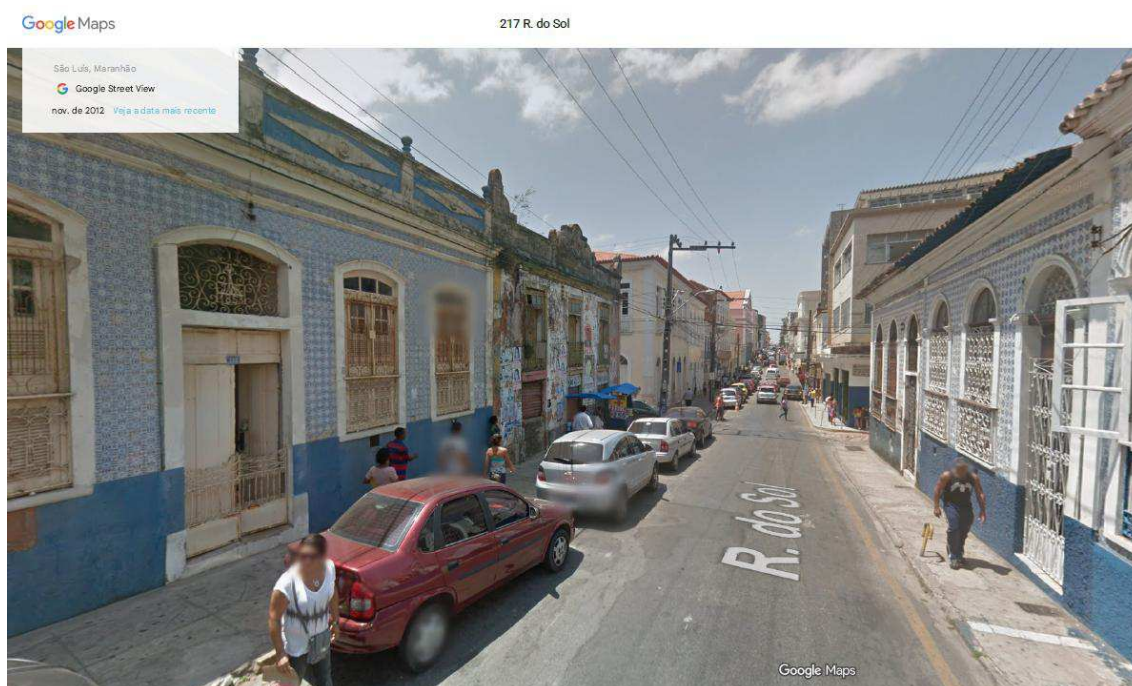
Destaca-se a incerteza quanto à conservação do conjunto arquitetônico que, segundo alguns moradores, já está novamente “arruinado” devido à ausência de um planejamento efetivo para a reabilitação do Centro, principalmente para além do perímetro reconhecido pela UNESCO. Os espaços que só estão ocupados em horário comercial ou durante eventos públicos – que nem sempre são vistos de forma positiva por eles – acabam projetando um ambiente “vazio”, não sendo considerado efetivamente reabilitado por eles.

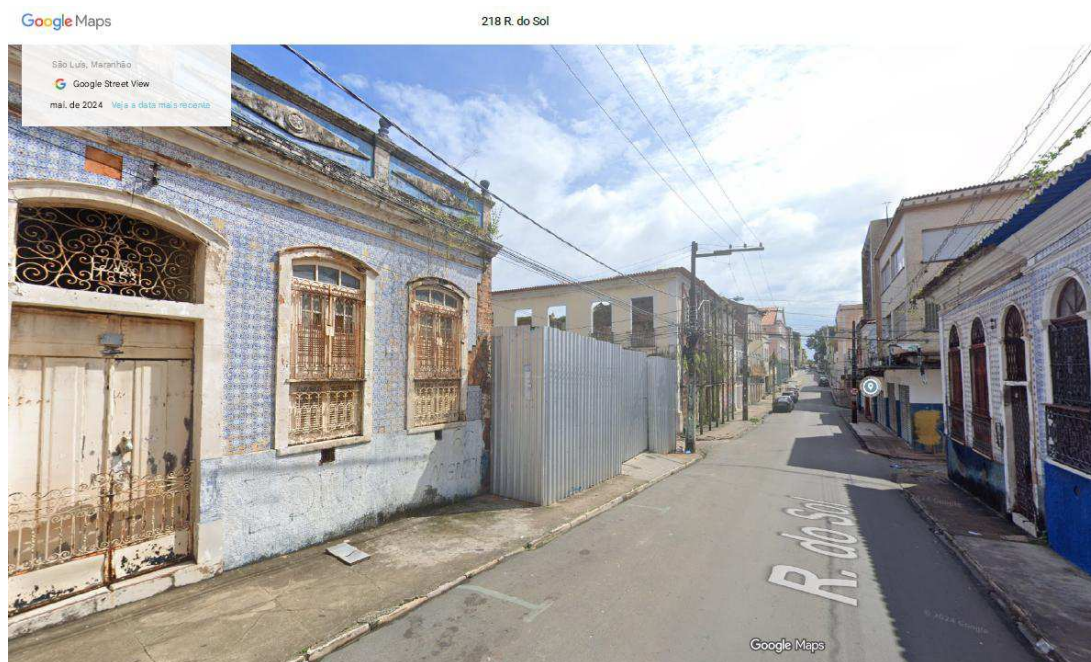
Tem muito prédio vazio que podia ter apartamento... e o governo não tá olhando pra essa parte. [...] Preservação! É uma tristeza você ir na rua Grande, aqui mesmo no Centro e ter tanto casarão fechado! É muito triste! [...] tá abandonado aqui o Centro Histórico... a gente quer que ele (governo) faça projeto realmente, continue com o projeto de fazer habitação pra não ficar assim abandonado. (Moradora da Rua da Estrela, 350)

Pelo velho princípio filosófico: às vezes moro no lugar, mas não faço parte dele. [...] Fico triste com os prédios em decadência. O setor público deveria tomar medidas enérgicas, pois se cair causa danos irreversíveis. Causa uma visão negativa; se você tem dez prédios ruins e um consertado, os ruins suplantam o bom. [...] O poder público tem que agir por força do IPHAN, de forma coercitiva se necessário. (Morador do Solar Afonso Pena)

Um relato curioso e citado por diversos moradores entrevistados está relacionado, mais especificamente, à Rua do Sol (Figura 37). O exemplo é o mesmo: perceberam que a dinâmica rua está mudando, consideram-na abandonada, com muitos casarões fechados ou arruinados. Segundo eles, esses imóveis poderiam estar sendo utilizados para a moradia social por meio de programas como os que lhes contemplaram. Há observação e sensibilização por quem mora no Centro, principalmente por quem já esteve nesse lugar de necessidade e anseio por uma residência digna e segura. Muitos desses moradores, que hoje estão locados nos projetos de habitação social da pesquisa, possuem um passado muito duro com relação às condições de habitabilidade em que se encontravam, em casarões arruinados, sob risco de desabamento ou de expulsão.

Figura 37 – Comparação entre os anos de 2012 e 2024: Rua do Sol.





Fonte: Google Street View (2026).

Por fim, quando questionados a respeito das suas perspectivas e desejos para uma habitação considerada ideal no Centro Histórico de São Luís, os moradores apontaram mais questões em nível macro do que micro. Eles levantaram discussões sobre a adoção de critérios mais rígidos de educação patrimonial como parte do processo seletivo dos moradores contemplados; discutiram acerca da importância da segurança pública e da insatisfação com o perceptível estoque de imóveis desocupados, mencionaram os impactos do vazio urbano perante um cenário de alto déficit habitacional; e demonstraram preocupação com a manutenção dos edifícios para a segurança e para a preservação dos mesmos. Além disso, ressaltaram como pode haver maior atenção à integração e consolidação da habitação social no sítio histórico de São Luís, reconhecendo, portanto, a habitação social como um importante mecanismo de reabilitação e parte inerente desse espaço, o qual simboliza pertencimento e resistência.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada nesta pesquisa demonstra que a intrínseca relação entre habitação social e centros históricos não se resume a apenas uma política urbana setorial isolada do restante da cidade, mas sim uma importante vertente para uma preservação autêntica e sustentável desse sítio. A experiência de São Luís, com seus programas de reabilitação que promoveram o uso habitacional, mesmo que de forma não totalmente efetiva, evidencia que é possível sim conciliar a salvaguarda do patrimônio edificado com o direito à cidade de sua população remanescente tradicional (Cruz, 2012; Bógus; Sousa; 2016).

Entretanto, os persistentes desafios revelam que a intervenção física nos edifícios por si só não é suficiente sem um planejamento completo em âmbito urbano, em conjunto com o caráter social do território (Maricato, 2000). Dessa forma, conclui-se que o meio para consolidação do Centro Histórico de São Luís, e de outros sítios brasileiros, está diretamente ligado à função social do patrimônio, como defendido nas cartas patrimoniais, ODS e pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001). Portanto, ressalta-se que a museificação do espaço não colabora com os objetivos de uma reabilitação sustentável, uma vez que a defesa da vitalidade da cidade histórica por meio de sua ocupação residencial é parte importante desse tipo de intervenção em sítios históricos, especialmente quando vinculada ao caráter social do direito à moradia.

Ademais, pode-se destacar que um dos pilares para o sucesso de uma reabilitação ao cumprir sua função de preservação não está apenas na conservação da integridade dos edifícios e azulejos, ou ainda, na estabilidade das estruturas centenárias que remontam a história recente, e também opressora, do Centro de São Luís. Mas está na experiência da vida cotidiana, a qual se sustenta e mantém erguida a história, resistindo e ressignificando esses espaços.

Ao se traçar uma linha que parte das teorias patrimoniais, desde a significação do monumento até a ampliação desses conceitos a sítios maiores através das cartas patrimoniais, a presença de pessoas no espaço é destacada como fundamental, especialmente se de maneira permanente e inclusiva. A habitação social é um mecanismo de reabilitação de centros históricos fundamental, uma vez que colabora para os processos de preservação patrimonial que sejam mais espontâneos

graças ao sentimento de pertencimento que um morador carrega. Além disso, ela minimiza os impactos de mercado e da consequente especulação imobiliária, devido ao status de valorização e museificação do espaço, tornando-o mais diversos e inclusivos (Bonduki, 2010; Inoue, 2018).

Dessa forma, esta dissertação propôs-se a investigar a complexa relação entre as políticas de reabilitação e preservação patrimonial promovidas pelo poder público e as contribuições para a questão habitacional no Centro Histórico de São Luís. A partir da especificação dos processos patrimoniais atribuídos aos programas de reabilitação desenvolvidos no Centro Histórico, ressalta-se que o "habitar" é, simultaneamente, o elemento que dá vida ao patrimônio e o ponto mais sensível das políticas públicas urbanas.

Também foi realizado o resgate histórico das políticas urbanas e de preservação, que demonstrou como a visão sobre os centros históricos evoluiu de um objeto puramente contemplativo e institucional para um território de disputa social. A análise apontou como as intervenções urbanas precursoras cederam espaço a uma compreensão mais integrada do espaço no Capítulo 2. Desse modo, as bases teóricas foram destacadas como parte da construção da concepção patrimonial da cidade e de como a questão habitacional social foi desenvolvida.

A partir de um panorama histórico, foi realizada a análise dos programas de reabilitação e de sua contribuição na habitação social implementados em São Luís entre 1979 e 2021, destacadas no Capítulo 3. Isso revelou um arcabouço legal e institucional que pode ser considerado robusto na teoria, mas com falhas na execução e na continuidade. Identificou-se que, embora o Estado tenha efetivado a reabilitação física de alguns dos imóveis previamente selecionados pelos programas, a ausência de um modelo de gestão pós-ocupação compromete a sustentabilidade dessas políticas a longo prazo. Vale ressaltar que esse panorama deriva de um processo histórico de políticas patrimoniais que foram, aos poucos, sendo inseridas no cenário da capital, culminando nos programas apresentados e nos desdobramentos discutidos, sobretudo acerca das políticas habitacionais nesse contexto.

A etapa empírica, consolidada por meio das entrevistas com os moradores apresentadas no Capítulo 4, teve como objetivo analisar o contexto urbano atual do Centro Histórico resultante das políticas habitacionais realizadas até então. As vozes

dos moradores trouxeram à luz a dimensão da vivência, apresentando suas percepções e experiências cotidianas. Portanto, os capítulos cumpriram com o objetivo de cruzar as diretrizes patrimoniais com a realidade diária, expondo que o sucesso de uma política habitacional no Centro não se mede apenas pela entrega da unidade, mas pela viabilidade da vida urbana no entorno.

No tocante às entrevistas, a dificuldade enfrentada para conseguir contato com os moradores e realizar a abordagem de fato pode ser descrita como o maior desafio da pesquisa. Como mencionado no capítulo anterior, havia uma grande resistência por parte das pessoas contatadas pessoalmente, sendo possível somente a realização de abordagem breve, seguida de negativa na maioria dos casos. Entretanto, os moradores que foram receptivos e aceitaram participar da pesquisa, os onze mencionados no capítulo anterior, foram engajados e muito prestativos, realizando a ponte para contato com outros moradores dos respectivos prédios e que fizeram parte do estudo também, tornando essa etapa possível.

Dessa maneira, o número de entrevistados poderia ser maior em caso de um prazo mais extenso para tentativa de contato e maior aproximação com esses moradores, o que traria resultados ainda mais precisos acerca das experiências, perspectivas sobre a questão habitacional e a relação com o entorno patrimonial, ficando como um ponto a ser aprofundado em pesquisas futuras. Além disso, seria interessante aprofundar posteriormente os resultados que abordam as percepções e visões dos moradores acerca do Centro, englobando as experiências com o edifício, com o “habitar” e os impactos para o entorno, principalmente em âmbito cotidiano desses moradores.

Ademais, ressalta-se a importância dessa discussão para o contexto acadêmico e para o PPDSR, enquanto centro de pesquisa de fenômenos socioespaciais regionais que fomenta a diversidade das discussões sobre o espaço e suas vertentes sociais. Assim, reforçar o olhar sobre o Centro Histórico, repleto de cultura e história do nosso povo, e sua relação com as políticas de reabilitação e a habitação social é essencial para a discussão da democratização e acesso a uma cidade consolidada, o que constitui um direito social.

REFERÊNCIAS

ACERVO DIGITAL BIBLIOTECA PÚBLICA BENEDITO LEITE. **Álbum do Maranhão por Gaudêncio Cunha, 1908**. Disponível em:

<http://casas.cultura.ma.gov.br/portal/bpbl/acervodigital/>. Acesso em: 08 jan. 2025

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. Habitação de interesse social em centros históricos: experiências e desafios em Salvador (e um contraponto limeño). *In*: GOMES, Marco Aurélio A. de Filgueiras; LUDEÑA URQUIZO, Wiley (org.). **Diálogos metropolitanos**: Lima/Salvador: processos históricos e desafios do urbanismo contemporâneo. Salvador: EDUFBA, 2015. p. 149-182.

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

AUGÉ, Marc. **Não lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade**. 9 ed., Campinas: Papirus, 2012.

BARBOSA, Zulene. As “temporalidades” da Política no Maranhão. **Lutas Sociais**, n. 9/10, p. 19–26, 2004. Disponível em:

<https://revistas.pucsp.br/index.php/ls/article/view/18970>. Acesso em: 30 maio. 2025.

BENEDET, Michelle Souza; FAGGIN, Carlos Augusto Mattei. Diferentes visões da urbanidade. **Contemporânea – Revista de Ética e Filosofia Política**, v. 3, n. 3, p. 1857-1871, 2023.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. 7 ed., São Paulo: Perspectiva, 2019.

BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, António Miguel Lopes de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 18, n. 37, pp. 845-861, set/dez 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3711>. Acesso em: 21 maio 2025.

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**.

Brasília: Iphan / Programa Monumenta, 2010. Disponível em:

http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColArq3_Intervencoes_Urbanas_na_Recuperacao_de_Centros_Historicos_m.pdf. Acesso em: 18 out. 2024

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7 ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017.

BRASIL, Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos Vol. 3**. Brasília: Ministério das Cidades, 2005. Disponível em:

https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/ReabilitacaoAreasUrbanas/Biblioteca_Livro_Reabilitacao_Areas_Urbanas_Centrais_Volume3.pdf. Acesso em: 03 jun. 2025.

BUONFIGLIO, Leda Velloso. Habitação de interesse social. **Mercator (Fortaleza)**, v. 17, p. e17004, 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/6ybBTz9kZfptHGx4GjwRqYw/?format=html&lang=pt>. Acesso em: 14 nov. 2025.

BURNETT, F. L. **A modernidade como ressignificação da ideia do urbano: a destruição da cidade tradicional em São Luís, Maranhão**. In: RODRIGUES, Z. M. R.; FEITOSA, M. M. M. (Org.) Singularidades do espaço urbano em São Luís: toponímia, memória, ressignificação. Teresina: Cancioneiro, p. 93-127, 2022.

CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA**. Dissertação (Mestrado Profissional) - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, 2012.

CARVALHO, Jessica Mendonça de. **Patrimônio do Nosso Centro: as práticas sócio-espaciais insurgentes e os programas de desenvolvimento do Centro Histórico de São Luís**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional), Universidade Estadual do Maranhão, 2023.

CERVELLATI, Pier Luigi; SCANNAVINI, Roberto. **Bolonia: política y metodología de la restauración de centro históricos**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1976.

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

CHAVES, Raimundo Régino Tavares; SOUZA, Alex Oliveira de; CARVALHO, Camila Bezerra de. Um território negro da São Luís do século XIX: estudo histórico-morfológico dos bairros São Pantaleão e Madre Deus. **Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales**, [S. l.], v. 17, n. 10, 2024. DOI: <https://doi.org/10.55905/revconv.17n.10-327>.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. 6. ed. São Paulo: Estação Liberdade: Editora UNESP, 2017.

COMPANS, Rose. **Intervenções de recuperação de zonas urbanas centrais: experiências nacionais e internacionais**. In: EMURB – Empresa Municipal de Urbanização. Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: EMURB, p. 23-60, 2004.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. “Patrimonialização do Patrimônio”: ensaio sobre a relação entre turismo, “patrimônio cultural” e produção do espaço. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 16, n. 2, p. 95–104, 2012. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74255>. Acesso em: 30 mar. 2025.

FARAH, Ana Paula; MERLIN, José Roberto. As cartas patrimoniais e suas aplicabilidades no patrimônio urbano. **Revista FÓRUM PATRIMÔNIO: Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável**, [S. l.], v. 11, n. 2, 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/forumpatrimo/article/view/34099>. Acesso em: 10 mar. 2026.

FIGUEIREDO, Margareth. Influência pombalina na morfologia urbana de São Luís do Maranhão. **Convergência Lusíada**, [S. l.], v. 25, n. 32, 2017. Disponível em: <https://convergencialusiada.com.br/rcl/article/view/90>. Acesso em: 24 maio. 2025.

FIGUEIREDO, M. G., FILHO, A. C., VARUM, H., COSTA, A. Programa de habitação/reabilitação do Centro Histórico de São Luís do Maranhão, Brasil (2000-2003). In: **CIHEL - 1º Congresso Internacional sobre Habitação no Espaço Lusófono**, 2010.

FONSECA, Maria Cecília Londres. Referências Culturais: Base para novas políticas de patrimônio. **Políticas Sociais: acompanhamento e análise**, [S. l.], p. 112-120, 2001.

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. **Política urbana federal de reabilitação de centros antigos**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, 2009.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GONÇALVES, Daniela Santos. “**Moro em edifício histórico, e agora?**”: avaliação pós-ocupação de habitações multifamiliares no Centro Histórico de São Luís-MA. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2006.

HARVEY, David. **A produção do espaço capitalista**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INOUE, L.M. O patrimônio urbano e as Cartas Patrimoniais. **Oculum Ensaios**, v.15, n.2, p.271-286, 2018. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.24220/2318-0919v15n2a4054>. Acesso em: 05 mar. 2026

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **IBGE Cidades, São Luís. Censo 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/sao-luis/pesquisa/10102/122229>. Acesso em: 25 set. 2024

INSTITUTO MARANHENSE DE ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS E CARTOGRÁFICOS – IMESC. **Enciclopédia dos Municípios Maranhenses: Ilha do Maranhão**. 8 v. (278 p.: il.), São Luís: IMESC, 2021. Disponível em: <https://imesc.ma.gov.br/portal/Post/view/enciclopedia-dos-municipios/498>. Acesso em: 29 maio 2025.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – IPHAN. **São Luís (MA)**. Brasília: IPHAN, 2014. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/346/>. Acesso em: 7 out. 2024.

JESUS, Matheus Gato de. **Racismo e Decadência: Sociedade, Cultura e Intelectuais em São Luís do Maranhão**. 2015. Tese (Doutorado em Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-11052016-130154/pt-br.html>. Acesso em: 14 nov. 2025.

LACROIX, Maria de Lourdes Lauande. **São Luís do Maranhão: corpo e alma. Vol. I.** 2. ed. São Luís, 2020a. Ebook. Disponível em: <https://saoluiscorpoalma.blogspot.com/>. Acesso em: 05 fev. 2025

LACROIX, Maria de Lourdes Lauande. **São Luís do Maranhão: corpo e alma. Vol. II.** 2. ed. São Luís, 2020b. Ebook. Disponível em: <https://saoluiscorpoalma.blogspot.com/>. Acesso em: 05 fev. 2025

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço.** São Paulo: Estudos avançados, 2013.

LOPES, José Antonio Viana. **Cidade Moderna e Cidade Colonial: O Pensamento Preservacionista na História do Urbanismo Ludovicense.** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, 2004.

MARICATO, Ermínia. Habitação social em áreas centrais. **Oculum Ensaios**, [S. l.], n. 1, p. 13–24, 2000. Disponível em: <https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1744>. Acesso em: 8 jul. 2025.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana.** 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARQUES, Marcia Tereza Campos. **Condições de Habitabilidade no Centro Histórico de São Luís-MA: Estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e atividades incompatíveis.** Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco, 2002.

MATOS, Isabella Karyne Santos; DIAS, Stella Sofia de Melo; SOUZA, Alex Oliveira de. O Projeto Piloto e a questão habitacional promovida no PPRCHSL em São Luís-MA. In: 12º Seminário Internacional PROJETAR, 12., 2025. **Anais [...]**. Pelotas: PROJETAR, 2025.

MATOS, Isabella Karyne Santos; SOUZA, Alex Oliveira de; DEMÉTRIO, Robson Carneiro. Desenvolvimento do turismo e uso residencial em centros históricos: reabilitações realizadas pelo PRODETUR em São Luís - MA (1998-2002). **CONTRIBUCIONES A LAS CIENCIAS SOCIALES**, [S. l.], v. 17, n. 13, p. e14069, 2024. DOI: 10.55905/revconv.17n.13-474. Disponível em: <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/14069>. Acesso em: 8 set. 2025.

MENDES, C. S. Centro histórico da cidade de São Luís do Maranhão: da degradação a patrimônio cultural da humanidade. **Brazilian Journal of Development**, [S. l.], v. 6, n. 3, p. 12537–12556, 2020. DOI: 10.34117/bjdv6n3-207. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/7692>. Acesso em: 29 mar. 2025.

MOURAD, Laila Nazem. A verdadeira face do processo de reabilitação do Centro Histórico de Salvador. In: SEMINÁRIO URBBA, 2011, Salvador. **Anais [...]**. Salvador: urbBA, 2011.

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Objetivo 11: Cidades e comunidades sustentáveis.** Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/11>. Acesso em: 24 jan. 2026.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, São Carlos, Brasil, n. 9, p. 98–109, 2009. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765>. Acesso em: 23 nov. 2024.

OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JR., Eduardo; PEREIRA, Rafael Henrique Moraes; SILVA, Robson Bonifácio da. O estigma de morar longe da cidade: repensando o consenso sobre as "cidades-dormitório" no Brasil. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 12, n. 24, p. 395-415, jul./dez., 2010. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402837809004>. Acesso em: 15 jan. 2026.

PFLUEGER, Grete Soares. Arquitetos peregrinos & Modernidades em São Luís e Alcântara -MA. **Revista Jatobá**, Goiânia, v. 2, 2020. DOI: 10.54686/revjat.v2i.66347. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revjat/article/view/66347>. Acesso em: 7 nov. 2025.

POUPART, Jean. **A entrevista de tipo qualitativo: considerações epistemológicas, teóricas e metodológicas**. In: A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos, Editora Vozes: Petrópolis, 2008.

RIEGL, Alois. **O culto moderno dos monumentos: a sua essência e a sua origem**. 1. ed., São Paulo: Perspectiva, 2014.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. **Ciência e Natura**, v. 36, n. 2, p. 201-213, 2014. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4675/467546173014.pdf>. Acesso em: 22 out. 2024.

RUY, Aline Tessarolo; ALMEIDA, Renata Hermann de. Museificação territorial: fundamentos de um conceito. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 22, 2020. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202026pt. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6213>. Acesso em: 30 maio. 2025.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. **Caracterização sócio-ambiental de São Luís-MA**. Prefeitura de São Luís, 2009. Disponível em: https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/2241_2228_caracterizacao_socioambiental_de_sao_luis.pdf. Acesso em: 25 set. 2024

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal de São Luís; BID, Banco Interamericano de Desenvolvimento. **Revitalização do Centro Histórico de São Luís**. São Luís, 2022. Disponível em: <https://heyzine.com/flip-book/5becf4dad4.html#page/4>. Acesso em: 23 out. 2025.

SCHICCHI, Maria Cristina da Silva. O Programa Monumenta e o modelo de centro histórico das cidades brasileiras. **PARC: Pesquisa em Arquitetura e Construção**, v. 3, n. 1, p. 17-35, 2012. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/parc/article/view/8634573>. Acesso em: 10 fev. 2026.

SELBACH, Jeferson Francisco (Org.). **Códigos de Postura de São Luis/MA**. São Luís/MA: EDUFMA, 2010, 304p.

SILVA, Georgia Patrícia da; FERRETTI, Sergio Figueiredo; SETTE, Edileuza. Gentrificação e políticas de revitalização nos centros históricos no Brasil: processos que levam ao déficit habitacional. **Revista de Políticas Públicas**, São Luís, v. 12, n. 2, p. 83-91, jul./dez. 2008.

SILVA, Fabricio Martins; LAPA, Tomás Albuquerque. **A conservação urbana integrada de Bolonha (1950-1970) a partir da obra de Pierluigi Cervellati**. In: Encontro Nacional Da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 18. (XVIII ENANPUR), 2019, Natal. **Anais [...]**. Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>. Acesso em: 10 jun. 2024.

SILVA, Ivanilde da Conceição. **REPRESENTAÇÕES SOBRE O PATRIMÔNIO: participação popular nas políticas habitacionais de interesse social no Centro Histórico de São Luís – MA**. Dissertação (Mestrado em Cultura e Sociedade) – Universidade Federal do Maranhão, 2019.

SILVA, João Ricardo Costa. **O processo de patrimonialização do centro antigo de São Luís: práticas patrimoniais desenvolvidas pelo poder público**. Em: Anais do XXV Simpósio Nacional de História: Fortaleza, p. 1-10, 2009. Disponível em: https://www.anpuh.org.br/uploads/anais-simposios/pdf/2019-01/1548772005_25e27ec30e403da4024867098fe3b72d.pdf. Acesso em: 23 maio 2025.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: MARICATO, Ermínia (Org.) *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

SMITH, Neil. GENTRIFICAÇÃO, A FRONTEIRA E A REESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 11, n. 1, p. 15–31, 2007. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2007.74046. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/74046>. Acesso em: 12 abr. 2026

SOMBRA, Daniel Borges; FARIAS, Andressa Silva; LONGHI, Luis Eduardo Paim. **Programa Adote um Casarão: Contribuições para as políticas de preservação de centros históricos**. Em: Anais XX ENANPUR. Belém, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st02-55.pdf>. Acesso em: 21 maio 2025.

SOMBRA, Daniel Borges; MASSULO, Yata Anderson Gonzaga; LOPES, José Antônio Viana. DINÂMICA HABITACIONAL DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS/MA: ANÁLISE DA EFETIVIDADE DO PROGRAMA CHEQUE MINHA CASA. **Ciência Geográfica**, Bauru, Brasil, vol. XXV, 2021. Disponível em: https://www.agbbauru.org.br/publicacoes/revista/anoXXV_4/agb_xxv_4_web/agb_xxv_4-09.pdf. Acesso em: 25 out. 2025.

SOUZA, Alex Oliveira de. **A persistência de bens culturais vagos em um sítio urbano tombado de São Luís**. In: Anais do II Seminário Internacional Urbicentros: Morte e Vida dos Centros Urbanos. Maceió: Ed. UFAL. v. 1, 2011.

SOUZA, A. O. de; SILVEIRA, B. C.; VIEIRA, T. G. F. Construindo novos tecidos narrativos utilizando técnicas de cartografia social em sítios urbanos tombados: ensaio metodológico em São Luís do Maranhão. **OBSERVATÓRIO DE LA**

ECONOMÍA LATINOAMERICANA, [S. l.], v. 24, n. 1, p. e12870, 2026. DOI: 10.55905/oelv24n1-057. Disponível em: <https://ojs.observatoriolatinoamericano.com/ojs/index.php/olel/article/view/12870>. Acesso em: 10 abr. 2026.

SOUZA, Clarissa Mafessoni Maia de. **Habitar para preservar: a Conservação Integrada nos programas de requalificação no Centro Histórico de São Luís**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Universidade Federal de Minas Gerais, 2024.

VASCONCELOS, Paulo Eduardo Silva de. **Política habitacional e Estado autoritário em São Luís (1964-1985)**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional) – Universidade Estadual do Maranhão, 2014.

ZENKNER, Thaís Trovão dos Santos. **São Luís no século XIX: uma capital em construção**. In: PFLUEGER, Grete Soares, NETO, José Bello Salgado (Org.) *Aspectos Urbanos de São Luís: uma abordagem multidisciplinar*. São Luís: Editora Uema, 2010, p. 11-37.

ANEXO A – Roteiro das entrevistas qualitativas semiestruturadas

Identificação e anuência

- 01- Há quanto tempo você vive nesse prédio? Onde morava antes? Como foi o processo de começar a morar aqui?
- 02- E quanto ao edifício, atende à sua necessidade e a da sua família?
- 03- Quantas pessoas vivem com você? A sua casa, hoje, consegue cumprir a função de residência com conforto no dia-a-dia?
- 04- O bairro e a localidade em que você vive, atendem às suas necessidades diárias? Se não, o que poderia ser melhor?
- 05- Sobre seu dia-a-dia, morar no Centro traz vantagens para você e sua família? Conseguem realizar atividades como trabalho, educação ou lazer no bairro ou precisam se deslocar com frequência?
- 06- Como você avalia a gestão e organização desse prédio? O poder público exerce algum tipo de interação com os moradores e com as respectivas reivindicações?
- 07- O que você faria de diferente no prédio para melhorar a sua experiência enquanto morador(a)? E quanto à sua casa (unidade habitacional)?
- 08- Como você resume sua experiência, durante o tempo em que vive aqui, com a habitação e com o entorno?
- 09- Enquanto morador(a), como você avalia a sua relação com o patrimônio cultural local? Há alguma influência deste na sua vida cotidiana?
- 10- E para finalizar, o que você consideraria ideal para uma habitação aqui no Centro Histórico?

