



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO – UEMA
CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA – CCT
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

PAULA BEATRIZ BANDEIRA SANTOS

**MORADIA PRECÁRIA EM PRÉDIOS HISTÓRICOS NO BAIRRO DA PRAIA
GRANDE: análise das condições de moradia em ocupações e cortiços na Rua 14 de Julho**

São Luís (MA),

2025

PAULA BEATRIZ BANDEIRA SANTOS

**MORADIA PRECÁRIA EM PRÉDIOS HISTÓRICOS NO BAIRRO DA PRAIA
GRANDE:** análise das condições de moradia em ocupações e cortiços na Rua 14 de Julho.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão para o grau de bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof^a Dr^a. Thaís Trovão dos Santos Zenkner

Co-Orientadora: Prof^a Dr^a. Célia Regina Mesquita Marques

São Luís (MA),

2025

Santos, Paula Beatriz Bandeira.

Moradia precária em prédios históricos no bairro da praia grande: análise das condições de moradia em ocupações e cortiços na Rua 14 de julho./ Paula Beatriz Bandeira Santos. – São Luís, 2025.

45 f.: il.

Monografia (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2025.

Orientador: Profa. Dra. Thaís Trovão dos Santos Zenkner.
Coorientador: Profa. Dra. Célia Regina Mesquita Marques.

1. Praia Grande. 2. Moradia precária. 3. Rua 14 de julho. I. Título.

CDU: 728.18(812.1)

Elaborada por Raimunda Aires - CRB 13/939

PAULA BEATRIZ BANDEIRA SANTOS

MORADIA PRECÁRIA EM PRÉDIOS HISTÓRICOS NO BAIRRO DA PRAIA GRANDE: análise das condições de moradia em ocupações e cortiços na Rua 14 de Julho.


Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão para o grau de bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em 14 /02/ 2025.


BANCA EXAMINADORA

Thais Zenkner

Prof.^a Dr.^a. Thaís Trovão dos Santos Zenkner – Orientador
Universidade Estadual do Maranhão Doutora em Urbanismo

Documento assinado digitalmente
 CELIA REGINA MESQUITA MARQUES
Data: 28/03/2025 14:53:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof.^a Célia Regina Mesquita Marques – Co-Orientadora
Universidade Estadual do Maranhão Doutora em Urbanismo

Documento assinado digitalmente
 CINTIA MARIA DE AGUIAR MORAIS
Data: 03/04/2025 10:37:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Cíntia Maria de Aguiar Moraes – Examinadora externa
Faculdade Anhanguera
Mestre em Meio ambiente e desenvolvimento regional

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Paulo e Dora, por fazerem tudo se tornar possível, que se esforçaram muito na vida de vocês para garantir que eu não tivesse dificuldades e me garantirem o melhor. Por apoiarem meus sonhos e por investirem em minha carreira acadêmica. Nada disso teria sido alcançado sem vocês.

Ao meu irmão Paulo, que as vezes podemos brigar e irritar um ao outro, mas nunca deixamos de demonstrar amor e carinho. Seja por pequenas conversas sobre coisas que gostamos ou de apenas fazer questão de estar perto um do outro, sair juntos. A toda minha família, por todo carinho, incentivo e amor. Às minha primas, Ana e Kamily, que sempre estiveram do meu lado, que podemos desabafar, desfrutar de risadas e conversas quando estou em Pernambuco. Aos meus tios, por acreditar e me apoiar essa trajetória.

À Tisbe, por estar sempre embaixo da cadeira me observando fazer o trabalho, por me seguir pelos cantos da casa, por deitar ao meu lado quando via que eu não estava bem. Não sei o que seria de mim sem você.

Aos meus professores pelo conhecimento e experiências que foram compartilhadas para esse momento. Às professoras, Thaís e Célia, que com a oportunidade da pesquisa, contribuíram para que desenvolvesse o amor pelo patrimônio histórico, pela arquitetura e o urbanismo, que me direcionaram a escolha desse tema.

À minha amiga, Kelly Vitória, que nesses 20 anos de amizade, sempre esteve ao meu lado em momentos difíceis, me apoiando, sendo paciente e incentivando, eu nunca quis qualquer irmã, porque já tinha você em minha vida. Ao meu amigo, Rubens Eduardo, também por todo apoio e bons momentos que passamos. Minha amiga Kellianne Aguiar, pela amizade e apoio nessa jornada.

Aos meus amigos da faculdade, Leandro, Izabel, Stephanny, Débora, Kaled, Catharina e Estefane, não sei o que seria de mim sem vocês, tornaram tudo da faculdade muito melhor com a companhia de vocês, agradeço por todo apoio nos momentos difíceis, confiança e emoção que passei com vocês desde 2019. Aos meus amigos que recebi durante a faculdade, em especial Gabriel, Carlos Victor, Gustavo Ribeiro e Letícia também por toda parceria, companhia, amor e apoio que recebi de vocês, por me proporcionarem experiências inesquecíveis. À Maryana Mattos, também ter sido uma amizade tão boa e especial proporcionada pela faculdade.

A todos que contribuíram neste curso e que esse trabalho fosse possível.

"É preciso entender a moradia como direito."

– Raquel Rolnik

RESUMO

O presente trabalho realiza uma discussão sobre o problema da habitação na cidade, principalmente, sobre as condições de moradia consideradas precárias em prédios históricos no bairro da Praia Grande, no recorte da Rua 14 de Julho, seja por ocupações de prédios abandonados ou cortiços. Para isso, estudamos sobre o desenvolvimento urbano da cidade e o que leva as pessoas a habitarem prédios em condições alarmantes na região do Centro, a luta das pessoas por moradia digna e como o estado lida com a situação. Dessa forma, a metodologia percorre uma pesquisa bibliográfica qualitativa sobre a origem da moradia e como a mesma se encaixa no direito à cidade, entendendo a sua importância e significado. Assim também foi necessário fazer sobre a história de São Luís, em especial seu desenvolvimento urbano e a habitação, entendendo também o processo de abandono do Centro Histórico e o como o conjunto arquitetônico chegou em situação de descaso ao passo que leva a essas ocupações e cortiços. Para só assim, por meio de uma pesquisa quantitativa e empírica, levantar informações sobre as ocupações e cortiços presentes no recorte definido, recolhendo dados de sua história, histórico de ocupação, situação atual com dados tipológicos e plantas. Também sendo necessário pesquisa de campo com entrevistas, investigando a história de seus moradores, a condição que vivem e o que motiva a viverem nesses prédios.

Palavras-chave: Praia Grande; moradia precária; Rua 14 de Julho.

ABSTRACT

The present study discusses the issue of housing in the city, focusing primarily on precarious living conditions in historical buildings in the Praia Grande district, specifically on 14 de Julho street, whether due to the occupation of abandoned buildings or slums. To address this, we examine the city's urban development and the reasons that lead people to inhabit constructions in alarm conditions in the downtown area, the struggle for dignified houses, and how the state responds to this situation. In this way, the methodology involves a qualitative bibliographic review on the origins of housing and its role within the rights to the city, understanding its importance and significance. Additionally, it was necessary to study the history of São Luís, particularly its urban development and habitation, as well as the process of abandonment of the Historic Center and how the architectural ensemble deteriorated to the point of leading to these occupations and slums. Only then, through quantitative and empirical research, gathered information about the buildings and residents in the defined area, collecting data on their history, patterns of occupation and current condition, including typological data and floor plans. Field research, including interviews, is also necessary to investigate the stories of the residents, their living conditions, and the motivations that lead them to live in these buildings.

Keywords: Praia Grande; precarious housing; 14 de Julho Street.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Habitação paleolítica descoberta nos arredores de Nice, 300.000 a.c.	21
Figura 2: Plano e reconstrução de aldeia neolítica de Aichbuhlim Federseemor, na Alemanha em 2.000 a.c.....	22
Figura 3:Casa medieval em Cluny, França.....	22
Figura 4: Choça Operária para nove pessoas em Glasglow em 1948.	24
Figura 5: Bairro pobre de Londres sob viaduto ferroviário, gravura de Gustavo Doré em 1972.	24
Figura 6: Gravura que mostra a paisagem da cidade de São Luís em 1699.	35
Figura 7: Terremoto e maremoto em Lisboa em 1755, gravura tinta a óleo.	36
Figura 8: Implantação dos edifícios nos lotes urbanos de São Luís, respectivamente em retangular, em L, em C, em U e em O.....	37
Figura 9: Gaiola Pombalina/Cruz de Santo André preenchido com argamassa de cal em São Luís.	37
Figura 10:Tijolos cerâmicos presentes em arcos de edificações pombalinas de São Luís.....	38
Figura 11: Varanda com venezianas.....	39
Figura 12: Mirante de um Sobrado.....	39
Figura 13: Sobrados em arquitetura tradicional português.....	41
Figura 14: Exemplos de habitações que surgiram na época. Figura 15: habitações que surgiram na época.	42
Figura 16: Fábrica da Camboa.....	43
Figura 17: Fábrica Santa Izabel com Vila Operária, onde hoje é o Canto da Fabril.....	43
Figura 18: Fábrica Martins, atualmente onde é o bairro da Madre e supermercado Mateus. ..	44
Figura 19: Rua do Egito antes do projeto de alargamento da Magalhães de Almeida. Figura 20: A rua após a destruição dos casarões e alargamento da avenida em 1958.....	48
Figura 21: Edifício João Goulart hoje em dia.....	48
Figura 22: Edifício Caiçara em 1958.....	49
Figura 23: Filipinho primeiro conjunto habitacional de São Luís, 1950.....	50
Figura 24: Palafitas em São Luís na década de 70.	52
Figura 25: Ponte do São Francisco na década de 1970.	53
Figura 26: Aterramento circundando a região do Centro Histórico, que formaria a avenida Beira Mar e Anel Viário.....	54
Figura 27: Cohab na década de 1970.....	55
Figura 28: Bairro da Ilhinha em vista aérea, ao fundo o bairro da Ponta.....	56

Figura 29: Movimento na Rua da Palma, início do século XX.	59
Figura 30: Tráfego de caminhões na Rua do Giz em 1979.	60
Figura 31: Ruínas da Fábrica Martins, onde hoje funciona um supermercado em 2013.	62
Figura 32: Cais da Sagração com maré baixa em 1908.	63
Figura 33: Túnel do Genipapeiro, provavelmente em 1940, destruída em 1985, compreende parte da Av. Senador Vitorino Freire.	63
Figura 34: Renovação urbana da Praia Grande por Gisiger.	64
Figura 35: Perspectiva da proposta de revitalização do Lago do Comércio.	65
Figura 36: Estacionamento nas ruínas do Rua 14 de Julho, nº 137 em 2007.	67
Figura 37: Prédio da antiga sede da Assembléia Legislativa do Maranhão na Rua do Egito. .	68
Figura 38: Prédio onde por muito tempo funcionou a Defensoria Pública do Maranhão.	68
Figura 39: Rua 14 de Julho deserta em dia de domingo.	69
Figura 40: Cortiço na área central do Rio de Janeiro início do século XX.	72
Figura 41: Área interna de cortiço da Rua da Palma.	73
Figura 42: Rua da Estrela, N 535, onde funcionou a Ocupação Canto da Estrela.	75
Figura 43: Edifício Governador Archer onde a Ocupação Maria Aragão foi bem sucedida. ..	75
Figura 44: Fachada do casarão.	81
Figura 45: Imagens tiradas durante a vistoria do IPHAN em 2009, evidenciando a situação da escada e do piso com problema de roedores.	82
Figura 46: Situação das paredes de alvenaria de tijolos dos cômodos, desabadas.	83
Figura 47: Croqui dos três níveis da habitação, mostrando as divisões feitas e a área do anexo.	84
Figura 48: Infiltração nas paredes, pontuada na vistoria, em 2009.	85
Figura 49: Deterioração no telhado apontando na vistoria de 2009.	85
Figura 50: Casarão nº 104.	87
Figura 51: Foto do prédio tirada em levantamento no ano 2000.	87
Figura 52: Plantas feitas do casarão indicando onde parte do telhado estava caído em 1999. .	88
Figura 53: Mirante desabado sobre o primeiro pavimento.	89
Figura 54: Assoalho do Hall de entrada deteriorado com exposição do primeiro pavimento. .	89
Figura 55: Banheiro coletivo construído no térreo.	89
Figura 56: Salão principal do primeiro pavimento com paredes escoradas e vegetação caindo de onde era a cobertura.	90
Figura 57: Novo telhado no mirante,	90
Figura 58: Pátio após limpeza.	91

Figura 59: Varanda com estrutura restaurada e o mirante.....	91
Figura 60: Planta do projeto de intervenção do casarão dos dois níveis: térreo e.....	92
Figura 61: Sr(a). Noely na janela do seu prédio.....	92

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: O traçado urbano feito por Francisco Frias de Mesquita em 1641.	33
Mapa 2: Planta Urbanística de São Luís feita por autor desconhecido em 1789.	40
Mapa 3: Planta Urbanística de São Luís em 1858, por J. Veiga.	45
Mapa 4: Planta da cidade de São Luís por Justo Jansen Ferreira, 1912.	46
Mapa 5: Plano da parte central de São Luís em 1950, autor desconhecido.	47
Mapa 6: Plano de expansão de São Luís por Ruy Ribeiro de Mesquita, 1950.	51
Mapa 7: Zoneamento e Malha Viária do Plano Diretor de São Luís, 1977.	53
Mapa 8: Zoneamento municipal de 1992.	57
Mapa 9: Localização da Rua 14 de Julho.	76
Mapa 10: Mapa com indicação da Rua 14 de Julho no traçado original em 1641.	77
Mapa 11: Formas de habitação presentes na Rua 14 de Julho, Centro	80

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Estilos arquitetônicos identificados na Rua 14 de Julho.	78
Gráfico 2: Usos identificados na Rua 14 de Julho.....	79
Gráfico 3: Estado de conservação das edificações da Rua 14 de Julho.	79
Gráfico 4: Tipos de moradias existentes na Rua 14 de Julho.....	80

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	15
2. CONCEITO DE MORADIA DIGNA E DIREITO À CIDADE.....	21
2.1. Questão de habitar e moradia na História	21
2.2. Moradia como direito à cidade.....	28
3. BREVE HISTÓRIA DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DA HABITAÇÃO EM SÃO LUÍS 32	
3.1. Século VII: fundação da cidade de São Luís e primeiras políticas urbanas	32
3.2. Século XVIII: reformas pombalinas e o surgimento da arquitetura Tradicional Portuguesa. Erro! Indicador não definido.	
3.3. Século XIX: “Athenas Maranhense” e início da industrialização	40
3.4. Século XX: expansão para além dos rios e agravamento da crise habitacional.....	46
3.5. Descentralização do Centro Histórico: suscetíveis abandonos e tentativas de salvaguardar o patrimônio da Praia Grande.....	59
4. SOBRE AS FORMAS DE MORADIA PRECÁRIA	71
4.1. “Cortiços”	71
4.2. Ocupações.....	73
5. LEVANTAMENTO DAS MORADIAS CONSIDERADAS PRECÁRIAS NO RECORTE DA PRAIA GRANDE.....	76
5.1. Breve histórico da Rua 14 de Julho	76
5.2. Levantamento preliminar de habitações presentes na área	78
5.3. Levantamento e Catalogação de ocupções e cortiços na Rua 14 de Julho	81
5.3.1. Prédio N°40.....	81
5.3.2. Prédio N°104.....	86
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	95
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	100

1. INTRODUÇÃO

O verbo “morar” origina do latim “*morari*”, que significa ficar, demorar e viver (ÁLVARO, 2020). O ser humano, ao longo da história sempre buscou um espaço para se estabelecer no ambiente, que pudesse pertencer. Primeiro, foi nômade, sem lugar fixo, como caçadores e coletores, onde a mais primitiva habitação era apenas para proteção dos intempéries. A sedentarização, mudaria totalmente o estilo de vida, onde se fixa e se torna durável, que em grupo iriam começar as primeiras cidades. Desse modo, a moradia surge, deixando de ser apenas o local onde reside, mas sim, que o ser humano tem estabilidade, onde participa da vida social e em comunhão urbana.

A cada meio de produção assumido pela sociedade e as ideias surgidas na época, o seu significado vai mudando. Do século XVIII ao XIX, a habitação e sua construção passa a ser visto como um acúmulo de recurso, com isso vai se concentrando na mão de uma pequena parcela da população: a classe nobre e a nova classe burguesa. A chegada da indústria agravaria a falta da habitação, ao trazer uma nova população trabalhadora para cidade, necessitada por moradia. Nesse sentido, a escassez da moradia é uma das problemáticas nas cidades que iria persistir até a contemporaneidade. Porém, isso não reside apenas na falta de moradia construída, mas nas condições habitacionais que classe mais pobre vive. Surgem, as moradias ditas precárias nos núcleos urbanos, como exemplo, os “cortiços” nos centros urbanos, uma forma mais barata de adquirir uma moradia, apesar das condições insalubres.

O capitalismo atinge seu auge ao transformar a habitação em um produto. A área central da cidade sem ter como absorver novos moradores e com preços elevadíssimos sobre os imóveis, leva ao surgimento de bairros na periferia. Estes muitas vezes acabam por crescer desordenadamente, fora das ordenanças públicas. A cidade se desenvolve caoticamente com áreas sem equipamentos urbanos adequados e cada vez mais distantes do centro. Na década de 40, com a crise habitacional se agravaria em muitos países, inclusive, o Brasil, surgiria muitas formas alternativas de moradia como autoconstrução em loteamento ilegal, ocupações ilegais e as favelas. Assim começa a discutir o papel do estado em prover uma moradia adequada, é nessa época que surge muitos programas voltados à garantir habitação como a Lei do Inquilinato e moradias pelo Instituto de Aposentadoria e Pensão (IAP), por exemplo. Mas ainda assim, tais esforços não resolveriam o déficit habitacional, devido a estrita relação do poder público e mercado imobiliário, que continuaria a investir para elite. Nem mesmo com projetos do Banco Nacional da Habitação – BNH, na ditadura militar, se resolveria a situação e a habitação seria um dever do poder público até a redemocratização em 1988.

A Constituição Brasileira de 1988 colocaria de fato como direito do homem e dever do Estado oferecer isso. Que mais tarde seria ampliado com o Estatuto da Cidade, que apontaria no sentido de desenvolver cidades sustentáveis e mais igualitárias, diminuindo a desigualdade socioeconômica, direcionando o poder público a trazer soluções ao problema da habitacional. O habitar é essencial do homem, para que viva e participe da cidade, afirmou Lefebvre (1994).

O desenvolvimento das cidades brasileiras sempre foi marcado pela segregação socioeconômica, apesar de tentativas de resolver o problema. Dessa maneira, São Luís também desenhou seu espaço urbano desde colonização. Desde sua fundação onde se implanta primeiras políticas para desenvolvimento da cidade, como o traçado urbano de Francisco Frias de Mesquita, dividindo a cidade em setores a partir de sua topografia, e a obrigatoriedade de construções em alvenaria de pedra. No século XVIII, com o estímulo da economia maranhense e fortalecimento da aristocracia ludovicense, haveria investimentos na paisagem urbana de São Luís a partir da inserção da arquitetura Tradicional Portuguesa. Seria aplicada política de distribuição de terras na cidade, porém, apenas aos que tivessem condição de construir moradias desse tipo. Logo era excluído a população mais pobre, o acesso à construção habitacional, à terra e da cidade

A classificação social da população ludovicense era: pelo bairro que viviam (se mais próximos ou afastados da sede de poder, o forte), pelo tamanho da construção e materiais aplicados. No século XIX, com a expansão da cidade motivado pela economia algodoeira, fortalece a elite da cidade que investe no embelezamento urbano e arquitetônico. A habitação se torna grande indicativo de poder, desenvolvendo diversas tipologias, do mais grandioso solar para a construção térrea simples do porta e janela - do mais rico para o mais pobre.

Com as crises na economia agrícola, revoltas no campo e a chegada das fábricas, haveria um enorme crescimento populacional e urbano. Vão se formando núcleos habitacionais ao redor das fábricas voltados a população operária, assim, originando bairros como Anil e Canto da Fabril. Mesmo com a cidade crescendo vertiginosamente devido as indústrias, não havia qualquer planejamento urbano que a direcionasse e se expande desordenadamente no fim do século. Além de que a infraestrutura urbana não alcançaria toda essa população, apenas áreas próximas as sedes administrativas e áreas nobres de São Luís. Bairros cresceriam fora do planejamento original, com ruas tortuosas e estreitas demais, assim como moradias ditas precárias começam a surgir na mesma época.

A abolição da escravidão também teria seus efeitos em trazer uma nova população que sofria não só pela segregação racial, mas também excluídas social e economicamente, sem

acesso à moradia digna. No século XX, problemas em relação ao desenvolvimento urbano e da moradia seriam aprofundados, que com a crescente população e a chegada da modernidade, com novos usos e necessidades, faria seu Centro com traçado urbanístico e conjunto arquitetônico limitados e obsoletos demais. Precisava-se de uma renovação urbana e para o poder público isso não aconteceria em meio a ruas estreitas e casarios antigos, seria necessário que fossem destruídos para abertura de avenidas e construções com novos estilos arquitetônicos, com a perda de importantes peças históricas.

Com todo o caos que se instalava no Centro de São Luís, a classe mais alta da cidade perde interesse na região, começando a desocupá-lo em direção a bairros mais afastados, desenvolvidos com as novas avenidas. A paisagem urbana da área central ainda assim era de caos, com o crescente comércio, número de automóveis e grande população que circulava no mesmo. Era necessário possibilitar a expansão da cidade para além do terreno limitado pelo Rio Anil e Bacanga, defendia-se até mesmo como meio de preservar o conjunto histórico do Centro. Com a construção das pontes sobre o rio e desenvolvimento dos bairros para novas terras, teve efeito inverso, acelerando o processo de abandono que já havia iniciado anteriormente, acarretando na degradação de muitos prédios históricos com a falta de uso, assim como verteria investimentos em infraestrutura urbana para longe da região, nos bairros que elite se estabeleceria.

De certa forma, o plano de expansão proposto por Ruy Ribeiro Mesquita, pensou muito mais no desenvolvimento da cidade em direção ao litoral norte da ilha voltado as classes mais altas. A população pobre se desenvolveu em bairros periféricos que fugiam de um ordenamento urbanístico, carente de equipamentos urbanos, regularização fundiária e sem moradia adequada. Até a década de 70, a grande parcela da população ludovicense era desprovida de serviços públicos e saneamento básico, as palafitas surgiram na mesma época as margens dos rios, assim como a autoconstrução de moradias em loteamentos ilegais (LACROIX, 2020).

Mesmo com a implantação de projetos de habitação social promovidos pelo BNH, alcançaria só até a classe média e baixa. A mesma época seria marcado pelos novos projetos industriais que iriam se implantar na cidade, e ao passo que muitos núcleos habitacionais se formassem em tornos desse, como exemplo com a Alumar e o bairro Cidade Operária. Porém, também traria problemas em relação a habitação com a remoção e realocação da população rural de São Luís. Os problemas em relação a moradia em São Luís iriam persistir devido a renovação urbana agressiva, o estado e o mercado privado continuariam ditando a política urbana e ordenamento da cidade. Por mais que os planos diretores da cidade tenham investido

em melhorar as condições socioambientais da cidade e políticas para a população mais pobre, incluindo o sentido da habitação, não foram suficientes comparadas aos grandes investimentos as novas áreas nobres.

Como visto, o Centro Histórico foi esquecido das políticas urbanas e sofreria um processo de abandono, sendo iniciado na Praia Grande. Primeiro com as residências, depois com as fábricas que faliram com a crise econômica e a criação do novo porto da cidade. Assim como o investimento na malha rodoviária, levaria ao fim das ferrovias e bondes que movimentavam a região. O bairro perderia seu atrativo residencial pela elite, portuário e industrial, e isso refletiria em degradação social, funcional e, principalmente, física.

Foi se criando uma consciência em relação ao patrimônio histórico e sua importância, levando tombamento de seu conjunto arquitetônico pela União e integrando a Lista de Patrimônio da Humanidade pela Unesco. Compreendendo uma área de 220 hectares, com cerca de 5600 imóveis, desde a Praia Grande até o Canto da Fabril. Ao longo dos anos foi se aplicando programas no sentido de salvaguardar seus prédios históricos e de revitalizá-los como: Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), Monumenta, “Nosso Centro” e entre outros. Porém pouquíssimos foram feitos no sentido de propor a habitação na região, sendo priorizado muito mais para a cultura, comércio e turismo.

Bonduki (2005), apontou que substituir o uso habitacional das áreas históricas, significa criar núcleos sem vida cotidiana, espaços desertos. A questão é que o Centro, ainda possui muito atrativos no sentido de estrutura, serviços e oportunidades de trabalho e que atraem moradia, principalmente a classe mais pobre. Ainda frente a problemática do *déficit* habitacional que a cidade sofre, há pessoas mesmo sem condição querendo habitar o bairro. Fazendo isso muitas vezes por formas consideradas ilegais, que oferecem moradias inadequadas a vivência, como cortiços e ocupações de prédios abandonados.

Esse trabalho surgiu após inquietações causadas em uma pesquisa em 2022 sobre os prédios históricos presentes na Rua 14 de Julho do Centro Histórico de São Luís -MA. No estudo foi notado a presença de muitos prédios abandonados e com problemas estruturais. Dois dos estudados em estado ruim de conservação – nº40 e nº104; apresentavam uso residencial multifamiliar e unifamiliar, com moradores dos quais não eram proprietários ou não tinham qualquer relação com os donos ou viviam sobre pagamentos de aluguel. Formas de moradia precária ali identificadas foram de: quartos de aluguel, os “cortiços” e de ocupações. Com famílias que vivem em prédios com risco de arruinamento, risco de incêndio e saneamento básico.

Esse trabalho tem por objetivo entender a questão da moradia precária presentes no Centro Histórico de São Luís-MA, no caso ocupações e cortiços que ocorrem nos casarões localizados na área de tombamento federal, na Rua 14 de Julho no Bairro da Praia Grande. Possuindo como objetivo discutir sobre a moradia e o direito à cidade. Assim como, entender o desenvolvimento urbano e da habitação na cidade, como surgiu o problema. Além de identificar e analisar os prédios históricos com moradias precárias no recorte definido, discutindo as políticas de preservação e políticas de habitação.

A pesquisa realizada baseou a metodologia por meio de pesquisa bibliográfica, documental e de campo. Primeiro por fundamentação teórica para se pensar toda a questão da moradia e o desenvolvimento das cidades foi usado autores como Benévolo (1994), Lefebvre (1994), Engels (1872), Rolnik (2015), Bonduki (1998), Maricato (1996; 2001; 2019). Para entender a moradia como direito utilizou-se como base a Constituição Federal Brasileira (1988) e o Estatuto da Cidade (2001). Assim partindo para o desenvolvimento da cidade de São Luís e a habitação usando autores como Lacroix (2020), Burnett (2006;2008;2011), Zenkner (2002), Barros (2019), Neto (2023) e Santos (2022). Também como fundamentação teórica a cerca das transformações da cidade foi usado Jacobs (1961). Nesse sentido, a cerca da situação do Centro Histórico foi utilizado autores como Andrés (2002), Maffessoni (2024) e Chaves (2023). Sendo este último muito importante para entender sobre as formas de moradia precárias. A pesquisa documental foi realizada em arquivos públicos como IPHAN e Departamento Histórico Artístico e Paisagístico (DPHAP). Para assim, ser feito uma pesquisa de campo para obter fotografias e entrevistas com moradores a cerca das edificações.

O trabalho foi dividido em 6 capítulos sendo a introdução, o segundo capítulo, “Conceito de Moradia Digna e Direito à Cidade”, dividido em dois subcapítulos: Questão de habitar e moradia na história, que faz um breve histórico das origens da habitação e as diferentes transformações que passou; Moradia como direito à cidade, onde se analisa como se reconhece como direito do ser humano; terceiro capítulo “Breve História do Desenvolvimento Urbano de São Luís e da Habitação”, se dividem 4 subcapítulos para contar, de forma separada e cronológica, cada período da história da cidade, contando com detalhes o processo de criação do espaço urbano e como a questão da moradia evoluiu. O quinto subcapítulo é enfoque principal na situação do Centro Histórico, levantando os motivos que levam ao processo de abandono, políticas de revitalização e preservação implantadas, e os efeitos que tiveram hoje em dia. O quarto capítulo, “Sobre as Formas de Moradia Precária”, trata sobre esse tipo de habitações que surgem no Centro, com dois subcapítulos, explicando sobre cada tipo –

“cortiços” e “Ocupações”; citando alguns exemplos.

Por fim, o quinto capítulo, que é o “coração” do trabalho, onde foi feito o levantamento das habitações. O primeiro subcapítulo trata da história da Rua 14 de Julho. O segundo subcapítulo é um levantamento geral em relação aos usos e estados de conservação das edificações do conjunto arquitetônico da rua, resumidamente. O terceiro subcapítulo onde se trata de fato das moradias identificadas como precárias, onde reúne dados da pesquisa documental, bibliográfica e pesquisa de campo. Trazendo relatos de moradores, o que motiva a viver nos casarões, as condições de suas moradias. Para assim, finalizar com sexto capítulo, “Considerações Finais”, que discute os resultados obtidos nesta pesquisa.

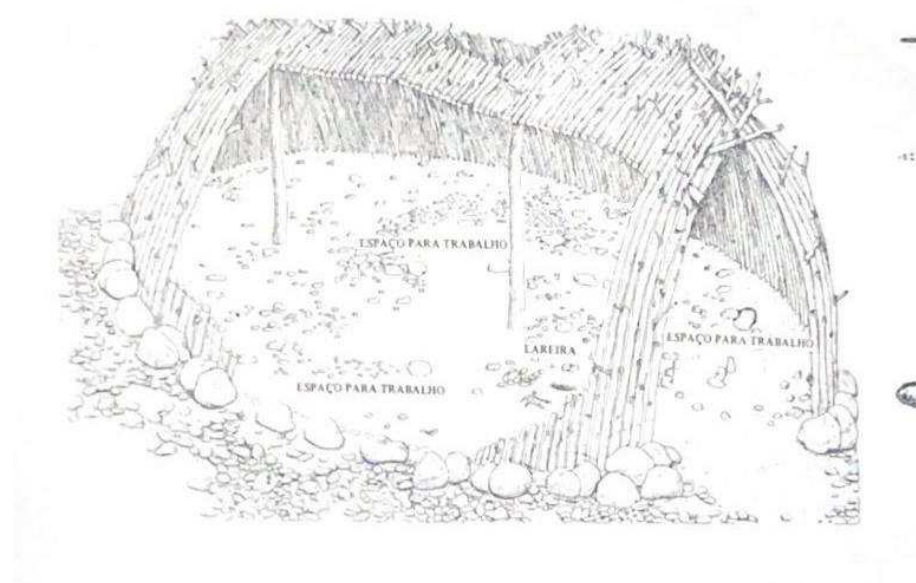
2. CONCEITO DE MORADIA DIGNA E DIREITO À CIDADE

Neste capítulo se estuda a respeito da moradia ao longo da história, sua origem e seu significado para sociedade. Assim como debate a relação mútua da moradia e da cidade e o que torna a habitação em si, principalmente digna, um direito essencial do homem como cidadão.

2.1. Questão de habitar e moradia na História

Segundo Lefebvre (1994), habitar seria participar de uma vida social, de uma comunidade, aldeia ou cidade, sendo uma cotidianidade completa, sendo essencial do ser humano. Já segundo Brevigliere (2006), é a familiaridade existente entre um espaço, onde se estabelece estabilidade e confiança para aquele que habita. De certa forma, quando se pensa no habitar se pensa onde a pessoa reside, mora, sendo na cidade, bairro, rua e enfim a casa. Sendo este último, a habitação, principal garantia de sua participação em toda comunhão urbana nos dias de hoje. O ser humano sempre buscou um espaço para se estabelecer no meio ambiente que pudesse chamar de seu e constituir moradia, onde desenvolveria vínculo afetivo e pertencimento. No paleolítico, os seres humanos não possuíam habitação fixa, eram nômades, caçadores e coletores, se assentavam em um local e quando seus recursos findavam, se moviam para um novo. Segundo Benévolo (1994), a primeira habitação surge a 300.000 mil anos atrás, era simples feita de madeira, sem divisões, só oferecia proteção ao homem e seus utensílios, onde podiam fazer suas fogueiras, e eram temporárias.

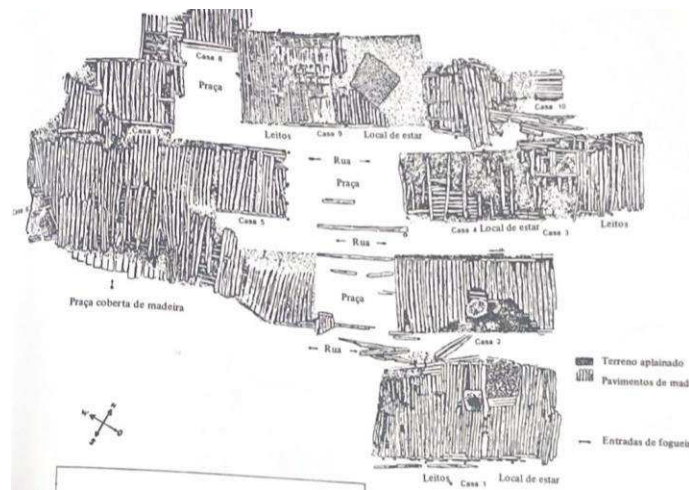
Figura 1: Habitação paleolítica descoberta nos arredores de Nice, 300.000 a.c.



Fonte: Benévolo, 2012.

Somente no Neolítico, há 10.000 a.c, o ser humano aprende a dominar a agricultura e pecuária, se tornando sedentário. Dessa forma, necessita de moradias mais elaboradas para as funções e duráveis, com materiais sólidos – argila, pedra, pilares de madeira, terraços e coberturas; Desse aglomerado de habitações neolíticas surge as primeiras aldeias, das quais as mesmas com o avanço das técnicas de agrícolas, passam a produzir excedentes do que necessitam, iniciando o acúmulo de produtos e riquezas que levaram ao desenvolvimento das cidades como do Egito Antigo, Grécia Antiga e Roma Antiga, assim como cidades das civilizações pré-colombianas, a exemplo Machu Pichu.

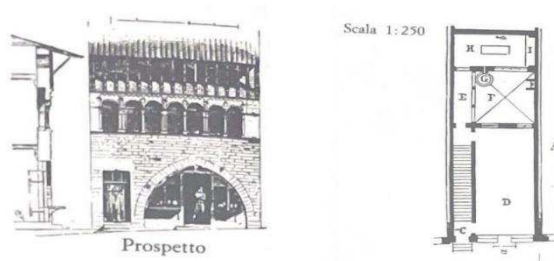
Figura 2: Plano e reconstrução de aldeia neolítica de Aichbuhlim Federseemor, na Alemanha em 2.000 a.c.



Fonte: Benévolo, 2012.

Na Europa, com a queda do Império Romano do Ocidente, ocorre a decadência das cidades com as inúmeras invasões, as pessoas começam a fugir para o campo. Assim surge um novo modelo de produção, o Feudalismo, no qual as terras que pertenciam aos senhores, e é cuidada pelos servos, que querem em troca apenas moradia e proteção. Entretanto, as habitações eram mais simples, mal iluminadas, sem qualquer saneamento, sendo vetores em disseminação de doenças.

Figura 3: Casa medieval em Cluny, França



Fonte: Benévolo, 2012.

No final do século XV, a tecnologia avança com as navegações, estas iriam trazer os

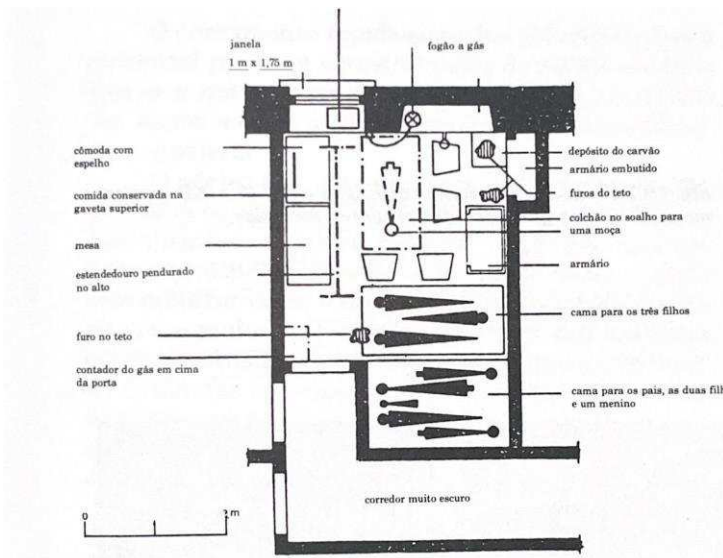
portugueses e espanhóis para América, iniciando a colonização. Com isso, surge novas habitações com as colônias, aqui no Brasil apesar da forte influência lusitana, se mistura esse conhecimento com a dos povos nativos, trazendo adaptações ao clima tropical.

Adiante, desponta a Era Moderna, onde surge as ideias do Iluminismo. Humanismo, Racionalismo e Contratualismo. As primeiras ideias de direitos coletivos e individuais do homem na sociedade, voltadas ao bem-estar social, porém não tratam a moradia/habitação como direito de fato. O liberalismo de John Locke fortalece o capitalismo ao estabelecer o direito à propriedade privada, a terra, e a necessidade em adquiri-la. Como Santos (1994, p.15) descreve “a habitação se torna um bem de consumo durável, a construção habitacional passa a depender do acúmulo de recursos”.

Então, no final do século XVIII, surge a revolução industrial, trazendo mudanças radicais em relação a habitação, na mesma época a surge iluminação, eletricidade, sistema de água e saneamento. Novamente, o modo de produção influencia na construção da habitação, dessa vez monopolizando e lucrando em tudo para o consumo do ser humano. A propriedade privada se mantém na mão dos mais abastados financeiramente, com isso concentrando muitos imóveis em sua mão. Com a necessidade de maior mão-de-obra que trabalhe na indústria, a decadência do setor rural, mais pessoas chegam as cidades. Consequentemente, não preparadas para esse grande contingente populacional e carentes em oferecer moradia, eclode uma crise habitacional, sendo então, a classe trabalhadora, mais atingida por esse problema.

As concentrações urbanas se tornam gigantescas, fazendo que as cidades cresçam desordenadamente tanto em traçado urbano como em relação a escassez habitacional. Engels (1872), define que essa escassez de moradia não é só na falta de construção habitacional, mas sim no agravamento das más condições dessas habitações, sendo superlotadas, insalúbres e com o aumento da especulação de imóveis. Como exemplo, o surgimento dos chamados cortiços, casas com cômodos alugados como habitação para cada família, considerado uma habitação coletiva precária.

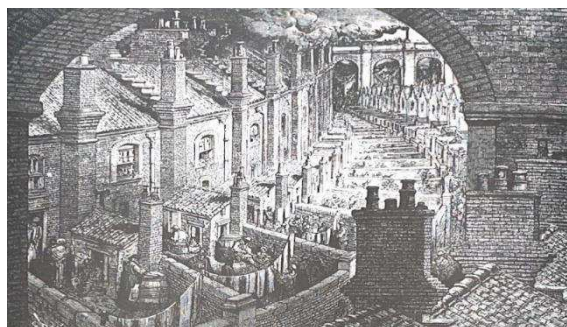
Figura 4: Choça Operária para nove pessoas em Glasgow em 1948.



Fonte: Benévolo, 2012.

Os bairros operários vão se criando desordenadamente, o mesmo crescimento rápido da cidade traz algo curioso, ao se expandir cria-se as periferias, o núcleo histórico da cidade com diversos prédios institucionais (igrejas e palácios) não encaixam ao ritmo mais moderno e industrial da cidade, não comportam o trânsito e as casas são diminutas e compactas à população mais densa. Como Lefebvre (1992), descreve núcleo urbano antigo se deteriora ou explode com a concentração urbana, logo as classes mais abastadas saem para ocupar as periferias e os mais pobres ocupam e tornam esses edifícios históricos moradias improvisadas e precárias para várias famílias. Benévolo (2011), fala da periferia como local livre, onde surge bairros de luxo, bairros de pobre, indústrias e depósitos. Esse redesenho da cidade é ligado as formas de provisão de habitação, através da atuação do mercado fundiário e regulação urbanística, como Rolnik (2019), descreve a economia política de habitação implicou também na urbanização.

Figura 5: Bairro pobre de Londres sob viaduto ferroviário, gravura de Gustavo Doré em 1972.



Fonte: Benévolo, 2012.

Da industrialização ao período entre guerras, essas questões se agravam em muitos países, como exemplo a Grã-Bretanha. Em 1890, a cidade de Londres acaba por desenvolver

uma quantidade grande de cortiços, então se aprova a primeira lei de planejamento voltada a erradicação dos mesmos e construção de unidades novas, e promoção de áreas periféricas, mas o projeto se inviabiliza. Logo, entre 1890 a 1914, o número muito abaixo do esperado foi reconstruído em comparação ao erradicado, então a superpopulação existente aumenta em lugares menores. Somente após uma greve de inquilinos contra os altos aluguéis em 1915, se impôs uma legislação de controle dos preços, logo, Londres iria impor a Lei de Habitação e Planejamento Urbano, implantando uma política efetiva voltada a construção de moradia social, sendo pela primeira vez o reconhecimento do papel do governo na acessibilidade da habitação (ROLNIK, 2019).

A crise habitacional se agrava mais ainda após a Segunda Guerra Mundial. Muitas pessoas perdem suas moradias com a guerra. Nessa situação, o estado não pode mais se restringir em regular lotes e construção de conjuntos habitacionais, mas sim, com organismos interpostos tornar seu cargo de construir habitações (LEFEBVRE, 1992). Surge então políticas compensatórias e redistributivas para diminuir a desigualdade social e o direito a moradia, a chamada política de Bem-Estar Social, o qual foram incrementados programas sociais, regularização e aumento de salários, financiamentos e crédito habitacional. O estado passa a conferir direitos sociais, padrões mínimos de saúde, educação, habitação, segurança e assistência social, entre outros, ao contrário do período pré-1940, onde os direitos de cidadania conferiam apenas civil e político (SANTOS, 1994). De certa forma, os conjuntos habitacionais providos pelo Estado funcionaram como equalizador social, garantindo que os bairros se tornassem diversificados do ponto de vista da renda, mesmo em áreas urbanas centrais, ainda que alguns tenham sido implantados em zonas periféricas e não possuíssem grande qualidade (ROLNIK, 2019).

Desse modo, outro exemplo nos Estados Unidos, o governo custeou muitos conjuntos habitacionais em áreas centrais, os quais chamavam de “*slums*”, áreas que concentravam formas de moradia precária, como cortiços, que foram demolidos. Com a concentração de muitos conjuntos nos centros da cidade, enquanto casas eram construídas nos subúrbios exclusivamente residenciais, isso trouxe uma nova paisagem urbana nas metrópoles americanas (ROLNIK, 2019). Apesar de garantir moradia aos mais necessitados, o estado americano, de certa forma, contribuiu com segregação da população, esse grupo era, em sua maioria, compostos por negros e pobres. Logo em um país marcado pelo racismo, os chamados “*housing projects*” foram identificados de forma étnica, social e geograficamente. Esse novo planejamento urbano possuía práticas discriminatórias que dificultavam o acesso dos negros à

moradias adequadas e à cidade, que do contrário era facilitado para famílias brancas. Explicando melhor, bairros inteiramente negros eram colocados como “*red lined*” ou áreas vermelhas, em processo de degradação e declínio devido a população, com investimentos imobiliários e urbanos cortados.

Não distante da realidade brasileira, o acesso a moradia no Brasil também foi dificultado a população negra após o fim da escravidão, Maricato (1997) pontua que foi iniciado em 1850 com as chamadas “Lei das Terras” aprovada no mesmo ano da proibição do tráfico de escravizados, que foram o marco do desenvolvimento do capitalismo no Brasil, retendo terras aos grandes latifundiários, brancos descendentes dos colonizadores, dificultando acesso a pequenas terras aos negros, indígenas e colonos pobres. Antes o poder era medido pela quantidade de escravizados que o senhor possuía, com a liberdade destes, a elite torna a terra uma mercadoria, para garantir seus privilégios de classe dominante e impedir a ascensão dos negros, o que tem consequências até os dias atuais.

Bonduki (1998), afirma que desde o final do século XIX a problemática da habitação acompanha a segregação espacial, garantiu a elite áreas de uso exclusivo. A transformação da propriedade, o que inclui a moradia adequada, como um produto pelo capitalismo, acabou por dificultar que pessoas com menor poder aquisitivo tivessem acesso a mesma. Arelado as construções coloniais e raciais, excluiu etnias desse direito também. A elite, predominantemente branca, fazia projetos pensados em áreas de uso próprio, se empenhavam em criar uma cidade européia “moderna”. A habitação popular era de certa forma esquecida ao tratar de idéias urbanísticas, somente descrito em situações de saúde pública nas cidades brasileiras, os trabalhadores que vivam nessas habitações, em sua maioria negros sem terras eram, de certa forma, apagados e discriminados.

Por isso no início do século XX no Brasil, Bonduki (1998), descreve os cortiços como sendo prédios convertidos, por meio de divisões e subdivisões de aposentos pré-existentes. Eram comuns e muito conhecidos pela má qualidade e impropriedade, além da má divisão tinha prejudicado o acesso a luz e ventilação, fora problemas de saneamento. Assim, por muito tempo foram vistos como “vilões da saúde pública”, assim como seus moradores, sofrendo preconceito e certo desprezo da sociedade, que acaba por limitar este tipo de moradia, afastando a crescente população para periferias da cidade.

Concomitante, muitos países em desenvolvimento da América Latina sofrem com o problema de déficit habitacional. No Brasil, muitas cidades com industrialização tardia, sofreram com a expansão urbana mais desordenada e segregada, não oferecendo condições de

moradia adequada a toda população. Na década de 1940, houve a maior crise de moradia da história do país, que provocou o surgimento de formas alternativas de produção da moradia. Como afirma Maricato (2002), pelo menos mais da metade da população é excluída do mercado imobiliário, por ser tão restrito, o que leva os trabalhadores a buscarem alternativas informais ou ilegais de moradia – como autoconstrução em loteamentos ilegais, domicílios em favelas e ocupação de edifícios abandonados. Os primeiros acabam por ser uma alternativa para habitação dos trabalhadores e população pobre de modo geral no início do desenvolvimento urbano de muitas cidades. O último surge como alternativa quando não há mais terras urbanas disponíveis, próximas ao centro, quando a cidade cresce bastante e muitos imóveis da área central passam pelo abandono.

Desse modo, segundo Instituto Cidadania (2000), maior parte das cidades construídas foram feitas sem financiamento, conhecimento técnico e fora da lei, o que significa uma certa ausência de um estado regulador e planejador (MARICATO, 2002). Os planos diretores tratam formas ilegais como “apêndice na situação urbana” quando deveria ser uma questão central, como explica Maricato (2002), o “*Laissez faire*” predominou no uso e ocupação do solo, décadas após décadas, independente de um plano diretor. Investimentos públicos alimentam, geralmente, o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de democratizar o acesso a moradia. Apesar das iniciativas estatais em produzir moradia, foram em sua maioria insuficientes em alcançar a população pobre, tornando a produção habitacional pelos próprios moradores recorrente (por exemplo criação das favelas e loteamentos ilegais), situação que se agrava, como Bonduki (1998) afirma, com a constante renovação dos centros urbanos pela classe média e alta.

Muitos planos para expansão da cidade foram desenvolvidos para ordenar a cidade e definir novos bairros e conjuntos habitacionais a partir da década de 40. Mas, ainda assim, propostas de construção habitacional foram inacessíveis as camadas mais pobres. Essa falha ao acesso de formas tradicionais de moradia como Bonduki (1998) constata levam a alojamentos precários em locais ausentes de equipamentos urbanos adequados. Até hoje, São Luís, por exemplo, apresenta uma grande concentração de propriedades, desde lotes de terra a construções vazias sem funções, além dos bairros de ocupação irregular serem ainda precários em oferecer moradia adequada, com irregularidade do fornecimento de energia elétrica, saneamento básico e segurança.

Seria apenas com o reconhecimento da moradia como direito e dever do estado que amenizaria essas problemáticas nestes países. Surge assim muitos investimentos do Estado para

construção da moradia para camadas médias e pobres, seja por incentivos fiscais ou doações. No Brasil, na década de 1970, surge o Banco Nacional da Habitação, que é um marco da promoção de moradias populares pela União. Surgem programas como COHAB em todo Brasil, voltados às classes médias e média baixa, por mais que tivesse interesses no investimento para camadas mais pobres, não teria sucesso com a ascensão do neoliberalismo, que priorizaria a financierização da habitação (ROLNIK, 2019). Assim, essa nova política adotada por governos da época, reduziria gastos aplicados à produção da habitação social e incentivaria privatizações de conjuntos habitacionais, favorecendo o mercado privado. Consequentemente, como afirma Rolnik (2019), o estoque público de moradia foi reduzido, muitos sem manutenção se deterioraram e a principal ferramenta de política habitacional se tornou o crédito habitacional, o que chama de “Sistema de bem estar social com ativos”, conectando mais ao setor financeiro que manteve os preços altos e trouxe dívidas à população, trazendo uma crise habitacional que perdura em países como Brasil, até mesmo Reino Unido e Estados Unidos. A habitação se torna prioridade aos que têm condição de pagar, os que não têm se endividam fazendo ou têm acesso por formas alternativas muitas vezes precárias.

Mediante o exposto, percebe-se que o conceito de moradia/habitação se altera conforme os diferentes modos de produção. Antes um espaço essencial para proteção, descanso, pertencimento e de exercício da vida social, passa a ser um bem de consumo, principalmente das classes mais altas. Como consequência disso acaba por ditar o desenvolvimento urbano da cidade, criando segregação espacial, excluindo pessoas pobres e trabalhadores do acesso não só à moradia como da própria cidade, que será visto adiante.

2.2. Moradia como direito à cidade

Como visto anteriormente Lefebvre (1992), considera o habitar como essencial do homem, onde ele habita é onde está sua cotidianidade, onde exerce função, emprego rígido do tempo e sua vida social. Dessa forma, o capitalismo quanto mais avançava com especulação de imóveis, trata a moradia mais como uma entrada para a riqueza imobiliária e do solo urbano, sendo concentrado em uma parcela pequena da população.

Foram se criando maiores problemas na oferta de moradia adequada, essa escassez não refletiria em apenas falta de habitações e sim nas más condições, na segregação dessas pessoas colocando cada vez mais distantes do centro da cidade, ofertas de serviços básicos e em ocupações irregulares. Por conseguinte, essa falta acaba por afastar as pessoas de exercer suas funções, participar da cidade e ter acesso ao seu direito de cidadão. Isso como Lefebvre (1992), explica é a “estratégia de classes”, que consiste em excluir a classe trabalhadora da cidade,

levando eles a perder consciência da mesma.

Até o século XX, a moradia não era vista como direito essencial do homem, nem mesmo no afloramento das idéias contratualistas do século XVII ao XVIII de Locke (1632-1704); e Rousseau (1712-1778), considera a moradia como dever do Estado em contrato com a população, pelo contrário fortalece as idéias de propriedade como bem apontou Lefebvre(1992). Somente com o aprofundamento do problema de *déficit* habitacional, o Estado precisou intervir na economia para diminuir tais desigualdades, que atrapalhavam seu desenvolvimento, colocando como foco em sua legislações como direito de fato, trazendo políticas de Bem Estar Social e programas de moradia.

A crise de moradia que surgiu em diversos países com a guerra, inclusive o Brasil, na década de 1940, como afirma Bonduki (1998), levou o surgimento de formas alternativas de produção da moradia e as primeiras intervenções federais na habitação como exemplo: Congelamento de aluguéis com a Lei do Inquilinato, produção em massa de moradia por IAPs (Instituto de Aposentadoria e Pensão), fundação da casa popular, assim como reconhecer as alternativas habitacionais precárias e fora do mercado imobiliário. Era o início da aceitação do Estado como responsável em prover essa moradia para população mais pobre.

Em contrapartida, por mais que tais políticas melhoraram as condições de parte da população, nem todo país teve êxito no combate do *déficit* habitacional, em oferecer igualmente à toda população, pois ainda é influenciado pelas medidas capitalistas. Apesar de que com a ditadura houvesse o investimento na moradia com o Banco Nacional da Habitação, ainda assim, não alcançaria toda população, pois o mercado imobiliário foi muito mais favorecido no período, dificultando o acesso as formas legais de moradia pelo trabalhador brasileiro. Surgindo assim, formas ilegais seja por ocupações de prédios abandonados ou autoconstrução em loteamentos não apropriados, dos quais o estado permite sobrechegar por não oferecer planejamento urbano ou políticas de habitação apropriadas.

No Brasil, somente com redemocratização e a função social da cidade reconhecida pela Constituição Brasileira de 1988, que define a moradia como direito social, garantia do Estado. Isso seria aprofundado com a criação do Estatuto da Cidade em 2001, sendo definido:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante seguintes diretrizes gerais:

I – Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

[...] Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

- III – Promover por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhorias dos conjuntos habitacionais [...]
- IV- Instituir diretrizes para desenvolvimento urbano, inclusive habitação [...](CONSTITUIÇÃO DO BRASIL, 1988)

O Estatuto da cidade (Lei 10.257/01), viria como uma forma de verter o desenvolvimento das cidades e garantir que o cidadão tenha acesso a mesma e possibilite exercer uma função social, como evidenciado no artigo 2 a moradia deve ser um direito garantido. Um dos instrumentos criados para essa ordenação é o Plano Diretor, previsto nos artigos 39, 40, 41 e 42. Também define a propriedade urbana na função social, como se permite a participação no âmbito da gestão pública (DERCALLI, FILHO, 2008). O plano diretor seria importante ao direcionar os problemas e exigências da população, o poder público pode trazer soluções iniciais para essas necessidades por projetos, programas e planos de desenvolvimento.

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

[...]

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001)

O Plano Diretor só é criado por meio da participação popular e compete a gestão pública promover isso. Assim pode se direcionar políticas urbanas que atendam as necessidades da população e que visam o combate da desigualdade social. Por isso, se destaca que a função social e a propriedade urbana sejam usadas para garantir cidades mais justas.

Dessa forma, se a população sofre com a problemática da falta de moradia, a gestão pública deve verter iniciativas que possam solucionar a situação e assim a cidade cumpra sua função social.

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

Então, a moradia passa a ser vista como direito essencial no exercício da cidadania e compete ao Estado Brasileiro garantir a plenitude dos mesmos, ou seja, incentivar por meio de programas de habitação social, construir e facilitar o acesso da população ao mesmo. Porém, com afirma Maricato (2002), nem a política social nem mercado imobiliário têm atendido esta demanda de moradia pela população, uma abordagem da questão da moradia, politicamente, deve contar com toda estrutura de provisão de habitações e todas as formas pelas quais é produzida, seja de forma pública, privada ou informal.

3. BREVE HISTÓRIA DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DA HABITAÇÃO EM SÃO LUÍS

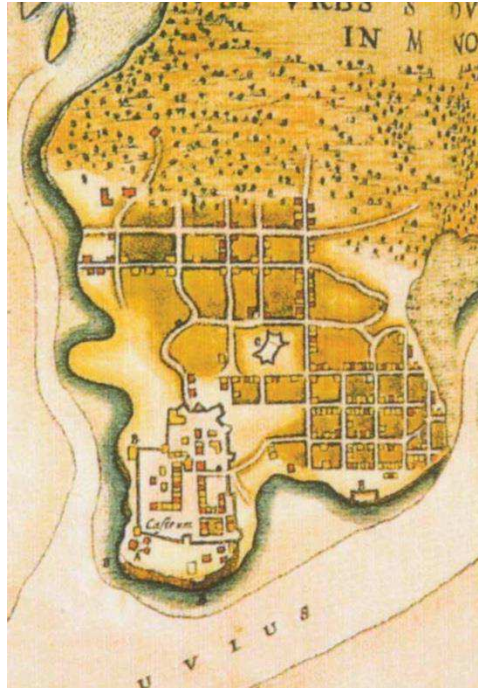
Neste capítulo será falado sobre o desenvolvimento urbano da cidade, principalmente no Centro Histórico de São Luís, para assim entender como surge a crise habitacional na cidade de São Luís, o que levou a situação, as soluções adotadas pelo município, governo estadual e federal frente ao problema, e como o Centro Histórico da cidade enfrenta, a situação de esvaziamento e abandono. Para isso, usou-se alguns autores como: Lacroix (2020), Burnett (2011), Zenkner (2008), Neto(2023), Barros (2020) e Santos(2022) para descrição histórica da cidade, dividindo por séculos como a mesma se desenvolveu; e para tratar a cerca dos problemas existentes, utilizamos como fundamentação teórica os autores Maricato (2001) e Bonduki (1998).

3.1.Século VII: fundação da cidade de São Luís e primeiras políticas urbanas

A história de São Luís se inicia em 1534 com os primeiros esforços de colonização portuguesa e dominar a Amazônia por João Barros, duas vezes fracassando com naufrágios na baía do Maranhão. Não obstante, a França buscava o mesmo objetivo, logo, 60 anos depois, em 1594, mandou dois corsários, Jacques Rifault e Charles de Vaux que fizeram contato com os primeiros nativos da ilha de *Upaon-Açu*, como estes chamavam. Dessa forma, a França mandou a missão colonizadora de fato em 1612, comandada por Daniel de La Touché, Senhor de *La Ravadiéri*, construindo a Fortaleza de São Luís, homenageando o rei Luís XIII e em disposição geográfica favorável entre os rios Bacanga e Anil (SANTOS, 2022).

A permanência duraria até 1615, quando portugueses liderados pelo Capitão-Mor Jerônimo de Albuquerque iniciam em 1614 a Batalha de Guaxenduba, saindo vitoriosos e expulsando os franceses. A colonização de fato iniciaria com os portugueses, como afirma Lacroix (2020), quando engenheiro-mor Francisco Frias de Mesquita cria o primeiro traçado urbano da cidade, e com a instituição de uma câmara municipal, elevaria o Forte a Vila de São Luís.

Mapa 1: O traçado urbano feito por Francisco Frias de Mesquita em 1641.



Fonte: Lacroix, 2020.

Esse traçado urbano se ordena da posição ocupada pelo forte, a chapada da ilha, logo seguiria dos declives e elevações do terreno. Dessa forma, Francisco Frias de Mesquita usa a forma de cruz devido aos obstáculos naturais. Esse traçado se caracteriza também pelo contexto histórico e político que Portugal passava na época, com a união das duas coroas (Portugal e Espanha), criando a União Ibérica, liderado pelo rei espanhol Felipe II. O historiador Sérgio Buarque de Holanda (1936), defende que na época existia dois modos de urbanização das colônias – portuguesa e espanhola; as diferenças estariam em seus traçados. Sendo o primeiro um traçado irregular de crescimento espontâneo, e o segundo regular e retilíneo, o que São Luís seguiria.

Zenkner (2002), descreve que o plano urbanístico era de acordo com as chamadas “Leis das Índias” estabelecidas pelas Ordens de Povoação de Felipe II, originário da renascença. Dessa forma, o traçado determinado era regular com ruas retilíneas, de 7 a 10 m, com quadras retangulares e iguais, de até 80x80 m, e praças com malha ortogonal. Logo, o plano urbano de Francisco Frias de Mesquita era renascentista, seguia o tabuleiro etrusco romano, com ordenação lógica dos espaços públicos. Onde setores administrativos, religiosos e militares se concentram na parte alta da cidade e, as de porto e comércio na baixa. Desse traçado sairia as primeiras ruas que dariam origem ao bairro da Praia Grande (SANTOS, 2022).

Havia uma urgência de Portugal em estabelecer uma colônia devido aos interesses

franceses na região, temendo seu retorno, por isso a rápida aplicação de uma política urbanística, o traçado urbano e a exigência da construção de edificações em alvenaria e cobertura de telha pelo Capitão-Mor, como afirma Lacroix (2020). Esse traçado iria ditar o desenvolvimento urbano da cidade, como a mesma iria se expandir futuramente. Do núcleo urbano sairia várias estradas rurais: a Rua do Quebra-Costa, Cascata, Formosa, da Estrela, limitadas com a Nazaré; Rua do Giz que originaria o bairro da Praia Grande; Rua Afonso Pena até a Igreja de São João do Desterro; a Rua da Palma que iria até o convento de São Francisco, atual Santo Antônio. O perímetro urbano se limitaria no Largo do Carmo, onde a ordem carmelita abriria a Rua do Egito (LACROIX, 2020).

Em 1619, houve estímulo para vinda de casais açorianos por Portugal, fomentando a ocupação com cerca de 1000 pessoas. Unindo aos remanescentes da Batalha de Guaxenduba e franceses casados com nativas, foi uma das primeiras populações de São Luís. Ademais, a colônia manteve aproximação com a Coroa, que garantiu seu desenvolvimento, devido as condições favoráveis geográficas e naturais da travessia do atlântico. Logo, como afirma Santos (2022), o Maranhão se torna Estado do Maranhão e Grão-Pará em 1621, e São Luís se eleva de vila a cidade.

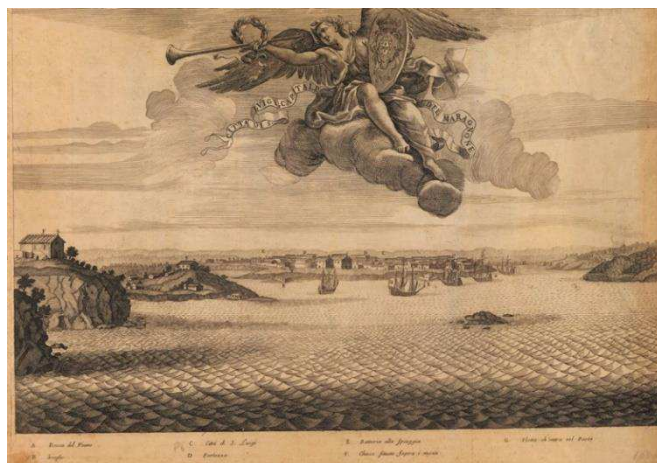
A cidade de São Luís em 1641 passaria pela invasão holandesa, que duraria até 1644. Por mais que tivessem mantido o traçado urbano original, por outro lado causariam grande depredação do patrimônio público com destruição de igrejas, imagens de santos e saqueio de casas. Após isso, o núcleo urbano apresenta nova ordem de crescimento, passando a se desenvolver além do Largo do Carmo, surge o Desterro como bairro residencial e comercial, inauguração das Mercês e a incorporação da fortaleza a cidade, que antes tinha acesso apenas ao porto (ZENKNER, 2002). Depois, os melhoramentos urbanos se resumiriam a regularização de ruas e calçamentos, com quadras menores e retangulares, ruas menores e curvilíneas que acompanham a topografia de São Luís (SANTOS, 2022). Como aponta Meireles (2017), a planta de 1641, feito durante a invasão holandesa, da cidade, é a única representação existente do traçado original, aponta três setores: Núcleo original (área administrativa com palácio, igreja da matriz e casa da câmara), Núcleo urbano (densamente habitado voltado ao sul, margem do Bacanga), e o Núcleo suburbano (menos habitado, para o leste além do Carmo, delimitados pela Rua Grande e do Sol), (BARROS, 2019).

Pelos colonos era comum o uso de mão de obra escrava indígena, os nativos antes donos da terra se tornaram produtos como afirma, Lacroix (2020). A escravidão indígena

predominante perduraria até o início do século XVIII, mas, como afirma Lacroix (2020), devido a resistência dos nativos e oposição dos jesuítas, seria fomentado o comércio de escravizados africanos para o Maranhão. Entretanto, quantidade não passaria de 3000 africanos até 1756, o que levaria a mitigar o desenvolvimento econômico e São Luís, assim como povoamento. A população de São Luís, em 1709, não era mais que 854 habitantes (LACROIX, 2020).

Com isso, percebe-se que São Luís se desenvolve com essas primeiras políticas urbanas que determinam tanto o traçado que a cidade surgiria, como ordenam as primeiras construções, habitações no caso. As habitações seriam voltadas para essa primeira população em sua maioria imigrantes portugueses e açorianos, a alvenaria foi sendo colocada pouco a pouco, apesar dos esforços, ainda muitas construções foram rústicas, de madeira e palha. O plano urbano de Francisco Frias Mesquita, como será visto adiante, serviria como base para que a expansão da cidade nos séculos seguintes.

Figura 6: Gravura que mostra a paisagem da cidade de São Luís em 1699.



Fonte: Biblioteca Nacional Digital, 2024

3.2. Século XVIII: reformas pombalinas e surgimento da arquitetura Tradicional Portuguesa

Em meados do século XVIII, surge a figura do Marquês de Pombal, Secretário de Estado de Negócios Interiores do Reino, que trouxe diversas mudanças sociais, políticas e econômicas. As reformas pombalinas chegam com força em 1755, tirando a cidade de seu abandono. A primeira delas, a instituição do Estado do Grão-Pará e Maranhão, com capital em Belém e criação da Companhia Geral do Grão Pará e Maranhão, incentivando produção e comércio (ZENKNER Apud. Santos, 2022).

A Companhia de Comércio do Grão-Pará e Maranhão teria um grande papel de fortalecer a aristocracia maranhense aumentando os laços portugueses e investimentos na paisagem urbana, trazendo as concepções da arquitetura pombalina para São Luís como afirma Santos (2022). Em 1755, havia ocorrido o terremoto em Lisboa, que destruiu edificações da cidade. Era necessário a reconstrução da cidade, logo foram elaboradas novas edificações, que seriam chamadas arquitetura da Baixa Pombalina. O traçado regular resultado do plano urbano de Francisco Frias de Mesquita, facilitou a inserção da tipologia na cidade brasileira.

Figura 7: Terremoto e maremoto em Lisboa em 1755, gravura tinta a óleo.

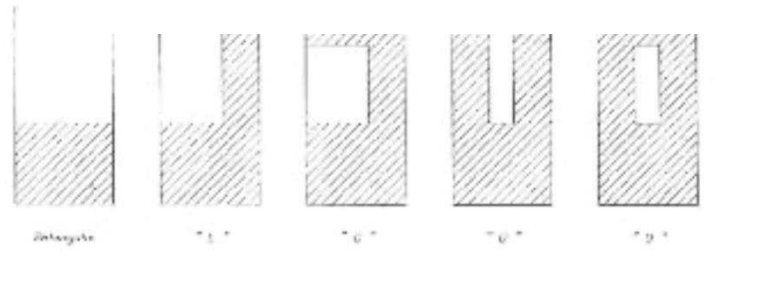


Fonte: Shady, 2011.

O marquês estimularia a migração de açorianos, aumentando a densidade demográfica urbana, o que levaria a uma distribuição de terras para construir moradias. Porém, seria legado somente aos que tinham condição de fazer edifícios nobres de olaria e pedra, também começam a chegar os primeiros azulejos portugueses. O que já indica a exclusão da moradia digna e da cidade das camadas mais pobres. Esse período seria marcado pelas construções que seriam melhores que quaisquer outras cidades (ZENKNER, 2002). Importante ressaltar que na época ocorreu o fim da escravidão indígena, africanos escravizados seriam trazidos em maior número.

Em São Luís, as construções não foram diferentes de Lisboa, seu acervo arquitetônico apresenta alinhamento dos imóveis ao lote e fachada semelhante a pombalina em vãos de portas e janelas. Entretanto as edificações de São Luís tiveram adaptações regionais da cidade, o que traria diferenças de Portugal e de qualquer outra arquitetura pombalina das demais cidades do Brasil. Nesse sentido, ressalta-se as diferentes implantações das edificações aos lotes, diferentemente de Lisboa, que possuía quadras uniformes e pátio único interno. Em São Luís cada edificação possuiria seu pátio próprio encaixado. As plantas de ocupação em forma retangular configurada em L, C, U ou O, sem recuos frontais (SANTOS, 2022)

Figura 8: Implantação dos edifícios nos lotes urbanos de São Luís, respectivamente em retangular, em L, em C, em U e em O.



Fonte: Silva f., 2012.

Uma das características importantes da arquitetura de Pombal, seria o sistema construtivo: o uso da chamada “Gaiola Pombalina”. Que consiste em um esqueleto de madeira, formado por peças verticais e horizontais; e peças diagonais formando as chamadas Cruz de Santo André. Sendo essas estruturas pensadas para resistência aos tremores de terra, por trazer flexibilidade e leveza as paredes. Em São Luís, mesmo que fosse um risco distante, é encontrado em muitos sobrados da Praia Grande, bairro mais antigo da cidade.

Figura 9: Gaiola Pombalina/Cruz de Santo André preenchido com argamassa de cal em São Luís.



Fonte: Silva, 2013. Apud. Miranda, 2011.

Como afirma Figueiredo (2011), geralmente compostos de paredes mestras de pedra argamassadas em cal, em casos mais raros eram usados adobe e taipa de pilão, e pilares ligados por arcos. Nos pavimentos superiores, a cruz de Santo André surge voltadas as paredes internas, que podiam ser também em pau-a-pique (taipa de mão), estuque e tabique. Atenta-se que não era muito usado o pau-a-pique em paredes externas devido a pouca resistência as chuvas regulares de São Luís, porém, esse tipo de alvenaria seria comum em habitações populares.

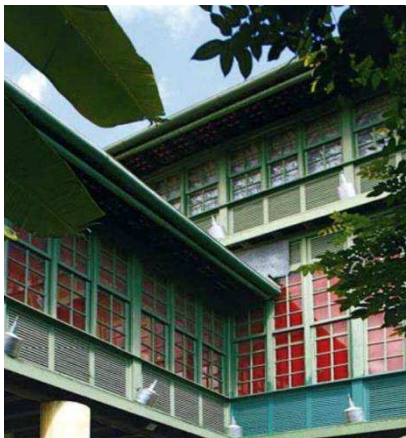
Em São Luís, outros elementos arquitetônicos da baixa pombalina foram cantaria de lioz, importados diretamente de Portugal, aplicados nas ombreiras, vergas de pisos e portadas, socos e cunhais. Tijolos de cerâmica eram usados nos arcos dos portais, para aliviar o peso da carga da parede acima. Além destes, vale citar as peculiaridades regionais para se adaptar ao clima equatorial da cidade como: pátios internos avarandados com esquadrias de venezianas, protegendo de chuvas e possibilitando a ventilação; o uso de azulejos utilizados no século XIX que ofereciam maior facilidade de proteção para a alvenaria devido a degradação das tintas pelas chuvas, além de proteger do calor; telhados com beirais duplos, para proteger a parede externa, e com suas águas vertendo para o logradouro público ou área interna do lote; o uso de mirantes para iluminação e ventilação da casa, não existindo águas furtadas como afirma, Figueiredo (2010). O uso desse último foi muito importante para comerciantes por trazer a visão do porto, para conter doentes em epidemias, proteger moças e também poderia servir para hospedagem (SANTOS, 2022).

Figura 10:Tijolos cerâmicos presentes em arcos de edificações pombalinas de São Luís.



Fonte:3o SR/IPHAN - 2010. Silva, 2013.

Figura 11: Varanda com venezianas.



Fonte: IPHAN, 2008.

Figura 12: Mirante de um Sobrado.

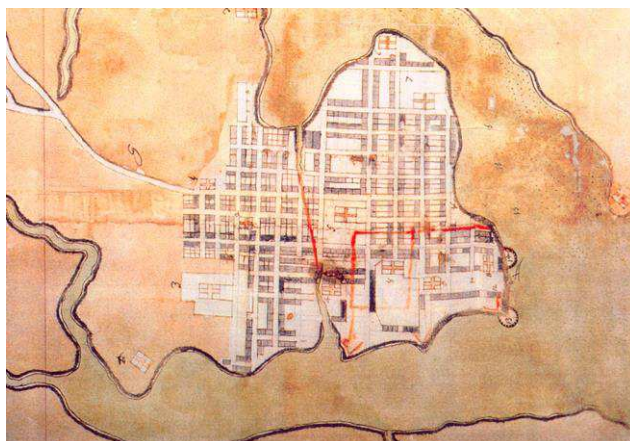


Fonte: IPHAN, 2008.

Destaca-se construções importantes instaladas no mesmo século como: reedificação da sede do governo para a forma mais próxima da atual, o Palácio dos Leões, em 1766; a Junta da Justiça em 1777; Fonte do Ribeirão em 1793 e o Quartel do 5º Batalhão de Infantaria no mesmo ano, onde é a Praça Deodoro atualmente. Seriam as construções, como afirma Barros (2019), que trariam reconhecimento de São Luís como quarta maior cidade em expressividade e importância urbana do país, como afirmou em 1817, os viajantes Johan Baptiste Von Spix e Carl Friedrich Phillip Von Martius (BARROS, 2019).

A população em 1788 chegaria a cerca de 16.580 habitantes, sendo bem diversificada etnicamente. Lacroix (2020), aponta que a classificação social se dava por bairro, área construída, tamanho da edificação, números de pavimentos e materiais aplicados. O que demonstra como o plano urbano e arquitetura definia as relações sociais da cidade desde essa época, a habitação e o bairro poderiam ser instrumentos de diferenciação de classe e segregação. Ademais, o traçado urbano se expandiria, timidamente, no sentido norte-sul e no mais novo leste-oeste, que se consolidaria no século seguinte como afirma Barros (2019).

Mapa 2: Planta Urbanística de São Luís feita por autor desconhecido em 1789.



Fonte: Biblioteca Nacional Digital.

Da mata aos fundos do Carmo, criava-se um novo eixo, uma grande coluna vertebral das ruas atuais: Afogados, do Sol, da Paz, Grande e Santana, que terminariam no Campo d'Ourique. Surgiriam transversais dessas: São Panteleão e Remédios - com seus templos religiosos. Além disso, a Rua Grande se estenderia ao Caminho Grande, esse novo eixo urbano seria sentido centro-anil, como afirma Barros (2019), atraindo adensamentos para novas regiões no século seguinte, formando no novo núcleo residencial da cidade.

3.3. Século XIX: “Athenas Maranhense” e início da industrialização

A primeira década do século XIX foi marcada pelo crescimento econômico que o Maranhão alcançou com a exportação de algodão para indústria britânica. Se tornou o principal com a guerra civil estadunidense. Com o comércio crescendo, surge uma sociedade mais abastada que investe no melhoramento da cidade, refletindo no embelezamento do conjunto arquitetônico e urbano, com calçamento de ruas e mais edifícios em pedra e cal. Surge então os sobrados em estilo colonial destinados a burguesia, que eram comércio e residências dos mesmos. Alguns edifícios com dois, três, quatro pavimentos, com sacadas com balaústres em ferro, adornados com azulejos portugueses, que nesta época ganham mais força na arquitetura (LACROIX, 2020).

Figura 13: Sobrados em arquitetura tradicional português.



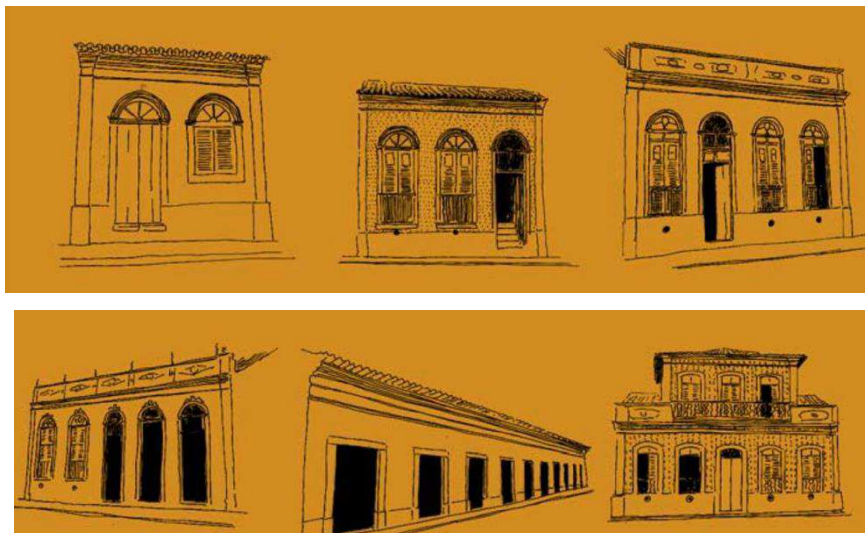
Fonte: Lacroix 2020.

Com uma sociedade mais diversificada, a moradia começa a refletir essa mudança. Como disse Santos (2022), havia uma necessidade de mostrar poder e prestígio pela habitação. Do mais rico ao marginalizado, a tipologia arquitetônica na época diferenciava classes, como:

- Solar: edificação verticalizada imponente, geralmente habitado pelos descendentes nobreza portuguesa e pela alta burguesia. Possuía função exclusivamente residencial, sendo diferente pelo seu tamanho, elaboração de fachada;
- Sobrado: mais característicos do Centro Histórico de São Luís, com dois ou mais pavimentos, de famílias abastadas e comerciantes. Dessa forma, possuía função mista - comércio no térreo e residência nos pavimentos acima;
- Morada inteira: edificação térrea com fachada composta por porta central e quatro janelas, tinha função residencial;
- Meia-morada: também habitação, era metade de uma unidade de morada, como o nome diz, duas janelas e uma porta;
- Morada e meia: diferente da meia-morada, era a morada inteira acrescida de duas janelas. Com função residencial;
- $\frac{3}{4}$ de morada: função residencial, entre meia morada e morada inteira, com porta central e três janelas, uma de um flanco e duas do outro;
- Porta e Janela: a mais simples, residência de famílias menos abastadas, possuindo apenas uma porta e uma janela - $\frac{1}{4}$ da unidade de morada;
- Térreo de Mirante: não chegando a ser um sobrado de fato, era geralmente uma morada inteira ou morada e meia, acrescida do mirante. Tipicamente de uso residencial;

- Térreo de Porão Alto: conhecido como “casa de porão alto” por possuir porão visível na fachada, possuía função residencial;

Figura 14: Exemplos de habitações que surgiram na época. Figura 15: habitações que surgiram na época.



Fonte: IPHAN, 2008.

Percebe-se que o poder era mostrado pelas características da fachada da habitação, seja pela quantidade de pavimentos, materiais empregados (azulejos, cantaria e gradis de ferro) nas edificações verticais, assim como nos térreos com a quantidade de janelas. Além disso, como afirma Santos (2022), para construir casarões se usaram muito da mão de obra escravizada africana, desde comércio e matéria-prima para alvenaria em trabalho braçal. Este século seria marcado pela escravidão, a quantidade de escravizados também era indicativo de poder.

Em 1838, ocorre a Balaiada, uma das maiores revoltas brasileiras ocorrida no interior do Maranhão, motivado por camadas populares que insurgiam contra injustiças sociais, preconceito racial e a escravidão. Essa acaba por impactar a produção algodoeira, principal produto comercializado, causando inquietação na capital, refletindo no modo de vida da aristocracia. Ao ser reprimida violentamente, provocou uma forte imigração da população rural para São Luís, causando problemas de déficit habitacional (SANTOS, 2022).

Assim, por diante, na década de 1840, com a crise no campo ocasionado pela revolta, a cidade começa a transicionar do comércio agrícola monocultor para o mercantil industrial, como afirma Barros (2020). São Luís começa a receber fábricas têxteis, ocupando segundo lugar em número de fábricas, segundo a Associação Comercial do Maranhão em 1992. A consolidação da indústria seria responsável pelo crescimento urbano da cidade, das construções de residências e comércios, e expansão da malha viária urbana. Entre 1808 e 1856, o número de construções foi dobrado (BARROS, 2020). Da mesma forma, surge novos bairros como Anil, devido a Fábrica de Tecido do Rio Anil (Hoje IEMA), e núcleos habitacionais da Camboa e Canto da Fabril, devido as fábricas da Camboa e Santa Izabel.

Figura 16: Fábrica da Camboa.



Fonte: Biblioteca Pública Benedito Leite, 1923.

Figura 17: Fábrica Santa Izabel com Vila Operária, onde hoje é o Canto da Fabril.



Fonte: Biblioteca Pública Benedito Leite, 1923.

Como afirma Barros (2020), a infraestrutura urbana não conseguiu comportar o grande contingente de pessoas que veio para a cidade trabalhar, a dinâmica econômica refletia no espaço, os operários precisavam de moradias próximas do local de trabalho. Os donos de fábrica também queriam seus funcionários próximos para manter maior controle sobre os mesmos, por isso constrói-se muitas vilas operárias, como no caso do Canto da Fabril. Outros exemplos, cita-se a praia da Madre Deus e do Desterro, como descreve Lacroix (2020), se tornam locais de moradia urbanas para esses trabalhadores no entorno da Fábrica Martins, surgindo bairros como

Belira e Lira. Com os bondes e a indústria cerâmica no Caminho Grande cresce o João Paulo, próximo dele, com a Companhia de Fósforos do Norte surge a Jordoá. Além desses, a margem da ferrovia se desenvolve o bairro do Matadouro, atual Liberdade. No auge, era quase os 20.000 dependentes do trabalho fabril, com a falência das fábricas mais tarde a população sofreria um golpe duro com a falta de emprego e de assistência governamental, os prédios que abrigou essas fábricas ficaria por muito tempo abandonados (BARROS, 2020).

Figura 18: Fábrica Martins, atualmente onde é o bairro da Madre Deus e supermercado Mateus.



Fonte: O Imparcial, 2020.

Por conseguinte, J. Veiga elabora em 1858 uma planta da cidade. Possuindo grande exatidão, em detalhes de quadras e praça. Ainda assim na mesma época havia entre grandes casarios, poucas ruas calçadas no centro da cidade, normalmente, na área mais nobre. O desenvolvimento urbano se voltou à burguesia e grandes proprietários de terra da capital, que pressionarem por esse melhoramento. Esses investimentos urbanos se restringiriam mais ao núcleo urbano original, áreas como entorno da Praia Grande e do Palácio foram mais privilegiadas, partes mais distantes como João Paulo e Vinhais mesmo recebendo vias, não possuíam calçamento.

Mapa 3: Planta Urbanística de São Luís em 1858, por J. Veiga.



Fonte: Biblioteca Nacional Digital, 2022.

O fim do século careceu de planejamento urbano para futuros arruamentos e alinhamento da habitação, como afirma Lacroix (2020), as fábricas trouxeram bolsões de operários, elementos de ocupação urbana, o que refletiria no surgimento de bairros fora do ordenamento público, com ruas estreitas e tortuosas. O poder público deixou que invasões surgissem, alegando impossibilidade de orientar.

Vale ressaltar também que a abolição da escravidão, teve impacto não só na sociedade ludovicense, na qual a elite perdeu sua mão de obra, mas o surgimento dessa nova população livre, sem terras ou condições de adquirir moradia, que tiveram até mesmo esse acesso dificultado pelo Estado, como visto anteriormente. Alguns ocuparam terrenos distantes, construindo sua própria moradia, outros tiveram que recorrer as moradias de aluguel. Os casarios com seus porões escuros e deteriorados acolheram diversas famílias humildes em busca de emprego (LACROIX, 2020). Dessa maneira, surge os cortiços, com aglomerados de pequenos quartos, as pessoas que ali viviam eram descritas como negadoras da civilidade, afirmou Lacroix(2020), como se quase fossem animais, por aceitarem tais condições como se tivessem escolha; o maranhense Aluísio de Azevedo em sua obra “O Cortiço” de 1890, denuncia essa forma de moradia precária das classes mais pobres.

Os jornais chamariam de “ambiente moralmente contaminado” e de “vadios” os moradores desse tipo de moradia, descreve Lacroix (2020). Médicos responsabilizariam esses tipos de moradias alugadas, em habitação coletiva, pela falta de higiene e proliferação de doenças, sendo alvos de crítica, ameaças e intimidações inclusive do poder público. A falta de

preocupação com a moradia da população mais pobre traria problemas sociais como de ordenamento urbano, como se verá adiante, então o caos urbano dominaria a cidade de São Luís.

3.4. Século XX: expansão para além dos rios e agravamento da crise habitacional

São Luís possuía aproximadamente vinte mil habitantes, como apontava Lacroix (2020), a expansão trazida pela indústria trouxe muitos problemas de ordenamento, tirando a zona mais antiga (o Centro) que era mais cuidada, os novos bairros careciam do mesmo zelo. Havia luz elétrica em algumas ruas, opções de lazer e cultura como teatros e cinemas, e bonde elétrico.

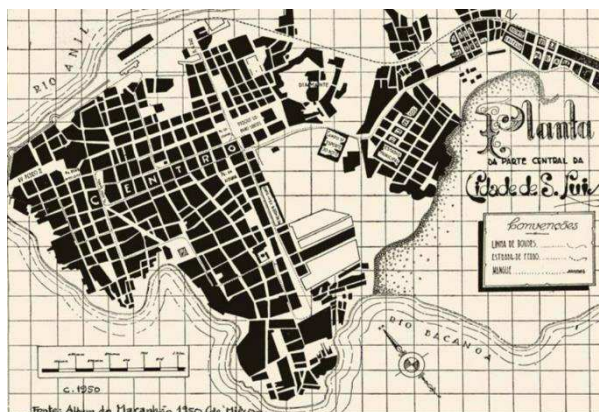
Mapa 4: Planta da cidade de São Luís por Justo Jansen Ferreira, 1912.



Fonte: Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro, 2024.

Até, pelo menos, segunda década do século XX o conjunto arquitetônico do centro histórico se manteve preservado. Depois de 1920, muitos esforços do poder público local foram voltados para logradouros públicos, embelezamento de praças, ruas e avenidas. Dessa forma, o estado teve uma certa indiferença em relação aos casarões coloniais portugueses, que foram se deteriorando. Esse menosprezo entraria em evidência a partir da “Era Vargas”, em 1936, quando o interventor Paulo Ramos nomeia José Octacílio de Saboya Ribeiro como prefeito de São Luís que apontaria a ausência de um plano de remodelação da cidade, que sofria com a ausência de calçamentos, limpeza pública, saneamento básico e com prédios em processo de arruinamento. Ele também apontou a necessidade levantamento geral da cidade que comportaria pelo menos 120 mil habitantes.

Mapa 5: Plano da parte central de São Luís em 1950, autor desconhecido.



Fonte: Álbum do Maranhão.

O prefeito criaria o primeiro Plano de Remodelação da Cidade, como afirma Lacroix (2020), inspirado no discurso do Modernismo, de renascimento urbano os quais muitos países adotaram na época. O projeto, como afirma Neto (2020), traria um zoneamento para cidade considerando a zona mais habitada de São Luís como Zona Central e Urbana, e os demais núcleos suburbanos (Zona Suburbana) como Fabril e Camboa, e demais pequenos povoados com sítios e chácaras como Anil, Vinhais e Olho d'Água como Zona Rural. Também preveria diversas intervenções na parte antiga, pensando na mobilidade urbana da cidade, iria propor alargamento de avenidas e demolição de casarios antigos. O que seria amplamente rejeitado pela alta sociedade ludovicense, ligada a oligarquia política, o que levou a sua saída.

No ano seguinte, assume Pedro Neiva Santana, que executaria um plano de remodelação de fato, também de caráter moderno com poucas diferenças do proposto pelo antecessor. Focando principalmente no transporte com o alargamento da Rua do Egito e abertura da Avenida Magalhães de Almeida, diagonal ao traçado original de Frias Mesquita, o que Burnett (2008), descreveria com demolindo parte de quarteirões seculares e possibilitando a construção de exemplares ecléticos e mesmo protomodernos. Como afirma Santos (2022), também cita-se o alargamento da Rua Grande, também antigo Caminho Grande, com extensão para a Avenida Getúlio Vargas com o objetivo de conectar o perímetro urbano com interior da ilha, apesar de não ter intenção de urbanizar tais lugares (NETO, 2023).

Figura 19: Rua do Egito antes do projeto de alargamento da Magalhães de Almeida. Figura 20: A rua após a destruição dos casarões e alargamento da avenida em 1958.



Fonte: Lacroix, 2020.

Apesar dos protestos da população ludovicense, Neiva Santana reprimiu duramente, seguindo com seu projeto de destruição do patrimônio histórico-arquitetônico. Por exemplo, no Largo do Palácio, o alargamento da Avenida D. Pedro II acarretou a destruição do Palácio dos Holandeses, casarão dominado pelos holandeses na época da invasão, assim como do casarão do antigo Correios (SANTOS, 2022). Essa destruição daria espaço para construção do Hotel Central (Palácio dos Comércios) em “*Art Decó*”, outra construção vindo da demolição de casarões foi o Edifício João Goulart, de ordem institucional e residencial com arquitetura moderna. Nesse sentido, o crescimento vertical seria investido no centro, já que o mesmo não tinha para onde crescer horizontalmente, limitado pelos rios, outras edificações como Edifício Caiçara e Colonial seria levantadas e mudariam a *skyline* de São Luís.

Figura 21: Edifício João Goulart hoje em dia.



Fonte: Lacroix 2020.

Figura 22: Edifício Caiçara em 1958.



Fonte: Lacroix, 2020.

Não só a demolição foi aplicada como a descaracterização de muitos casarões tradicionais portugueses com implantação de platibandas e destruição de beirais e telhas coloniais. Como o que ocorreu com a antiga residência do Visconde de Itacolomi na Rua 14 de Julho (SANTOS, 2022). Dessa forma, se inicia uma preocupação da população e principalmente de intelectuais em salvaguardar o patrimônio restante, logo se busca os primeiros tombamentos da cidade em 1940. Apoiados pelo SPHAN (Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), primeiro foi protegido algumas igrejas como a Capela de São José das Laranjeiras, porém não alcançou muitos casarões e desconsiderou prédios de ordem eclética.

O Centro não tinha mais condições de aportar a população de São Luís que crescia constantemente, principalmente, devido as limitações geográficas, assim como os casarões (antigas residências), não foram construídas para diferentes usos. A cidade precisava se expandir, precisava principalmente de moradias. Dessa forma, na “Era Vargas” a criada IAPC (Instituto de Aposentados e Pensões dos Comerciantes) investe na construção de primeiros conjuntos habitacionais urbanos, essa iniciativa daria origem ao bairro do Filipinho, inicialmente destinados a moradores de baixa renda. Entretanto, depois com a valorização imobiliária e o aumento do aluguel, o perfil muda para de classes mais abastadas (IMIRANTE, 2016). Apesar de ser uma das primeiras ações no sentido de investimento na habitação, por parte do Estado, não foram suficientes para resolver o déficit habitacional.

Figura 23: Filipinho primeiro conjunto habitacional de São Luís, 1950.



Fonte: Jorge, 1950.

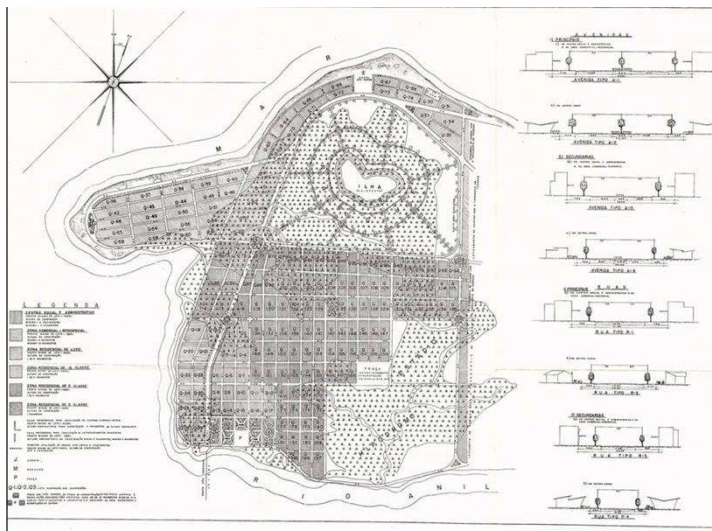
Com a Segunda Guerra Mundial, a Europa destruída necessitou importar produtos de outros países como Brasil, o que incentivou a indústria brasileira e favoreceu seu crescimento econômico, logo para aportar as novas fábricas que aqui surgiam era necessário rever o planejamento urbano, que ordenasse corretamente esse crescimento. Dessa forma, foi evidente a necessidade de um plano de expansão de São Luís, assim surge a figura do engenheiro Ruy Ribeiro de Mesquita, ele publicaria o “Plano Rodoviário da Ilha de São Luís”, que tinha como objetivo a integração dos diversos núcleos urbanos, suburbanos e interior da ilha através de estradas, estabelecendo proposta de crescimento urbano para além dos Rios Anil e Bacanga (NETO, 2023). Teria como propostas grandes avenidas ligando toda a ilha e um plano de ocupação detalhado da Ponta do São Francisco e Ponta d’Areia. Esse plano por se pautar muito na abertura de estradas, era influenciado pelas políticas de JK que voltou ao investimento da indústria automobilística elitista. As propostas eram rodovias para o Itaqui, Ribamar e Maracanã, uma Avenida Litorânea e Contorno.

Na década passada houve uma grande crise de moradias no país, a construção da habitação foi desestimulada tanto pelo estado como pela iniciativa privada, e o agressivo processo de renovação dos centros urbanos nas cidades brasileiras agravaria tal situação, como afirma Bonduki (1998). A falta de moradias levaria as buscas de alternativas de habitação, alojamentos precários em locais sem infraestrutura urbana, por isso surge núcleos de concentração para além do centro da cidade. O mesmo chegou a pontuar a problemática da habitação no mesmo plano, ao observar as ocupações que surgiam nas margens do Rio Anil e Bacanga, como palafitas, considerando mazelas sociais, mas não se aprofundando de fato na questão ou oferecendo soluções.

Ademais, defendia que para São Luís se tornasse uma metrópole, a resolução seria pela construção de pontes sobre o Bacanga e Anil, descreve em 1958. Também propôs um sistema viário em anéis, saindo do centro para demais regiões, além de prever essas novas ocupações

propondo zoneamento da cidade tanto para comércio e financeiro, áreas residenciais, e áreas verdes. Apesar de não ser implantado toda proposta, seu projeto seria usado em planos futuros, como descreve Lacroix (2020).

Mapa 6: Plano de expansão de São Luís por Ruy Ribeiro de Mesquita, 1950.



Fonte: NETO, 2023.

Até 1968, como descreve Lacroix (2020), seria construído a Ponte do Caratatiua sobre o Rio Anil, que encurtaria o caminho para o Olho d'Água. Em 1970, seria inaugurado a Ponte Governador José Sarney, conhecida como Ponte do São Francisco, sobre o rio Anil, ligando a região da Ponta do São Francisco. Também no mesmo ano, a Barragem do Bacanga sobre o Rio Bacanga, contrariando a proposta de Ruy Mesquita de uma ponte, com a determinação de investimentos em um novo porto na região do Itaqui, de maior capacidade e mais moderno que o porto antigo da cidade que sofria muito com a variação de maré e assoreamento. Levando a uma frente de expansão, onde muitas famílias de classe baixa se estabeleceram e construíram sua moradia. A autoconstrução da moradia, como será visto mais adiante, será determinante no surgimento de muitos bairros ao logo do desenvolvimento urbano de São Luís, como Vila Bacanga, Sá Viana e Vila Fumacê, próximos ao Campus da Universidade Federal do Maranhão, inaugurado na mesma década. O Porto do Itaqui seria inaugurado em 1970. Até final de 1979 também construíram a Ponte Bandeira Tribuzzi, que ligou a região central aos futuros bairros Jaracaty, Cohafuma e Calhau (NETO, 2023).

Mesmo com a expansão prevista por Ruy Mesquita, a cidade seguiu com uma ocupação desordenada, muitos bairros que surgiram ainda careciam de infraestrutura urbana própria, com a falta de uma regularização fundiária, com problemas em relação a habitação e desemprego. Como afirma Lacroix (2020), até 1967, apenas 23,7% da população gozava de serviços públicos, em 1969 16% da população vivia em palafitas e 75% da cidade não tinha rede de

esgoto. A Ponte do São Francisco facilitaria o fornecimento de serviços públicos com água, luz, transporte e auxiliaria a formação de bairros de classe média como: São Francisco, Renascença, Calhau e Ponta d'Areia. Este último no zoneamento proposto por Ruy Mesquita seria colocado como Zona Residencial de Primeira Classe, logo em poucas décadas se valorizaria atraindo muitos negócios imobiliários luxuosos, como o Praia Mar Hotel, primeiro hotel de luxo na praia da cidade e diversos edifícios residenciais de alto padrão.

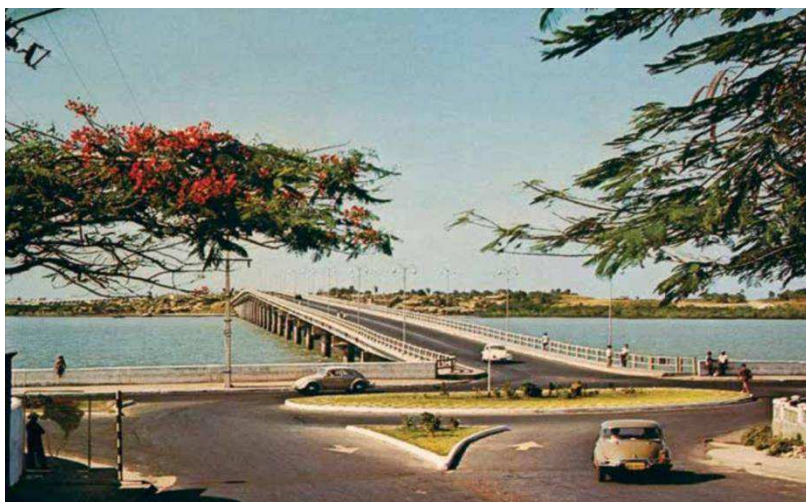
Figura 24: Palafitas em São Luís na década de 70.



Fonte: Bezerra, 1973.

A construção da Ponte do São Francisco, por mais que indicasse o avanço da cidade, pelo contrário trouxe efeitos negativos aos já moradores da Ponta do São Francisco. Muitas famílias, cerca de 180, todas de humilde condição foram expulsas com a reclamação do terreno pela União e a forte especulação imobiliária (LACROIX, 2020). Essa ocupação voltada ao litoral seria marcada por interesses fundiários, incentivados pelo Estado, vindo mesmo do próprio Ruy Mesquita que desejava ocupar a faixa litorânea por residências de famílias abastadas.

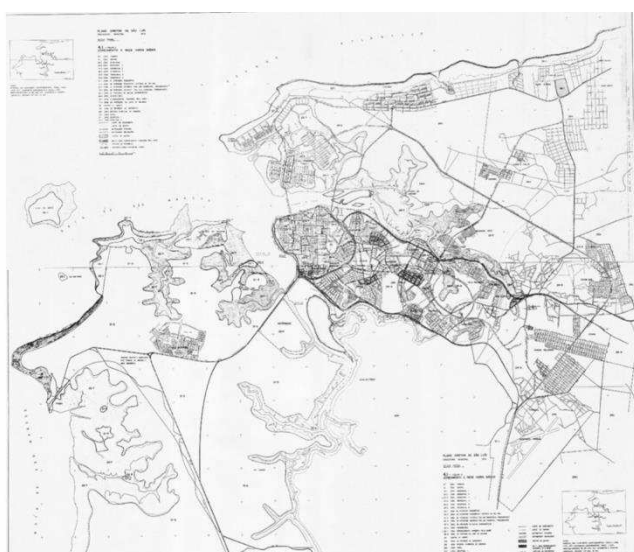
Figura 25: Ponte do São Francisco na década de 1970.



Fonte: Lacroix, 2020.

O desenvolvimento urbano da parte nova de São Luís foi atribuído para SURCAP (Sociedade de Melhoramentos e Urbanismos da Capital), que foi responsável pelos loteamentos da região da Ponta do São Francisco, Igarapé da Jansen, que depois de aterrado virou uma lagoa, e a Ponta d'Areia. Não seriam de fatos loteados até o Plano Diretor de São Luís em 1977, por Wit-Olaf Prochnik que seguiria os preceitos de Mesquita quanto ao zoneamento segregador, que classificava áreas nobres e populares. Apesar de muitas leis e instituições criadas, não foi devidamente implantado um planejamento e infraestrutura urbana demandadas para essa expansão da cidade, e como afirma Lacroix (2020), para a alta taxa de crescimento populacional, que iria refletir em caos nos bairros mais pobres.

Mapa 7: Zoneamento e Malha Viária do Plano Diretor de São Luís, 1977.



Fonte: NETO, 2023.

A parte antiga da cidade ainda sofreria com problemas como ruas estreitas para automóveis, falta de saneamento e áreas arborizadas, o centro já carente e desprovido de

infraestrutura, chega ao seu pior estado de conservação com muitos desabamentos e alagamentos, como detalha Burnett (2011). Ainda assim há um empenho em salvaguardar o patrimônio, nesse sentido o DPHAN (Antigo SPHAN, agora Diretoria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) protege conjuntos arquitetônicos de praças como: João Lisboa, Benedito Leite, Gonçalves Dias e do Largo do Desterro.

Como falado anteriormente sobre o patrimônio frente a expansão, Mesquita defendia os preceitos definidos na Carta de Atenas de 1933, que defendia uma cidade modernista com zonas para cada função ligadas por vias de circulação, para preservar a zona considerada histórica (NETO, 2023). Nesse sentido, entre 1972 e 1985, foi feita as obras da Avenida do Contorno, conhecido Anel Viário, sendo feito um aterramento circundando a região do Centro Histórico, com cerca de 8 km, se conectando com eixos importantes da cidade organizados de forma radial como: Av. dos Africanos, dos Portugueses, Getúlio Vargas e Guaxenduba. Ele possuía uma opinião protecionista em relação ao Centro Histórico, e foi importante, pois trouxe uma nova consciência sobre a proteção do patrimônio ao criar a zona da cidade histórica e desenvolver uma nova cidade. Pelo menos era o que se acreditava que essa expansão ajudaria a salvaguardar os casarões históricos, porém acabaria por trazer o contrário, o abandono dos mesmos.

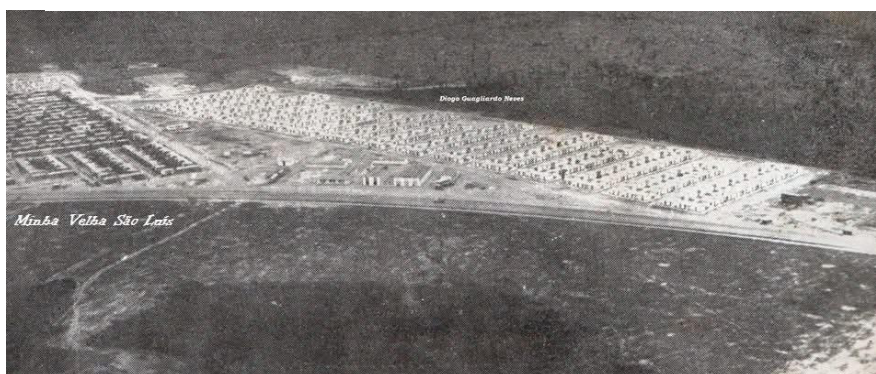
Figura 26: Aterramento circundando a região do Centro Histórico, que formaria a avenida Beira Mar e Anel Viário.



Fonte: NETO, 2023.

No tocante a superação dos problemas de moradia que cercavam o desenvolvimento de São Luís, o surgimento do Banco Nacional da Habitação ameniza com a construção de moradias populares principalmente para classe média e média baixa. Lacroix (2020), detalha cerca de vinte e um conjuntos que definiriam novos bairros da cidade, com “total de 11.448 unidades de construções horizontais” (LACROIX, 2020). Burnett (2011), fala que esses inúmeros conjuntos viriam COHAB-MA e COHATRAC, logo os recursos dos programas do BNH se fazem necessários, mas ainda sem alcançar camadas baixas da população.

Figura 27: Cohab na década de 1970.



Fonte: Neves, 2016.

Vale ressaltar que a implantação de novos projetos visando o desenvolvimento da capital e do estado (Alumar, Estrada de Ferro Carajás e Eletronorte) aliado ao excedente populacional carente de moradia proporcionaria construção de novas habitações para as famílias, surgindo assim bairros como: Cidade Operária e Maiobão. Entretanto para a implantação dos mesmos projetos foi necessário a desapropriação de muitas de pequenos agricultores de suas terras, e mesmo com a promessa de novas moradias na cidade, não alcançaria a essa população, como ocorreu com a ALUMAR que desloca cerca de 1.649 famílias, como afirma Lacroix (2020). Essa própria contradição é indicada por Bonduki (1998), enquanto a cidade se enche de avenidas e prédios com a industrialização, os trabalhadores ainda sofreriam com essa falta de moradia.

Desse modo, essa renovação da cidade é agressiva, pois expulsa os trabalhadores do acesso as formas tradicionais de moradia (BONDUKI, 1998), surge assim as conhecidas “invasões” ou loteamentos ilegais. Sendo a prática de invasão de áreas vazias com emprego da construção da própria moradia com o movimento dos “sem-teto”, criando diversos bairros desalinhados, insalubres, que por muito tempo estariam aquém de uma urbanização de fato. Geralmente próximos de bairros planejados surgem bairros de “invasão”, como exemplo: Calhau com Vila Conceição, Tirirical com Vila Brasil e João de Deus, Turú com Divinéia e Vila Luizão, e Ponta d’Areia com Ilhinha, apontou Burnett (2011).

Figura 28: Bairro da Ilhinha em vista aérea, ao fundo o bairro da Ponta

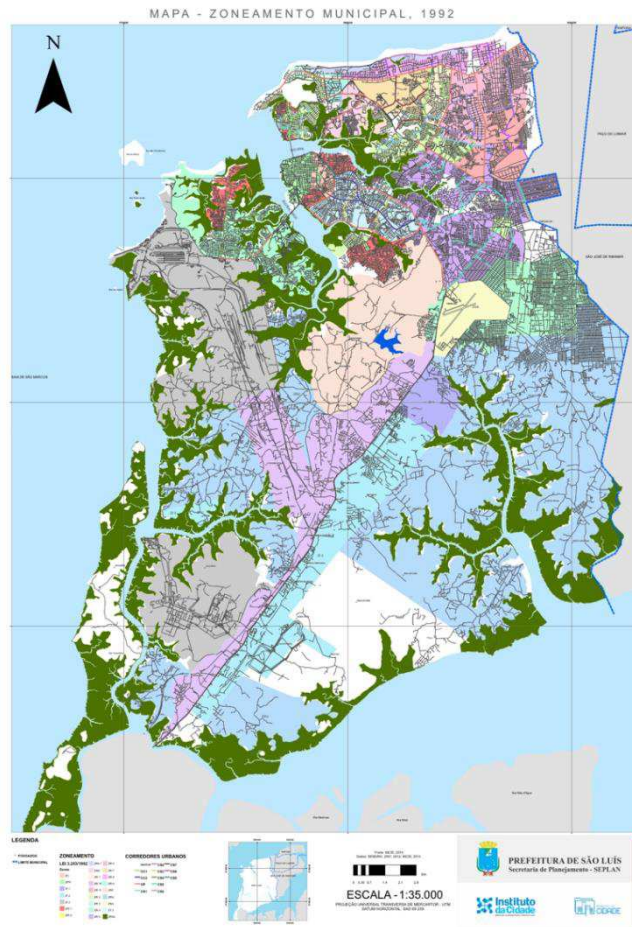


Fonte: Imirante, 2023.

A autoconstrução em loteamentos ilegais, como descreve Maricato (2001), tornam-se prioridade para classe trabalhadora e pobre de modo geral, devido a um mercado muito restrito e a ausência de políticas urbanas que de fato atuem sobre a habitação. A questão habitacional frente ao expansionismo demográfico seria apontada pelo SEPLAN (Secretaria de Planejamento do Maranhão) em 1980, cerca de que 37 mil famílias estariam em condições deficientes de moradia, domicílios considerados “rústicos” ou improvisados, nas áreas de invasão e áreas de mangue do Anil e Bacanga (no caso as palafitas) (LACROIX, 2020). Sendo as invasões maior parte do processo de expansão urbana da ilha, sendo 30% localizados em loteamentos ilegais. Maricato (2001), discorre sobre como a maior parte das moradias das cidades construídas nas últimas décadas foram feitas sem financiamento, conhecimento técnico e fora da lei, São Luís não foge desse número.

Ademais, com o fim da ditadura e redemocratização do estado, a habitação ainda é uma questão que precisa de discussão e como falado mais acima, só foi reconhecida de fato como direito social com a Constituição de 1988. Com isso os planos diretores além de serem uma responsabilidade do município, também deveriam tratar das problemáticas sociais, que poderiam afastar as pessoas da sua função na cidade, trazendo um diagnóstico completo. Logo, um novo plano substitui o de 1975, o “Plano Diretor de São Luís” de 1992, instituído durante o governo de Jackson Lago. Nessa época se destacaria o PAIH – Plano de Ação Imediata para a Habitação; que tinha caráter emergencial em resolver o problema da habitação, em São Luís, aliado ao Programa habitacional para Servidores Públicos que entre 1989 e 1992 entregaria vinte e cinco conjuntos habitacionais (NETO, 2023). A maioria seria voltado logo para classe média alta e média. Cita-se os construídos na época: São Raimundo, Planalto Turu I, II, III, Jardim América, o Reviver e COHATRAC IV.

Mapa 8: Zoneamento municipal de 1992.



Fonte: Município de São Luís, 2024.

O novo plano diretor viria para tratar a questão de zoneamento urbano, que antes loteou áreas nobres e não tratou dos bairros que surgiram em intermédio de “invasões”. Os objetivos do plano sugerem melhorias nas condições socioambientais e administrativas. Propunha elaboração de uma política voltada para atender a populações de baixa renda, programas de erradicação ou melhoria de cortiços ou palafitas, provisões de equipamentos urbanos, lazer, educação, saúde e segurança (NETO, 2023). Entretanto, por mais que as propostas falem das principais problemáticas da cidade, pouco se resolveu em relação as desigualdades presentes em São Luís e o desenvolvimento urbano ainda se expandiu desordenado.

O zoneamento, uso e ocupação do solo foram ditados por uma parceria entre estado e mercado privado, já que na época, o Brasil passava por alta inflação e crise econômica. Por isso, o mercado imobiliário acaba por ditar investimentos da cidade, logo o estado voltou iniciativas no máximo à classe média. Nesse período, se vê um grande desenvolvimento do bairro Renascença como área nobre, que aflora de construções verticais, este receberia ainda na década de 1980, muitas construções de uso comercial e institucional, como Tropical Shopping e o CEUMA (Centro Universitário do Maranhão), primeira faculdade privada. O bairro₅₇

tornaria então um novo centro para São Luís.

O bairro da Ponta d'Areia seria outro que sofreria grandes mudanças, também com muitos condomínios verticais. Todavia, por mais que a cidade se desenvolvesse no sentido vertical e de melhoramentos urbanos nesses novos bairros para classe mais alta, a classe popular ainda precisava ser considerada no plano. A lei de Zoneamento iria propor as chamadas ZEIS - Zonas de Interesse Social; Sendo áreas de assentamento de baixa renda, irregulares consolidadas, o que iria reconhecer muitas “invasões” como bairro de fato. Isso é intermediado com a figura do Usucapião, que define a legitimidade de posse do terreno para quem viver no bem privado por pelo menos 10 anos sem interrupção, no caso, pode ocorrer com uma associação dos moradores do loteamento, em requerer esse bem. Assim possibilita investir em regularização fundiária, remanejamento e produção de habitação de interesse social (NETO, 2023).

Como exemplo citamos os bairros da Ilhinha, Coroadinho, Liberdade e Lira que são consolidados como bairros com o zoneamento municipal, sendo considerado ZIS-1. Outros bairros também provenientes de “invasão” como alguns da área Itaqui-Bacanga (Sá Viana e Vila Embratel) que foi um dos maiores aglomerados urbanos no fim dos anos 1990, é reconhecido como Zona Residencial ZR-4. Ainda assim, por mais que o zoneamento tenha sido feito no sentido de verter iniciativas para essas áreas, por outro lado muitas ainda sofrem com serviços inadequados de saneamento, abastecimento de água, transporte público e equipamentos urbanos em detrimento de áreas nobres e de classe média, que visivelmente estão em condições superiores. A moradia ainda é uma questão alarmante na cidade, mostrando que os investimentos para a população pobre foram muito baixos. A falta de moradia digna, não diz respeito somente da casa como propriedade, mas também das condições que ela se encontra do meio. Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do IBGE, o Maranhão é o estado com o déficit habitacional mais alto do país cerca de 38,1%, sendo cerca de 158 mil famílias em condição de sub-humanas na capital maranhense em 2023, em áreas insalubres, de inundação, ou áreas cujas as estruturas proibiram novas construções (IMPARCIAL, 2023).

A segregação social e espacial da cidade ainda é muito visível, por mais que o desenvolvimento urbano tente tratar questões políticas e sociais, ainda é muito preso ao mercado privado, que distancia a população carente da cidade. Com a pandemia em 2020, isso acabou por se agravar principalmente no sentido da habitação. Burnett (2011), fala como o poder público tem o poder de requalificar e revitalizar áreas irregulares e abandonadas, mas que para isso precisa redirecionar sua atenção para fora dos interesses do mercado imobiliário. São

Luís ainda enfrentará a problemática habitacional, pois ainda mantém laços estreitos demais com o mercado, que influencia diretamente no ordenamento urbano desde o início de sua história.

3.5. Descentralização do Centro Histórico: suscetíveis abandonos e tentativas de salvaguardar o patrimônio da Praia Grande

Esse subcapítulo diz respeito ao Centro Histórico de São Luís, a função que possui na cidade, como essa região mais antiga foi se esvaziando, depois preservada, e como é possível manter o uso e a vivacidade dessa área.

Como foi visto anteriormente no capítulo que fala do desenvolvimento de São Luís, o Centro Histórico foi o primeiro núcleo urbano da cidade. Tendo o sítio dividido em parte alta e baixa. A área administrativa e religiosa ficando na região alta onde se localiza o Forte, enquanto a área residencial e comercial, ficam na área baixa chamada Praia Grande, sendo limitado pelo Carmo. Com o tempo a cidade começa a se expandir para além deste limite, surge núcleos residenciais como da Rua Grande, do Passeio, de Santana, do Sol, dos Remédios, no século XVIII (LACROIX, 2020). Logo a região da Praia Grande com todo caos de atividades do Porto e comércio, passa pelo primeiro processo de abandono, e novas áreas residenciais surgem em outras partes da cidade.

Figura 29: Movimento na Rua da Palma, início do século XX.



Fonte: Lacroix, 2020.

A habitação se desenvolveria no ritmo econômico que a cidade vem tomando, as classes mais abastadas começam a mostrar seu poderio por meio da habitação, criando suntuosos sobrados como vistos anteriormente, o bairro da Praia Grande, ao misturar diversas atividades e classes diferentes, leva ao afastamento da elite da região. Como Burnett (2011), afirma o

espaço se produz não somente pelas relações sociais como também dos meios de produção, eles são responsáveis pela grande mudança na cidade, no caso a dinâmica econômica. Por isso, mais tarde no século XIX com a chegada das fábricas novamente haveria mudanças na cidade, criando bairros nos arredores para os operários.

Esse atrelamento da cidade a economia – seja inicialmente com as atividades portuárias, comerciais e agrícolas, depois com as fábricas; tornaria o Centro limitado ao desenvolvimento da cidade. Com uma crescente população que já ultrapassava mais de 20 mil habitantes no início do século XX, havia limitações geográficas com os rios Anil e Bacanga, que isolavam a região, O conjunto arquitetônico dos casarões em sua maioria foram voltados para residências unifamiliares e alguns para comércio, não atendendo indústrias que chegavam e diferentes usos administrativos e de serviços que vinham sendo necessários. As ruas estreitas em pedra, não serviam para automóveis, principalmente caminhões, com circulação limitada até mesmo ao crescente número de pedestres. O traçado original da cidade não preveria essa transformação, sequer na época se imaginava tantas tecnologias e necessidades de uma grande população, pontuou Burnett (2011). Era necessário abrir vias maiores, de novas construções para os ludovicenses.

Figura 30: Tráfego de caminhões na Rua do Giz em 1979.



Fonte: Andrés, 2006.

Isso se iniciou, como afirma Barros (2020), em 1924 com a chegada dos bondes elétricos, que para melhorar sua circulação levou a destruição da Igreja da Conceição dos Mulatos. Em seu lugar seria construído o Edifício Caiçara, de uso residencial multifamiliar em três décadas depois. Até pelo menos o século XX, o conjunto arquitetônico se manteve em bom estado, só que a chegada das ideias modernistas e essa necessidade de maiores vias para que automóveis dominassem São Luís, levaria a destruição de muitos prédios de valor histórico. O Alargamento das Avenidas Magalhães de Almeida e Getúlio Vargas auxiliaria nessa destruição

dos casarões, inspirado nas ideias francesas de urbanização que muitas cidades brasileiras seguiriam na primeira metade do século XX.

A destruição desses casarões seria aos poucos substituídos por prédios de nova arquitetura, Art Decó, Art Nouveau, Eclética, e Moderna, mudaria a paisagem do centro, principalmente com a chegada de construções verticais. Apesar da tentativa de tombamentos, essas se voltariam apenas a igrejas e algumas praças, o que não impediria destruição de imóveis, que até 1942 se contabilizaria cerca de 161 (LACROIX, 2020). São Luís precisava crescer apesar da tentativa de remodelar o centro, nesse contexto atua o engenheiro civil Ruy Ribeiro Mesquita, na década de 1950.

Ele defenderia que a cidade só cresceria para além dos rios, ou, do contrário, só cresceria verticalmente (MESQUITA apud Neto, 2023). Possuía um discurso protecionista em relação ao Centro Histórico, que a expansão evitaria a destruição do acervo colonial, com a criação de um novo centro e a ocupação da faixa litorânea pela alta classe. Entretanto, o novo Plano de Expansão da Cidade de São Luís seria adiado devido à crise econômica que o Nordeste e o Maranhão passavam (BURNETT, 2008). Novas demandas surgiam na cidade e a população crescia vertiginosamente, o que afetaria o limitado centro. O crescente número de automóveis, em 1967 levaria a retirada dos bondes, ainda assim o poder público não conseguiria adequar um sistema de circulação ao Centro Histórico, que engarrafaria as ruas do núcleo antigo.

Dessa forma, o investimento em Avenidas como a Getúlio Vargas que ligavam bairros mais para o interior da ilha levaria essa fuga das pessoas do Centro. Ao longo da via cresceriam bairros como: Monte Castelo, João Paulo e Filipinho. O centro por mais que mantivesse atrativo para atividades administrativas, comerciais e portuárias, não estava sendo residencialmente para as classes mais altas, que se mudavam aos novos bairros que surgiam. Com a construção das pontes sobre o Rio Anil e a expansão da cidade para o litoral norte da ilha, as pretensões que Ruy Ribeiro Mesquita tinham em relação a preservação do centro não se concretizaram, ao contrário, acelerou o abandono. O mercado imobiliário visaria essas novas terras para a elite, e levaria junto o olhar do poder público, vertendo investimentos na urbanização do mesmo. O Plano Diretor de 1975 iria dirigir essa ocupação às classes média e alta em detrimento das camadas populares na periferia.

Assim por diante, além do abandono residencial, o Centro não tinha estrutura para as indústrias que chegavam, as muitas que existiam na região não sobreviveram a crise econômica e fecharam, como no caso da Fábrica Martins em 1968 (CUNHA, 2020). Na década de 1970

com investimentos na área, São Luís precisava de um novo parque industrial que se instalaria ao sul da ilha, como a Alumar.

Figura 31: Ruínas da Fábrica Martins, onde hoje funciona um supermercado em 2013.



Fonte: Rocha apud Lago, 2019.

Outro fator foi o porto principal da cidade, o Cais da Sagração, se tornaria insuficiente para a economia maranhense, que com a chegada das indústrias receberia maiores importações e exportaria mais para fora do estado. Outrora representou a forte economia do Maranhão, sendo referência do comércio na Praia Grande, com grande fluxo interno de mercadorias e pessoas. Agora era atrasado, com incapacidade de aportar tantos navios, que dependia das variações da maré (LACROIX, 2020). Era necessário um novo Porto, maior e mais eficiente, logo se começa planos para sua construção e, em 1970, é inaugurado o Porto do Itaqui. Essa mudança traria declínio não só ao antigo Cais como da Praia Grande, que seria retratado por Josué Montello em seu livro Cais da Sagração de 1971.

Quando eu tinha tua idade, este Cais da Sagração era bem diferente. Tinha outra vida, outro movimento. Do meu tempo, bem dizer, o que sobrou foi esta muralha, o mar e aqueles sobradinhos, o muro do Baluarte. Acabaram com o mercado e com as barracas de pescadores (MONTELLO, 1971, pág. 211).

Figura 32: Cais da Sagração com maré baixa em 1908.



Fonte: Lima, 2017.

O Centro não seria atrativo como área industrial, e nem mais como área portuária. Os investimentos na malha viária como o Anel Viário e Br-135 ligada diretamente ao novo porto da cidade, desaqueceria as ferrovias, outrora principal meio de transporte, que trouxe o movimento da Praia Grande, sendo desativado em 1985. O aterramento circundando o Centro, formando Avenida Beira-Mar e Anel Viário foi uma das propostas de Ruy Ribeiro Mesquita, que acreditava promover a mobilidade urbana para automóveis e proteger o Centro, de qualquer forma, não teve esse efeito. O comércio aos poucos se retiraria também da Praia Grande para ficar mais próximo das rotas de comunicação como rodovias (ANDRÉS, 2006).

Figura 33: Túnel do Genipapeiro, provavelmente em 1940, destruída em 1985, compreende parte da Av. Senador Vitorino Freire.



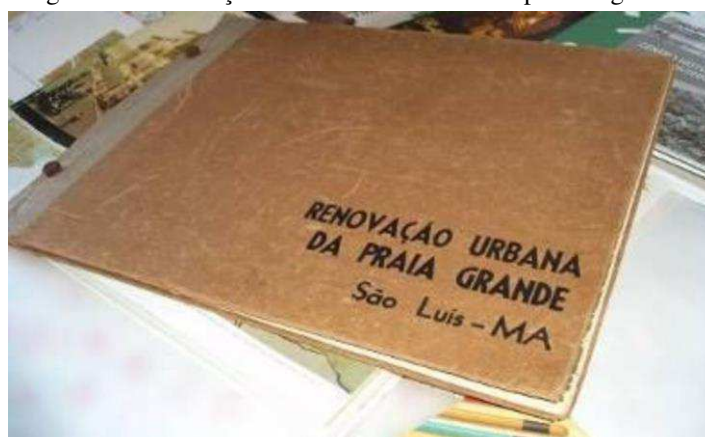
Fonte: Paraíso, 2025.

Dessa forma, a Praia Grande foi o primeiro bairro a passar por esse abandono, pelo menos trinta anos antes (BURNETT, 2006). A degradação social e funcional que a Praia Grande

passaria, o afetou fisicamente, sendo este a área com maior quantidade de exemplares das construções tradicionais portuguesas. O SPHAN entre 1950 e 1970 buscou preservar essa área pela sua idade e por ser visivelmente mais arruinada. Em 1973, o estado solicitaria a UNESCO, a visita do arquiteto Viana Lima para diagnóstico e tombamento do conjunto arquitetônico, sua análise também foi importante por considerar o Centro Histórico no espaço urbano, seus usos e preocupações ambientais (ANDRÉS, 2006). Porém se preocupou muito mais com as construções do século XVIII e desconsiderou as ecléticas. O perímetro de tombamento se limitaria apenas na Praia Grande, Desterro e Portinho. Além de que em seu estudo urbano, não considerou a comunidade para trazer preposições para reabilitação e revitalização da área, como Andrés (2006) pontuou, sendo considerado mais questões de tráfego de automóveis e elementos paisagísticos.

Em 1978, o arquiteto John Gisiger contratado pelo Estado do Maranhão, também faria um estudo de renovação da área – Renovação Urbana da Praia Grande São Luís – MA; ele assim como Vieira Lima, analisou e contextualizou o conjunto da região e a imprescindibilidade de conservação, considerou também a importância das atividades portuária no bairro (ANDRÉS, 2006). As propostas teriam efeito no ano seguinte com a visita de Aloísio Magalhães, presidente do IPHAN, que realizaria a 1ª convenção da Praia Grande, que aprofundaria o debate sobre patrimônio e preservação. As primeiras políticas de preservação definidas iriam verter a criação do Projeto Praia Grande e do PPRCHSL (Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís).

Figura 34: Renovação urbana da Praia Grande por Gisiger.

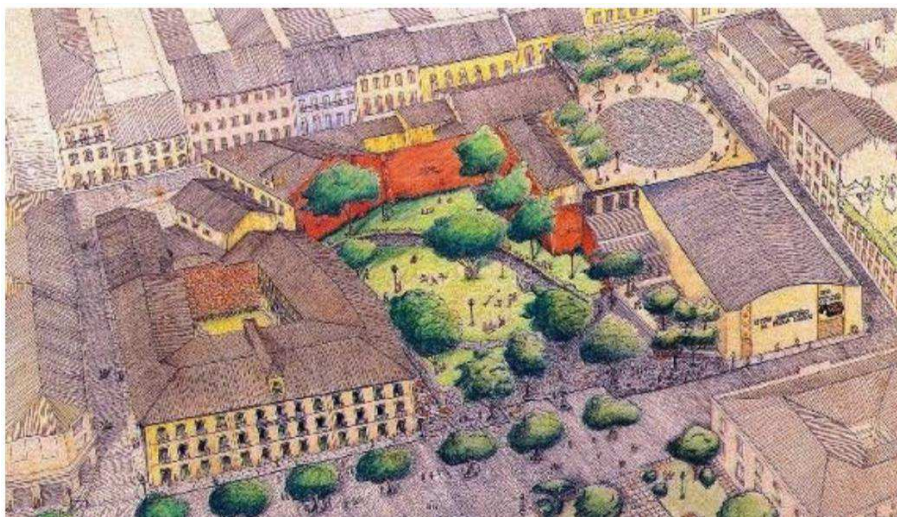


Fonte: Andrés, 2002.

A implementação desse programa aconteceria em seis etapas de 1979 até 2006. A primeira etapa que iria do primeiro ano até 1986, focou suas intervenções principalmente na Praia Grande, pela sua grave situação, sendo uma área de pelo menos 11,7 hectares (ANDRÉS, 2006). A área ainda se mantinha muito pela presença das sedes de poder estadual e municipal,

assim como alguns órgãos públicos e pela Feira da Praia Grande. Este último seria o primeiro a receber uma intervenção pelo potencial de movimentação da área e geração de renda. Também concentrou esforços em recuperar terrenos baldios e praças, como ocorreu com a Praça da Praia Grande. Segunda etapa entre 1983 e 1987, investiria esforços nas embarcações que sempre fizeram parte da paisagem da Praia Grande.

Figura 35: Perspectiva da proposta de revitalização do Lago do Comércio.



Fonte: Andrés, 2002.

A Terceira etapa de 1987 a 1991, chamado Projeto Reviver, boa parte dos esforços se concentrariam na área de tombamento federal, o bairro da Praia Grande e no chamado Largo do Comércio, futura Praça Nauro Machado. Adequariam redes de utilidades e circulação, como exemplo a implantação das redes subterrâneas de energia elétrica e telefone, removendo a poluição visual causada pelos postes e emaranhados de fios. Restauração de vias em paralelepípedos, algumas se tornando exclusivas de pedestres, além de calçadas e escadarias. Além de projetos específicos de recuperação como: da Fábrica de Canhâmo, que estava abandonada desde sua falência, atual CEPRAMA (Centro de Comercialização de Artesanato e Cultura Popular) e dos antigos galpões do porto, que tornou-se o Centro de Criatividade Odylo Costa Filho (ANDRÉS, 2006). A importância desse projeto foi tão grande, que até hoje as pessoas se referem a Praia Grande como “Reviver”.

A quarta etapa que iria até 1995, traria a primeira proposta voltada a habitação com o Projeto piloto de habitação, que recuperaria um único casarão para habitação de interesse social. A quinta etapa de 1995 até 2002, foi onde ocorreu a inclusão de São Luís como Patrimônio Mundial da Humanidade pela UNESCO em 1997. Também onde se implementa o Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – PRODETUR; se usou parte desse recurso para dar continuidade ao PPRCHSL, investindo no melhoramento urbano como saneamento ambiental. Além disso expandiu a rede subterrânea de eletricidade e telefonia em 2001. Também restaurou

edificações diversas no bairro, voltando a usos de interesse social e de ordem institucional, como: escolas e centro culturais, a exemplo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão (ANDRÉS, 2006). Cita-se também a Casa do Maranhão em 2002, antiga Secretaria de Estado da Fazenda, tornando-se principal centro cultural popular. Esses projetos visavam principalmente aumentar o movimento da região, trazer a população de volta ao Centro com as manifestações culturais e o turismo.

Também na mesma etapa se investiu em projetos de habitação, o Governo Estadual destinaria diversos imóveis para adaptação de uso misto com comércio e residências. Com isso, buscavam incentivar a moradia do centro, ofertadas a funcionários públicos. Outro exemplo de projeto voltado a habitação foi o Morada das Artes, que buscava promover também atividades artísticas e culturais. Fora isso houve também investimentos em espaços de convivência, no caso praças.

Essas últimas etapas teriam efeito na promoção do debate e conscientização da preservação do centro, recuperando a Praia Grande do arruinamento, trazendo investimentos na ordem do lazer e turismo para a região. Como apontou Andrés (2006), o programa foi razoável, já que diversos imóveis foram recuperados dentro do limite da administração pública, apesar de muitos de ordem privada não terem sido. Porém o engenheiro, aponta que mesmo com os esforços públicos para a área, o investimento privado foi muito pouco.

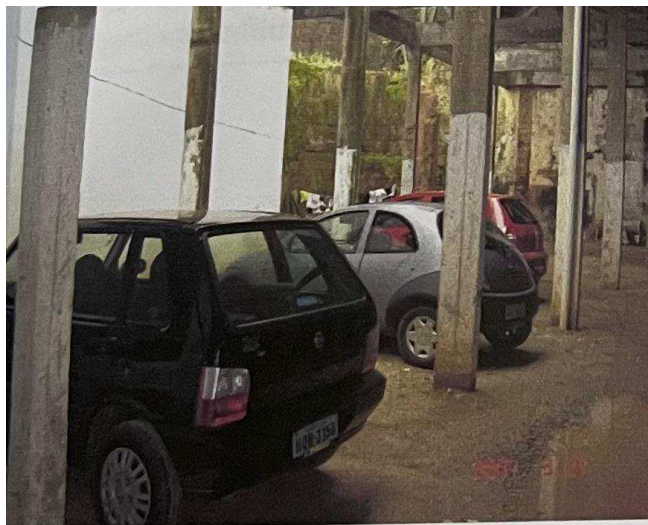
Isso se deve pelo fato de que o mercado privado não tem interesse na região, a classe alta saiu do Centro por não considerar a área habitável, para bairros além da Ponte do São Francisco e levariam consigo o comércio para a região. Maricato (2001), aponta ao fato de que Centros Históricos se tornam bairros populares com o desenvolvimento da cidade, acessíveis com diferentes usos e serviços, característica do qual a elite e o mercado tendem a se afastar e criando novas centralidades. Os esforços em promover a habitação no centro, como mostrado, foram poucos, isso se deve ao trabalho de adaptar edificações tão antigas para novos usos. Além de que, apesar da necessidade de moradia por classes mais baixas, seja em ocupações ilegais de casarões e “cortiços”, também são motivos que não atraem o setor imobiliário que visa apenas o lucro. O Centro não falta moradores, na verdade, ele não tem uma diversidade de classes e não atraem os moradores mais abastados, que valem o investimento privado e público. Maricato (2001), pontuou que apesar de tantos investimentos focados em lazer, comércio e turismo e administração pública, a ociosidade ainda dominaria os centros.

Burnett (2006), afirma que o Plano Diretor de 1992, de certa, forma levaria essa degradação do Centro Histórico, pois por mais que concentrasse esforços em reconhecer a

situação de bairros periféricos, se voltou muito mais aos interesses do mercado privado. Com isso, bairros como Renascença e Ponta d' Areia tem um desenvolvimento muito maior como área nobre e comercial. De certa forma, a construção desses novos centros não ocorrem sem investimento público (FIX apud Maricato, 2001). O poder público irá voltar melhor infraestrutura urbana para estes locais, se observa o mais expressivo cuidado com os bairros de elite.

Com o fim do PPRCHSL, as ações em relação ao Centro seriam muito mais pontuais, a falta de um planejamento urbano que pense no desenvolvimento do Centro Histórico traria de volta o descaso e degradação de prédio. Burnett (2006), aponta a situação dos casarões em risco de desabamento e descaracterização, citando os exemplos de estacionamentos feitos nestes locais. Santos (2022), falou do caso do prédio nº 137 na Rua 14 de Julho na Praia Grande, ocupado e transformado em estacionamento irregular, que durou por muito tempo até o Estado recuperar.

Figura 36: Estacionamento nas ruínas do Rua 14 de Julho, nº 137 em 2007.



Fonte: IPHAN, 2022.

Outro fator de abandono do Centro, como Maricato (2001) afirmou, é da vertente de valorização mercado imobiliário que também é acompanhado pelas sedes de poder, que irão conferir importância para esses novos bairros da cidade, é o que ocorre atualmente com o Centro Histórico de São Luís. Desde o início do século XXI, se observa o abandono do Centro até mesmo pelo poder público, como exemplo, a saída da Assembleia Legislativa do Maranhão, anteriormente o Palácio Manuel Beckman era na Rua do Egito, que foi sede de 1885 até 2008, se mudando para o Sítio Rangedor no Cohafuma, próximo de grandes áreas comerciais e nobres da cidade. Está ocorrendo agora com a mudança da Câmara de Vereadores, por muito tempo na Praia Grande, agora mudará para nova sede no Sítio Eulália próximo ao São Luís Shopping.

O mesmo aconteceu com a Defensoria Pública antes no antigo casarão na Rua da Estrela, atualmente está no Renascença. Até mesmo no sentido cultural, o Centro Histórico perdeu recentemente com a Casa do Maranhão, que teve seu local vendido pelo estado para uma rede de hotéis portuguesa. A localização de sedes de poder e de cultura são importante para dar uso as edificações antigas e modernizar a infraestrutura urbana, atraindo pessoas para áreas centrais.

Figura 37: Prédio da antiga sede da Assembléia Legislativa do Maranhão na Rua do Egito.



Fonte: Neto Azevedo, 2013.

Figura 38: Prédio onde por muito tempo funcionou a Defensoria Pública do Maranhão.



Fonte: Maranhão, 2022.

Desse modo, hoje em dia a visão do Centro Histórico é muito mais no papel turístico até mesmo pelas ordenanças públicas. O PPRCHSL por mais que tivesse seus preceitos com base na conservação integrada, ou seja, nos diferentes usos para manter sua atividade, não foi eficiente em promover habitação, por exemplo.

Outro programa só surgiria em 2019, o “Nosso Centro” traria propostas para habitação, lazer e cultura no Centro Histórico. Em relação a moradia, sua proposta seria incentivar a instalação de moradia e melhoria das condições do Centro (MARANHÃO apud Chaves, 2023). Só que isso se restringiria apenas a uma habitação de interesse social, o Edifício Governador

Archer, que surgiu devido a luta da Ocupação Maria Aragão, a união dos moradores, que ocupavam o antigo prédio público abandonado por moradia digna, levaria a essa realização, afirmou Chavez (2023). Porém, não haveria outros projetos habitacionais no bairro, seria inexpressivo o incentivo em relação a promoção da habitação digna à população do bairro, isso se nota pela presença de formas precárias de moradia.

A legislação específica de uso e ocupação de solo deve apontar para essas possibilidades de preservação, reciclagem de edifícios e priorizar a moradia (MARICATO, 2001). Todavia, essa competência é da prefeitura e a mesma por muito tempo esteve afastada da preservação do Centro Histórico, os programas aqui implantados de iniciativas do Governo Estadual e Federal. Como afirma Burnett (2006), é necessário uma lei municipal, gestão que inclua o Centro e reverter esse processo de abandono e degradação.

O que se observa hoje em dia no Centro são muitos casarões em situação de arruinamento, com risco de desabar sobre as ruas e pedestres. Santos (2022), observou que muitos casarões ainda pertencem a antigos proprietários, os quais não moram mais e mesmo com a cobrança de órgãos de preservação das condições ruins da propriedade, como no caso de edificações da Rua 14 de Julho, foco da pesquisa, que se encontra praticamente deserta sem atividade comercial e com poucas residências. Cria-se diversas zonas de fronteira deserta (JACOBS, 1961), devido a falta de uso, casarões vazios e baixa densidade populacional, que trazem sensação de insegurança. Até mesmo assaltos tem sido frequentes, afastando a população de frequentar esse local.

Figura 39: Rua 14 de Julho deserta em dia de domingo.



Fonte: Autoral, 2022.

Conclui-se, com o discutido neste sub-capítulo, que o Centro Histórico com seu traçado do século XVII não estava preparado para mudanças que ocorreriam na cidade, a sua expansão, diversificação de usos e edificações consideradas antigas demais para as novas necessidades, fora o crescimento acelerado da população ludovicense. Ocorrendo o afastamento das classes

mais altas e medias da região, sendo o bairro da Praia Grande, recorte do trabalho, o primeiro a sofrer com a degradação. Isso escalaria com a expansão da cidade além dos rios Anil e Bacanga. Apesar das iniciativas que promovessem a revitalização, não atingiria todo o conjunto, logo a desvalorização do Centro continuou por parte do setor privado e também pelo poder público. A habitação pouco recebeu investimento, apesar do interesse de moradia pelas classes mais baixas, poucos projetos alcançaram êxitos, isso será visto adiante quando se analisa as formas de moradia precária que surgem no Centro Histórico e sua permanência.

4. SOBRE AS FORMAS DE MORADIA PRECÁRIA

Este capítulo, trata sobre o que seriam consideradas formas de moradia precária que surgem no Centro Histórico, o contexto que se inserem e alguns exemplos, para assim entender as moradias precárias que estão presentes na Rua 14 de Julho. Santos (2022), identificou diversos prédios em avançado estado de arruinamento, muitos subutilizados pelo poder público que não possuem projetos para a edificação e outros privados com proprietários que há muito tempo se mudaram do local e deixaram em estado de abandono. Neste capítulo são usados autores como Bonduki (1998), para tratar sobre as formas que surgem esse tipo de moradia e seu conceito. Chaves (2023;2020), por ter um estudo voltado a esse tipo de moradia no Centro Histórico, e Lacroix (2020), que traz embasamento histórico.

Apesar de todo o abandono que os centros sofrem, percebe-se que ainda há interesse das pessoas em viver nos Centros Históricos. Por possuir uma localização vantajosa, que oferta boa infraestrutura urbana, serviços, maior mobilidade, comércio e oportunidades de renda, principalmente para pequenos negócios. Ou seja são locais de grande acessibilidade e atrativos para camadas populares, que consideram oneroso viver nas áreas periféricas (CHAVES, 2023). Percebe-se que sim, há pessoas que gostariam de viver no centro, logo muitas dessas edificações em abandono no Centro Histórico, poderiam ser recuperados e investidos na habitação se houvessem programas eficientes nesse sentido. Maricato (2001), defende que a melhor alavanca para combater o abandono é com programas de moradia social eficientes, porém a dificuldade se encontra quando agentes envolvidos no processo de reabilitação, dificilmente querem destinar aos mais pobres, pela falta de interesse do setor privado.

Como visto no desenvolvimento urbano de São Luís e da habitação, a área central sempre atraiu moradia por concentrar diversas atividade, as pessoas querem morar naquele local independente das condições de moradia que vivam. Habitações em condições ruins, sem estrutura apropriada, sem espaço adequado, sem ventilação, sem saneamento, em condições que fogem da legalidade da cidade e burlam normas urbanísticas de uso e ocupação. No caso, destacamos as que ocorrem em prédios históricos em situação de arruinamento, com risco constante de desabamento, incêndios e que ofereçam vários riscos as pessoas que ali vivem. A forma mais expressiva que denominamos esse tipo de moradia são de "cortiços" e de ocupações.

4.1. "Cortiços"

Bonduki (1998), descreve os "cortiços" como prédios que ocorrem a divisão e até subdivisão dos primitivos comôdos, alugados para mais de uma pessoa ou família, e área

comum de uso coletivo a todos os moradores desse tipo de habitação, como: cozinha e banheiros. Também podem ocorrer divisões de pátios, quintais ou até mesmo porões de edificações. Nesse sentido, essas construções são conhecidas pela má qualidade e por serem feitas sem capacidade para tantas pessoas, mal distribuídas, o que pode acarretar pouca iluminação ou ventilação necessária, assim como carência no saneamento. Sua precariedade estaria nas condições, muitas vezes, indignas de moradia que as pessoas se colocam.

Figura 40: Cortiço na área central do Rio de Janeiro início do século XX.



Fonte: Oliveira, 2013.

Como falado anteriormente esse tipo de habitação coletiva surge com a industrialização, com a chegada de uma grande população para trabalhar nas fábricas que necessitava de moradia. Ocorrendo, principalmente, nos grandes centros da cidade devido a quantidade de serviços que ofereciam e a proximidade do local de trabalho. No Brasil, com o fim da escravidão em 1888, surgiria uma nova população excluída e desamparada pelo poder público, que iria recorrer também aos “cortiços”, ficando abarrotados de pessoas.

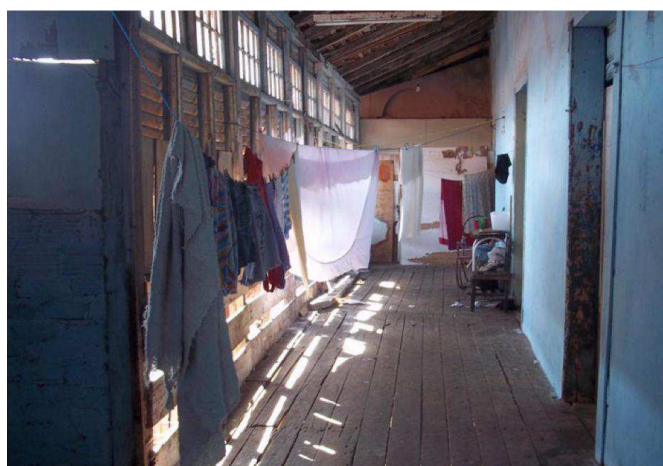
Os moradores dos “cortiços” por muito tempo sofreram com o preconceito e perseguição. Até os dias de hoje, a imagem popular de um cortiço é de um local apertado, com muita sujeira, que só o pior tipo de pessoa viveria ali, sendo um local cheio de perversão moral. O poder público, médicos e a imprensa tratariam esses locais como causadores de doenças, do que chamavam de “miasma” – emanção que supostamente causava doenças infecciosas; falsas acusações sem comprovação científica, que levariam ao constante assédio por programa higienistas, que impediriam sua produção e incentivariam a destruição dos mesmos. Em São Luís, com o Código de Postura de 1893, lei que proibiu novos cortiços e os baixos de sobrado sem aberturas como moradia, assim como obrigou maior higienização e saneamento das residências. Entre essas formas de moradia, indesejadas pela elite, se contavam duzentos e vinte

e sete até 1897, segundo Cláudio Moraes Rego (apud LACROIX, 2020). Eles sofreriam com a demolição em muitas cidades brasileiras no século XX, como exemplo no Rio de Janeiro durante a abertura de avenidas por Pereira Passos. Em São Luís, isso ocorreria com o Serviço de Salubridade da Habitação, como falado anteriormente, implantado com o Plano de Remodelação da cidade de Neiva Santana em 1937 (LOPES apud Barros, 2020).

Na década de 40, como Bonduki (1998) afirmou ocorreu uma das maiores crises habitacionais da história do país, muitas pessoas continuariam a buscar esse tipo de moradia de aluguel. De certa forma, essa crise contribuiu para a aceitação de formas alternativas habitacionais precárias, ilegais e excluídas da moradia, pelo poder público. Ele “fecharia os olhos” em relação aos mesmos e permitiria sua existência até os dias de hoje, apesar de oferecer condições por vezes inaceitáveis de habitação.

Os cortiços presentes em São Luís nos dias de hoje, pertencem aos proprietários que cobram aluguéis, ou até mesmo deixam a cargo de uma pessoa que recolha, mas não investem em reparos ou melhoramentos da habitação, e os mantendo em condições de insalubridade. Muitos ocorrem em prédios históricos, sem o devido restauro, sofrem com o arruinamento da construção e risco de desabamentos. O Estado, porém, não toma providências por considerar de responsabilidade dos proprietários, que inerte colocam os moradores em risco. Cita-se exemplares, desse tipo de moradia, presentes na Rua da Palma e do Giz (CHAVES, 2023).

Figura 41: Área interna de cortiço da Rua da Palma.



Fonte: Souza; Rodrigues; Diniz; Oliveira, 2019.

4.2. Ocupações

Segundo Chaves (2023), a ocupação é a moradia que ocorre independente do porte ou tipo de construção, da quantidade de famílias ou condições habitacionais, e sim por pessoas que não tem uso e posse em documentação. Tecnicamente, vivem ilegalmente em edificações dos quais não são proprietários. A precariedade está na insegurança de posse, pela constante ameaça

de despejo.

Elas surgem pela necessidade de moradia das pessoas, e pelo que o local escolhido pode oferecer a eles, como no caso da área central da cidade, pela proximidade com o local de trabalho ou por vínculo afetivo que as mesmas tem com o bairro. Os Centros da cidade por sofrerem com a desocupação da população, consequência da expansão da cidade, acabam com um conjunto de edificações antigas sem uso, em abandono e com risco de degradação. Esses prédios contanto que ofereçam mínima condição de moradia, são ocupados por famílias. Podendo ser unifamiliar ou multifamiliar, tem ocupações que chegam a abrigar até 20 famílias, como descreve Chaves (2023).

Em alguns casos, prédios com quartos de aluguel (pode se considerar “cortiços”) levam ao surgimento de ocupações. Na eventualidade, o proprietário que recebe o aluguel ou deixa a cargo de um sublocatário, que cuidará desses aluguéis de possíveis reparos na habitação, mas, com o tempo, perde-se o contato com o dono e esse pagamento deixa de ser feito ou cobrado e as pessoas continuam a viver ali (CHAVES, 2023). Ainda assim, vivem na insegurança constante de perderem seu imóvel pela falta de documentação, isso os impede até mesmo de procurar ajuda aos órgãos de patrimônio por restauração e reabilitação de edificações, o que leva os prédios a chegarem em situações alarmantes. Se atendo a pequenos reparos urgentes descreve Chaves (2023).

Muitos projetos de revitalização urbana acabam ocasionando a remoção das pessoas desses casarões. Como Chaves (2023) pontua, isso se deve a postura do Judiciário que favorece os proprietários, geralmente pessoas de classe mais alta, mesmo que estes não tenham preocupação em dar uso ao prédio. Até mesmo a ordenança pública quando proprietária, oferece ~~para~~ habitação aos ocupantes, preferindo deixar abandonado. Um exemplo descrito por, Chaves (2020), foi o que ocorreu na Ocupação Canto da Estrela, como era chamada, formada por 11 famílias que habitavam um casarão de propriedade privada na Rua da Estrela nº 535, levaram para um conflito fundiário com a proprietária, que pediu o despejo deles. Com isso, mudaram para um prédio público abandonado na mesma rua, que foi da CAEMA (Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão). Sem sucesso foram realocados para uma nova habitação pelo Estado (CHAVES, 2020). Porém, pessoas continuam a viver no casarão nº 535, não se sabem se as mesmas famílias de antes ou novas, já que o prédio continuou inutilizado.

Figura 42: Rua da Estrela, N 535, onde funcionou a Ocupação Canto da Estrela.



Fonte: Google Earth, 2024.

Há casos que as ocupações são reconhecidas como o caso da Ocupação Maria Aragão, que habita o antigo Edifício Governador Archer na Avenida Magalhães de Almeida, que foi o antigo Instituto de Previdência dos Servidores do Maranhão (IPREV-MA). Por meio da união dos ocupantes na justiça pelo direito na moradia, conseguiram transformar o prédio em uma habitação de interesse social, pelo Programa Nosso Centro (CHAVES, 2023). Fora esses exemplos, há ainda diferentes ocupações não reconhecidas pelo poder público. Pessoas que pela ligação que tem com o Centro Histórico de São Luís, seja por motivos de renda e afetivos, querem morar nele mesmo que sejam em condições de ilegalidade das normas urbanísticas, em prédios em arruinamento que colocam em riscos as pessoas, como será visto adiante das formas que ocorrem na Rua 14 de Julho.

Figura 43: Edifício Governador Archer onde a Ocupação Maria Aragão foi bem sucedida.



Fonte: Geromy, 2021.

5. LEVANTAMENTO DAS MORADIAS CONSIDERADAS PRECÁRIAS NO RECORTE DA PRAIA GRANDE

Este capítulo trata de fato da identificação e estudo sobre as moradias precárias no recorte de estudo da Rua 14 de Julho, na Praia Grande em São Luís – MA. Primeiro trazendo uma breve história da Rua 14 de Julho e de suas edificações usadas como moradia. Sendo usado estudo de acervos bibliográficos como APEM – Arquivo Público do Maranhão; IPHAN – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; e o DPHAP – Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico. Um levantamento preliminar da rua e das condições e usos do seu conjunto arquitetônico. Assim, como a necessidade de pesquisa de campo, visitando as edificações, seu histórico de uso e ocupação, identificar o tipo de moradia precária e as condições que se encontram. Sendo feita entrevista com moradores dos prédios, recolhendo informações sobre os mesmos, do tempo que moram no local, porque vivem ali, e as condições do casarão.

Mapa 9: Localização da Rua 14 de Julho.



Fonte: Autoral, 2025.

5.1. Breve histórico da Rua 14 de Julho

A Rua 14 de Julho, por muito tempo, recebeu diferentes nomes. Chamada de Rua da Relação ou do Hospital Velho, pois funcionou nela o Tribunal da Relação em 1812, mesmo prédio que funcionou o 1º DP da Polícia Cível, e o Hospital Regimental. Foi atribuída também como extensão da Rua de Santana, que também recebeu o nome de José Augusto Correa, sendo descrita como o primeiro trecho da rua, entre a Rua da Estrela e Afonso Pena (FILHO apud

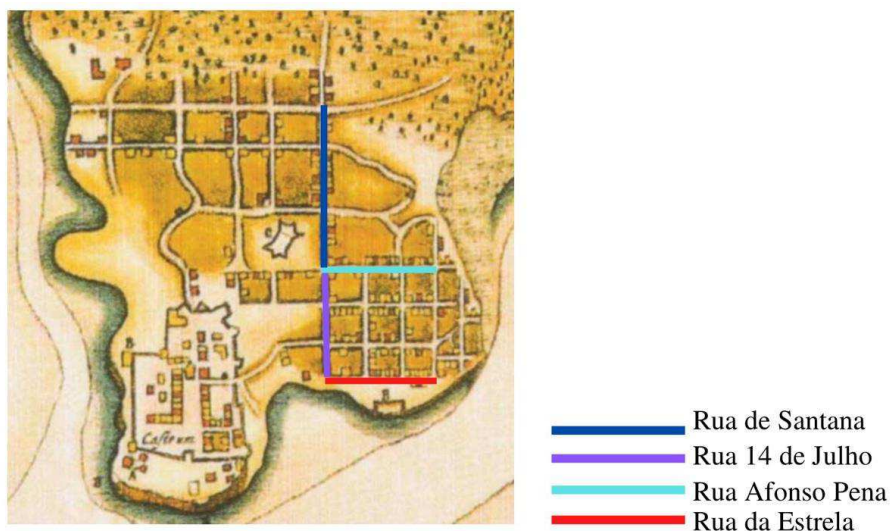
Santos, 2020). Esse nome veio em homenagem ao poeta, filólogo e professor do Liceu Maranhense. Nesse sentido, a Rua de Santana também tinha outros nomes como Gonçalves Dias e Tanguitá sendo o primeiro nome remetido ao poeta Gonçalves Dias, que por muito tempo esteve hospedado ali (MARTINS apud Santos, 2020).

Quanto ao nome 14 de Julho, não se sabe ao certo, Martins (2010), supõe que seja um tributo a Revolução Francesa, por ser a data da Queda da Bastilha em 1789 (Santos, 2020).

A rua foi desenhada no traçado ortogonal do engenheiro português, Frias de Mesquita em 1615. Seguindo a ordenação topográfica e lógica, com a parte alta voltada ao setores administrativos e religiosos (Forte de São Luís e Largo do Carmo) e a parte baixa para demais atividades de porto, comércio e residências. As primeiras ruas saíam do forte em direção ao Desterro, assim criando o bairro da Praia Grande, com as ruas: da Estrela, Formosa, Cascata, Quebra-Costas, 14 de Julho e da Palma; e depois com sua expansão as ruas: dos Afogados, do Sol, da Paz, Grande e Santana, que estende da rua dessa pesquisa.

Sabe-se que a mesma possui muitos casarões, remontando do século XVIII e XIX, que tiveram uso residencial e comercial ao longo dos anos. Outrora bastante movimentado no auge da Praia Grande, se vê vazia nos dias de hoje, com muitos prédios fechados e vazios, alguns em estado de arruinamento com fachadas degradadas. Andar na Rua 14 de Julho passa certa insegurança, se não fosse pelas poucas habitações presentes, levantadas no capítulo adiante.

Mapa 10: Mapa com indicação da Rua 14 de Julho no traçado original em 1641.



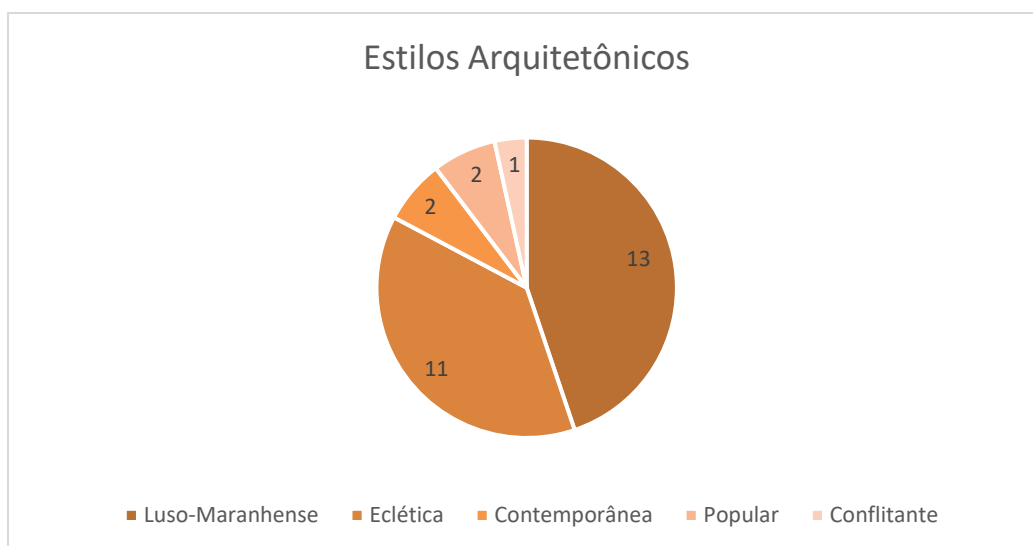
Fonte: Santos, 2022.

5.2. Levantamento preliminar de habitações presentes na área

Foi usado como referência principal o estudo feito em pesquisa científica durante o curso: levantamento histórico dos prédios localizados na Rua 14 de Julho no Centro Histórico de São Luís; trabalho que fez parte do PIBIC/FAPEMA entre 2021 e 2022.

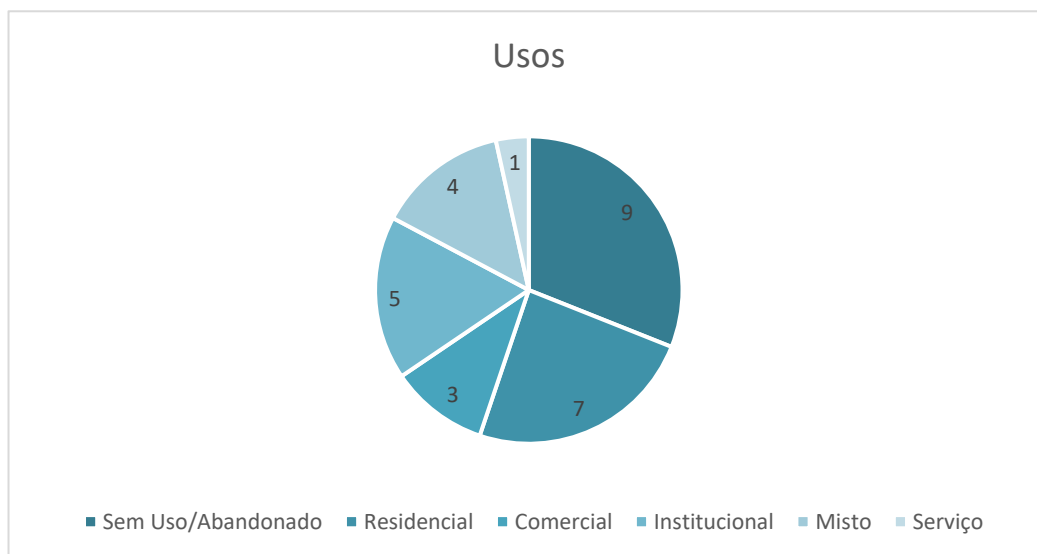
A Rua 14 de Julho possui cerca de 29 edificações que foram levantadas em pesquisa prévia em 2022, com algumas atualizações recentes. Em relação as linguagens arquitetônicas apresentam 13 de arquitetura luso-maranhense, que remontam do século XVIII e XIX, com 11 do tipo eclética, 2 de ordem contemporânea, 2 populares e uma conflitante. Sobre os usos foram identificados 9 sem uso/abandonados e apenas 7 são de usos residencial, com demais usos misto, comerciais, de serviço e institucionais (SANTOS, 2022). Algumas passaram por reformas e já tem uso, como exemplo: o Teatro Tablado Luiz Pazzini da Universidade Federal do Maranhão – UFMA; e o prédio do curso de Música da Universidade Estadual do Maranhão.

Gráfico 1: Estilos arquitetônicos identificados na Rua 14 de Julho.



Fonte: Autoral, 2025.

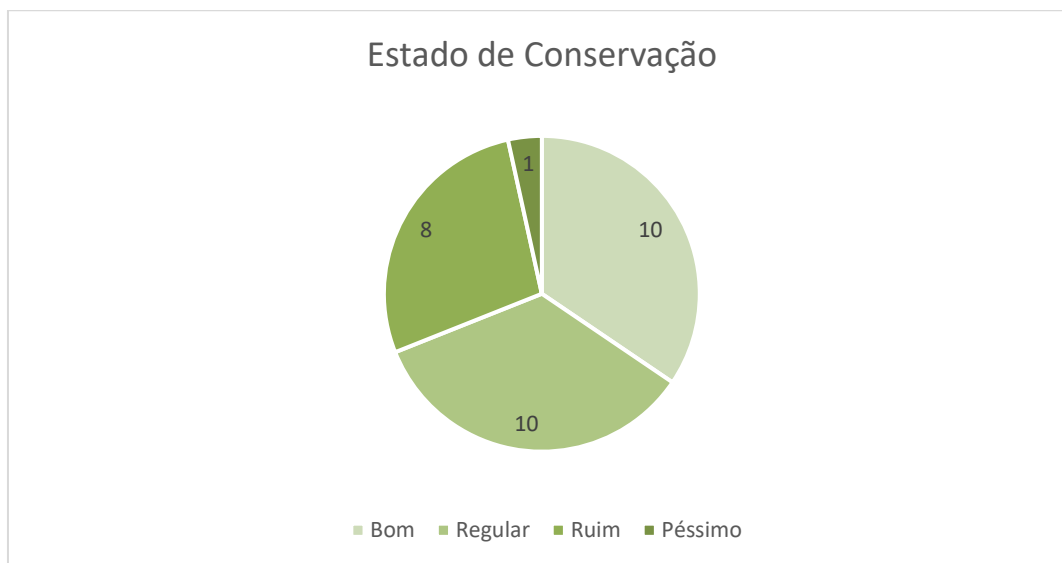
Gráfico 2: Usos identificados na Rua 14 de Julho.



Fonte: Autoral, 2025.

Em relação ao estado de conservação, na época, foram identificados 10 em estado regular, porém 7 se encontram em estado ruim, com estrutura em risco de ruína, fachada bastante desgastada e infiltrações no telhado (SANTOS, 2022). Trazendo atualizações da pesquisa mais recentemente até janeiro de 2025, os casarões que foram identificados em situação ruim continuam do mesmo jeito até os dias de hoje. A questão principal é a situação das habitações, sendo analisadas desde de propriedade privada, ocupação e cortiços, analisando as condições que se encontram.

Gráfico 3: Estado de conservação das edificações da Rua 14 de Julho.

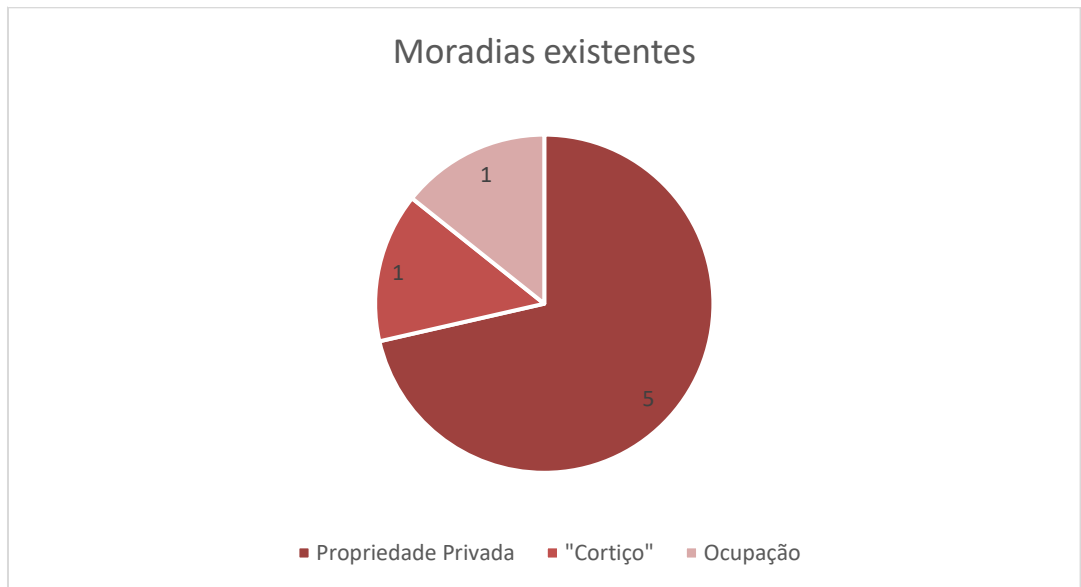


Fonte: Autoral, 2025.

Dessa forma, das moradias existentes, são 5 de propriedade privada, que se apresentam em estado regular e bom. Porém o principal foco da pesquisa é a identificação das formas de

moradia precária, e 2 foram encontradas – um cortiço e uma ocupação, que estão em péssimo estado de conservação. Os prédios nº40 e nº104 além de habitações do tipo precárias, apresentam problemas estruturais na cobertura, riscos de desabamentos e fachadas degradadas, como será visto adiante. Visivelmente, há uma preocupação em relação aos moradores e como conseguirão melhorar o estado de suas residências.

Gráfico 4: Tipos de moradias existentes na Rua 14 de Julho.



Fonte: Autoral, 2025.

Mapa 11: Formas de habitação presentes na Rua 14 de Julho, Centro




HABITAÇÕES NA RUA 14 DE JULHO
■ CORTIÇO
■ OCUPAÇÃO
■ PRIVADO

Fonte: Autoral, 2025.

5.3. Levantamento e Catalogação de ocupações e cortiços na Rua 14 de Julho

5.3.1. Prédio nº40

<p>Figura 44: Fachada do casarão.</p>  <p>Fonte: Autorial, 2025.</p>	<p>Estilo: Tradicional Português Tipologia: Sobrado Tipo de moradia precária: Habitação coletiva “Cortiços”, talvez ocupação mais recentemente. Estado de conservação: Ruim Uso anterior: Misto – Residencial e Comercial Uso Atual: Reforma</p>
--	--

- Dados tipológicos e breve histórico da habitação:

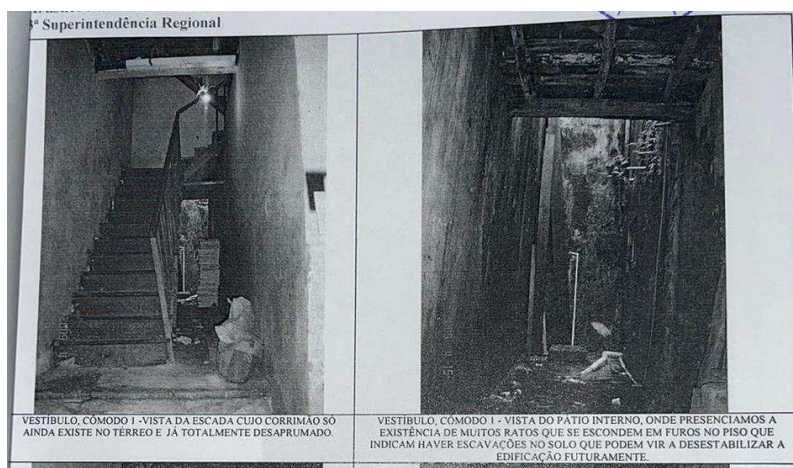
Se trata de um sobrado com 3 níveis (dois pavimentos superiores e um térreo) em estilo colonial, localizado na área de tombamento federal e faz parte da lista de Patrimônio da Humanidade/UNESCO. Acredita-se que pode datar do século XVIII/XIX, podendo ter idade de mais de 200 anos. De características apresentadas em primeiro registro, datado de 1996, tem piso em cantaria no térreo até o desnível, que dá acesso a um anexo que não se sabe quando foi construído, sendo o chão cimentado no restante. O salão em cantaria com subdivisão de salas em eucatex à média altura, forro de gesso e paredes de tinta à base de água. Presença de escadaria em tábua corrida dando acesso aos demais pavimentos, que apresentam forro de madeira com parte em gesso. A área acrescida com piso cimentado, forro de gesso e paredes pintadas, possuindo um pequeno banheiro com paredes revestidas em azulejo e piso cerâmico, além de vão com grades em barras paralelas (IPHAN, 1996).

Algumas portas e janelas foram substituídas por de madeira de baixa qualidade. As portas externas do térreo são originais com vergas em arco batido, sendo uma delas transformada em janela, com vedação em alvenaria. Já no primeiro pavimento são almofadas e possuem postigo, com sacada contínua e em cantaria. Em 1996, sua fachada apresentava paredes amarelas com esquadrias, grades, cimbalha e moldura pintadas em marrom.

O registro mais antigo encontrado do imóvel é de 1982, indica que o proprietário mais antigo se trata de José dos Santos Lima, de origem portuguesa, que no mesmo ano vendeu para Arnóbio Amorim Araújo, que com seu falecimento em 1989 passou para sua esposa Olga Amorim Araújo. Mais tarde seria constatado que o provável proprietário ou responsável pelo imóvel foi Alexandre Sérgio Amorim Araújo, supõe-se que parente da Sr. Olga pelo sobrenome, não havendo informações que confirmem o grau de parentesco. O mesmo em 1996 requereu uma vistoria pedindo isenção do IPTU (Imposto sobre Propriedade Predial e Território Urbano), onde alegou-se que o imóvel não tinha uso no pavimento superior e no térreo funcionava uma malharia.

Essa constatação aconteceu com a reforma do prédio vizinho nº 20, indicou que o casarão nº 40 estava causando infiltrações na parede meeira, afetando a conclusão da obra. Descobriu-se em visita técnica que ali moravam cerca de 11 pessoas no imóvel, não proprietárias, distribuídas em 4 famílias na edificação. Foi feitas três visitas para vistoriar o casarão e a parede, que fica a infiltração, não foi avaliada por negação dos moradores do cômodo em questão. Só se constatou a patologia pelo lado da parede do vizinho. Assim como foi negado acesso ao cômodos comerciais 2 e 3 por não saberem a quem pertence.

Figura 45: Imagens tiradas durante a vistoria do IPHAN em 2009, evidenciando a situação da escada e do piso com problema de roedores.



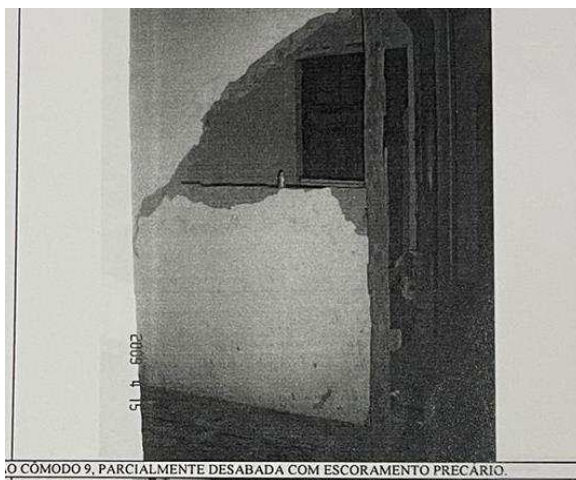
Fonte: IPHAN, 2009.

Nessa visita foi levantado o estado precário de conservação, com danos na cobertura bastante antiga. Apresentou algumas paredes recentes de tijolos e concreto parcialmente desabado e trincas nas de alvenaria antiga. A parede meeira que estava com infiltração apresentava situação preocupante. Apresentou infestação de cupins e ratos, de quantidade alarmante, que podem ser vetores de doença e risco à base de madeira da estrutura do imóvel. Além de riscos a fundação do prédio, por escavações dos roedores.

O que se descobriria do imóvel ao procurar informações sobre o proprietário, é que até

2008 ainda pertencia a Sr. Olga que se mudaria para Recife, Estado do Pernambuco, e venderia para Maleliel Pereira dos Santos, que o endereço consta na cidade de Rio de Janeiro, que seria proprietário desde então. Como se vê a proprietária até a revenda do imóvel sequer vivia na cidade de São Luís, e o imóvel pertence a uma nova pessoa que também não mora aqui, ou seja sequer fazem uso do bem. Sendo provável a concessão do uso do imóvel por parte do proprietário para uso residencial e comercial, isso dificilmente ocorre sem cobrança de aluguéis aos moradores que ou pagavam diretamente ou a um responsável do imóvel.

Figura 46: Situação das paredes de alvenaria de tijolos dos cômodos, desabadas.



Fonte: IPHAN, 2009.

Até recentemente em 2022, o IPHAN não teve informações mais atualizadas. Por análise da fachada das fotos de 2009 e 2022, ela continuou em estado ruim, apesar de ter passado por reforma e recebido uma nova pintura azul. Com revestimento parcialmente desgastado, expondo a alvenaria original da parede externa e presença de trincas. Esquadrias desgastadas com pintura descascando ou desbotando, algumas quebradas. As grades apresentavam corrosão. Além disso, algumas telhas aparentavam estar faltando da fachada ou fora o lugar.

Não houve desde então quaisquer visitas técnicas no casarão, que até o final da pesquisa de campo estava desocupado, devido a problemas no telhado e ao que parece teve queda parcial. A fachada extremamente deteriorada apresentava queda de parte do revestimento na calçada, a única presença ali era de pedreiros que faziam reforma ali. Segundo a moradora da mesma rua, D. Noely, afirmou que os moradores nunca deixaram adentrar o casarão para vistoriar ou procuraram consertar.

- Forma de moradia precária:

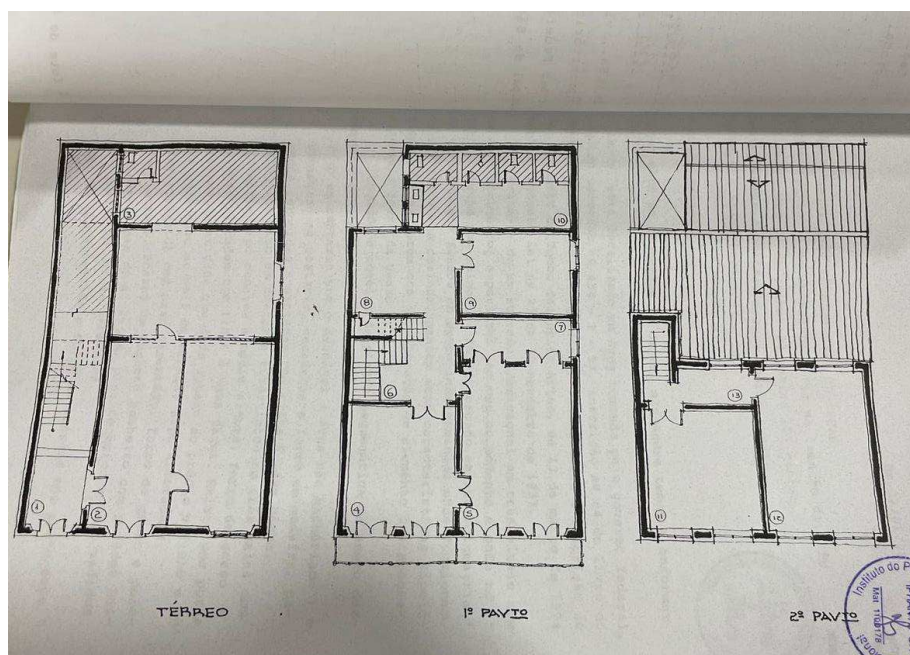
Como foi visto, a propriedade teve cerca de 4 proprietários diferentes, dos quais não viveram no casarão, pelo menos os dois últimos. A proprietária de 1989 até 2008, vivia em outra cidade pelo que se pesquisou, possuindo um responsável pelo imóvel, Alexandre Sérgio

Amorim Araújo. Até então se pensava que este poderia também ser proprietário com base nas informações do IPHAN, até mesmo os moradores pensavam ser, já que não tinham posse do local. Porém, descobriu-se que havia um novo dono desde 2008, e o mesmo não era residente de São Luís.

Pelos documentos não fica claro a noção dos moradores e de como eles vivem ali, sem posse da propriedade, o que aparenta é ter sido concedida pelo proprietário, já que o mesmo nunca reaveu ou pediu a remoção das famílias. O prédio seria residido ali por mais de uma família até 2024. Pelos estudos feitos a respeito das formas de moradias precária, é provável que eles vivessem por relação de aluguel com proprietário ou responsável do imóvel, e que talvez isso venha muito antes do prédio nº40 pertencer ao dono mais recente.

Pela planta de 2009, percebe-se a divisão em 12 cômodos do térreo até o segundo pavimento, descreve-se divisórias em alvenaria de tijolo e concreto no térreo e no primeiro pavimento, com algumas delas parcialmente desabadas, com escoramento precário. Além disso, dois banheiros e uma cozinha feito no anexo construído no pátio ao fundo, em alvenaria de tijolos sendo uma espécie de área comum para as famílias. Esse anexo remonta desde 1996, ou seja pode se concluir que mudanças foram feitas no casarão, no sentido de receber diferentes famílias, para fim de alugar os cômodos, e pelas condições insalubres da edificação e dos cômodos aparentarem tamanho pequeno para uma família, se trate do tipo de “Cortiço”. A questão é que esses aluguéis provavelmente não estavam sendo investidos corretamente no sentido de melhorar a habitação, que sofre arruinamento.

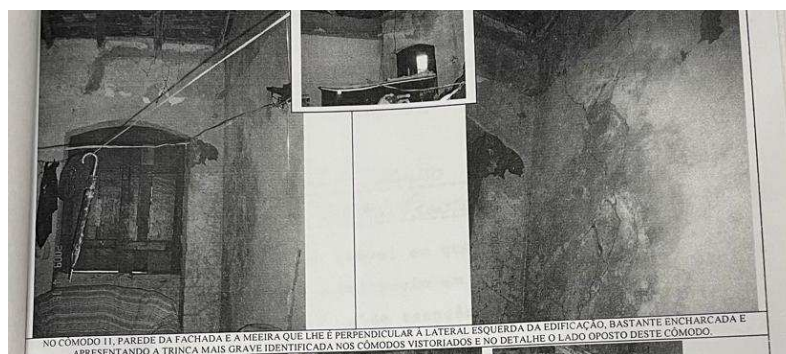
Figura 47: Croqui dos três níveis da habitação, mostrando as divisões feitas e a área do anexo.



Fonte: IPHAN, 2009.

A edificação apresentou grande insalubridade, ainda no registro de 2009, com a presença de muitos roedores na habitação, que poderiam causar doenças, além mexer com estrutura e fundação do casarão. Assim como muitas infiltrações no telhado, com muitas telhas quebradas, mal assentadas e calçamento mal feito. Paredes com rebocos deteriorado e infiltração, fora escoramento mal feito e algumas internas parcialmente desabadas, que podem ocasionar no desabamento do prédio. Além de instalações elétricas improvisadas que podem ocasionar curto-circuito e incêndio.

Figura 48: Infiltração nas paredes, pontuada na vistoria, em 2009.



Fonte: IPHAN, 2009.

Figura 49: Deterioração no telhado apontando na vistoria de 2009.



Fonte: IPHAN, 2009.

Não se sabe se até ano passado, antes da desocupação essa relação de aluguel era mantida com o proprietário. É comum como Chaves (2023) apontou, de ocorrer perda de


contato com o proprietário e as pessoas continuarem vivendo ali, se tornando uma ocupação. Porém, são informações que teriam sido encontradas, provavelmente, na pesquisa de campo, mas, infelizmente, coincidiu com o incidente do prédio e a retirada dos moradores. Esse exemplo, é de que moradias precárias sofrerem com a condição de tempo e não sofrendo melhoramentos corretos, pode levar sua interdição, com os moradores perdendo sua casa. Fora, que levanta a questão se será feito reformas para impedir o arruinamento da estrutura agora que está vazio, ou se continuará inutilizado, esvaziando a rua.

- Sobre os moradores:

Sabe se que em 2009, eram torno de 11 pessoas vivendo no casarão, capaz das mesmas continuarem vivendo ali nos anos seguinte, ou novas pessoas terem sido acrescentadas ao longo dos anos. Com os problemas de arruinamento e desocupação do casarão, para limpeza e reforma durante a pesquisa de campo, não se conseguiu informações acerca de seus moradores. O que se tem é da última vistoria do IPHAN em 2009, que descreveu que os moradores negaram qualquer visita para avaliar a estrutura, em relação ao infiltramento da parede meeira. Há só uma descrição de que foram bem recebidos por uma das moradoras, Lena, que apresentou o local, mas nada descrevendo a respeito de como vive, ou com o que trabalha, se os comércios presentes no térreo são dos moradores e o que vendem.

Outra informação relevante a cerca dos habitantes do prédio, foi da moradora do nº104, que descreve os mesmos como muito fechados. que realmente negam vistorias e que, por consequência disso, aconteceu o problema no telhado. Sabe-se é que viveram por muito tempo em um prédio com muitos problemas sem reparos necessários, alguns urgentes como em relação ao telhado, além de problema com roedores e insetos xilófagos, que contribuíram com o arruinamento da construção.

5.3.2. Prédio nº104

<p>Figura 50: Casarão nº 104.</p>  <p>Fonte: Autorial, 2020.</p>	<p>Estilo: Tradicional Português</p> <p>Tipologia: Sobrado com mirante</p> <p>Tipo de moradia precária: Ocupação</p> <p>Estado de conservação: Ruim</p> <p>Uso anterior: Residencial unifamiliar da construção até a década de 1980, e Residencial Multifamiliar até 1999.</p> <p>Uso Atual: Residencial Unifamiliar</p>
--	--

- Dados tipológicos e breve histórico:

Se trata de um sobrado de estilo colonial do século XIX, com 3 níveis – térreo, primeiro pavimento e mirante; se diferencia das construções por ser o único com mirante. É uma das peças do conjunto arquitetônico na área de tombamento federal e integra a Lista de Patrimônio da Humanidade/UNESCO.

Figura 51: Foto do prédio tirada em levantamento no ano 2000.



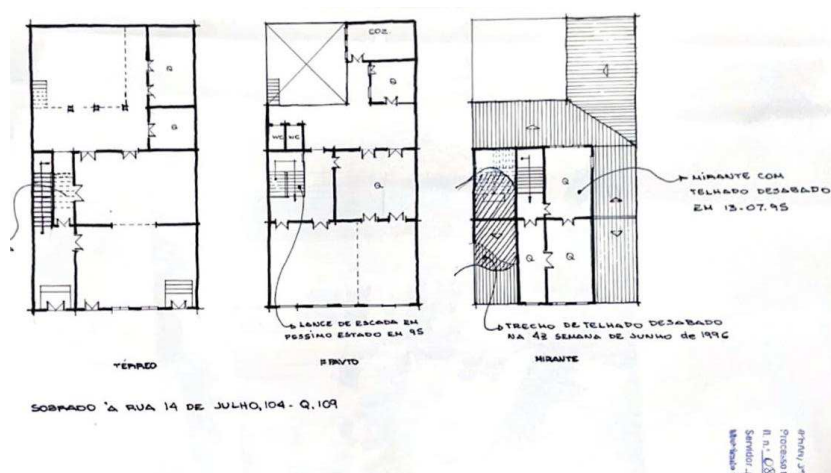
Fonte: IPHAN, 2001.

Os registros mais antigos sobre esse prédio no IPHAN é de 1995, quando o prédio em péssimo estado de conservação, foi condenado em vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do

Maranhão. Constaram trincas nas paredes externas e internas, escada em avançado estado de deterioração, com parte do primeiro lance desabados. O tabuado do piso em madeira, do primeiro pavimento, estava deteriorado e apodrecido. Tinha fiação exposta, com emendas e ligações irregulares, que poderiam causar incêndios. Parte do telhado do mirante já havia desabado no primeiro pavimento, causando infiltrações nas paredes internas em taipa. Ademais, o prédio não possuía rede adequada de abastecimento de água ou esgoto, com banheiros que despejavam, do pavimento de cima, em queda livre no térreo, sendo apontado como foco de doenças, mesmo assim era habitado por pessoas no primeiro nível, fora a presença de ratos. Havia um banheiro improvisado em alvenaria de tijolos, no térreo de uso coletivo. O que se sabe por informações coletadas por moradoras é que lá foi uma residência multifamiliar de 1985 até 1999, por aluguel concedido pelo dono e de responsabilidade um senhor que trabalhava com estacionamento na Rua 14 de Julho, assim conta a Sr.(a) Noely, que vive no prédio há 35 anos.

O proprietário do imóvel, Orlando de Araújo, alegou na época falta de recursos quando procurado e o responsável, segundo Noely, pegou o dinheiro todo para ele, e não aplicou nenhuma reforma em acordo com os moradores. A perda de contato com Sr. Orlando e a situação alarmante da construção, levou muitas famílias a se retirarem sobrando apenas a dela. A União, no caso, deveria assumir a reforma urgentemente, o que não ocorreu. A situação iria se estender e agravar em 1999, no dia 20 de Março, quando caiu o restante do mirante sobre o primeiro pavimento, com o Corpo de Bombeiros declarando ruína do casarão, pedindo interdição urgente por riscos à vida humana, pois a família da Sr.(a) Noely morava no térreo.

Figura 52: Plantas feitas do casarão indicando onde parte do telhado estava caído em 1999.



Fonte: IPHAN, 1999.

Figura 53: Mirante desabado sobre o primeiro pavimento.



Fonte: IPHAN, 2001.

Figura 54: Assoalho do Hall de entrada deteriorado com exposição do primeiro pavimento.



Fonte: IPHAN, 2001.

Figura 55: Banheiro coletivo construído no térreo.



Fonte: IPHAN, 2001.

Figura 56: Salão principal do primeiro pavimento com paredes escoradas e vegetação caindo de onde era a cobertura.

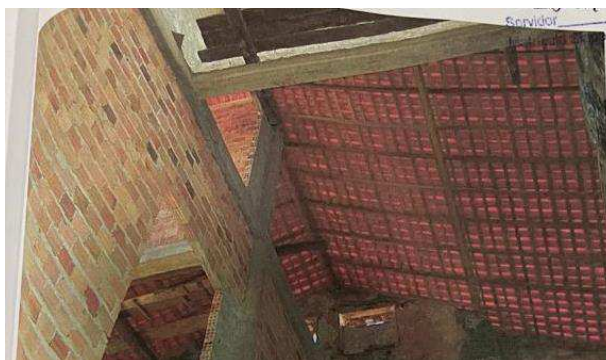


Fonte: IPHAN, 2001.

Em 2000, foi feito um levantamento cadastral e fotográfico e a construtora Builders Engenharia LTDA assumiu a intervenção do imóvel. Importante frisar a urgência da reforma dado as épocas de chuva em São Luís. Foi necessário estabilizar a estrutura com: escoramentos; limpeza geral dos entulhos do desabamento; reconstrução de algumas paredes em alvenaria de tijolo e vigas de concreto; barroteamento do primeiro piso; e a cobertura sobre paredes estruturais, idênticas as originais, com madeiras de qualidade e telhas de tipo cerâmicas.

Em 2002, LL. Construções assumiu a reforma e usou o projeto feito anteriormente, mas não a tempo de impedir o desmoronamento de mais alvenaria, sendo necessários mais serviços de melhoramento. Foram executados: novo telhado no mirante; limpeza do pátio e quintal; beiral do primeiro pavimento; nova estrutura de madeira e cobertura da varanda; piso de lioz após imunização; e estrutura de concreto para substituir as paredes arruinadas. Foi apenas uma reforma para estabilizar a estrutura, para garantir que dure por mais tempo, não no sentido de revitalizar ou dar uso.

Figura 57: Novo telhado no mirante,



Fonte: IPHAN, 2002.

Figura 58: Pátio após limpeza.



Fonte: IPHAN, 2002.

Figura 59: Varanda com estrutura restaurada e o mirante.



Fonte: IPHAN, 2002.

A situação do prédio atualmente, em estado de conservação, é ruim, principalmente no que diz a fachada, com revestimento deteriorado, alvenaria parcialmente exposta, algumas esquadrias quebradas e grades de sacada enferrujados. O mirante não tem uso algum com suas janelas vedadas com tijolo. Noely ocupa o prédio até hoje, com sua filha e quatro netos e almeja conseguir a reforma. Segundo ela, o Corpo de Bombeiros vistoriou e concluiu que o prédio apresenta boa estrutura, que não corre risco de desabamento, o principal problema é sua fachada

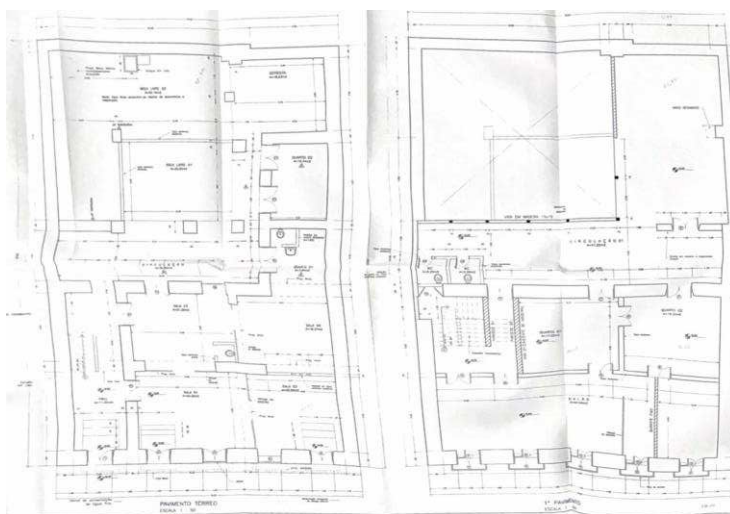
e seu telhado, que provavelmente por calçamentos mal feitos, com os fortes ventos moveu telhas do lugar e tem causado goteiras.

Figura 60: Planta do projeto de intervenção do casarão dos dois níveis: térreo e primeiro pavimento.

Fonte: IPHAN, 2001.

- Sobre a forma de moradia precária:

Como a Noely descreveu ela mora lá tem 35 anos. No início, funcionou como uma habitação coletiva de aluguel, com muitas famílias que habitavam o térreo, apesar de não ter



descrição de como era as divisões na época, imagina-se que não deveria ser espaçoso. O aluguel era recebido de outra pessoa, responsável pelo imóvel, que deveria repassar ao dono e investir na habitação em reparos, o que não acontecia. Pela descrição da situação, sem condições de saneamento e abastecimento de água adequado, com banheiro térreo coletivo e estado de conservação ruim, ou seja em situação insalubre, logo, inicialmente, era um “cortiço”.

Com o tempo, as famílias foram deixando a edificação e apenas ela com sua família permaneceu, o dono nunca veio atrás, ou foi encontrado. Vivendo, dessa forma, sem verdadeira posse em documento, a precariedade, fora as condições de preservação, é também na insegurança de que a qualquer momento pode ser despejada. Logo, é uma ocupação, do tipo unifamiliar. Ela tem guardado sua aposentadoria para investir em melhoria, quando perguntada se nunca falou com IPHAN no sentido de receber ajuda técnica, ela negou, alegando que não arriscaria pedir ajuda, ser retirada e nunca devolverem sua casa. Medo comum de pessoas que vivem em ocupação.

- Sobre os moradores:

Figura 61: Sr(a). Noely na janela do seu prédio.



Fonte: Autoral, 2025.

A Sr(a). Noely tem 78 anos de idade, nascida na Bahia, se mudou para São Paulo e depois Rio Grande Sul, onde teve filho nos dois estados, até que se mudou para São Luís, ama a cidade e o estado, desde então se considera maranhense. Trabalhou por muito tempo com venda de bebidas em barraquinha no centro, principalmente em eventos, mas com o tempo foi se tornando perigoso demais, cm roubos e brigas, preferindo se aposentar. Vive no casarão há 35 anos, primeiramente, viveu no prédio com duas filhas e uma neta, desde que era um “cortiço”. Afirmo que o IPHAN permitiu que continuasse vivendo ali, com isso criou toda sua família no prédio, com netos e bisnetos que também vivem pelo centro. Hoje habita somente ela, sua filha Magali, de 60 anos e seus 4 netos.

Pelo tempo que vive aqui e por ter criado toda família, possui um vínculo afetivo muito grande pelo Centro Histórico e pela sua casa. Ela e sua família são muito conhecidas no bairro e conhecem tudo a respeito dos moradores da rua, as duas afirmam que só saem de lá “em caixão”, que viverão o resto da vida ali e querem muito reformar o casarão, para que da próxima vez, recebam melhor as visitas. Por isso, ela e a filha tem procurado judicialmente, ter, por definitivo, a posse do casarão, usando o instrumento do Usucapião urbano. Como falado anteriormente, precisa pelo menos 15 ou 10 anos vivendo no local, no caso de especial urbana, de imóveis de até 250 metros quadrados de área construída, ocupado para fim de moradia.

Ela e a filha, também já aposentada, tem guardado o dinheiro da aposentadoria para fazer reformas. Primeiro, no telhado que tem apresentado goteiras e depois toda a fachada

arruinada pela falta de revitalização. Não se pode entrar para ver a casa, porque a mesma afirmou que estava uma bagunça devido aos problemas na cobertura, que até pagou para um homem reformar, porém, que foi muito mal feito, que ele viajou com o pagamento e nunca voltou para ajeitar. Perguntou -se a ela se alguma vez pensou em chamar o IPHAN para fazer o restauro, mas ela afirmou não confiar, até pelo menos ter a posse definitiva, com medo que não devolvam seu casarão, como aconteceu com outras pessoas que viveram assim.

Uma das coisas que ela mais lamenta é a degradação e abandono do Centro, que antes via a sua rua cheia de pessoas, hoje em dia, mal sai, pois a noite e em finais de semana é extremamente vazia, com muitos assaltos. Chegaram a roubar sua filha na porta de casa. Desde então não fica muito tempo na porta sozinha e prefere olhar o movimento da sua janela. Ela costuma avisar aos trausentes com celular na mão, muitas vezes turistas o risco de andar ali.

O caso dela é um grande exemplo da ocorrência de ocupações em casarões. Apesar de condições ruins e falta de renda que restaure as antigas edificações, o laço afetivo com a localidade, com a comunidade é muito mais forte, o que leva as pessoas aceitarem condições insalubres para viver no Centro. A mesma afirmou que viver no Centro é muito melhor e que já conhece tudo ali, achando os bairros periféricos ruins e distantes, isso ilustra como mostrado anteriormente sobre porque áreas centrais parecem muito vantajosas. Dessa forma, conclui-se que sim, as pessoas querem viver no Centro Histórico, as habitações ocorrem de diferentes jeitos, até mesmo na ilegalidade, Noely como muitos que habitam o Centro, valorizam sua moradia e o bairro embora não tenham recursos para investir.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A moradia tinha como papel a proteção, descanso e pertencimento, que fazia o homem exercer sua cotidianidade, que levava a sua participação em comunidade. Porém, foi se alterando com os diferentes modos de produção, influenciando até mesmo o espaço da habitação. Desde o feudalismo, que o direito à casa era concedida a partir do regime de servidão, e com ainda em precárias condições. Até o século XVIII e XIX, quando a construção da moradia se torna uma forma de lucro, bem de consumo, e vai se agravando com a chegada das indústrias que levaria ao crescimento desordenado das cidades e precariedade das condições de moradias. Nesse sentido, é evidente que a classe mais pobre e trabalhadora sempre sofreu com essa situação, sendo negada do acesso à casa e, conseqüentemente, da cidade. Demoraria muito tempo até o estado reconhecer seu papel em prover a habitação adequada para sua população, e incluir iniciativas para seu desenvolvimento no planejamento urbano. Ainda assim não sendo suficientes para resolver a falta de habitações, que persiste no Brasil até os dias de hoje. A forte relação do setor privado com o Estado, priorizando classes mais altas e segregando o trabalhador no espaço da cidade.

Com as políticas sociais sendo irrelevantes e o acesso restrito ao mercado privado, a população se volta a alternativas ilegais ou informais para a moradia, afirmou Maricato (2001). Surge então as moradias por aluguel, a autoconstrução em loteamentos ilegais na periferia e ocupação de edifícios abandonados, moradias que iriam conferir como precárias. Isso predominaria na construção da paisagem urbana. O poder municipal verterá investimentos que alimentam apenas o mercado imobiliário restrito e especulativo, são as “idéias fora do lugar” (MARICATO, 2001).

O desenvolvimento urbano de São Luís desde sua fundação sempre houve a presença de uma classe mais favorecida, com seus bairros recebendo os melhoramentos urbanos e investindo em suas suntuosas habitações. Enquanto a população mais pobre ia se adensando na periferia da cidade e construía habitações muito mais simples. Isso é evidenciado pelas políticas voltadas a embelezamento da paisagem em áreas próximas as sedes de poder e áreas nobres. Assim como, seu Centro Histórico evidenciaria essa diferença com as tipologias arquitetônicas desenvolvidas entre o século XVIII e XIX. Apesar de diferentes planos urbanos implantados na cidade, poucas iniciativas foram voltadas as condições de moradia da população pobre ou melhoramento de sua infraestrutura urbana. De certa maneira, seriam ignorados e se desenvolveriam desordenadamente. Com a migração da população rural para cidade e o adensamento causado pelas fábricas se agravaria. A moradia precária se tornaria comum, e a

iniciativa pública tratou a situação mais como uma mazela urbana, que afetava negativamente a paisagem da cidade. Se propôs programas muito mais para erradicar essas construções, higienizar a cidade, do que de fato oferecer soluções a carência de habitação na área central, como ocorreu com os cortiços da cidade.

O Centro Histórico de São Luís também não estaria preparado para as mudanças que a modernidade trouxe no início do século XX. Diversidade de usos e novas necessidades da população, em meio as construções antigas demais e um traçado urbano do século XVII, que não previu estas mudanças. A Praia Grande com a movimentação grande de comércio e atividades do porto, levaria a degradação como área habitacional pela elite, que se muda ao interior da ilha e inicia o abandono da região. Além dos projetos de grandes avenidas cortando o centro como a Magalhães de Almeida, levaria a destruição de muitas peças importantes do conjunto histórico. Os planos propostos para São Luís como de Ruy Mesquia, até que demonstraram preocupação com a perda do conjunto arquitetônico do Centro e apontava no estabelecimento de uma expansão além dos rios e em uma malha viária que circundasse o mesmo, para assim protegê-lo. Porém, suas propostas, que seriam seguidas no Plano Diretor de 1975, tiveram efeito contrário, acelerou o processo de abandono do Centro pela população residente.

Os dois planos foram pensados mais no desenvolvimento da cidade para a classe mais alta, e na realização de bairros nobres na região litorânea, O que favoreceu o abandono pela elite ludovicense que levaria os comércios consigo, assim desenvolvendo bairros como Renascença e Ponta d'Areia. Enquanto isso, nada seria pensado para habitação e bairros das classes mais baixas, que continuariam a crescer na periferia dos novos centros, e permaneceram inassistidos de serviços públicos adequados. O Centro Histórico sofreria degradação social, econômica e física, muitos casarões sofreriam arruinamento durante esse tempo pelo desuso, ao passo que a cidade sofria com o déficit habitacional. Apesar de projetos no sentido de promover a habitação, com iniciativas do BNH, se restringiriam muito mais a classe média e média baixa, em conjuntos cada vez mais distantes do área central.

Em relação ao Centro, a partir da década de 1970, cria-se uma nova consciência de preservação e revitalização, para tentar salvaguardar o patrimônio. Por mais que tivessem êxito em promover o turismo e o comércio, foram insuficientes em promover a habitação. Apesar de haver um claro interesse da população mais pobre de viver no Centro, por ser uma área vantajosa de oportunidade de renda, melhor mobilidade e serviços. Essa falta de habitações levaria a um certo esvaziamento do centro, com diversas ruas desertas. Ademais, se nota

presença ainda de prédios com longo estado de abandono, em situação de ruínas, ainda nos dias de hoje.

Essa necessidade de moradia e o atrativo do Centro, leva presença das formas de moradia precária. Os cortiços se consideram precários pela má divisão de cômodos em prédios sem a capacidade para muitas pessoas, são caracterizadas pela falta de espaço, lotação, por vezes sem iluminação e ventilação adequada, assim como sem saneamento. Ocorrendo em casarões muito insalubres, sem devido restauro, com risco de ruína da estrutura. Por se tratar de uma área central, muitas vezes cobram altos aluguéis que não são propriamente investidos na reforma dos prédios. No caso das ocupações, a precariedade reside na falta de posse do imóvel, no caso edificações abandonadas que são “invadidas” por famílias, que buscam habitar o bairro. Ocorre principalmente nos casarões mais antigos, em péssimo estado de conservação.

Todas as questões levantadas foram importantes para estudar a Rua 14 de Julho, o levantamento permitiu uma compreensão mais profunda da realidade habitacional no Centro Histórico de São Luís, revelando com a moradia precária se manifesta dentro de um espaço urbano historicamente valorizado, mas ainda negligenciado pelo poder público. Apesar de próximos de áreas de lazer, cultura e turismo, ainda assim se mostra vazia muitas vezes na semana, devido a falta de usos em muitos dos seus prédios que apresentam grande degradação física. A presença de poucas residências, é o que evita que se torne uma rua totalmente deserta.

A análise das edificações demonstrou que esse abandono do centro e de prédios históricos, assim como políticas de revitalização e preservação insuficientes no sentido da habitação, conseqüentemente, agravaram a vulnerabilidade social ao criar um ambiente propício para moradia precária. Os casos estudados, como dos prédios de nº40 e nº104, evidenciam as condições das pessoas que vivem há muito tempo nessas edificações com infraestrutura comprometidas e ausência de saneamento. A pesquisa de campo revelou que a maioria dos moradores ocupa esses imóveis por não ter acesso a habitação adequada na área. E com o Centro muitas dessas pessoas estabeleceram vínculos afetivos e pelas oportunidades de trabalho. Eles vivem de certa forma de maneira improvisada, investido em pequenas reformas para manter o prédio, fora das ordenanças públicas, para não correr o risco de perder a moradia.

O exemplo do casarão nº40 evidencia questão de muitos cortiços, que já inseridos em uma forma de habitação coletiva precária, se torna um problema com estado ruim de conservação. Essas pessoas sem outras alternativas, preferem continuar a viver no local, até a situação da edificação piorar e eles serem forçados a sair da edificação, perdendo sua moradia.

Se o poder público atuasse no sentido de cobrar os proprietários que criam esse tipo de habitação, cobram aluguéis e ainda permitem que sua estrutura seja arruinada, colocando riscos à vida dos inquilinos. Os cortiços existem desde o final do século XIX, o estado se preocupou em destruí-los, mas nunca se resolveu a situação habitacional do Centro, e estes continuariam a se reproduzir no espaço, o estado, então, passaria a fechar os olhos em relação aos mesmos.

O exemplo do casarão nº104, como ocupação, indica como elas surgem dos cortiços, que após o abandono até mesmo da relação de aluguel dos proprietários, as pessoas continuariam a viver ali, porém sem uma política que efetive a posse, na insegurança de serem despejados. Vivendo a 35 anos em um casarão com problemas na cobertura, fachadas e esquadrias extremamente deterioradas, o mirante, até hoje, sem acesso, fechado com tijolos. A origem delas como foi visto pelo relato da Senhora Noely, identifica que a necessidade de viver no centro é o principal motor que conduz as edificações como Chaves (2023) apontou. E por morar há anos na edificação pode entrar com o processo de regularização do imóvel, isso só está acontecendo por iniciativa da moradora e sua filha, porque o estado não oferece qualquer aparato jurídico para garantir sua regularização e implantar iniciativas de restauro, conduzindo processos de conservação e não arriscando a vida dos moradores (CHAVES, 2023). A senhora Noely por meio do Usucapião conseguiria assegurar a posse de sua moradia e assim pedir os serviços necessários para restaurar sua residência, que vive a 35 anos, que por muito tempo ela não teve conhecimento disso.

É necessário um planejamento urbano inclusivo, que coloque o Centro no meio das políticas, que reconheça a moradia como parte fundamental para requalificação dos centros históricos. Houve casos de sucesso na reabilitação de cortiços como no Rio de Janeiro em 1995, na Rua Salvador (BONDUKI, 2010). Exemplos de reabilitação de edifícios com ocupações como no caso da Maria Aragão no Edifício Governador Archer. Sendo a promoção da moradia social, uma boa alternativa, mas, o estado se afasta disso, que por serem voltados às classes baixas não atrai o olhar do mercado privado, o qual o poder público sempre acompanha.

Maricato (2001) afirmou, que a habitação é a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais. O Plano Diretor é uma ferramenta que foi criado para garantir o desenvolvimento sustentável da cidade, para que fossem mais justas socialmente. Porém, os planos diretores de São Luís em frente ao grande déficit habitacional, não teve quaisquer propostas expressivas para construção habitacional ou no desenvolvimento do centro. O que se vê é o desenvolvimento de áreas nobres da cidade, e as classes mais baixas, apesar de serem uma parcela maior da população ludovicense, se quer é pensada nesses planos – que deveria ser,

porque o plano diretor só deve ser desenvolvido pela participação popular.

O presente trabalho visou construir essa análise das condições de moradia precária presentes na Rua 14 de Julho, para entender como se desenvolvem, porque merecem atenção do poder público. Assim superar a presença dessas formas de habitação para salvaguardar o patrimônio, promovendo usos para combater o esvaziamento do bairro, assim como, principalmente, incentivar moradias adequadas para pessoas sem condição. O Centro Histórico não é um espaço desabitado, pelo contrário, há pessoas que vivem e querem continuar a viver nele, e que na verdade eles estão segregados e encobertos do olhar do poder público. Chaves (2023) aponta que as formas precárias de moradia são estratégias de sobrevivência, de pessoas que querem permanecer, apesar de se colocarem empecilhos e dificultarem esse acesso. A pesquisa de campo foi feita para identificar seus moradores, a sua luta pela moradia e denunciar as condições que continuam a viver.

Ainda assim, a pesquisa teve limitações na falta de documentação recente sobre os casarões no Iphan, muitos datados do final dos anos 90 e início dos 2000, assim como dificuldades em acessar o arquivo do DPHAP. Além disso, a pesquisa de campo com entrevistas, teve o empecilho com a desocupação do casarão nº40, devido ao estado de arruinamento, mas serviu para demonstrar o limite que tais moradias podem chegar se continuarem desassistidas pelo poder público, fora o deslocamento de pessoas agora sem moradia. Assim como nem sempre o morador estará disposto a receber visitas em casa, como no caso de Noely, que justificou a casa estar muito bagunçada, sendo respeitado sua vontade. Espera-se que o trabalho promova uma nova reflexão a respeito da habitação na cidade e no sentido de incentivar mais discussões em questão do uso da moradia social para conservação do Centro Histórico de São Luís.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRÈS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. Reabilitação do Centro Histórico de São Luís: Análise crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sob o enfoque da conservação urbana integrada.. Orientador: Prof. Dr. Luís de La Mora. 2006. 247 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/3305>. Acesso em: 6 nov. 2024.

ARAÚJO, Ed Wilson Ferreira; RIBEIRO, Marizélia Rodrigues Costa. DO CAIS DA SAGRAÇÃO AO PORTO DO ITAQUI: a decadência da Praia Grande e a ascensão do “Maranhão Novo”. VIII Jornada Internacional de Políticas Públicas, São Luís, p. 1-12, 2017. VIII Jornada Internacional de Políticas Públicas.

AZEVEDO, Neto. Antigo Prédio da Assembleia Legislativa do Maranhão localizado na Rua do Egito - Centro. 16 maio 2013. Disponível em: https://pt.m.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Antigo_Prédio_da_Assembleia_Legislativa_do_Maranhão.png. Acesso em: 25 de jan. de 2025.

BARROS, Laíse Frasso. Bordando a história urbana de São Luís do Maranhão nos séculos XIX e XX. Anais XVIII ENAPUR 2019, Natal, p. 1-20, 2019.

BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos. Brasília: Programa Monumenta/Iphan, 2010. 375 p.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4ª edição, São Paulo, Estação Liberdade, 2004. BRASIL. Lei nº 10.257. Estatuto da Cidade. Presidente da República em 10 de julho de 2001.

BURNETT, Carlos Frederico L. São Luís Por Um Triz: escritos urbanos e regionais. São Luís: EdUEMA, 2012.

BURNETT, Frederico Lago. Estado, interesses privados e a permanência da crise do “Centro Histórico”: políticas de elitização e popularização nas áreas centrais de São Luís do Maranhão. Revista Política Pública, São Luís, v. 12, ed. 2, p. 93-102, 2008.

BURNETT, Frederico Lago. São Luís por um Triz: Escritos Urbanos e Regionais. 1. ed. São Luís: [s. n.], 2011. 114 p.

CASARÃO NA RUA DA PALMA É DISPONIBILIZADO PARA ADOÇÃO EM SÃO LUÍS. Jornal Pequeno, p. 1-1, 7 de ago. de 2021. Disponível em: <https://jornalpequeno.com.br/2021/08/07/casarao-na-rua-da-palma-e-disponibilizado-para-adocao-em-sao-luis/>.

CHAVES, César Roberto Castro. Políticas de Revitalização do Centro Histórico de São Luís - MA e Lutas pelo Direito à Cidade: não efetividade dos programas de habitação e a permanência das formas precárias de moradia. Orientador: Prof. Dr. Antônio Evaldo Almeida Barros. 2023. 312 f. Tese (Pós-Graduação em Políticas Públicas) - Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2023. Disponível em: <https://tede.ufma.br/jspui/handle/tede/4800>. Acesso em: 1 out. 2024.

CIDADES HISTÓRICAS, Inventário e Pesquisa – São Luís. IPHAN, Edições do Senado. Brasília, 2007.

CUNHA, Gaudêncio. Maranhão 1908: álbum fotográfico. 2. ed. São Luís: Edições AML, 2008.

DUARTE, Fernando. Lisboa Vem Abaixo: O grande terremoto de 1755. Aventuras na História, [S. l.], p. 1-1, 1 nov. 2019. Disponível em: <https://aventurasnahistoria.uol.com.br/noticias/reportagem/historia-lisboa-terremoto-1755.phtml>. Acesso em: 7 fev. 2022.

ENGELS, Friedrich. Sobre a Questão da Moradia. Rio de Janeiro: Boitempo, 2015. 165 p. ISBN 978-85-7559-435-3.

EVERTON, César Roberto Castro Chaves. Da negação do direito à cidade à luta pela moradia no Centro: o caso da ocupação “Canto da Estrela” em São Luís. Revista de Estudos Brasileiros, São Luís, v. 7, ed. 15, p. 35-52, 2020.

FIGUEIREDO, Margareth Gomes. Influência pombalina na morfologia urbana de São Luís do Maranhão. Convergência Lusíada, Rio de Janeiro, n. 32, p. 168-180, dezembro de 2014.

FIGUEIREDO, Margareth Gomes; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. Aspectos da arquitetura civil edificada no século XIX, em São Luís do Maranhão. Brasil, Conservar Patrimônio, n. 15-16, p. 43-68, dezembro, 2012.

GOVERNO DO MARANHÃO. Casa do Maranhão oferece tour que apresenta elementos do São João do Maranhão. Disponível em: <https://www.ma.gov.br/noticias/casa-do-maranhao-oferece-tour-que-apresenta-elementos-do-sao-joao-do-maranhao/fotos>. Acesso em: 20 de Jan. de 2025.

INSTITUTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DO MARANHÃO (IHGM). Cais da Sagração: 68 anos para ser construído. Disponível em: <http://ihgm1.blogspot.com/2017/08/cais-da-sagracao-68-anos-para-ser.html>. Acesso em: 20 de Jan. de 2025.

IPHAN. Diversos levantamentos, inspeções e serviços de conservação na Rua 14 de Julho, São Luís. Diversos anos.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

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

LACROIX, Maria de Lourdes L. São Luís do Maranhão, Corpo e Alma. 2ª ed. ampliada, vol. I e II, Ed. Passagens, São Luís, 2020.

LAGO, Victor Martins. Preservação de Ruínas: um estudo de caso sobre o memorial da Fábrica Martins & Irmãos em São Luís, MA. 2019. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual do Maranhão, Centro de Ciências e Tecnologias, São Luís, 2019.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. 5. ed. São Paulo: Centauro Editora, 2008. 143 p. ISBN 978-85-88208-97-1.

MARICATO, Ermínia. Brasil, Cidades: Alternativas para crise urbana. 7. ed. São Paulo: Vozes, 2001. 208 p. ISBN 8532626335.

MARICATO, Ermínia. Habitação e Cidade. 7. ed. São Paulo: Atual, 2010. 80 p. ISBN 8570569017.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole na Periferia do Capitalismo. São Paulo: HUCITEC, 1996. 139 p. ISBN 85-271-0351-6.

MONTELLO, Josué. Cais da Sagração. São Paulo: Livraria Martins Editora, 1971.

NETO, Oton Gonçalves de Sá. Planos Urbanos em São Luís: 1936-1992. Orientador: Prof. Dr(a). Nadia Somekh. 2023. 206 f. Dissertação (Mestrado) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2023. Disponível em: <https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/32047>. Acesso em: https: 30 nov. 2024

OLIVEIRA, Carla S. Saudades D’Além-Mar: a revista Lusitania e a imigração portuguesa no Rio de Janeiro (1929-1934). 2013. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013.

PARAÍSO, Oswaldo. Túnel do Genipapeiro, década de 1940 e 1950. São Luís: São Luís Memória, 2024. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/DFsmA7wuD-Z/?igsh=MTZpeXhnbjdtZ2k4bQ==>. Acesso em: 5 de Fev. De 2025.

PFLUEGER, Grete Soares. Outras Modernidades no centro histórico de São Luís do Maranhão, novos usos, muitas descaracterizações. Anais do III Seminário Projetar. Porto Alegre, outubro, 2007.

REGO, Telésforo. Palácio dos Holandeses. Gravura, tinta a óleo ou aquarela, 1950.

SÃO LUÍS. Uma Leitura da Cidade. Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade. São Luís, 2006.

SANTOS, Paula Beatriz Bandeira. Levantamento Histórico dos Prédios Localizados na Rua 14 de Julho no Centro Histórico de São Luís – MA. São Luís. Fapema, 2022.

SOUZA, Amarayna; RODRIGUES, Danúbia; DINIZ, Flávia; OLIVEIRA, Francisca. Modo Precário e Segregado de Moradia: Um olhar sobre o cortiço em São Luís. E-metropolis, São Luís, ed. 36, p. 70-73, Março 2019.

SOUZA, Clarissa Mafessoni Maia de. Habitar para preservar: a conservação integrada dos programas de requalificação no Centro Histórico de São Luís./Clarissa Mafessoni Maia de Souza, 2024. 123 p.

VEIGA, J. Planta Urbanística de São Luís, 1958.

ZENKNER, Thaís Trovão dos Santos. Legado renascentista e forma urbana: as cidades de 102

São Luís e Belém no século XVII. Dissertação de Mestrado, UFPE, Recife, 2002.

