

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL E REGIONAL

ANDREA SILVA RIBEIRO

**O MERCADO IMOBILIÁRIO MONOPOLISTA DE ALTA RENDA NO
PROCESSO DE CONFORMAÇÃO ESPACIAL NA “PENÍNSULA” DA
PONTA D’AREIA (1990-2010)**

São Luís

2013

ANDREA SILVA RIBEIRO

**O MERCADO IMOBILIÁRIO MONOPOLISTA DE ALTA RENDA NO
PROCESSO DE CONFORMAÇÃO ESPACIAL NA “PENÍNSULA” DA
PONTA D’AREIA (1990-2010)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, da Universidade Estadual do Maranhão, como requisito parcial para obtenção do título de mestra.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett

São Luís

2013

ANDREA SILVA RIBEIRO

**O MERCADO IMOBILIÁRIO MONOPOLISTA DE ALTA RENDA NO
PROCESSO DE CONFORMAÇÃO ESPACIAL NA “PENÍNSULA” DA
PONTA D’AREIA (1990-2010)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, da Universidade Estadual do Maranhão, como requisito parcial para obtenção do título de mestra.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett

Aprovado em: ____/____/____

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett (Orientador)
Doutor em Políticas Públicas
Universidade Estadual do Maranhão

1º Examinador

2º Examinador

A Deus, por permitir mais essa vitória. À minha família, pela paciência e carinho nestes anos e aos meus amigos, por compartilharem os momentos de maiores desafios.

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela oportunidade da vida e por todas as realizações possíveis empreender.

Aos meus pais, Antonio Salazar Ribeiro e Maria das Graças B. S. Ribeiro, pelo amor, pelo carinho, pela amizade, pelo incentivo e pelo apoio material e espiritual que me instrumentalizam para alcançar os meus objetivos.

Aos demais membros da minha família: irmã e irmãos queridos, tias e tios, que tanto apoio me deram nesta caminhada.

Aos meus amigos e amigas presentes em todos os momentos, sejam os felizes ou os difíceis, mas que sempre acreditaram e torceram pelo o meu sucesso.

Ao meu orientador, Professor Doutor Carlos Frederico Lago Burnett, pelo convívio, por todos os questionamentos, incentivos e orientação, todos importantes para meu crescimento acadêmico e pessoal.

A todos os professores, pelos ensinamentos, dentro e alguns fora da sala de aula, que tanta diferença fará na implementação de novas conquistas.

À Coordenação do Programa de Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, à Professora Doutora Zulene Muniz Barbosa e Secretaria, pelo empenho e dedicação na condução de todo um trabalho e que, apesar dos percalços experimentos, agora colhe o fruto de formar a primeira turma.

Aos meus colegas de mestrado, pelo companheirismo e pelo inegável apoio quando necessário.

A todos que me receberam e facilitaram a obtenção de dados para a pesquisa. Assim, obrigada aos estagiários e funcionários da Biblioteca Bendito Leite, à Secretária Municipal de Terras e Urbanismo (SEMTURB), à Delman, à incorporadora Cyrela, à construtora Mota Machado, Algas Engenharia, Planta Engenharia e às imobiliárias Francisco Rocha, Tamara Imóveis e OPPORT.

Ao Professor Moacir Feitosa e ao Engenheiro Estrutural Antonio Palmeira por colaborarem atenciosamente com as suas experiências e conhecimentos.

À UEMA, porque sem ela não poderia ter realizado este sonho de conquista.

À FAPEMA pela concessão da bolsa de pesquisa, primordial na concretização desta dissertação.

A todos aqueles, que embora não citados nominalmente, contribuíram direta e indiretamente para a execução deste trabalho.

“E outros obstáculos sobrevirão, até que o discípulo aprenda a: dominar-se, edificar-se, vencer serenamente, com as lições recebidas.”

Emmanuel

RESUMO

Analisar o efeito do mercado imobiliário monopolista de alta renda na configuração e produção espacial da “Península” Ponta d’ Areia, na década de 1990 até 2010, período em que a iniciativa privada, numa convergência com o Estado atraiu altos investimentos para essa localidade, constitui o objetivo principal deste estudo. O estudo considerou a ocupação e expansão do espaço urbano de São Luis na faixa litorânea da cidade. Nesse sentido reconstitui a trajetória do mercado imobiliário e a configuração espacial da nova São Luis, destacando as diferentes fases desse mercado que abrange a expansão modernista na década de 1970 e 1980 e finalmente, a formação de novos polos do mercado imobiliário na década de 1990 e 2000, com a consolidação das várias São Luís e seus submercados de habitação. A partir da interpretação crítica de dados coletados no decorrer da pesquisa e da interlocução com agente e promotor imobiliários foi realizada uma abordagem analítica sobre as transformações decorrentes à produção do espaço na faixa litorânea de São Luis. A pesquisa centra o foco na “Península” da Ponta d’Areia, destacando os diferentes aspectos da atuação do mercado imobiliário de alta renda nessa localidade, além das considerações sobre a organização do Circuito Monetário Urbano. Nesse sentido, é analisado o papel dos agentes econômicos que movimentam este Circuito fundamental na formação e consolidação de novos padrões residenciais de alta renda.

Palavras-chave: Espaço. Mercado Imobiliário. Capital. Estado. “Península” da Ponta da Ponta d’Areia.

ABSTRACT

Analyze the effect of the real estate market high-income monopolist in the configuration and spatial production of "peninsula" Ponta d'areia in the 1990 to 2010 period in which private initiative, a convergence with the State attracted high investments for this locale, constitutes the main objective of this study. The study considered the occupation and expansion of urban space of São Luis on the city's foreshore. In this sense reconstructs the trajectory of the housing market and spatial configuration of the new São Luis, highlighting the different phases of the market which covers the modernist expansion in the 1970 and 1980 and finally, the formation of new poles of the housing market in late 1990 and 2000 with the consolidation of the various San Luis and its housing submarkets. From the critical interpretation of data collected in the course of research and dialogue with agents and property developers was conducted an analytical approach about the transformations arising from the production of space in the foreshore of São Luis. Research centers focus on "Peninsula" of Ponta d'areia, highlighting different aspects of the performance of high income housing market at this location, in addition to the considerations on the Organization of Urban Monetary Circuit. In this sense, it is analyzed the role of economic agents that move this fundamental Circuit in the formation and consolidation of new high income residential patterns.

Keyword: Space. Real Estate Market. Capital. State. "Peninsula" d' Ponta d'Areia

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Área de São Luís antes da construção da ponte do São Francisco.....	42
Figura 2 – Ponte do São Francisco em 1975	43
Figura 3 – Ponta d'Areia década de 1970	50
Figura 4 – “Lagoa” da Jansen em 1990 antes do processo de urbanização	61
Figura 5 – Zoneamento Urbano 1993	65
Figura 6 – Trecho da Ponta d'Areia na década de 1990	81
Figura 7 – Trecho da Ponta d'Areia na década de 2000	82
Figura 8 – Trecho da Ponta d'Areia destruído pelo avanço da erosão em 2004.....	83
Figura 9 – Previsão do Espigão Costeiro após a urbanização	84
Figura 10 – Limites da "Península"da Ponta d'Areia	85
Figura 11 – Zoneamento da Ponta d'areia, segundo a Lei n. 3.253, de 1992.....	87
Figura 12 – Memorial Bandeira Tribuzzi.....	88
Figura 13 – Uso e Ocupação do solo na "Península" da Ponta d'Areia	88
Figura 14 – Gabarito das edificações na "Península" da Ponta d'Areia	89
Figura 15 – Espaços vãos na "Península" da Ponta d'Areia.....	90
Figura 16 – Avenida dos Holandeses- "Península" da Ponta d'Areia	90
Figura 17 – Traçado e parcelamento do solo na "Península" da Ponta d'Areia	91
Figura 18 – Edifício Olimpus	100
Figura 19 – Edifício Yágua	100
Figura 20 – Prédio inacabado na "Península" d' Ponta d'Areia	101
Figura 21 – Praia Mar Hotel	102
Figura 22 – Rede Forte Hotéis	102
Figura 23 – “Península” da Ponta d' Areia em 2000.....	103
Figura 24 – “Península” da Ponta d'Areia em 2002.....	104
Figura 25 – Edifício Ocean Ville	105
Figura 26 – Edifício Varandas do Atlântico.....	106
Figura 27 – Empreendimento da Planta Engenharia- Edifício Trinidad	107
Figura 28 – “Península” da Ponta d'Areia em 2007.....	110
Figura 29 – Projeto de Urbanização na Ponta d'Areia 1ª Etapa (parte 1) - Aprovada em 22/09/78	136
Figura 30 – Projeto de Urbanização na Ponta d'Areia 1ª Etapa (quadra XIV-A) - Aprovada em 27/03/78	137

Figura 31 – Projeto de Urbanização na Ponta D'Areia 1ª Etapa (reformulação quadra XI-A) - Aprovada em 15/09/82.....	138
Figura 32 – Projeto de Urbanização na Ponta d'Areia 2ª Etapa.....	139
Figura 33 – Projeto de Urbanização na Ponta d'Areia 2ª Etapa.....	140
Figura 34 – Projeto de Urbanização na Ponta d'Areia 2ª Etapa.....	141
Figura 35 – Resolução da Diretoria n. 002/ 79-A	142

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Conjuntos habitacionais construídos com recursos da CAIXA.....	58
Tabela 2 – Conjuntos habitacionais financiados com recursos do BNH	59
Tabela 3 – Demanda Total Absoluta - Maranhão.....	73
Tabela 4 – Macrozoneamento Urbano de São Luís Áreas de Consolidação 1	86
Tabela 5 – Empreendimentos de alta renda 2002 a 2010 (outras localidades).....	113
Tabela 6 – Empreendimentos de alta renda previstos 2013 a 2015 (outras localidades)	114
Tabela 7 – Unidades em estoques com VGV nas áreas nobres de São Luís.....	116
Tabela 8 – Quantidade de empreendimentos disponíveis na “Península da Ponta d’Areia.....	117

LISTA DE GRÁFICO

Gráfico 1 – Estratificação da Demanda Habitacional Total (DHT) por faixas de renda no Brasil em 2009	72
Gráfico 2 - Demanda Habitacional Absoluta Maranhão 2009.....	73
Gráfico 3 - Financiamento e repasses CAIXA Quantidade de unidades habitacionais	75
Gráfico 4 - Financiamento e repasses CAIXA - valores	76
Gráfico 5 – Percentagem de Empreendimentos por Incorporadoras na “Península” da Ponta d’ Areia	112
Gráfico 6 - Empreendimentos na “Península” da Ponta d’Areia por m ²	115

LISTA DE SIGLAS

ALUMAR	-	Consórcio de Alumínio do Maranhão
BNH	-	Banco Nacional de Habitação
BNB	-	Banco do Nordeste
CCI	-	Cédula de Crédito Imobiliário
CEF	-	Caixa Econômica Federal
CRI	-	Certificado de Recebíveis Imobiliários
COHAB	-	Cooperativa Habitacional Brasileira
COHAMA	-	Cooperativa Habitacional do Maranhão
COHAFUMA	-	Cooperativa Habitacional dos Funcionários da Universidade Federal do Maranhão
COHANPA	-	Cooperativa Habitacional Nacional do Paraná
COTEMA	-	Companhia Telefônica do Maranhão
CVRD	-	Companhia Vale do Rio Doce
CURA	-	Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada
DHT	-	Demanda Habitacional Total
INPC	-	Índice Nacional de Preço da Construção
IPASE	-	Instituto de Previdência a Assistência dos Servidores do Estado
IPLAN	-	Instituto de Pesquisa e Planejamento
FGTS	-	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
LCI	-	Letras de Crédito Imobiliárias
PAI	-	Plano de Desenvolvimento Imediato
PAC	-	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	-	Programa de Arrendamento
PNDU	-	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PROMORAR	-	Programa de Erradicação de Submoradias
SERFHAU	-	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFI	-	Sistema Financeiro Imobiliário
SBPE	-	Sistema Brasileiro de Poupança e

		Empréstimo
SEMTHURB	-	Secretária Municipal de Terras Habitação e Urbanismo
SURPLAM	-	Secretaria de Urbanismo e Planejamento do Município
SFH	-	Sistema Financeiro de Habitação
SURCAP	-	Sociedade de Melhoramento e Urbanismo da Capital
SCI	-	Sociedade de Créditos Imobiliários
VG	-	Volume Geral de Venda
ZEIS	-	Zonas Especiais de Interesse Social
ZT	-	Zona Turística
ZR	-	Zona Residencial
ZPA	-	Zona de Proteção Ambiental

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E A CIDADE CAPITALISTA	22
1.1 Considerações sobre a produção do espaço.....	22
1.2. Estado e capital imobiliário	30
2 A TRAJETÓRIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E A CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA NOVA SÃO LUIS	40
2.1. Urbanização Modernista	40
2.2. A crise Urbana e os novos polos para o mercado imobiliário	54
2.3 Um breve olhar sobre o papel do BNH em São Luís	56
2.4 As novas perspectivas do mercado imobiliário na década de 1990.....	60
2.5 A consolidação das várias São Luis e seus submercados de habitação na década de 2000.....	70
3 O MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALTA RENDA NA “PENÍNSULA” DA PONTA D’ AREIA	78
3.1 Ponta d’Areia: ocupação e urbanização para o mercado imobiliário	78
3.2 “Penínsulas” da Ponta d’Areia: limites, zoneamento e uso ocupação do solo	84
3.3 Atuação do Circuito Monetário Urbano	92
4 A CONFORMAÇÃO DE UM ESPAÇO PARA O MERCADO DE ALTA RENDA	98
4.1 Na década de 1990: o mercado latente	99
4.2 O advento do “boom” do mercado	103
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	118
REFERÊNCIAS	121
APÊNDICES	131
ANEXO	135

INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisa o mercado imobiliário de alta renda na “Península” da Ponta d’Areia, em função da dinâmica do mercado neoliberal, nas décadas de 1990 e 2000 no Brasil e no Maranhão, período em que a iniciativa privada, numa convergência com o Estado, atraiu altos investimentos para essa localidade.

A “Península” da Ponta d’Areia é percebida aqui, como uma mistura de paisagens naturais e artificiais que integram a faixa costeira da cidade de São Luís, impulsionada pelas ações acumulativas de empreendedores imobiliários, cuja dinâmica, inerente ao espaço urbano capitalista, está intimamente ligada a forma como o capital se inseriu na própria atividade de construção desse espaço.

A Lei n.4.669/2006, no seu artigo 36, qualifica a “Península” da Ponta d’Areia como Macrozona de Consolidação 01, distinta das demais por possuir características de espaços urbanos com potencial para adensamento e verticalização, além de dispor de qualidade urbanística, apesar da infraestrutura ainda incompleta. Pode-se dizer, que a “Península” reúne características muito próprias, incontestavelmente distintas para o desenvolvimento de um mercado imobiliário promissor, pois comporta empreendimentos residenciais de alto padrão, se comparada com as demais áreas nobres¹ da cidade.

Essa localidade, na década de 1990, assumiu características diferenciadas em São Luís, no que tange ao seu espaço urbano. A construção de um novo padrão de moradia, representado pelos condomínios residenciais transforma gradualmente a cidade, que passa a incorporar aspectos de metrópole. Neste novo cenário, afirmam-se estratégias ligadas aos interesses da valorização do capital por meio da produção imobiliária. Trata-se de uma dinâmica onde a redistribuição das pessoas e das atividades no tecido urbano de São Luís contribui de forma acelerada para a reprodução de uma cidade cada vez mais fragmentada.

A produção do espaço na cidade, por meio da verticalização, converge como componente responsável por alterações morfológicas e funcionais da paisagem urbana. Diante dessa situação, a dinamização do mercado imobiliário

¹ A palavra nobre foi utilizada para designar determinada área da cidade caracterizada pela presença de uma maioria de moradias de alto custo.

de São Luís compreende diferentes fases do processo de ocupação, urbanização e verticalização, conduzida por agentes estatais e privada (incorporadores, construtores), que através de diferentes mecanismos aceleram o tempo de rotação do capital imobilizado nos empreendimentos imobiliários, por meio de ações financeiras que ampliaram o crédito facilitando a aquisição de terrenos, tendo em vista operações de alta rentabilidade econômica.

Esses empreendedores, além da incorporação de terrenos nos pontos mais valorizados da cidade, fazem uso de lobbies e articulam estratégias junto aos governos estaduais e municipais, com o intuito de atrair mais investimentos para as áreas de seus interesses na cidade.

Nesse processo, o Estado, como ente federativo acaba facilitando e intensificando a reprodução do capital e das suas contradições no espaço da cidade, privilegiando nas políticas de planejamento e nas ações urbanas, as áreas “nobres” (de maior interesse dos promotores) com melhores serviços e equipamentos (água, luz, saneamento, asfalto, coleta de lixo, praças, parques, etc.), que promovem mudanças nas condições de construtibilidade dessas áreas, em detrimento das áreas de pouco ou nenhum interesse do capital, estas cada vez mais segregadas, concentra parcelas da população de baixa renda.

Trata-se de uma dinâmica que valoriza certas áreas da cidade como símbolo da riqueza e da modernidade, com o objetivo de atrair um segmento específico que dispõe de recursos para aquisição de moradias para o público específico de alta renda. Para tanto, o capital imobiliário utiliza mecanismos que envolvem a delimitação da área de valorização e inovação do produto residência (como a construção de edifícios modernos, com maior número de pavimentos) e conseqüentemente, alterando o padrão para formação de submercados.

Em São Luís, a exemplo de outras capitais, a produção e organização do espaço urbano implementado pela inter-relação das ações do Governo (Federal, Estadual e Municipal) pelos interesses de realização de lucro por parte dos proprietários de terrenos e das firmas incorporadoras/construtoras associada à necessidade de habitar das distintas camadas de renda da população, fez surgir uma intensa fragmentação do espaço residencial, consolidada pelas condições diferenciadas de acesso à terra urbana, à habitação, às benfeitorias de uso público e aos subcentros comerciais e de prestação de serviços públicos e privados.

Nesse contexto, as áreas litorâneas exercem fonte de atração para investimentos no setor imobiliário de alto padrão. No caso da “Península” da Ponta d’ Areia, diferente das demais áreas nobres da cidade de São Luís, os investimentos infraestruturais realizados pelo setor público e dos agentes imobiliários foram resultados dos processos de produção material que envolve o predomínio massivo das formas mais capitalistas de construção das habitações.

Assim, nos anos 2000, a importância do setor imobiliário na estruturação do espaço urbano de São Luís se intensificou através desse tipo de investimento, com grande capacidade de deslocar a demanda e de influenciar nas decisões de quem consome esses produtos. Isso mostra que a valorização da terra como mercadoria pode ser impulsionada pela concorrência acelerada entre os diferentes investidores, que buscam as melhores localizações. Os empreendimentos residenciais de luxo, construídos nas duas últimas décadas na “Península” da Ponta d’Areia representam um “divisor de águas” no mercado imobiliário de São Luís, uma vez que se destinam aos consumidores de alta renda. Visando atender com excelência esses consumidores, o Estado opera uma transformação qualitativa na disposição dos equipamentos públicos que impactam economicamente de forma positiva nos empreendimentos comerciais e residenciais existentes na localidade. Como exemplo dessa transformação, cabe citar a obra de urbanização do Espigão Costeiro.

De acordo com Botelho (2007), novas estratégias ligadas aos interesses da valorização do capital imobiliário são implantadas nas metrópoles brasileiras aproximando o setor imobiliário do financeiro. Essa junção potencializou a transformação do espaço urbano pelas incorporadoras, de acordo com os novos padrões de produção imobiliária de alta renda.

Como aconteceu nas demais cidades brasileiras, essa aproximação entre o capital imobiliário e o capital financeiro acentuou, em São Luís, o processo de fragmentação do espaço urbano, criando uma realidade que se contrapõem no mesmo espaço físico. De um lado, a “Península” e, do outro, as construções populares e precárias.

Para observar com mais rigor o objeto de análise, optamos pelo Materialismo Histórico Dialético que compreende a realidade nas suas múltiplas determinações. Para Marx, a determinação é um momento essencial e constitutivo do objeto. Atinge-se, portanto o concreto quando se compreende o

real pelas determinações que o fazem ser como é. Nas palavras do próprio Marx (1857, p. 117), “o método que consiste em elevar-se do abstrato ao concreto não é senão a maneira de proceder do pensamento para se apropriar do concreto, para reproduzi-lo como concreto pensado”.

O projeto teórico de Lefebvre sobre a produção do espaço rompe com a concepção generalizada de espaço imaginado, como uma realidade material independente que existe em si mesma (SCHMIND, 2012). É porque integra as categorias, cidade e espaço que essa concepção avança na compreensão de um espaço fundamentalmente atado à realidade social. Para o autor de *O direito à cidade*, espaço e tempo não existem de forma universal eles são produzidos socialmente. Nesse sentido, só podem ser compreendidos num contexto social específico.

A partir dessa perspectiva teórico-metodológica, adotamos diversos procedimentos metodológicos no processo da pesquisa. Foram considerados diversos interlocutores, como os proprietários fundiários, promotores imobiliários que atuam na localidade, a exemplo das incorporadoras e construtoras as Delman, Franere, Cyrela, Mota Machado, Planta Engenharia e Algas Engenharia e as Imobiliárias OPPORT, Tamara e Francisco Rocha.

Além das empresas incorporadoras estabelecemos interlocução com a Secretaria Municipal de Terras e Urbanismo (SEMTURB), com as instituições financeiras, públicas e privadas (Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú). Fizemos contatos com ex-secretário da SEMTURB Moacir Feitosa e com o Engenheiro Estrutural Antonio Palmeira objetivando fazer visitas locais. As visitas foram realizadas com o propósito de compreender o papel de cada uma dessas instituições na dinâmica do Mercado Imobiliário de São Luís.

Durante a realização da pesquisa, constatou-se poucos trabalhos sobre o mercado imobiliário e seus impactos em áreas nobres da cidade. Assim, enfrentamos as dificuldades que envolveram a questão de “por onde começar” agravada pelo problema de obtenção dos dados bibliográficos sobre a localidade estudada. As nossas inquietações não consistiram em analisar cenários dinâmicos por meio de evoluções estatísticas resultantes do processo de expansão e ocupação da área nobre de São Luís, mas o entendimento de uma localidade cuja complexidade econômica, social e espacial merece estudos mais aprofundados.

A presente pesquisa pretendeu examinar como se desenvolve a dinâmica da produção do espaço urbano em São Luís, sob a dominância do capital imobiliário, em razão do marco econômico e espacial, além de analisar o que esta representa no atual contexto do mercado imobiliário, particularmente, o mercado de alta renda.

Esta dissertação está estruturada em quatro capítulos: no primeiro capítulo analisa-se o espaço urbano como elemento estratégico para reprodução e valorização do capital. Busca-se estabelecer algumas conexões entre as diversas teorias sobre a importância crescente do processo de acumulação resultante da produção do espaço construído (mercado imobiliário) e seus elementos.

No segundo capítulo, apresenta-se a trajetória do mercado imobiliário e a configuração espacial da nova São Luís, destacando as diferentes fases desse mercado – a expansão modernista na década de 1970 e 1980 e finalmente, a formação de novos polos do mercado imobiliário na década de 1990 e 2000 com a consolidação das várias São Luís e seus submercados de habitação.

No terceiro capítulo, o foco é a “Península” da Ponta d’Areia, destacando os diferentes aspectos da atuação do mercado imobiliário de alta renda nessa localidade, com ênfase aos limites, zoneamento, uso e ocupação do solo, e urbanização e, além das considerações sobre a organização do Circuito Monetário Urbano.

Por fim, o quarto capítulo destaca a consolidação do mercado imobiliário de alta renda, que tenta diferenciar economicamente a “Península” das demais áreas nobres da cidade nas décadas de 1990 e 2000.

Assim, não é intuito, neste trabalho, fazer uma abordagem detalhada sobre a atuação do mercado imobiliário na faixa litorânea de São Luís e os seus reflexos econômicos e sociais nas demais áreas da cidade, mas traçar um panorama da atuação do capital imobiliário que conformou espacialmente a “Península” da Ponta d’Areia no grande “filão” comercial para investimento em empreendimentos verticalizado de alta renda.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E A CIDADE CAPITALISTA

1.1 Considerações sobre a produção do espaço

O espaço é registrado como o lugar no qual os episódios finais do drama capitalista estão sendo apresentados. Segundo Lefebvre (1999), a produção do espaço constitui-se um componente estratégico para a acumulação do capital e o autor chama atenção para o reflexo da crescente dependência do capitalismo que parece esgotar-se, em relação à produção e ao consumo do espaço uma vez que,

Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão. (LEFEBVRE, 1999, p.142).

É primordial o papel do espaço, uma vez que, a realização plena do capital, somente pode ocorrer mediante frações cada vez maiores dos territórios nacionais, regionais e locais dominados pelo mesmo regime de acumulação. Isso, no entanto, não elimina as contradições relacionadas à integração desses espaços. (CARLOS, 2005).

No decorrer da evolução histórica do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja por seu parcelamento (por loteamento ou por verticalização) ou como vem ocorrendo na atualidade, pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

O espaço, consumido produtivamente a partir das estratégias de acumulação capitalista, é transformado. Este, tem suas qualidades alteradas pelo consumo. Nesse sentido, como sugere Lefebvre (2006), o consumo do espaço é duplamente produtivo, na medida em que produz tanto mais-valia como outro espaço.

Existem três formatações espaciais que caracterizam a produção social, segundo Lefebvre (2006): o espaço concebido; o espaço vivido e o espaço percebido. O espaço concebido é revelado pela representação abstrata

traduzido no capitalismo pelo pensamento hierarquizado, imóvel, distante do real. O espaço percebido advém das representações mentais materializadas funcionalidades e usos diversos, que correspondem a uma lógica de percepção da produção e da reprodução social. O espaço vivido está vinculado ao espaço das representações através da insurreição de usos contextuais.

Desse modo, a caracterização da prática socioespacial, no plano do vivido é percebida, enquanto modo de apropriação dos lugares, onde se realiza a vida cotidiana em seu conjunto. Entretanto, o espaço encontra-se submetido ao valor de troca, pela generalização do mundo da mercadoria, fato comprovado nos modos possíveis de apropriação que se realizam nos limites e entorno da propriedade privada do solo urbano, delimitando o acesso à moradia no mesmo instante em que determina e orienta outras formas de uso. Assim, os espaços fragmentados comprados e vendidos no mercado imobiliário sedimentam, no espaço, a desigualdade social.

Para Harvey (2005), a atuação dos agentes envolvidos no mercado imobiliário determinam espaços e valores do solo diferenciado, conduzindo também o direcionamento da população para cada área da cidade. Como estes agentes possuem os recursos econômicos necessários e o poder de barganha política, são capazes de determinar a disposição final da infraestrutura urbana contribuindo para reforçar a desigualdade social na cidade.

O urbano é, nesse sentido, uma realidade mundial que ultrapassa as realidades e conceitos parciais, torna-se o principal alvo da lógica capitalista. O valor contido no solo urbano funciona como regulador, de modo que, visto como mercadoria, está sujeito a todas as regras do sistema produtivo e de consumo. Em sua totalidade, a prática urbana no sentido amplo da reprodução das relações sociais é uma pista importante para entender a cidade.

Assim, por complementar e materializar a noção mais ampla do que se conhece como cidade, o urbano pode ser relacionado com o subjetivo, o simbólico, o que está por trás da paisagem urbana que compõe a cidade moderna. Milton Santos (1992) considerou a cidade do urbano como o concreto, isto é, a materialidade que dá visibilidade ao urbano, enquanto que o urbano é o abstrato, porém, é ele que dá sentido e natureza à cidade. Esta propaga a

materialidade do processo de urbanização. Dialeticamente, é a partir da cidade que a urbanização se concretiza como processo histórico.

Pode-se dizer que a apropriação do espaço pelos agentes detentores do capital gera no urbano intensa diversidade na distribuição dos recursos e da população. As áreas que possuem maior valor, pela presença de infraestrutura ou de amenidade são apropriadas e o processo de reprodução do espaço ocorre de forma planejada e induzidas pelos promotores imobiliários e pelo próprio Estado.

Nessa medida, a cidade torna-se um grande negócio para o capital. Trata-se de um processo em que as leis de mercado passam a negociar interesses para determinar as regras do ordenamento e da configuração socioespacial e urbana, com efeitos devastadores. A classe que possui a maior parte dos recursos pode, através do dinheiro, ocupar, modelar, fragmentar o espaço da forma que melhor lhe convém, enquanto as classes menos favorecidas ocupam os espaços que sobram e que não interessam (por não haver centralidade) ao capital.

Nesse sentido, o espaço urbano é o palco ideal para as estratégias do capital, já que a cidade constitui, em si mesma, o lugar do processo de valorização seletiva. Cada lugar dentro da cidade tem uma vocação diferente, do ponto de vista capitalista. O processo de produção do espaço urbano ao atender aos interesses de determinados agentes, propicia diversos níveis de segregação social, caracterizado pela acentuada diferença na implantação de infraestrutura e na modernização dos equipamentos, que transformam o valor do solo e determinam melhoramento das moradias já valorizadas. Em decorrência disso, o solo urbano torna-se mais inacessível para a população de baixa renda. A complexidade da ação dos agentes inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial pela incorporação de novas áreas ao espaço urbano.

Carlos (2007) considera a necessidade da redefinição do urbano com ênfase na diferenciação entre cidade e o urbano tal como já havia tematizado Lefebvre. O urbano representa a vida em todas as dimensões, sendo que a cidade revela o plano do lugar e a vida cotidiana através do espaço-tempo. A autora afirma que,

Para Lefebvre, a cidade constituiria a “ordem próxima”, enquanto o urbano se referiria ao que chama de uma “ordem distante” e nesta dimensão, o urbano revelaria o processo de generalização da urbanização e da formação de uma sociedade urbana enquanto possibilidade posta no horizonte capaz de superar a realidade urbana cindida, tal qual vivida hoje. (CARLOS, 2007, p.12)

Baseado nas ideias de Lefebvre (1999), que analisa o cotidiano e as representações como elementos importantes para produção do espaço, considera-se que na sociedade atual predominam relações sociais de produções desiguais, cujo objetivo é a legitimação da sociedade, baseado na satisfação do consumo.

Para Lefebvre (2006), a cotidianidade expressa o principal produto da sociedade dita organizada ou de consumo dirigido, assim como a sua moldura, a modernidade. O cotidiano é apresentado como construção da sociedade, que se organiza, segundo Carlos (2007), mediante uma ordem intensamente burocratizada, inteirado por repressões e coações. Esta aparência de coerção possibilita entender a contradição entre o espaço vivido e o espaço concebido.

O conflito entre o espaço concebido e o espaço vivido se materializa no momento que as temporalidades e as espacialidades ligadas à irredutibilidade do valor de uso se fazem atuantes na apropriação da cidade. Tal situação pode ser percebida nos espaços urbanos que reagem à forma metropolitana. O espaço, este social, não é apenas uma condição e um produto, mas meio para as relações conflitantes dentro do capitalismo, sendo necessário apreender como a reprodução das relações no capitalismo moderno. (LEFEBVRE, 2001b).

No cotidiano do espaço, a satisfação e consumo da sociedade atual são revelados através da ocorrência de ciclos. Uma vez gerado o consumo no espaço, este deve ser satisfeito e, uma vez impregnado, estimula novas necessidades. De acordo com essa perspectiva, Lefebvre (2001b) considera que “as necessidades oscilam entre satisfação e insatisfação, provocadas pelas mesmas manipulações. Desse modo, o consumo organizado não divide apenas os objetos, mas a satisfação criada pelos objetos” (LEFEBVRE, 2001b, p.89).

Pode-se perceber que existe uma eterna insatisfação por parte de quem consome e de quem produz nesse espaço, tal situação gera, segundo Lefebvre

(2001a), um mal-estar que vem acompanhado de crise de valores, das ideias, da filosofia, da arte e da cultura, construindo um cotidiano nas cidades alicerçadas na apropriação dos desejos de consumo.

Homogênea e fragmentada, a cidade desponta ainda na hierarquização dos lugares, objetos e de pessoas como articulação entre morfologias espacial e social, sendo que esta estratificação aponta as formas da segregação urbana, refletido na apresentação do melhor ou pior local para produzir e morar. Nessa perspectiva, a produção do espaço no processo de reprodução social caracteriza um campo de possibilidades de construção de um espaço diferencial, que se opõe ao homogêneo e contempla o uso (LEFEBVRE, 2006).

Significa dizer que, a produção e o consumo do espaço, quando amplamente analisados estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são conduzidos pelos pareceres da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital, de gerar valor excedente.

O espaço submetido a uma estrutura econômica social e política possibilita a avaliação da cidade materializada segundo os interesses de uma sociedade marcada pela desigualdade, onde os contextos sociais, apesar de diferenciarem entre si, permanecem controlados por normas e procedimentos, criando uma falsa ilusão sobre a homogeneidade da vida urbana.

Com a proposta de evidenciar a contradição da produção e reprodução do espaço nas cidades, torna-se necessário entender o papel do espaço como produto das relações sociais. Nesse sentido, é importante salientar que a forma de produção do espaço urbano é fragmentada e organizada segundo critérios de reprodução do capital e com o modo de produção gerando um espaço altamente complexo. Desse modo, formam-se conflitos entre o espaço abstrato concebido segundo os interesses, as necessidades do capital, o espaço vivido e parcelado pelas estratégias dos diferentes atores sociais (CARLOS, 2007).

Ao desvendar a realidade que se configura no espaço, Lefebvre (2001b) tem como parâmetro a vida cotidiana na sociedade moderna. A partir dessa visão que concebe o espaço como relações sociais, o real é historicamente construído tendo como representação mental, o urbano e a cidade como expressão material desta representação.

É importante considerar que a estruturação da cidade, como expressão material da vida cotidiana, é gerada em um sistema de significações e de sentido, que reúne e segrega de acordo com as identidades. A construção desse conceito é conduzida pelos grupos que organizam a política, controlam a produção, viabilizam o comércio e orientam o espaço público da cidade.

A partir dessa ótica, a cidade é concebida, como uma projeção da sociedade sobre um espaço, traduzindo um conjunto de diferenças que reflete o *locus* de coexistência da pluralidade e das simultaneidades de padrões e da maneira de viver a realidade urbana.

(...) esse eixo é, ao mesmo tempo espacial e temporal: espacial, porque o processo se estende no espaço que ele modifica; temporal, uma vez que se desenvolve no tempo, aspecto de início menor, depois predominante, da prática e da história. (LEFEBVRE, 1999, p. 20).

Vale sublinhar que o essencial para o entendimento dos acontecimentos econômicos, políticos e sociais do urbano é a leitura da cidade - da sua centralidade. Na cidade, toda a diversidade de coisas, objetos, pessoas, mercadorias, formas, imagens, símbolos etc. produzem e se encontram, causando, “o típico espetáculo do urbano” (LEFEBVRE, 1999).

Assim, centralidade possibilita a apropriação da realidade urbana, pois nela verifica-se o agrupamento de tudo em função das necessidades humanas de produção das condições materiais de sobrevivência, da reprodução do lazer e do consumo e de ocupação do espaço em determinadas situações. É pelo trabalho que este processo constrói uma base de relações sociais em que uma parcela da sociedade determina o curso das relações de produção, em função da propriedade que exerce sobre os bens de produção.

A apropriação privada dos bens sociais materiais é utilizada, nas relações sociais de produção capitalista, para gerar a acumulação de capital. Nesse contexto, o mercado é o fundamento do ciclo (produção, circulação, consumo) que pronuncia os recursos para o cumprimento dos objetivos capitalistas que são: a reprodução do capital; a acumulação de riquezas e o lucro. Assim, o produto derivado das relações de mercado no processo de produção realiza sua função enquanto mercadoria.

Dialeticamente, o sistema de produção se desenvolve diretamente na cidade, aproximando os elementos da produção uns dos outros. Porém, diferenças são reveladas na cidade. A configuração dessa diferença se dá quando a cidade gera um sistema de significações e de sentido, que reúne e segrega de acordo com as identidades.

A identidade urbana, codificada pelo sistema geral, forma um campo de identidades, que coincide com o próprio sistema de produção. Essa situação cogita sobre o processo de (re) produção do espaço urbano, manifestando toda a dimensão das contradições sociais formuladas nas relações de produção. (LEFEBVRE, 2006).

O espaço é ocupado, definido e redefinido de forma desigual “a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver” (CARLOS, 2007). Nesse processo, a cidade assume a forma momentânea, onde novas formas urbanas se constroem sobre outras revelando uma paisagem em constante mutação.

Segundo esse argumento, Carlos (2007) observa que,

(...) as práticas urbanas são invadidas/paralisadas, ou mesmo cooptadas, por relações conflituosas que geram, contraditoriamente, estranhamento e identidade, como decorrência da destruição dos referenciais individuais e coletivos que produzem a fragmentação do espaço (realizando plenamente a propriedade privada do solo urbano) e com ele, da identidade, enquanto perda da memória social, uma vez que os elementos conhecidos e reconhecidos, impressos na paisagem da metrópole, se esfumam no processo de construção incessante de novas formas urbanas (CARLOS, 2007, p.13).

Em certo período, o que foi imobilizado no passado como elemento inovador torna-se obsoleto e precisa ser transformado, retirado da sua condição permanente. Nesse contexto, o capital fixo contido no solo é esgotado no sentido de liquidar sua capacidade de giro abrindo novas possibilidades para um novo ciclo de capital. O ambiente anterior é destruído, acendendo uma fronteira de valorização espacial ao processo de acumulação.

Assim, a apreciação do espaço urbano fundamenta-se no entendimento da dominação política, que confere uma lógica formal e uma racionalidade à cidade, uma acumulação de capital que dá condições para que o concreto e o abstrato sejam metamorfoseados, determinando o lugar na cidade. A cidade capitalista é o local da sede do poder, onde a produção é controlada, isto é, acolhida por excelência pelas classes dominantes.

Tomada como totalidade, a cidade é apresentada como produto apropriado diferentemente pelos cidadãos; fato que envolve colocá-la como o palco privilegiado das lutas de classe, uma vez que o motor de ação é determinado pelo conflito decorrente das contradições inerentes às diferentes necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classe. Essa situação reflete a organização espacial segundo a conformação das classes, de modo que os lugares dispõem representando em forma e conteúdo a situação socioeconômica dos grupos que os ocupam.

Lefebvre (2001b) considera que o espaço social contém representações específicas da interação entre as relações sociais que decorrem das práticas espaciais, das representações do espaço e dos espaços de representação. As práticas espaciais compreendem a produção e a reprodução social das relações de produção e as localizações específicas, assim como os conjuntos espaciais de cada formação social. As representações do espaço estão relacionadas às relações de produção e à ordem que estas conferem a serviço de uma estratégia hegemônica. Por fim, os espaços de representação materializam complexos simbolismos, relacionados aos aspectos considerados clandestinos à vida social.

1.2. Estado e capital imobiliário no Brasil

A estreita relação entre o Estado e o capital imobiliário é marcante em diferentes fases da estruturação do espaço urbano das cidades brasileiras. O capital imobiliário exerce grande influência no processo de planejamento, gestão e produção do espaço nas cidades, a favor de seus interesses, promovendo a manutenção e o aumento dos processos de exclusão social. Como um dos mais importantes modeladores do espaço urbano, o Estado estabelece e rompe estruturas criando novas vias, através de leis e mecanismos fiscais, que regulam a ação de outros agentes. Sendo assim, pode-se observar que o Estado capitalista sempre procurou no decorrer da história adaptar o seu modo de intervenção às necessidades econômicas das classes e ou setores sociais que detém o poder político.

No contexto neoliberal, cabe ao Estado o papel de agente de políticas redistributivas, facilitando a vinculação do mercado de terras ao mercado de capitais. Assim, ao longo do tempo, os fluxos de capitais, transformados pela lógica financeirizada, diante da ação empreendedora do Estado, impulsionam uma reorganização na concorrência e na estrutura de propriedade das empresas; em suas estratégias territoriais e de mercado; assim como na forma imobiliária. Nesse sentido, grandes barreiras são superadas ou aperfeiçoadas para ampliar o campo de acumulação do circuito imobiliário. (ROYER, 2009; FIX, 2011).

No Brasil, tal situação torna-se evidente a partir da crise das décadas de 1970 e 1980, período em que o neoliberalismo ganha destaque na pauta mundial e tem início um processo de mudança na relação entre Estado e mercado. Com o fim do “milagre” econômico, o Estado brasileiro diminuiu sua capacidade econômica e o país ficou mais dependente do capital externo, culminado com a crise da dívida externa, em 1980. Nos anos 1990, com a eleição de Fernando Collor de Melo para a Presidência, a política neoliberal desembarca no Brasil com a abertura comercial e a desregulamentação financeira. Esse processo de neoliberalização do Estado brasileiro aprofundou-se com Fernando Henrique Cardoso (BARBOSA, 2006).

A política de privatização de Fernando Henrique, segundo Boito Jr (1999) favoreceu o imperialismo e uma fração da burguesia brasileira - o capital monopolista e, marginaliza o pequeno e médio capital. A privatização das empresas públicas ampliou o patrimônio das grandes empresas do setor bancário, do setor industrial e da construção civil. A partir dessa nova dinâmica, o circuito imobiliário encontra o respaldo necessário para seu desenvolvimento na nova identidade assumida pelo movimento geral das transformações econômicas e sociais.

Antes do Neoliberalismo se propagar no Brasil, o Estado articulou os elementos necessários à obtenção de recursos para o financiamento habitacional (produção e consumo), através de criação do Sistema de Financiamento Habitacional (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH). Apesar de não atender a demanda habitacional, o SFH e o BNH promoveram mudanças radicais no sistema financeiro público e privado, propiciaram a modernização e concentração das empresas do ramo de construção civil, visando à acumulação de capital. Os recursos estatais também foram direcionados para o processo de verticalização para atender à demanda das camadas médias e alta da população. (ROYER, 2009; BOTELHO, 2005).

Diante do colapso final desse sistema, em 1986 (com a extinção do BNH), inicia-se um tortuoso processo de reestruturação do financiamento do setor habitacional. Inicia a fragmentação institucional e a descentralização das políticas públicas, porém não se definiu um novo conjunto articulado de ações na promoção pública de habitação popular até a segunda metade da década de 1990.

No tocante ao espaço urbano das cidades o Estado lançava uma política para atrair empreendimentos privados, utilizando-se de mecanismos de flexibilização, leis de uso do solo e criação de incentivos fiscais. Tratava-se de garantir uma cidade empreendedora de investimentos e condições infraestruturais para maior lucratividade dos agentes imobiliários.

Nesse novo contexto, a produção e comercialização das moradias de alto padrão envolvem vários capitais, que pelas peculiaridades deste setor, promovem relações específicas entre si, quando comparadas a outros setores

de produção. A produção capitalista de moradia é concretizada mediante o aparecimento de um capital adequado ao fornecimento de terrenos para a construção e tornar solvável a demanda, encontrando formas de financiar o consumo (RIBEIRO, 1997). O incorporador, agente que Ribeiro (1997) denomina de suporte do capital, é atribuído à função de estabelecer a relação com os outros agentes (donos da terra e construtores) que assumiram alguns propósitos na comercialização.

Nesse processo, o capital de incorporação é o primeiro a atuar no conjunto dos capitais envolvidos na produção e circulação de moradia de alto padrão, pois é ele que compra o terreno, decide o empreendimento, contrata a produção e comercialização da residência. Por outro lado, concentra seus investimentos em áreas já valorizadas, aumentando a distância socioeconômica que separa essas áreas do restante da cidade.

Tais mudanças propiciaram grandes efeitos na produção do espaço urbano. A produção e a circulação de um imóvel passam a ser orientada para o mercado, tendo como objetivo a reprodução do capital, a remuneração dos fatores utilizados e no seu processo de produção (força de trabalho, capital constante, terra etc.) (BOTELHO, 2005). O objetivo do capitalista não seria o de produzir casas, mas sim, obter lucro sobre seu capital, de acordo com a nova conformação capitalista regida pela associação entre o capital imobiliário e o financeiro.

Porém é importante ressaltar que algumas características como a necessidade de recursos volumosos para a compra de materiais; o pagamento da força de trabalho (parte dela qualificada, como engenheiros); a adequação às inovações tecnológicas e o acesso ao solo urbano requerem um elevado aporte inicial de capital para a construção, superando muitas vezes a capacidade de investimento dos empresários do setor imobiliário. Tal fato, torna este setor muito dependente das fontes de financiamento público para viabilizar a reprodução do capital empregado (BOTELHO, 2005).

Constata-se que a nova formatação assumida pelo sistema de financiamento imobiliário no Brasil denota as possibilidades de empregar o crédito a serviço da acumulação de capital e da redistribuição da riqueza e da

renda aos grupos de maior poder aquisitivo. A demanda do setor se encontra fragmentada entre os diversos usos a que se destina a produção imobiliária e às diversas faixas de renda da população que procura um imóvel para morar. (ROYER, 2009; FIX, 2011). Assim, o setor imobiliário brasileiro é conduzido pela dialética de dois circuitos (rico e pobre), que convivem em alguns casos no mesmo espaço. Significa dizer, que a produção imobiliária residencial no Brasil é bastante distinta, em face das diferentes possibilidades de localização no espaço urbano.

A avaliação do trânsito do capital imobiliário, em um quadro permanente de acumulação por espoliação, não pode ser percebida somente pela efetividade social da produção de moradias, mas também por sua capacidade de construir um consenso em torno da efetivação de um ambiente institucional favorável à acumulação de capital pelos agentes privados. (ROYER, 2009). Nessa perspectiva, novos arranjos econômicos e políticos, combinados e potencializados pelos agentes que entram em cena na política urbana, redefinem as novas relações entre o capital imobiliário e financeiro e o Estado.

Nessa acepção, a produção imobiliária desvela o movimento da propriedade privada na atual fase do capitalismo, caracterizada pela financeirização dos negócios imobiliários. Considera-se que este é o conteúdo que fundamenta a urbanização contemporânea e que conduz à fragmentação e a hierarquização cada vez maior do espaço, às estratégias de subjugar a apropriação sob os interesses econômicos ligados à produção da construção de moradia e à sua transformação em ativo financeiro.

Harvey (2011) considera que as inovações financeiras, como a securitização da dívida hipotecária e a disseminação dos riscos de investimentos mediante a criação de mercados de derivativos, implicitamente apoiadas pelo poder do Estado, fecharam os olhos para a vazão de enorme fluxo de liquidez em todas as facetas da urbanização e do espaço construído no mundo todo.

Os estudos realizados por Royer (2009), Fix (2011) e Botelho (2005) sobre o Sistema Financeiro da Habitação e o Sistema Financeiro Imobiliário levou em conta a manifestação histórica deste processo para apreender os efeitos

positivos e negativos da financeirização do crédito imobiliário e do crédito habitacional na produção do espaço.

Segundo Botelho (2005), nesse contexto, uma série de opções para a obtenção do financiamento por parte do sistema financeiro foi formatada, sendo que competiu ao Estado subsidiar parte da produção de moradias, por meio da produção direta, do financiamento aos construtores e promotores imobiliários ou da concessão de créditos acessíveis aos mais pobres e para as camadas de rendimentos médios da população.

Assim, novos instrumentos regulatórios do mercado imobiliário e financeiro no Brasil, associado à potencialidade da propriedade privada como garantia de liquidez, têm produzido uma expansão e transformação do setor imobiliário do país, com produção de habitação, que se de um lado amplia a oferta de imóveis, do outro, apresenta-se como instrumento de aprofundamento do processo de fragmentação e hierarquização do espaço.

Royer (2009) e Fix (2011) enfatizam em suas análises, que o Governo Federal estabeleceu o seu controle sobre o setor habitacional ao centralizar os recursos financeiros necessários ao setor e, pela função regulatória que exercia sobre os dois subsistemas do SFH (FGTS e SBPE), principalmente no que se refere à definição das taxas de remuneração dos recursos captados.

Pode-se dizer que a criação dos novos instrumentos de captação de recursos financeiros, o poder de intervenção no espaço urbano das empresas do setor imobiliário se amplia, garantindo recursos necessários, tanto para a superação da barreira colocada pelos altos preços da terra urbana nas áreas mais valorizadas, quanto para a aceleração do tempo de rotação do capital no setor da construção.

O resultado das inovações financeiras é percebido nas formas essencialmente especulativas em que estão configurados os investimentos nos grandes centros urbanos. Tal fato faz com que a expansão da demanda eleve sobremaneira os preços da terra nas cidades e do mercado de moradia a níveis superiores ao “boom”, permitindo a possibilidade do surgimento das “bolhas

imobiliárias”, por conta dos excessos de financiamentos e, por conseguinte, da enorme inadimplência.

Com as incertezas macroeconômicas no bojo da crise capitalista mundial, esse cenário foi sendo gradativamente alterado desde o final dos anos 1990, a ponto de ser afetado pela crise cambial. Com taxas de juros um pouco mais baixas na década de 2000, os interesses de investidores pelo mercado da construção civil e das instituições financeiras aumentaram devido à concessão de crédito de longo prazo. (ROYER, 2009). Nos últimos anos da década de 2000, as construtoras e incorporadoras, transformaram algumas cidades brasileiras num verdadeiros “canteiro de obras” além de promover uma corrida à monopolização dos terrenos ainda disponíveis.

Royer (2009) e Botelho (2005) entendem o surgimento do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) como um marco regulatório complementar ao tradicional Sistema de Financiamento Habitacional (que não deixou de existir com a criação do SFI). Instituído pela Lei n. 9.514 em 1997. A finalidade do SFI, segundo seu art. 1º, foi promover o financiamento imobiliário em geral, a partir da formação de fundos financeiros.

(...) o próprio artigo da lei afirma que o fundo financeiro do qual será oriundo o financiamento é um aspecto fundamental do novo sistema de financiamento imobiliário. O SFI não estabelece limites de financiamento, taxas, valor de imóvel ou qualquer tipo de ‘trava’ nas operações dentro do sistema. Apenas estabelece algumas condições, visto que, segundo a lei, as operações devem ser “livremente pactuadas pelas partes”. (ROYER, 2009, p.95).

Nesse sentido, foram projetados alguns instrumentos financeiros especialmente para esse tipo de operação. Cabe citar os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) criado na Lei do SFI, lei n. 9.514/1997, as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), e as Letras de Crédito Imobiliário (LCI). Outros instrumentos já existiam, mas sofreram algum tipo de reformulação com a criação do SFI, tais como as Debêntures, as Letras Hipotecárias e as Cédulas de Crédito Bancário.

Segundo Fix (2011) o fracasso do Sistema Financeiro de Habitação e a crise do financiamento público colocaram em evidência, a falência do Estado e a perda da capacidade deste em investir fazendo recair esta responsabilidade

sobre o sistema de financiamento privado. Isto é, a responsabilidade de prover, alternativamente, os recursos necessários para viabilizar financiamentos de longo prazo para o setor.

Diante da nova realidade foram viabilizadas diversas inovações no financiamento imobiliário nacional, como a criação de instrumentos de securitização imobiliária o qual possibilitou a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários, como os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's). (ROYER, 2009; FIX, 2011 e BOTELHO, 2005).

De acordo com Botelho (2005) a lei que criou o Sistema Financeiro Internacional introduzindo um novo veículo legal denominado Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedade destinada a promover a securitização dos recebíveis imobiliários através da emissão dos CRI's, títulos imobiliários equivalentes a debêntures.

A Lei n. 9.514 de 1997 instituiu as estruturas de securitização imobiliária, permitindo a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários negociados no mercado financeiro. Para as incorporadoras e construtoras, abre-se a possibilidade de captar recursos e a ampliação da capacidade de giro de seus capitais. Aumenta, desse modo, a capacidade de investimentos pelas empresas do setor da construção civil; já que elas podem construir, financiar e vender um imóvel, repassando as dívidas dos compradores a uma companhia securitizadora, que as transformam em títulos. Estas, ao deterem recursos podem reinvestir o capital em outra atividade ou empreendimento, acelerando assim, o tempo de rotação do capital. Por este mecanismo, o capital imobilizado nas construções ganha mais mobilidade e pode se reproduzir com maior velocidade.

Sobre esse mecanismo da securitização Botelho (2005, p.221) considera que este,

(...) amplia as possibilidades de captação de recursos e acesso a financiamento aos “originadores” desses créditos (as empresas que produzem os ativos a serem securitizados, como as incorporadoras, construtoras etc.), dando acesso direto ao mercado de capitais, reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação. Também a securitização possibilita um giro maior do capital das empresas, que receberiam dos investidores os recursos e repassariam para estes seus créditos representados pelos ativos. Por exemplo, uma incorporadora, após vender as unidades de um edifício por ela construído, pode securitizar as dívidas dos adquirentes e vendê-las no mercado.

A forma como foi estruturado, fez do Sistema Financeiro Internacional - SFI um marco regulatório da participação e da operação de instituições financeiras e correlatas no financiamento imobiliário e no mercado de capitais, diferente do SFH, que buscava constituir um aparato estatal para o financiamento de habitação. (ROYER, 2009).

A criação do SFI reflete assim, a formalização de um processo simultâneo, da crescente mercantilização da política habitacional e de financeirização do mercado imobiliário num situação em que é menor a centralidade da intervenção estatal na questão habitacional.

A formalização das ações regidas pelo Sistema Financeiro Internacional caracteriza, segundo as considerações realizadas por Royer (2009) e Fix (2011), a desregulamentação do mercado imobiliário e o predomínio das forças do mercado no setor, que operariam de acordo com uma lógica financeira. A consequência desta construção seria o aumento da segregação e fragmentação do espaço urbano com a intensa elitização do mercado imobiliário, isto é, a priorização do atendimento das demandas dos estratos superiores de renda que se concentram espacialmente nas áreas mais valorizadas e que contam com as melhores características de infraestrutura urbana.

Assim, é importante considerar que a associação entre capital financeiro com o capital imobiliário é principal forma de garantir fluxos de recursos para o financiamento da produção da moradia, dado o longo tempo de rotação do capital no setor. O desenvolvimento de formas de integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário cristalizou o poder de ação do grande capital sobre o urbano, uma vez que os empreendimentos orientados pela sua lógica se localizam no principal eixo de valorização imobiliária das cidades; além de induzir

o aparecimento de novos eixos de valorização em áreas mais distantes dos centros e bairros tradicionais.

Na valorização e consolidação desse mercado imobiliário, a relação de clientela é desenvolvida nas diferentes esferas do aparelho de Estado para viabilizar seus interesses econômicos na cidade. Os financiamentos de campanha de políticos locais é o outro filão acionado por empresas de construção civil.

De acordo com levantamento do Estadão (2012) de seis dos dez maiores doadores privados para campanhas de prefeitos e vereadores no país são empreiteiras. As líderes do ranking são as Construtoras Andrade Gutierrez e a OAS Engenharia, que além dos repasses diretos para candidatos também sustentam os comitês eleitorais. Segundo dados do Congresso em foco (2012), as construtoras Constran S/A Construções e Comércio, Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A e Construtora Cunha LTDA patrocinam a campanha de candidatos, que em geral são eleitos no primeiro turno da eleição em capitais brasileiras com grande potencial para o mercado imobiliário.

Ao garantir a eleição de prefeitos e vereadores em diversas cidades brasileiras, esses empreendedores imobiliários expandem seus negócios por meio de uma rede de clientela que facilitam a expansão e acumulação de seus capitais na esfera local².

A Revista Exame (2013) evidencia que poucos países tiveram uma valorização imobiliária comparável à do Brasil, nos últimos anos. Até 2011, os preços subiram num ritmo anual de 20% a 30%, em média, bem mais do que a renda nacional, a inflação e o rendimento de diversas aplicações financeiras.

Pode-se dizer que esta fase promissora do mercado imobiliário brasileiro possibilitou a capitalização das grandes construtoras, assim como a expansão do mercado de crédito que, somadas às novas condições de vida e ganho de

² Como bem afirma Almeida (2010) o grande empresariado se diverte ao financiar campanhas dos mesmos políticos que serão seus fiéis servidores e que sempre acusarão de preguiçosos e corruptos. Mais tarde, será muito mais fácil tapar o buraco de operações financeiras desastradas recebendo o generoso socorro do Banco do Brasil e do BNDES. Sem perder a pose de defensor do bom uso da coisa pública.

uma determinada parcela da população, colaborou para a concretização de novos projetos imobiliários³. Estes, construídos em curto espaço de tempo para atender, segundo a lógica do capital, as mais variadas classes, segundo faixas de consumo específicas.

Com a abertura do crédito imobiliário nos últimos seis anos, aproximadamente um milhão de famílias brasileiras adquiriu suas moradias. Motivadas pelo aumento da demanda dos consumidores de alta renda, as incorporadoras lançaram empreendimentos imobiliários cada vez mais luxuosos e confortáveis, intensificando a propagação de uma nova realidade que mede o status social de uma pessoa com base no número de metros quadrados e localização do imóvel em que mora. (REVISTA EXAME, 2012).

A seguir, discutiremos a trajetória do mercado imobiliário e configuração espacial da nova São Luís com ênfase nas diferentes fases da produção desse espaço, processo este, que fragmentou a cidade, acentuando os conflitos econômicos e sociais.

³ Segundo Revista Exame (2012) as construtoras de capital aberto que atuam no Brasil reduziram, em 2012, o ritmo de empreendimentos lançados. Desde 2009, os lançamentos vinham crescendo 20% ao ano, contudo, atualmente o crescimento foi de 2,5%. A drástica desaceleração dos lançamentos foi motivada pela não comercialização do estoque atual de imóveis, valor estimado em 30 bilhões de reais.

2. A TRAJETÓRIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E A CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA NOVA SÃO LUÍS

2.1 A Urbanização modernista

O “Plano de Expansão da Cidade de São Luís”, de autoria do engenheiro Ruy Mesquita em 1958, se constitui a expressão do moderno quando se refere à urbanização da cidade⁴. Diversos estudos mostram que o crescimento urbano de São Luís teve como uma de suas maiores expressões a ocupação do eixo Centro-Anil, impulsionado por programas do Governo Federal (BURNETT, 2012).

Na década de 1970, o processo de migração campo/cidade foi, em grande, parte responsável pela a ocupação da área, hoje, conhecida como Avenida Getúlio Vargas. Surgem as localidades do Areal, atual bairro do Monte Castelo, Matadouro (atual bairro da Liberdade), Cavaco (atual bairro de Fátima), João Paulo, Filipino, Anil, entre outros. (RIBEIRO JÚNIOR 2001, p. 89 APUD SANTOS, SILVA E RODRIGUES, 2011, p.11).

Nesse contexto, a densidade demográfica teve implicações sobre o custo da urbanização da cidade de São Luís, pois envolveu a necessidade do planejamento do espaço urbano e com ele as inevitáveis mudanças na paisagem urbana (no tráfego e no sistema transporte) e a substituição do meio ambiente natural pelo construído para absorver a ampliação do contingente populacional neste período. Tal evento implicou investimentos de políticas públicas urbanas.

Entre 1971 a 1975, na gestão de Pedro Neiva de Santana foi elaborado um ambicioso Plano de Remodelação da cidade, com a proposta de criar as condições ideais para o ajustamento da configuração da cidade antiga às novas necessidades de expansão da cidade. Segundo Burnett (2006), o novo plano com a abertura de quatro avenidas, pretendia criar um novo sistema de circulação no sentido ampliar o fluxo veicular na congestionada e densa área

⁴A inviabilidade financeira impossibilitou o Plano de Expansão da cidade de São Luís naquele momento, mas serviu de base para o primeiro Plano Diretor na década de 1970 na gestão de Haroldo Tavares. (LOPES, 2008).

central. A modernização urbana não se limitou à parte antiga da cidade, envolveu novas áreas e vias.

Assim, a inauguração da Avenida Getúlio Vargas tornou-se um diferencial no processo de modernização de São Luís. Paralelamente, ocorreu o deslocamento das camadas mais ricas da população para o espaço urbanizado, sendo criado um corredor de circulação rápido e moderno de acesso ao centro. (BURNETT, 2006; LOPES, 2008).

Com isso, as ações urbanas acompanharam a expansão territorial da cidade, quando são introduzidos investimentos regionais decorrentes do aumento das importações e exportações no estado, facilitada pela implantação das rodovias federais Belém/Brasília e estaduais São Luís/Porto Franco (LOPES, 2008, p.34).

Vale sublinhar que na década de 1960, algumas áreas já haviam se expandido na direção Centro/Anil, especificamente, os bairros da Liberdade, Apeadouro, Fátima, Retiro Natal, Monte Castelo, João Paulo, Caratatiua, Jordoa, Alemanha e Sacavém cresceram em direção ao Anil. No final da década, surgem outros vetores de crescimento da cidade com a construção da Barragem do Bacanga que passou a fazer a ligação da área central de São Luís com o Porto de Itaqui.

A construção da segunda ponte sobre o rio Anil ligou o centro ao São Francisco. No sentido Sudoeste foram realizados loteamentos pelo Estado (município) em atendimento à população que fora deslocada em detrimento da retirada de zonas alagadas de espaços periféricos do velho centro de São Luís como: Madre Deus, Goiabal, Lira, Fátima e Bares (SANTOS, SILVA E RODRIGUES, 2011).

O bairro do São Francisco foi ocupado por colônia de pescadores, enquanto a Ponta d' Areia foi sendo cercada por casas de veraneio da alta sociedade ludovicense. No extremo Sul, a área do Itaqui-Bacanga passou a residir várias famílias de baixa renda (BURNETT, 2012).

O crescimento urbano de São Luís criava assim, novas necessidades⁵. A construção da Ponte do São Francisco⁶ sobre o rio Anil concorreu para o aumento de moradias para atender a demanda das classes média e alta na direção da orla marítima.

FIGURA 1- Área de São Luís antes da construção da Ponte do São Francisco.



FONTE: Miércio Jorge, 1950, apud Moraes, 2006.

⁵ A primeira ponte de concreto sobre o rio Anil foi concluída e inaugurada em 1968, no governo de José Sarney, batizada com o nome de Ponte do Caratatiua, sendo importante para apontar a direção das praias e ligar a COHAB aos bairros do Caratatiua e Ivar Saldanha, transformando aos poucos essas áreas com características eminentemente urbanas, modificando a fisionomia da cidade. (MORAES, 2006, p.41)

⁶ A ponte segunda sobre o rio Anil, idealizada desde a década de 1950, pelo engenheiro Rui Mesquita (então diretor do Departamento de Estrada e Rodagem – DER) em seu Plano Rodoviário da Ilha de São Luís, só foi concretizada no governo de Jose Sarney. A obra teve início em 13 de junho de 1968, através da Construtora Itapoá, estimada a sua conclusão no prazo de 24 meses. O projeto previa uma extensão de 958.040 metros, sendo inteiramente de concreto. O valor estimado da obra foi de Cr\$ 5.000.000,00 (cinco bilhões de cruzeiros antigos) (MORAES, 2006, p.42-43).

FIGURA 2: Ponte do São Francisco, em 1975.



FONTE: Mônica Moreira e Eliezer Moreira Filho [19--?]

Esta obra representou uma guinada no setor de urbanização, porque propiciaria a ligação do centro comercial da cidade com um dos mais populosos núcleos residenciais.

Em 1971 surge um novo modelo de conjunto habitacional para atender os servidores do Banco da Amazônia (BASA). O jornal O Imparcial, de 05 de janeiro deste ano, registrou o poder de decisão das classes médias e alta na época, ao relatar que os adquirentes das casas do conjunto BASA (como ficou conhecido o habitacional) solicitaram ao prefeito da capital que fizesse melhorias na infraestrutura, com a pavimentação das ruas desse conjunto, sendo os mesmos imediatamente atendidos. O prefeito da época, José Libério possibilitou o asfaltamento de todas as ruas do referido conjunto habitacional.

Já a construção da barragem sobre o rio Bacanga possibilitou o acesso ao porto do Itaqui, além da ocupação do eixo Itaqui-Bacanga. Com o objetivo de propiciar o aproveitamento de imensas áreas devolutas localizada na cidade de propriedade da União. Isso levou a prefeitura de São Luís a solicitar a cessão destas áreas para instalação de núcleos habitacionais para moradia de famílias de baixa renda.

Segundo informações colhidas do jornal O Imparcial, de 20 de julho de 1973, extensas áreas de acesso ao porto do Itaqui foram aterradas para futuro loteamentos e venda. O bairro do Anjo da Guarda foi o principal e primeiro núcleo habitacional de casas populares do eixo Itaqui-Bacanga, construídas conforme sistema de autoconstrução. (BURNETT, 2008).

Para Burnett (2008), o eixo Itaqui-Bacanga foi palco de inúmeras ocupações irregulares, denominadas genericamente em São Luís de vilas, cabendo citar Vila Embratel e Vila Mauro Fecury, que surgiram em decorrência da atração exercidas pelos empregos indiretos gerados pelo Porto de Itaqui e pela construção da Universidade Federal do Maranhão.

Contudo, na área do Anjo da Guarda, o processo de ocupação foi diferente, pois foram realizados vários loteamentos para atender à população que na época foi deslocada de zonas alagadas do centro velho de São Luís como Madre Deus, Goiabal, Lira, Fátima e Barés. (RIBEIRO JUNIOR, 1999)

Esses espaços não tiveram, num primeiro momento uma imediata urbanização, contudo a expansão de São Luís para o Norte e Sudoeste possibilitou a intensificação de especuladores e apropriadores de terras na cidade, numa conjuntura de grande euforia protagonizada pelos governos militares (SANTOS, SILVA E RODRIGUES, 2011). As ocupações, nesse contexto, possibilitaram a construção de outras obras de infraestrutura urbana em São Luís.

Segundo o jornal O Imparcial, de 20 de fevereiro de 1970, o projeto de remodelação alavancaria a expansão da cidade, através da ocupação de áreas antes legadas ao “abandono e estagnação”. A consequência mais direta seria arrecadação de tributos em função das novas construções residenciais e comerciais.

Além da destinação residencial, a nova área de expansão da cidade, no sentido Norte, foi incentivada pelo poder público municipal para o desenvolvimento do turismo. O Forte da Ponta d'Areia foi um exemplo de atração turística, que pelo seu valor e potencial histórico foi recuperado com recursos público.

O governo estadual e municipal devem se unirem para enfrentar esta grande proeza: a restauração desse gigante adormecido há séculos dentro da Ponta d'Areia. Esse, a meu ver, é um excelente ponto para atrair a população ansiosa de diversão. Outras capitais brasileiras como Recife, Natal e Salvador têm redescoberto essas relíquias históricas, levantando-as da ruína, reconstruindo-as e colocando as condições de servir como pontos turísticos. (MORAES, 2006, p.53).

Na década de 1970 ocorreu um duplo processo de ocupação de extensas glebas ao Norte de São Luís. O primeiro, caracterizado pela espontaneidade da proliferação de loteamentos isolados no São Francisco, Olho d'água e Turu. O segundo foi induzido, sendo caracterizado por grandes loteamentos de iniciativa pública na Ponta d'Areia e Calhau.

Abriram-se, assim duas frentes ocupacionais: i) uma, ao Norte, em direção ao litoral balneário, futura área nobre da cidade (São Francisco, Renascença, Calhau, Ponta d'Areia, São Marcos, Olho d'água), onde os negócios imobiliários ganharam vultosidade, setor da economia urbana adquire notável dimensão então; ii) outra, a Sudoeste, região de fraca densidade demográfica, mas que logo se tornaria tradicional zona de ocupação periférica da cidade (Anjo da Guarda, Vila Nova, Fumacê, Vila Embratel, Sá Viana, parte da Vila Maranhão), abrigando parcela crescente da população pobre, e que facilitaria o acesso entre o Porto do Itaqui, o qual, em 1971, seria oficialmente inaugurado, e a zona central da cidade, através de uma rodovia de pouco mais de 9 km. (RIBEIRO JÚNIOR, 1999, p. 92).

Em face da expansão urbana de São Luís, o Anel de Contorno Viário tornava-se o elo na ligação da cidade de São Luís em todas as direções e, por outro lado, permitia o aproveitamento de áreas, anteriormente, devolutas com condições favoráveis para habitação nestas zonas mais distantes. Segundo o jornal O Imparcial, de 20 de julho de 1973, a obra serviu para encurtar a distância, facilitando o acesso entre os vários pontos da cidade onde deveriam ser instalados novos núcleos residenciais. Como pode ser observado, o uso do espaço, motivado pela necessidade de expansão da cidade deixou marcas profundas com fortes reflexos para décadas seguintes.

Diante da expansão do sítio urbano, o governo municipal organizou uma empresa de economia mista, com o objetivo de executar obras e serviços para dotar a cidade de São Luís de melhor aparelhado. (RIBEIRO JÚNIOR 1999, p. 92). Desde a promulgação da Lei Municipal n 1.848/1969 foi criada a Sociedade

de Melhoramento e Urbanismo da Capital (SURCAP)⁷, cuja atribuição destinava-se ao loteamento de toda área do município de São Luís adquirida da União por cessão sobre o regime de afloramento.

Conforme determinação da Prefeitura de São Luís, ocupantes das áreas abrangendo São Francisco, Ponta d'Areia, Bacanga e Calhau teriam que pagar por intermédio da SURCAP pelas áreas ocupadas. Essas localidades assumiram a configuração de bairros com áreas próprias. A prioridade na aquisição das mesmas foi destinada aos antigos donos ou ocupantes, segundo critério do tempo de permanência nas áreas citadas. Alguns moradores antigos que tiveram condições de pagar pelo terreno foram beneficiados com a compra em longo prazo, mediante financiamento facilitado por órgão de crédito para construção das próprias casas. (BAIRRO..., 1973, p.5).

Como aconteceu no final do século passado, no Rio de Janeiro; em Santos, na década de 1940 e em Recife e Fortaleza na década de 1960, em São Luís, a partir do eixo de expansão ao norte na década de 1970, após a construção da Ponte do São Francisco; as praias passaram a concorrer intensamente com outros sítios como local agradável e fascinante para moradia das camadas de alta renda que residiam maciçamente no Centro Histórico. (RIBEIRO JÚNIOR, 1999; MORAES, 2006). No decorrer das décadas seguintes, o Centro Histórico sofrerá um vazio residencial com a intensificação de atividades comerciais.

Como prefeito de São Luís, Haroldo Tavares acolhe em sua gestão três desafios: 1 - Preservar o Centro histórico (tombamento e turismo); 2 - Elaboraões do primeiro Plano Diretor da cidade e transferência das terras da União ao município; 3 - Viabilizar alternativas habitacionais, inserindo lotes na Areinha recentemente aterrada (BURNETT, 2012).

A perspectiva da prefeitura, segundo informações do jornal O Imparcial, de 11 de outubro de 1973, era construir e ampliar as vias de acesso que facilitasse a valorização dos centros comerciais existentes e proporcionasse a estruturação das áreas com potencialidade para a oferta de habitação à população de baixa renda diante considerável fluxo migratório.

⁷ Em 02 de julho de 1993 a SURCAP foi extinta e incorporada à recém-criada Secretaria Municipal de Terras, Urbanismo e Habitação. (ALÉM ..., 1993, p.6).

Em 1975, foi promulgado o primeiro Plano Diretor (mediante Lei delegada n. 07/75), que estabeleceu prioritariamente a urbanização em curto prazo dos pontos gerados pela ponte do São Francisco. A partir desse Plano, a cidade foi dividida em zonas, estabelecendo limites e usos em zona residencial e centros de emprego. O Plano Diretor de 1974, foi segundo Burnett (2006),

a tentativa do poder municipal de manter sob controle o processo de ocupação das novas terras e assegurar a conservação do centro antigo, mas aprovado no apagar das luzes da gestão Haroldo Tavares ,pouco pôde intervir na dinâmica urbana que acontecerá em uma conjuntura de desestruturação do aparelho de planejamento municipal. Elaborado no auge do chamado “Milagre Brasileiro” e combinado com o nível mais grave do autoritarismo do Governo Militar, o Plano repete o receituário do planejamento centralizador da época, no qual as questões sociais eram ignoradas em nome da ordem e o desenvolvimento econômico assumia papel determinante nas decisões urbanas (BURNETT, 2006 p.12).

Como se pode observar uma nova relação do Estado (município de São Luís) e espaço é determinada, na medida em que o exercício do poder produz o espaço dos excluídos em nome da lei e dos privilegiados. As políticas urbanas recriam constantemente os lugares, produzindo a implosão da cidade, seja pela imposição de novas centralidades, que desloca no espaço da cidade em função de novas formas de uso, “abrindo avenidas, esvaziando bairros, impedindo usos e determinando outros; destruindo a sociabilidade, desloca os habitantes, influencia a valorização/desvalorização dos bairros da cidade e acentua a desigualdade” (CARLOS, 2007, p.15).

Seguindo essa lógica, os bairros da Ponta d’Areia e do São Francisco, que se constituíram a partir da construção da ponte do São Francisco são urbanizados progressivamente. Como os serviços de infraestrutura, operadas em decorrência do processo de urbanização registra-se um extraordinário interesse na compra dos lotes dessas localidades, um bom exemplo foi o aterro do Igarapé da Jansen, obra que em decorrência do projeto de urbanização, beneficiou 3.000 famílias na Ponta d’ Areia e São Francisco.

O processo de ocupação e urbanização da Ponta d’Areia teve início na década de 1970, na gestão do prefeito Haroldo Tavares. A consolidação do Projeto urbanização dessa localidade foi realizada através do convênio envolvendo a Prefeitura, o Estado e a empresa Cohidra, que efetuou serviço de aterro para o fechamento do canal da Jansen.

Em 05 de julho de 1973, o jornal O Imparcial destaca: “Prefeitura aterra o Igarapé”, pondo em evidência a importância do aterro do Igarapé da Jansen para facilitar acesso à Ponta d’Areia.

O Igarapé da Jansen sofrerá serviços de aterragem nos próximos dias, uma das etapas iniciais para criar novo acesso à Ponta d’Areia, dentro de um plano viário estabelecido pela prefeitura de São Luís, no amplo plano de urbanização que está sendo executado. Outra finalidade deste trabalho é criar infra-estrutura para o programa de turismo, pois na Ponta d’Areia será construído o hotel da VARIG, pela Companhia Tropical Nordeste de Hotéis, subsidiada pela companhia aérea. Nessa obra estarão empenhados órgãos conveniados: COTEMA, CAEMA e CEMAR. (PREFEITURA..., 1973, p.5).

Além do impacto espacial motivado pela nova configuração assumida pela Ponta d’Areia, a obra propiciou vários conflitos sociais, inicialmente motivados pelas desapropriações, incluindo a destruição de cerca de 200 residências para dar lugar ao Plano de Urbanização do bairro da Ponta d’Areia.

Na década de 1970, o prefeito Haroldo Tavares já havia sancionado a lei que estabeleceu normas de venda para as terras pertencentes ao município de São Luís. De acordo essa lei, a prefeitura poderia dinamizar a venda de terrenos nas áreas afastadas da cidade. Qualquer habitante de São Luís teria a possibilidade de ser proprietário de uma faixa da antiga légua em quadra da cidade, que antes era apenas de arrendatários. Através dessa lei, a prefeitura passava a dispor de instrumento para ceder aos que necessitam o direito à terra. (PONTA..., 1973, p.4).

Em 1974 foi construída a Avenida dos Holandeses. A nova avenida partia da Ponta d’Areia, com o propósito de ligar, através do canal da Jansen, a praia da Ponta d’Areia com o centro da cidade. A obra fazia parte do Plano de Urbanização da localidade, planejado pela prefeitura de São Luís por intermédio da SURCAP (AVENIDA DOS..., 1974, p.5). Diante das melhorias de infraestrutura, os lotes da Ponta d’Areia e proximidades experimentam uma super-valorização (BARRAGEM..., 1974, p.5).

Registra-se nesse período, um extraordinário interesse na compra dos lotes da Ponta d’Areia. Como reflexo deste interesse, conforme diz a matéria do jornal O Imparcial, de 28 de julho de 1974, que destaca o aumento substancial do valor do metro quadrado destes lotes arbitrado pela prefeitura. Os valores variavam, sendo que os mais acessíveis, localizavam na zona do mangue. O

valor dos lotes duplicou em menos de quinze dias, aponta O Imparcial, refletindo o potencial comercial da área.

Segundo relata no jornal O Imparcial de 28 de julho de 1974, o aterro do Igarapé da Jansen (obra realizada em decorrência do projeto de urbanização) beneficiou 3.000 famílias na Ponta d' Areia e São Francisco. A SURCAP e a SURPLAN estabeleceram a proibição da comercialização das áreas loteadas por terceiros, entretanto, a corrida desencadeada para aquisição dos lotes valorizados fez com que a determinação não fosse seguida. (SURCAP..., 1974, p.5).

O Plano de Urbanização elaborado pela SURCAP dividia a área em duas etapas⁸. A primeira etapa contou com 202 lotes e seis superquadras, de vinte lotes e na segunda foram disponibilizados 280 lotes.⁹ Pelo loteamento efetuado através de concorrência pública, coube ao município os trabalhos de pavimentação e alagamentos de ruas, preparação do subsolo com aterros de piçarra para receber asfalto. (SURCAP..., 1974, p.5). Esses lotes se valorizaram amplamente evidenciando o potencial comercial da área, que posteriormente será objeto de disputa. Segundo informações obtidas na Secretaria Municipal de Terras e Urbanismo as super-quadras e quadras comerciais localizadas na primeira etapa do Plano de Urbanização, estavam destinadas à construção somente de empreendimentos como hotéis, bares e restaurantes. As demais quadras seriam destinadas para fins residenciais.

A figura a seguir retrata a primeira etapa do Projeto de Urbanização elaborado pela SURCAP em meados da década de 1970.

⁸ Ver anexos 1 a 6, referentes aos mapas da 1ª e 2ª Etapas da Ponta d'Areia.

⁹ Ver em Anexo 7, referente à Resolução da Diretoria n. 002/79-A, de 15 de fevereiro de 1979.

FIGURA 3 - Ponta d'areia década de 1970



FONTE: PROSPEC (1975).

Entre os primeiros compradores das super-quadras e quadras comerciais encontram-se a Empresa Industrial Técnica S/A (EIT) proprietária das superquadras “A” “B” e “D”, todas adquiridas em 1974; Empreendimento Maranhense de Engenharia S/A, que adquiriu a superquadra “C” (em 1974); Gaúcha Madeireira S/A, comprou a superquadra “E” (1974); a Construtora Estrela adquiriu a superquadra “F” (1975) e o Departamento de Estrada de Rodagens (DER) foi proprietário da superquadra “H”; A quadra comercial 1 foi adquirida por James Tienfa Wen (em 1979) para instalação de Restaurante Chinês; a Athenas Engenharia e Consultoria obteve o lote comercial 3 (1979) destinando este à construção do Restaurante, Bar e Boate Timbira¹⁰.

Apesar de ter sido planejada desde a década de 1970 para ser área residencial e turística, a Ponta d'Areia não consolidou essa perspectiva, principalmente pela falta de uma estrutura adequada que atraísse investimentos.

Diferente das outras áreas loteadas e vendidas pela SURCAP, a Ponta d'Areia, desde a desapropriação de antigos moradores, loteamento e venda dos lotes, foi organizada para desenvolver vocação turística hoteleira e residencial, porém, pelo descaso, por questões políticas ou outras inerentes ao

¹⁰ Constam em documentos obtidos no Departamento de Divisão Imobiliária da SEMTURB, a superquadra “D” pertencente à EIT, foi permutada em pagamento por serviços de infraestrutura realizados a prefeitura.

funcionamento ineficaz do município não vingou, deixando, assim, de atrair investimentos imediatos.

Porém, o maior gargalo para produção eficiente do espaço nesta e em outras áreas do município de São Luís foi o fato da SURCAP não ter conseguido executar os trabalhos de urbanização, conforme planta aprovada pela prefeitura e viabilizar a infraestrutura de água¹¹, luz, esgoto e telefone, prometidas, conforme as cláusulas existentes no contrato de compra e venda (FALTA..., 1976, p.7). Desrespeitando a legislação vigente, a prefeitura de São Luís, em 1977, concedeu licença a Construtora Maserva S/A para implantação do projeto de construção de edifício de apartamentos residenciais de seis pavimentos no bairro do Olho d'água, ato que contrariava a Lei de Zoneamento (Lei Delegada n. 7 de 10 de agosto de 1975), uma vez que segundo o estabelecido na gestão de Haroldo Tavares, não se poderia construir grandes edifícios nessa localidade¹².

Os espaços distantes da cidade com baixo valor comercial devido o difícil acesso e a falta de infraestrutura tornava-se perfeito para instalação dos programas do Banco Nacional de Habitação (BNH), cuja proposta foi o financiamento de conjuntos residenciais para a população de média e baixa renda. (SERRA, 1991, APUD BURNETT, 2008).

A rápida valorização dos terrenos no São Francisco fez que muitos moradores vendessem os seus imóveis deslocando-se para outros locais. Nesse sentido, dois edifícios foram construídos pela Construtora Vértice Engenharia no São Francisco, atendendo trinta e oito famílias de média e alta renda.

¹¹ A CAEMA fez uma série de experiências no local com perfurações de poços e somente encontrou lençol de água salgada, sendo inviável para o abastecimento de água por estes poços artesanais. A solução apresentada foi à ampliação da rede existente na época através da ponte da Camboa, pois a do São Francisco não suportava mais tubulações ou através dos poços que abasteceriam o conjunto residencial do IPÊM no Calhau. (FALTA..., 1976, p.7).

¹² Tal iniciativa da Maserva S/A e o não cumprimento do estabelecido na Lei de Zoneamento motivaram o interesse de outras construtoras de implantar os seus empreendimentos e a revolta dos moradores do local sob a alegação de que tal fato transformaria o local em um amontoado de prédios a exemplo da praia de Copacabana no Rio de Janeiro, além de comprometer ambientalmente a orla. (MORADORES..., 1977, p.7).

Para urbanização dessas áreas, a prefeitura¹³ teve dificuldades no financiamento e em face disso, foram cogitadas duas alternativas: a primeira seria a prefeitura vender o trecho a uma empresa privada para que esta aterrasse, urbanizasse e vendesse os lotes a particulares interessados e a segunda apontada pela administração municipal, foi no sentido de que a SURCAP urbanizasse a área e ela própria vendesse os terrenos. (PREFEITURA..., 1977, p.5).

Estas alternativas reforçavam a segregação do espaço ludovicense, que continuou se expandindo de maneira diferenciada. Nas áreas de mangue surgiram os bairros populares: Camboa, Liberdade, Sacavém, Fátima e Jenipapeiro e, em terra firme, os bairros: Santa Cruz e São Antonio. As famílias sem casa própria e que não puderam comprar lotes pela alta valorização de algumas áreas, se dirigiram para área do Itaqui-Bacanga: Vila Izabel, Sá Viana, São Raimundo e Vila Nova (PREFEITURA..., 1977, p.5).

A abertura das frentes de expansão em São Luís foi importante, pois a cidade, além de rumar em direção ao Anil, via Caratatiua ou João Paulo, teve mais estas válvulas locacionais, possibilitando a formação de mercados imobiliários e seus submercados. No período entre 1970-1980, houve uma alta taxa de crescimento populacional no município, sendo um dos fatores determinantes para a proliferação da construção de moradias populares. (RIBEIRO JÚNIOR 1999, p. 93-94).

Em São Luís, muito em função do alargamento demográfico, tornou-se mister e urgente a construção de conjuntos habitacionais em resposta à vasta demanda provenientes de extratos médios e baixos da sociedade. Assim, entre o final dos anos 60 e o término dos 70, foram eretos diversos conjuntos de moradia popular, alcançando inclusive setores da classe média local, (...). (RIBEIRO JÚNIOR 1999, p. 94).

¹³ Além da apreensão financeira citada, a Prefeitura de São Luís buscava condições para avançar as obras de urbanização, que em levantamentos da época estava orçada em 85 milhões de cruzeiros. Em aterro na obra de urbanização da Ponta d'Areia seriam gastos mais 35 milhões de cruzeiros e as indenizações de novas moradias, surgidas depois da gestão de Haroldo Tavares, consumiriam mais de 10 milhões de cruzeiros. Diante da necessidade de tanto recursos para conclusão das obras e indenizações a administração municipal ficou sem verbas para arcar com o ônus. A solução apresentada foi obter o montante junto do Banco Nacional de Habitação - BNH, apesar das garantias exigidas pelo o mesmo que envolvia das terras ou parte do montante arrecadado com a venda dos terrenos para financiar as obras. (PREFEITURA..., 1977, p.5).

Em decorrência dos programas especiais (ALUMAR, ITAQUI e CARAJÁS) o município de São Luís passou a contar com recursos provenientes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) destinado a promover a expansão da cidade. De 1976 a 1979 passou a fazer parte do Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM), recebendo recursos provenientes da União, do Estado e do Município. Tais recursos foram utilizados em obras que envolvem a conclusão do anel viário, recuperação de avenidas, melhoria do trânsito e planos. (BURNETT, 2008, p.132-133).

Em 1979, a Secretaria de Urbanismo e Planejamento do Município (SURPLAM) de São Luís instituiu atos legais cujo objetivo era fazer cumprir o Plano Diretor, o Código de obras e o Código de Postura, instrumentos legais que vinham sendo ostensivamente desrespeitados pelas construtoras e projetistas de loteamentos urbanos. Dentre os pontos de preocupação da fiscalização realizada pela SURPLAM, incluía um crônico problema das invasões de terrenos na periferia da cidade, que conforme notícia o jornal O Imparcial de 01 de maio de 1979, eram conduzidos pela “indústria de invasão”.

Assim, os novos conjuntos habitacionais que surgem, somam-se às construções isoladas de casas. Estas vão ocupando os espaços vazios do município de São Luís, estendendo da faixa que compreende a faixa litorânea do Calhau até o Olho d’água, contemplando ainda o Turu, Maioba, Maiobinha, estrada do Ribamar em direção ao o Tirirical.

Pode-se dizer que a morfologia da cidade de São Luís foi amplamente alterada na década 1970. A construção de pontes sobre o rio Anil e os investimentos estatais provenientes do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Banco do Nordeste (BNB), impulsionou a expansão do espaço urbano de São Luís. Nesse sentido, houve “uma ruptura com o traçado urbano e o modo de vida tradicional do ludovicense” (LOPES e SILVA, 2008, p. 291), ocasionando, no decorrer dessa década, a saída das famílias de classe média e alta do antigo núcleo central em direção ao vetor de expansão ao norte da cidade ou o que convencionou chamar de “Cidade Nova”¹⁴.

¹⁴A “Cidade Nova” corresponde às áreas com maior infraestrutura urbanística e de serviços em São Luís, apresentando uma estrutura urbana particular que envolve essencialmente os bairros

2.2 A crise urbana e os novos polos para o mercado imobiliário

Nos anos 1980 o Plano Diretor de São Luís sofreu atualizações. A reformulação tentou preservar o Centro Histórico, desestimulando a verticalização da área. No Centro histórico somente seria permitida edificações com gabarito de no máximo dois pavimentos, justificado pela alta densidade da área, a precariedade da infraestrutura existente, além do comprometimento das edificações de grande valor histórico. (PLANO..., 1981, p.3)

O Plano Diretor redividiu São Luís em cinco zonas residenciais (ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4 e ZR-5), nove zonas especiais (de preservação ambiental, do acervo histórico, dos bairros (cinco), industrial e rural) e três de reserva (florestal, de aeroporto e para expansão da cidade), além de algumas denominadas de “centro de bairros” para desenvolvimento diversificado de serviços. (PLANO..., 1981, p.3).

Em 1981, no governo de Roberto Macieira, a “Lagoa” da Jansen e a Ponta d’Areia foram novamente urbanizadas. O projeto contemplou na “Lagoa” da Jansen, a instalação de aterro, muro de contenção, avenida de contorno do lago com ciclovia, calçadas e arborização. Na Ponta d’Areia foi feita recuperação urbana, elaboração e implantação da infraestrutura e a recuperação do Forte e Farol de Santo Antonio e São Marcos.

Sobre o projeto de urbanização, que jornal O Imparcial, de 27 de dezembro de 1981(LAGO..., 1981, p.3) destaca:

O Lago da Jansen, a área da Ponta d’areia e o Farol de São Marcos serão recuperados pela prefeitura de São Luís (...). Contrato neste sentido foi assinado pelo prefeito Roberto Marciera e o Banco do Nordeste do Brasil (BNB), no valor de 5 milhões de dólares(...). Quanto ao projeto destinado a urbanização da Ponta d’Areia, as justificativas destacam o seguinte: a área é ocupada desordenadamente e com usos incompatíveis que gera palafitário onde se nota a ausência total de infra-estrutura e saneamento, acentuada erosão no sistema viário, precariedade urbanística e com dois monumentos de valor histórico totalmente em ruínas, os fortes de Santo Antonio e de São Marcos, para os quais, urge medidas de recuperação e estruturação.

do Renascença I, II e todo o território que compreende a orla marítima e seu entorno. (BURNETT, 2008).

O projeto de urbanização contemplava áreas como a “Lagoa” da Jansen, Ponta d’Areia com a recuperação do Forte e farol de Santo Antonio e São Marco. A justificativa para aplicação destes projetos, em 1981 foi ordenar as áreas que estavam sendo ocupadas desordenadamente, gerando um ambiente palafitado, desprovido de infraestrutura e saneamento. (LAGO..., 1981, p.3). O bairro do São Francisco se expandiu, culminando no Renascença I que surge, segundo Burnett (2008) com o diferencial caracterizado pelo redimensionamento dos espaços públicos, em especial à Avenida Colares Moreira que dispunha de áreas verdes e afastamento de edificações, porém tal aspecto não repercutiu no interior do bairro.

Tal projeto favoreceu o processo de verticalização na área da Cidade Nova, propiciando a centralização de confortáveis condomínios de apartamentos, escritórios, restaurantes, além do primeiro shopping. Amplamente influenciado pela construção do Tropical Shopping Center, o bairro Renascença II constitui-se como ponto de expansão do Renascença I. Aquele bairro, devido ao apelo imobiliário gerado pela construção do primeiro shopping da cidade, sofre intenso processo de verticalização (BURNETT, 2008).

O shopping Tropical Center propiciou em São Luís o redirecionamento da camada de alta renda com decisiva influência para a ocupação da área litorânea. Isso fez com que proliferasse uma hierarquização mais ou menos acentuada dos preços de mercado das moradias e seus submercados. A combinação “residência e shopping Center”, em um ambiente urbano marcado pela deficiência de equipamentos de usos coletivos, foi fundamental para gerar uma utilidade diferenciada nessa localidade e consolidar o padrão dos condomínios verticais¹⁵ (BURNETT, 2006).

Sobre esse tipo condomínio Villaça (2001) ressalta que,

A moderna incorporação imobiliária atua dentro de um conjunto de forças dentre as quais se destacam a crescente concentração do capital imobiliário; uma crescente massificação da demanda na qual se inclui a produção ideológica de novos estilos de vida e das novas formas de morar; os efeitos da difusão do automóvel e da produção,

¹⁵ No final da década no Renascença foi construída pela Alga Engenharia o edifício de luxo Zizi Gaspar e, pela Construtora CIMA o luxuoso Granville.

pelo Estado, das vias expressas e de auto-estradas e finalmente, a difusão dos shopping centers. (VILLAÇA, 2001, p.184)

Na década de 1980, com o desmantelamento do SFH e extinção do BNH, o segmento da construção civil ficou desamparado dos incentivos estatais. No caso de São Luís, a alternativa encontrada por algumas poucas construtoras sobreviventes desta crise foi a propagação da verticalização em áreas nobres como forma de obter retorno seguro e lucrativo. Nesse período, segundo Burnett (2012), foi promovido uma mudança espacial na localidade do Renascença, marcadamente decisivo para caracterizar a nova tipologia arquitetônica da cidade.

Apesar das incertezas que pairavam no Sistema Habitacional, a população de média e alta renda foi atendida por padrão diferenciado de construções, apesar da infraestrutura mínima das áreas. Além da verticalização do Renascença, despontava no início da década de 1980 a construção do Condomínio da Alcoa no bairro COHAJAP, primeiro condomínio fechado construído em São Luís, e nos bairros Calhau, Turu e Sitio Leal foram erguidas unidade territoriais térreas ou com dois pavimentos.

2.3 Um breve olhar sobre o papel do BNH em São Luís

Em se tratando da produção do espaço, o Banco Nacional de Habitação (BNH) promoveu mudanças significativas nas cidades brasileiras. A instalação de um sistema de financiamento habitacional, e em seguida da infraestrutura urbana e nacional, mediante recursos provenientes do BNH, do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), marcou uma nova fase na articulação entre Estado e a indústria, da construção com foco especial ao subsetor de edificações. (FIX, 2011)

Em São Luís, nos primeiros anos da década de 1970, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) investiu, através do Banco do Nordeste (BNB), um montante na ordem de US\$ 2 milhões e meio, produzindo a COHAB-MA, com a criação de três conjuntos habitacionais, que juntos somavam 2.438 unidades. (SANTOS, SILVA E RODRIGUES, 2011, p.10 e 14).

De 1975 a 1980, recursos do BNH possibilitou a construção de 8.831 moradias em 17 conjuntos, a maioria, localizada em regiões isoladas, sem equipamentos coletivos e condições estruturais básicas. (RIBEIRO JUNIOR,

1999). Mas apesar do total expressivo de residências construídas, se comparado às décadas anteriores, estas ainda foram insuficientes diante da demanda.

Assim, a crise habitacional que afetou São Luís nesse período, foi agravada pelo forte crescimento demográfico. Demandando dos cofres públicos amplos investimentos para o enfrentamento do déficit habitacional. Esses recursos permitiram a construção de vários conjuntos habitacionais para amenizar a demanda das classes média e baixa, porém o objetivo não foi alcançado. O baixo nível de renda da população maranhense e os graves problemas econômicos enfrentados naquela conjuntura agravaram a inadimplência dos mutuários, culminando no descompasso entre os rendimentos da população e as dívidas com o BNH.

Porém, a necessidade de investir de forma rentável obrigou o BNH a corrigir as dívidas com juros e correção monetária. Aos excluídos do mercado imobiliário formal, restavam alternativas como as autoconstruções em terrenos informais e sem perspectivas de receber infraestrutura.

A tabela 1 evidencia os conjuntos habitacionais que foram financiados com recursos disponibilizados pelo BNH, no período 1968 a 1980.

TABELA 1 - Conjuntos habitacionais financiados com recursos da BNH (1967- 1980)

Conjunto Residencial	ANO	Nº de unidades
COHAB-ANIL I	1968	505
COHAB-ANIL II	1969	516
COHAB-ANIL III	1970	1.417
COHEB-SACAVÉM	1972	476
RADIONAL	1974	336
COHAMA	1975	700
COHAB-ANIL IV	1976	331
VINHAIS	1979	50
BEQUIMÃO	1979	364
TURU I	1979	160
RIO ANIL	1979	38
ANGELIM	1980	482

FONTES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), Demonstrativo dos empreendimentos implantados na Grande São Luís, com a contribuição na geração de empregos diretos. Superintendência de Negócios, São Luís, [s.l.:s.n.] (apud RIBEIRO JÚNIOR, 1999, p.95) e (CONJUNTOS...,1978).

Além dos conjuntos habitacionais financiados com recurso do BNH, neste período, um considerável número de unidades habitacionais também foi construído mediante financiamento com recurso proveniente da Caixa Econômica Federal, porém estas eram destinadas a atender a demanda das camadas de média e alta renda de São Luís.

Abaixo, conjuntos habitacionais que foram construídos em São Luís, no período 1967-1980, com recursos da CEF.

TABELA 2: Conjuntos habitacionais construídos com recursos da CEF (1967-1980)

Conjunto Residencial	ANO	Nº de unidades
Residencial Caratatiua	1967	58
IPASE	1971	525
Maranhão Novo	1970	500
COHANPA	1977	41
Parque Timbiras	1977	96
COHAPAM	1978	100
COHAJAP	1978	331
COHAJOLI	1978	50
COHASERMA	1978	364
COHAREV	1979	160
COHAJAPA	1979	38
COHAFUMA	1980	482

FONTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), Demonstrativo dos empreendimentos implantados na Grande São Luís, com a contribuição na geração de empregos diretos. Superintendência de Negócios, São Luis, [s.l.:s.n.] (apud RIBEIRO JÚNIOR, 1999, p.95) e (CONJUNTOS...,1978).

O BNH movimentou em São Luís um incipiente circuito imobiliário, constituído basicamente pelas construtoras e o Estado. No entanto, mesmo no auge do seu funcionamento, o sistema foi instável em decorrência de limites políticos e econômicos de anos anteriores não superados.

O crônico déficit habitacional na cidade de São Luís facilitou a propagação de ocupações sem nenhum critério pelas classes mais populares em áreas de risco (morros, encostas e alagadiços). De 1970 a 1978, o número de palafitas e casebres novos aumentou sem nenhuma medida do poder público no que tange de tentativa a erradicação de habitações precárias. (CPI..., 1978, p.3).

Contudo, no mesmo período, a construção civil do estado foi amplamente beneficiada com os recursos provenientes do BNH na consolidação de investimentos estatais para a construção de pontes, avenidas e, sobretudo, conjuntos habitacionais. (RIBEIRO JUNIOR, 1999). Esse setor produtivo passou a ter uma importância decisiva na economia local em detrimento da movimentação de novos capitais, assim como por possibilitar a contratação de considerável contingente mão de obra não especializada.

Apesar dos reveses da política pública de habitação do Maranhão, dois projetos populares se destacaram no atendimento à população excluída do acesso à infraestrutura básica: 1- Projeto de Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada – CURA, que teve como principal objetivo evitar que os melhoramentos urbanos introduzidos em áreas como Coroado, Coroadinho, Areinha, Anjo da Guarda, Lira, Belira, Liberdade e São Francisco gerasse aumento do preço da terra. (ESPECULAÇÃO..., 1980, p.5). 2- Programa de Erradicação de Submoradias (PROMORAR), extinto em 1984, era definido como solução inovadora no tocante ao problema do déficit habitacional de São Luís. Uma das ações empreendidas foi o aterramento em vários bairros de São Luís: São Francisco, Camboa, Brasília do Matadouro, Liberdade e Floresta. (ESPECULAÇÃO..., 1980, p.5). Por não terem sido concluídas, estas obras causaram grandes transtornos à população.

No início da década de 1980, intensificou-se a construção de unidades habitacionais para as camadas mais pobres. Surgem dois grandes complexos habitacionais para a população de baixa renda: a Cidade Operária (1987), com 7.500 unidades e o Maiobão (1982) com 4.470 unidades, ambas distantes do núcleo central da cidade.

2.4. As novas perspectivas do mercado imobiliário nos anos 1990

Na década de 1990 surgem em São Luís novas centralidades. A faixa litorânea, que envolve o bairro da Ponta d'areia ao Olho d'água, se destaca como espaço diferenciado e atraente para o mercado. As novas perspectivas do mercado imobiliário reforçaram o caráter fragmentado das áreas nobres, que apesar do aspecto inacabado da infraestrutura, se consolidaram a partir dos atrativos comerciais (como o Shopping Center).

Segundo a perspectiva das novas centralidades, polos surgiram, uns mais distantes e com uma estrutura mais precária, preparada para receber os projetos habitacionais financiando com recurso do Estado e, outros informais, surgidos em terrenos públicos privados, ocupados por segmentos populares (a exemplo da Divinéia, Santa Rosa, Vila Luizão, Cidade Olímpica etc.).

Burnett (2008) ilustra a formação de novos polos para o mercado na década de 1990, citando o bairro do Jaracati que surgiu e se consolidou com a construção do São Luís Shopping e um centro hospitalar. Na Ponta d'Areia houve um processo de filtragem social reforçada pela construção de edifícios de alto padrão. Como estratégia de valorização dos imóveis construídos área da cidade, investimentos para reurbanização, incluindo a Lagoa da Jansen como mais uma opção para o lazer.

Conforme ilustra O Imparcial de 23 de janeiro de 2000, A “Lagoa” da Jansen, pelo potencial econômico do terreno no qual está localizada, recebeu novas intervenções do poder público municipal. O objetivo destas novas intervenções era transformar a área pouco saneada numa área de lazer e de atração de investimentos para um segmento específico da população maranhense.

FIGURA 4 - Lagoa da Jansen em 1990 antes do processo de urbanização



FONTE: (LAGOA..., 1990, p.5).

A Lagoa da Jansen, desprezada por décadas pela ausência de saneamento e urbanização, transformou-se em atração para turistas e

moradores de São Luís. Para empreender esta transformação, o governo de Roseana Sarney, através da Secretaria de Infraestrutura promoveu, em 1998, o “Projeto Lagoa da Jansen”¹⁶, visando à despoluição e urbanização do entorno da “Lagoa”. Para concretizar o Projeto, recursos públicos foram investidos, impactando os moradores da antiga área¹⁷ que foram cadastrados, indenizados e retirados da localidade. Em 1999, com o término da primeira etapa do Projeto foi promovido um “leilão” da área. Segundo consta em relato do jornal O Imparcial de 23 de janeiro de 2000;

Ninguém sabe ao certo como procedeu a linha de demarcação dos lotes. O certo é que aconteceu o leilão. Os ditos ricos arremataram alguns metros cúbicos. Eu não sei bem como faziam a demarcação, talvez fosse com massa d’água.

(...) os corretores saíam com os compradores mostrando onde ficava o lote. Hoje, depois da urbanização alguns ricos proprietários estão atrás de indenização, uma vez que a compra foi regularizada com documentação completa e que eles não podem construir nada¹⁸. Sem área para morar porque os ricos tomaram de conta do chão duro, invadindo ou comprando, os pobres do São Francisco também resolveram lotear a lagoa entre si com palafitas e arruamentos. (AS DUAS..., 2000, p.5).

Passados dez anos do processo que transformou a “Lagoa” de lixo para luxo para atender as expectativas do setor imobiliário, continua a expansão dos assentamentos irregulares por parte dos setores populares que outrora habitavam essas áreas.

Cabe ressaltar que, bem antes do processo de urbanização da Lagoa da Jansen e acentuada expansão de assentamentos irregulares (no início da década de 1990, p.5), a prefeitura de São Luís empreendeu um estudo preliminar através da SURCAP, com objetivo de criar condições para futuros projetos de regularização fundiária. O Estudo apontou a existência de aproximadamente

¹⁶ O Projeto e Urbanização e Saneamento da Lagoa da Jansen foi orçado em 35 milhões de reais constituídos de recursos da União e contrapartida do Estado. Incluiu dragagem e instalação de uma rede de esgoto na primeira e segunda etapa do projeto. Para a primeira etapa do projeto foram gastos 13 milhões na urbanização. (AS DUAS..., 2000, p.5).

¹⁷ As moradias retiradas estavam localizadas em terreno vizinho a empreendimentos da Construtora FRANERE na Ponta d’Areia, nas proximidades do prédio do Sistema Mirante e atrás do prédio do Bradesco.

¹⁸ Depois que a lei n. 4878 de 1988 foi instituída a Lagoa da Jansen como patrimônio ecológico, ninguém pode mais construir e pois essa passa a constituir patrimônio público.

cinquenta áreas de ocupação abrigando um contingente de 40 mil famílias (SURCAP..., 1990, p.5).

A titulação destas áreas pela SURCAP era no sentido de impedir através da fiscalização, o surgimento de novos assentamentos irregulares em áreas públicas municipais (inclusive envolvendo áreas verdes, destinadas a preservação ambiental, parques e áreas institucionais, reservadas para a construção de infraestrutura de lazer e comunitária). Entretanto isso não ocorreu de forma efetiva. Contudo, áreas como a Vila Mauro Fecury I e II e posteriormente a Vila Padre Xavier (situada nas proximidades do conjunto Bequimão) foram regularizadas. (SURCAP..., 1990, p.5).

A década de 1990 foi marcada assim, por importantes e profundas alterações na legislação urbanística em São Luís, as quais implicaram em mudanças significativas na vida dos moradores. Essas transformações podem, no entanto, ser consideradas o prenúncio do mercado imobiliário com matizes especulativos¹⁹ (SÃO LUÍS..., 1990). Apesar da profundidade das mudanças na produção do espaço de São Luís houve protesto por parte dos empresários ligados a construção civil. (CAMARA..., 1990, p.5).

Em 1992, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei n. 3.253) e o novo Plano Diretor (Lei n. 3.252) foram aprovados para o município de São Luís sendo publicados no Diário Oficial em abril de 1993, na administração do prefeito Jackson Lago. Esta nova legislação urbanística propiciou diversas mudanças no desenvolvimento urbano de São Luís no que se refere à área de uso e ocupação do solo, em especial, para as construções com mais de um pavimento.

É importante observar que o Poder Público representado pelo Estado e Município mostrou-se coniventes com a iniciativa privada, a partir do momento em que as questões ambientais e de saneamento não foram consideradas. O peso do econômico terminou preponderando fazendo com que o irregular

¹⁹ A construção na orla marítima da cidade de novos edifícios de apartamento de família e comercial a uma distância de 500m do mar. (SÃO LUÍS..., 1990, p.5).

passasse a ser regular. O Plano Diretor de 1992 permitiu reavaliar as irregularidades praticadas pela iniciativa privada nas décadas anteriores.

Com o Plano Diretor revisado, o Município passou a intervir em situações como ocupações sem alvará, ocupações clandestinas, em resumo, as obras públicas e privadas deveriam passar pelo aval e fiscalização da prefeitura. (O PLANO..., 1993, p.5).

Atrelada às essas mudanças, a cidade adquiriu outra conformação espacial, principalmente as áreas ao norte do município, localizada na faixa litorânea. Bairros como Renascença I e II, Ponta D'Areia, Calhau, São Marcos, Olho D'Água cresceram em dinamismo e potencialidade para o mercado imobiliário materializadas nos empreendimentos comerciais e habitacionais que começaram a se instalar (O PLANO..., 1993, p.5).

Segundo o presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento (IPLAN) Gustavo Marques a liberação do número de pavimentos dos edifícios permitiu o lançamento de empreendimentos mais viáveis para mercado habitacional.

Antes de um empecilho, a legislação ganha novo perfil se transformando em aspecto favorável ao lançamento de empreendimentos na cidade. (...) a paisagem urbana de São Luis poderá gerar empreendimentos muito bem pensados respeitando os afastamentos e recuos grandes como área ambiental (...) de forma a construir um conjunto de extrema harmonia da natureza com a intervenção do homem. (ENCOL..., 1993, p.1).

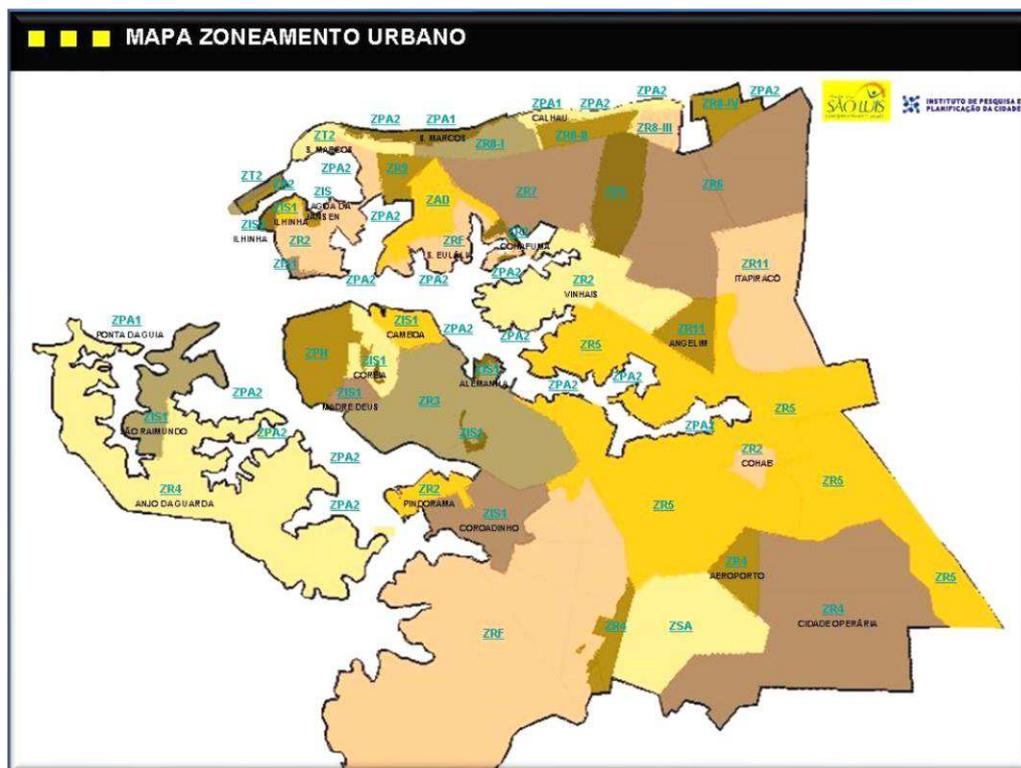
Apesar da crise do setor imobiliário nos anos 1990 torna-se realidade comum nas metrópoles brasileiras, a intensificação da produção espaço, está submetida aos interesses dos agentes econômicos que passam orientar os investimentos públicos na valorização da área. Pois, como nem todos têm condições de adquirir propriedades, intensifica-se às ocupações irregulares, gerando uma “indústria” irregular paralela ao espaço formalizado. A dialética entre o formal e o informal tornou-se um visível.

Este (re)arranjo possibilitado pelas mudanças na legislação urbana favorece a produção de moradias em São Luís, propiciando a interação entre três grupos de agentes: 1 - os proprietários fundiários detentores do monopólio do uso do solo; 2 - o Estado, realizador dos investimentos em equipamentos

coletivos e infraestrutura e responsável pelo estabelecimento de regulamentos urbanísticos; e 3 - os incorporadores que se apresentam como condutores de um capital de circulação.

Neste novo contexto, o município é dividido em 38 zonas, como pode ser observado no mapa abaixo.

FIGURA 5 - Mapa Zoneamento Urbano 1993.



FONTE: IMPUR (1993)

Segundo o jornal O Imparcial de 04 de fevereiro de 1993, o novo zoneamento urbano de São Luís passa a obedecer a seguinte divisão: Zonas Residências, Zonas Turísticas, Administrativa, Central, Preservação Histórica, Zona de Proteção Ambiental, Zona Rural, de Interesse Social e Zona Industrial. Além das Zonas, o Plano de Zoneamento definiu os corredores em primários e secundários, conforme as atividades produtivas. A Lei Complementar de Zoneamento, Parcelamento, Uso e a Ocupação do solo urbano estabeleceu

redefinição dos gabaritos dos prédios, possibilitando a construção de prédios com mais de dez pavimentos na faixa litorânea e áreas adjacentes²⁰.

Diferente do primeiro Plano Diretor (revisado nos anos 1980), que direcionava maior ênfase as questões relacionadas ao transporte e infraestrutura, incluindo outras obras que deram a cidade uma paisagem mais urbana; o novo Plano Diretor, em conformidade com a política neoliberal, levou em conta a necessidade de desenvolvimento socioeconômico, segundo as radiografias sociais organizadas, a partir de várias áreas da cidade. (MORADORES..., 1994, p.3).

Com a elevação do gabarito de construções, a cidade assumiu outro visual, principalmente em áreas específicas como a Ponta d'Areia, Renascença e Turu, em trechos próximos as avenidas. A Ponta d'Areia, por exemplo, em comparação com as demais áreas da cidade, destacou-se pelo potencial econômico evidenciado pela localização próxima das praias do Centro histórico e a Lagoa da Jansen.

Entre 1993 e 1995, o segundo Polo residencial se desenvolveu com recursos da Caixa Econômica Federal mediante o Plano de Desenvolvimento Imediato – PAI, e também pela COHAB. O PAI foi lançado no governo Collor, para contemplar a necessidade de moradia da população de baixa renda. Porém os altos preços das unidades habitacionais, associado à péssima qualidade dos imóveis construídos em lugares distantes e sem infraestrutura, frustraram o objetivo do projeto e causando prejuízo aos construtores envolvidos (CEF..., 1993, p.7).

No mesmo período e seguindo a mesma lógica a COHAB/ MA lançou em terrenos públicos na Cidade Operaria e adjacências 142 casas com recursos do

²⁰ A Lei de Zoneamento foi alterada com base em estudo feito pelo setor da construção civil. Visando promover maior rentabilidade para o setor, esse concluiu que os prédios até quatro andares possuía um custo baixo, pois são dispensados elevadores e uma estrutura mais bem elaborada. Enquanto que, os prédios de seis a oito andares (mais comuns na década de 1990, em áreas como São Francisco, faixa litorânea até o Tirirical) são construções mais caras, pois exigem um sistema de estrutura mais elaborados, com elevadores, condições mínimas de segurança e critérios técnicos mais rigorosos. Assim, a possibilidade de construir prédio com mais de dez pavimentos, reduziu os custos das construções, devido ao aumento das unidades habitacionais (O PLANO..., 1993, p.5).

FGTS, moradias de baixo valor de custo e subsidiada, diferentemente do projeto anterior atendeu a população de baixa renda.

Pode-se dizer que nos anos 1990, as mudanças na legislação urbanística associada à presença de empresas como ALUMAR e Vale do Rio Doce estimularam investimentos de grandes construtoras. (CONSTRUTORAS..., 1993, p.7), a exemplo da ENCOL S/A Engenharia. Esta empresa, uma das maiores do setor, chegou a São Luís em dezembro de 1993 com a proposta de investir na construção de conjuntos habitacionais particularmente apartamentos de luxos.

Conforme aponta Ribeiro (1997), a atuação dos incorporadores no mercado imobiliário e fundiário se dá a partir de dois direcionamentos: a primeira foi com a criação de condições de investimentos e a realização de lucro comercial normal, enquanto a segunda, pautada na política fundiária para realização de sobrelucros. Ou seja, é a apropriação de parte da renda da terra que faz com que o incorporador atue como transformador do valor do solo realizando a sua valorização.

Em São Luís, para ampliar o sobrelucro dos seus investimentos, a Mota Machado²¹, FRANERE²² e Planta Engenharia²³ lançaram empreendimentos no Renascença e Ponta d'Areia apostando no alto mercado dos consumidores da classe A. Essas empresas pela capacidade de inovação nestas áreas, obtiveram ótimos resultados uma vez que captaram com antecedência a demanda específica para este tipo de empreendimento ainda pouco disponível no mercado na década de 1990.

Assim, enquanto a produção do espaço avançava e verticalizava suas construções, ao longo das Avenidas dos Holandeses e Colares Moreira, na Avenida São Luis Rei de França ainda era possível observar a preservação do aspecto rural, apesar dos estímulos urbanísticos propiciados pelo Plano Diretor aos corredores. Nestas áreas foram identificadas à predominância de ocupação

²¹ (CONSTRUTORA..., 1994, p.7)

²² (FRANERE..., 1994, p.2)

²³ (PLANTA..., 1994, p.5)

urbanística unifamiliar como o desenvolvimento de pequenas atividades econômicas relacionadas (NOVO..., 1994, p.3).

O outro lado da moeda do mercado imobiliário em São Luís foi à propagação e a expansão do polo de ocupações irregulares. Em face dessa expansão, a Secretaria Municipal de Terras e Urbanismo (SEMTURB) realizou em 1995 a legalização das áreas de ocupação, uma vez que pertenciam ao município ou a União. Porém o maior problema encontrado nesta ação do poder público municipal ocorreu justamente nas áreas pertencentes a particulares, como foi o caso do bairro da Divinéia, Olho d'água²⁴, ocupação próxima ao Alto do Calhau e Vila dos Frades próximo ao Sacavém. (GOVERNO..., 1995, p.7).

Áreas como a Ilhinha (com dois mil famílias em 1995), Vila Palmeira, Vila Embratel e Sá Viana foram contempladas com o convênio de posse de terra promovida pelo município. Nas áreas adjacentes a Cidade Operária e Maiobão proliferaram as ocupações irregulares, desprovidas de infraestrutura, tais como, Vila Janaina, Cafeteira, Vila Operária, Jardim Tropical, Vila São Luis, Jota Lima, Vila Sarney, Vila Kiola, Vila Flamengo e Vila Zeni (GOVERNO..., 1995, p.7). Apesar das ações legais empreendidas pelo município de São Luís, a indústria da ocupação progrediu em terrenos públicos e particulares distantes. Segundo o jornal O Imparcial de 15 de janeiro de 1995,

A ilha de São Luis não é somente cercada de água por todos os lados como de áreas de ocupação. Elas são tantas que não há estatísticas reais sobre a população que habita estes bairros periféricos. Só na área de São Luís, a prefeitura notificou 61 áreas. Entre elas estão a Vila Janaína, Vila Tropical, Vila Flamengo, São Clara, Pavão Filho, Santa Efigênia e outras na periferia da Cidade da Cidade Olímpica. (INVASÃO..., 1995, p.9).

Em 1995, a construção da Avenida Litorânea causou um alvoroço no Mercado Imobiliário nas áreas localizadas na faixa litorânea. Sobre esse fato, o jornal O Imparcial de 10 de março de 1995 afirma que:

Quanto maior a extensão da Avenida Litorânea de São Luís, maiores serão os empreendimentos no setor imobiliário e urbanístico. As construtoras e os corretores de imóveis que atuam na capital estão

²⁴ Vila Luizão II e Sol e Mar foram ocupações que surgiram, em 1995, na proximidade da praia do Olho d'Água.

entusiasmados com as perspectivas de negócios que podem surgir com a construção da Avenida Litorânea. O trecho da Litorânea, previsto a ser construído compreende o bairro do São Francisco até a praia de São Marcos. Se for concluída a Litorânea até a praia do Araçagy, São Luís, dará um salto de 50 anos em todos os setores (...). (CONTINUAÇÃO..., 1995, p.5)

Novos polos se formaram com o avanço das obras da Avenida Litorânea²⁵, principalmente no trecho localizado entre o bairro do São Francisco e São Marcos. As construtoras e imobiliárias experimentaram o aquecimento do setor para a realização de excelentes negócios.

Os incorporadores ao adquirir um terreno nas áreas próximas ao trecho, localizado entre os bairros do São Francisco e São Marcos, estabelecia uma previsão de faturamento global para realização dos empreendimentos, sendo que dois fatores foram levados em consideração: 1- a possibilidade de construção dos empreendimentos no terreno; e 2- a localização no espaço urbano.

Diante da possibilidade de faturamento, as áreas localizadas no entorno da Avenida Colares Moreira e Holandeses e em sua extensão, tornaram-se um dos polos mais luxuoso para moradia e com o avanço do setor imobiliário, o metro quadrado²⁶ mais caro se concentra na Avenida Colares Moreira, dado a proximidade com Tropical Shopping Center.

A supervalorização da avenida já vinha ocorrendo desde meados da década de 1980, quando foi construído o Tropical Shopping Center. Nesse trecho, as avenidas que contornavam a orla marítima de São Luís passaram a ser cotadas pelo mercado imobiliário para as construções verticalizadas residenciais e comerciais (CONTINUAÇÃO..., 1995, p.5).

Em face desta dinâmica, as possibilidades de usos complementares, também, se ampliaram na área do Renascença, uma vez que a diversificação

²⁵ A Avenida Litorânea teve a sua obra iniciada no governo de Luis Rocha, que na época pretendia batizá-la de Avenida Atlântica. Foi interrompida no governo Cafeteira e reativa na administração do governador Edison Lobão quando foi concluída a primeira etapa da obra. (LITORÂNEA..., 1998, p.8)

²⁶ Segundo dados do O Imparcial de 10 de março de 1995, o metro quadrado nesta área custava R\$ 250,00.

das construções aumentou o faturamento dos empreendimentos.²⁷ Assim, em um mesmo espaço, passou a conviver edificações de gerações diferentes e espaços vazios de pouco aproveitamento para empreendimentos verticalizados, provocando um estado de desvalorização imobiliária (BURNETT, 2012).

(...) a ocupação aleatória dos terrenos pelas construtoras foi deixando lotes desocupados que, espremido pelas torres existentes, perderam condições mínimas de ventilação, visibilidade e privacidade. No trecho entre as Avenidas do Vale, dos Bicudos e Colares Moreira, estes vazios somam quase 25% do total de lotes da área, ensinando-nos que pode ocorrer desperdício de solo urbano mesmo quando há concentração de torres. (BURNETT, 2012, p.72).

Durante toda a década, o acréscimo veloz de edifícios transforma, gradativamente a cidade, porém ainda era possível encontrar muitos vazios nas áreas nobres, alguns cercados, a espera de valorização. A margem deste processo de formalização edificada pelo mercado imobiliário, encontra-se uma grande parcela populacional da cidade, que não participa das benesses da infraestrutura gerada para a consolidação deste mercado promissor.

2.5. A consolidação das várias São Luís e seus submercados de habitação: década de 2000

Nos anos 2000, a dinâmica espacial urbano e a propagação do mercado imobiliário, dividiu São Luís em vários submercados, conforme a localidade e o grau de construtibilidade. E assim, como um organismo urbano dotado de especificidades e de valor de uso complexo, a cidade se fragmentou com o tempo segundo os interesses principalmente dos agentes econômicos envolvidos propiciando o surgimento de muitas cidades em seu interior.

Segundo Burnett (2006), São Luís é uma coletânea da cidade histórica, da cidade suburbana, da cidade ilegal e da cidade do alto padrão de consumo. Essas subdivisões foram decorrentes de um processo gradual de expansão urbana da cidade, pautado numa dinâmica desigual a partir da qual se afirmou o abismo social entre setores da classe alta, média e baixa, sendo que a primeira ocupa os melhores espaços da cidade.

²⁷ Segundo a Imobiliária Francisco Rocha, na década de 1990 as construtoras Canopus, Mota Machado, Franere, Planta, Lastro, Algas, Meta, Escudo, Monteplan e João Vicente construíram intensamente no Renascença.

A crescente demanda habitacional em São Luís foi robustecida e proporcionou à consolidação de três submercados formais de moradias: 1- políticas habitacionais financiadas pelo Estado, destinado ao atendimento da demanda do segmento da baixa renda; 2- destinado ao atendimento da demanda dos segmentos de média renda e 3- a vertente monopolista do mercado, designada ao atendimento da demanda da alta renda. Além dos submercados formais, há o submercado informal demandado por aqueles sem condições de acesso a aquisição formalizada de moradia. Esses setores recorrem quase sempre a ocupação terrenos públicos e privados, em encostas ou áreas de conservação ambiental.

É importante destacar, que a organização dos submercados citados não ocorreu isoladamente no espaço urbano de São Luís, mas de forma simultânea, conforme interesse dos agentes que movimentam o mercado imobiliário para cada segmento. Os incorporadores, ao buscarem uma alta rentabilidade e segurança de retorno dos investimentos, optaram por construções de luxo para os segmentos de alta renda.²⁸

No que tange as construções de alta renda, o eixo da Avenida dos Holandeses (entre as praias da Ponta d'areia até o Olho d'água no limite do município de São Luís com o município de São José de Ribamar) ganhou um novo formato, cuja dinâmica se atualiza no atual contexto do mercado imobiliário de alta renda (NOVA..., 2000, p.3).²⁹

Apesar do interesse do mercado imobiliário por outras áreas ou submercado, bairros como Renascença e Calhau continuaram sendo a pupila dos investimentos residenciais.³⁰ Outra área que começou a ser explorada neste período, foi a Avenida Eduardo Magalhães (O M² MAIS..., 2000, p.3).

²⁸ Segundo Ribeiro (1997, p.125), a produção imobiliária é representada pelo contínuo paradoxo que estabelece que sempre seja necessário destruir para construir, na medida em que são bastante limitadas as possibilidades de expansão das fronteiras da cidade. O que está sendo destruído não são os objetos imobiliários, mas os suportes físicos de processos de valorização de capitais.

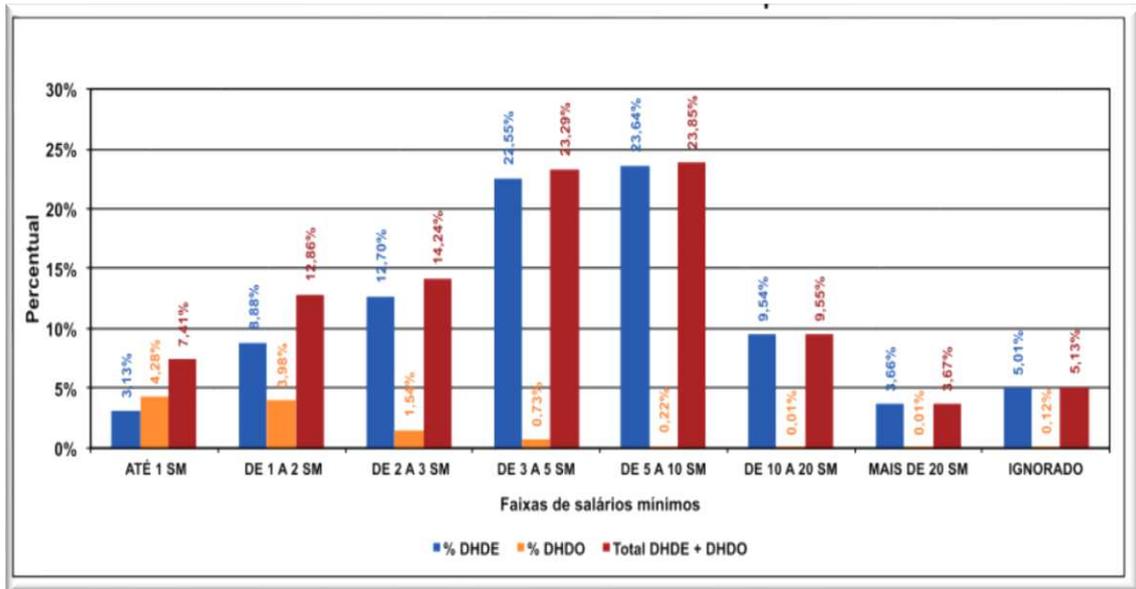
²⁹ Conforme a Imobiliária Francisco Rocha, na década de 2000, o eixo da Avenida dos Holandeses recebeu empreendimentos das Construtoras A. Vasconcelos, Prisma, Mota Machado, Mocelin, Skema, NBR, Parente, Canopus, Planc, Monteplan e Reata.

³⁰ Em 2000 o metro quadrado nessa região não custava menos de R\$ 1 mil. (O M² MAIS..., 2000, p.3).

À medida que a cidade de São Luis foi se expandindo para a orla, os primeiros conjuntos residenciais cresceram e ganharam mais autonomia (estrutura comercial, escolas e hospitais, bancos). Nesse processo bairros como COHAB, COHAFUMA, Angelim, Bequimão e COHATRAC adquiriram característica comum, como por exemplo, o de serem habitados por moradores antigos, profissionais liberais em começo de carreira ou famílias, que passaram as casas para os filhos. Por outro lado, bairros mais elitizados como Calhau, Caolho e Olho d'água, ganharam uma nova configuração. Do mesmo modo, as áreas do Renascença e São Francisco por servir tanto para fim comercial e como residencial continuou atraindo segmentos médios e de alta renda. (O M² MAIS..., 2000, p.3).

A incerteza econômica do Brasil e a ineficiência de ação governamental impactam fortemente na política habitacional. Como consequência, ocorre redução acentuada dos investimentos públicos em moradia, contribuiu para o agravamento do déficit habitacional, principalmente, como revela o gráfico abaixo, para o segmento com renda entre três a cinco e cinco a dez salários mínimos. Em contrapartida, o setor do mercado imobiliário privado assegurou o financiamento, construção e comercialização de empreendimentos habitacionais. Nesse sentido, o setor privado ocupou a lacuna deixada pela falta de investimentos públicos, priorizando promoção de habitação para o segmento de maior renda, atingindo nos primeiros anos de 2000, segundo Maricato (2005), aproximadamente 30% da população brasileira.

GRÁFICO 1 - Estratificação da Demanda Habitacional Total (DHT) por faixas de renda no Brasil em 2009.



FONTE: PNAD (2001 a 2009) - Dados Reponderados e Estudos Demanda Habitacional, apud CAIXA, 2001, p.35.

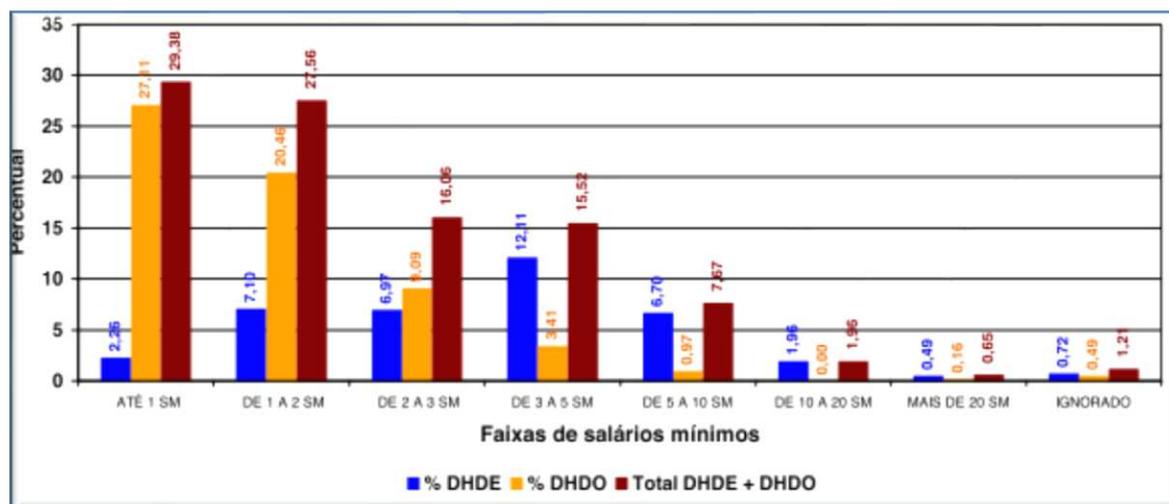
A evolução da Demanda Habitacional Total (DHT) no Maranhão em relação à quantidade de domicílios, de 2001 a 2009, como é possível constatar na tabela e gráfico abaixo, foi distinta da realidade nacional; observa-se em valores absolutos, que a DHT passou de 736.992 em 2001 para 551.669 unidades em 2009.

TABELA 3: Demanda Total Absoluta- Maranhão

ANO	DHDE - DEMANDA DEMOGRAFICA Absoluta	DHDO - DEMANDA DOMICILIAR Absoluta	DHT DEMANDA TOTAL (DHDE+DHDO)
2001	149.361	587.631	736.992
2002	164.640	596.813	761.453
2003	174.720	545.929	720.649
2004	172.224	466.403	638.627
2005	188.386	473.080	661.466
2006	180.954	517.947	698.901
2007	193.048	477.415	670.463
2008	209.362	360.102	569.464
2009	211.329	340.340	551.669

Fonte: PNAD IBGE, apud, Demanda Habitacional no Brasil/ Caixa Econômica Federal do Brasil. – Brasília: CAIXA, 2011. p.105

GRÁFICO 2 - Demanda Habitacional- Maranhão 2009



FONTE: Demanda Habitacional no Brasil/ Caixa Econômica Federal do Brasil. – Brasília: CAIXA, 2011.p.105.

Pode-se perceber que a redução da demanda habitacional no Maranhão foi se evidenciando em 2000, assim como a valorização fundiária e segmentação do mercado imobiliário segundo o nível da renda. Isso resultou na diferenciação do produto moradia. A reformulação da regulamentação fundiária, neste período, promoveu a alteração do eixo de concentração de moradia de médio e alto padrão do já saturado bairro Renascença para crescer em direção à faixa litorânea contemplando principalmente a Ponta d' Areia e Calhau. Cabe sublinhar, que outra frente de moradia para segmentos de até dois salários mínimos, foi atendida pelo Programa Minha Casa. O Governo Estadual priorizou inicialmente moradia aos servidores do estado³¹.

Em 2003 e 2004, o setor imobiliário intensificou a verticalização em áreas nobres de São Luís, o setor imobiliário foi aquecido; sendo que, dos sessenta empreendimentos residenciais lançados ou em lançamento nesse período, concentraram-se nos bairros do Renascença, Ponta do Farol São Marcos e

³¹ Na primeira fase beneficiou 1.288 servidores em São Luís com apartamentos distribuído na Alemanha, COHAFUMA e Angelim. Tais recursos foram disponibilizados pelo Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria. Na segunda fase do programa, o governo do Estado assinou convênio com a Caixa Econômica Federal através do financiamento do Programa de Arrendamento (PAR), cuja proposta inicial foi construir 463 unidades habitacionais nos bairros do Turu, expandindo para Olho d'água e Aurora. (O M² MAIS..., 2000, p.3).

Ponta d'Areia. (A CIDADE..., 2002, p.1). Além desses as incorporadoras construíram conjuntos habitacionais em bairros como Turu, Cohama e Vinhais.

Como aconteceu nas principais capitais brasileiras, em São Luís a localização do imóvel já é fator importante na decisão de compra do brasileiro. Os mais ricos se deslocam menos ao mudar de uma casa para outra. Eles costumam ir para lugares próximos de onde já moravam. Nas faixas de renda médias, quando se mudam, as famílias se deslocam por distâncias maiores. Elas deixam um bairro para trás e partem para outro, em busca de um novo estilo de vida.

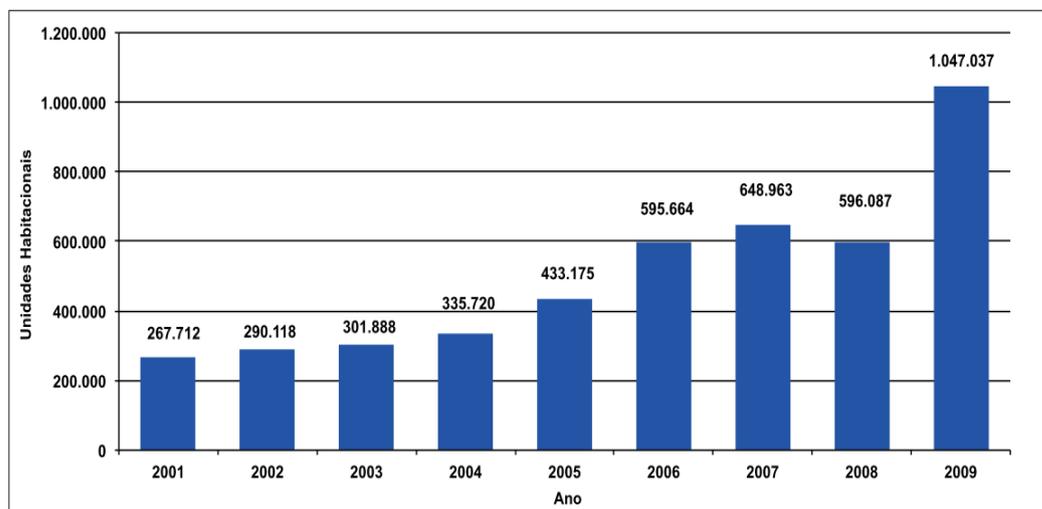
Os programas residenciais, nos bairros menos cobiçados para atuação do capital imobiliário, foram financiados pela Caixa Econômica Federal diferentemente das construções verticalizadas das áreas nobres que foram financiados pelas próprias construtoras, com o prazo de sessenta meses, reajustadas mediante Índice Nacional de Preço da Construção (INPC). (A CIDADE..., 2002, p.1).

Nesse mesmo período a verticalização de São Luís apresentou, segundo Burnett (2012), três situações urbanas diferentes: 1- em áreas de baixa densidade, onde elas são exceção, como Ponta do Farol e Renascença I; 2- em áreas de alta densidade, onde elas se concentram e predominam; e 3- em áreas ainda desocupadas, como a faixa definida pelas avenidas Litorânea e dos Holandeses, que se estende da Ponta do Farol ao Calhau e Olho d'Água. Em cada uma dessas áreas, é possível identificar impactos que atingiram o entorno. Especificamente a faixa litorânea, que abrange a área da Ponta d'areia foi potencializada pelo processo de urbanização no decorrer da década de 2000, transformando-a numa área cobiçada pelo mercado imobiliário para moradias de luxo.

Em outras áreas da cidade também pode ser constatado investimentos que trouxeram impactos na área habitacional para atender outros nichos de mercado. No período de 2001 a 2009, a Caixa Econômica financiou um total de 4.516.364 de unidades habitacionais em todo Brasil. Os investimentos realizados entre 2001 a 2009 equivalem a um montante nominal de R\$ 139,84 bilhões. Os programas PAC e Minha Casa Minha Vida representaram nestes três anos

aproximadamente 68% do que foi investido nos últimos nove anos. (CAIXA, 2011, p.11).

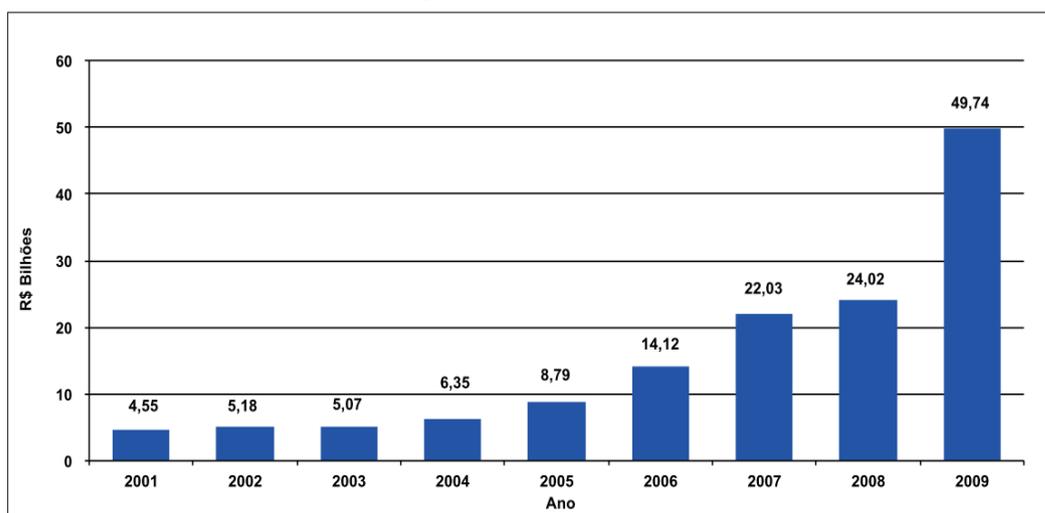
GRÁFICO 3 - Financiamento e repasses CAIXA- Quantidade de unidades habitacionais.



Fonte: CAIXA/VIGOV/SUDES/GEIPA

FONTE: Demanda Habitacional no Brasil/ Caixa Econômica Federal do Brasil. – Brasília: CAIXA, 2011.

GRÁFICO 4 - Financiamento e repasses CAIXA- valores.



Fonte: CAIXA/VIGOV/SUDES/GEIPA

FONTE: Demanda Habitacional no Brasil/ Caixa Econômica Federal do Brasil. – Brasília: CAIXA, 2011.

Foram disponibilizados pelo Programa de Aceleração de Crescimento - PAC (2009) R\$ 41,8 bilhões dos quais 83,9% foram direcionados a obras de

habitação, em grande parte verticalizada. O PAC Rio Anil pode ser considerado a maior interferência urbana realizada em São Luis na década de 2000. Esse teve o propósito em atender quase um quarto da população da cidade. (a previsão era contemplar com moradia 13.500 famílias). Dos R\$ 235 milhões, R\$ 100 milhões foram disponibilizados pelo Estado de Maranhão e restante foi transferido pelo governo Federal através do PAC para o saneamento. (UMA MUDANÇA..., 2008, p.16)

Além das moradias, o PAC promoveu um novo traçado do sistema viário da região situada à margem do rio Anil, que recebeu pavimentação, com drenagem e implantação de rede de distribuição de água e energia e esgotamento sanitário. O Projeto contemplou os bairros da Camboa, Liberdade, Fé em Deus, Vila Sésamo, Vila Cristalina, Alemanha e Apeadouro - áreas sujeitas à inundação periódica pelas marés e que foram por décadas habitadas pelas populações de baixa renda na forma de palafitas e outras sub-moradias. (O SONHO..., 2008, p.9).

São Luís se consolidou em vários centros. São vários fragmentos refletem uma cidade moderna, vertical e desigual. Neste contexto, a faixa litorânea, adensada por construções de alto padrão, vive um ótimo momento no mercado imobiliário. Assim, diante dos crescentes investimentos e lucros dos incorporados por este mercado na localidade litorânea, em especial na “Península” da Ponta d’Areia, confirma a exasperação das diferenças sociais urbanas. No próximo capítulo analisa o mercado imobiliário nessa localidade e como a dinâmica deste mercado configurou espacialmente esta localidade nas décadas de 1990 e 2000.

3. O MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALTA RENDA NA “PENÍNSULA” DA PONTA D’ AREIA

O capítulo analisa a “Península” da Ponta d’ Areia uma das expressões da fase atual da produção do espaço urbano em São Luís, marcada pela financeirização do mercado imobiliário.

O termo “Península” é recente, foi adotado de forma pioneira e visionária em 2004 pelo empresário Francisco Rocha da Imobiliária Francisco Rocha³², como estratégia de marketing para vender empreendimentos imobiliários nesta área da Ponta d’areia. Condições como a posição da localidade com relação ao mar, associada ao acesso único pela Avenida dos Holandeses facilitou a propagação da utilização do termo.

Hoje “Península” consolidou-se como símbolo residencial verticalizado de alto padrão pelo inquestionável retorno econômico desses empreendimentos, quando comparado aos lançados no mesmo período em diversos pontos da faixa litorânea de São Luís.

A localidade é incontestavelmente diferenciada para o desenvolvimento do mercado imobiliário promissor de São Luís, se comparada com as demais áreas, dada às características que a envolvem: bela paisagem da baía de São Marco, comodidade de estar próximos as universidades, centros comerciais, shopping, áreas de lazer e uma avenida bem estruturada, sem engarrafamentos e com uma qualidade de vida excelente a quem ali reside.

3.1. Ponta d’Areia: Ocupação e urbanização para o mercado imobiliário

Na década de 1990, a verticalização da Ponta d’Areia contrariou algumas determinações da Lei Orgânica, dentre elas a que proibiu a realização de qualquer obra sobre as dunas, restingas e manguezais, ou área adjacente que dificulte o livre acesso às praias. Com a ampliação do gabarito de construção até 15 andares, de acordo Lei de Operações Urbanas³³ e, com isso, o visual da

³² Atua no mercado imobiliário de São Luís há 17 anos.

³³ A Lei de Operações Urbana formaliza o aumento da área total máxima e o gabarito máximo de terrenos particulares no município de São Luís. (Lei n. 3254 de 29 de dezembro de 1992).

Ponta d'Areia mudou consideravelmente, impulsionado pelos investimentos privado que valorizaram muito a área.

O arquiteto Gustavo Marques, em O Imparcial de 18 de setembro de 1994, afirma que a ampliação do gabarito de construção para quinze andares, mudou o visual da cidade de São Luis, contudo:

(...) no caso da Ponta d'areia não deve ser observado a partir da liberação isolada do ponto de vista do gabarito. O que se deu foi uma análise econômica da área, onde se localiza a praia, mais próxima do centro e a Lagoa da Jansen e, que por se constituir núcleo de lazer, necessita de uma alteração urbanística. Após o bairro do Renascença, a Ponta d'areia é hoje onde mais se concentram investimentos privados. Ainda no que tange a Ponta d'Areia, esta foi planejada há muitos anos com característica meramente residencial. Em 20 anos esta característica não se consolidou por falta de infra-estrutura adequada, além de não atrair investimentos. Com a alteração da Legislação foram atraídos investimentos e em seguida infraestrutura, através da implantação da canalização de água. A preocupação com a Ponta d'Areia se deu por esta praia está fadada ao abandono. (NOVO... 1994, p.3).

A FRANERE comércio, construções e imobiliária LTDA, uma das mais sólidas empresas de construção civil de São Luís, lançou na Ponta d'Areia³⁴ o Edifício Manoel Dias de Oliveira³⁵, mais altos edifícios residencial de São Luis; com doze andares de apartamento, um mezanino e um subsolo de garagens, Além desse edifício, a construtora ergueu na mesma localidade, os edifícios Oswaldo Silva Sousa e Viña Del Mar, impulsionando a supervalorização da localidade. (FRANERE..., 1993). Esses empreendimentos foram entregues em 1994.

Conforme relata o Jornal O Imparcial, de 04 de agosto de 1994,

Ponta d'Areia é a única área de São Luís onde é permitida a construção de edifícios com 15 andares. É a região com a maior verticalização da cidade. Com uma média de 150 m² de área total e 24 apartamentos, os prédios da FRANERE na Ponta d'areia são os primeiros a serem construídos com as novas modificações do plano Diretor do município, que até abril de ano passado só permitia erguer prédios de até cinco andares. A verticalização amplia os investimentos no setor imobiliário.

Em 1996, segundo informações contidas no Jornal O Imparcial 14 de abril desse ano, a FRANERE apostando no sucesso do mercado imobiliário

³⁴ Área da Ponta d'Areia referente à segunda etapa do Projeto Urbanístico elaborado pela SURCAP.

³⁵ Cada unidade residencial possui 150 m² distribuídos em três suítes, duas salas, cozinha, dependência de empregado. No condomínio há piscina, sauna playground, gerador de energia e antena parabólica. (O Imparcial, 19 de dezembro de 1993).

intensificou a destinação dos seus investimentos na verticalização da Ponta d'Areia. Neste período, a construtora lança no mercado três novos empreendimentos residenciais, que são os Edifícios Lido, Portal da Enseada e Portobello.

Desde 1995, a Secretaria Municipal de Terras e Urbanismo havia retomado o Projeto de Urbanização da Ponta d'areia tendo como objetivo disciplinar as barracas e bares da área. Apesar da falta de organização da área e poluição das praias neste período, a Ponta d'Areia possuía sofisticados empreendimentos residenciais que fora reformado com as mudanças na legislação.

O Secretário Adjunto da SEMTHURB Omar Bahury Gerude afirma em O Imparcial de 06 de outubro de 1995 que:

(...) apesar do aspecto de favela, a Ponta d'Areia atraiu investidores imobiliários por dois motivos: o primeiro foi a mudança da legislação urbanística de São Luís, onde é permitido construir prédios residenciais de doze andares e empreendimento hoteleiro com até quinze andares. Em segundo lugar é porque a área conta com infra-estrutura de abastecimento de água o que não acontece nem com a Litorânea.

Para viabilizar o Projeto de Urbanização da Ponta d'Areia, a prefeitura recorreu a parceria com empresas privadas. A FRANERE, que possuía mais empreendimentos residenciais na área, foi a principal parceira do município. A construtora ficaria responsável com a recuperação e manutenção dos canteiros da cidade (PONTA... 1995 p.6).

Em 12 de julho de 1996 O Jornal O Imparcial noticia que: "FRANERE urbanizará Ponta Areia", ao mesmo tempo, em que destaca que o dinheiro aplicado pela construtora será descontado em impostos através de operações urbanas.

FIGURA 6 - Trecho da Ponta d'Areia na década de 1990.



FONTE: (PONTA..., 1996, p.7).

Na década de 2000, a Ponta d'Areia passou por alterações no zoneamento com reflexos favoráveis ao mercado imobiliário desta localidade. Conforme ressalta o secretário Moacir Feitosa ao jornal O Imparcial de 11 de março de 2000, a extinção da Zona I e a criação de uma Zona turística II, incorporando os memoriais descritivos à extensão da Ponta d'Areia a São Marcos, permitindo áreas residenciais, representa ótima oportunidade de verticalização com edificação até 12 andares e 15 andares.

A outra alteração que impacta positivamente na configuração do mercado imobiliário na Ponta d'Areia, refere-se ao corredor primário da Avenida dos Holandeses, que permitiu a edificação de até 12 andares em toda a sua extensão.

Diante das alterações da legislação urbanística e do avanço da urbanização na Ponta d'Areia, trecho que não havia recebido infraestrutura passou a ter, mesmo que incompleta e conseqüentemente ser ocupadas. As melhorias estruturais realizadas na localidade tiveram como objetivo atrair investimentos imobiliários com o aumento do preço do metro quadrado. Atualmente, segundo informações fornecidas pelas Imobiliárias Tamara, Francisco Rocha, e OPPORT os terrenos nestas localidades variam em R\$ 5.000,00 a R\$ 5.500,00.

FIGURA 7 – Trecho da Ponta d’Areia na década de 2000.



FONTE: (ESPECULAÇÃO..., 2000, p.2).

Em declaração feita ao jornal O Imparcial de 30 de novembro de 2002, o Diretor da Delman Construções, o engenheiro Delman Sampaio considera,

(...) a área da Ponta d’Areia como uma das mais promissoras de São Luís, no que diz respeito a investimentos imobiliários. “A Ponta d’areia mais parece uma península. É cercada pelo mar e lagoa. É um local agradável para se morar. Este é mais um motivo pelo qual resolvemos investir na capital maranhense.” (VENDA..., 2000, p.5)

Em face da especulação imobiliária e para conter o impacto ambiental, a prefeitura interviu realizando obras de recuperação em trecho próximo ao Memorial Bandeira Tribuzzi e Corpo de Bombeiro ambos comprometidos pela erosão marítima (PREFEITURA..., 2004, p.3).

FIGURA 8 - Trecho da Ponta d'Areia destruído pelo avanço da erosão em 2004



FONTE: (PREFEITURA..., 2004, p.3).

Em 2005, diante do grande impacto ambiental que ecoava negativamente na localidade a prefeitura, mediante assessoria do Professor Márcio Vaz apresentou projeto visando construção de um quebra mar ou espigão costeiro, destinado a conter o avanço da areia e a erosão na área (AREIA..., 2005, p.5). No entanto, a obra foi iniciada em abril de 2011, custando aos cofres públicos, segundo informações da Secretaria de Comunicações do Governo do estado do Maranhão o valor correspondente a R\$ 12 milhões.

Contudo, apesar de ser uma obra de engenharia com a função específica de conter a erosão e desassorear o canal, o Espigão tornou uma opção de ponto turístico em São Luís e mais uma possibilidade de agregação de valor ao promissor mercado da Ponta d'Areia, em especial a localidade denominada "Península". Diante do potencial impacto econômico e político da obra, o Governo do Estado a incluir no projeto inicial, a parte de urbanização da área³⁶.

³⁶ No processo de melhoria urbanística do Espigão Costeiro, será incluída a revitalização do Memorial de Bandeira Tribuzzi. Este servirá ainda, de apoio para a Marina a ser construída no local. Também está prevista a interrupção do tráfego de veículos nas proximidades do Forte da Ponta d'Areia, que com a recomposição dos muros, será revalorizada e transformada em área passeios turísticos.

FIGURA 9 - Previsão do Espigão Costeiro após a urbanização



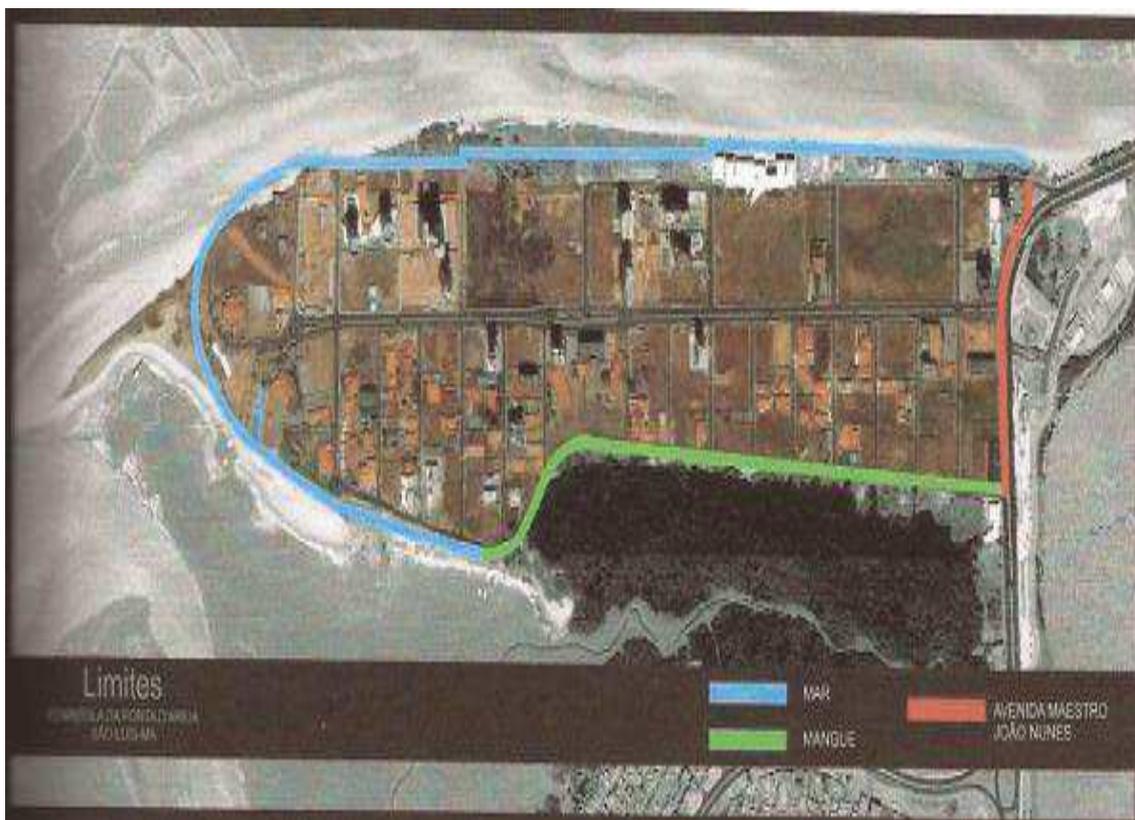
FONTE: Imobiliária Francisco Rocha (2012).

Em 2007, com chegada das grandes empresas associada ao capital financeira como Cyrela, Grafisa, Rossi e Inpar, o mercado imobiliário na Ponta d'areia entrou a nova fase caracterizada pela intensa verticalização do espaço. Neste contexto, a “Península” da Ponta d’Areia desponta como novo espaço que encarna o “novo estilo de vida” de morar bem.

3.2 “Península” da Ponta d’Areia: limites, zoneamento e uso ocupação do solo

O mapa abaixo retrata os limites da “Península” da Ponta d’Areia que inicia com o mar, em maior extensão, seguido pelo mangue e a Avenida Maestro João Nunes.

FIGURA 10 - Limites da “Península” da Ponta d’Areia



FONTE: Araújo, 2009, p.49

Com a reformulação do Plano Diretor em 2006, esta área da “Península” é qualificada como Macrozona de Consolidação 01 (Tabela 6), distintiva por ter espaços urbanos com potencial para adensamento e verticalização, mas também pelo fato de possuir qualidade urbanística valorizada pelo mercado imobiliário. O potencial paisagístico e de valorização imobiliária faz da “Península” uma área destinada a atrair prioritariamente investimentos residenciais de alto padrão.

TABELA 4 - Macrozoneamento Urbano de São Luís- Áreas de Consolidação 1

MACROZONEAMENTO URBANO DE SÃO LUÍS			
ÁREAS EM CONSOLIDAÇÃO - 1			
CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"> - São áreas com certa qualidade urbanística, mas que apresentam infra-estrutura incompleta; - Possuem espaços urbanos com potencial para o adensamento e verticalização; - São áreas habitadas por população de renda média e alta e bom nível de escolaridade; - São áreas atrativas e valorizadas no setor imobiliário. 	<ul style="list-style-type: none"> - Disciplinar a ocupação, controlando o adensamento construtivo e garantindo a qualidade ambiental; - Estimular a implantação de habitação de mercado popular ou de interesse social; - Complementar o tecido urbano, aproveitando o potencial paisagístico e cumprindo a função social da propriedade; 	<ul style="list-style-type: none"> - Outorga onerosa com valor mais alta; - Direito de preempção; - Parcelamento, edificações e utilização compulsórios; - IPTU progressivo; - Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública; - Projeto de urbanização local; - Usucapião especial de imóvel urbano; - Concessão do direito real de uso; - Contribuição de melhoria. 	Ponta D'Areia, Conjunto São Marcos, São Marcos, Ponta do Farol, Parte do Renascença, Parte do Jaracaty, Parte do Santa Eulália, Parte do Calhau, Parte do Olho D'Água.

FONTE: Lei Nº 4.660 de 11 de Outubro de 2006.

Conforme a Lei 3.253 de 1992 (ver a figura 11), a “Península” é composta atualmente por três zonas: 1- as quadras voltadas para a Baía de São Marcos, definidos como Zona Turística 2 (ZT-2); 2- as quadras voltadas para o Igarapé da Jansen, que correspondem as áreas residenciais denominadas de Zona Residencial 2 (ZR-2); 3- Zona de Proteção Ambiental (ZPA-2), que envolve as praias, o mangue e a extremidade da Ponta d’areia. Na Zona de Proteção Ambiental (ZPA), ficou estabelecido que não podem ser construídos nenhum tipo de edificações.

FIGURA 11 - Zoneamento da Ponta d'Areia, segundo a Lei 3.253 de 1992.



FONTE: Levantamento de 2003, SEMFAZ, CAEMA, TELEMAR, CEMAR, apud OLIVEIRA, 2011 p.46.

O uso do solo na “Península” é destinado na maioria para fins residenciais. Da área total, no período de 2009 a 2010, 40% estavam destinadas a habitação, sendo que 13% eram para uso unifamiliar e 27% ao uso multifamiliar. Dos 60% desta área, 38% eram espaços vazios, 5% destinavam ao comércio, 13% a serviços, sendo o restante da área ocupado pelos patrimônios históricos e culturais (Memorial Bandeira Tribuzi, Forte Santo Antonio da Barra/ Corpo de Bombeiros Marítimos e Capela). (ARAÚJO, 2009 p.52).

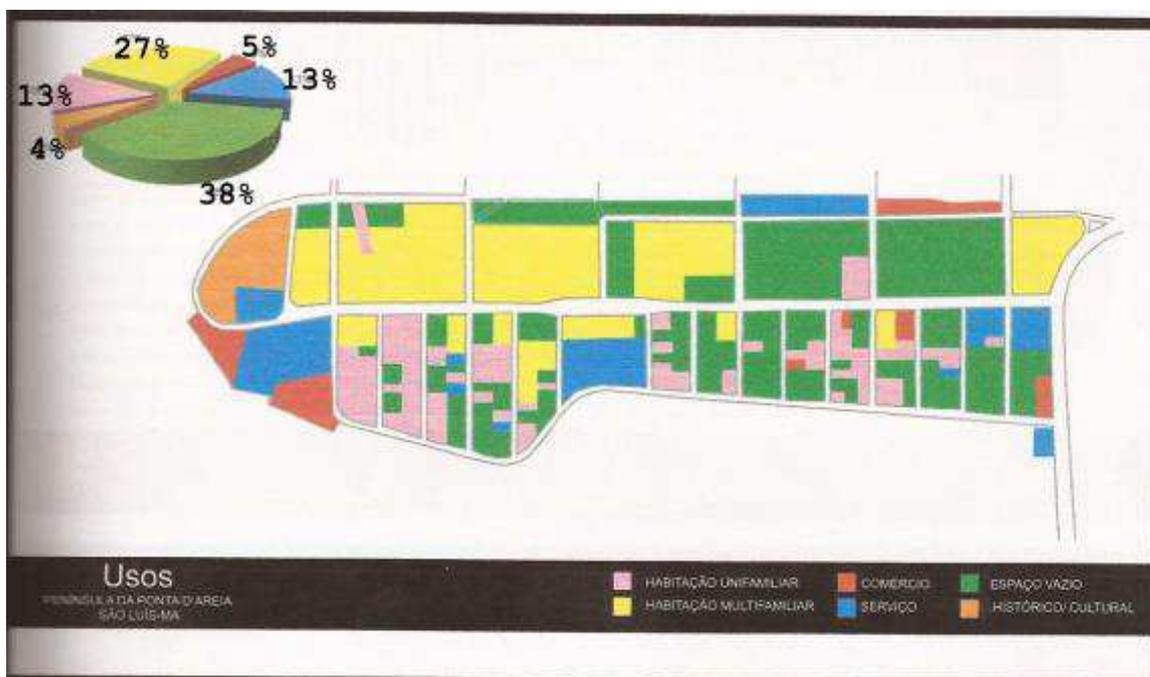
FIGURA 12 - Memorial Bandeira Tribuzzi



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

O mapa abaixo mostra detalhadamente o uso do solo na “Península” da Ponta d’areia.

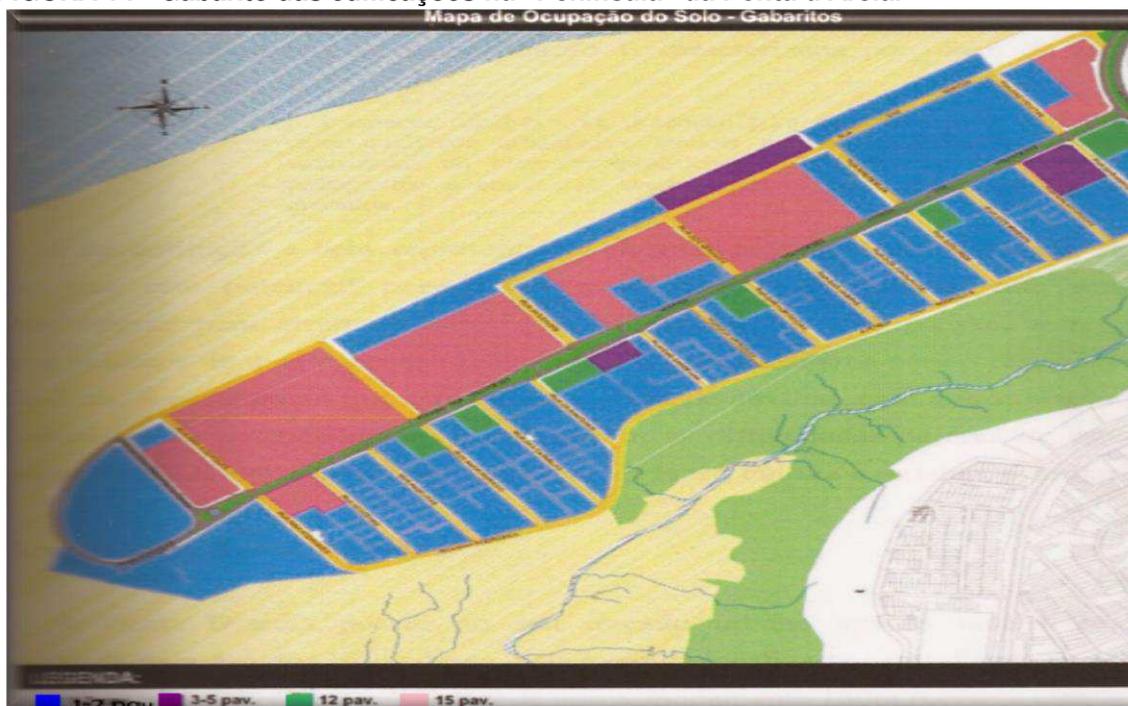
FIGURA 13 – Usos e Ocupação do solo na “Península” da Ponta d’Areia.



FONTE: ARAÚJO, 2009, p.52

A figura a seguir, evidencia o uso e ocupação do solo por construções verticalizadas na “Península” da Ponta d’Areia em 2009.

FIGURA 14 - Gabarito das edificações na “Península” da Ponta d’Areia.



FONTE: Levantamento de 2003, SEMFAZ, CAEMA, TELEMAR, CEMAR, apud OLIVEIRA, 2011 p.48.

Os espaços vazios existentes na área são providos de cobertura vegetais sem tratamentos e outros murados. Os serviços encontrados são pontuais, havendo certa distância entre eles. Dentre os serviços existentes, é possível encontrar hotéis, salão, publicidade, fotografia, arquitetura, imobiliária, clubes de recreação e bares; sendo inexistentes espaços comerciais, em especial os “comércios de vizinhança”, como: padarias, supermercados, farmácias, conveniência e outras. (Araújo, 2009 p.52 e Oliveira, 2011 p.46).

FIGURA 15- Espaços vazios na “Península” da Ponta d’Areia



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

A “Península” possui malha viária bem definida. No seu plano urbano, apenas uma avenida principal conhecida como Avenida dos Holandeses, cuja distância dela às extremidades é de 150 m.

FIGURA 16: Avenida dos Holandeses- “Península” da Ponta d’Areia



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

As ruas são perpendiculares à avenida e dão acesso a 24 quarteirões. Devido a limites físicos, como praia e mangues, a localidade possui alguns pontos de descontinuidade.

A Zona Residencial 2 (ZT-2) tem forma de quadras com comprimentos entre 95 m e 185 m e largura entre 48m e 107m. A ZT-2 é arranjada por superquadras, com comprimento entre 95 m e 130 m e largura entre 48 m e 163 m. (Oliveira, 2011 p.49-50 e Araújo, 2009 p.50).

FIGURA 17 - Traçado e parcelamento do solo- “Península” da Ponta d’Areia



FONTE: ARAÚJO, 2009, p.50.

Quanto ao gabarito das edificações existentes são compostos por construções de alto e altíssimo padrão sendo possível identificar a diferença dos dois lados da Avenida dos Holandeses. No lado direito, existe uma maior quantidade de quarteirões e a predominância de casas, com gabarito variando entre um e dois pavimentos destinadas a fins residenciais e comerciais, além de dos lotes vazios murados ou não. Segundo a legislação, na ZR-2 (lado esquerdo da avenida) as construções devem ter no máximo oito pavimentos, porém, as que estão na margem da avenida (corredor primário), podem dispor de 12 (doze) pavimentos.

No lado esquerdo da avenida, predominam edificações residenciais com 15 (quinze) pavimentos, em conformidade com a Legislação de Operações Urbanas do município de São Luis³⁷ e lotes vazios cercados ou em obras.

³⁷ Segundo a Lei n. 3.254/1992 que regula a implicação de operações urbanas, pode existir acréscimo de mais 03 (três) pavimentos no gabarito do solo criado da ZT-2, porém com a obrigação por parte da construtora de financiar infraestrutura e melhoramentos urbanos para a cidade.

3.3. Atuação do Circuito Monetário Urbano

A apreciação da atuação do Circuito Monetário Urbano no mercado imobiliário da “Península” da Ponta d’Areia considera a produção residencial, vista na ótica do percurso do capital investido pelos empresários urbanos, com o objetivo de aumentar a quantidade desse capital, diante do potencial de oportunidade possível pelo mercado imobiliário.

Neste contexto, conforme indica Ribeiro (1997), o incorporador assume a representação do agente que facilita a circulação do capital, que move mercado imobiliário, uma vez que constituiu as relações com outros agentes econômicos os quais assumirão atribuições próprias nas fases de produção e comercialização. Essas podem ser moradias, mas também terrenos com potenciais capacidades especulativas num mercado em expansão.

Assim, a função econômica dos incorporadores é possibilitar a criação da condição de disponibilidade de terrenos com capacidade de serem utilizados no mercado imobiliário.

Os incorporadores que atuam orientados pela busca do sobrelucro de inovação são importantes agentes de transformação do uso do espaço. (...) eles devem buscar sempre novos espaços para realizar sobrelucros, já que a sua atuação numa determinada zona atrairá concorrentes que procurarão também moradias da mesma categoria do preço final, o que trará como consequência o estabelecimento de uma competição frente aos proprietários fundiários, levando a um aumento de preços dos terrenos e (...) ao desaparecimento do sobrelucro de inovação (RIBEIRO, 1997, p.132).

Apesar do mercado imobiliário latente na década de 1990, e nos primeiros anos da década de 2000, na “Península” Ponta d’areia, as incorporadoras investiram capitais, apesar em momentos de instabilidade econômica internacional e nacional e local diante da falta de financiamento para empreendimentos direcionados aos consumidores de alta renda.

Para movimentarem esse mercado, as incorporadoras e construtoras assumiram inicialmente o financiamento de todo o processo, que envolviam a

aquisição do terreno³⁸, a produção das moradias e facilitação da venda aos consumidores demandantes. Com a retomada do financiamento mediante a criação de novas linhas na década de 2000, o mercado encontra condições para o seu desenvolvimento.

Nessa conjuntura, o Circuito Monetário Urbano atuante no mercado imobiliário de São Luis nas décadas de 1990 e 2000 foi sendo configurado, conforme as particularidades econômicas vigentes em cada um desses períodos.

Na década de 1990, todos os financiamentos foram suspensos, sendo que na década seguinte estes foram abertos e ampliados. Assim, é importante destacar que houve particularidade com relação à movimentação do circuito do mercado imobiliário nas localidades nobres, pois apesar das situações de escassez de recursos públicos para financiar a produção de moradia para alta renda, esta não foi abalada em nenhum momento, pois as construções foram realizadas com recursos das próprias incorporadoras e construtoras, o que não ocorreu com as construções os setores populares.

Além da autonomia de financiamento das obras, um sistema de produção e de circulação de moradia nas áreas nobres foi formado gradualmente, amparado e fortalecido por ações facilitadas pelo município e a iniciativa privada, a exemplo da FRANERE, que urbanizou a área da Ponta d'areia, por meio de subsídios tributários. (A CONSTRUTORA..., 1996, p.5). Tal ação, proporcionou a localidade estrutura física e legal para consolidação do mercado imobiliário.

Durante toda a década de 1990, as empresas da construção do mercado imobiliário maranhense foram dispostas segundo dois critérios de participação: o primeiro, envolvido com obras do Estado (infraestrutura e habitação para baixa e media renda), subsidiados com recursos públicos, ameaçados pelos cortes no financiamento federal e o segundo, como citamos, as incorporadoras produzem com recursos próprios habitações para consumidores de alta renda.

³⁸ A aquisição dos terrenos na área da "Península" da Ponta d'Areia pelas incorporadoras foram feitas mediante venda ou permuta. Contudo, atualmente pela escassez e conseqüente valorização dos terrenos, estes passaram a ser adquiridos, através da permuta de unidades habitacionais com os proprietários dos lotes.

Considerando que no primeiro critério de participação faziam parte empresas locais com pequeno aporte de capital, a diminuição do financiamento foi fatal. Quando se analisa o segundo o critério, a situação é diferente, pois são empresas de maior autonomia financeira, que não foram afetadas pela crise de financiamento que aniquilava o setor da construção civil local.

Nesse contexto, a debilidade de construção de moradia, em decorrência do pouco incentivo promovido pelo Poder Público (Municipal e Estadual) para incrementar os investimentos perdurou por toda a década de 1990. Paralelamente, desencadeou-se numa demanda crescente por moradia elevando o preço dos alugueis em São Luís. (PREFERÊNCIA..., 1993, p.2).

Em 1996 os agentes econômicos que faziam parte do Circuito Monetário urbano destinado a consumidores de alta renda conhecem, apesar da autonomia financeira, uma redução na margem de lucro, em decorrência do agravamento da falta de financiamento por parte da Caixa Econômica, suspenso desde 1992.

Esse fato obriga as incorporadoras e construtoras, segundo relata O Imparcial de 14 de abril de 1996, trabalharem duas alternativas de sustentação para os seus financiamentos. A primeira foi recorrer aos poucos e onerosos investimentos privados e a segunda foi viabilização do autofinanciamento.

Sobre esta falta de financiamento, o diretor da FRANERE Marcos Regatas explica:

(...) apesar do arrocho financeiro essas alternativas são instrumentos viáveis para que as construtoras prossigam suas atividades, lembrando que as maiores dificuldades estão sendo enfrentadas pelas empreiteiras públicas. (CLASSE..., 1996, p.10).

Assim, apesar da existência de consumidores de alta renda, dispostos em adquirir as moradias, a produção desses bens imóveis foi insuficiente na década de 1990 para atender a demanda destes consumidores.

Na década de 2000, o Circuito Monetário Urbano em São Luís conhece um novo impulso com a liberação pela Caixa Econômica Federal de linhas para financiamentos. A CAIXA disponibilizou ao incorporador um capital empréstimo para concepção, implementação e execução de seus empreendimentos em diferentes localidades da cidade, em especial as já citadas áreas nobres, Ponta d'areia, Calhau, Renascença e Olho d'água.

O jornal O Imparcial de 01 de setembro de 2000, expõe sobre o aumento de investimento da CAIXA no Maranhão, em matéria que diz que

O Superintendente de Negócio da Caixa Econômica Federal no Maranhão, Maurício Quarezemin, reuniu-se ontem com o presidente do Sindicato da Construção Civil, José Orlando para anunciar uma boa notícia: a iniciativa da Caixa em intensificar o volume de recurso no Estado com foco na produção de imóveis, visando essencialmente à redução do déficit habitacional e a geração de emprego e conseqüentemente de renda para os maranhenses. A notícia foi recebida com entusiasmo pelo presidente do Sinduscon (...) isso significa animo novo para o mercado. (...) até o final do ano a CEF deve contabilizar a marca de 148,20% de negócios envolvendo habitação a mais do que no ano passado. (CAIXA..., 2000, p.5)

Foram disponibilizadas duas formas de financiamentos para habitação, a primeira, através do FGTS do trabalhador, correspondendo a 90% das operações financiadoras e a segunda, correspondendo a 10% da carta de crédito.

Em 2004, a CAIXA lançou cinco linhas de financiamento voltadas para as classes médias e altas destinadas à reforma, ampliação e construção de imóveis residenciais e aquisição de lotes urbanizados comerciais ou residenciais. Estas linhas de créditos foram suspensas em 2001 e retomadas parcialmente em 2003 para compra de imóveis novos e usados. Os novos financiamentos foram destinados à pessoa física, inclusive as que possuem imóvel comercial ou residencial (BANCO..., 2004, p.3).

Ao retornar o financiamento a classe média e alta com recursos próprios em 2003, a CEF direcionou R\$ 118,3 milhões para o financiamento de 2.475 imóveis novos e usados e para construção de imóveis comerciais. Em 2004, a Caixa Econômica Federal acelerou os empréstimos para os setores de habitação e saneamento na ordem de R\$ 2,9 milhões para as duas áreas (BANCO..., 2004, p.3).

No mesmo período lançou o programa de financiamento do imóvel na planta usa recurso do FGTS, exigindo dos candidatos ao financiamento uma renda de R\$ 4.500,00 com pagamento de juros entre 6% e 10,16% ao ano mais TR em 240 meses. A nova linha de crédito permitiu ao construtor financiar até 100% do custo da obra, contudo para ter direito ao crédito, a construtora teria que vender 30% das unidades do empreendimento, mostrando que o mesmo era

viável. Os construtores se comprometiam pagar o financiamento com carência de dois anos e amortização de três anos, com juros de 10,16% ao ano. (CAIXA..., 2004, p.03).

Em 2004 a Caixa Econômica disponibilizou R\$ 1,3 bilhão, em 2004, para o atendimento a qualquer uma das linhas de financiamento (novos, usados, imóvel na planta e material de construção). Para o Maranhão, foram destinados R\$ 14 milhões, aplicados para atender as necessidades das diferentes faixas de renda. (CAIXA..., 2004, p.03). Esses recursos foram impulsionadores da intensificação da verticalização nas áreas nobres de São Luís.

Na “Península” da Ponta d’Areia foram intensificados investimentos imobiliários. Incorporadoras e construtoras provenientes de outros estados chegaram ao mercado imobiliário atraídos de São Luís pela facilidade de investimentos e a existência abundante de terras de baixo valor em áreas nobres. Foi o caso das grandes empresas do ramo imobiliário.

Gafisa, Cyrela, Rossi e Inpar, todas lançadas no capital financeiro, chegaram ao mercado maranhense com propostas de atuarem em parceria com as construtoras locais. Na perspectiva de se expandirem foram firmadas parcerias entre a Franere (Grafisa) e a Meta (Inpar). A Cyrela adquiriu ações da Agra.

O Circuito Monetário Urbano de São Luís assume assim, outra dinâmica com a entrada destas incorporadoras e construtoras. A presença do capital financeiro dessas empresas de grande porte no Circuito Monetário Urbano redefiniu o tecido socioespacial de São Luís em particular na “Península” da Ponta d’ Areia.

Além das instituições bancárias oficiais como CEF e Banco do Brasil, na década de 2000 os investidores e consumidores de bens residenciais de média e alta renda puderam contar com a oferta de financiamento das instituições bancárias privadas³⁹.

³⁹ Os bancos privados, a exemplo do Itaú e Bradesco passaram a possibilitar linhas de créditos para financiamentos de imóveis novos e usados.

Assim, a condição imprescindível para o bom funcionamento do Circuito Monetário é regido por uma lógica de acumulação por crédito, pautado na confiança dos empresários e consumidores no futuro. Segundo essa lógica, as relações monetárias foram consolidadas na década de 2000, possibilitando aos diversos agentes participantes a segurança dos investimentos realizados desde a produção da moradia até o pagamento da dívida da construção e venda deste produto.

Como os juros do crédito imobiliário estão no nível mais baixo das duas últimas décadas, a situação para aquisição de imóvel passou a ser favorável o comprador. Segundo a Revista Exame (2013), as famílias brasileiras gastam, em média, 36% da renda para pagar um financiamento imobiliário.

No fim de 2011, o percentual estava em 43%, o mais alto da série do banco, que começa em 2004. Não é que os imóveis tenham ficado mais baratos nesse intervalo: os preços estão subindo menos, mas a valorização segue, na média, superior à inflação. Mas a queda dos juros está fechando a conta.

Para alguns clientes, a taxa de financiamento imobiliário pode chegar a 8,5% ao ano, pouco acima da taxa básica de juros da economia, a Selic, hoje em 7,5%. (Revista Exame, 2013).

Pode-se dizer que a expansão do Circuito Monetário Urbano na “Península” da Ponta d’Areia aumentou a convenção urbana proporcionando a manifestação do deslocamento espacial dos efeitos e valorização. A confiança depositada na convenção urbana impulsionou na década de 2000 um rápido avanço do mercado imobiliário nesta localidade.

4. A CONSOLIDAÇÃO DO MERCADO DE ALTA RENDA

A particularidade do mercado de alta renda na “Península” da Ponta d’Areia representa muito mais que à transação de bens imóveis, efetivamente, expressa a articulação de objetos imobiliários que compõem valores de uso complexo que faz deste espaço privilegiado. Em conformidade com Ribeiro (1997, p.81), o que é vendido não são apenas “quatro muros”, mas também um “ticket” para o uso deste sistema de objetos e de “appartenance” à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço.

Um bairro é o conjunto das coisas construídas – parquinhos, lojas, calçadas, prédios, muros. Mas é também, e principalmente, a soma de tudo o que as pessoas sentem por morar ou querer morar ali. Nesse conjunto, entra o que há de mais importante e mais difícil de explicar em qualquer vizinhança – como as crianças brincam, onde os velhos se reúnem, as lembranças dos vizinhos que se foram, a tranquilidade (ou falta dela), o orgulho da arquitetura ou da natureza local. O que faz alguns bairros ser únicos? (REVISTA ÉPOCA, abril/ 2012).

A reprodução do espaço residencial na “Península” da Ponta d’Areia comporta-se como um mosaico de externalidades de vizinhanças, que respeita uma lógica que considera os tipos de consumidores que compõem o mercado de localização (ABRAMO, 2007). As residências multifamiliares produzidas visam atender um segmento populacional que não compra somente uma moradia, mas um estilo de morar que envolve comodidade, segurança e qualidade de vida.

Assim, passada a fase mais espetacular da valorização generalizada de imóveis, as grandes tendências da economia deixam de ser suficientes para explicar o movimento dos preços. Entram em cena fatores sutis, como a tradição do bairro, sua fama, suas expectativas e os anseios dos moradores.

O comando desse mercado está atrelado às camadas de alta renda, que quando têm seus interesses contrariados, se mobilizam junto aos órgãos públicos acionando recursos de poder para obter o atendimento dos seus anseios. Sendo assim,

A estrutura interna do espaço urbano se processa sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo das camadas de mais alta renda, de modo que tal estruturação se processa a partir de conflitos de classes em torno das vantagens e desvantagens do espaço. A dominação do espaço urbano é caracterizada mediante o processo pelo qual a classe dominante comanda a apropriação diferenciada dos frutos das vantagens e dos recursos do espaço urbano (VILLAÇA, 2001, p. 328).

Esse mercado proporcionou a articulação de forças produtivas fazendo circular e reproduzir o capital investido na urbanização dessa localidade. A renda gerada pelas incorporadoras, o nível de construtibilidade do terreno em diferentes níveis de abrangência, conforme o status que este representa um grande investimento para quem adquire. Assim, na medida em que este mercado avança, consolida o conceito simbólico de inovação como o metro quadrado mais caro de São Luís.

Para evidenciar esse aspecto, cabe analisar o mercado imobiliário nesta localidade em dois estágios, o primeiro latente (década 1990) e o segundo em expansão (década de 2000).

4.1. Na década de 1990: o mercado latente

Na década de 1990, apesar da crise econômica, se desenvolveu em São Luís um promissor mercado imobiliário para alta renda. O jornal O Imparcial em 10 de março de 1995 destaca:

Áreas como Avenida Colares Moreira, no Renascença e da avenida dos Holandeses, em toda sua extensão, tem sido um dos pontos mais luxuosos para moradia, onde proliferam os condomínios com apartamentos para todas as opções e preços elevados. Isso porque a indústria imobiliária está crescendo em pleno vapor com apartamentos vendidos em plena planta. A procura tem sido tão grande que quando um edifício residencial fica concluído, já está com todos os apartamentos vendidos.

O projeto de urbanização da Ponta d'Areia, em primórdio da década de 1970 foi dividido em duas etapas; a primeira que corresponde a "Península", apesar de ter sido urbanizada permaneceu ao longo da década com poucas edificações. Enquanto, a segunda etapa do projeto foi verticalizada no início da década de 1990 com empreendimentos imobiliários que poderiam chegar a 15 pavimentos.

Nesse período, além dos limites impostos pela legislação, a qualidade do solo do terreno da “Península” foi um desafio para o desenvolvimento do mercado imobiliário. Conforme relata o Engenheiro Estrutural Antonio Palmeira⁴⁰ que projetou várias edificações na área, o terreno exigiu fundação profunda para construção o que encareceria o valor da obra.

Segundo Palmeira, a estrutura do Edifício Olympus⁴¹, primeiro edifício construído na localidade (projetado em 1989 e lançado em 1992), o Edifício Yágua e ainda o prédio, ainda inacabado existente no local, foram feitas em estaca de trilho de trem com alto custo para as construtoras, pois os construtores desses empreendimentos não tiveram como diluir os custos investidos nas estruturas. As figuras a seguir retratam os três edifícios citados e que representa a primeira geração de edifícios construídos na “Península” da Ponta d’Areia.

FIGURA 18 - Edifício Olympus



FONTE: <http://www.123i.com.br/condominio-59cc9a3f.html>

⁴⁰ Conversa realizada em 03 de outubro de 2012

⁴¹ O Edifício Condominium Olympus, com cinco pavimentos e pilots foi construído pela Construtora PLANC, que atua desde 1987 no mercado da construção civil das principais cidades do Nordeste.

FIGURA 19- Edifício Yágua



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

FIGURA 20 - Prédio inacabado- “Península” da Ponta d’Areia



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

Cabe ressaltar que os prédios da primeira geração foram construídos antes da alteração da legislação urbanística de 1992, como já foi dito, período que os gabaritos das construções não poderiam alcançar seis pavimentos e tornava os empreendimentos inviáveis economicamente. Com aumento do

número gabaritos, na década de 2000, foi mais fácil para as construtoras diluírem os gastos estruturais e aumentar seus lucros.

Já os prédios da segunda geração, a partir de 2000, como os Edifícios Salvador Dali, Península Way e Nassier entre outros, tiveram suas estruturas pré- moldadas e maior quantidade de unidade, o que barateou o custo dos empreendimentos lançados. Essa estrutura passou a ser padrão nos demais empreendimentos da área.

Conforme o Engenheiro Palmeira, os Hotéis Praia Mar e Ponta d'areia, atualmente parte da Rede Forte de Hotéis, tiveram a estrutura de laje inteira. Entretanto o Hotel Ponta d'areia ao ser ampliado modernizou a sua estrutura e padrão de construção.

As fotos abaixo mostram os dois hotéis construídos na “Península” da Ponta d' Areia

FIGURA 21 - Praia Mar Hotel.



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

FIGURA 22 - Rede Forte Hotéis



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

Pode-se dizer que os investimentos imobiliários na área correspondente a “Península”, na década de 1990, foram poucos e se caracterizaram por serem construções uni e multi familiares, além dos hotéis. Essas edificações, é importante ressaltar, foram viabilizadas pelas construtoras que atuavam na área neste período e adquiridas por políticos e empresários.

Cabe destacar que, na década de 1990, predominavam na localidade moradias unifamiliares, edificadas com recursos próprios dos donos dos terrenos. Segundo informações do Departamento de Divisão Imobiliária da SEMTURB, as superquadras e quadras comerciais ainda permaneciam vazias na sua grande maioria. É somente na década seguinte que nesses espaços se desenvolverá o mercado imobiliário de alto padrão

4.2. O advento do “boom” do mercado

Na década de 2000, o ordenamento urbano de São Luís passou novamente por alterações que vão impactar na produção espacial da cidade, em particular na “Península” da Ponta d’Areia. A figura a seguir, mostra a área em 2000.

FIGURA 23 – “Península” da Ponta da Areia, 2000.



FONTE: (TERRAS..., 2000, p.2).

Como se pode observar, no início dos anos 2000, a “Península” da Ponta d’areia permanece vazia e com pouca verticalização. Efetivamente a dinamização do mercado imobiliário na área da “Península” d’Areia somente ocorreu a partir da mudança na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que, como já foi relatado, extinguiu a Zona Turística I, que correspondia a áreas que vai da praia da Ponta d’Areia a de São Marcos (espaço destinado à construção de hotéis e apart-hotel) e criou a Zona Turística II. Essa Zona surge com o objetivo de incorporar o memorial descritivo relativo à extensão da Ponta d’Areia.

Após as alterações, a área foi destinada a edificações de residenciais uni e multirresidenciais com a possibilidade de verticalização de edifícios com doze até quinze andares. (ESPECULAÇÃO..., 2000, p.2). Com a mudança da legislação, as superquadras e quadras comerciais localizadas na “Península” da Ponta d’ Areia, antes destinadas a empreendimentos comerciais (hotéis, bares e restaurantes) passam a ser utilizadas para construção de edificações residenciais multi residenciais.

No período entre 2002 a 2009, incorporadoras e construtoras de outros estados da federação passaram a atuar ostensivamente no mercado imobiliário de São Luís. Muitas delas na construção de empreendimentos de alto padrão. As empresas da construção civil como a construtora alagoana Delman

Construções; Planta Engenharia, Franere Construtora Planc e Abyara iniciaram e intensificaram a construção dos seus empreendimentos na “Península” nesse período.

FIGURA 24 - “Península” da Ponta d’areia em 2002.



FONTE: Aeroconsult (2002).

A Delman chegou ao mercado imobiliário maranhense após pesquisa em várias capitais nordestinas que apontou o mercado ludovicense como promissor, pois o consumidor local adquire imóveis em fase de construção.

O Imparcial, em reportagem intitulada “Compras na Planta”, menciona que a análise do perfil dos consumidores ludovicense foi determinante para a instalação da construtora no mercado de São Luís. Com tradição de construir e entregar o imóvel em curto prazo, a Delman lançou, em 2002 o empreendimento Edifício Ocean Ville, entregue em 2004. O lançamento deste empreendimento celebrou um novo ciclo do mercado imobiliário, momento em que a “Península” ganha forma no bairro da Ponta d’Areia.

Construído em uma área de 990m², o Edifício Ocean Ville possui característica inovadora, se comparado com os edifícios de primeira geração construídos na área da “Península”. Este edifício dispõe de onze pavimentos com dois apartamentos por andar, área privativa de 134,64 metros quadrados com duas e três vagas na garagem.

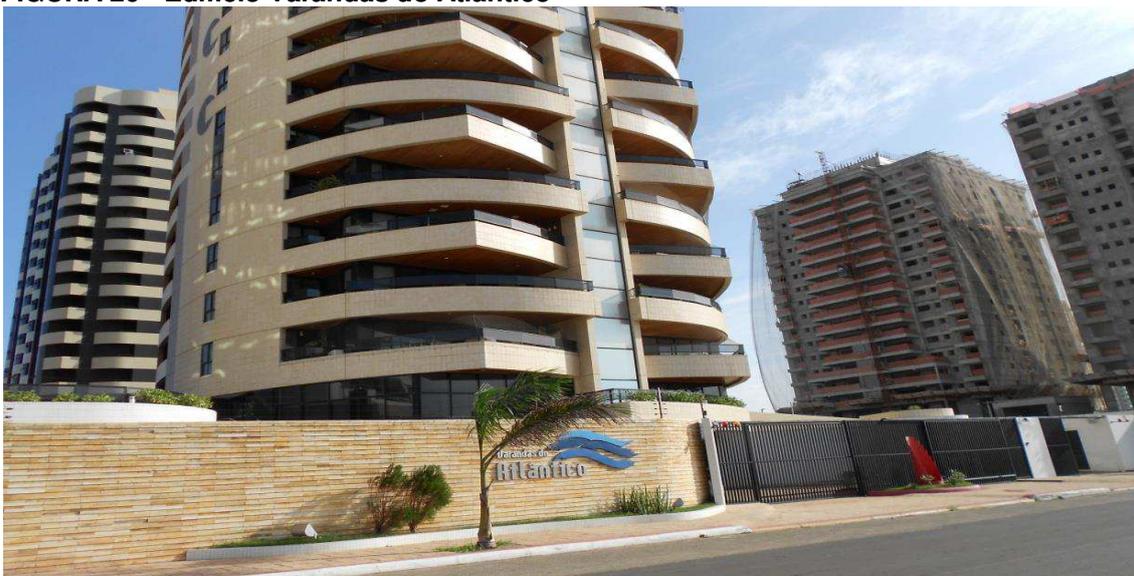
FIGURA 25 - Edifício Ocean Ville



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

Além da maior quantidade de pavimentos, esse padrão se diferenciou dos edifícios existentes na localidade por oferecer aos compradores a possibilidade de usufruir de áreas de lazer na cobertura (com salão de festas, sauna, snack bar e mirante), hall, piscina ambiente, batedouros de carros na garagem, sensor de presença no Hall e circuito interno de TV. (PLANTA..., 2002). Com o mesmo padrão do primeiro empreendimento, em 2006, a Delman entregou o empreendimento Varandas do Atlântico, cuja exclusividade pela venda dos apartamentos foi da Imobiliária Francisco Rocha.

FIGURA 26 - Edifício Varandas do Atlântico



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

Em abril de 2009, a Delman entrega mais um empreendimento na “Península”, Edifício Ponta d’areia, de quinze pavimentos, sendo quatro apartamentos por andar com área privativa de 139,55 m² e quatro vagas na garagem e em agosto de 2010, a construtora apresentou o Condomínio Residencial Terrazo Itália, prédio com quinze pavimentos com trinta apartamentos com visão permanente para o mar. Os últimos empreendimentos foram comercializados pela própria empresa.

Tennyson Nabuco, gerente setor comercial da Delman Construções, informou que os lotes adquiridos na “Península” para construção dos empreendimentos foram realizados através de permuta ressaltando que,

Os lotes foram captados pela própria empresa, por corretores autônomos e pelos próprios proprietários dos lotes que procuraram a Delman oferecendo os lotes. As permutas foram realizadas mediante contrato, que inicialmente transfere o terreno para regularização na prefeitura, depois segundo o contrato eram destinados apartamentos, com variação do valor do empreendimento. Quando a captação era realizada por corretor autônomo eram destinados 3% a 4% de comissão (Informação verbal)⁴².

Sobre o perfil dos clientes e forma de aquisição desses, Tennyson Nabuco faz a seguinte afirmação:

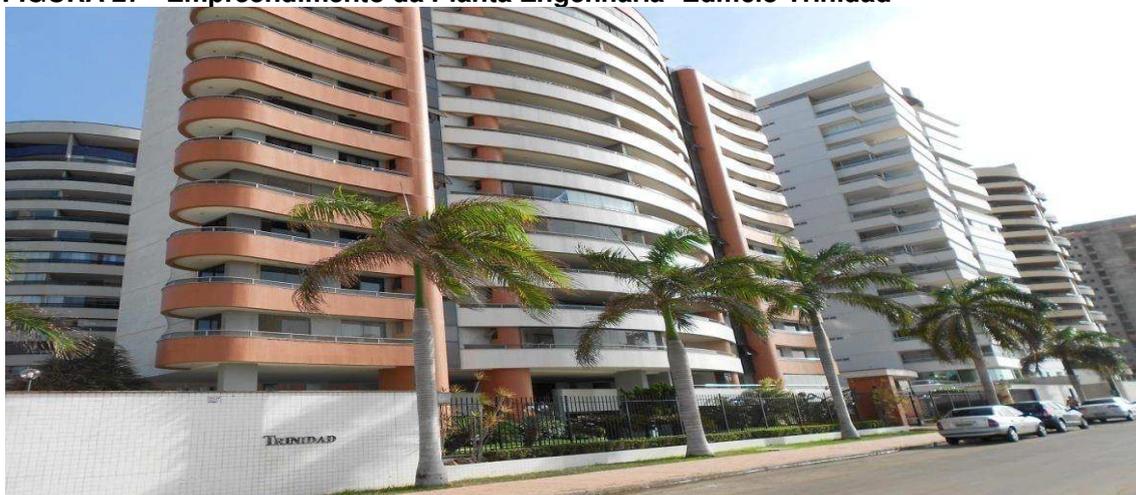
⁴² Entrevista concedida por NABUCO, Tennyson a Andrea Ribeiro, em São Luís, 25 de setembro de 2012.

(...) empresários, profissionais liberais compram para morar. Nos empreendimentos menores poucas unidades foram compradas para investir. Os empreendimentos da Delman são comercializados diretamente pela incorporadora, com exceção para Ocean Ville e Varandas do Atlântico que foram vendas exclusivas da Francisco Rocha. Após a averbação, os empreendimentos são financiados pela CEF, (...) o cliente pode optar, se assim desejar, por outros bancos (Informação Verbal) ⁴³.

No mesmo período, a Planta Engenharia⁴⁴, que atua no mercado ludovicense a vinte e dois anos, sendo dez na “Península”, entregou dois empreendimentos. Segundo informações disponibilizadas pela assistente financeiro da Planta por Maria das Graças Pacheco, o primeiro empreendimento foi o Edifício Trindad, construído em uma área de 8.955 m², entregue em 2002, com 239 m² de área privativa e quatro vagas na garagem.

O segundo foi o San Juan, construído numa área privativa de 7.086,92 m², com área privativa de 191 m² e três vagas na garagem. Com visão permanente para o mar, esses empreendimentos possuem doze pavimentos e mezanino e área de lazer completa. As unidades foram comercializadas pela própria construtora.

FIGURA 27 - Empreendimento da Planta Engenharia- Edifício Trindad



FONTE: Andrea Ribeiro (2013).

A escolha da “Península” da Ponta d’Areia para construção dos empreendimentos imobiliários, de acordo com a assistente financeira da Planta,

⁴³ Idem.

⁴⁴ A Planta Engenharia possui lote localizado na quadra C, lote 3, na “Península” da Ponta d’Areia, A área pertenceu a Empreendimentos Maranhenses S/A. (EME). Adquirida e registrada em cartório em 1990 pela Construtora Star LTDA.

foi motivada pela boa localização e proximidade do Centro Histórico, supermercado, shoppings, repartições públicas e a paisagem da Baía de São Marcos.

Quantos os recursos financeiros para a construção dos empreendimentos, a forma de aquisição dos terrenos e a realização das vendas dos apartamentos, Maria das Graças Pacheco relata que “os empreendimentos foram construídos com recursos próprios e comercializados pela própria construtora. Os terrenos foram adquiridos via permuta, mediante oferecimento dos próprios proprietários, não necessitando de intermediação de corretora local” (Informação Verbal)⁴⁵.

Sobre o perfil dos consumidores, ela destacou que os empreendimentos são adquiridos por “profissionais liberais, principalmente médicos e advogados; desembargador; empresários, bancários e políticos. (...) com salários acima de R\$ 10.000,00 (dez mil) que comprem imóveis para morar”.

A FRANERE em parceria com a Gafisa e a Imobiliária Alzira, lançou, em 2007, os empreendimentos Carlos Gaspar⁴⁶, José Gonçalves⁴⁷, José Tacito de Almeida Gonçalves⁴⁸ e o Edifício Two Towers⁴⁹.

⁴⁵ Entrevista concedida por PACHECO, Maria das Graças, a Andrea Ribeiro. São Luís, 11 de novembro de 2012.

⁴⁶ 8.685,06 m² de área construída, área privativa de 372,56m². 04 suítes, um apto. por andar, quatro vagas na garagem, área de lazer: quadra esportiva, quadra de Squash, piscina adulto com 20m, piscina infantil com cascata, salão de festas, sauna, churrasqueira, deck, sala de cinema equipada, sala de ginástica equipada.

⁴⁷ 9.202,58 m² de área construída, área privativa de 208,56m², dois apartamentos por andar, três vagas de garagem, vista para o mar, quatro suítes. área de lazer: piscina em raia com cascata, bar molhado, deck, sauna, churrasqueira, fitness center equipado, quadra poliesportiva, playground, salão de festas.

⁴⁸ 4.916,58 m² de área construída área total: 452,62 m², um por andar, três vagas na garagem, Área Privativa: 229,31 m², frente para o mar, quatro suítes. área de lazer:piscina piscina em raia com cascata, bar molhado, deck, sauna, churrasqueira, fitness center equipado , quadra poliesportiva, playground, salão de festas.

⁴⁹ 10.558,15m² de área construída, área privativa: 843,92m², um por andar; frente para o mar; 05 suítes,02 dependências de serviço;01 apartamento por andar;07 vagas na garagem. área de lazer: Quadra esportiva, quadra de squash, piscina adulto com 20m, piscina Infantil com cascata, salão de festas, sauna, churrasqueira, deck, sala de cinema equipada, sala de ginástica equipada.

Ao ser perguntado do interesse da FRANERE em lançar empreendimentos de alto padrão na “Península”, o Coordenador de obras Ricardo Anselmo informa que a pretensão da empresa é fornecer ao mercado empreendimentos inovadores, destinado ao atendimento das novas classes sociais emergentes (investidores e profissionais liberais).

O Coordenador de Obras Ricardo Anselmo ressalta que a FRANERE adquiriu os lotes na "Península" para realizar seus empreendimentos mediante aquisição diretamente com os proprietários dos lotes.

Sobre o perfil do público potencial que consome os empreendimentos imobiliários na “Península” para morar ou investir, o Coordenador explica que “esta estimativa é muito relativa, pois temos tanto público investidor como os consumidores que adquirem imóveis para consumo. A faixa de renda familiar tanto para os que adquirem imóveis para investir (aluguel ou venda futura) como para morar, gira em entorno de 35.000,00, com faixa etária entre os 30 a 45 anos de idade” (Informação verbal⁵⁰).

Com relação às parcerias com as imobiliárias locais, o Coordenador explica que

Atualmente temos parceria com a Imobiliária Ronierd Barros, sendo estas parcerias firmadas em função da desenvoltura e proposta de marketing apresentado por estas ao setor comercial da empresa, que julga e define qual a mais arrojada para o tipo de empreendimento (Informação Verbal⁵¹).

A partir de 2007, com a chegada das grandes empresas do setor imobiliário, desencadeou-se a concorrência entre as incorporadoras com a consequente elevação dos preços das terras negociadas.

⁵⁰ Entrevista concedida por ANSELMO, Ricardo. Concedida a Andrea Ribeiro, em São Luís, 08 de novembro de 2012.

⁵¹ Idem.

FIGURA 28 - “Península” da Ponta d’areia em 2007.



FONTE: GOOGLE earth 2007.

A Cyrela passou a ser identificada pelo nível de sofisticação e características inovadoras de estrutura e serviços que marcou a chamada terceira geração de edifícios na “Península”.

Segundo o senhor Aguinaldo Aparecido de Oliveira, do setor comercial da empresa, recém-chegada no mercado imobiliário de São Luís, a Cyrela intensificou suas atividades adquirindo lotes por permuta em parceria com imobiliárias locais através de cadastro. Afirma que atualmente estão cadastradas mais de 100 (cem) imobiliárias parceiras, cabendo citar Ronierd Barros, Century, Pereira Feitosa entre outras.

Ao ser indagado sobre o perfil do público que consome esses empreendimentos, disse ser uma clientela formada por profissionais liberais, empresários, desembargadores, famílias cuja renda pode variar entre R\$ 40.000,00 a R\$ 90.000,00, 80% compram para morar e 20% para investir.

Seguindo o mesmo critério, a Abyara lança em 2008 o Edifício L’Espace. Erguido em uma área de 3.510 m², edifício de 15 andares com treze apartamentos de 587 m² e quatro vagas na garagem, além de uma cobertura duplex de 1.173 m² privativos. (ABYARA..., 2008, p.13).

O Imparcial, noticia o lançamento do o Edifício L’Espace, evidenciando um novo estilo de morar.

Abyara está lançando em São Luís o L'Espaço, o condomínio mais sofisticado da cidade, localizado na Avenida São Marcos, no bairro da Ponta d'areia, ou seja numa área de fácil acesso à orla e ao centro histórico. Os apartamentos terão quatro suítes e varanda gourmet com maravilhosa vista para o mar. A venda das unidades está a cargo de duas imobiliárias: a Francisco Rocha e Alzira Imóveis. (ABYARA..., 2008, p.13.)

Em 2009, a Empresa Mota Machado também passa a investir na “Península da Ponta d’Areia”. Segundo o estagiário da empresa Daniel Lavra Vieira, os terrenos foram adquiridos por permuta oferecidos diretamente pelos proprietários ou captado pelas imobiliárias via corretores autônomos. Alguns lotes foram captados por corretores autônomos de imobiliárias, cabendo citar OPPORT, Tamara, Cantanhede, Francisco Rocha.

Como outras atividades econômicas, o mercado imobiliário funciona em ciclos. Quando a demanda fica muito maior do que a oferta em determinado lugar ou as pessoas parecem dispostas em comprar certo tipo de imóvel para morar ou investir várias incorporadoras correram para aproveitar o auge do mercado para obter maiores vantagens econômicas.

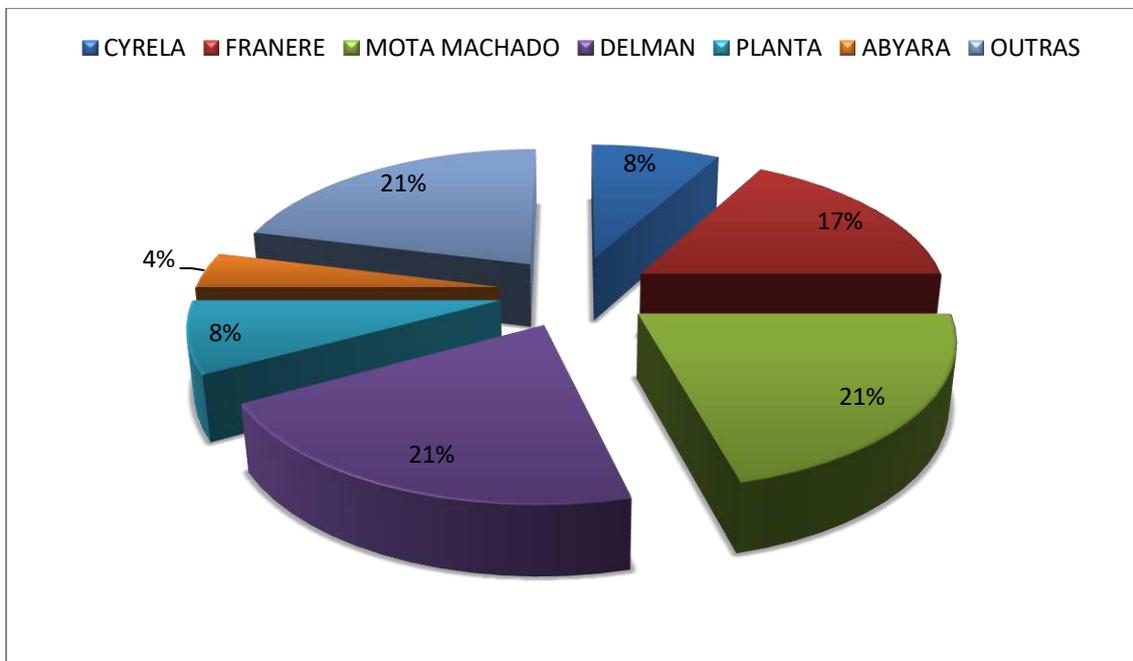
Como um prédio pode levar até cinco anos para ficar pronto, desde o momento em que seu projeto é lançado até a entrega das chaves, segundo a Revista Exame (2013) é comum que as empresas construam mais do que a população consegue comprar e sobram imóveis. Desse modo, a euforia transforma em dificuldade e pode demorar alguns anos até que esse estoque seja vendido.

Assim, apesar dos gargalos anteriormente citadas, pode se constatar que o contexto do mercado imobiliário na “Península” da Ponta d’Areia é altamente próspero, fato comprovado pela atuação e sucesso garantido dos lançamentos realizados pelas principais incorporadoras e construtoras.

Dos 100% de empreendimentos lançados na “Península” no período de 2002 com previsão de entrega para 2014, a Mota Machado e a Delman são responsáveis por 21% dos empreendimentos entregues ou a entregar cada nesta área. A Cyrela e a Planta Engenharia são responsáveis por 8% cada e os

25% dos empreendimentos entregues foram realizadas por empresas cabendo citar a Abyara, Planc Engenharia, Alga Engenharia e outras⁵².

GRÁFICO 5 – Percentagem de Empreendimentos por Incorporadoras na “Península” da Ponta d’Areia.



FONTE: Elaborado por Andrea Ribeiro (2012)

Desde 2002, quando começou a atuação efetiva dessas incorporadoras e construtoras nesta localidade, foi lançado em média um empreendimento a cada ano. Entre 2002 a 2010, a Delman⁵³ e Franere⁵⁴ entregaram respectivamente quatro empreendimentos. A Planta engenharia lançou e entregou dois empreendimentos e a Abyara e a Planc⁵⁵ um empreendimento cada. No mesmo período, as construtoras Planc, Mota Machado e Algas Engenharia entregaram empreendimentos no Calhau, Renascença, Olho d’Água e Ponta d Farol.

⁵² As Incorporadoras e construtoras responsáveis pelos empreendimentos Condomínio Yaguá, Maison Cote d’Azur, Ocean Tower, Riviera Del Mare e Sapphire não foram identificados durante a pesquisa.

⁵³ Entre 2002 e 2010 a Delman entregou Ed. Terrazo Atlântico (2010), Ed. Ponta d’ Areia (2009), Ed. Varanda do Atlântico (2006), Ed. Ocean Ville (2004) e em 2011 apresentou o Ed. Oceanic.

⁵⁴ A Franere entregou entre 2002 e 2010 os empreendimentos Ed. Carlos Gaspar, Ed. José Gonçalves, Ed. José Tacito de Almeida Andrade e Ed. Two Towers.

⁵⁵ A Planc Engenharia, o empreendimento Salvador Dali (2002).

TABELA 5: Empreendimentos de alta renda em 2002 a 2010 -outras localidades

Empreendimento	Bairro	Empresa
1-Eugene Delacroix	Calhau	Planc
2-Portinari		
3-Boticelle		
4-Renoir		
5-Cezanne Luxo	Olho D'água	
6-Cezanne Master		
7-Monet		
8-El Greco	Renascença	
9-Matisse		
10-Modrian	Ponta do Farol	
11-Andaluzia	Renascença	Mota Machado
12-Bervelly Hills		
13-Classic Home		
14-Personal Home		
15-Space Home		
16-Amasterdan	Calhau	
17-Paris		
18-Ponta Negra	Renascença	Algas Engenharia
19-Porto Alegre		
20-Praia Grande		

Fonte: Imobiliário Francisco Rocha (2012), elaborado por Andrea Ribeiro.

Após 2010, a Mota Machado⁵⁶ lançou dois empreendimentos com previsão para serem entregues em 2014. Em agosto 2012 a Algas Engenharia entregou o Edifício Nazeu Quadros. Quanto o perfil dos compradores do empreendimento Nazeu Quadros, o Engenheiro Leopoldo Moraes Rego afirmou que é formado por profissionais liberais, empresários na sua maioria na faixa etária de 50 a 60 anos⁵⁷.

No período 2013 a 2014 estão previstas a entrega de quatro condomínios pelas empresas Mota Machado e Cyrela⁵⁸. A Delman, Mota Machado e a Cyrela possuem lançamentos recentes (2010 a 2012) com previsão para entrega até 2015 em áreas que abrangem Ponta do Farol, Calhau, Alto Calhau, Parque Shalon, Jaracati e Renascença.

⁵⁶ A Mota Machado tem previsão de entrega dos empreendimentos late Condomínio Classic (2012), Aquamarine e Jardins de Bordeaux (2014). O late Condomínio e Jardins Bordeaux possuem área privativa de 268,54 m² e 222,89 m², respectivamente. O Aquamarine diferente do padrão médio da área privativa dos apartamentos construídos na "Península" possui 80 m².

⁵⁷ Como as demais incorporadoras que lançaram seus empreendimentos na "Península" da Ponta d'Areia, a Algas Engenharia realizou parceria para venda dos apartamentos com a Raniere Barros, Francisco Rocha e Pereira Feitosa.

⁵⁸ A Cyrela prever entregar em 2013/2014 os empreendimentos Iliê Sant Louis e Península WAY.

TABELA 6: Empreendimentos de alta renda previstos para 2013 a 2015 (outras localidades)

Empreendimento	Empresa	Bairro	Lançamento	Entrega
1-Jardim de Lombardia	Cyrela	Alto do Calhau	2012	2014
2- Jardins de Vêneto			2011	2014
3-Jardim de Andaluzia			2011	2013
4- Plenos Residenciais		Jaracati	2012	2014
5-Unique Home	Mota	Ponta do Farol	2012	2015
6-Ilhas Gregas	Machado	Parque Shalon	2011	2013
7-Pericumã		Renascença	2012	2015
8-Naturaum		Calhau	2012	2015
9-Alto do Renascença		Renascença	2012	2015
10-Porto Real	Delman	Algas	2011	2013

Fonte: Imobiliário Francisco Rocha (2012), elaborado por Andrea Ribeiro.

A produção de edificações na “Península” é irrisória se comparada à produção das mesmas empresas em outras localidades. Isso ocorre em decorrência da reduzida disponibilidade de lote (que é um fator desmotivador, pois não possibilita a oferta de novos empreendimentos); tal situação encarecem o valor do metro quadrado, condição positiva para o mercado e que diferencia esta localidade quanto à excepcionalidade em investir com segurança e alta rentabilidade de retorno.

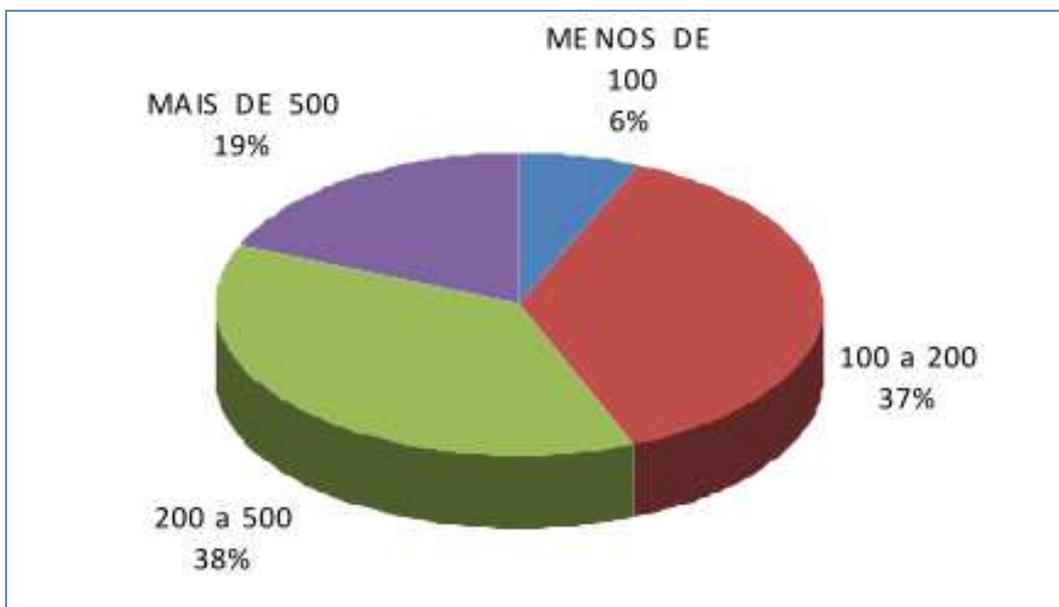
Segundo o perfil dos imóveis construídos, os mesmos possuem o valor médio do metro quadrado variando de R\$ 5.467,68 a R\$ 7.251,71 o metro quadrado⁵⁹, com tamanhos entre menos de 100m² e mais de 300m², especialmente projetados para a classe alta e média alta. Em outras áreas da faixa litorânea e adjacências, empreendimentos do mesmo padrão possuem o metro quadrado variando entre R\$ 3.800,00 e R\$ 6.341,64, segundo dados da Imobiliária Francisco Rocha.

Assim, a cotação do metro quadrado é influenciada pelo acabamento e espaço disponível, associada à localização, planta do imóvel, se tem vista para o mar, quantidade de unidades por andar, área de lazer, quantidade de vagas na garagem, benfeitorias e vizinhança. (VALENDO..., 2011, p.8).

⁵⁹ Em 2006 a cotação do metro quadrado na “Península” da Ponta d’areia era R\$ 2.000,00 (VALENDO..., 2011, p.8).

O gráfico abaixo revela em termo percentual o número de empreendimentos por metro quadrado na “Península” da Ponta d’Areia.

GRÁFICO 6: Empreendimento na “Península” da Ponta d’Areia por m².



FONTE: Imobiliárias: Francisco Rocha, OPPORT e Tâmara, elaborado por Andrea Ribeiro.

As Imobiliárias Francisco Rocha, Tâmara e OPPORT confirmaram o perfil dos consumidores dos empreendimentos da “Península” da Ponta d’areia. Todas são unânimes em afirmar que consumidores desses empreendimentos possuem renda que de R\$ 20.000,00 a R\$ 80.000,00; a faixa etária varia entre 35 anos a 65 anos. As famílias são formadas em média por casais com dois a três filhos que se deslocaram de imóveis localizados no Calhau, Renascença e Olho d’Água.

O Gerente Ruy Guterres, da Francisco Rocha, informou, ainda, que os imóveis comprados na maioria são financiados pelos bancos. Os consumidores adquirem estes imóveis em grande parte para morar. Os imóveis destinados a investimentos são comprados na planta e próximo da entrega, revendidos com retorno em torno 25% em média.

Sérgio Madeira, gerente de venda e locação da Imobiliária OPPORT, destaca que os apartamentos menores, de até cem metros quadrado, em geral, adquiridos para investimentos (revenda ou aluguel) ou que é primeiro imóvel de consumidores na faixa etária em 35 anos a 40 anos, solteiro ou casais recém-

casados sem filhos. Sobre os apartamentos maiores, ele afirma que são adquiridos por consumidores na faixa de 50 a 60 anos apenas para residir.

A tabela abaixo demonstra por incorporadora, em 2010 a 2012, a quantidade de unidades residenciais de luxo e alto padrão não comercializado no município de São Luís.

TABELA 7 – Unidades em estoque com VGV⁶⁰ nas áreas nobres de São Luís

ITEM	INCORPORADORA	EMPREENHIMENTO	UNIDADES	VGV	
1	CYRELA	FAROL DA ILHA	60	R\$	53.150.602,20
2	CYRELA	ILÉ SAINT LOUIS	91	R\$	93.676.470,16
3	CYRELA	PENÍNSULA WAY	37	R\$	31.403.556,12
4	CYRELA	JARDIM DE LOMBARDIA	13	R\$	4.521.270,00
5	CYRELA	JARDIM DE ANDALUZIA	53	R\$	29.465.880,00
6	CYRELA	PÁTIO JARDINS	112	R\$	27.527.248,00
7	CYRELA	JARDIM DE VÊNETO	18	R\$	11.029.896,00
8	DIMENSÃO	DELFIORI	38	R\$	10.076.369,94
9	DIMENSÃO	ATHENAS PARK	5	R\$	779.295,25
10	DIMENSÃO	ECO PARK	22	R\$	2.710.950,88
11	DIMENSÃO	GREEN BLUE	22	R\$	5.015.054,00
12	DIMENSÃO	CONDOMÍNIO RIVIERA	99	R\$	10.276.260,39
13	DIMENSÃO	CAMPO BELO	22	R\$	2.078.738,86
14	DUARTE CONSTR.	VILA LAGOA	64	R\$	30.877.603,84
15	PDG INCORP.	JANELAS PRAIA DO CALHAU	32	R\$	10.682.560,00
16	PDG INCORP.	VITE ANGELIM	141	R\$	29.267.370,00
17	MOTA MACHADO	MURANO	4	R\$	16.463.285,00
18	MOTA MACHADO	ILHAS GREGAS	50	R\$	18.078.953,50
19	MOTA MACHADO	JARDINS DE BORDEAUX	5	R\$	6.300.376,00
20	MOTA MACHADO	IATE	3	R\$	3.041.478,00
21	MOTA MACHADO	EDIFÍCIO PERICUMÃ	7	R\$	2.853.032,00
22	MOTA MACHADO	ALTO DO RENASCENÇA	28	R\$	10.830.596,00
23	ALGAS ENG.	NAZEU QUADRUS	6	R\$	4.600.000,00
24	SÁ CAVALCANTE	LAGOA CORPORATE	64	R\$	15.795.200,00
25	SÁ CAVALCANTE	SÃO LUIS OFFICES	56	R\$	8.472.800,00
26	SÁ CAVALCANTE	RESERVA RENASCENÇA	42	R\$	15.212.400,00
		TOTAL	1094	R\$	454.187.246,14

ITEM	INCORPORADORA	UNID	VGV	
1	CYRELA	384	R\$	250.774.922,48
2	SÁ CAVALCANTE	162	R\$	39.480.400,00
3	PDG INCORP.	173	R\$	39.949.930,00
4	MOTA MACHADO	97	R\$	57.567.720,50
5	DUARTE CONSTR.	64	R\$	30.877.603,84
6	ALGAS ENG.	6	R\$	4.600.000,00
7	DIMENSÃO	208	R\$	30.936.669,32
	TOTAIS	1094	R\$	454.187.246,14

FONTE: Francisco Rocha Consultoria Imobiliária (2012).

A pesquisa de mercado dos empreendimentos imobiliários residencial em São Luís, realizado pela Imobiliária Francisco Rocha em setembro de 2012, revela que a partir de 2010 as construtoras e incorporadoras Cyrela, Mota Machado e Algas lançaram juntas 228 unidades residenciais na “Península” do

⁶⁰ O Valor Geral de Venda (VGV) indica a viabilidade do empreendimento comercialmente. Possibilita a definição do orçamento da obra, das verbas administrativas da incorporadora, além do desempenho da empresa no mercado.

Ponta d'Areia. Destas unidades lançadas restam 92 unidades residenciais (40%) a serem vendidas.

Tabela 8: Quantidade de Empreendimentos disponíveis na “Península” da Ponta d'Areia

Empreendimento	Empresa	Total de unid.	Disponibilidade	%
1-Nazeu Quadros	Algas	24	06	2,5%
2- Ilie Saint Louis	Cyrela	100	97	9,7%
3-Península Way		60	23	38%
5-Murano	Mota	14	04	28%
6-Jardins Bordeaux	Machado	30	05	17%
TOTAL		228	92	

FONTES: Imobiliário Francisco Rocha (2012), elaborado por Andrea Ribeiro.

Portanto, independente do perfil dos consumidores, os empreendimentos lançados atualmente na “Península” d'Areia são bem sucedidos comercialmente, fato comprovado pelos reduzidos estoques das unidades lançadas.

É evidente que os interesses do mercado imobiliário para alta renda vão para muito além da oferta de moradia. Fica claro que o viés econômico, dita as normas de ocupação, a oferta de produtos e, sobretudo, cria espaços coerentes com cada tipo de imóvel e demanda a ser atendida.

A ação intensiva dos promotores imobiliários na área da “Península” da Ponta d' Areia denota a sua importância por décadas para a dinâmica da cidade. Um espaço que permaneceu oculto, porém pelas vantagens econômica geradas pelos progressivos investimentos urbanos e infraestruturais reflete a conformação desse um espaço para o mercado de alta renda.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A conformação espacial da cidade de São Luís por meio do mercado imobiliário na década de 1990 estabeleceu um novo critério para a localização e concentração da camada de alta renda. Fortalecida pela intervenção do Estado em infraestrutura e as várias alterações na legislação urbanística, as construções residenciais verticalizadas adensaram na faixa litorânea e adjacências.

Várias foram às consequências espaciais e socioeconômicas, porém cabe evidenciar a fragmentação das cidades em várias partes divorciadas uma da outra, em que variedade de centros é corporificada para atender as diferentes formas e necessidades da reprodução do capital imobiliário. Nesse processo áreas privilegiadas de São Luis como o Renascença, o Calhau, Ponta d' Areia foram reestruturadas e urbanizadas propiciando o desenvolvimento de um mercado imobiliário potencialmente promissor.

É importante considerar que a urbanização e a construção de um novo contexto de uso e ocupação do solo com uma crescente verticalização do espaço, a partir da década de 1990, não foi um fenômeno isolado da Ponta d'Areia, mas aconteceu em toda a extensão dos corredores primários Avenida dos Holandeses e Colares Moreira e geraram áreas adensadas como o Renascença. Porém, a paisagem natural, infraestrutura em consolidação, proximidade do centro histórico, de pontos de lazer, de centros comerciais, escolas, universidades e hospitais facilitaram a consolidação do mercado de alta renda na Ponta d'Areia.

Na década de 2000, as mudanças na legislação urbana de São Luís alteraram o zoneamento em toda a extensão da Avenida dos Holandeses favorecendo o aceleração do processo de verticalização iniciado na década de 1990 na Ponta d'Areia. Assim, toda essa área, em especial a localidade conhecida como "Península" da Ponta d'Areia assumiu, no decorrer de toda essa década, o status do que há de moderno e promissor no mercado imobiliário da cidade. Diante dos investimentos em urbanização e infraestrutura promovidos pelo Estado e intensificação da verticalização residencial por empreendimentos

de alta renda, a localidade passou a simbolizar o melhor lugar para morar com qualidade de vida.

Apesar do desenvolvimento promissor do mercado imobiliário nesta faixa do litoral ludovicense, fatores limitantes como a não existência de um estoque de terra e a infraestrutura incompleta, principalmente no que diz respeito ao saneamento básico do local, passaram a serem desafios para a construção de empreendimentos futuro.

A redução do estoque de terras é um desafio, mas diante de um contexto de expansão do mercado imobiliário em São Luis passou a ser uma oportunidade, uma vez que, apesar da impossibilidade de criar novas terras, atribuiu-se novos valores das terras que restaram. Assim, as áreas, voltadas para o Igarapé da Jansen, que não foram ocupadas por condomínios por não terem os atrativos comerciais no início do processo da verticalização, adquiriram valores de mercado elevados e atualmente pelo adensamento são muito disputados pelas incorporadoras atuantes na localidade.

O adensamento da “Península” da Ponta da Areia possibilitou que os empreendedores imobiliários (Incorporadoras, Construtoras e Imobiliárias) em parceria com o poder público municipal e estadual requalificassem das áreas restantes a partir da reurbanização de pontos estratégicos do local, a exemplo do Espigão Costeiro.

No que diz respeito ao saneamento, em 2012, a localidade vivenciou um colapso pela falta de investimentos no setor, que impactou fortemente nos futuros projetos imobiliário. Porém, a forte influência dos agentes imobiliários atuantes nesta área, através da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), facilitou através de projeto de saneamento prioritariamente voltado para a Ponta d’Areia, em particular a área da “Península”, o início da solução do problema pelo o poder público (CAEMA e Secretaria Estadual de Saúde).

Fica, portanto evidenciado que o setor imobiliário ao se habilitar em construir empreendimento com perspectivas de grandes retornos econômicos e financeiros, apesar nas localidades escolhidas, os vários pós e contras

envolvidos na sua escolha. A partir do exposto, conclui-se que a dinâmica do mercado imobiliário nas áreas nobres da faixa litorânea de São Luis, em particular na “Península” da Ponta d’Areia foi motivada por uma junção de fatores de origem diversa que conformou o espaço como único e diferenciado para quem investe como empreendedor e consumidor dos bens imobiliários.

As ações facilitadoras no âmbito legal e de infraestrutura do poder público diante dos interesses do capital imobiliário permitiu e potencializou uma crescente permissividade na construção de edificações. A generalização do gabarito para toda a extensão da faixa litorânea de São Luis em 2000 intensificou a atuação dos agentes imobiliários na “Península” da Ponta d’Areia, adensando a área elevando o valor do metro quadrado.

As evidências comprovam que o poder público municipal é influenciado pelo setor imobiliário, fato que abrange não somente as mudanças na legislação, mas envolve políticas públicas que potencializam as possibilidades de lucro das construtoras e incorporadoras, através investimentos em melhoria de infraestrutura urbana nas localidades eleitas para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

A CEF vai vender 3.505 imóveis para classe média adotando novo sistema. **O Imparcial**, São Luís, 26 de ago. de 1994. Economia, C-3.

A CONSTRUTORA Franere vai administrar e urbanizar a praia da Ponta d'Areia **O Imparcial**, São Luís, 12 de jul. de 1996. Cidade, p. 5.

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana**: uma perspectiva heterodoxa para economia urbana- Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007. 368p.

ABYARA faz lançamento do Condomínio L'Espaço. **O Imparcial**, São Luís, 04 de nov. de 2008. Negócios, p.13.

AEROCONSULT. **"Península" da Ponta d'areia em 2002**. (2002) 1 Fotografia.

A UNIÃO faz a ponte do Maranhão no seu grande futuro. **O Imparcial**, São Luís, 23 fev. de 1970, A cidade e outras, p.4.

AVENIDA DOS Holandeses uma nova via de São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 19 de mai. de 1974. A cidade e outros p.5.

ALÉM DA COMAB, vão ser extintas pela prefeitura a SURCAP e SEMUR. **O Imparcial**, São Luís, 23 de jul. de 1993. Cidade, p.6.

Almeida, Lúcio Flávio Rodrigues de. Contra a corrupção política, só uma política. Fundação Lauro Campos. Disponível em: <http://laurocampos.org.br/2010/09/contra-a-corrupcao-politica-so-uma-outra-politica>. Acesso em: 15 de março de 2012.

AS DUAS faces da lagoa **O Imparcial**, São Luís, 23 de jan. de 2000. Cidade, p.5.

A CIDADE se verticaliza **O Imparcial**, São Luís, 03 de nov. de 2002. Especial, p.1.

ÁREAS livres são ocupadas no Vinhais. **O Imparcial**, São Luís, 01 de set. de 2001. Grande São Luís, p.7.

A PARTE pobre da Lagoa da Jansen. **O Imparcial**, São Luís, 06 de mai. de 2004. São Francisco, p.2.

ARAÚJO, Laureen Kyrlyenne. **Dinâmica urbana**: o caso da Península da Ponta d'Areia. São Luis- Ma 73f. Monografia. Arquitetura e Urbanismo, 2009.

AREIA avança na foz dos rios Anil e Bacanga. **O Imparcial**, São Luís, Grande São Luís, p.7.

BAIRRO de São Francisco está sendo urbanizada. **O Imparcial**, São Luís, 01 de ago. de 1973. A cidade e outras p. 5.

BALL, Michael. **“The development of capitalism in housing provision”** Internacional Journal of Urban and Regional Research 5: 145-177 versão port. “O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação”. Espaço & Debates 36: 11-34, 1992.

BANCO libera linhas de crédito para moradia. **O Imparcial**, São Luís, 06 de mai. de 2004. Investimentos, p.3

BARBOSA, Zulene Muniz. **Maranhão, Brasil: Lutas de classes e reestruturação produtiva em uma nova rodada de transnacionalização do Capitalismo**. São Luís: UEMA, 2006.

BARRAGEM une bairros de São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 17 de julho de 1974. A cidade e outras p. 05.

BIOTO Jr, Armando. **A hegemonia neoliberal no governo Lula**. Revista Crítica Marxista, n.17, Rio de Janeiro, Editora Revan, 2003.

BURNETT, Carlos Frederico Lago. **Da cidade unitária à metrópole fragmentada, crítica à constituição da São Luís moderna**. IX SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, São Paulo- SP, 04 A 06 de Setembro De 2006.

_____. **Urbanização e Desenvolvimento sustentável: a sustentabilidade dos tipos de urbanização em São Luís do Maranhão – São Luís: UEMA, 2008. 230, p.**

_____. **São Luís por triz: escritos urbanos e regionais – São Luís: EDUEMA, 2012. 172p.** (Coleção São Luís 400 anos).

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Demanda habitacional no Brasil**. Brasília, 2011. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/arquivos/habita/documentos_gerais/demanda_habitacional.pdf> Acesso em: 28 ago. 2012.

CAIXA vai liberar verbas para imóveis. **O Imparcial**, São Luís, 06 de nov. de 2004. Investimentos, p.3

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>> Acesso em: 14 abr. 2012.

CARMO, Edgar Candido do. **A Política habitacional no Brasil Pós-Plano Real (1995-2002) - diretrizes, princípios, produção e financiamento: uma análise centrada na atuação da Caixa Econômica Federal**. Tese (Doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia- Campinas, São Paulo, 2006, 213. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=vtls000410077>> Acesso: 29 ago. 2012.

CARVALHO, Heitor Ferreira de. **Urbanização em São Luís: entre o institucional e o repressivo**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) –

Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais, Universidade Federal do Maranhão, São Luís- MA. 2005.177f.

CONJUNTOS ocupam a ilha. **O Imparcial**, São Luís, 06 de ago. de 1978. Segundo Caderno, p.8.

CÂMARA promulga Lei orgânica **O Imparcial**, São Luís, 06 de abril de 1990. Política, p.5.

CEF joga pesado junto aos construtores. **O Imparcial**, São Luís, 18 de dez. de 1993. Economia, p.7.

CONSTRUTORAS preparam ação contra a CEF. **O Imparcial**, São Luís, 10 de mar. de 1994. Economia, p.7.

CINCO mil famílias invadem o Olho d'água. **O Imparcial**, São Luís, 14 de out. de 1994. Cidade, p.1.

COHAB retorna a construção de casas populares em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 23 de mar. de 1995. Cidade, p.5.

CONSTRUÇÃO civil está pedindo socorro **O Imparcial**, São Luís, 11 de dez. de 1994. Economia, p.7.

CONTINUAÇÃO da Litorânea aquece a venda de imóveis **O Imparcial**, São Luís, 10 de mar. de 1995. Cidade, p.5.

CEF vai financiar 226 mil casas populares **O Imparcial**, São Luís, 29 de abril de 1995. Nacional, p.4.

CÓDIGO de edificações será mais rigoroso. **O Imparcial**, São Luís, 12 de fev. de 2001. Geral, p.10.

COHIDRA urbaniza Ponta d'Areia. **O Imparcial**, São Luís, 28 de out. de 1973. A cidade e outras p.5.

CAIXA vai aumentar investimento no MA. **O Imparcial**, São Luís, 01 de set. de 2000. Cidade, p.5

CAIXA suspende financiamento para mutuários de classe média. **O Imparcial**, São Luís, 08 de set. de 2001. Geral, p.12.

CAIXA bate recorde em financiamento de habitação. **O Imparcial**, São Luís, 04 de dez. 2008. Negócios, p.10.

CONSTRUÇÃO civil desacelera. **O Imparcial**, São Luís, 30 de set. de 2012. Negócios, p.10.

Congresso em Foco. **Quem bancou a campanha dos prefeitos nas capitais**, 2012. Disponível em: <http://congressoemfoco.uol.com.br/noticias/manchetes-antteriores/quem-bancou-a-campanha-dos-prefeitos-nas-capitais/>. Acesso em: 26 de jun. 2013.

CPI investiga especulação imobiliária. **O Imparcial**, São Luís, 12 de mar. de 1978. Nacional, p.3.

DESAPROPRIAÇÃO da Ponta d'Areia. **O Imparcial**, São Luís, 03 de ago. de 1973. A cidade e outras p.5.

ESPECULAÇÃO na área do CURA será contida. **O Imparcial**, São Luís, 22 de jun. de 1980. Política- Administração, p.3.

ENCOL bate o recorde de vendas de imóveis no mês de novembro. **O Imparcial**. São Luís, 11 de dezembro de 1994. Cidade p.5.

ENCOL instala filial em São Luís e começa construir edifícios. **O Imparcial**, São Luís, 15 de dez. de 1993. Cidade p.1.

ENCOL amplia o mercado investindo US\$ 3 milhões em São Luís. **O Imparcial**, 19 de dez. de 1993. Cidade, p.2.

ENCOL vai investir US\$ 36 milhões e gerar novos empregos. **O Imparcial**, São Luís, 08 de jan. de 1994. Cidade, p.2.

ESPECULAÇÃO assola São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 12 de mar. de 1978. Cidade e outras p.5.

ESPECULAÇÃO fora do Plano Diretor de São Luís **O Imparcial**, São Luís, 11 de mar. de 2000. Cidade, p.2.

ESTADÃO. **Empreiteiras lideram ranking de doação privada**, 2010. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/politica,empreiteiras-lideram-ranking-de-doacao-privada,930787,0.htm>. Acesso em: 26 de jun. 2013.

Edifício Olimpus. Disponível em: <http://www.123i.com.br/condominio-59cc9a3f.html>. Acesso em: 15 jan. 2013.

FALTA infraestrutura para Ponta d'areia. **O Imparcial**, São Luís ,10 de mar. de 1976. Notícias Gerais, p. 07.

FRANERE constrói o prédio mais alto de São Luis. **O Imparcial**, São Luís, 19 de dez. de 1993. Cidade, p. 2.

FRANERE lança cinco edifícios residenciais em São Luís **O Imparcial**, São Luís, 08 de ago. de 1994. Cidade, p.3.

GOVERNO vai atacar o problema das invasões de terra em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 29 de jan. de 1995. Cidade, p.7.

GOOGLE earth. "Península" da Ponta d'Areia 2007. (2007) 1 Fotografia.

GOTTDIENER, M. **A Produção Social do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da USP, 2ª edição. 1997.

G1 Maranhão. <http://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/2012/06/conheca-os-condominios-de-luxo-de-sao-luis-no-reporter-mirante.html>. Acesso: 29/11/2012.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. – 16ª ed. – São Paulo: Edições Loyola, 1992.

IMOBILIÁRIA FRANCISCO ROCHA. **Previsão do Espigão Costeiro após a urbanização.** 2012.

_____. **Estoque de unidades com VGV.** 2012.

_____. **Empreendimentos.** 2012.

_____. **Pesquisa de Mercado dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais São Luis** - Maranhão. 2012.

INDÚSTRIA da invasão cresce em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 08 de ago. de 1996. Cidades, p.9.

INVASÃO: uma indústria que rende voto. **O Imparcial**, São Luís, 15 de jan. de janeiro de 1995. Cidades, p.9

LAGO da Jansen e Ponta d'Areia serão urbanizados. **O Imparcial**, São Luís, 27 de dezembro de 1981. Política- Administração, p.3

LAGOA da Jansen perde o encanto com poluição. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 01 de abril de 1990. Cidade, p.5

LAGOA da polêmica **O Imparcial**, 24 de out. de 2002. São Luís, Grande São Luís, p.4.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001 a. (tradução de Rubens Eduardo Frias).

_____. **A cidade do capital.** Tradução Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 2001 b, 2ª edição.

_____. **A produção do espaço.** Tradução Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4 e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006. Disponível: <http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq_interface/1a_aula/A_producao_do_espaco.pdf>. Acesso em: 20 de agosto de 2012.

_____. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte, Ed. UFMG, 1999.

LEI PARA a venda de terras do município. **O Imparcial**, São Luís, 11 de out. de 1973. A cidade e outras, p.1

LEI proíbe a construção no mar. **O Imparcial**, São Luís, 08 de abril de 1990. Política, p.5.

LIPIETZ, A. **O Capital e seu espaço.** Coleção Espaços. São Paulo: Nobel. 1988.

LITORÂNEA concluída. **O Imparcial**, São Luís, 06 de mai. de 1998. Cidades, p.9.

LOPES, José Antonio Viana. **São Luis: história urbana.** in "São Luís, Ilha do Maranhão e Alcântara. Guia de Arquitetura e Paisagem". Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 2008, p. 11- 49.

_____. São Luís. **A Cidade Nova**. in “São Luís, Ilha do Maranhão e Alcântara. Guia de Arquitetura e Paisagem”. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 2008, Roteiro 3, p. 290- 323.

MARICATO, Ermínia. **A nova Política de Habitação**. Jornal O Valor, 24 novembro 2005. Disponível em:
<www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos> Acesso em: 31 jan. 2013.

_____. **Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação**. Cadernos metrópole 21, p. 33-52. 1º sem. 2009.

MARQUES, Gustavo Martins. **Uma Estratégia de Desenvolvimento para São Luís–MA/Brasil**. School of planning Oxford Brookes University. Master Science in Planning Studies, November, 1996. Disponível:
<<http://www.gmarques.com.br/pdf/Dissertacao%20DES-SLMA%20-%20revisao%20definitiva%20-%20final.pdf>> Acesso em: 10 mar. 2012.

MARTINS, Flávia Elaine da Silva. **A produção da escala metropolitana e do seu pesquisador**: elementos de ritmanálise. GEOUSP- Espaço e tempo, São Paulo, Edição Especial, 2009, p.29-39.

MARX, K. (1857). Para a crítica da economia política. Abril Cultural, 1982. (Os economistas).

MOTA MACHADO lança o Edifício Casa Blanca em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 07 de maio de 1994. Cidades, p. 04.

MORAIS, Natércia Cristyna Freitas. **“A ponte da Esperança”**: O símbolo de modernização e o desenvolvimento urbano no governo Sarney (1966-1970). Monografia. Centro de Educação, Ciências Exatas e Naturais, Curso de História. Universidade Estadual do Maranhão, 2006, p.79. Disponível:
<<http://www.outrostempos.uema.br/curso/monopdf2006/natercia.pdf>> Acesso em: 15 jun. 2012.

MORADORES do Olho d'água são contra construção de edifícios. **O Imparcial**, São Luís, 17 de nov. de 1977, p. 7.

MORADORES de prédios tem outro perfil **O Imparcial**, São Luís, 04 de out. de 1994. Cidade, p.3.

MOREIRA, M. e MOREIRA FILHO, E. **Ponte do São Francisco em 1975**. [19--?]. 1 Figura.

MUTUÁRIOS da ENCOL vão concluir obras em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 19 de jun. de 1998. Cidades, p.9.

NOVA Lei para Ocupação do solo. **O Imparcial**, São Luís, 31 de mar. de 2000. Política, p.03.

NOVO visual com quinze andares Plano Diretor libera bairros. **O Imparcial**, São Luís, 18 de set. de 1994. Cidade, p.03.

OBRAS de urbanização da Ponta d'Areia em fase de conclusão. **O Imparcial**, São Luís, 01 de out. de 1996. Cidade, p.11.

O M² mais valorizado da cidade. **O Imparcial**, São Luís, 17 de out. de 2000. Cidade, p.3

O ÚLTIMO sucesso da Mota Machado **O Imparcial**, São Luís, 06 de out. de 1994. Cidade, p.2.

O SONHO da casa própria e digna **O Imparcial**, São Luís, 01 de jun. de 2008. Maranhão, p.9.

Oliveira, Carolina Torres de. **Requalificação da Ponta d'Areia São Luis – MA**. Monografia. Arquitetura e Urbanismo, 2011.

OS BAIRROS mais cobiçados. Revista Época. Abril/2012. Morar bem. n.725. Editora Globo. p.86-96.

PALAFITAS dão lugar a loteamento **O Imparcial**, São Luís, 04 de fev. 1990. Caderno 2, p.10.

PERSPECTIVA de Carajás dá novo impulso ao Mercado Imobiliário. **O Imparcial**, São Luís, 20 de mai. de 1976. Notícias Gerais, p.7.

PLANO Diretor vai transformar São Luis. **O Imparcial**, São Luís, 05 de nov. de 1974.p. 7.

PLANO Diretor na Câmara Municipal. **O Imparcial**, São Luís, 19 de abril de 1981. Política- Administração, p.3.

PLANO Diretor regulariza ocupação urbana. **O Imparcial**, São Luís, 20 de mai. de 1990. Política, p.5.

PLANTA lança no Renascença dois novos empreendimentos **O Imparcial**, São Luís, 26 de ago. de 1994. Economia, p.5.

O PLANO Diretor permite prédios mais altos. **O Imparcial**, São Luís, 04 de fev. de 1993. Política, p.5.

PONTA D' Areia será urbanizada. **O Imparcial**, São Luís, 23 jun. de 1973, A cidade e outras, p.4.

PONTA d' Areia terá feição moderna. **O Imparcial**, São Luís, 16 de out. de 1973, p.4.

PONTA d' Areia terá mudança em barraca. **O Imparcial**, São Luís, 06 de out. de 1995, Cidade, p.6.

PONTA D' Areia terá hotel 5 estrelas. **O Imparcial**, São Luís, 18 de abril de 1996, Cidade, p. 7.

PRÉDIOS modernos faz surgir uma nova São Luis **O Imparcial**, São Luís, 15 de maio de 1994. Cidade, p.2.

PREFERÊNCIA recai sobre apartamentos. **O Imparcial**, São Luís, 21 nov. de 1993. Cidade, p.2.

PREFEITURA urbaniza a Ponta d'areia. **O Imparcial**, São Luís, 19 de abr. de 1975. Cidades e outras p.3.

PREFEITURA busca recursos para urbanização da Ponta d'Areia **O Imparcial**, São Luís, 12 de dez. de 1995. Cidade, p.7.

PREFEITURA vai aterrar manguezais. **O Imparcial**, São Luís, 31 de ago. de 1977. p. 5.

PREFEITURA vai solicitar verba para Ponta d'Areia. **O Imparcial**, São Luís, 04 de nov. de 2004. Grande São Luís, p.3.

PROSPEC. "**Península**" da Ponta d'Areia década de 1970. 1 fotografia (1975).

QUASE metade dos bairros é ocupação. **O Imparcial**, São Luís, 26 de nov. de 2006. A grande São Luís, p.7.

SETOR imobiliário de São Luis cresce com a construção de edifícios **Imparcial**, São Luís, 04 de abr. de 2004. Grande São Luís. Investimento, p.3.

REDISCULTINDO a cidade. **O Imparcial**, 08 de setembro de 2006. São Luís 394 anos, p.9.

RIBEIRO JÚNIOR, José R.B. Formação do Espaço Urbano de São Luis. São Luis: Edições FUNC, 1999.

RIBEIRO, Luiz César de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROYER, Luciana de O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**– São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.194 f. Disponível em:
http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/royer_doutorado.pdf. Acesso em 14 abr. 2012.

REVISTA EXAME. Especial Imóveis. Hora de comprar ou vender? Edição 1017. Ano 46, nº 10, 30/05/2012. Editora Abril. p.39-96.

REVISTA EXAME. Especial Imóveis. Guia de Imóveis 2013. Edição 1041, ano 47, nº 9, 15/05/2013. Editora Abril, p.40-110.

SANGUE novo na construção civil. **O Imparcial**, São Luís, 29 de mar. de 2007. Negócios Construção e Arquitetura p.1.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**. Técnica e Tempo. Razão e Emoção. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 2008.

_____. A Cidade e o Urbano como Espaço-Tempo. In: Cidade & História - Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX. UFBA - FAU/MAU. Salvador, 1992: 241-244. Disponível em:

<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/341>. Acesso: 29 mar.2012.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos; SILVA, Jadson Pessoa da; RODRIGUES, Leonan Pereira. **A expansão do espaço urbano**: implicações no município de São Luis - MA. <http://200.251.138.109:8001/artigosaprovados/7.08.pdf>. Acesso em 10/03/2012.

SÃO LUIS cresce desordenadamente. **O Imparcial**, São Luís, 03 de ago.de 1978. Caderno 2, p.8.

SÃO LUIS terá Plano Diretor Verde **O Imparcial**, São Luís, 06 de fev. de 1990. Política, p.5.

SÃO LUÍS. Lei 3.253 de 1992. Denomina “Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo”.

_____. Prefeitura Municipal. Plano Diretor, 1992.

_____. Prefeitura Municipal. Plano Diretor, 2006

_____. Instituto Municipal de Paisagem Urbana. Mapa Zoneamento Urbano, 1993.

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Plano Urbanístico da Ponta d’Areia. 1ª ETAPA (quadra XIV A) - Aprovada em 27 mar. 1978.

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Plano Urbanístico da Ponta d’Areia. 1ª ETAPA (parte 1). São Luis, 22 set 1978 .

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Plano Urbanístico da Ponta d’Areia. 1ª ETAPA (reformulação das quadras XI-A). São Luis, 15 set. 1982.

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Plano Urbanístico da Ponta d’Areia. 2ª ETAPA. São Luis, 1978 a.

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Plano Urbanístico da Ponta d’Areia. 2ª ETAPA (reformulação das quadras XXXII). São Luis, 1978 b.

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Plano Urbanístico da Ponta d’Areia. 2ª ETAPA (reformulação quadra XXXV e XXXVI). São Luis, 1978 c.

_____. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. Resolução da Diretoria nº 002/ 79-A.

SCHMID Christian. A teoria da produção do espaço: em direção a dialética tridimensional. GEOUP- Espaço e tempo, São Luis nº 32, p.89-109, 2012. Tradutores: Marta Inez Medeiros Marques e Marcelo Barreto.

SERVIDOR terá acesso à casa própria **O Imparcial**, São Luís, 19 de março de 2000. Geral, p.07.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual: Natureza, Capital e Produção do Espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SURCAP prossegue venda. **O Imparcial**, São Luís, 28 de jul. de 1974. A cidade e outras, p. 5.

SURCAP faz estatística de invasões, **O Imparcial**, São Luís, 15 de fev. de 1990, p. 5.

SURPLAN fiscalizará construções **O Imparcial**, São Luís, 01 de mai. de 1979. Geral, p.2.

SURCAP urbaniza a Ponta d' Areia. **O Imparcial**, São Luís, 05 de jun. de 1974. A cidade e outras p.5.

SURCAP faz estatística de invasões. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 15 de fev. de 1990, Política, p.5.

TERRAS da marinha poderão ser do município. **O Imparcial**, São Luís, 15 de out. de 2000. Cidade, p.2.

VALENDO o dobro. **O Imparcial**, São Luís, 16 de abr. de 2011, Negócios, p.8.

VENÂNCIO, Marluce Wall de Carvalho e BURNETT, Carlos Frederico Lago. **Breve histórico da habitação popular em São Luís**. in "São Luís, Ilha do Maranhão e Alcântara. Guia de Arquitetura e Paisagem". Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 2008, p. 99-111.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2. ed., São Paulo: Studio Nobel/ FAPESP/ Lincoln Institute, 2001.

_____. **O que todo cidadão precisa saber habitação**. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>. Acesso em 10 mar.2012.

_____. **Efeito do Espaço sobre o social na metrópole brasileira**. VII Encontro Nacional da ANPUR, Recife, 1997. Disponível em: Acesso em 10 mar.2012.

UM PLANO Estratégico para São Luís **O Imparcial**, São Luís, 08 de set. de 2001. São Luís, p.9.

UMA MUDANÇA para 250 mil pessoas. **O Imparcial**, São Luís, 02 de mar. de 2008. Grande São Luís, p.16.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Lista de entrevistados das Incorporadoras e Imobiliárias visitadas

Sergio Madeira: Gerente de vendas e locação da Imobiliária OPPORT. Visita realizada no dia 01 ago.2012

Daniel Lavra Vieira: Estagiário em Arquitetura da Mota Manchado. Visita realizada no dia 10 set.2012

Ricardo Moraes: Gerente Semi-novos da Imobiliária Tamara. Visita realizada no dia 10 set.2012

Maria das Graças Pacheco: Assistente Financeiro da Planta Engenharia. Visita realizada em: 11 set.2012.

Leopoldo Moraes Rego: Engenheiro Algas Engenharia. Visita realizada no dia 14 set.2012

Tennyson Nabuco: Gerente Comercial da Delman Construções. Visita realizada no dia 25 set.2012

Ruy Guterrez: Gerente de vendas da Imobiliária Francisco Rocha. Visita realizada no dia 17 set.2012

Aguinaldo Aparecido de Oliveira: Gerente Comercial da Cyrela. Visita realizada no dia 22 out.2012

Ricardo Anselmo: Gerente de Obras da Franere. Visita realizada no dia 08 nov.2012

APÊNDICE B – Roteiro de Questionamentos- Incorporadores

1. Quantos anos atua no mercado de alto padrão de construção em São Luís?
2. Desde quando atua na "Península" da Ponta da Areia?
3. Qual o interesse da empresa em atuar nesta área?
4. Quantos e quais os empreendimentos foram lançados na "Península"?
5. Como a Mota Machado adquiriu os lotes na "Península" para realizar seus empreendimentos? Permuta ou vendas?
6. Estes lotes foram captados diretamente pela incorporadora ou em parceria com as imobiliárias locais?
7. Quantos % as imobiliárias recebem para realizar a captação dos lotes?
8. Quais as características (descrição) destes empreendimentos (área construída, m², nº de dependências, vagas na garagem, área de lazer, se existe Helioponto etc.)?
9. Qual o valor dos empreendimentos lançados?
10. Qual a característica do público que consome os empreendimentos na "Península" (renda, profissão, faixa etária)? Este público potencial consome para morar ou investir? (quanto % em média?)
11. Qual a localização dos empreendimentos existentes (rua, lote, quadra etc.)?
12. Como são comercializados os empreendimentos? Há financiamento por parte dos bancos, a partir de quanto %. A venda é direta pela Incorporadora?
13. Como são realizadas as parcerias com as imobiliárias locais? E quais as imobiliárias locais que a incorporadora realiza parceria?
14. Qual a perspectiva da incorporadora sobre o Mercado Imobiliária nos dias atuais, nos próximos 5 anos e nos próximos 10 anos?

O roteiro foi adaptado e utilizado para as visitas realizadas nas imobiliárias.

APÊNDICE C - Termo de direitos sobre depoimento oral e escrito

Pelo presente documento, declaro como depoente, que cedo e transfiro, neste ato, gratuitamente, em caráter universal e definitivo, a totalidade dos direitos de autor (a) sobre minha participação oral e escrita prestada a Andrea Silva Ribeiro, estudante do Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranhão – UEMA durante o período da pesquisa.

Este documento de cunho declaratório dar-se-á com referência à Dissertação de mestrado intitulada “Dinâmica do Mercado Imobiliário na conformação espacial da “Península” da Ponta d’Areia” (1990-2000), de autoria da pesquisadora citada, do qual participo voluntariamente, no processo de pesquisa desenvolvido pela autora.

São Luis/MA, _____ de _____ de _____.

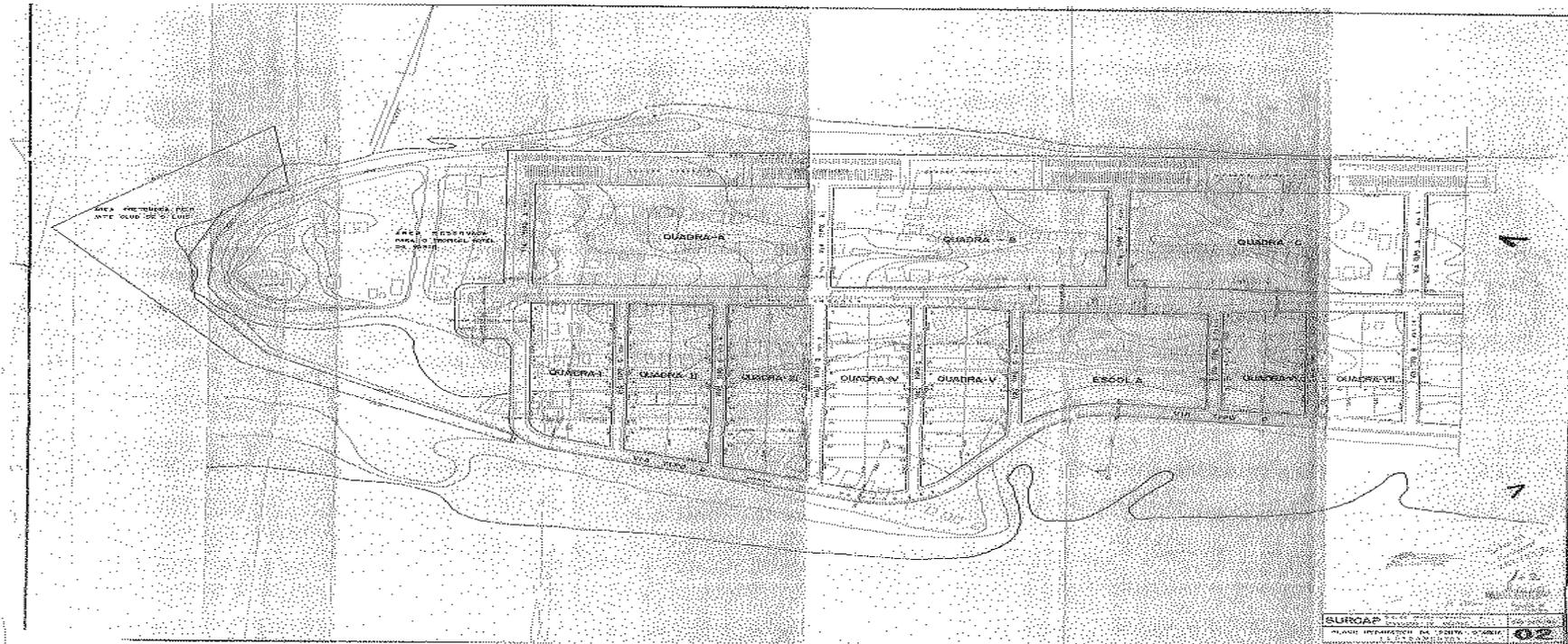
(Cedente)

(Pesquisadora)

ANEXOS:

ANEXO 1

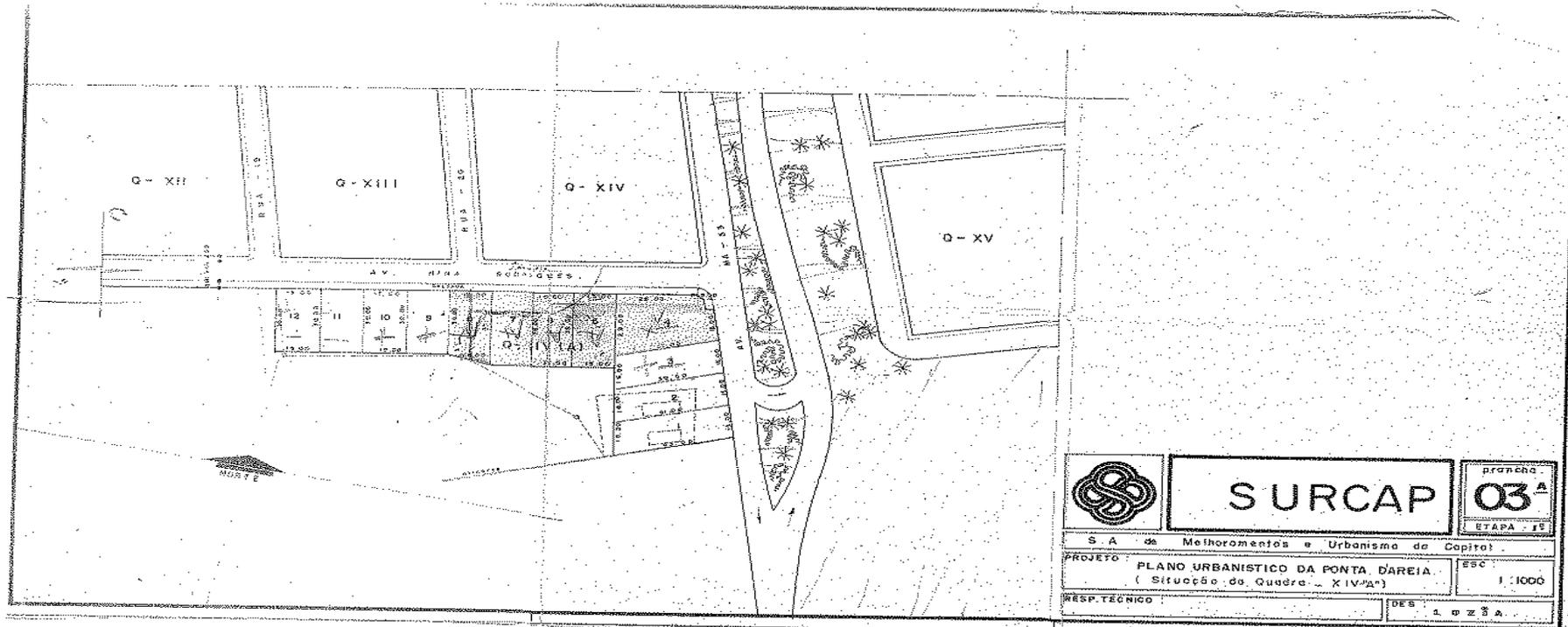
FIGURA 29 – PROJETO DE URBANIZAÇÃO DA PONTA DAREIA 1ª ETAPA (parte 1) - Aprovada em 22 set.1978



FONTE: Secretaria Municipal de Terras Habitação e Urbanismo - SEMTHURB

ANEXO 2

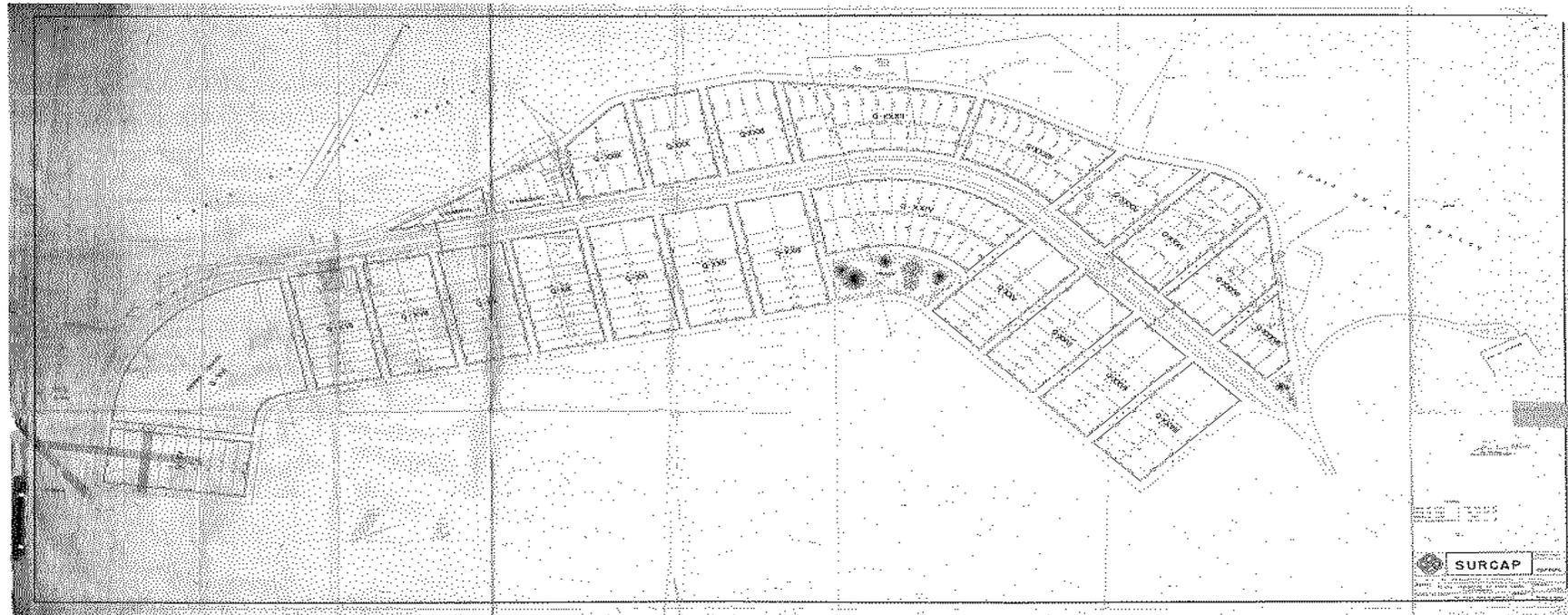
FIGURA 30- PROJETO DE URBANIZAÇÃO DA PONTA DAREIA 1ª ETAPA (quadra XIV A) - Aprovada em 27 mar.1978



FONTE: Secretaria Municipal de Terras Habitação e Urbanismo - SEMTHURB

ANEXO 4

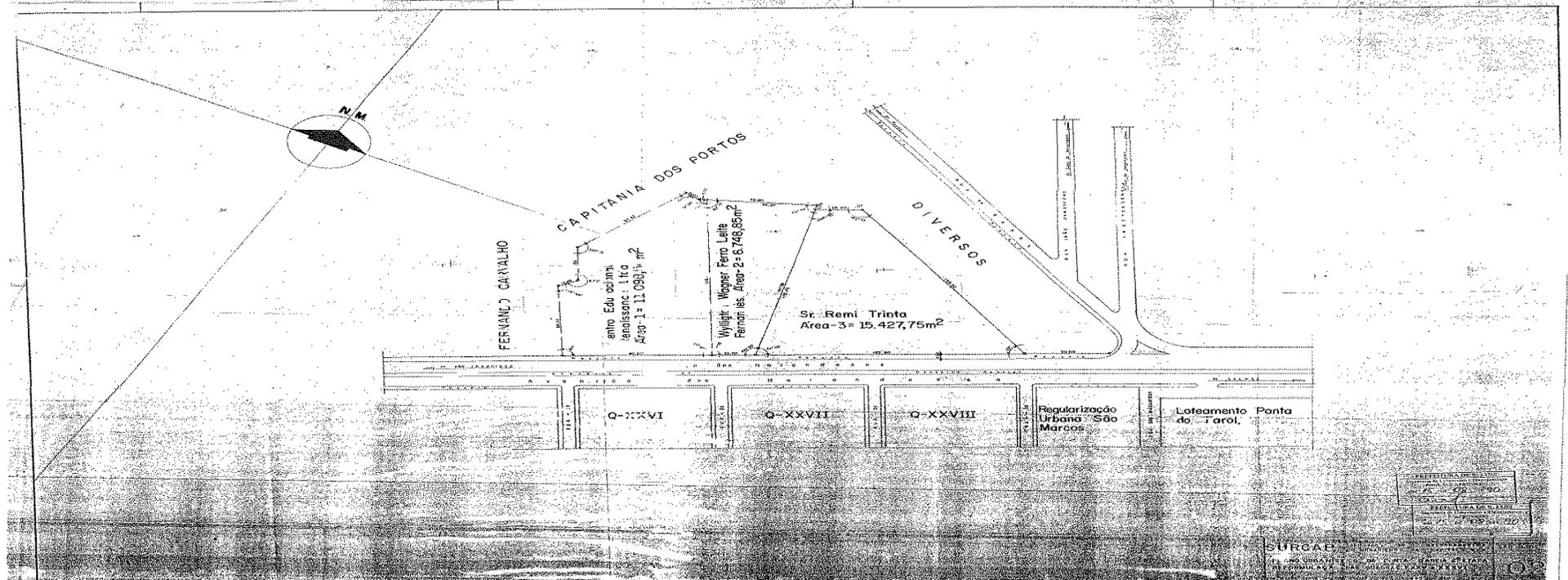
FIGURA 32- PROJETO DE URBANIZAÇÃO PONTA D'AREIA 2ª ETAPA (1978a).



FONTE: Secretaria Municipal de Terras Habitação e Urbanismo – SEMTHURB

ANEXO 6

FIGURA 34 - PROJETO DE URBANIZAÇÃO PONTA D'AREIA 2ª ETAPA. (1978c)



FONTE: Secretaria Municipal de Terras Habitação e Urbanismo – SEMTHURB

ANEXO 7

FIGURA 35: Resolução da Diretoria nº 002/ 79-A

RUA PORTUGAL, 285
FONES: 222-3955 222-3268 e 222-5227
65.000 - SÃO LUIS - MA.
CGC-MF 06.304.919/0001-55

SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS E
URBANISMO DA CAPITAL S.A.-SURCAP



RESOLUÇÃO DA DIRETORIA Nº 002/79-A, DE
15 DE FEVEREIRO DE 1979

A DIRETORIA DA SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS E URBANISMO DA CAPITAL S.A.-SURCAP, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS E ESTATUTÁRIAS, E

1- Considerando que os terrenos integrantes dos Projetos Ponta D'Areia - 1ª e 2ª Etapas, merecem tratamento especial por se localizarem em um dos pontos turísticos mais apreciáveis da cidade de São Luís;

2- Considerando que alguns lotes e quadras do referido bairro são adquiridos para fins comerciais, ou seja, instalação de restaurantes de grande porte, ensejando melhorias, tanto no que se refere ao aspecto urbanístico, como do ponto de vista turístico

RESOLVE

Determinar que a venda dos citados lotes e quadras seja condicionada ao fato de que os compradores não poderão dar outra finalidade aos imóveis que não para construir neles o que propõem no ato da compra e nem transferi-los a terceiros, sob pena de, em qualquer dos casos, reverterem, referidos imóveis, à propriedade da SURCAP, sem qualquer indenização ou ônus por parte desta, aos compradores.

Dê-se ciência e cumpra-se

São Luís, 15 de fevereiro de 1979

Luís Augusto Cassas de Froufe
Diretor Presidente-SURCAP

Francisco dos Chagas Paiva de Oliveira
Diretor

Luís Augusto Cassas de Froufe
Diretor Administrativo-SURCAP

FONTE: Secretaria Municipal de Terras e Urbanismo- SEMTURB.