

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO  
SOCIOESPACIAL E REGIONAL – PPDSR  
CURSO DE MESTRADO

**LARA SERRA PINTO DE ALENCAR**

**POLÍTICA HABITACIONAL E A ESCALA URBANA LOCAL:**  
uma análise da Política da Companhia de Habitação Popular do Maranhão em  
São Luís entre 1967 e 1975

São Luís  
2023

LARA SERRA PINTO DE ALENCAR

**POLÍTICA HABITACIONAL E A ESCALA URBANA LOCAL:**

uma análise da Política da Companhia de Habitação Popular do Maranhão em  
São Luís entre 1967 e 1975

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

Linha de pesquisa: Movimentos Sociais, Território e Planejamento.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Grete Soares Pflueger

São Luís

2023

Alencar, Lara Serra Pinto de

Política habitacional e a escala urbana local: uma análise da Política da Companhia de Habitação Popular do Maranhão em São Luís entre 1967 e 1975 / Lara Serra Pinto de Alencar. – São Luís, 2023. 101 p. ; il.

Orientadora: Grete Soares Pflueger

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2023

1. Política Habitacional 2. Escala Urbana 3. Aspectos Arquitetônicos 4. Companhia de Habitação Popular do Maranhão 5. São Luís I. Pflueger, Grete Soares II. Título

CDU 351.778.532:728.1(812.1)

**LARA SERRA PINTO DE ALENCAR**

**POLÍTICA HABITACIONAL E A ESCALA URBANA LOCAL:**

uma análise da política da Companhia de Habitação Popular do Maranhão em  
São Luís entre 1967 e 1975

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

Aprovada em 28 de fevereiro de 2023

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof<sup>ª</sup>. Dra. Grete Soares Pflueger (Orientadora)  
Doutora em Urbanismo  
Universidade Estadual do Maranhão

---

Prof. Dr. Braúlio Roberto de Castro Loureiro  
Doutor em Ciência Política  
Universidade Estadual do Maranhão

---

Prof<sup>ª</sup>. Dra. Danielle de Queiroz Soares  
Doutora em Políticas Públicas  
Universidade Federal do Maranhão

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus e ao universo, pela infinita generosidade.

Para minha orientadora, professora e colega de profissão, Dra. Grete Pflueguer, por tantos anos de cuidado me guiando no mundo da pesquisa. Gratidão pela gigantesca inspiração que és em minha vida, jamais conseguiria a conquista de finalizar essa pesquisa sem sua ajuda. Obrigada por ser tão generosa em compartilhar conhecimentos.

Aos membros da banca, professor Dr. Braúlio Loureiro e professora Dra. Danielle Soares, pelas horas dedicada na leitura e análise dessa pesquisa, pelas valiosas contribuições, pela empatia e dedicação no ofício de ensinar.

Ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional, pela coragem em formar uma turma em meio à pandemia do Covid 19, pela dedicação durante essa caminhada e pelo cuidado com todos os alunos. Em especial, agradecimento para todos os professores que solidificaram minha pesquisa até aqui, obrigada pelas aulas, paciência e pelo conhecimento compartilhado.

Para minha mãe, Maria da Glória, minha maior inspiração no meio da pesquisa. Gratidão, mãe, por está me ajudando em mais uma caminhada. Obrigada por sempre acreditar no meu potencial. Obrigada pelas inúmeras horas corrigindo meus trabalhos.

Especialmente, para minha família, meu pai e minha irmã Gabriela. Obrigada pelo apoio em todos os dias da minha existência. Agradeço também pelo exemplo de ser humano e de profissional que vocês são. Sem vocês, eu não existo.

Aos meus amigos e ao meu namorado, Thiago Raphael, pela paciência nesse intenso percurso de pesquisa e estudos.

Aos meus colegas de turma nesse mestrado, sabemos o quanto essa jornada foi desafiante em meio à pandemia de COVID 19.

Para todas as mulheres que vieram nesse mundo com o intuito de lutar pelo direito básico da educação para todas. Gratidão por todas aquelas que garantiram o meu direito de ocupar o espaço de estudante de futura mestre. Obrigada pela possibilidade de expressar minha voz.

À Maranhão Parcerias e a todos os entrevistados nesse processo de pesquisa, pelo material disponibilizado para a realização desse estudo.

Por fim, à Universidade Estadual do Maranhão, pelo Programa de Pós-Graduação e por me tornar um ser pensante e político. Jamais esquecerei meus momentos nessa instituição.

“Nunca duvide que um pequeno grupo de pessoas conscientes e engajadas possa mudar o mundo. De fato, sempre foi assim que o mundo mudou.”

Margaret Mead

## RESUMO

O presente trabalho analisa a Companhia de Habitação Popular do Maranhão com vistas a identificar as estratégias urbanas e arquitetônicas utilizadas nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV e suas consequências na escala urbana local e na vida dos moradores desses conjuntos habitacionais. Abordase a problemática da habitação no Brasil. Diante da sociedade capitalista, fica claro que a demanda habitacional é uma pauta que apenas o mercado não é capaz de resolver. O poder público, por sua vez, encontra na habitação, aqui compreendida como mercadoria, uma possibilidade de ganho populista e de movimentação do capital na economia nacional e local. Voltando-se para a cidade de São Luís, essa produção de moradia por parte do Estado exemplifica as contradições do capitalismo. Essa pesquisa destaca o trabalho da Companhia de Habitação Popular do Maranhão - COHAB-MA na cidade de São Luís como política habitacional da ditadura militar. A COHAB-MA, junto ao Banco Nacional da Habitação-BNH, entregou 16.474 unidades habitacionais, entre 1964 e 1986. Além da necessidade de compreender a COHAB-MA como política habitacional e espelho das ações estatais que são realizadas no cenário da habitação social até a atualidade, o trabalho também se justifica perante a incansável busca por lucro e promoção do governo em detrimento da qualidade das unidades habitacionais e do espaço urbano construído pela COHAB-MA. O objetivo principal é, portanto, analisar a COHAB-MA com vistas em identificar as estratégias urbanas e arquitetônicas utilizadas nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV e suas consequências na escala urbana local e na vida do morador desses conjuntos habitacionais. O procedimento metodológico baseou-se no método materialista-histórico-dialético como explicação da realidade social e, para tanto, utilizou pesquisas bibliográfica, documental e de campo. Outrossim, como procedimentos de coleta de dados, adotou-se a entrevista semi-estruturada. Por fim, essa pesquisa concluiu que as estratégias projetuais adotadas pela COHAB-MA influenciou a paisagem urbana da cidade de São Luís e impactou no sentimento de pertencimento dos moradores dos conjuntos habitacionais estudados.

**Palavras-Chave:** política habitacional; escala urbana; aspectos arquitetônicos; Companhia de Habitação Popular do Maranhão; São Luís.



## ABSTRACT

The present work analyzes the Companhia de Habitação Popular do Maranhão in order to identify the urban and architectural strategies used in the housing complexes Cohab-Anil I, II, III and IV and their consequences in the local urban scale and in the lives of the residents of these housing complexes. It is commented on the issue of housing in Brazil. In the face of capitalist society, it is clear that housing demand is an issue that only the market is not able to resolve. The State, in turn, finds in housing, understood in this research as a commodity, a possibility of populist gain and movement of capital in the national and local economy. Turning to the city of São Luís, this production of housing by the State exemplifies the contradictions of capitalism. This research highlights the work of the Companhia de Habitação Popular do Maranhão - COHAB-MA in the city of São Luís as a housing policy of the military dictatorship. COHAB-MA, together with the Banco Nacional de Habitação-BNH, delivered 16,474 housing units between 1964 and 1986. In addition to the need to understand COHAB-MA as a housing policy and a mirror of state actions that are carried out in the social housing scenario until the Nowadays, this work is also justified in the face of the relentless pursuit of profit and government promotion to the detriment of the quality of housing units and urban space built by COHAB-MA. The main objective is, therefore, to analyze the COHAB-MA with a view to identifying the urban and architectural strategies used in the housing complexes Cohab-Anil I, II, III and IV and their consequences on the local urban scale and in the life of the resident of these housing complexes. The methodological procedure was based on the materialist-historical-dialectical method as an explanation of social reality and, therefore, used bibliographical, documental and field research. Furthermore, as data collection procedures, a semi-structured interview was adopted. Finally, this research concluded that the design strategies adopted by COHAB-MA influenced the urban landscape of the city of São Luís and impacted on the feeling of belonging of the residents of the studied housing complexes.

**Keywords:** housing policy; urban scale; architectural aspects; Companhia de Habitação Popular do Maranhão; São Luís.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Cortiço e seu espaço de uso coletivo.....	22
Figura 2 - Implantação do Conjunto Residencial do Realengo .....	28
Figura 3 - Implantação de um conjunto residencial no complexo da Cidade Tiradentes, entregue pela COHAB-SP .....	36
Figura 4 - Cidade de Deus, Rio de Janeiro, 1965 .....	37
Figura 5 - Implantação da Cidade de Deus .....	39
Figura 6 - Mapa da parte central de São Luís com destaque para a Av. Getúlio Vargas.....	44
Figura 7 - Mapa da malha viária da parte central de São Luís com bondes elétricos.....	44
Figura 8 - Vila Operária em São Luís com tipologia conservada em 2007.....	45
Figura 9 - Implantação do Conjunto Habitacional Popularzinha.....	47
Figura 10 - Conjunto Habitacional Popularzinha em 2022 .....	47
Figura 11 - Evolução Histórica da Grande São Luís .....	49
Figura 12 - Conjunto Residencial do Filipinho .....	50
Figura 13 - Implantação do Conjunto Residencial do Filipinho.....	51
Figura 14 - Localização do Conjunto Residencial do Filipinho .....	52
Figura 15 - Recorte da Coluna Social do Jornal Pacotilha: O Globo.....	53
Figura 16 – Situação dos operários ilustrada no Jornal do Estado em 1958 ...	55
Figura 17 – Propaganda da COHAB-MA no Jornal O Imparcial.....	57
Figura 18 – Localização dos empreendimentos entregues pela COHAB-MA em São Luís .....	62
Figura 19 – Localização dos Conjuntos Habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV e principais avenidas de São Luís.....	64
Figura 20 - Implantação da Cohab-Anil I, II, III e IV.....	67
Figura 21 - Equipamentos urbanos nos Cohab-Anil I, II, III e IV.....	69
Figura 22 – Praça locada em espaço de área verde no Cohab-Anil III .....	70
Figura 23 – Praça locada em espaço de área verde no Cohab-Anil III .....	70
Figura 24 – Praça que não foi entregue com os equipamentos necessários para lazer no Cohab-Anil II.....	71
Figura 25 – Cohab-Anil em 1970.....	72
Figura 26 - Planta baixa da tipologia MA-1-23 .....	75

Figura 27 - Fachada da tipologia MA-1-23 .....	75
Figura 28 - Planta baixa da tipologia MA-2-30 .....	76
Figura 29 - Planta baixa da tipologia MA-3-37 .....	76
Figura 30 - Fachada principal das tipologias MA-2-30 e MA-3-37.....	77
Figura 31 - Fachada de uma unidade habitacional do Cohab-Anil I.....	77
Figura 32 – Unidade habitacional do Cohab-Anil III com tipologia MA-C-2-43 que manteve sua fachada original.....	78
Figura 33 - Planta baixa das tipologias MA-C-2-43 e MA-1-I-2-43 .....	79
Figura 35 - Planta baixa da tipologia MA-1-I-3-52 .....	80
Figura 36 – Unidade habitacional do Cohab-Anil IV com tipologia MA-1-I-3-52 que manteve sua fachada original.....	80
Figura 37 - Planta baixa da tipologia MA-4-I-3-71 .....	81
Figura 38 - Unidade habitacional com fachada original com poucas mudanças ao lado de uma fachada completamente reformada (Cohab-Anil IV).....	84
Figura 39 - Rua do Cohab-Anil IV com unidades habitacionais reformadas ....	84
Figura 40 - Mapa de usos predominantes nos Cohab-Anil I, II, III e IV .....	86
Figura 41 – Tipologia comercial localizada na Av. Jerônimo de Albuquerque, Cohab-Anil III.....	87
Figura 42 – Franquias comerciais e agência do Banco do Brasil localizadas na Av. Jerônimo de Albuquerque, Cohab Anil I.....	87
Figura 43 – Centralidades da cidade de São Luís.....	88

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Número de Financiamentos Habitacionais do Banco Nacional de Habitação entre 1964 e 1986 .....	33
Tabela 2: Produção dos IAPs e da FCP em São Luís.....	53
Tabela 3 – Produção da COHAB-MA em São Luís.....	58
Tabela 4 – Equipamentos urbanos constando nos projetos urbanos da COHAB-MA por Conjunto Habitacional.....	60
Tabela 5 – Conjuntos Residenciais pela COHAB-MA até 1975 .....	66
Tabela 6 – Equipamentos urbanos nos Cohab-Anil I, II, III e IV .....	68
Tabela 7 - Tipologia da Unidade Habitacional nos Cohab-Anil I, II, III e IV .....	74
Tabela 8 – Perfil dos entrevistados .....	82

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CDD	Cidade de Deus
COHAB	Companhia de Habitação Popular
COHAB-GB	Companhia de Habitação do Estado da Guanabara
COHAB-MA	Companhia de Habitação do Maranhão
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
DHP	Departamento de Habitação Popular
EMARHP	Empresa Maranhense de Administração de Recursos Humanos e Negócios Públicos
FCP	Fundação da Casa Popular
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
MAPA	Maranhão Parcerias
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
SM	Salário Mínimo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>2</b>	<b>A PRODUÇÃO DE MORADIA PELO ESTADO</b> .....	21
<b>2.1</b>	<b>O histórico da habitação social no Brasil: de 1933 à 1986</b> .....	25
2.1.1	Os Institutos de Aposentadoria e Pensão e a produção de habitação ....	25
2.1.2	A Fundação Casa Popular .....	28
2.1.3	O Banco Nacional da Habitação, o Sistema Financeiro de Habitação e as Companhias de Habitação como fomentadores da habitação popular....	30
<b>3</b>	<b>A HABITAÇÃO SOCIAL E A EXPANSÃO URBANA EM SÃO LUÍS: dos cortiços à COHAB-MA</b> .....	41
<b>3.1</b>	<b>A atuação da Fundação Casa Popular em São Luís</b> .....	46
<b>3.2</b>	<b>A produção de habitação pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão em São Luís</b> .....	48
<b>3.3</b>	<b>A atuação da COHAB-MA em São Luís</b> .....	56
<b>4</b>	<b>POLÍTICA HABITACIONAL E COHAB I, II, III E IV: o espaço construído pela COHAB-MA em São Luís</b> .....	64
<b>4.1</b>	<b>O modelo de moradia</b> .....	73
<b>4.2</b>	<b>Um olhar para a contemporaneidade: os conjuntos habitacionais da COHAB-MA hoje e seus significados</b> .....	82
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b> .....	90
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	94
<b>_____</b>	<b>APÊNDICE A – GUIA DE ENTREVISTA PARA MORADORES DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COHAB-ANIL I, II, III E IV</b> .....	15
<b>_____</b>	<b>APÊNDICE B – GUIA DE ENTREVISTA PARA TRANSEUNTES PRESENTES NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COHAB-ANIL I, II, III E IV</b> .....	100
<b>_____</b>	<b>APÊNDICE C – GUIA DE ENTREVISTA PARA TRABALHADORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS COM SEDE DO EMPREENDIMENTO NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COHAB-ANIL I, II, III E IV</b> .....	101

## 1 INTRODUÇÃO

É inegável que a crise habitacional brasileira ainda é um dos grandes desafios a serem vencidos no país. Os séculos XIX e XX trouxeram o avanço industrial para o Brasil, o que, aliado a outros aspectos, impactou no crescimento das cidades de forma desordenada, levando a uma grave problemática habitacional. Nesse período, a classe trabalhadora se aglomerava em cortiços, sub-habitações sem as mínimas condições de higiene.

Na tentativa de amenizar esse cenário caótico, o poder público inicia uma série de obras com caráter higienista nas cidades brasileiras. Essas melhorias buscam, ao mesmo tempo, fornecer saneamento básico e embelezar as áreas urbanas (RUBIN, 2013). O século XX traz uma mudança no panorama da habitação pois, no início desse século, as primeiras moradias que visavam amparar as classes mais baixas são construídas pela iniciativa privada: as vilas operárias. Essa forma de morar seguia padrões higienistas, era localizada fora das aglomerações urbanas e visava o sistema de aluguel.

Essas reformas higienistas são para Engels (1979) um método da burguesia para solucionar o problema da habitação da maneira burguesa, consistentes, na prática, em abrir brechas nos espaços urbanos em que a classe operária está instalada. Utilizam-se, assim, de medidas rasas de saúde pública e de embelezamento para garantir o maior conforto da sociedade burguesa. Essa prática, para Engels, tem sempre o mesmo resultado: acabam com becos e ruelas tonando esse espaço glorioso para burguesia, porém em um curto espaço temporal os becos e ruela se consolidam em locais muito próximos àqueles que foram extintos.

A produção de habitação pelo Estado inicia-se na Era Vargas (1930-1945). Esse processo de produção de moradia por parte do Estado é guiado de maneira direta e indireta pelos ideais do Keynesianismo, que ganham força após a grande crise de 1930 e trazem uma resposta ao liberalismo clássico, dando forças para intervenções estatais em áreas que antes eram ocupadas pelas empresas privadas (ROLNIK, 2015).

Ainda sobre o processo de produção de moradia como um produto estatal, Engels destaca essa possibilidade como uma válida tentativa, porém

nunca como a solução para a problemática da habitação: “o Estado atual não quer remediar essa brecha que é a penúria de habitações. O Estado é apenas o poder total organizado das classes possuidoras, dos proprietários de terras e dos capitalistas diante das classes exploradas, dos camponeses e dos operários.” (ENGELS, p. 46, 1979).

Com o intuito de compreender o cenário político, econômico e social em que a habitação como produto do Estado se insere no Brasil, é preciso compreender que o governo Vargas tinha um caráter fortemente populista. Assim, o Estado encontrou na forma de morar do trabalhador uma possibilidade de se promover com a construção e o financiamento de unidades habitacionais para as classes mais baixas da população. Para isso, utilizou-se dos Institutos de Aposentadoria e Pensão-IAP.

Já no início do governo Dutra (1946-1951), tem-se a Fundação Casa Popular-FCP como órgão responsável pelo fomento de habitação social no país. É com o Regime Ditatorial Militar (1964-1985) que surge o Banco Nacional de Habitação-BNH, responsável por uma vasta produção voltada a habitação popular no país.

O BNH utilizou-se de um sistema completo para a sua atuação, onde estavam inseridas as Companhias de Habitação Social, principais responsáveis pela fiscalização das obras, elaboração de projetos e repasses financeiros. As Companhias de Habitação Popular-COHABs e os financiamentos do BNH preocupavam-se em entregar unidades habitacionais salubres, rentáveis e acessíveis à massa trabalhadora. Para isso os projetos se utilizaram de máximas modernistas: padronização, racionalidade e barateamento da obra.

A produção do BNH aliado com as COHABs foi expressiva em todo o territorial nacional. Focados em construir projetos práticos e racionalistas, tais órgãos constroem inúmeros conjuntos residenciais, dentre esses os Cohab-Anil I, II, III e IV, em São Luís do Maranhão. Empreendimentos da COHAB-MA, os conjuntos em questão localizam-se na Avenida Jerônimo de Albuquerque, e são importantes fatores para a expansão da cidade nesse eixo de crescimento.

Os conjuntos Cohab-Anil I, II, III e IV somam um total de 3.549 unidades habitacionais e, para atender a esse grandioso número, a COHAB-MA se pautou em ideais modernistas para a implantação e construção das unidades



habitacionais. As dimensões dos cômodos seguiam padrões propostos pela habitação mínima, o uso de materiais pré-fabricados, a ausência de adornos e o uso racional do terreno. Além disso, um conjunto de equipamentos urbanos foi pensado, espaços de uso comum para aumentar o convívio dos moradores.

Apesar dos números notórios da Companhia, uma rápida análise já demonstra a tendência dessa política pública em afastar seus conjuntos habitacionais e, conseqüentemente, a população com as menores rendas, dos demais empreendimentos urbanos que ocorriam na cidade após a década de 60. Nessa perspectiva, a massa trabalhadora, abrigada pelos conjuntos habitacionais empreendidos pela COHAB-MA e ademais ocupações que se desenvolveram nas proximidades, se localiza fora das oportunidades de emprego, educação, cultura e lazer.

Diante de uma sociedade capitalista, a crítica à essa política surge a medida em que se analisa a eficácia dos produtos entregues pelas COHABs. A produção das unidades habitacionais e dos espaços urbanos fomentados pela Companhia refletem a constante busca pelo lucro. Primeiramente, as moradias entregues seguem padrões genéricos, os projetos seguiram ideais modernistas, focados no barateamento da obra, na racionalização e padronização, além do uso de materiais pré-fabricados e das dimensões mínimas dos cômodos.

Nesse sentido, é preciso considerar que, a despeito da atuação da COHAB-MA, a problemática da habitação precária ainda assola a capital maranhense na contemporaneidade, legitimando-se, assim, a importância desse estudo. Sobretudo, diante de uma sociedade capitalista, que pouco considera as reais necessidades dos moradores, integrantes da classe trabalhadora. Dessa forma questiona-se: quais foram as ações implantadas nos projetos urbanos e arquitetônicos dos conjuntos Cohab-Anil I, II, III e IV? De que forma esses espaços urbanos foram entregues para os moradores? Como esse espaço construído pela COHAB-MA impactou na vida dos beneficiários desse programa?

Pautada em tais questionamentos, esta pesquisa teve como objetivo principal analisar a Companhia de Habitação do Maranhão com vistas em identificar as estratégias urbanas e arquitetônicas utilizadas nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV e suas conseqüências na escala urbana

local e na vida do morador desses conjuntos habitacionais. Além de apontar, como objetivos específicos, os seguintes: contextualizar o processo histórico e as concepções da política habitacional no Brasil e, notadamente, na capital maranhense; conhecer a COHAB-MA como política habitacional, contextualizando sua representação política e social; e compreender a forma urbana e arquitetônica dos conjuntos entregues pela COHAB-MA, especificamente nos conjuntos habitacionais COHAB I, II, III e IV, seus significados e seus reflexos no cotidiano dos moradores.

Para alcançar tais objetivos, o procedimento metodológico baseou-se no método materialista-histórico-dialético como explicação da realidade social e, para tanto, utilizou-se pesquisas bibliográficas, documentais e de campo. A pesquisa pressupôs, assim, uma perspectiva histórica, crítica e dialética, de forma que determinadas categorias configuraram os eixos centrais das argumentações discutidas no decorrer do estudo.

Com base na categoria da contradição, a pesquisa analisou a Companhia de Habitação Popular do Maranhão como política de habitação social, que assegura o direito básico de moradia para determinada classe social. É exatamente a qualidade dos resultados dessa política, diante uma sociedade capitalista que, por vezes, tende a segregar a classe dominante da classe dominada, que será discutida.

A partir da categoria da historicidade, foi analisado o processo histórico de formação social do país e do estado do Maranhão, visando o entendimento pleno da política de concepção e de implementação da COHAB-MA e seus impactos na sociedade. E, finalmente, através da categoria da totalidade, foi possível analisar que o Brasil, enquanto país periférico, que não ocupa a centralidade dos países capitalistas, é marcado por gritantes desigualdades sociais e pela descontinuidade das políticas públicas implementadas. Trata-se de contexto que se verifica, em especial, nos estados da Região Nordeste e, notadamente, no Maranhão, o que se reflete, por sua vez, na política em análise.

Outrossim, como procedimentos e técnicas de pesquisa, adotou-se a pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e a pesquisa de campo. Como instrumento de coleta de dados, adotou-se a entrevista semi-estruturada, com um roteiro não fixo de perguntas. Tal escolha oportunizou uma abrangência

maior de respostas, à medida em que os sujeitos da pesquisa respondiam aos questionamentos, com vistas a obter informações mais detalhadas a respeito dos conjuntos habitacionais, objeto dessa pesquisa.

O universo da pesquisa foi constituído pelos conjuntos habitacionais entregues pela Companhia de Habitação do Maranhão, sendo os sujeitos os beneficiários de tal política.

Dessa forma, o capítulo seguinte a essa introdução apresenta o contexto histórico, econômico e social do início do fomento de moradia por parte do Estado no Brasil, bem como ilustra e exemplifica a forma de morar do trabalhador no início do século XX: os cortiços e vilas operárias. Em seguida, o capítulo expõe as formas que o Estado iniciou a produção de moradia no país. Assim, é destacada a atuação dos IAPs, da FCP e do BNH aliada com as COHABs, como órgãos responsáveis pela produção estatal de habitação, destacando as contradições dessas políticas públicas.

Voltando-se para uma escala de análise mais específica, o capítulo subsequente ilustra a produção de moradia pelos órgãos supracitados, na cidade de São Luís. O capítulo traça um paralelo entre a produção de moradias pelo Estado e a expansão urbana da capital maranhense. Foi fundamental a análise dos números de unidades habitacionais e conjuntos habitacionais entregues em São Luís pelos IAPs, FCP e BNH, em associação com a COHAB-MA. Nesse capítulo, são expostos e analisados dados qualitativos e quantitativos da produção de moradia estatal na cidade em questão.

A análise do produto entregue e construído pelo BNH junto à COHAB-MA é o foco do capítulo de número quatro, o qual visou ilustrar os projetos arquitetônicos e urbanos pensados pela COHAB-MA e o que de fato foi entregue para os beneficiários dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV. A escolha de tais conjuntos para a análise dessa pesquisa tem justificativa no fato de tais conjuntos ocuparem espacialmente a mesma massa urbana. Além disso, os conjuntos em questão ilustram dois perfis de beneficiários que foram foco das políticas habitacionais nacionais. Ademais, o capítulo descreve o ideário urbano entregue pela COHAB-MA nesses conjuntos habitacionais.

Por fim, a conclusão desse trabalho buscou responder os questionamentos levantados no início dessa pesquisa, assim como buscou o fechamento das

ideias expostas em todo o estudo. Pontua-se, desde já, que é inegável a influência dos empreendimentos da COHAB-MA na configuração da forma urbana da cidade, assim como seus impactos nas formas de se construir habitação social contemporânea.

## 2 A PRODUÇÃO DE MORADIA PELO ESTADO

As origens dos questionamentos a respeito do modo de morar da população brasileira de menor renda remetem ao final do século XIX. Durante os séculos XIX e XX, de forma resumida, marca-se o avanço industrial no Brasil, fato este que, aliado a outros aspectos, impactou no crescimento das cidades de forma desordenada, gerando uma grave problemática habitacional. O panorama do país, com a abolição da escravatura e o início da industrialização, levava a massa de trabalhadores a se aglomerar em cortiços (BONDUKI, 2004).

Essa forma de morar se caracterizava por precárias condições de higiene e dimensões extremamente reduzidas. O cenário nos cortiços era caótico e marcado pela inexistência de sistemas funcionais de ventilação e iluminação natural, pela ausência de noções de higiene, extinção de sistemas de água, descaso com o recolhimento do lixo, entre outros fatores que contribuíram para a proliferação de doenças.

Em uma análise breve, do ponto de vista espacial, os cortiços (Figura 1) eram marcados pelo enfileiramento das habitações e pelas instalações sanitárias de uso coletivo. Comumente, as unidades habitacionais se posicionavam voltadas para um pátio central, onde aconteciam eventos da comunidade e atividades domésticas diárias. Tal área servia de espaço público e era utilizada de forma ainda mais constante, por conta da ausência de áreas espaçosas no interior da casa. Nesse sentido, reafirma Bonduki (2004, p. 60):

Criava-se assim um espaço de circulação semipúblico envolvido por fileiras de casas "porta-e-janela", onde se desenvolviam atividades coletivas, brincadeiras de criança, áreas de lavar e secar roupas, rodas de cantoria e bate-papo, festas de São João. As reduzidas dimensões das moradias e a identidade étnica reforçavam a sociabilidade e o uso deste espaço público.

As situações precárias de habitação dos trabalhadores facilitaram os surtos epidêmicos no país, ao passo que a preocupação com a higiene e com o embelezamento das cidades fez com que o Poder Público investisse em infraestrutura. Essa prática marca o final do século XIX e o início do século XX. A questão habitacional começou, de forma muito tímida, a ser discutida no país, cuja ideia central era extinguir as "sub-habitações" e buscar soluções higiênicas para as moradias das classes mais pobres. (RUBIN, 2013).

Figura 1 - Cortiço e seu espaço de uso coletivo



Fonte: BONDUKI, 2004.

Em meio a esse cenário de tentativa de solucionar problemas sanitários e de saúde pública, iniciam-se discussões a respeito da produção de vilas operárias, habitações que, nesse contexto, seriam alugadas para os inquilinos. É válido compreender que o ideal da casa própria ainda não pertencia fortemente à cultura brasileira, os cortiços e vilas operárias em sua esmagadora maioria se basearam na locação dos imóveis. Essa tipologia foi difundida de forma mais marcante nas décadas de 20 e 30. (BONDUKI, 2004).

Especialmente, as unidades habitacionais dessas Vilas, em sua maioria, contavam com banheiro, cozinha, sala e dormitórios em seu interior. As áreas de cada ambiente eram mínimas. Tal circunstância pode ser explicada pela busca por um maior aproveitamento dos terrenos em que as vilas eram implantadas, para assim seguir a máxima capitalista do lucro em cima de várias unidades habitacionais. Destaca-se, no âmbito dessa mesma lógica, a padronização dessas moradias, a fim de facilitar e agilizar a sua construção.

Reforça-se, porém, que mesmo que o conforto do usuário das Vilas Operárias não fosse o foco central dessa tipologia, quando comparadas com as instalações dos cortiços, sem dúvidas representaram um salto na questão higiênica e na qualidade de vida dos usuários. (PESSOA; ARAÚJO, 1983).

Seguindo a lógica capitalista, tais empreendimentos visavam o lucro em cima do aluguel. Essa situação perdura até a Era Vargas (1930-1945), quando, a partir de políticas públicas voltadas para a habitação social, o Estado começa a, de fato, produzir uma quantidade significativa de unidades habitacionais. O governo de Vargas encontra nas sub-habitações do trabalhador uma grande possibilidade de aumentar sua popularidade através da construção e financiamento de casas para os trabalhadores brasileiros. Assim, inicia-se o processo de produção de moradias através do Estado. (BUNDOKI, 2004).

Percebe-se, então, que a habitação voltada para as camadas mais populares é uma demanda que apenas o mercado não é capaz de resolver, necessitando do Estado na tentativa de solucionar essa questão. Destacando as contradições do sistema capitalista, o capital enfatiza a importância do investimento do dinheiro público nesse setor.

O que se objetiva nesse cenário, portanto, é transformar a habitação em mercadoria viável para o mercado imobiliário, ao passo que os esforços não são empreendidos para, efetivamente, solucionar as demandas da classe trabalhadora. Para tanto, a atividade capitalista se utiliza de inúmeros instrumentos para alcançar a lucratividade da mercadoria, quais sejam, a diminuição dos custos de produção de unidades habitacionais, o baixo investimento em infraestrutura e até mesmo a organização da política pública que comanda esta produção.

É assim que se entende que o investimento em Habitação Social é uma tentativa bem sucedida de fomentar o capital, no caso, o capital imobiliário. Porém, como será exposto com o histórico de habitação social empreendida pelo Estado Brasileiro, fica claro que mesmo a mercadoria habitação encontra competição com outros segmentos da construção civil e impasses com a sua própria forma de orquestrar tais políticas públicas.

É válido o destaque de que todo esse processo de fomento da produção de habitação por parte do Estado é impactado e baseado, direta e indiretamente, pelas ideias do Keynesianismo. Tal movimento ganha força após a grande crise do capitalismo de 1930 e demonstra uma resposta para as contradições do sistema pautado no liberalismo clássico. O Keynesianismo favorece a

intervenção estatal em áreas que eram ocupadas apenas pelas empresas privadas. (ROLNIK, 2015).

Ocorre que, inseridas na sociedade capitalista, as políticas de habitação social tornam muito clara a preocupação com o barateamento das obras. Unidades habitacionais genéricas e que pouco se importam com o conforto dos moradores são a realidade dessas políticas, inclusive na contemporaneidade. Alia-se, ainda, a escolha de espaços urbanos, na maioria dos casos, distantes dos centros para fixar tais empreendimentos, segregando a burguesia e a classe trabalhadora. Revelam, assim, uma resposta muito simplista e superficial diante da complexa problemática habitacional das cidades brasileiras. Nessa linha, Maricato (1987, p. 15) afirma:

Desvendar os interesses que interferem na produção do ambiente construído, e particularmente na provisão de habitações, é instrumentar os movimentos populares para uma luta que visa a justa distribuição dos benefícios urbanos, ou que visa garantir a todos o 'direito à cidade', mais do que o direito à moradia ou o acesso à terra.

Para Maricato (1987), o “primeiro grande engano” da produção de moradia pelo Estado foi justamente o fato dos tecnocratas que formularam tais propostas não reconhecerem a fragilidade, enquanto mercado, da população à qual essas políticas se dirigiam inicialmente. De maneira sistemática, a política pública em questão deixa a população com menor poder de compra “nas sombras”, e investe em soluções voltadas para a classe média, detentora de um poder aquisitivo razoável e com menor chance de inadimplência nos financiamentos.

Engels (1979, p. 108) destaca que diante de uma sociedade capitalista e perante as lógicas do capital, as sub-habitações não são eliminadas para dar espaço para um padrão de habitação mais digno para a massa trabalhadora. As formas de morar insalubres e sem condições higiênicas são apenas transferidas para outros espaços urbanos:

Os focos de epidemias, as covas e os buracos mais infames em que o modo de produção capitalista trancafia nossos trabalhadores noite após noite não são eliminados, mas apenas transferidos para outro lugar! A mesma necessidade econômica que os gerou no primeiro local também os gerará no segundo. E, enquanto existir o modo de produção capitalista, será loucura querer resolver isoladamente a questão da moradia ou qualquer outra questão social que afete o destino dos trabalhadores. A solução está antes na abolição do modo de produção capitalista, na apropriação de todos os meios de vida e trabalho pela própria classe trabalhadora.



Essas contradições serão melhor compreendidas no tópico seguinte, a partir da exposição das políticas públicas de habitação que se executam no Brasil durante os anos de 1933 à 1986. A compreensão, ainda que de maneira breve, dessas formas de se estabelecer mercadoria habitação pelo Estado, é imprescindível para o decorrer dessa pesquisa.

## **2.1 O histórico da habitação social no Brasil: de 1933 à 1986**

A produção de moradia por parte do estado gera uma enorme mudança no panorama da habitação brasileira. Destaca-se a importância da compreensão de tais políticas para o andamento dessa pesquisa, traçando um paralelo entre estas e as contradições capitalistas.

O recorte temporal que será exposto aqui se dá a partir da primeira política pública de construção de habitação popular, em 1933, e finda com o fechamento do Banco Nacional da Habitação, BNH, em 1986. A partir de então, será possível compreender as origens da produção da mercadoria habitação, destacando o trabalho dos Institutos de Aposentadoria e Pensão-IAPs, da Fundação Casa Popular-FCP e do Banco Nacional da Habitação-BNH.

### **2.1.1 Os Institutos de Aposentadoria e Pensão e a produção de habitação**

Até o início do Governo Vargas, em 1930, existiam no Brasil 47 Caixas de Aposentadoria e Pensão. Esses órgãos eram, à época, encarregados de regulamentar a previdência social. Três anos após o início do supracitado Governo, em 1933, são criados e regulamentados os Institutos de Aposentadoria e Pensão-IAPs, de modo que a maioria das Caixas de Aposentadoria e Pensão do país foram substituídas pelos IAPs. (FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS, 1983).

Os Institutos eram divididos de acordo com a categoria profissional, tais como: Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários-IAPB, Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários-IAPI, Instituto de Aposentadoria e Pensão Marítimos-IAPM, dentre outros IAPs. É em 1931 que o Decreto nº 20.465, de 01 de outubro de 1931, autoriza os IAPs e as Caixas de Aposentadoria e Pensão a usarem parte de suas receitas na construção de

empreendimentos de moradias. Mas a aprovação e real regulamentação dessa política acontece apenas com o Decreto nº 21.326, de 27 de abril de 1932. (FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS, 1983).

Além de pioneira, a produção de habitação por parte dos Institutos de Aposentadoria e Pensão também atingiu números grandiosos para um órgão cuja sua função principal não era a de produzir moradia. De forma geral, os IAPs tinham como principal função arrecadar benefícios previdenciários de diversos profissionais vinculados ao Ministério do Trabalho. Assim, o Governo Vargas visualiza nesses Institutos a possibilidade de melhorar a forma de morar do trabalhador e a qualidade urbana das cidades a partir da habitação social.

Os IAPs entregaram cerca de 120.000 unidades habitacionais para seus beneficiários. Desta forma, verifica-se que, mesmo não tendo a produção de habitação como principal objetivo, os IAPs encontraram no setor da construção civil uma possibilidade lucrativa. (ALMEIDA, 2009).

Ressalta-se que cada IAP tinha sua política interna para a construção e financiamento de moradia. O Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários (IAPI), que regulamentou 3 planos de atuação, foi incorporado de forma quase unânime pelos demais IAPs:

- 1) Plano A: locação ou venda de unidades habitacionais em conjunto residenciais adquiridos ou construídos pelos institutos, com o objetivo de proporcionar aos associados moradia digna, sem prejuízo da remuneração mínima do capital investido.
- 2) Plano B: financiamento aos associados para aquisição da moradia ou construção em terreno próprio.
- 3) Plano C: empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica, bem como outras operações imobiliárias que o instituto julgasse conveniente, no sentido de obter uma constante e mais elevada remuneração de suas reservas (BONDUKI, 2004, p. 105).

A produção de habitação social dos IAPs, por vezes, prezou o barateamento da obra, os cômodos com tamanhos mínimos nas residências e a valorização de equipamentos urbanos comunitários. Os Institutos atuaram em todo o país, de forma mais notória nas capitais, e construíram unidades habitacionais dispostas em conjuntos de residências unifamiliares isoladas ou geminadas, blocos residenciais multifamiliares e blocos de uso misto. (BONDUKI, 2004).

A atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão na área da habitação chegou ao fim no ano de 1968, os quais, durante os seus anos de

atuação, construíram cerca de 125.000 unidades habitacionais. Esse total, contudo, não leva em consideração a produção de moradia para as classes mais altas. (ALMEIDA, 2009).

A análise das unidades habitacionais e o espaço urbano entregues pelos IAPs é caracterizada, enquanto produção arquitetônica e urbana, pelos pilares do movimento moderno. Tal movimento se caracteriza pela racionalização e setorização do espaço, repetição do padrão da unidade habitacional e ausência de adornos estéticos em seus exemplares.

As unidades habitacionais realizadas pelos Institutos, em sua maioria, foram entregues em forma de conjuntos habitacionais com edifícios multifamiliares ou casas unifamiliares. Nesse sentido, para Bonduki (2004, p. 155): “Coerentemente com o que pensavam os arquitetos modernos, para o IAP, construir habitações econômicas é ao mesmo tempo e necessariamente fazer urbanismo”.

Do ponto de vista urbano, os projetos dos Institutos foram dimensionados para serem verdadeiros núcleos urbanos. Isso se justifica com o fato de que muitas vezes eram de grandes dimensões. Logo, os conjuntos iam além da moradia, posto que a eles eram agregados equipamentos urbanos e comunitários. (BONDUKI, 2004).

A título de exemplo, o Conjunto Residencial do Realengo (Figura 2), finalizado em 1943, destaca o pioneirismo dos IAPs ao construir habitação popular. O conjunto foi projetado pelo arquiteto Carlos Frederico Ferreira, implantado no Rio de Janeiro e composto de 2.344 unidades, dentre estas, casas e apartamentos. Era localizado a quarenta minutos do centro da cidade, isso considerando o meio de transporte mais utilizado pelos moradores nesse contexto: o trem do subúrbio (BONDUKI, 2004).

Figura 2 - Implantação do Conjunto Residencial do Realengo



Fonte: BONDUKI, 2004.

O Realengo contou com a infraestrutura completa (rede de água e esgoto, estação de tratamento de esgoto, luz, sistema de águas pluviais e pavimentação), além de vários equipamentos urbanos para uso comunitário, destacando-se a escola primária (com capacidade para 1.500 alunos), creche, ambulatório médico, gabinete dentário, quadras poliesportivas e uma Igreja Católica. (BONDUKI, 2004).

É válido destacar que os IAPs, com seus números notórios para a habitação social brasileira, por vezes produziram habitação para as classes média e alta das cidades brasileiras. Isso porque financiaram formas de morar para os seus associados e suas famílias, parcela essa da população que não representava, dentro desse contexto, as classes mais pobres da população brasileira. No caso da cidade de São Luís, a classe média da população foi a mais beneficiada com os empreendimentos dos IAPs, fato que ficará mais claro ao longo do desenvolvimento da presente pesquisa (VASCONCELOS, 2014).

### 2.1.2 A Fundação Casa Popular

Com o fim do Estado Novo (1937-1946) e início do Governo Dutra (1946-1951), tem-se, em 1946, a criação da Fundação Casa Popular-FCP, primeiro

órgão federal responsável pela produção habitacional. Em termos gerais, a FCP assumia as seguintes funções: criação de habitação popular nas zonas rurais e urbanas, financiamento de obras urbanas para a melhoria das condições de vida do trabalhador e realização de parcerias para a racionalização das construções (ALMEIDA, 2009).

Enquanto os IAPs beneficiavam apenas seus associados e suas famílias, a FCP atendia ao público geral e tinha principal foco na parcela da população de baixa renda. A criação da Fundação Casa Popular encontrou nos IAPs uma resistência, isso porque os Institutos temiam que seus interesses corporativos fossem abalados. Para os IAPs, a produção de habitação pela FCP poderia comprometer o controle da distribuição dos benefícios previdenciários, que haviam se multiplicado em função do aumento dos associados e do regime de capitalização. Bonduki (2004, p.120) comenta:

Entendiam que a FCP acabaria minando os institutos previdenciários. Queriam, na verdade, articular o movimento sindical aos institutos, ampliando sua esfera de poder. Mas justificaram sua oposição com o argumento de que os institutos estavam capacitados para enfrentar o problema habitacional. Essa tese não se sustentava, uma vez que repetidas vezes os IAPs haviam deixado claro que não consideravam a solução do problema habitacional seu principal objetivo.

Porém, o problema mais significativo que a FCP enfrentou foi relacionado à administração de seus recursos. Isso porque o órgão foi concebido para ter controle de seu próprio orçamento, gerando assim uma autonomia operacional. Entretanto, a realidade da FCP foi outra, posto que dependia exclusivamente das verbas do Orçamento Federal, o que resultou na sua atuação fracassada. Como comenta Azevedo (1988, p. 108):

O conflito com os estados da federação resultou em um grande fracasso para a FCP, com a supressão pura e simples do fundo de recursos formado pela cobrança de impostos sobre a transmissão de imóveis, recolhidos pelos estados e transferidos para a Fundação.

A Fundação Casa Popular ainda necessitava de medidas operacionais para viabilizar o barateamento das unidades habitacionais e assim atender as classes mais baixas da população. Tais medidas, por vezes, incluíram subsídios indiretos, como o uso de terrenos doados pela prefeitura, a garantia de taxas de juros baixas e longos prazos de financiamento. Essas ações, somadas com a má administração dos recursos, resultaram no desempenho insatisfatório da

FCP. Assim, gerou-se uma produção de moradia popular modesta em relação à demanda (AZEVEDO, 1988).

Em números, a FCP produziu, em 18 anos de atividade, 18.132 unidades habitacionais distribuídas em 143 empreendimentos. Essa produção se torna ainda mais irrisória se comparada com os números dos IAPs, órgão que não tinha como objetivo principal a construção de habitação, porém financiou exatas 123.995 unidades habitacionais, número que ainda exclui a produção de habitação para as classes com um poder aquisitivo mais alto. Comprova-se, mais uma vez, a atividade insatisfatória da Fundação. (BONDUKI, 2004).

Além do fim da FCP, o ano de início da Ditadura Militar também marca o início do Banco Nacional da Habitação-BNH. Para os mentores do BNH, a produção massiva de habitação popular, mais que uma medida para garantir a qualidade de vida da população, aumentaria as chances de popularidade do governo militar, mantendo assim a ordem política. Além desse fator, o investimento em moradias mostrava-se valioso para a economia do país: maior empregabilidade de uma mão de obra não qualificada, estímulo à poupança, desenvolvimento da indústria de construção civil e o fortalecimento das empresas associadas à construção civil (AZEVEDO, 1988).

### 2.1.3 O Banco Nacional da Habitação, o Sistema Financeiro de Habitação e as Companhias de Habitação como fomentadores da habitação popular

O BNH se organizou de forma mais coerente que a FCP. Com a finalidade de assegurar a estabilidade dos financiamentos, criou-se o Sistema Financeiro de Habitação-SFH. O SFH utilizou tanto a poupança compulsória do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS, quanto voluntária (caderneta de poupança). Instituiu-se também uma “moeda imobiliária” (unidade-padrão de capital) para servir de base para qualquer operação realizada. Com essa medida, o BNH se afirmou financeiramente, evitando a descapitalização do Banco (MARICATO, 1987).

O período de 1964 à 1967 corresponde à primeira fase dessa política, de implantação e estruturação do órgão: “Essa fase esteve marcada por uma escassez de recursos que dificultou a implementação dos primeiros programas” (VALLADARES, 1982, p.39).

Somado ao déficit habitacional crescente, o contexto dos primeiros anos do BNH aliado ao SFH reflete uma diminuição de investimentos no setor de habitação. Acrescenta-se a esse cenário a instabilidade política após o recente golpe militar, ilustrando a necessidade urgente de uma mudança nessa lógica.

Se traduzia numa crescente baixa de investimentos do setor, resultando no aumento do déficit habitacional. No centro desta crise estava a inflação, que desestimulava os investimentos e provocava um surto especulativo nos grandes centros, bem como a desarticulação do setor imobiliário. A essa época a indústria de material de construção reduziu as suas atividades a um mínimo indispensável e a construção de novas unidades habitacionais viu-se também reduzida. (VALLADARES, 1982, p.38)

É nítido que o modelo de organização executado pelos militares nessa política promoveu um maior aproveitamento dos recursos do BNH, expandindo suas ações para outros campos do desenvolvimento urbano, como destaca Azevedo (1988, p. 110):

A expansão deste aparelho institucional teve como consequência a transformação progressiva do BNH em um verdadeiro banco de desenvolvimento urbano, através da agregação das atividades de saneamento básico, financiamento de materiais de construção, transporte, pesquisa etc.

É fato que o BNH visava a produção de habitação para as classes mais baixas da população. Como mecanismo para tal ação, houve a criação das Companhias de Habitação (COHAB) como agente promotor da construção de moradias. As COHABs funcionaram como empresas mistas, sob o controle acionário dos governos estaduais e municipais, e foram fundamentais na produção de casas para os setores de baixa renda. As Companhias desempenhavam a função de coordenar e supervisionar o processo de edificação das unidades habitacionais, focando em reduzir o preço dos empreendimentos, tornando o investimento nos conjuntos habitacionais mais atrativo para as empreiteiras que, de fato, executavam tais projetos. (AZEVEDO, 1988).

O BNH e as COHABs efetivamente buscaram alternativas para baratear o custo das obras, na tentativa de valorizar os empreendimentos para as classes mais baixas. Os sistemas de gestão de recursos, as parcerias entre órgãos públicos ou empresas privadas e a padronização de plantas das unidades habitacionais são exemplos de ações que foram tomadas na busca pela redução dos custos. De início, o BNH e as COHABs buscavam empreendimentos para

beneficiar a parcela da população que possuía renda entre um a três salários mínimos (SMs). (AZEVEDO, 1988).

Destaca-se que, desde o início, o BNH se prende a uma lógica que faz com que todas as suas operações tenham a orientação de transmitir suas funções para a iniciativa privada, ou seja, o banco arrecadava os recursos financeiros e repassava-os para os agentes privados intermediários. Para mais que isso, por vezes o BNH demonstrou uma preocupação com a execução de obras e ações urbanísticas que favorecessem os interesses do capital imobiliário. Como exemplo, Bolaffi (1982, p. 54) destaca:

Exemplo disto foi à medida que obrigou as prefeituras a elaborar planos urbanísticos para os seus municípios, o que era positivo, mas a condição de serem qualificadas para a obtenção de empréstimos junto ao Serviço Federal de Habitação e Urbanismo era de que estes deveriam ser elaborados por empresas privadas. Até mesmo as cobranças das prestações devidas estavam a cargo de uma variedade de agentes privados, companhias habitacionais, iniciadores, sociedades de crédito imobiliário, entre outros, que 'além de reterem uma parte dos juros, conservavam os recursos financeiros provenientes das prestações recebidas durante um ano antes de o devolverem ao BNH'.

Entende-se, então, que o Sistema Financeiro de Habitação-SFH junto ao Banco Nacional de Habitação-BNH se organizou como verdadeiro agente da dinamização da economia nacional. Alinhado ao capital imobiliário, o BNH foge de seu objetivo principal, de ser um indutor de políticas habitacionais. Verifica-se, assim, que o problema habitacional não passou de um artifício político para enfrentar um problema econômico: conter e reduzir as pressões inflacionárias a partir da ativação da construção civil. Tal manobra, diversas vezes, foi utilizada na Política Nacional Brasileira.

Tanto é fato que após uma maior estabilização econômica, a partir de 1967, os investimentos em construção civil como ferramenta para acelerar a economia iniciam sua migração para o setor automobilístico. Aliada a tal fato, a taxa de inadimplência da parcela com menor poder aquisitivo fez com que as atividades desses órgãos se voltassem para as classes médias e altas do país. (MARICATO, 1987)

Essa lógica é observada através da mudança que ocorreu no Plano Nacional de Habitação-PLANHAB, em 1972, quando os beneficiários dos empreendimentos das COHABs e BNH passaram a ter teto salarial de até cinco



salários mínimos, o que antes de tal reforma deveria ser de até três salários mínimos. Tal circunstância será exemplificada posteriormente nesta pesquisa, com o estudo de caso dos Conjuntos Habitacionais Cohab-Anil.

A respeito da produção de unidades habitacionais financiadas pelo BNH, registra-se que quase 4,5 milhões de moradias foram financiadas pelo banco. Dentre essas, apenas 1.499.809, ou seja, pouco mais de 30% do total de unidades habitacionais, foram destinadas formalmente aos setores populares, como pode ser observado na Tabela 1:

Somente 33,5% das unidades habitacionais financiadas pelo SFH ao longo da existência do BNH foram destinadas à habitação de interesse social e, dado que o valor médio dos financiamentos de interesse social é inferior ao valor médio dos financiamentos para as classes de renda mais elevada, é lícito supor que uma parcela ainda menor do valor total dos financiamentos foi direcionada para os primeiros. (SANTOS, 1999, p.17).

Tabela 1 - Número de Financiamentos Habitacionais do Banco Nacional de Habitação entre 1964 e 1986

Mercado popular				Mercado econômico				Mercado médio										
Progra- mas tradi- cionais (Cohab)	(%) Progra- mas alter- nativos <sup>1</sup>	Total de unidades	(%)	Coope- tivas	(%) Outros progra- mas <sup>2</sup>	Total de unidades	(%)	SBPE <sup>3</sup>	(%) Outros progra- mas <sup>4</sup>	Total de unidades	(%)	Total SFH						
1.235.409	27,7	264.397	5,9	1.499.806	33,6	488.659	10,9	299.471	6,7	788.130	17,6	1.898.975	42,5	280.418	6,3	2.179.393	48,8	4.467.329

Fonte: Azevedo, 1988.

Vale expor que a importância das Companhias de Habitação Popular na produção de moradia a partir dos investimentos do BNH é inegável, posto que as COHABs produziram aproximadamente um milhão e quinhentas mil unidades habitacionais no território brasileiro. Sendo assim, ressalta-se a necessidade de compreender o funcionamento desse agente, tal como a evolução das Companhias durante os anos de operação junto ao BNH. Em todo o Brasil funcionaram 32 COHABs, sendo 22 nos estados brasileiros e 01 no Distrito Federal, além de outras 15 em diferentes municípios.

As Companhias foram responsáveis pela elaboração e fiscalização de projetos que contemplassem a faixa populacional com renda de até cinco salários mínimos. Eram agentes promotores e financeiros do Banco Nacional de

Habitação e asseguravam que os financiamentos comprometessem no máximo 25% da renda dos beneficiados. (VASCONCELOS, 2007).

De forma geral, as COHABs operaram através de repasses de recursos do Banco Nacional de Habitação para as empreiteiras, embora o direito de construir diretamente fosse facultado às Companhias. Atuavam, também, com a comercialização das habitações construídas e na seleção dos candidatos que visavam adquirir uma casa. Nesse cenário, por vezes a construção das unidades habitacionais era realizada por empresas privadas que obtinham tal direito a partir de licitações públicas, abertas individualmente para cada projeto. Dessa forma, as COHABs ficavam responsáveis pelas fiscalizações das obras, garantindo que seguisse de acordo com o projeto por elas planejado e aprovado pelo BNH. Além disso, eram fundamentais na liberação do capital para as empresas. (CASTILHO, 2015).

Essa máxima da padronização de projetos e dimensões mínimas das unidades habitacionais será exemplificada nas soluções arquitetônicas e urbanas que as Companhias de Habitação Popular por tantas vezes optaram. Como resultado, destacam-se os conjuntos habitacionais com inúmeras casas idênticas, que pouco levam em consideração a melhor adequação às características térmicas de cada terreno, tampouco davam condições mínimas de conforto aos moradores. A respeito das COHABs, Vasconcelos (2014, p. 85) complementa:

Importante citar que a própria criação das companhias da habitação foi pensada no sentido de viabilizar um agente promotor de propostas de Habitação Social mais viável para o mercado popular ou, conforme a linguagem dos técnicos do BNH, de maior risco para o mercado privado. Porém, [...] modelos habitacionais viciados, ou de baixa qualidade, conjuntos de dimensões extremas, e desarticulados com o tecido urbano das cidades, acabaram por se tornar a marca das 'Casas de Cohab'.

Além das unidades habitacionais visarem a produção em larga escala pelo menor custo, a busca pelo barateamento da obra também refletiu na escolha dos terrenos para a locação dos empreendimentos em questão. O custo de tal área, aliado às grandes dimensões dos conjuntos habitacionais propostos pelas COHABs, resultou nas escolhas de terrenos afastados do eixo central das cidades. Contribuiu-se, assim, para a segregação sócio territorial das cidades modernas. (RANGA, 2015).

Sendo assim, os conjuntos habitacionais entregues pela COHAB em parceria com o BNH, de maneira geral, considerando o território nacional, eram empreendimentos que visavam ao máximo aproveitamento do terreno em que eram alocados. Utilizando-se de ideais da arquitetura e do urbanismo moderno, os espaços construídos, em síntese, pouco se preocupavam com o conforto dos habitantes, especialmente quando eram voltados à classe mais baixa da população. As unidades habitacionais eram, por vezes, resumidas a espaços mínimos. Aliada a esse fato, a localização dos empreendimentos muito ressalta a lógica capitalista:

O isolamento dos conjuntos habitacionais, construídos sempre a longa distância dos locais de trabalho e locais de abastecimento e serviços, a falta de recursos das prefeituras para a produção dos complementos à habitação, a falta de recursos ou de interesses das empresas públicas em relação à implantação de redes de serviços, a falta de fiscalização da construção dá alguns dos outros 'enganos' cometidos. É surpreendente que experiências tenham sido levadas a cabo de Norte a Sul do Brasil e só depois de muitos fracassos, que resultam em custos sociais altos, as autoridades responsáveis começaram a reconhecer a inviabilidade do BNH em servir a população de rendas mais baixas, mantendo as regras do jogo. (MARICATO, 1987, p.45.).

Outro fator a ser comentado refere-se a infraestrutura urbana desses espaços entregues em forma de conjuntos habitacionais pelas COHABs ao longo do país. O foco no grande adensamento da área priorizava os lotes para moradias, deixando de lado a preocupação com os espaços de uso coletivo. Praças, quadras poliesportivas, creches, escolas, postos de saúde, dentre outros equipamentos urbanos, nem sempre eram bem pensados ou implantados de forma plena nos empreendimentos das Companhias. Sendo assim, novamente é levantada a problemática do foco apenas na quantidade de moradias a serem entregues, em detrimento da qualidade urbana e arquitetônica desses conjuntos habitacionais. (MARICATO, 1987).

Percebe-se também, de maneira geral, que a produção das COHABs a nível nacional com standardização e padronização do processo construtivo resultou na concretização de conjuntos habitacionais com tipologias muito similares, criando uma configuração monótona na paisagem das cidades modernas. (MARICATO, 1987).

Quando se analisa brevemente os modelos entregues pelas Companhias de Habitação em parceria com o BNH, percebe-se que, em termos

de implantação, a lógica racionalista se destaca. O maior aproveitamento do espaço se concretiza em um grande adensamento da região, de modo que o uso de linhas retas e formas simples predominam no projeto. A Figura 3 exemplifica o fato. A infraestrutura entregue para os moradores por vezes era precária, em especial no ponto de vista da mobilidade e dos equipamentos urbanos:

A atuação do BNH mostra que essa política teve êxito enquanto instrumento de dominação ideológica, como geradora de empregos na construção civil e como pirâmide keynesiana, amortecedora de recessões econômicas. Contudo, sua atuação social ficou bastante comprometida: o saldo quantitativo de oferta de habitação continuou irrisório para o mercado popular, ante a demanda de moradias por parte de classes de mais baixa renda. Por seu modelo empresarial, utilizando-se de mecanismos de financiamento e correção monetária, controles de inadimplência, ao tornar o empreendimento lucrativo, tratou o problema habitacional como “investimento-retorno”, mesmo quando dirigido aos setores populacionais. Pelo grande impulso às edificações de luxo, estimulando o mercado superior, a política habitacional evidenciou mais uma vez o descuido para com as classes trabalhadoras. E pela enorme canalização das verbas da habitação para operações urbanas (sistema viário, saneamento, metrô etc). (VÉRAS, BONDUKI, 1986, p.52.).

Ademais, o adensamento das áreas que receberam os empreendimentos em questão, aliado à ausência da garantia da mobilidade urbana desses locais, destaca outro problema. Raquel Rolnik (2011) reforça a máxima de que por vezes o transporte público era ineficiente nas regiões em questão, desde a entrega das unidades habitacionais até os dias atuais, mesmo com promessas de criação de uma rede de transporte mais adequada. Ainda hoje este problema é cotidiano na vida dos moradores dos conjuntos habitacionais em questão, o que, não raro, limita a possibilidade de ir e vir dentro da cidade. (ROLNIK, 2011).

Figura 3 – Implantação da Cidade Tiradentes, entregue pela COHAB-SP



Fonte: ROLNIK, 2011.

A título de exemplo de tais empreendimentos entregues por essa política habitacional, destaca-se, a nível nacional, o projeto da Cidade de Deus entregue pela Companhia de Habitação do Estado da Guanabara (COHAB-GB) em parceria com o BNH. Em 1964, o projeto da Cidade de Deus (CDD) é aprovado. Esse conjunto visava usar da experiência adquirida até ali para criar um dos maiores núcleos habitacionais no Brasil, projetado para atender todos os serviços e equipamentos urbanos necessários para tal complexo.

A CDD utilizou um terreno localizado ao lado de um dos bairros voltados para as classes mais altas da sociedade carioca: a Barra da Tijuca. As ambições da Cidade de Deus ficam claras na fala da Professora Sandra Cavalcanti, que foi responsável, em dezembro de 1964, por mobilizar a equipe técnica da COHAB-GB para a realização desse novo complexo:

Planejarem um novo bairro em terreno situado entre o Largo da Freguesia e a Barra da Tijuca, que irá funcionar como fonte de mão de obra e prestação de serviços para o desenvolvimento da Barra, bairro de classe A, que se desenvolvia ao longo da faixa litorânea; quero que utilizem toda a criatividade e experiência adquirida nos primeiros núcleos para projetarem um bairro moderno que contenha todos os serviços e equipamentos urbanos necessários para permitir educar e desenvolver uma comunidade capaz da auto gestão e, de um progressivo crescimento social, de modo a transformá-lo em projeto modelo para todo o Programa Habitacional e, o chamaremos de Cidade de Deus. (BRITO, 2011, não paginado).

Figura 4 - Cidade de Deus, Rio de Janeiro, 1965



Fonte: BRITO, 2011.

Em termos de projeto urbano, a CDD utilizou-se de um terreno de 70,14ha, prevendo um total de 3.053 unidades habitacionais e uma ampla rede de serviços e equipamentos urbanos. A concepção do projeto partiu da ideia de abrigar uma população que seria incentivada para uma mudança social a partir da vivência comunitária, em que cada morador vivesse o “bem da comunidade”.

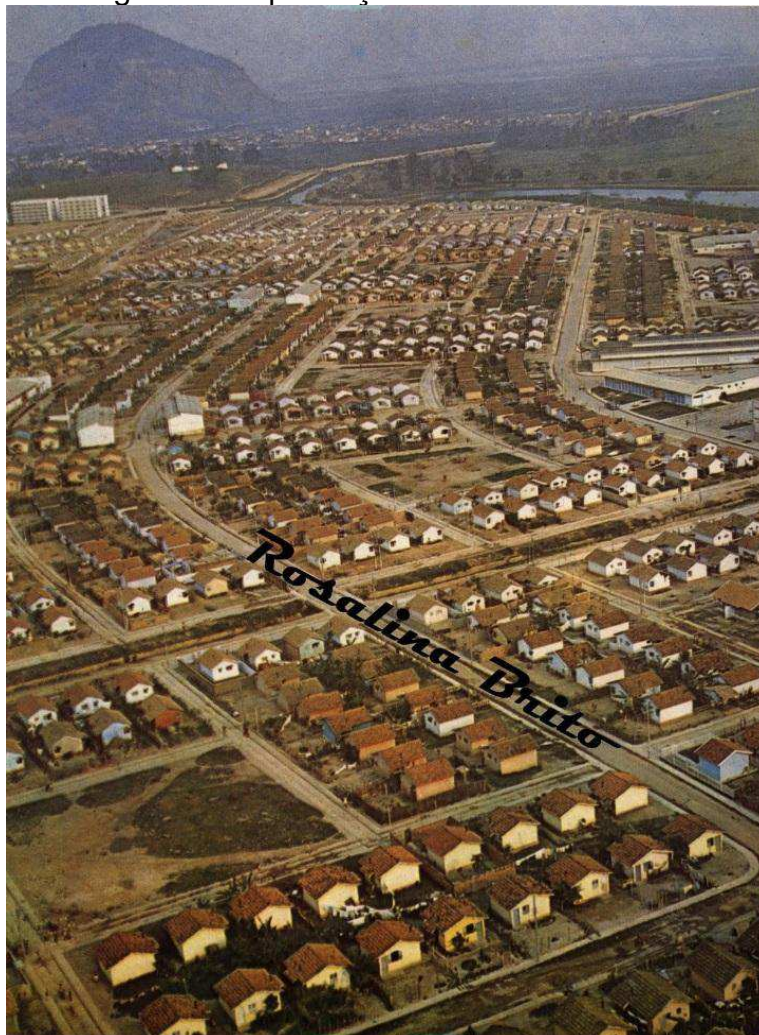
Para incentivar tal pensamento, foi criado um padrão de quadra que unia 144 unidades habitacionais, com duas áreas comunitárias para convívio e lazer, vias internas abertas apenas para pedestres e vias periféricas voltadas para os veículos. Foi prevista, ainda, a pavimentação dessas vias, tal como todos os sistemas de infraestrutura urbana, quais sejam, água, esgoto, escoamento, iluminação pública, além de inúmeros equipamentos urbanos, a saber: centros comunitários, cinema, mercados, creches, escolas, praças, quadras poliesportivas. Toda essa estrutura era indispensável para integração e vivência da comunidade.

As unidades habitacionais contaram com um, dois e três quartos, dispostas em tipologias já testadas em outros conjuntos habitacionais da COHAB-GB. Nas vias principais, casas duplex e residências de uso misto permitiam que os moradores já tivessem seu espaço destinado ao comércio em sua própria residência. Em 1965, iniciaram-se as primeiras obras da CDD.

Como já comentado, por vezes as Companhias de Habitação Popular entregaram obras inacabadas, com uma infraestrutura que não garantia ao morador o amparo necessário. Na Cidade de Deus, esse cenário se confirma. Isso porque, em 1966 a cidade do Rio de Janeiro sofreu um período de fortes chuvas e enchentes, deixando inúmeras pessoas desabrigadas. Tal fato fez com que o poder público fosse obrigado a locar essas famílias nas casas que já estavam parcialmente prontas na CDC. Assim, cerca de 1.200 unidades habitacionais foram ocupadas em 1966 por esses grupos familiares que se encontravam em situação emergencial. Nesse cenário, o complexo ainda não contava com sistemas de infraestrutura, tais como água, esgoto, energia elétrica ou pavimentação.



Figura 5 - Implantação da Cidade de Deus



Fonte: BRITO, 2011.

Após essa primeira ocupação da Cidade de Deus, a COHAB-GB se apressou em entregar as unidades habitacionais restantes. Ainda, realizou a expansão do complexo adicionando terrenos vizinhos. No entorno da Cidade de Deus, a prefeitura negligenciou a ocupação de núcleos urbanos, chamados de “pequenas favelas”, termo esse que Brito (2011) utiliza para descrever tais ocupações que ocorreram nas áreas limites da CDD.

Ocorre que inúmeros fatores, dentre eles a presença de ocupações irregulares ao redor da Cidade de Deus, contribuíram para que o ideal de coletividade não fosse atingido de forma plena. Em 2002, o filme intitulado de “Cidade de Deus” retratou o cenário de crimes, tráfico de drogas e violência, rumo que o conjunto residencial trilhou, à margem do poder público e de incentivos para a convivência pacífica e amistosa nesse espaço urbano.

Retomando a compreensão das COHABs e do BNH como política habitacional, é preciso ressaltar a realidade social do Governo Federal Ditatorial que constitui plano de fundo desta pesquisa. A ditadura militar atuou a partir de uma legalidade autoritária, onde não havia limites jurídicos, éticos ou morais para os militares que ascenderam ao poder. É preciso ressaltar que o Estado Ditatorial foi agente de uma repressão baseada na censura, tortura, prisões ilegais e desaparecimentos de cidadãos brasileiros que demonstravam pensamentos, ideais ou atitudes contra o regime.

Diante de um regime marcado pela negação de acesso a direitos humanos essenciais pela população brasileira, o investimento em habitação para as camadas mais populares fica longe de ser uma tentativa apenas de melhorar a qualidade de vida do trabalhador brasileiro. Esse investimento, que parte da arrecadação de impostos e direciona tais recursos para a habitação, tem como maior objetivo o aquecimento da economia. Sendo assim, o investimento em moradia se transforma em uma das formas de sustentação do Governo Ditatorial.

Com o fim da Ditadura Militar e início da Nova República, em 1985, são iniciadas tentativas de reformular o Banco Nacional de Habitação. As discussões a respeito da reforma do BNH são focadas na descentralização do Banco, na prioridade social e na criação de instrumentos de equilíbrio financeiro. Porém, antes mesmo dessas ideias chegarem a um nível mais concreto, o Governo Federal decretou, em novembro de 1986, a extinção do BNH e do seu Sistema Financeiro de Habitação. Tal ação foi justificada pela complexidade de uma possível reforma na estrutura da Instituição, aliada ao fato do Banco ter sua identidade intimamente ligada ao Regime Militar Brasileiro. Com o fim do BNH, suas atividades foram incorporadas à Caixa Econômica Federal. (AZEVEDO, 1988).

Diante do exposto, tendo sido compreendido de forma sintetizada o histórico da habitação social no Brasil, parte-se para a exposição dos cenários desse recorte temporal na cidade de São Luís. Objetiva-se, assim, a compreensão da atuação da Companhia de Habitação Popular do Maranhão-COHAB-MA na produção da mercadoria habitação, ressaltando suas contradições diante do sistema capitalista.



### **3 A HABITAÇÃO SOCIAL E A EXPANSÃO URBANA EM SÃO LUÍS: dos cortiços à COHAB-MA**

Como já visto, a virada entre o século XIX e XX é marcada, a nível nacional, por políticas públicas focadas em melhorias urbanas de cunho sanitaristas, aliadas ao cenário caótico de habitação da camada mais pobre, que se aglomerava em moradias que não ofereciam condições mínimas de salubridade.

Acentuando o olhar para a cidade de São Luís, ao final dos anos 30, vale destacar que a garantia do comércio exterior e de uma maior dinamização da economia ludovicense é baseada exatamente na indústria têxtil. Em 1938, a Fábrica Santa Isabel retoma suas atividades e, em 1939, a Companhia de Fiação e Tecidos Cânhamo inaugura novas instalações na cidade de São Luís. Sustentava-se, assim, o ritmo da economia local, o que refletia em uma relativa modernização da capital maranhense, principalmente a nível urbano, provocado pelo aumento na frota de veículos e suas necessidades para uma circulação plena na cidade.

Aliados às renovações urbanas para atender a demanda automobilística, se manifestam também novos padrões residenciais que surgem nas áreas centrais da cidade de São Luís e em um novo eixo de expansão. As conexões entre as diferentes regiões do país e as reformas urbanas que ocorreram no sul entre as décadas de 30 e 50 levam à indicação para prefeito da cidade de São Luís, José Otacílio Saboya Ribeiro, arquiteto e fomentador do urbanismo moderno, o qual prometia modernizar a capital maranhense. Nesse aspecto, Burnett (2011, p. 30) destaca:

O novo prefeito, com as ações voltadas para a modernização e a profissionalização da administração municipal – como a atualização dos impostos e taxas sobre as atividades comerciais – bate de frente com o poder e a influência da Associação Comercial, o que lhe provoca a exoneração, em poucos meses de gestão. Foi um curto tempo para a execução das obras programadas, mas suficiente para a elaboração do Plano de Remodelação da Parte Velha da Cidade que, através da abertura de quatro avenidas, pretendia criar um novo sistema de circulação veicular na congestionada e densa área central.

A atuação de Saboya Ribeiro em São Luís incentivou o processo de modernização urbana que foi se consolidando ao longo da gestão do prefeito Pedro Neiva de Santana e do interventor Paulo Ramos, os quais atuaram em

conjunto durante os anos de 1937 a 1945. Nesse contexto de Eras Vargas na cidade de São Luís, Paulo Ramos afirma, em relatório encaminhado para Getúlio Vargas e datado do 1939, que, ao assumir o cargo, encontrou o Maranhão em um contexto de lutas e disputas partidárias. Ainda, alega que esse cenário de crise política trazia efeitos negativos para o estado. Pautado nessa razão, Paulo Ramos propõe uma mudança significativa no perfil da capital maranhense, entre as décadas de 30 à 40. (PFLUEGER, 2016).

É inegável que o processo de modernização de São Luís ganhou forças com o “Plano de Melhoramentos e Remodelação da Cidade” (1936), aliado com o Novo Código de Obra (Decreto Lei nº 205, de 03 de novembro de 1936), ambos de autoria de Saboya Ribeiro, buscando atender as necessidades do progresso da cidade:

Este código introduziu noções do urbanismo moderno, como a divisão da cidade em zonas e hierarquia viária; conferiu certa importância à preservação do patrimônio histórico e paisagístico. Em relação à arquitetura, o código incentivava a verticalização do centro urbano, a substituição dos cortiços, que não seriam mais permitidos no centro da cidade, bem como casas de taipas. Todas as construções deveriam seguir os padrões de higiene e segurança. (MENDONÇA, NASCIMENTO, 2017, p. 3).

Ainda que de forma menos audaciosa do que pretendido por Saboya Ribeiro no Plano de Melhoramento e Remodelação da Cidade, as mudanças sobre a malha urbana colonial foram se concretizando: a abertura da Avenida Magalhães de Almeida é uma das obras que buscam trazer um novo ar para o Centro da cidade, além de atender às demandas dos veículos. (BURNETT, 2011).

Finalmente parte deste plano foi executada pelo seu sucessor o Prefeito Pedro Neiva de Santana que administrou São Luís entre 1937 a 1945, até o final do período da gestão do interventor Paulo Ramos. Em sua gestão Santana promoveu obras de relevância urbanística. Uma das principais obras realizadas por Paulo Ramos e Pedro Neiva de Santana foi a abertura da Avenida chamada 10 de novembro que posteriormente faria homenagem a José Maria de Magalhães de Almeida oficial da Marinha, deputado, Senador e Governador do Estado e o da triplicação em largura da Rua do Egito até o largo do Carmo. Estas obras, contidas no plano, mudaram o perfil do centro histórico de São Luís definitivamente renovando o traçado urbano e a linguagem arquitetônica. (PFLUEGER, 2016, p. 4).

Ainda sob orientação de Ramos, o caminho grande (atualmente conhecido como Rua Grande) é expandido e inaugurado como Avenida Getúlio

Vargas. A consolidação desse eixo de crescimento da cidade, em uma área que já contava com bondes, luz elétrica, água e telefone, representou a primeira extrapolação urbana dos limites do centro histórico de São Luís. Fixou-se, assim, a nova direção para que a cidade mantenha seu crescimento durante os próximos trinta anos. Esse novo corredor de circulação de acesso ao centro de forma rápida e moderna atraiu uma parcela de residências da camada mais rica da população, garantindo exemplares arquitetônicos ecléticos e modernistas:

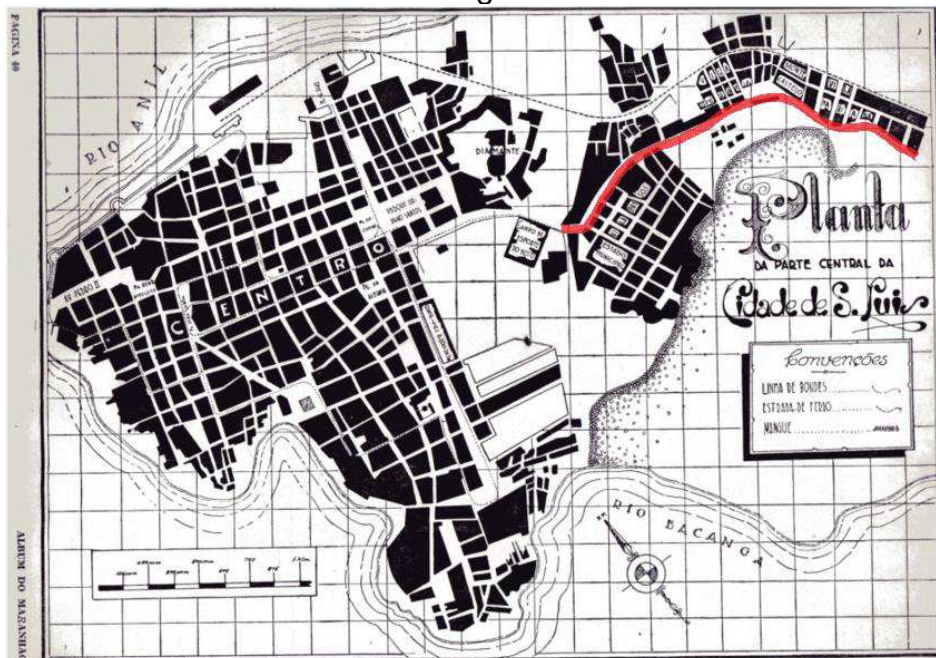
A abertura da avenida Magalhães de Almeida, rasgando uma diagonal da praça João Lisboa até o mercado central consolidou uma nova linguagem arquitetônica que foi o moderno e *art deco*, estética inserida também pelos edifícios institucionais que já haviam sido implantados no centro como a sede dos Correios (1933), o edifício Sulacap (1940), INSS (1950), edifício Caiçara e BEM posteriormente. Os novos prédios mudaram o *skyline* da cidade colonial definitivamente, antes pontuado somente pelas torres das igrejas. A arquitetura moderna chegava na ilha e o ideário urbano começava a vislumbrar ou planejar que o caminho do crescimento estava além dos rios na rota do mar. (PFLUGER, 2016, p. 5)

É exatamente na Avenida Getúlio Vargas (Figuras 6 e 7) que o primeiro e único conjunto residencial da Fundação Casa Popular (FCP) é implantado, com projeto iniciado em 1947. Foi ao longo do mesmo eixo de crescimento que se consolidaram os conjuntos empreendidos pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs):

A partir do final da década de 40, com a política habitacional dos Institutos de Previdência e a expansão do eixo de crescimento de São Luís, tem início a produção mais ampla de moradias, com a construção de conjuntos residenciais, como o do IAPC, demonstrando que a prática da construção civil se consolida na cidade. Tanto as 300 unidades do Filipinho quanto os sofisticados modelos ecléticos da Avenida Getúlio Vargas, indicam a apropriação de uma capacidade construtiva e um conhecimento técnico mais avançado, que convivia com aquela produção artesanal. (BURNETT, 2011, p.24).

O investimento em habitação vem como resposta à problemática crescente do *déficit* habitacional na capital maranhense. Ademais, a massa trabalhadora sofria com os reflexos da instabilidade da indústria têxtil, que estava presente na capital maranhense desde 1880, resistindo à falência no território mesmo com os baixos índices de crescimento econômico. Por não apresentarem concorrência direta com a indústria paulista, carioca ou baiana, as unidades têxteis maranhenses sobreviveram por mais tempo. (RIBEIRO, 2001).

Figura 6 - Mapa da parte central de São Luís com destaque para a Av. Getúlio Vargas



Fonte: JORGE, 1950. EDITADO PELA AUTORA.

Figura 7 - Mapa da malha viária da parte central de São Luís com bondes elétricos



Fonte: VALE, 2019.

Em São Luís, a massa trabalhadora segue os mesmos padrões de sub-habitação já destacados a nível nacional: cortiços e vilas operárias são empreendidos pelo setor privado para abrigar os trabalhadores. O inchaço

populacional é outro agravante para a situação social, de modo que a grande migração de trabalhadores, vindos em maioria do interior do estado, contribuiu para o aumento de sub-habitações. A respeito desse cenário habitacional na cidade de São Luís, destaca-se:

Há os exemplos clássicos de cortiços e mocambos e demais ocupações espontâneas, como o caso da Vila Palmeira, famosa pelas condições insalubres, pela inexistência de saneamento básico e pela ausência de atenção dos poderes públicos da época, o que contribuía bastante para o incremento na taxa de mortalidade da população local. (VASCONCELOS, 2007, p. 5)

Figura 8 - Vila Operária em São Luís com tipologia conservada em 2007



Fonte: VASCONCELOS, 2007.

Como exposto, os empreendimentos de habitação até então eram realizados por iniciativas privadas tanto na cidade de São Luís como em todo o Brasil. Seguindo a lógica capitalista, tais empreendimentos visavam o lucro em cima do aluguel. Essa situação perdura até a Era Vargas (1930-1945), quando, a partir de políticas públicas voltadas para a habitação social, o Estado começa a de fato produzir uma quantidade significativa de unidades habitacionais. O governo de Vargas encontra nas sub-habitações do trabalhador uma grande possibilidade de aumentar sua popularidade, qual seja, a construção e financiamento de casas para os trabalhadores brasileiros. Assim, inicia-se o processo de produção de moradias através do Estado. (BUNDOKI, 2004).

### 3.1 A atuação da Fundação Casa Popular em São Luís

Na tentativa de solucionar essa questão, para de fato produzir habitação para a camada com menor poder aquisitivo da população, foi inaugurada a Fundação Casa Popular. A produção da FCP no Maranhão não é tão eficiente como esperado, tal como ocorreu em todo o território nacional. Vale ressaltar que em São Luís a FCP trabalhou de forma paralela aos IAPs.

Mais uma vez, se destaca a baixa efetividade da Fundação, tanto a nível nacional quanto no estado em questão. Apenas um empreendimento da FCP foi entregue no estado do Maranhão, o qual foi locado na capital maranhense e ficou conhecido como Popularzinha. (VASCONCELOS, 2007).

O terreno do empreendimento foi doado pela prefeitura e contribuiu para a miscigenação social nessa área. Como exposto, a Avenida Getúlio Vargas notadamente impulsionou o surgimento de novos bairros e, ao final da década de 50, a cidade já era marcada pela ausência de vazios urbanos, consequentemente pelo adensamento das áreas, além da proximidade física entre as diferentes classes sociais. Como esperado, e já vivenciado por São Luís em outras épocas, nesse contexto, o crescimento da cidade se deu às margens da infraestrutura e do planejamento urbano. (BURNETT, 2011).

Tal conjunto contou com 50 unidades habitacionais que seguiam um padrão construtivo muito modesto, em especial ao se comparar com a produção dos IAPs:

O projeto era simples, 50 casas, em um terreno de pouco menos de 8.500m<sup>2</sup> doado pela prefeitura, em uma área de expansão da cidade, o bairro do Areal, futuro Monte Castelo. O terreno era bem servido de transporte coletivo (ônibus e bonde), a cerca de 2 km do centro da cidade. As unidades habitacionais eram de um único padrão, com dois quartos, banheiro, somando 35m<sup>2</sup> de área construída em um lote médio de 98m<sup>2</sup>. (VASCONCELOS, 2007, p. 43).

Em termos de implantação, as casas geminadas foram dispostas seguindo uma rua principal em formato de U. De fato, essa configuração proporcionou um bom uso do terreno. Ocupando uma área central, uma praça de 37m<sup>2</sup> foi entregue com o conjunto, que contou, também, com sistema de água e esgoto. (VASCONCELOS, 2007). As Figuras 9 e 10 representam a implantação da Conjunto Habitacional Popularzinha, sendo a Figura 9 a



ilustração de sua implantação e a Figura 10 a forma atual em que se encontra esse conjunto.

Figura 9 - Implantação do Conjunto Habitacional Popularzinha



FONTE: VASCONCELOS, 2007.

Figura 10 - Conjunto Habitacional Popularzinha em 2022



FONTE: GOOGLE MAPS, 2022.

Dessa forma, fica claro que a Fundação Casa Popular tinha objetivos valiosos para São Luís, em especial o de implantar moradias para as classes

mais baixas da população. Porém, a experiência do Conjunto Popularzinha, sendo esse o único empreendimento da FCP no Maranhão, ilustra o quanto a produção do órgão foi tímida, seguindo a regra do cenário nacional. De fato, a FCP não obteve o sucesso esperado, deixando a capital maranhense desamparada de soluções para os problemas habitacionais da cidade.

É também no final da década de 40 que os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) começam a estruturar sua produção de moradias, fomentadas por verbas federais na capital maranhense. Nesse recorte temporal, por outro lado, os poderes estadual e municipal não se encontravam em um cenário economicamente próspero. Os conjuntos habitacionais iniciam, nesse contexto, a sua inserção no cenário ludovicense, tendo como principal órgão os Institutos de Aposentadoria e Pensão. Como já comentado, o acesso a essas moradias foi limitado aos trabalhadores favorecidos pela legislação trabalhista. (BURNETT, 2011).

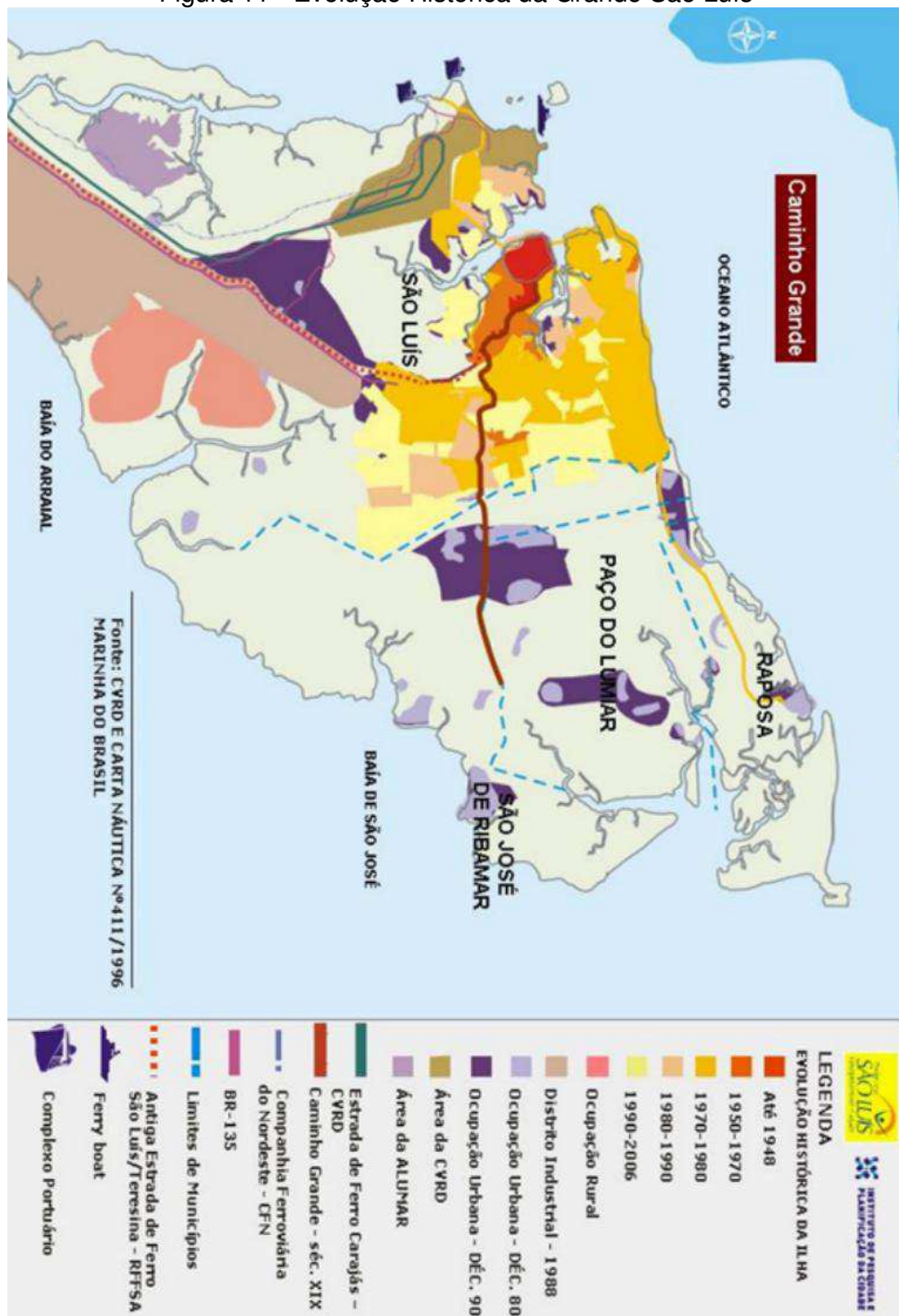
### **3.2 A produção de habitação pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão em São Luís**

Os primeiros conjuntos habitacionais empreendidos pelos IAPs em São Luís surgem nas décadas de 50 e 60 e contavam com aproximadamente 300 unidades habitacionais, destacando-se como pioneiros desse quantitativo elevado, o Filipinho e o Ipase. Burnett (2011) explica que, nesse contexto, a capital maranhense começa a refletir a máxima capitalista com busca pelo lucro desses empreendimentos, levando assim a ocupação de terrenos grandes e baratos, ampliando a cidade e estendendo a infraestrutura urbana. O fato pode ser observado no mapa que ilustra a evolução histórica da Grande São Luís (Figura 11).

Na perspectiva da produção de habitação pelos IAPs, em São Luís foi reconhecida a participação dos seguintes Institutos na construção de moradia entre a década de 40, quando inicia sua estruturação, até o ano de 1964: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários-IAPB, Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes-IAPC, Instituto de Pensões e Aposentadorias dos Servidores do Estado do Maranhão e Piauí-IPASE e o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Servidores do Estado do Maranhão-IPEM.



Figura 11 - Evolução Histórica da Grande São Luís



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS, Plano da paisagem, 2000.

Em uma breve caracterização do que foi entregue pelo IAP no Filipinho (Figura 12), destacam-se as formas simples e ideais racionalistas para a melhor ocupação do espaço. Em termos de unidade habitacional, uma área de 61m<sup>2</sup> foi edificada contendo três quartos, cozinha, sala, banheiro, área de serviço e terraço. Assim como no Conjunto Residencial José Bonifácio de Andrada e Silva, o Filipinho contou com um lote generoso, de forma que sua área edificada correspondia a menos de 30% do terreno. (MENDES, 2018).

A respeito do conjunto habitacional em questão, Mendes (2018, p. 16) destaca:

Os ideais modernistas foram adotados no projeto e construção do conjunto. Foi seguido um modelo de planta mínima, com sala de estar e jantar conjugadas, somente uma unidade de banheiro, cozinha reduzida – devido ao advento dos eletrodomésticos –; lavanderia externa, com espaço destinado a abrigar a máquina de lavar roupa; ausência de muros; afastamento entre as residências; passeios largos e arborizados; infraestrutura própria e de qualidade. Além disso, foram empregados materiais novos – como as telhas de fibrocimento e o concreto –, e o canteiro de obras contou com oficinas, para pré-fabricar em massa tudo o que fosse possível. (MENDES, 2018, p.16).

Figura 12 - Conjunto Residencial do Filipinho



Fonte: JORGE, 1950.

Com construção iniciada em agosto de 1949, o projeto do Filipinho previu a construção de 477 unidades habitacionais (dessas, apenas 350 foram edificadas) distribuídas em 20 quadras, além de equipamentos urbanos. Sua implantação é ilustrada na Figura 13, na qual se verifica que o conjunto seguiu o eixo de expansão rumo ao Anil e foi instalado na Avenida João Pessoa, localizada a cerca de cinco quilômetros do Centro de São Luís (Figura 13). O conjunto foi responsabilidade do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos

Comerciários (IAPC) e sua aceitação pela população foi notória (MENDES, 2018).

Figura 13 - Implantação do Conjunto Residencial do Filipinho



FONTE: VASCONCELOS, 2007.

Com esse número considerável de unidades habitacionais, até 1967 o Filipinho foi o maior conjunto residencial da capital maranhense. Ademais, o modelo de residência seguindo os padrões modernistas de repetição e racionalidade foi adotado anos depois pela Companhia de Habitação Popular do Maranhão-COHAB-MA. Burnett (2011, p. 64) destaca:

O então, o poderoso Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciários, financiará – originalmente, apenas para seus assegurados – duas obras significativas na cidade: o gigantesco Hospital Presidente Dutra, funcional ainda hoje e talvez o primeiro exemplar de arquitetura pública modernista, instalado na cercania dos Remédios, bairro nobre que se consolidava, e o Conjunto do Filipinho que, com 360 unidades de habitação popular, passou a ser chamado também de “Cidade Residencial”, demonstrando a chegada da suburbanização, inaugurada com o urbanismo fordista nos EUA e com profundas relações com a industrialização e o alto consumo de bens duráveis.

É inquestionável que a experiência dos IAPs em São Luís trouxe para a cidade uma evolução no ponto de vista da habitação social. O padrão construtivo e as tipologias habitacionais proporcionam conforto e eficiência para os usuários. De forma simples, os traços modernos se manifestam na implantação racional,

na standardização da produção e na ausência de adornos em suas unidades habitacionais.

Figura 14 - Localização do Conjunto Residencial do Filipino



FONTE: MENDES, 2018.

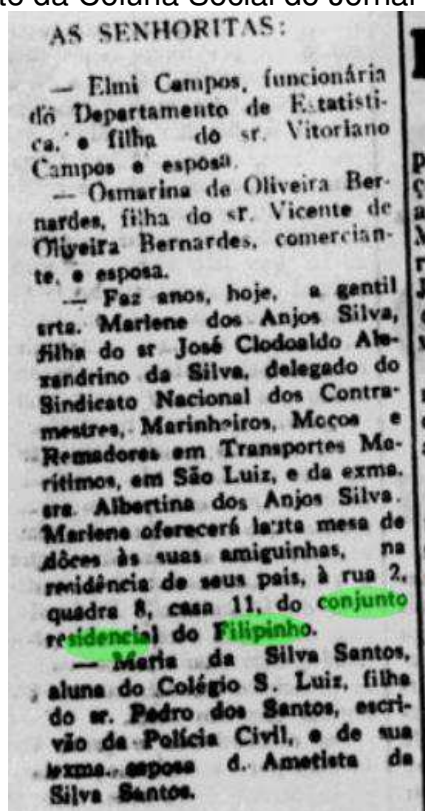
O conjunto obteve enorme aceitação popular, muito por conta de sua inovação projetual: a ausência de muros, os afastamentos entre as residências e os passeios largos e arborizados contribuíram para a valorização do espaço urbano e arquitetônico do Filipino. Ademais, os equipamentos urbanos ali instalados foram grandes aliados para a sua sustentabilidade e aceitação:

O que o conjunto teve de mais relevante e especial foi a sua sustentabilidade. Não foram construídas apenas moradias para trabalhadores, mas também escola, comércio, centro médico e de assistência social. Tudo com o objetivo de tornar mais fácil, leve e digna a vida das famílias que ali se estabeleceram; visto que o Filipino foi construído numa distância do Centro antigo. (MENDES, 2018, p.16).

Por outro lado, essa produção, como já comentado, foi restrita apenas à classe trabalhadora favorecida pela legislação trabalhista. Tal fato fica exemplificado no recorte da edição 00123 de 1953 do Jornal Pacotilha: O Globo. O noticiário maranhense destaca em sua coluna social o aniversário de uma jovem moradora do Filipino. Observa-se, assim, o teor social do bairro, além das contradições capitalistas consistentes na produção de moradia social para a classe média.



Figura 15 - Recorte da Coluna Social do Jornal Pacotilha: O Globo



FONTE: AS SENHORITAS, 1953.

A Tabela 2 sintetiza a quantidade de unidades habitacionais entregues pelos IAPs e pela FCP até 1966, ano em que os Institutos de Aposentadorias e Pensões foram extintos e consolidados no Instituto Nacional de Previdência Social (INPS). Totalizando-se apenas 502 unidades habitacionais, é notório que o número estava longe de solucionar o *déficit* habitacional da capital maranhense.

Tabela 2: Produção dos IAPs e da FCP em São Luís

Órgão	Conjunto	Unid.	Obs.:
IPASE	José Bonifácio de Andrada e Silva	14	Primeiro conjunto residencial construído em São Luís.
IPEM	Largo de Santiago	24	Conjunto formado por dois modelos de bangalôs.
FCP	"Popularzinha"	50	No Nordeste, apenas São Luís, Fortaleza e Recife receberam conjuntos da FCP.
IAPC	Conjunto Nossa Senhora das Graças	40	Conjunto sofreu rejeição dos moradores ficando abandonado até 1964.
	Conjunto Filipino	326	Maior conjunto de São Luís até 1969. Apresentava telhas de amianto, e seguia modelo modernista, mais tarde adotado pelas COHABs.
IAPB	Conjunto dos Bancários	48	Primeiro conjunto de apartamentos de São Luís.
<b>TOTAL IAPs</b>		<b>452</b>	<b>TOTAL GERAL 502</b>

Fonte: VASCONCELOS, 2007.

Vale ainda destacar que, no início da década de 50, o Maranhão contava com 1.600 mil habitantes em seus até então 72 municípios consolidados. Economicamente, o estado apostava sua economia na possibilidade de lucro com o produto local babaçu, além de possuir algumas fábricas remanescentes de tecidos e algodão.

Nesse mesmo contexto, a cidade de São Luís possuía 122 mil habitantes e sua zona urbana até então era formada pelo Centro Histórico com o eixo de crescimento guiado pela Avenida Getúlio Vargas:

A Urbe era formada pelo centro histórico e o crescimento urbano se dava no sentido do centro através da Rua Grande seguindo pela Avenida Getúlio Vargas na direção do Monte Castelo, Anil e Olho D'água onde habitavam as famílias tradicionais. Os eixos estruturadores do urbanismo foram até aquele momento o traçado em xadrez da Praia Grande, no século XVIII, a Rua Grande como eixo do século XIX e a Av. Getúlio Vargas no século XX. (PFLUEGER, 2016, p. 6).

Em paralelo, os moradores mais pobres da área urbana de São Luís são mantidos em situação de precariedade, cujo cenário se assemelha ao contexto vivenciado no restante do país. Ou seja, a forma de morar dessa parcela da população ludovicense se mantém no domínio das empresas privadas e locadas em tipologias habitacionais sem condições mínimas de higiene (VASCONCELOS, 2007).

Tal fato pode ser confirmado e ilustrado na capa principal do Jornal do Estado, em 1958 (Figura 16). Com a manchete voltada aos problemas dos operários, o artigo se esforça em mostrar o panorama da maneira de viver do trabalhador, em especial a precariedade da forma de morar, ilustrando a ausência de infraestrutura e de saneamento básico.

Nesse contexto de expansão da cidade fomentada pelos conjuntos habitacionais dos IAPs, aliada às situações caóticas e insatisfatórias de condição de vida em diversas áreas da cidade, surge, em 1958, o Plano de Expansão da Cidade de São Luís, assinado pelo engenheiro Ruy Mesquita. Vale destacar que, no processo histórico de expansão e transformações da capital maranhense, a maioria das intervenções urbanas realizadas até ali se caracterizavam como ações pontuais, desassociadas de um programa de longo alcance.

Figura 16 – Situação dos operários ilustrada no Jornal do Estado em 1958



Fonte: CENAS, 1958.

No Plano de Ruy Mesquita é proposto um zoneamento rigoroso dos usos da cidade de São Luís, nitidamente demonstrando a influência dos ideais do urbanismo moderno. O detalhamento para o loteamento da Ponte do São Francisco se destaca no Plano, especialmente pela proposta de divisão das zonas residenciais entre as diferentes camadas sociais:

As ideias visionárias do engenheiro Ruy Ribeiro de Mesquita, então diretor do Departamento de Estradas e Rodagem do Maranhão foram apresentadas num plano de expansão para a cidade que vislumbrava o crescimento não mais no sentido do centro rumo ao Turu, mas atravessando o Rio Anil e Bacanga com novas pontes abrindo caminho para novos bairros em direção as praias da Ponta D'areia e Calhau. A Península, área de especulação imobiliária recente desde 2010, foi pensada em 1958. (PFLUGER, 2016, p. 6).

O Plano de Ruy Mesquita trata-se do primeiro estudo técnico documentado para a expansão da cidade para áreas além dos Rios Anil e Bacanga, justamente pela então impossibilidade de adensar verticalmente o núcleo urbano original da capital maranhense. (BURNETT, 2011).

Essa expansão e ocupação das terras para além dos Rios Anil e Bacanga se concretizam a partir da segunda metade da década de 1960, com o fomento do Banco Nacional da Habitação na capital maranhense:

A partir da segunda metade da década de 1960, a expansão da cidade de São Luís viverá um período decisivo. Em razão dos programas do Governo Federal, que irão direcionar grandes projetos econômicos para o estado, o Maranhão receberá um volume significativo de recursos que tornarão realidade os sonhos de ocupação das terras para além dos Rios Anil e Bacanga. A chave desses recursos será a política do Banco Nacional da Habitação (BNH). (BURNETT, 2011, p. 66).

É exatamente nesse contexto que, no ano de 1964, com a ascensão dos militares ao poder, ocorre a extinção da Fundação Casa Popular. O esgotamento dos recursos federais, a gestão insatisfatória da Fundação e as várias tentativas fracassadas de reformas levaram a FCP a ser extinta:

Após a chegada do Governo Militar em 1964, ao poder, a Fundação da Casa Popular passou a ser considerada pelas autoridades como uma instituição irrecuperável, em virtude de sua ligação visceral com o antigo regime. E 22 anos depois, com a redemocratização do país, as novas autoridades utilizariam alguns argumentos similares para justificar a extinção do Banco Nacional da Habitação. (AZEVEDO, 1988. p. 109)

### **3.3 A atuação da COHAB-MA em São Luís**

Em 1966 é instalada a Companhia de Habitação Popular do Maranhão, auxiliando os investimentos do BNH na capital maranhense. No início do ano seguinte, José Sarney, então Governador do Maranhão, se encarrega de documentar a criação da Companhia e elencar seus primeiros passos na busca de soluções para a questão habitacional:

O déficit de residências e a existência de porcentagens muito grande de moradias que não oferecem as condições mínimas de habitabilidade atingem no Maranhão, a começar pela própria Capital, números muito graves que, desde o primeiro momento, mereceram a atenção do atual Governo. [...] foi constituída em 1966, a Companhia de Habitação Popular do Estado do Maranhão — COHAB-MA. — para incumbir-se da realização de um vasto programa habitacional. Em São Luís teve início a construção do primeiro conjunto do Anil, das mais de 500 casas para venda a pessoas de renda baixa; conjunto a ser ampliado em seguida para o total de 1.000 casas, dispondo o conjunto de escola, igreja, centro de recreação e mercado e assegurado o fornecimento de água e energia. (MARANHÃO, 1967, não paginado).



Figura 17 – Propaganda da COHAB-MA no Jornal O Imparcial



Fonte: HABITAÇÃO, 1977.

Os números atingidos pela COHAB-MA em seus 20 anos de atuação foram inéditos. Com empreendimentos em diversos municípios do Maranhão, apenas em São Luís, a Companhia entregou mais de 20.000 unidades habitacionais. Durante sua história, a COHAB-MA alterou o espaço urbano além de causar impactos diretos na vida da população. Em março de 1979, os empreendimentos da companhia abrigavam cerca de 51 mil moradores, sendo esse um total de 12% da população da capital, um índice inovador a nível nacional. No ano de 1986, a Companhia de Habitação Popular do Maranhão entregou seu último conjunto habitacional. (MARANHÃO PARCERIAS, 2022).

É fato que a produção da Companhia de Habitação Popular do Maranhão, expressa na Tabela 3, foi valiosa para a habitação social na cidade

de São Luís. Seus quantitativos expressam a sua grandiosidade, 16.474 unidades habitacionais foram entregues fomentadas pelo Banco Nacional da Habitação em parceria com a COHAB-MA. Ao final dos anos 80, estima-se uma população residente de 80 mil habitantes distribuídas em seus conjuntos habitacionais, número que corresponde a cerca de 32% da população urbana de São Luís. (VASCONCELOS, 2014).

Tabela 3 – Produção da COHAB-MA em São Luís

<b>Conjunto Habitacional</b>	<b>Ano</b>	<b>Unidades habitacionais</b>
Cohab-Anil I	1967	505
Cohab-Anil II	1968	516
Cohab-Anil III	1969	1.417
Sacavém	1970	476
Radional	1972	366
Cohab-Anil IV	1975	1.111
Vinhais	1979	1.627
Bequimão	1979	1.190
Turú I	1979	767
Rio Anil	1979	345
Angelim	1980	654
Cidade Operária	1986	7.500

Fonte: Elaborada pela autora, com dados coletados na MARANHÃO PARCERIAS, 2022.

Os impactos das ações da Companhia junto ao BNH também são vistos no número de empregos que a mesma fomentou. Mais de 20 mil empregos foram gerados de maneira direta através, apenas, dos conjuntos Cohab-Anil IV, Vinhais, Turu e Angelim. Cita-se, ainda, os empregos indiretos nas inúmeras fábricas de pré-moldados, serrarias, carpintaria e demais empresas ligadas à construção civil. É fato que as ações empregadas na capital maranhense resultaram em um impulso econômico:

Os resultados do BNH em São Luís podem ser considerados ainda maiores, se comparados aos dados nacionais, tendo em vista a realidade econômica do município na época, caracterizado por uma

economia em que o comércio e o emprego público compunham mais de 50% do emprego formal constituído na cidade.

Assim sendo, somente nos seus três primeiros anos de atuação (de 1967 a 1970), apenas com relação aos Conjuntos Cohab – Anil I, II e III, a Companhia de Habitação Popular do Maranhão investiu cerca de US\$2.742.062, construindo 2.438 unidades habitacionais e gerando 9.752 empregos diretos (FERREIRA, 2014, p. 51), mais que a metade do total registrado no setor em São Luís, no ano de 1970. (VASCONCELOS, 2014, p. 96).

Os conjuntos habitacionais entregues pela COHAB-MA com parceria com o BNH totalizaram 20.668 unidades habitacionais. O número extenso é reflexo direto das máximas construtivas já expostas pelo sistema do BNH: padronização das residências, soluções práticas (e por vezes rasas) para o espaço urbano construído e uma busca pela modernização do sistema de construção (especialmente com o uso de materiais pré-moldados).

Em uma breve análise dos conjuntos habitacionais entregues pela COHAB-MA em São Luís, fica claro que, a nível de projeto existe, sim, uma preocupação com a viabilidade dos espaços urbanos construídos: uma rede estrutural era pensada para cada conjunto habitacional. Para mais que a infraestrutura básica: sistema de água, esgoto, ruas, rede telefônica e energia elétrica, os conjuntos habitacionais contavam com diversos serviços – creches, delegacias, postos de saúde, módulos esportivos. Porém, como exposto tanto pela Maranhão Parcerias (órgão do Governo do Maranhão que é sede do acervo da COHAB-MA), quanto pelos moradores mais antigos de tais conjuntos, nem sempre o que estava em projeto era de fato entregue junto às unidades habitacionais.

Vale destacar que, em termos de infraestrutura básica, o BNH aliado à COHAB-MA, implantou uma rede dimensionada para uma demanda dez vezes maior que a do conjunto habitacional implantado. Isso é, garantindo a oferta de água e esgoto, luz e telefone para as áreas vizinhas que circundam os conjuntos entregues. (MARANHÃO, 1976). Essa gama de infraestrutura urbana acaba por incentivar empreendimentos privados e ocupações irregulares nos terrenos vizinhos aos conjuntos em questão:

Temos os vários conjuntos edificados mais tarde por construtoras particulares, os vários “Planaltos”, cujos nomes seriam os mesmos dos conjuntos construídos pela COHAB (Planalto Anil, Planalto Turú, Planalto Vinhais, entre outros). Estes conjuntos vão usufruir da rede de infraestrutura construída via BNH, valorizando os novos conjuntos e fazendo que os agentes do mercado imobiliário fossem os maiores

beneficiários pela especulação imobiliária que a urbanização destas áreas iria gerar. (VASCONCELOS, 2014, p. 95).

Tabela 4 – Equipamentos urbanos constando nos projetos urbanos da COHAB-MA por Conjunto Habitacional

Conjunto	Ano	Unid. Habit.	Equipamentos Urbanos
Anil I	1967	505	05 praças, 01 escola.
Anil II	1968	516	05 praças, 01 escola.
Anil III	1969	1.417	01 centro comercial, 01 caixa d'água, 01 delegacia, 01 casa administrador, 01 escola.
Sacavém	1970	476	01 igreja, 01 centro comercial, 01 mercado, 01 área reservada.
Radional	1972	366	01 centro comercial, 01 colégio, 01 centro comunitário, 01 igreja católica
Anil IV	1975	1.111	01 centro comercial, 01 grupo escolar, 01 centro social urbano, 01 casa administrador, 01 administração.
Vinhais	1979	1.627	18 praças, 01 centro de abastecimento, 01 creche, 02 colégios, 01 delegacia, 01 centro social urbano, 02 quadras de futebol, 07 áreas verdes, 04 avenidas, 03 áreas p/ igrejas, 01 terminal urbano, 01 ambulatório, 02 quadras de futebol.
Bequimão	1979	1.190	02 praças, 01 centro de abastecimento, 01 creche, 02 colégios, 01 delegacia, 01 centro comunitário, 06 áreas verdes, 01 ambulatório, 01 administração, 01 avenidas <sup>54</sup> , 58 ruas.
Turú I	1979	767	01 creche, 01 administração, 01 delegacia, 01 ambulatório, 03 praças, 28 ruas, 01 áreas verdes, 09 avenidas.
Rio Anil	1979	345	01 praça, 12 áreas verdes, 01 área institucional, .01 área comunitária.
Angelin	1980	654	02 praças, 02 quadras, 03 áreas verdes, 01 área institucional, 04 avenidas, 26 ruas.
Cidade Operária	1987	7.500	05 unidades pré escolar, 06 escolas, 04 centros sociais urbanos, 01 delegacia, 02 postos policiais, 02 postos de saúde, 03 módulos esportivos, 01 centro social, 01 administração, 01 centro de saúde, 01 centro de abastecimento.

Fonte: VASCONCELOS, 2014, p. 94.

Primeiramente, as moradias entregues seguem pela Companhia padrões genéricos, os projetos seguiram ideais modernistas, focados no barateamento da obra, na racionalização e padronização, além do uso de materiais pré-fabricados e das dimensões mínimas dos cômodos. Destaca-se a preocupação da COHAB-MA em produzir números quantitativos e não qualitativos, deixando de lado o conforto pleno dos moradores. Esse fato ficará ainda mais claro no decorrer dessa pesquisa, ao ser analisado o espaço construído pela COHAB-MA nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV.

O fato se confirma, também, com a mudança, em 1972, do Plano Nacional de Habitação-PLANHAB, alterando o teto salarial dos beneficiários dos empreendimentos da COHAB-MA de até três salários para até cinco salários mínimos. Essa alteração se sustentou na inadimplência com os pagamentos dos

financiamentos do público inicial para quem essa política pública foi pensada. Visando o lucro e um perfil de beneficiário ainda mais seguro para os empreendimentos, a alteração é feita.

Em paralelo, a localização dos empreendimentos fomentados pela Companhia de Habitação Popular contribuiu, de forma sistemática, para a criação e consolidação do espaço urbano na cidade de São Luís. À medida em que os empreendimentos para as classes mais altas da sociedade ocupavam os entornos do Centro de São Luís, a COHAB-MA encontrou na Avenida Jerônimo de Albuquerque seu eixo de implantação dos seus empreendimentos (Figura 18).

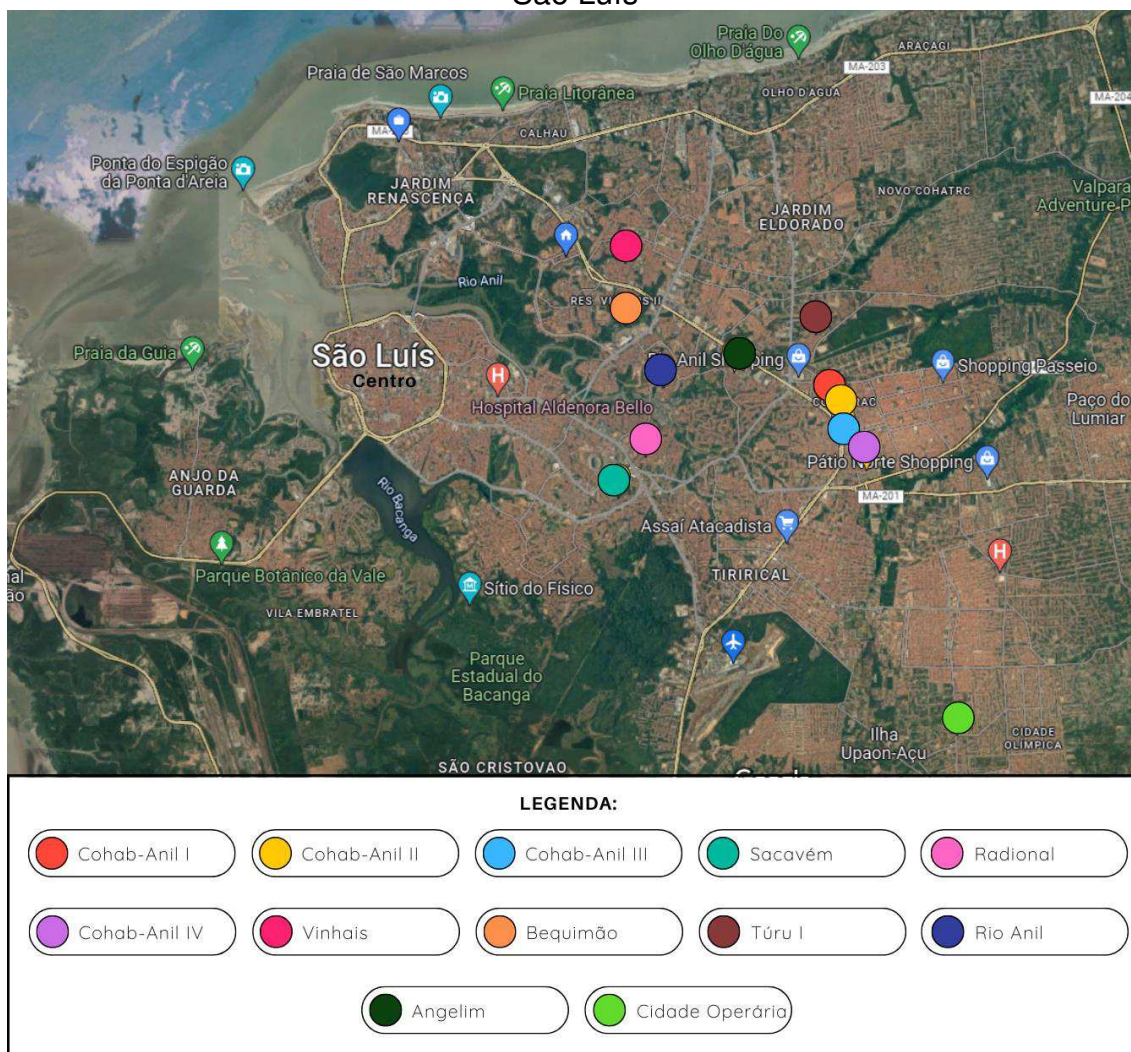
Nesse cenário, a proximidade do centro ludovicense detinha os lotes mais nobres, com infraestrutura já estabelecida e serviços de bonde e ônibus. Já o eixo composto pela Avenida Jerônimo de Albuquerque se encontrava desprovido de infraestrutura e ainda pouco habitado. Torna-se, assim, cada vez mais clara a lógica capitalista que consolida o processo de segregação espacial sistêmico: onde ricos e pobres têm lugares definidos na cidade

Ademais, a escolha dos terrenos em que foram implantados os conjuntos residenciais da COHAB-MA afastou a massa trabalhadora dos centros urbanos. Soma-se a distância espacial com a ausência de infraestrutura urbana efetiva, tornando-se cada vez mais difícil o acesso à cultura, lazer, educação e serviços pelo a massa trabalhadora que passa a habitar tais moradias. Souza (1995, p. 102) comenta sobre a lógica capitalista diante de tal fato:

Não basta identificar grupos-alvos específicos e tentar posteriormente implementar programas de redistribuição de renda conduzidos de cima para baixo; é necessário compreender que a satisfação das necessidades humanas, dos pobres como de quaisquer seres humanos, inclui também a liberdade, a participação, o acesso à cultura, etc. para não mencionar todas as necessidades básicas de tipo mais material (alimentação, vestuário, infraestrutura de serviços públicos, habitação, etc.). (SOUZA, 1995, p. 102).



Figura 18 – Localização dos empreendimentos entregues pela COHAB-MA em São Luís



Fonte: GOOGLE MAPS, editado pela autora, 2022.

Após o fechamento do BNH, em 1986, a COHAB-MA perdeu forças. Sem a sua principal fonte de recursos, a Companhia passou a administrar o patrimônio já construído e financiado. Em 1999 a COHAB-MA foi extinta, sendo suas tarefas alocadas para a Empresa Maranhense de Administração de Recursos Humanos e Negócios Públicos-EMARHP. A partir dessa mudança, a EMARHP continuou a gerir e administrar as prestações dos mutuários da Companhia, não tendo realizado até então nenhum novo empreendimento voltado à habitação social. Atualmente, a Empresa passa por mudanças na gestão e administração, sendo recentemente renomeada para Maranhão Parcerias-MAPA e tendo como principal objetivo a realização de parcerias público-privadas.

De certo, a COHAB-MA exerceu uma mudança notória no cenário da habitação social em São Luís. Por vezes guiadas pelo barateamento das obras, as unidades habitacionais entregues pela COHAB-MA nem sempre apresentavam grande preocupação com o conforto do usuário. A Companhia também guiou os eixos de crescimento da cidade ao escolher terrenos distantes do Centro, contribuindo para a segregação sócio territorial, deixando as áreas nobres para as camadas com maior condição financeira e afastando aqueles pertencentes às classes mais pobres. Ainda que de forma questionável, a Companhia de Habitação Popular do Maranhão concluiu seus trabalhos com seu principal objetivo alcançado: trabalhar em parceria com o BNH visando construir moradias populares para a população ludovicense.

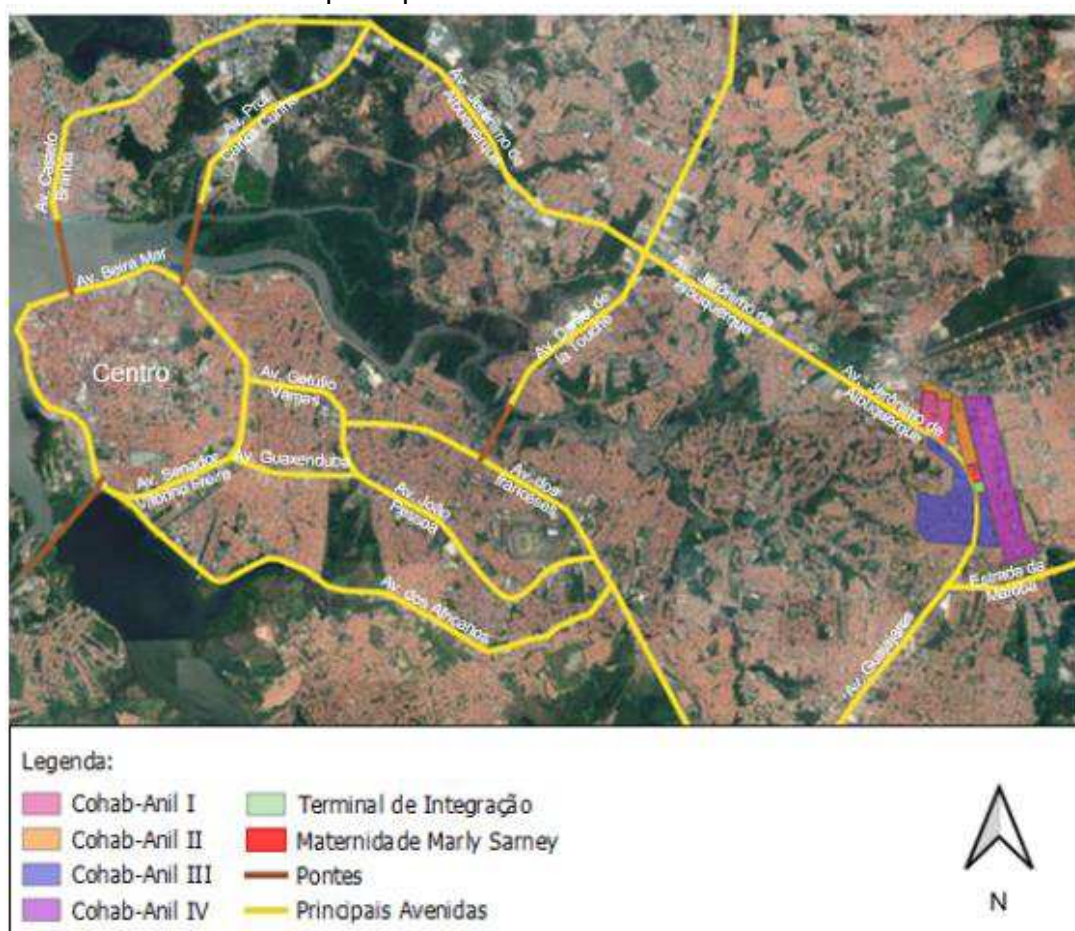
A pesquisa aqui exposta parte então para a análise de quatro dos conjuntos habitacionais entregues pela COHAB-MA: Cohab-Anil I, II, III E IV. Os conjuntos foram escolhidos por suas particularidades: o extenso número de unidades habitacionais ali alocadas, sua localização, considerando que os quatro conjuntos são localizados no mesmo eixo urbano, o fato de serem os empreendimentos pioneiros da Companhia e, por fim, por ilustrarem a mudança no perfil dos beneficiários de acordo com o PLANHAB. Ademais, essa pesquisa segue analisando esses conjuntos como base para compreender a forma urbana e arquitetônica dos conjuntos entregues pela COHAB-MA, seus significados e seus reflexos no cotidiano dos moradores.

#### 4 POLÍTICA HABITACIONAL E COHAB I, II, III E IV: o espaço construído pela COHAB-MA em São Luís

O primeiro empreendimento da Companhia de Habitação Popular do Maranhão foi entregue no ano de 1967. O Cohab-Anil I contou com 505 unidades habitacionais e abriu portas para a parceria valiosa entre a COHAB-MA e o BNH. Enquanto os IAPs visavam alocar o público de classe média em local próximo ao Centro de São Luís, a COHAB-MA, buscando o barateamento da obra, optou por construir seu primeiro conjunto habitacional às margens da Avenida Jerônimo de Albuquerque (Figura 19). Sabe-se, de fato, que o terreno em questão era propriedade da Companhia de Fiação e Tecidos Rio Anil:

O aterramento do rio Anil e o fim de sua vegetação original são exemplos típicos. Poderiam ter pensado em um parque para a cidade, no entanto, ao findar as atividades da fábrica, seus terrenos foram vendidos para a empresa Cohab, que construiu Conjuntos Habitacionais populares, Cohab Anil I, Cohab Anil II, Cohab Anil III, Cohab Anil IV. (FEITOSA, 2016, p.43)

Figura 19 – Localização dos Conjuntos Habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV e principais avenidas de São Luís



Fonte: GOOGLE MAPS, editado pela autora em 2019.



A escolha do terreno da COHAB-MA para construir seus primeiros conjuntos habitacionais causou grande impacto. Primeiro, porque as unidades habitacionais necessitaram de uma ampla infraestrutura: rede de água, esgoto, iluminação, pavimentação, além do transporte público. Tal escolha contribuiu também para a segregação territorial da cidade, instituindo que as classes média e alta morassem nas áreas próximas ao centro, enquanto a população com menor renda deveria ter suas casas afastadas da área nobre. Além disso, afastar do Centro da cidade os conjuntos habitacionais em questão contribuiu para a expansão horizontal da cidade:

Os custos dessa decisão são incalculáveis, o crescimento horizontal implicou em conseqüências sentidas até os dias de hoje. A presença de inúmeros vazios urbanos agravou ainda mais a questão da especulação imobiliária, refletindo diretamente no aumento dos custos de vida e nos custos da cidade, que se tornam ainda maior com as distâncias a serem percorridas diariamente, em um processo que não é parte desse trabalho, mas que merece ser estudado devido à profundidade da questão. (VASCONCELOS, 2007, p. 57)

A COHAB-MA entregou quatro empreendimentos nesse terreno: Cohab-Anil I, II, III e IV. Os conjuntos residenciais somam 3.549 unidades habitacionais, mostrando a grandiosidade desse projeto. As casas foram entregues com um, dois ou três dormitórios, além de cozinha, um banheiro e sala. Segundo relatos de moradores, os lotes chegaram demarcados com estacas de madeira, os quais possuíam uma boa área para possíveis reformas. A implantação (Figura 17) focou-se no uso racional do espaço, fazendo um bom uso do terreno para que o maior número de lotes fosse utilizado.

É importante destacar que, como já comentado, os conjuntos residenciais da Cohab-Anil, foco dessa pesquisa, surgem em dois contextos diferentes do BNH. O primeiro refere-se ao período dos empreendimentos Cohab-Anil I, II e III, onde as ações do Banco Nacional de Habitação, em todo território brasileiro, eram centradas em projetos de habitação voltados para o mercado popular. Dessa forma, os beneficiados das COHABs deveriam possuir renda mínima de um salário mínimo-SM e teto máximo de três SMs. Porém, o ano de 1972 data uma mudança no Plano Nacional de Habitação-PLANHAB que, para esse estudo, pode ser enxergada na alteração de teto máximo para cinco SMs, modificando, assim, o perfil do público-alvo dos empreendimentos da COHAB-MA.

Tal mudança resultará em um padrão construtivo de maior qualidade no Cohab-Anil IV em relação aos outros conjuntos I, II e III. Isso porque, a Cohab-Anil IV data do ano de 1975 (Tabela 5), enquanto os outros três conjuntos foram construídos antes da mudança no PLANHAB. O aumento na qualidade do projeto do conjunto residencial de 1975 poderá ser visualizado tanto em seus equipamentos urbanos quanto em suas unidades habitacionais.

Tabela 5 – Conjuntos Residenciais pela COHAB-MA até 1975

<b>Conjunto Residencial</b>	<b>Unidades Habitacionais</b>	<b>Ano</b>
Cohab-Anil I	505	1967
Cohab-Anil II	516	1968
Cohab-Anil III	1.417	1969
Sacavém	476	1970
Radional	366	1972
Cohab-Anil IV	1.111	1975

Fonte: Elaborada pela autora a partir de dados da EMARHP (2019).

Em termos de implantação, os projetos urbanos dos conjuntos residenciais, de maneira geral, são focados na racionalidade. Isso se concretiza nos usos de formas simples e nas grandes quadras dos conjuntos. Vale ressaltar que as unidades habitacionais eram sempre posicionadas de forma genérica, ou seja, lado a lado, com a fachada principal voltada para frente do lote, fator que não contribuía para o melhor conforto térmico (Figura 20).

Essa forma de posicionar as unidades habitacionais, de maneira padrão para todos os lotes, facilitava a execução das obras, reduzindo os custos para que os conjuntos habitacionais fossem entregues. Por outro lado, essa solução de barateamento da obra impactou diretamente na circulação de vento e na incidência de raios solares nas unidades habitacionais. Impossibilitou-se, assim, que todas, ou a maior parte das unidades habitacionais, recebessem a luz solar nascente e a ventilação cruzada do Nordeste, fatores esses que seriam os ideais para a maior circulação de vento e o maior conforto térmico nos ambientes internos das casas, tendo em vista a localização do empreendimento na cidade de São Luís.

Em termos de projeto, a COHAB-MA se preocupou em adicionar um amplo conjunto de equipamentos urbanos. Tal fato pode ser observado na Tabela 6, que mostra os equipamentos urbanos pensados para os conjuntos Cohab-Anil I, II, III e IV. Vale destacar que, segundo relatos dos moradores que

receberam as primeiras unidades habitacionais entregues nos conjuntos em questão, nem todos esses equipamentos urbanos foram entregues pela COHAB-MA. Pelo contrário, alguns espaços destinados para esses usos viraram verdadeiros vazios urbanos ou foram ocupados de forma irregular pela comunidade que ali se assentou.

Figura 20 - Implantação da Cohab-Anil I, II, III e IV



Fonte: Elaborada pela autora a partir de dados da Maranhão Parcerias (2019-2022).

Tabela 6 – Equipamentos urbanos nos Cohab-Anil I, II, III e IV

<b>Conjunto</b>	<b>Ano</b>	<b>Unidades Habitacionais</b>	<b>Equipamentos urbanos</b>
Cohab-Anil I	1967	505	05 praças, 01 escola
Cohab-Anil II	1968	516	05 praças, 01 escola
Cohab-Anil III	1969	1.417	01 centro comercial, 01 caixa d'água, 01 delegacia, 01 casa administrador, 01 escola
Cohab-Anil IV	1975	1.111	01 centro comercial, 01 grupo escolar, 01 centro social urbano, 01 casa administrador, 01 praça, 01 administração.

Fonte: Elaborada pela autora a partir de dados da EMARHP (2019).

A disposição dos equipamentos urbanos nos conjuntos habitacionais em questão pode ser observada na Figura 21. Uma breve análise da disposição desses equipamentos urbanos demonstra que as praças nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II e III se encaixaram em espaços urbanos remanescentes da ocupação dos lotes, sem um local tão valorizado e com uma área expressiva para esses espaços de lazer e convivência.

Na prática, esse fato refletiu na ocupação das áreas verdes que estão localizadas nas extremidades de todas as quadras dos lotes como áreas de vivências coletivas. Essas áreas eram destinadas para a arborização dos conjuntos, com a finalidade de aumentar a permeabilidade do solo em questão. Na prática, tais áreas verdes nunca receberam, pelo poder público, o paisagismo adequado. As Figuras 22 e 23 ilustram a ocupação dessas áreas com a finalidade de vivência e lazer nos conjuntos habitacionais, destacando-se que os próprios moradores reformaram uma das áreas verdes locada na Rua Quatorze do Cohab-Anil III. A comunidade adjacente desse espaço transformou o que deveria ser uma área verde em uma praça com bancos, equipamentos para lazer infantil e paisagismo.

Ao analisar o Cohab-Anil IV, nota-se na concepção projetual uma maior preocupação em reservar uma área adequada para um espaço de lazer, prática de atividades e vivência. Uma grande praça é pensada de forma central no conjunto habitacional. Ao contrário do que ocorre nos outros conjuntos, esse espaço não é apenas uma área remanescente da ocupação dos lotes. Essa

valorização do equipamento urbano pode ser justificada com a mudança de perfil dos beneficiários desse conjunto habitacional. Focados em empreender para uma classe média, o produto entregue é de maior qualidade projetual.

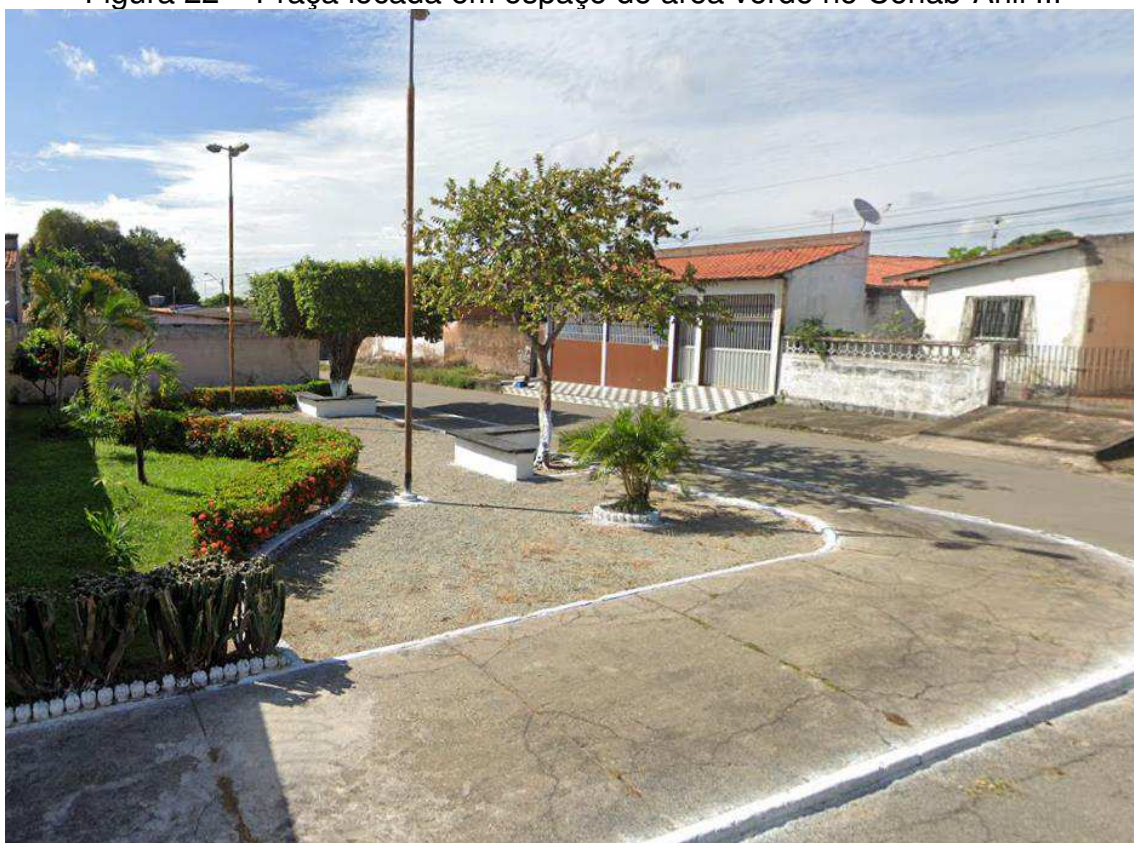
Figura 21 - Equipamentos urbanos nos Cohab-Anil I, II, III e IV



Fonte: Elaborado pela autora com base em dados da Maranhão Parcerias (2022).

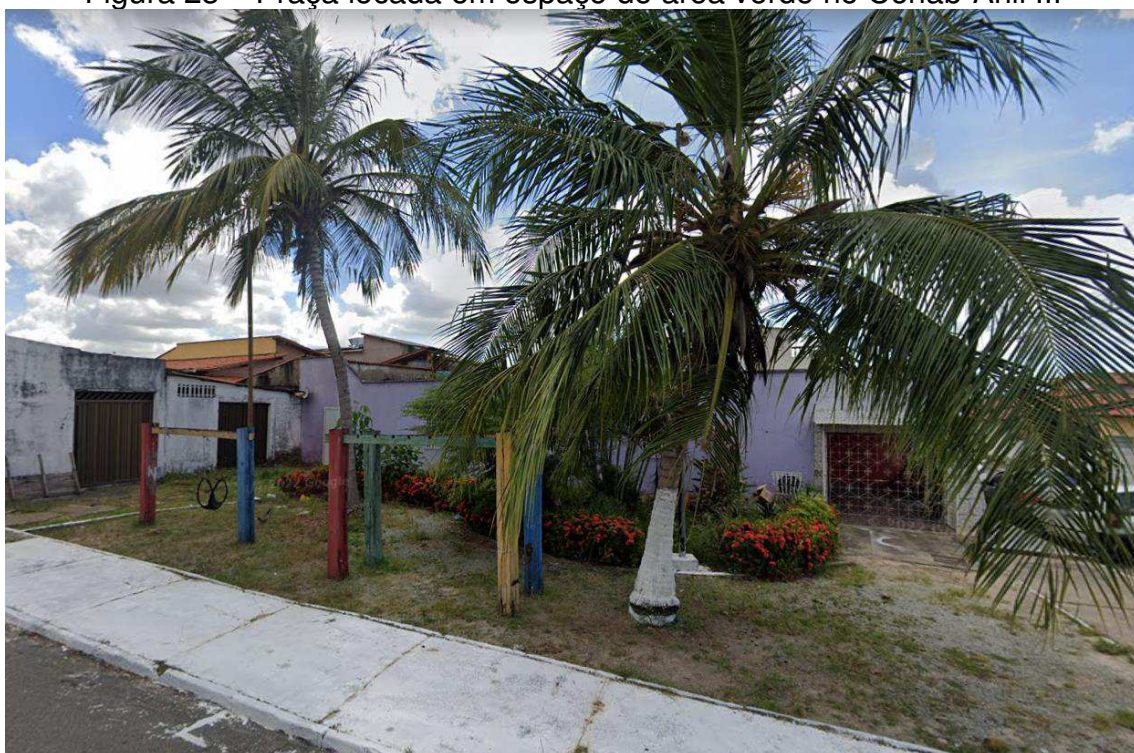


Figura 22 – Praça locada em espaço de área verde no Cohab-Anil III



Fonte: Acervo da autora (2022).

Figura 23 – Praça locada em espaço de área verde no Cohab-Anil III



Fonte: GOOGLE STREET VIEW (2022).

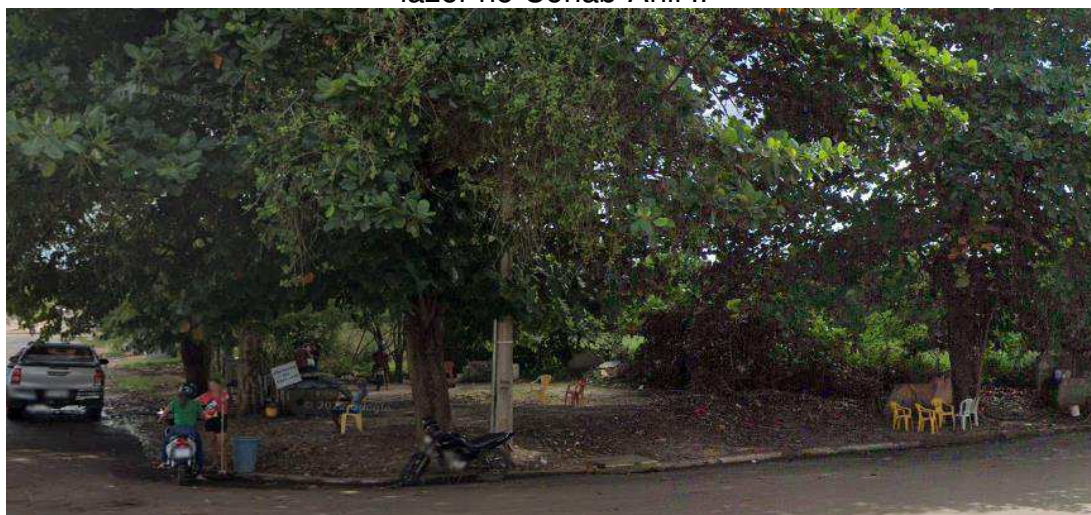


Destarte, quando se analisa a disposição dos equipamentos urbanos entregues pela COHAB-MA nos conjuntos habitacionais em questão, percebe-se que o Terminal de Integração foi instalado especialmente ao centro de todos os quatro conjuntos habitacionais, facilitando o fluxo desses conjuntos. Em nível de projeto, pressupor, entre as décadas de 50 e 60, a necessidade de um equipamento urbano de serviço comunitário localizado de forma central nesses conjuntos, é uma válida comprovação da preocupação da COHAB-MA em entregar um produto com uma boa qualidade urbana.

Por outro lado, é válido destacar que nem todos os equipamentos urbanos que foram pensados em nível de projeto urbano foram, de fato, executados. A Figura 24 ilustra o relato dos moradores, expondo a realidade de uma das praças localizada no Cohab-Anil II que deveria ter sido entregue pela COHAB-MA em condições favoráveis para o lazer e convivência. Na verdade, se tornou apenas um vazio urbano, ocupado pelos moradores que insistem em levar suas próprias cadeiras para a vivência desse espaço. Ainda em 2023, nenhum equipamento urbano fora implantado no local em questão.

A COHAB-MA também ficou responsável por amparar toda a infraestrutura necessária para que os conjuntos tivessem pleno funcionamento. Isso implica em sistemas de água, esgoto, luz, telefone. Segundo relatos de moradores, de fato as redes de água e esgoto estavam implantadas na entrega das unidades habitacionais, porém, a água não chegava nas residências

Figura 24 – Praça que não foi entregue com os equipamentos necessários para lazer no Cohab-Anil II



Fonte: Acervo da autora (2022).

De fato, os conjuntos residenciais tinham total necessidade dessa estrutura de equipamentos urbanos. Isto porque, por um lado, tais conjuntos, em especial o Cohab-Anil I, II e III, chegaram em um contexto em que a área em questão era basicamente desocupada. A Figura 25 ilustra esse fato, sendo esses conjuntos os primeiros a serem localizados nesse setor da cidade. Por outro lado, em virtude desses equipamentos compensarem a ausência de amplos cômodos nas unidades habitacionais, tornando esses espaços de uso coletivo ainda mais necessários para a vivência dos moradores.

Figura 25 – Cohab-Anil em 1970



Fonte: MINHA velha São Luís, 2016.

Também era de responsabilidade da Companhia implementar um sistema de drenagem, pavimentação e transporte público. Todos esses, segundo os moradores, existiam, porém de forma ineficiente. Na contemporaneidade, a realidade do transporte público mudou com a presença do Terminal de Integração de Ônibus, porém, em relação a drenagem e pavimentação, a situação ainda é desfavorável.

Dessa forma, percebe-se a preocupação da COHAB-MA em entregar um conjunto residencial completo, para além das casas, com a disponibilização de equipamentos urbanos e infraestrutura. Destaca-se, também, a necessidade da criação dessa ampla rede de assistência aos moradores: a área em que os conjuntos foram instalados, até então, estava desocupada, sem nenhum bairro constituído. Aliado a esse fato, soma-se o ideal da habitação mínima, utilizado nesses conjuntos, demonstrando-se, assim, mais um motivo para a criação de áreas públicas para convivência dos moradores.



Porém, nem tudo foi entregue como planejado. Como já comentado a nível nacional, as Companhias de Habitação Popular por vezes entregaram conjuntos habitacionais com problemas de infraestrutura e com equipamentos urbanos inacabados. Os Cohab-Anil I, II, III e IV seguiram tal regra. Dessa forma, o próximo capítulo traz a narrativa dos moradores, ilustrando, assim, os pontos que fugiram do planejado pela COHAB-MA. Elenca-se, também, a forma como os conjuntos foram entregues, voltando-se o olhar para os dias atuais.

#### **4.1 O modelo de moradia**

A casa da COHAB-MA exemplifica muito bem o padrão racionalista e a maximização da busca pela economia em suas moradias. Todas as unidades habitacionais seguem padrões rígidos, formas simples e ângulos retos, sendo todas essas características amplamente difundidas na busca pelo barateamento da obra. Destaca-se, também, a ausência de ornamentações e o uso de esquadrias e pré-moldados produzidos em massa.

O padrão construtivo segue a máxima da habitação mínima. Os espaços dos conjuntos residenciais da COHAB-MA foram milimetricamente pensados, com banheiros que chegam a medir 1,50 metros por 0,80 metros, de modo que, notoriamente, não prezavam pelo conforto pleno do usuário.

Soma-se a isso o fato de que todas as unidades habitacionais foram implantadas de forma genérica, a fim de que produção em massa se torne mais rápida e vantajosa. Sendo assim, as unidades habitacionais eram projetadas e construídas sem que a posição do Norte fosse levada em consideração, sem a preocupação com nascente e poente, ou mesmo com o sentido dos ventos, demonstrando o despreendimento com as noções básicas de conforto térmico ou lumínico. A respeito dessa produção massificada da COHAB-MA, Vasconcelos (2014, p.112) comenta um fato curioso:

A repetição era tanta, que confundia a publicidade da COHAB, que em seus informativos apresentava partes de uma mesma foto, alegando ser conjuntos diferentes, provavelmente o erro passaria despercebido, se ambas as fotos não fossem publicadas no mesmo informativo.

Ao longo dos Cohab-Anil I, II, III e IV, são usados um total de seis modelos para unidades habitacionais. Esses expressam suas áreas entre 23 metros quadrados a 71 metros quadrados. Essa grande variação pode ser

explicada pela mudança de público alvo entre o primeiro empreendimento da Companhia e o Cohab-Anil IV (que detém as casas mais espaçosas). Tais padrões de unidades habitacionais são expressos de acordo com a Tabela 7.

Tabela 7 - Tipologia da Unidade Habitacional nos Cohab-Anil I, II, III e IV

Tipologia da Unidade Habitacional I	Área total da Unidade Habitacional I	Dimensão do lote	Conjunto Habitacional			
			Cohab -Anil I	Cohab -Anil II	Cohab -Anil III	Cohab -Anil IV
MA-1-23	23m <sup>2</sup>	9 x 15m	177	145	-	-
MA-2-30	30m <sup>2</sup>	9 x 15m	277	259	-	-
MA-3-37	37m <sup>2</sup>	9 x 15m	101	112	-	-
MA-C-2 -43	43m <sup>2</sup>	10 x 20m	-	-	1.417	-
MA-1-I -2-43	43m <sup>2</sup>	10 x 25m	-	-	-	172
MA-1-I-3- 52	52m <sup>2</sup>	10 x 25m	-	-	-	660
MA-4-I-3-71	71 m <sup>2</sup>	10 x 25m	-	-	-	279

Fonte: Elaborada pela autora a partir de dados da Maranhão Parcerias (2022).

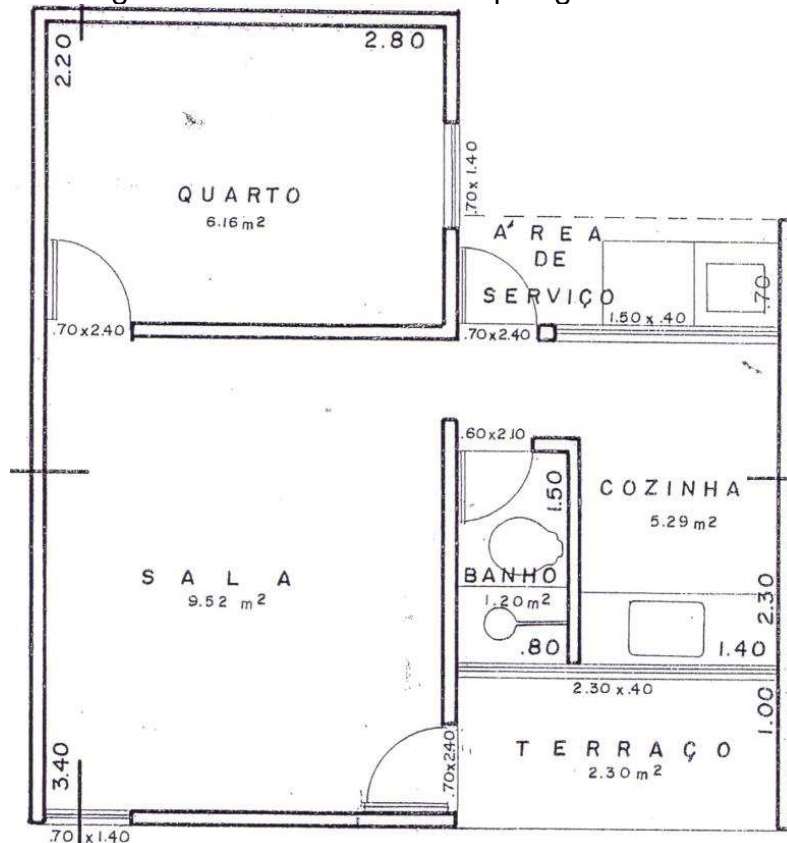
Para maior entendimento de cada tipologia, as plantas baixas estão representadas nas próximas figuras. Os comentários necessários para a melhor compreensão de cada tipologia estão expostos a seguir. De forma geral, as unidades habitacionais utilizavam alvenaria de tijolo e cobertura de telhas de fibrocimento, especialmente escolhida pela sua facilidade de transporte e menor custo. Além disso, segundo relatos de moradores, as casas foram entregues com o piso cimentado e portas e janelas de madeira pouco resistente (compensados ou madeirites).

A casa tipo MA-1-23 segue a planta baixa ilustrada na Figura 26, com área total de 23m<sup>2</sup> e composta dos seguintes cômodos: terraço, sala, cozinha, quarto e área de serviço. Esse modelo de unidade habitacional apresenta apenas um dormitório de 6,16 m<sup>2</sup> e um banheiro que contém a condição mínima de conforto. Vale ressaltar que o lavatório foi entregue, assim como todas as louças, o que, contudo, não aparece nos desenhos técnicos. Essa tipologia é a mais simples dentre as casas dos conjuntos habitacionais que são objeto de estudo deste trabalho.

Tal projeto demonstra a desvalorização de técnicas voltadas ao conforto térmico que, de fato, amenizassem a temperatura no interior da residência

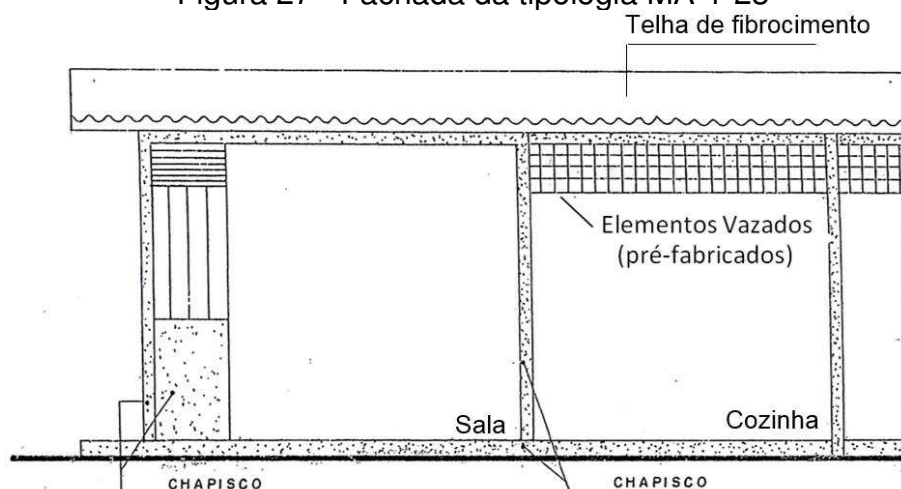
idealizada. A sala contém apenas uma esquadria de setenta centímetros de largura. A abertura para circulação de ar na cozinha foi feita com elementos vazados pré-moldados, como pode ser visto na Figura 27.

Figura 26 - Planta baixa da tipologia MA-1-23



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

Figura 27 - Fachada da tipologia MA-1-23

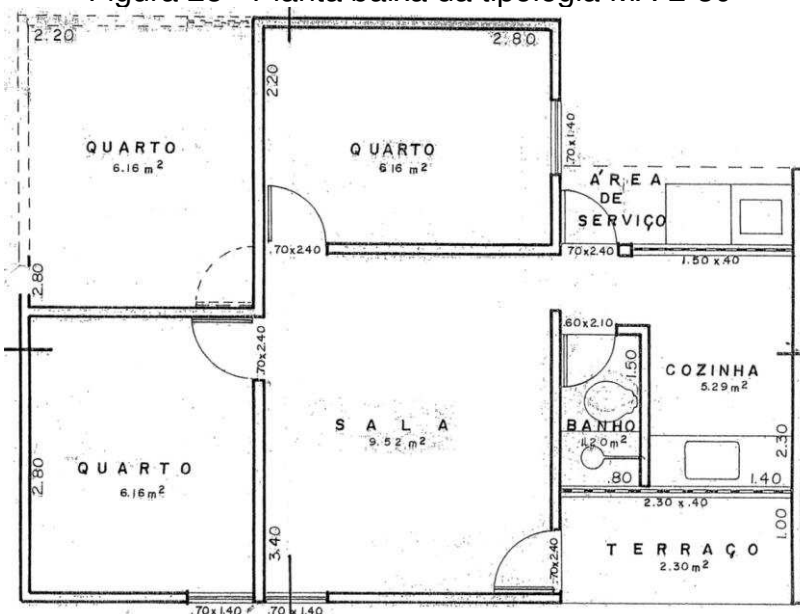


Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

O padrão de unidade habitação expresso na MA-1-23 serve de base para as tipologias MA-2-30 e MA-3-37. Isso porque, o que as difere é apenas o

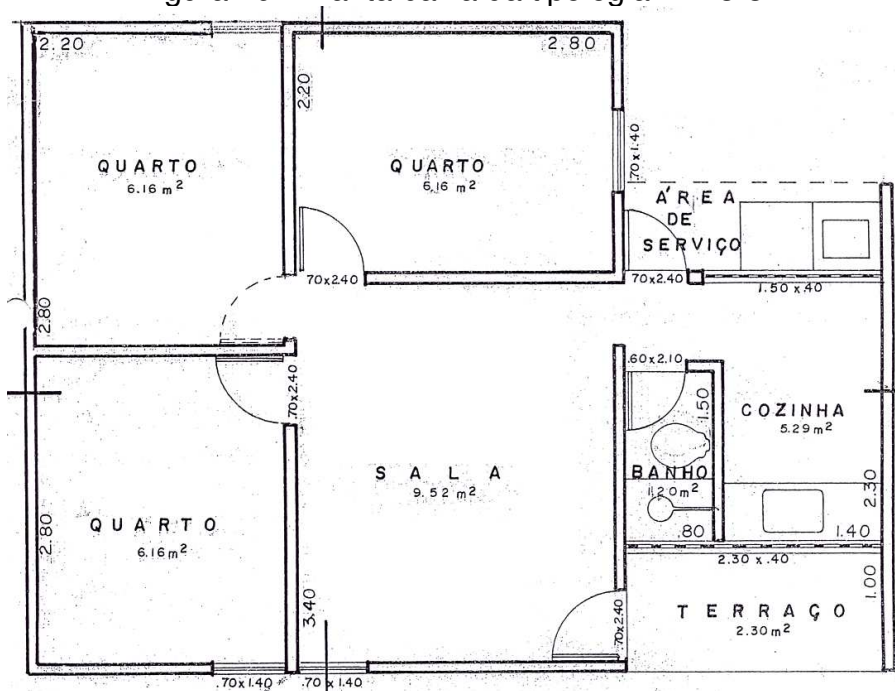
número de dormitórios. Dessa forma, a casa tipo referente a MA-2-30 contém dois quartos e área total de 30m<sup>2</sup>. Já na MA-3-37, são projetados 3 dormitórios e uma área total de 37m<sup>2</sup>. Conforme plantas baixas expressas nas Figuras 28 e 29.

Figura 28 - Planta baixa da tipologia MA-2-30



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editado pela autora (2019)

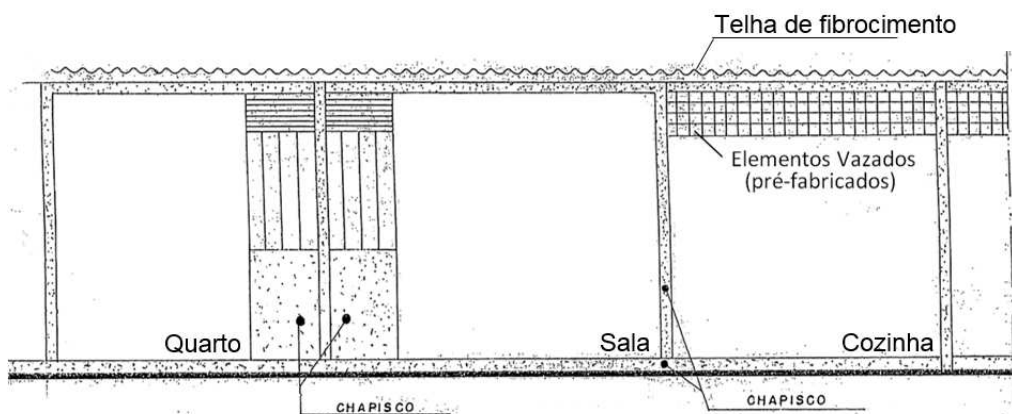
Figura 29 - Planta baixa da tipologia MA-3-37



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

Dessa forma, fica claro que todas as unidades habitacionais da Cohab-Anil I e II prezaram pela construção em massa, pela racionalidade de seus projetos, pelo uso da habitação mínima, o que é muito bem exemplificado na dimensão do banheiro das casas. A ausência de adornos da sua fachada também é uma característica marcante de sua tipologia, como pode ser visto em projeto nas Figuras 30 e 31.

Figura 30 - Fachada principal das tipologias MA-2-30 e MA-3-37



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

Figura 31 - Fachada de uma unidade habitacional do Cohab-Anil I



Fonte: Acervo da autora (2021).



O uso dos elementos produzidos em larga escala também marca essa tipologia e pode ser observado com as esquadrias sempre de mesma dimensão em todos os modelos de casa. Outro fator que deve ser destacado é o uso de elementos vazados na fachada principal, o que possibilita a circulação de ar na área destinada à cozinha. Essa característica ainda pode ser observada na fachada de algumas unidades habitacionais, como ilustra a Figura 31.

A mudança do perfil econômico do morador dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil IV é um ponto a ser destacado. As unidades habitacionais mostram pequenas mudanças para aumentar o conforto dos usuários, uma delas é o aumento das metragens do banheiro, melhoria ainda tímida, porém bem empregada. Outro fator que ilustra a melhor condição financeira do público-alvo desses outros dois empreendimentos é a área total das unidades habitacionais e o tamanho dos lotes: de 10 por 25 metros.

O modelo expresso pelos padrões MA-C-2-43 e MA-1-I-2-43 possuíram a mesma planta baixa (Figuras 32 e 33). O que diferiu esses modelos foi apenas a cobertura, sendo que MA-C-2-43 utilizou telha de cimento amianto em suas unidades habitacionais, além de ter sido utilizada apenas no Cohab-Anil III. Apesar de contarem com apenas dois dormitórios, as residências desse modelo expressam uma área total de 43m<sup>2</sup>, ou seja, treze metros quadrados mais espaçosa que a casa tipo MA-2-30, que também contou com dois quartos, usada nos dois primeiros conjuntos do Cohab-Anil.

Figura 32 – Unidade habitacional do Cohab-Anil III com tipologia MA-C-2-43 que manteve sua fachada original



Fonte: Acervo da autora (2019).

Figura 33 - Planta baixa das tipologias MA-C-2-43 e MA-1-I-2-43



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

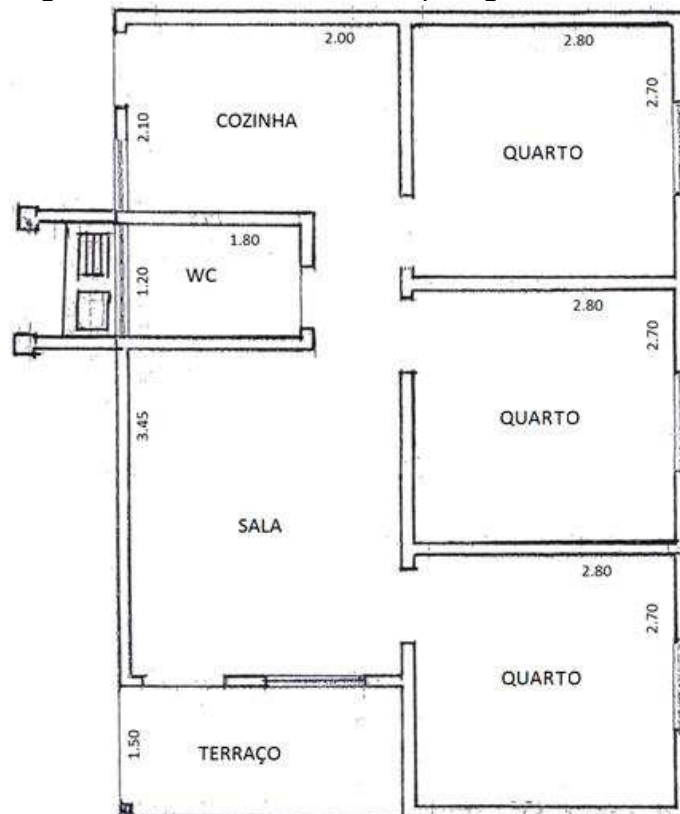
Esses dois modelos de unidades habitacionais apresentavam os seguintes cômodos: sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e uma lavanderia. Mesmo não estando expressa na planta baixa, a lavandeira localizava-se na fase externa da parede do banheiro, na mesma configuração da Figura 34. Tal informação foi obtida com o setor de engenharia da Maranhão Parcerias (MAPA) e confirmada nas visitas técnicas realizadas no local.

A Cohab-Anil IV contou ainda com mais dois modelos de tipologia para suas unidades habitacionais: MA-1-I-3-52 e MA-4-I-3-71. Sendo esse o primeiro modelo representado nas Figuras 35 e 36, contou com 52m<sup>2</sup> de área e levou como base os modelos MA-C-2-43 e MA-1-I-2-43, adicionando apenas um quarto e mudando a posição da janela do seu primeiro quarto.

Vale ressaltar aqui a mudança do público alvo dos empreendimentos da COHAB-MA, com a alteração do PLANHAB de 1972, que mudou o teto máximo dos beneficiários dos programas para cinco SMs, alterando, assim, a qualidade do produto entregue. Em um breve comparativo com o COHAB-ANIL I, o padrão

de casas entregues por esse conjunto contava com apenas 1 quarto e 23 metros quadrados de área construída, enquanto que o COHAB-ANIL IV possuía opções de unidades habitacionais de 52 a 71 metros quadrados, contando ainda com três quartos.

Figura 35 - Planta baixa da tipologia MA-1-I-3-52



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

Figura 36 – Unidade habitacional do Cohab-Anil IV com tipologia MA-1-I-3-52 que manteve sua fachada original

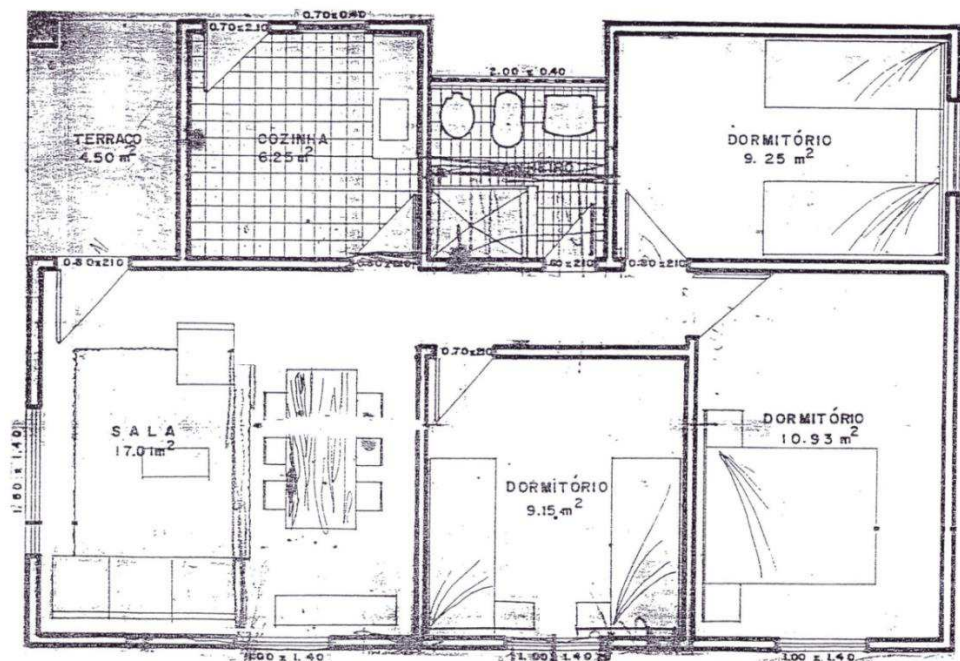


Fonte: Acervo da autora (2019).



Já a tipologia MA-4-I-3-71 (Figura 37), contou com três dormitórios, também continha uma cozinha, sala e banheiro notoriamente mais amplos que os cômodos das demais tipologias, somando assim uma área total de 71m<sup>2</sup>.

Figura 37 - Planta baixa da tipologia MA-4-I-3-71



Fonte: Maranhão Parcerias, escaneada e editada pela autora (2019).

Ao analisar as tipologias habitacionais dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV, fica clara a preocupação com a produção em massa. O fato se manifesta nos padrões dos traços, dos ângulos, na ausência de adornos, assim como no ideal da habitação mínima, composto por cômodos compactos. Visando o custo-benefício na tentativa de produzir um maior número de unidades habitacionais em um curto período de tempo e no espaço físico disponível, as tipologias são entregues como soluções arquitetônicas que pouco visam o conforto do usuário, em especial ao se falar do conforto térmico: casas com telhas de fibrocimento e com janelas estreitas.

Quando se direciona tal análise para a contemporaneidade e para a visão do morador para as unidades habitacionais, percebe-se, com as inúmeras casas reformadas, que os projetos das residências atenderam apenas em parte as necessidades dos moradores. Por outro lado, o terreno em que as unidades habitacionais foram implantadas deixaram os usuários com uma boa gleba para possíveis expansões. Além disso, de acordo com relatos dos moradores, os

padrões construtivos eram de qualidade, ou seja, para eles as casas foram entregues com um bom acabamento e bem edificadas. Por outro, os cômodos pequenos e apenas um banheiro são um grande problema para muitos, que optaram por construir ao longo dos anos uma casa que de fato atendesse às suas demandas.

#### 4.2 Um olhar para contemporaneidade: os conjuntos habitacionais da COHAB-MA hoje e seus significados

Este subcapítulo teve como objetivo analisar os significados dos conjuntos COHAB-Anil I, II, III e IV na atualidade, a partir de entrevista com 32 moradores dos conjuntos em questão, 26 transeuntes e 30 trabalhadores da região, da análise de mapas e do cotidiano da cidade de São Luís. Tais técnicas ajudaram a formar o ideário urbano dos conjuntos habitacionais em questão. Compreendeu-se, assim, quais estão sendo os resultados das estratégias urbanas e arquitetônicas utilizadas na Cohab-Anil I, II, III e IV na escala urbana local e na vida do morador desses conjuntos.

Vale destacar que as entrevistas semiestruturadas foram realizadas no período de março de 2022 à novembro de 2022, seguindo como base os roteiros/guias de perguntas disponíveis nos apêndices dessa pesquisa. O público entrevistado segue o perfil exposto na Tabela 8.

Tabela 8 – Perfil dos entrevistados

	Morador dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV	Trabalhador da região Cohab-Anil I, II, III e IV	Transeunte presente no momento da entrevista no Cohab-Anil I, II, III e IV
Faixa etária: de 18 à 25 anos	6	4	7
Faixa etária: de 26 à 35 anos	5	12	3
Faixa etária: de 36 à 45 anos	9	9	6
Faixa etária: de 46 à 55 anos	4	4	5
Faixa etária: de 56 à 65 anos	5	1	2
Faixa etária: de 66 à 75 anos	3	0	3

Fonte: elaborada pela autora

A Tabela 8 tem a finalidade apenas de ilustrar o perfil etário dos entrevistados e não está vinculada com conclusões diretas a respeito da faixa etária dos moradores, transeuntes ou trabalhadores da região estudada, sendo apenas um elemento para ilustrar a amostragem entrevistada.

Analisando os dados coletados e todo o processo de formação histórica dos conjuntos habitacionais em questão e, principalmente, contando com o ideário formado na mente dos primeiros moradores da Cohab-Anil I, II, III, e IV, percebe-se um sentimento rápido de apropriação desse território. A moradora A, de 71 anos, vive no Cohab-Anil III desde 19 de dezembro de 1969 e em entrevista cedida para essa pesquisa expressa que:

Quando a gente recebeu a casa, ela chegou toda pintadinha de branco, com os pauzinhos pra demarcar o terreno de cada um, era boa, boa mesmo! Toda no tijolo, bem certinha! O piso era cimentado, sabe? Só as portas e janelas que não eram boas, não demorou cinco anos e já trocamos, era tipo de compensado, sabe? Quando a gente recebeu era assim: dois quartos, uma sala, um banheiro, a cozinha que até hoje tá a mesma e um quintal e um terraço grandes. O terreno era muito bom... (informação verbal)<sup>1</sup>.

O pequeno trecho transcrito da entrevista é válido para reforçar que, apesar da ausência de uma infraestrutura eficiente, muitos dos beneficiários transformaram aquele espaço em um lar de fato.

As transformações nas unidades habitacionais são notórias em quase todas as casas dos conjuntos. Vale ressaltar que os imóveis eram entregues sem muros, de modo que a primeira grande alteração que se observa em todas as residências é a presença dos muros para dividir os lotes e separar as casas das ruas. Para mais que isso, as reformas visando adequar estética e funcionalmente as unidades habitacionais são comuns no cotidiano desses conjuntos habitacionais. Os moradores expressam em suas falas:

Sempre que a gente recebia um dinheirinho a gente mudava alguma coisa, sabe? Colocamos muro pela segurança mesmo, depois azulejos no banheiro e cozinha... uns anos depois usamos o dinheiro do FGTS pra fazer mais um quarto aqui em casa. De lá pra cá, vira e mexe mudamos algo, mas tudo foi se encaminhando pra casa ficar do jeitinho que a gente gosta. (informação verbal)<sup>2</sup>.

Já construímos mais um quarto, mais essa varanda que estamos e ainda temos é muita área pra construir mais [...]. Colocamos o piso, revestimento no banheiro também, além disso a gente colocou a laje,

---

<sup>1</sup> Entrevista concedida por Moradora A. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

<sup>2</sup> Entrevista concedida por Morador B. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

queremos subir o primeiro andar da casa. Logo que a gente chegou murou logo a casa. (informação verbal)<sup>3</sup>.

Meus pais aumentaram o quarto deles e construíram três banheiros, daí cada quarto ficou uma suíte e o banheiro que já tinha é o banheiro da sala, das visitas. Mudaram o telhado também, mas vira e mexe ainda aparece um problema nesse telhado. [...] Fizemos mais um andar com sala, cozinha, quartos e banheiros. (informação verbal)<sup>4</sup>.

Fizemos mais um andar com sala, cozinha, quartos e banheiros. (informação verbal)<sup>5</sup>.

Figura 38 - Unidade habitacional com fachada original com poucas mudanças ao lado de uma fachada completamente reformada (Cohab-Anil IV)



Fonte: Acervo da autora (2019).

Figura 39 - Rua do Cohab-Anil IV com unidades habitacionais reformadas



Fonte: Acervo da autora (2019).

---

<sup>3</sup> Entrevista concedida por Moradora A. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

<sup>4</sup> Entrevista concedida por Morador C. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

<sup>5</sup> Entrevista concedida por Morador D. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

As alterações nas unidades habitacionais foram para além da forma arquitetônica. Muitas unidades habitacionais se transformaram em sede de comércio. Alterou-se, assim, o uso predominante das unidades habitacionais, em especial daquelas localizadas nas vias de maior fluxo. Sobre esse processo de mudança no uso das residências, os moradores e trabalhadores da região responderam de forma unânime que o processo foi gradual:

Quando comecei a trabalhar aqui, essa rua não tinha tanto comércio, os meus patrões ainda moravam aqui e transformaram só a parte da frente na loja de informática... na verdade acho que na época funcionava só como *Lan House*, com o tempo a loja foi crescendo, mais funcionários e essa rua começou a chover comércio, prosperou bem os negócios por aqui viu... Hoje em dia tem uns 7 funcionários aqui, quando eu cheguei era só eu e os donos. Os donos se mudaram e a loja ficou grande assim. (informação verbal)<sup>6</sup>.

A análise da Figura 40 deixa claro esse fenômeno. É nítida a transformação dos lotes localizados na Avenida Jerônimo de Albuquerque. As unidades habitacionais dessa Avenida se transformaram em comércios, restaurantes, lanchonetes e sedes de prestação de serviços. A tipologia arquitetônica desses lotes se difere nitidamente da tipologia entregue pela COHAB-MA, destacando-se que alguns dos pontos comerciais atualmente utilizam dois ou três lotes para edificar o comércio, além da construção de mais pavimentos (Figura 41).

Vale destacar, ainda, que o comércio nessa região é de uma força inegável. A presença de grandes franquias nessa região ilustra tal circunstância (Figura 42), bem como a presença de agências de bancos, como é o caso do Banco do Brasil. Ademais, é nítido o deslocamento de boa parte dos bairros adjacentes para o consumo de bens e serviços nessa área comercial:

Eu venho muito pra cá, de ônibus levo uns 6-7 minutos, andando levo uns 20-25 minutos, mas aqui tem tudo, né? Vale a pena vir andando, resolvo minha vida todinha, compro roupa pra mim, pra minhas filhas. As lojas de tecido daqui também são bem boas, principalmente pra comprar malha, minha mãe é costureira e vive me pedindo pra comprar tecido por aqui. (informação verbal)<sup>7</sup>.

Saí do trabalho e parei logo por aqui pra comprar um colar que tava querendo, é bom que aqui tem muita opção, o preço costuma ser bonzinho também. É mais fácil do que ir na Rua Grande, pra mim ir lá

---

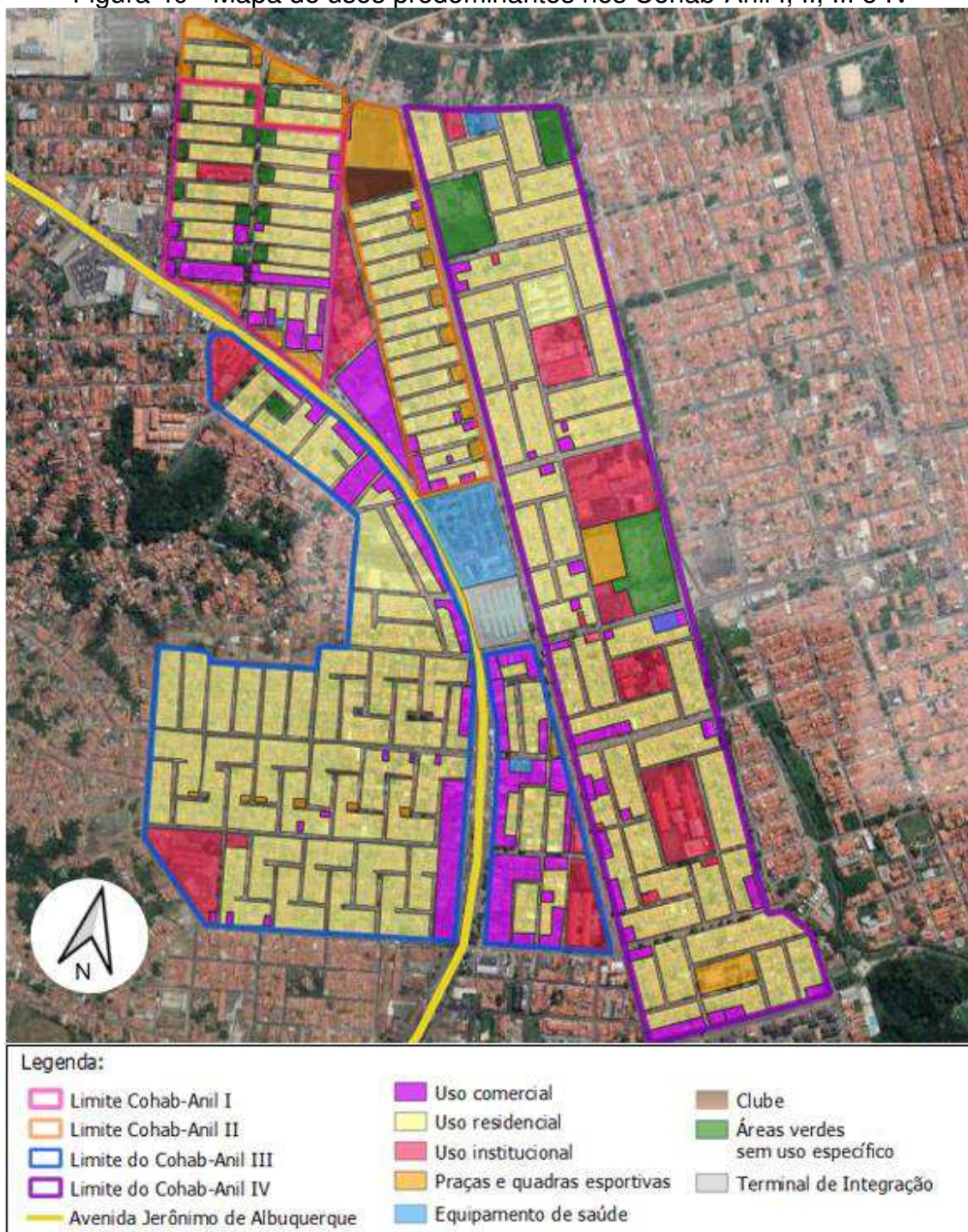
<sup>6</sup> Entrevista concedida por Trabalhador A. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

<sup>7</sup> Entrevista concedida por Transeunte A. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.



pro Centro fica complicado, aqui é mais caminho, sabe? (informação verbal).<sup>8</sup>

Figura 40 - Mapa de usos predominantes nos Cohab-Anil I, II, III e IV



Fonte: GOOGLE MAPS editado pela autora em 2019, atualizado em 2022.

<sup>8</sup> Entrevista concedida por Transeunte B. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.



Figura 41 – Tipologia comercial localizada na Av. Jerônimo de Albuquerque, Cohab-Anil III



Fonte: GOOGLE STREET VIEW, capturado em 2023.

Figura 42 – Franquias comerciais e agência do Banco do Brasil localizadas na Av. Jerônimo de Albuquerque, Cohab Anil I



Fonte: GOOGLE STREET VIEW, capturado em 2023.

O mapa de usos, exposto na Figura 40, também ilustra que os lotes de usos comerciais estão presentes para além da Av. Jerônimo de Albuquerque. Demonstra-se, assim, a presença do comércio também no interior dos conjuntos habitacionais em questão, em especial nas vias de maior fluxo.

É nítido que a procura por bens e serviços, aliada à presença do Terminal de Integração, transforma esses conjuntos residenciais em uma forte centralidade da cidade de São Luís.

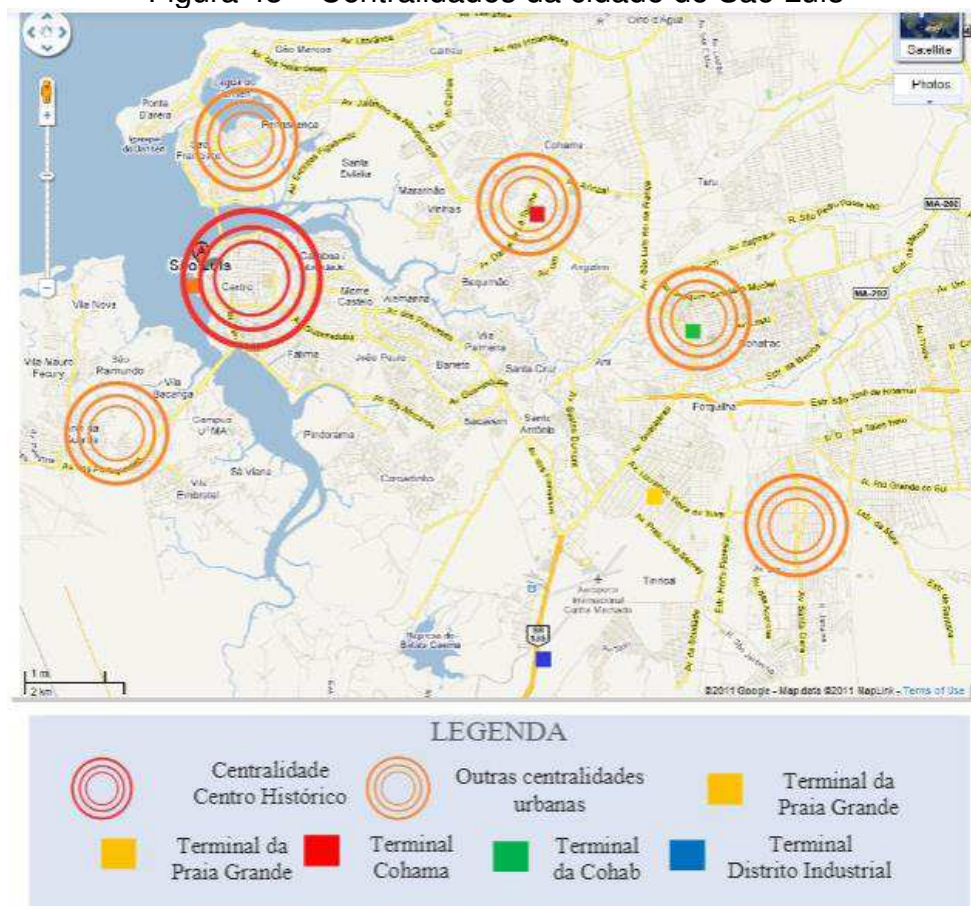
Souza (2005), elenca que a cidade é, pela perspectiva geoeconômica, uma localidade central, sendo suas centralidades expressas de acordo com a quantidade de bens e serviços que o espaço urbano em questão oferta. É essa

relação de oferta que faz com que a área em questão atraia compradores das redondezas ou de uma região inteira.

A circulação de mercadorias e suas articulações estão no centro dos processos de diferenciação e de hierarquização entre os centros urbanos de uma cidade. Isto porque, em uma economia de mercado, a oferta e o consumo de mercadorias e serviços são realizadas de forma desigual e estratificada. Essa forma de consumir da economia de mercado, por consequência, gera uma hierarquia entre pontos urbanos. (BESSA, 2012).

Torna-se claro, assim, que a concentração de serviços e comércios, aliada as movimentações e fluxos inerentes do cotidiano urbano, geram uma relação dialética em que os fluxos intensos dessas atividades refletem no adensamento do espaço urbano. (SOUZA, 2005). A Figura 43 ilustra as centralidades da cidade de São Luís, de acordo com os conceitos expostos nessa pesquisa.

Figura 43 – Centralidades da cidade de São Luís



FONTE: SILVA, 2016, editado pela autora em 2022.



Ademais, a centralidade pode ser explicada pelo desenvolvimento das forças produtivas e da polaridade que isso reflete. Formam-se, assim, “campos de forças” distribuídos de formas desiguais pelo espaço urbano:

O desenvolvimento das forças produtivas gera polaridades, “campos de forças”, desigualmente distribuídas no espaço, centralidades, ou seja, estruturas de dominação fundada na assimetria e na irreversibilidade, que ainda serão reforçadas pela inércia dos investimentos do capital fixo concentrados naquela área, marcada por forças aglomerativas e apropriando-se de economias de escala, de proximidade e de meios de consumo coletivo presentes nos espaços construídos nos núcleos urbanos centrais do processo de desenvolvimento. Apesar de contemplar a necessária interdependência entre distintas áreas, essa atração pelos pontos nodais se funda na heterogeneidade, na hierarquia e no exercício unilateral. (Brandão, 2007, p. 81)

É nítida, pois, a relação de influência entre os conjuntos habitacionais estudados nessa pesquisa e a cidade de São Luís: a busca por comércio e serviços aliado à influência do Terminal de Integração, ponto nodal para o transporte público, trouxeram para os Cohab-Anil I, II, III e IV protagonismo e centralidade no espaço urbano:

Não tem como negar, o comércio aqui já é forte demais, muita gente trabalha por aqui. O terminal foi bom demais pra ajudar os comerciantes daqui viu. Hoje em dia, se for tentar comprar um terreno nessas ruas mais movimentadas, principalmente nas que passam ônibus, é caro viu, caríssimo, valorizou demais isso aqui.<sup>9</sup>

Dessa forma, o presente capítulo buscou elencar as estratégias projetuais escolhidas pela COHAB-MA na concepção dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV. Além disso, traçou um paralelo entre o que foi proposto pela COHAB-MA em nível de projeto urbano e arquitetônico e o que foi de fato entregue pelas empreiteiras responsáveis pela execução do projeto. O presente capítulo preocupou-se em levantar os dados de como os moradores dessa região receberam essas unidades habitacionais e as mudanças na qualidade de vida desses beneficiários. Por fim, esse estudo traçou o ideário urbano e arquitetônico dos conjuntos em questão na atualidade, destacando sua centralidade na cidade de São Luís.

---

<sup>9</sup> Entrevista concedida por Trabalhador C. **Entrevista**. [2022]. Entrevistadora: Lara S. P. de Alencar. São Luís, 2022.

## 5 CONCLUSÃO

O desenvolvimento dessa pesquisa proporcionou a análise da Companhia de Habitação do Maranhão com base nas estratégias urbanas e arquitetônicas adotadas nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV. Através da exposição e análise do processo histórico das políticas habitacionais no Brasil e na capital maranhense, foi possível compreender o cenário político e social em que a política pública da COHAB-MA se inseriu.

Paralelamente, essa pesquisa levantou dados e análises sobre a forma urbana e arquitetônica produzida pela Companhia de Habitação do Maranhão, especificamente ao expor e analisar os conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV. Dessa forma, o presente trabalho cumpriu com seus objetivos propostos.

A compreensão do histórico da habitação como produção estatal foi expressa nessa pesquisa através do estudo da política dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, Fundação Casa Popular e do Banco Nacional da Habitação, aliados com as Companhias de Habitação Popular. Além disso, ilustrou-se o contexto histórico, político e social desse recorte temporal, o que permitiu visualizar que o produto moradia se tornou uma manobra populista que sempre buscou opções de menor custo, visando as possibilidades lucrativas para as empreiteiras, em detrimento da maior qualidade do espaço construído.

Assim, seguindo para a análise de forma específica da política habitacional da COHAB-MA em São Luís, levantou-se os seguintes questionamentos: quais foram as ações implantadas nos projetos urbanos e arquitetônicos dos conjuntos Cohab-Anil I, II, III e IV? De que forma esses espaços urbanos foram entregues para os moradores? Como esse espaço construído pela COHAB-MA impactou na vida dos beneficiários desse programa?

Nesse ponto, compreende-se que a COHAB-MA valeu-se de técnicas projetuais para a construção dos conjuntos habitacionais aqui expostos, quais sejam, a padronização das unidades habitacionais, na tentativa de facilitar a execução da obra, e o uso de dimensões mínimas e de elementos pré-moldados nas casas.

Em termos urbanos, a COHAB-MA se preocupou em ocupar o máximo do terreno com lotes destinados às unidades habitacionais nos conjuntos Cohab-

Anil I, II e III, de modo que os equipamentos urbanos, como praças e instituições, foram localizados em áreas remanescentes dos lotes, as quais não foram, de fato, priorizadas.

No que diz respeito a análise do Cohab-Anil IV, percebe-se uma mudança nesse cenário, haja vista que as praças e instituições apresentam um maior protagonismo, ocupando grandes lotes, os quais foram pensados de forma específica. Tal circunstância se justifica com a mudança de perfil dos beneficiários, bem como com o maior tempo de atuação da Companhia de Habitação do Maranhão como política pública, entregando, assim, um produto com maior qualidade projetual no quesito urbano.

Vale destacar, ainda, que se constataram discrepâncias entre o que foi projetado pela COHAB-MA e o que de fato foi entregue. Segundo relato dos moradores, as unidades habitacionais foram entregues com sistema de água, esgoto, luz e telefonia instalados, porém houve um tempo em que apesar da instalação ter sido feita, tal infraestrutura não foi imediatamente ativada. Os moradores também expressaram que as ruas não foram entregues pavimentadas, o que apenas foi concluído alguns meses após a entrega das casas.

É a partir da compreensão acerca dos equipamentos urbanos que se visualiza uma maior discrepância, haja vista que as áreas destinadas às praças e equipamentos de lazer não foram entregues de forma plena pela COHAB-MA. O morador entrevistado nessa pesquisa relata que a praça do Cohab-Anil I só foi de fato finalizada na gestão do Prefeito Edivaldo Holanda, em 2016. A longa espera para a finalização dessa área de lazer e convivência social demonstra a tendência do poder público de fechar os olhos para as problemáticas e necessidades desses conjuntos habitacionais.

É nítido o sentimento de pertencimento dos moradores a esses conjuntos habitacionais, sendo esse um reflexo direto das escolhas feitas nos projetos arquitetônicos e urbanos. Na visão dos beneficiários, os empreendimentos supriram as expectativas e foram instrumentos de uma mudança positiva na qualidade de vida. As memórias dos moradores do Cohab-Anil I, II, III e IV sempre destacam o sentimento de comunidade e boa vizinhança no seu processo de consolidação. Ademais, as ressignificações desse espaço

urbano, as mudanças nos usos dos lotes e a implantação do Terminal de Integração de Ônibus tornaram mais fácil o acesso aos conjuntos habitacionais e contribuíram para o maior fluxo de pessoas, o que o transformou em uma das centralidades da cidade de São Luís.

Traçando um comparativo com a produção das Companhias de Habitação Popular distribuídas em todo o território nacional, compreende-se que, de maneira geral, a standardização e a padronização dos conjuntos habitacionais entregues pelas companhias levaram à concretização de espaços urbanos com tipologias arquitetônicas e urbanas muito similares. Configurou-se, assim, uma configuração monótona na paisagem urbana das cidades modernas. (MARICATO, 1987).

Ademais, as similaridades nos padrões estéticos e as problemáticas enfrentadas pelos moradores dos conjuntos habitacionais entregues pelas COHABs são notadamente parecidas. Através do Rap, movimento cultural com enorme força no Conjunto Habitacional Cidade Tiradentes, entregue pela COHAB-SP, o trio de compositores Doctors Mcs expressaram, na música intitulada de Tik Tak, o seguinte: “Desço para a rua, mas que cheiro de esgoto. Deixo isso pra lá e fico na minha. Meio dia, Sol quente, que tal uma sombrinha?”.

Tal trecho ilustra que, por vezes, a infraestrutura entregue nessas áreas urbanas não é realmente eficaz. Por outro lado, a mesma canção também expressa o sentimento de pertencimento a esse conjunto habitacional, ou pelo menos a tentativa de buscar uma qualidade de vida plena nessa forma de morar da massa trabalhadora:

Colar lá na praça onde tá rolando um samba  
 Esquecer por um momento o problema de nossa vida  
 E não ficar se lamentando sem dá uma saída  
 Tentar melhorar e ser feliz de verdade  
 Na Zona Leste, Tiradentes, a nossa cidade  
 O nosso dia a dia tem lados bons  
 Lados ruins, mas fazer o que?  
 A vida é assim  
 Em questão de segundos você pode decidi-la  
 Pode arrumá-la como pode destruí-la  
 Mas, Tik Tak, o tempo nunca vai parar. (DOCTORS MC, 2000).

Voltando a análise para a COHAB-MA, verifica-se que, historicamente, o órgão perdeu forças após o fechamento do BNH, em 1986. A Companhia de

Habitação do Maranhão foi oficialmente extinta em 1999, após 16.474 unidades habitacionais entregues. Após o fechamento da COHAB-MA, a Empresa Maranhense de Administração de Recursos Humanos e Negócios Públicos-EMARHP, passou a administrar o patrimônio construído pela Companhia e os financiamentos dos beneficiários. Em abril de 2019, a EMARHP passou por nova reformulação, atendendo agora como Maranhão Parcerias-MAPA, tendo seu principal objetivo a formulação de parcerias público privadas com o governo do Maranhão. A MAPA é o órgão que atualmente responde pela produção da COHAB-MA, em relação aos conjuntos que são objeto de estudo dessa pesquisa, e ainda atua na regularização dos financiamentos dos beneficiários.

É nítida a conclusão de que os conjuntos habitacionais da COHAB-MA mudaram o espaço urbano da cidade de São Luís, sendo grandes influenciadores para os eixos de crescimento da capital maranhense. Ademais, a forma de projetar unidades habitacionais e espaços urbanos que a COHAB-MA utilizou ainda é uma máxima replicada em inúmeros empreendimentos habitacionais. Em especial, nota-se uma forte influência dessa forma de se produzir habitação quando se analisa os empreendimentos entregues pelo Minha Casa Minha Vida, programa de habitação social fomentado pelo Governo Federal durante os governos Lula, Dilma e Temer, com atuação durante os anos de 2009 a 2019.

Por fim, esta pesquisa apresenta uma análise valiosa a respeito da política habitacional da COHAB-MA. Percebe-se, então, que as políticas públicas de habitação e o espaço urbano construído foram utilizados como um instrumento do Estado para organizar a cidade da maneira mais conveniente para os interesses das classes. Assim, se perpetuaram as condições de poder e riqueza pautadas na lógica capitalista. Essa pesquisa, em especial a análise dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV, constata que o espaço construído pelo Estado ilustra a dualidade das políticas públicas que, por vezes, trabalham para garantir o direito básico dos cidadãos e, por outro lado, também são instrumentos legitimadores da segregação socioespacial.

O presente estudo ainda abre espaço para novas discussões a respeito da produção habitacional da Companhia e das origens da habitação social em São Luís.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de. **As quatro décadas de atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) em Natal-RN: a arquitetura habitacional resultante.** In: 8 DOCOMOMO Brasil, 2009, Rio de Janeiro. Anais do 8 DOCOMOMO Brasil (CD-Trabalhos Completos). Rio de Janeiro, 2009.

AS SENHORITAS. **Jornal Pacotilha:** O Globo. Edição 00123, São Luís, 1953. Disponível em: <<https://memoria.bn.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=123846&pesq=Filipinho&hf=memoria.bn.br&pagfis=2970>>. Acesso em 14 fev. 2023.

AZEVEDO, Sergio de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista Administração Pública**, Rio de Janeiro, p. 107-119, 1988.

BRITO, Rosalina. **História da Cidade de Deus e de seus moradores.** 26 maio 2011. Disponível em: <<http://cidadedededeus-rosalina.blogspot.com/2011/05/verdadeira-historia-da-cidade-de-deus.html>>. Acesso em 21 jun. 2022.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (Org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** 2. ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p.54.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil:** Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BURNETT, Frederico Lago. **São Luís por um triz:** escritos urbanos e regionais. São Luís: Editora da UEMA, 2011. v. 1.

CASTILHO, Edimilson P. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP): o principal agente da política de habitação popular da ditadura militar brasileira (1964-1985). In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 28., Florianópolis, 27 a 31 jul. 2015. **Anais...** Florianópolis, 2015. Disponível em: [http://www.snh2015.anpuh.org/resources/anais/39/1434419770\\_ARQUIVO\\_Artigo\\_Edimilson\\_Castilho\\_Simposio\\_Nacional\\_ANPUH\\_2016.pdf](http://www.snh2015.anpuh.org/resources/anais/39/1434419770_ARQUIVO_Artigo_Edimilson_Castilho_Simposio_Nacional_ANPUH_2016.pdf). Acesso em: 15 jun. 2022.

CENAS da vida operária. **Jornal do Estado.** São Luís, 1958.

ENGELS, Friederich. **A Questão da Habitação.** Belo Horizonte: Aldeia Global Editora, 1979.

FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS. **Habitação Popular:** inventário da ação governamental. Rio de Janeiro, 1983. V. 1.

HABITAÇÃO na Casas dos Milhões. **Jornal O Imparcial.** 31 de janeiro de 1977.

JORGE, Miécio. **Álbum do Maranhão 1950**. São Luís: Imprensa Oficial do Maranhão, 1950.

MARANHÃO. Companhia de Habitação do Estado. **Problema Habitacional do Maranhão**. São Luís, 1976.

MARANHÃO. Governador (1966 – 1971: José Sarney). **Mensagem à Assembleia Legislativa**. São Luís, 1967.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. 1. ed. Petrópolis: Vozes, 1987.

\_\_\_\_\_. (Org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. 2a edição. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

MENDES, Giselle G. **Estudo da arquitetura residencial modernista: o bairro do Filipinho**. (Monografia de Graduação) Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2018.

MENDONÇA, Adriana Silva Santana; NASCIMENTO, Lúcia Moreira. A arquitetura vertical em São Luís: os arranha-céus e a construção do moderno. 2., SEMINÁRIO DE ARQUITETURA MODERNA NA AMAZONIA, 2017. **Anais...** Disponível em: <[https://nucleoama.weebly.com/uploads/7/0/0/2/70024539/a\\_arquitetura\\_vertical\\_em\\_s%C3%A3o\\_lu%C3%ADs\\_inascimento\\_amendon%C3%A7a\\_final02.pdf](https://nucleoama.weebly.com/uploads/7/0/0/2/70024539/a_arquitetura_vertical_em_s%C3%A3o_lu%C3%ADs_inascimento_amendon%C3%A7a_final02.pdf)>. Acesso em: 14 de fev. de 2023

MINHA velha São Luís. **Facebook**, 3 jan. 2016. Disponível em: <<https://pt-br.facebook.com/MinhaVelhaSaoLuis/photos/bairro-da-cohab-d%C3%A9cada-de-1970conjunto-residencial-do-anil-com-543-resid%C3%A0ncias-e/815092971953298/>>. Acesso em: 14 fev. 2023.

PESSOA, José Simões de Belmont; ARAÚJO, Maria Silvia Muylaert. Gamboa: Vila operária da Gamboa, Rio de Janeiro, 1933/83. **Módulo**, Rio de Janeiro, n. 76, p. 52-55, 1983. Disponível em: <<http://www.jobim.org/lucio/handle/2010.3/1453>>. Acesso em 23 de maio de 2022.

PFLUEGER, Grete S. Planos urbanos para São Luís no século XX: diálogo entre as ideias de Ribeiro, Mesquita e Prochinik. 1., CONGRESSO IBEROAMERICANO DE HISTÓRIA URBANA, 2016. **Anais...** 2016.

RANGA, Natália Taroda. **Implantação de conjuntos habitacionais: as lições da produção dos Institutos de Aposentadoria e Pensões**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.

RIBEIRO JUNIOR, José Reinaldo Barros. **Formação do Espaço Urbano de São Luís: 1612-1991**. 2 ed. São Luís: FUNC, 2001.

RUBIN, Graziela Rossatto. Movimento moderno e habitação social no Brasil. **Geografia Ensino & Pesquisa**, Santa Maria, v. 17, p. 57-71, 2013.

ROLNIK, Raquel. **De cidade só tem o nome**. 1 set. 2011. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/cohab/>. Acesso em: 23 jun. 2022.

\_\_\_\_\_. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998**. Texto para discussão nº 654. Brasília: IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), 1999.

SILVA, Patrícia Rachel. **Um olhar sobre centralidade e urbanidade**: bairro da Cidade Operária, São Luís. (Monografia de Graduação) Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2016.

SOUZA, Marcelo Lopes de. O território: sobre o espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, Iná et al (Orgs). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

VALE, Paulo Sá. Quando São Luís saiu dos trilhos. **Caos Planejado**, 25 set. 2019. Disponível em: <https://caosplanejado.com/quando-sao-luis-saiu-dos-trilhos/>. Acesso em: 14 fev. 2023.

VALLADARES, Licia do Prado. Estudos recentes sobre a habitação no Brasil: resenha da literatura. In: VALLADARES, Licia do Prado (org.). **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

VASCONCELOS, Paulo Eduardo S. **Habitação Social em São Luís**: um estudo sobre a produção de habitação dos Institutos de Previdência e do Banco Nacional de Habitação. São Luís: Universidade Estadual do Maranhão, 2007.

\_\_\_\_\_. **Política habitacional e estado autoritário em São Luís (1964-1985)**. 2014. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2014.

VERAS, Maura Pardini Bicudo; BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e a luta pelo direito à habitação. In: COVRE, Maria de Lourdes M. (org.). **A cidadania que não temos**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1986, p. 40-72



## **APÊNDICES**

**APÊNDICE A – Guia de entrevista para moradores dos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV**

**Pergunta 1:** Qual o seu nome, idade e o conjunto habitacional que você mora atualmente?

**Pergunta 2:** Há quanto tempo você é morador desse conjunto habitacional?

**Pergunta 3:** Me conte um pouco sobre sua história aqui no Cohab-Anil, quando ser mudou pra cá, como recebeu sua casa, os vizinhos, seu lazer...

**Pergunta 4:** Quais foram as alterações que vocês fizeram na casa?

**Pergunta 5:** E o financiamento da casa, lembra como ocorreu?

**Pergunta 6:** Como era a infraestrutura do conjunto habitacional na época que vocês se mudaram para cá? Água, esgoto, luz, ruas? E hoje em dia, como funcionam esses serviços na casa de vocês?

**Pergunta 7:** E quanto as praças, escolas, transporte público, como era quando vocês receberam a casa e como está agora?

**Pergunta 8:** E o lazer de vocês? Como que era antes, como que é agora?

**Pergunta 9:** Para você, como é a questão da segurança pública nessa região?

**Pergunta 10:** Quais são os pontos positivos e negativos de morar aqui?

**Pergunta 11:** E os pontos negativos, quais seriam?

**Pergunta 12:** Gostaria de acrescentar mais alguma coisa?

**APÊNDICE B – Guia de entrevista para transeuntes presentes nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV**

**Pergunta 1:** Qual o seu nome e idade?

**Pergunta 2:** Com que frequência você caminha por essa região?

**Pergunta 3:** O que você costuma fazer por aqui? Qual a atividade que te trouxe até aqui hoje?

**Pergunta 4:** Como você compreende esse bairro, quais as características do espaço que chamam sua atenção?

**Pergunta 5:** Você considera essa região com uma boa infraestrutura (luz, transporte, pavimentação das ruas, qualidade das calçadas...)?

**Pergunta 6:** Você se sente seguro caminhando por esse bairro?

**Pergunta 7:** Quais são os pontos positivos e negativos de caminhar por aqui?

**Pergunta 8:** E os pontos negativos, quais seriam?

**Pergunta 9:** Gostaria de acrescentar mais alguma coisa?

**APÊNDICE C – Guia de entrevista para trabalhadores e prestadores de serviços com sede do empreendimento nos conjuntos habitacionais Cohab-Anil I, II, III e IV**

**Pergunta 1:** Qual o seu nome e idade?

**Pergunta 2:** Com que frequência você trabalha/presta serviços nessa região?

**Pergunta 3:** Existe alguma outra atividade que você costuma fazer nessa região, além de trabalhar/prestar serviços?

**Pergunta 4:** Como você compreende esse bairro, quais as características do espaço que chamam sua atenção?

**Pergunta 5:** Você considera essa região com uma boa infraestrutura (luz, transporte, pavimentação das ruas, qualidade das calçadas...)?

**Pergunta 6:** Você se sente seguro caminhando e trabalhando por esse bairro?

**Pergunta 7:** Quais são os pontos positivos e negativos de trabalhar por aqui?

**Pergunta 8:** E os pontos negativos, quais seriam?

**Pergunta 9:** Quanto tempo você leva no trajeto da sua casa para o trabalho e vice-versa? Qual transporte você usa para esse deslocamento?

**Pergunta 10:** Gostaria de acrescentar mais alguma coisa?