

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM POLÍTICAS PÚBLICAS

CÉSAR ROBERTO CASTRO CHAVES

**POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS - MA
E LUTAS PELO DIREITO À CIDADE: a não efetividade dos programas de habitação e
a permanência das formas precárias de moradia**

São Luís - MA

2023

CÉSAR ROBERTO CASTRO CHAVES

**POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS - MA
E LUTAS PELO DIREITO À CIDADE: a não efetividade dos programas de habitação e
a permanência das formas precárias de moradia**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas da Universidade Federal do Maranhão como requisito para a obtenção do título de Doutor em Políticas Públicas.

Orientador: Prof. Dr. Antônio Evaldo Almeida Barros.

São Luís - MA

2023

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

Chaves, César Roberto Castro.

Políticas de revitalização do Centro Histórico de São Luís - MA e lutas pelo direito à cidade : a não efetividade dos programas de habitação e a permanência das formas precárias de moradia / César Roberto Castro Chaves. - 2023.

310 f.

Orientador(a): Antônio Evaldo Almeida Barros.

Tese (Doutorado) - Programa de Pós-graduação em Políticas Públicas/ccso, Universidade Federal do Maranhão, SAO LUIS, 2023.

1. Centro Histórico. 2. Formas precárias de moradia. 3. Políticas Públicas. 4. Revitalização Urbana. 5. São Luís. I. Barros, Antônio Evaldo Almeida. II. Título.

CÉSAR ROBERTO CASTRO CHAVES

**POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS - MA
E LUTAS PELO DIREITO À CIDADE: a não efetividade dos programas de habitação e
a permanência das formas precárias de moradia**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas da Universidade Federal do Maranhão como requisito para a obtenção do título de Doutor em Políticas Públicas.

Aprovada em: 24/05/2023.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Antônio Evaldo Almeida Barros (Orientador)
Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

Profa. Dra. Raimunda Nonata do Nascimento Santana
Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

Prof. Dra. Maria do Socorro Sousa de Araujo
Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

Profa. Dra. Kláutenys Dellene Guedes Cutrim
Universidade Federal do Maranhão (UFMA)

Prof. Dr. Alexandre Fernandes Corrêa
Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Dedico este trabalho a minha mãe, Maria da Graça Castro Chaves, minha maior incentivadora, que muito me apoiou e me incentivou a realizá-lo.

AGRADECIMENTOS

A minha família, em especial minha mãe (Graça Chaves), minha filha (Isabela Chaves), minha avó/mãe (Maria Regina), meu sobrinho (Pedro Lucas), minha irmã (Mônica), minha tia (Conceição Chaves) e demais familiares, pelo apoio sempre constante durante todo o período de realização da pesquisa. A minha namorada (Jussara Daniela Aires), pelo apoio sempre constante na concretização do trabalho.

Ao meu orientador, Antônio Evaldo Almeida Barros, pelo apoio, compromisso e dedicação.

Aos meus amigos, pelo apoio moral fundamental para a condução da pesquisa. Em especial Helena Galiza, José Antônio Viana Lopes, Thiago Lima, Nicole Pinheiro, Ariana Reis, Bruna Castelo Branco, Marília Everton, Magno Barros e Napoleão Everton.

Aos amigos de trabalho, professores do Curso de Turismo da Universidade Federal do Maranhão, Centro de Ciências de São Bernardo (CCSB), que me apoiaram durante toda a jornada de pesquisa.

À Universidade Federal do Maranhão, instituição a qual realizei toda a minha trajetória acadêmica, essencial para meu desenvolvimento profissional.

Aos meus ex-professores e ex-professoras, em especial Conceição Belfort, Klautenys Guedes Cutrim (orientadora na Graduação) e Alexandre Fernandes Corrêa (orientador no Mestrado), pelos ensinamentos e fundamental apoio durante a realização do Doutorado.

Ao Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas (PPGPP-UFMA), pelo acolhimento e ensinamentos obtidos a partir das ricas experiências que obtive durante o Doutorado.

Aos colegas de turma do Mestrado e Doutorado em Políticas Públicas, que compartilharam comigo os gratos momentos de convivência, ensinamentos, angústias e realizações, desde que nos lançamos ao desafio da Pós-Graduação, em março de 2018.

A comunidade do Centro Histórico de São Luís, em especial a Nezinho, Deusa, Fonseca, Seu Zeca, Dona Jesus, Dona Sandra e Denis Cutrim, pessoas de luta que me acolheram como alguém da comunidade, lideranças comunitárias, pelas quais guardo profundo respeito e admiração.

Por fim, para todos que, embora não caibam nesta breve lista de agradecimentos, de alguma maneira contribuíram para a realização deste trabalho. Muito obrigado!

"Cidades são para pessoas, não para o capital"

David Harvey

RESUMO

O presente trabalho de Doutorado teve como objetivo realizar a análise da permanência das formas precárias de moradia no Centro Histórico de São Luís (CHSL). Parte-se da lógica do desenvolvimento urbano capitalista, entendendo-o como produtor de desigualdades, para analisar a não efetividade das políticas de moradia nos Centros Históricos Brasileiros e reconstituir de maneira analítica a especificidade local. Defende-se a tese de que o problema habitacional das classes populares do Centro Histórico de São Luís, apesar de ser agudo e crescente, é propositadamente ocultado pela ideologia dominante que sustenta a ideia de que as pessoas pobres não podem viver no Centro Histórico. Em decorrência, o espaço urbano tombado ao nível federal, incluído na lista do patrimônio mundial da UNESCO, teria uma vocação natural para o turismo e para outros usos de interesse do mercado e das classes abastadas. O tema é de expressiva relevância, por evidenciar uma realidade caracterizada por: crimes de abandono e uso especulativo dos imóveis que compõem o conjunto urbano tombado; pela falta de política habitacional para as classes populares; e por conta disso, o estabelecimento de habitações precárias nos prédios abandonados. Diante da problemática apresentada, a pesquisa buscou respostas para o seguinte problema: quais são os desafios para a superação das formas precárias de moradia no Centro Histórico de São Luís, Maranhão? Para empreender a análise, em virtude da complexidade do problema, as formas precárias de moradia foram classificadas em 4 (quatro) formas: moradias de propriedade privada; moradias de interesse social; ocupações; e quartos de aluguel dos cortiços. Utilizou-se uma perspectiva metodológica interdisciplinar, apoiada em ferramentas teóricas de autores de vertente neomarxista e não marxistas, mas que pensam o problema de forma crítica e complexa. Por se tratar de pesquisa social, adotaram-se procedimentos teóricos e metodológicos considerados necessários para alcançar o objetivo proposto. Por meio da análise teórica, discutiu-se o processo de urbanização ocorrido em escala global a partir da Revolução Industrial Inglesa, suas relações com a lógica da acumulação capitalista e as desigualdades sociais produzidas no norte e no sul global e as especificidades da desigual urbanização brasileira. Através da análise documental, foi possível reconstituir o panorama nacional e local de políticas de revitalização urbana e em meio a elas, as tentativas de implementação de programas e projetos habitacionais para os Centros Históricos brasileiros. A partir dos trabalhos de campo, realizou-se uma caracterização das condições socioeconômicas dos moradores de cada tipo habitacional precário e identificaram-se as estratégias de sobrevivência desses sujeitos. Por fim, apresentam-se alternativas consideradas necessárias para a superação das formas precárias de moradia do Centro Histórico de São Luís.

Palavras-chave: Políticas Públicas; Revitalização Urbana; Centro Histórico; São Luís; Formas precárias de moradia.

ABSTRACT

This doctoral work aimed to carry out the analysis of the permanence of precarious forms of housing in the Historic Center of São Luís (CHSL). It departs from the logic of capitalist urban development, understanding it as a producer of inequalities, to analyze the non-effectiveness of housing policies in Brazilian Historic Centers and analytically reconstitute the local specificity. The thesis is defended that the housing problem of the popular classes in the Historic Center of São Luís, despite being acute and growing, is deliberately hidden by the dominant ideology that supports the idea that poor people cannot live in the Historic Center. As a result, the urban space listed at the federal level, included in the UNESCO world heritage list, would have a natural vocation for tourism and other uses of interest to the market and the wealthy classes. The theme is of significant relevance, as it highlights a reality characterized by: crimes of abandonment and speculative use of the properties that make up the listed urban complex; the lack of housing policy for the popular classes; and because of this, the establishment of precarious housing in abandoned buildings. Faced with the issue presented, the research sought answers to the following issue: what are the challenges for overcoming precarious forms of housing in the Historic Center of São Luís, Maranhão? To undertake the analysis, due to the complexity of the issue, the precarious forms of housing were classified into 4 (four) forms: privately owned housing; social housing; occupations; and tenement rental rooms. An interdisciplinary methodological perspective was used, supported by theoretical tools from neo-Marxist and non-Marxist authors, but who think about the issue in a critical and complex way. As it is a social research, theoretical and methodological procedures considered necessary to achieve the proposed objective were adopted. Through theoretical analysis, the urbanization process that occurred on a global scale from the British Industrial Revolution onwards was discussed, its relations with the logic of capitalist accumulation and the social inequalities produced in the global north and south, and the specificities of unequal Brazilian urbanization. Through document analysis, it was possible to reconstitute the national and local panorama of urban revitalization policies and among them, the attempts to implement programs and housing projects for the Brazilian Historic Centers. Based on the field work, a characterization of the socioeconomic conditions of the residents of each precarious housing type was carried out and the survival strategies of these subjects were identified. Finally, alternatives considered necessary are presented to overcome the precarious forms of housing in the Historic Center of São Luís.

Keywords: Public policy; Urban Revitalization; Historic center; Saint Louis. Precarious forms of housing.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAEMA	Companhia de Águas e Esgotos do Maranhão
CEF	Caixa Econômica Federal
CHSL	Centro Histórico de São Luís
CNRC	Centro Nacional de Referência Cultural
CUEM	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
DPHAP	Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico
EMBRATUR	Empresa Brasileira de Turismo
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNpM	Fundação Nacional pró-Memória
FUMPH	Fundação Municipal de Patrimônio Histórico
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios Históricos
IPEA	Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPREV-MA	Instituto de Previdência dos Servidores do Estado do Maranhão
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
Labcidade	Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
MinC	Ministério da Cultura
MNLM	Movimento Nacional de Luta pela Moradia
MNRU	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
MOE	Movimento Ocupe Estelita

MTST	Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto
ONU	Organização das Nações Unidas
OMT	Organização Mundial de Turismo
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PCH	Programa de Cidades Históricas
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PNA	Projeto Novas Alternativas
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento Urbano
PPRCHSL	Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRSH	Programa de Revitalização de Sítios Históricos
PT	Partido dos Trabalhadores
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SBPE	Sistema de Poupança e Empréstimos
SECID	Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano
SEPLAN	Secretaria de Coordenação e Planejamento do Estado do Maranhão
SNH	Sistema Nacional de Habitação
SPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
SPSH	Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís - MA
STF	Supremo Tribunal Federal
UFF	Universidade Federal Fluminense
UNMP	União Nacional por Moradia Popular
UPP	Unidade de Polícia Pacificadora
USP	Universidade de São Paulo

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Imagem 1 -	Um cortiço parisiense	53
Imagem 2 -	Protesto contra a alta dos aluguéis e a especulação imobiliária em Berlim	54
Imagem 3 -	Protesto nos EUA contra os despejos durante a pandemia	55
Mapa 1 -	Mapa turístico da cidade do Rio de Janeiro sem as favelas	74
Imagem 4 -	Trabalhadores despejados em Minas Gerais durante a pandemia de Covid-19	77
Figura 1 -	Desenho da cidade de São Luís elaborado pelos holandeses, em 1641	134
Figura 2 -	Expansão da malha urbana de São Luís	135
Imagem 5 -	Rua Portugal, Centro Histórico de São Luís	136
Mapa 2 -	Centro Histórico de São com limites das áreas protegidas ao nível mundial, federal e estadual	136
Imagem 6 -	Tipologias Arquitetônicas do tipo Porta-e-janela, Meia-morada e Morada-inteira	137
Imagem 7 -	Igreja de Nossa Senhora da Conceição dos Mulatos	141
Imagem 8 -	Avenida Getúlio Vargas, em 1960	142
Imagem 9 -	Inauguração da Ponte do São Francisco	143
Imagem 10 -	Rua da Estrela antes das obras de revitalização	144
Imagem 11 -	John Gisiger e o álbum Renovação Urbana da Praia Grande	152
Imagem 12 -	Plenária da Convenção da Praia Grande	153
Imagem 13 -	Fotografias do Terreno baldio, Praça da Praia grande e Praça Nauro Machado em 2022	161
Tabela 1 -	Ações de apoio ao desenvolvimento comunitário	164
Imagem 14 -	Fachadas dos cortiços do centro antigo de São Luís na década de 1980	166
Imagem 15 -	Área interna dos cortiços do centro antigo de São Luís na década de 1980	167

Imagem 16 -	Edifício da Rua João Vital Matos, n.º 36 em 1985, 2021 e 2022, após última reforma	173
Tabela 2 -	Fases e ações da metodologia francesa	180
Imagem 17 -	Equipe técnica do PRSH e o Prefeito de São Luís Jackson Lago	181
Imagem 18 -	Capa do Dossiê Desterro e Mapa de Localização da área de realização do estudo	182
Imagem 19 -	Mapa de localização das quadras	183
Imagem 20 -	Os sete empreendimentos do relatório final do PRSH	184
Imagem 21 -	Assinatura de ordem de serviços emergenciais no Empreendimento Humberto de Campos	189
Imagem 22 -	Prefeito Edivaldo Holanda entrega moradia de interesse social	189
Imagem 23 -	Prefeito Eduardo Braide entrega moradia de interesse social	190
Imagem 24 -	Empreendimento localizado à Rua do Giz, n.º 445	191
Imagem 25 -	Técnicos da Prefeitura de São Luís em reunião com os moradores do CHSL	192
Imagem 26 -	Empreendimento habitacional Rua da Palma, n.º 445/459	193
Imagem 27 -	Entrega do Edifício Governador Archer para 14 famílias de baixa renda	196
Imagem 28 -	Edifício Governador Archer durante a ocupação e as ações realizadas pelos ocupantes	197
Imagem 29 -	Lançamento oficial do Programa Nosso Centro	198
Imagem 30 -	Fachada e comparativo entre as partes reformada e não reformada da casa do Seu Nezinho	205
Imagem 31 -	Imagem comparativa dos imóveis Rua Afonso Pena e Travessa da Lapa em 1985 e 2022	207
Imagem 32 -	Imagem do imóvel localizado à Rua da Lapa, n.º 14	209
Imagem 33 -	Fachada e área interna do imóvel da Rua Afonso Pena, n.º 378 em 1985 e 2022	211
Imagem 34 -	Área interna e interior de um dos seus apartamentos	212
Imagem 35 -	Paredes de um dos seus apartamentos com infiltrações	214

Tabela 3 -	Empreendimentos habitacionais e quantitativo de unidades habitacionais por política	217
Imagem 36 -	Projeto Piloto Beco da Pacotilha nos anos de 1982, 1987 e 1991 respectivamente	220
Imagem 37 -	Seu Sorriso em suas dependências no Projeto Piloto Beco da Pacotilha	221
Imagem 38 -	Placas de inauguração e reforma do Beco da Pacotilha, n.º 36	222
Imagem 39 -	Placas de inauguração e reforma do Beco da Pacotilha, n.º 36	224
Imagem 40 -	Fachada e placa de inauguração do Edifício Humberto de Campos	225
Imagem 41 -	Problemas de conservação do Edifício Humberto de Campos antes da reforma	226
Imagem 42 -	Denúncia realizada por Seu Nilson para a TV UFMA	229
Imagem 43 -	Problemas de conservação do Edifício Humberto de Campos depois da reforma	230
Imagem 44 -	Fotografias da fachada e parte interna do imóvel da ocupação Travessa Feliz, n.º 57 em 1985	236
Imagem 45 -	Fotografias da fachada e parte interna do imóvel da ocupação Travessa Feliz, n.º 57 em 2022	238
Imagem 46 -	Seu Balbino e Dona Terezinha	241
Imagem 47 -	Fachada e interior da Rua do Giz, n.º 405 em 1985 e 2022	242
Imagem 48 -	Antigo cômodo da filha da Dona Terezinha e local atual de moradia	243
Imagem 49 -	Fachada e interior da Ocupação Rua da Estrela n.º 535 em 1985 e 2022	246
Imagem 50 -	Interiores dos apartamentos, lavanderia e banheiros da Ocupação Rua da Estrela n.º 535	246
Imagem 51 -	Fotografias da fachada e entrada do Cortiço da Palma, n.º 56	253
Imagem 52 -	Frente e parte interna do comércio e padaria de Seu Luís	254
Imagem 53 -	Fotografias a área interna do Cortiço da Palma, n.º 56	256

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	14
2 O FENÔMENO URBANO A PARTIR DA MODERNIDADE.....	32
2.1 Urbanização e acumulação capitalista: uma relação simbiótica produtora de desigualdades.....	32
2.2 A urbanização brasileira e suas desigualdades.....	56
3 POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA, GENTRIFICAÇÃO E LUTAS POR MORADIA NOS CENTROS HISTÓRICOS BRASILEIROS.....	85
3.1 A política federal de preservação: elitismo e ocultação das desigualdades sociais.....	85
3.2 Políticas habitacionais nos Centros Históricos Nacionais.....	95
3.2.1 A incorporação do PCH ao IPHAN e a tentativa do BNH de criação de uma política habitacional para os centros antigos das cidades brasileiras.....	95
3.2.2 O Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) e a retomada da agenda habitacional nos centros históricos.....	105
3.2.3 O Ministério das Cidades e a descontinuidade da política habitacional nas áreas centrais das cidades brasileiras.....	111
2.3 Processos de gentrificação e lutas por moradia nos centros das cidades brasileiras	115
4 POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO E DE MORADIA NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS (CHSL).....	133
4.1 O Centro Histórico de São Luís e suas formas precárias de moradia.....	133
4.2 Os antecedentes das políticas de revitalização do CHSL.....	145
4.2.1 As contribuições das missões da UNESCO para a preservação do Patrimônio Cultural em São Luís.....	147
4.2.2 John Gisiger e a proposta de Renovação Urbana da Praia Grande.....	151
4.3 As políticas locais de preservação e o tratamento dado à moradia.....	154
4.3.1. O PPRCHSL a partir de sua periodização oficial.....	154
4.3.2 Os empreendimentos habitação de interesse social concretizados a partir do PRSH/Caixa, IPHAN e Prefeitura de São Luís.....	179
4.3.3 O Programa Nosso Centro e a questão habitacional.....	194
5 HABITAÇÕES PRECÁRIAS E LUTAS PELA PERMANÊNCIA NO CHSL.....	201
5.1 Moradias de propriedade privada.....	203
5.2 As moradias de interesse social.....	216
5.3 As ocupações.....	234
5.4 Os quartos de aluguel dos cortiços.....	252
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	259
REFERÊNCIAS.....	273
APÊNDICES.....	285
ANEXOS.....	302

1 INTRODUÇÃO

A pesquisa de doutorado se originou em meados de 2017, momento no qual estava elaborando o projeto de pesquisa para a seleção de novos alunos do Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas da Universidade Federal do Maranhão. A intenção, inicialmente, era avançar em relação aos resultados da pesquisa de mestrado intitulada "Educação Patrimonial no Bairro do Desterro: estudo sobre os projetos de patrimonialização no Centro Histórico de São Luís - MA".

O estudo, realizado de 2011 a 2012, apontou a ênfase economicista dos projetos de revitalização urbana em empreendimentos voltados para fins turísticos e institucionais, em detrimento de investimentos necessários para a garantia da qualidade de vida das pessoas que vivem no Centro Histórico de São Luís (CHSL)¹. Contudo, através da análise das políticas de educação patrimonial, deparei-me com o problema habitacional.

Enquanto realizava a pesquisa sobre os projetos de educação patrimonial no bairro do Desterro, em paralelo, percebia que o tema da moradia dominava grande parte da atenção das lideranças comunitárias e moradores do Centro Histórico.

A preocupação com a habitação se fez latente nas falas dos entrevistados durante toda pesquisa de campo. Havia uma euforia por parte dos moradores devido ao sorteio de 18 (dezoito) apartamentos de um empreendimento habitacional de interesse social, que seria entregue pela Prefeitura de São Luís, em 2011, localizado à Rua Humberto de Campos, n.º 107.

A constatação que faço hoje é que os projetos habitacionais causaram grande expectativa nas pessoas em razão de elas acreditarem que dessa vez seriam beneficiadas. O descrédito se devia ao fato de que, antes do empreendimento Humberto de Campos, como é informalmente denominado², outros projetos foram executados, mas não atenderam a comunidade de baixa renda do Centro Histórico de São Luís.

A primeira política pública de moradia proposta foi o Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís - MA (SPSH), lançado em maio de 1985.

¹ Apesar do Centro Histórico de São Luís (CHSL) compreender uma área bem maior que a tombada ao nível federal e incluída na lista do Patrimônio Mundial da UNESCO (Mapa 2), adota-se o termo devido sua utilização pela comunidade pesquisada ao informar a área da cidade na qual vivem e por ser o termo oficialmente atribuído ao espaço urbano mais antigo da cidade.

² O termo informal, utilizado pelo próprio poder público, se dá por conta das habitações de interesse social do Centro Histórico de São Luís estarem estabelecidas em prédios de propriedade pública, o que legalmente inviabiliza a constituição do condomínio e a criação de CNPJ.

A proposta integrava o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), também conhecido como Projeto Praia Grande/Reviver.

O SPSH previa a aquisição e recuperação de 46 (quarenta e seis) imóveis para serem transformados em moradia para as famílias que viviam nos cortiços da área tombada pelo IPHAN, além da realização de creches, escolas e centros de qualificação profissional. No documento consta a estimativa de que quinze mil pessoas seriam beneficiadas, direta e indiretamente, com a realização dos projetos em São Luís (MARANHÃO, 1985).

O programa fez parte da tentativa do Banco Nacional de Habitação (BNH) de recuperação de prédios históricos com potencial habitacional (GALIZA, 2009). A concepção do que seria um programa nacional de habitação para as áreas centrais³ das cidades brasileiras dependia do sucesso de um projeto-piloto que deveria ser realizado nos Centros Históricos de Olinda, Salvador e São Luís.

Das propostas elaboradas para as 3 (três) cidades, somente o projeto de Olinda foi executado, mas de forma muito pontual e sem recursos públicos capazes de atender às demandas habitacionais da população local (GALIZA, 2009). As demais propostas se mantiveram no campo das pretensões, devido à extinção do BNH, ocorrida em 21 de dezembro de 1986, durante a presidência de José Sarney.

No ano de 1993, isoladamente, o Governo do Estado tentou executar o SPSH, agora com o nome de Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís. A iniciativa partiu da experiência ocasional de recuperação e adaptação do prédio localizado à Rua João Vital de Matos (Beco da Pacotilha), n.º 36. Por ser o primeiro empreendimento habitacional realizado no Centro Histórico de São Luís, a iniciativa foi batizada de Projeto Piloto de Habitação.

A partir da realização do empreendimento do Beco da Pacotilha, a equipe técnica do Projeto Praia Grande/Reviver acreditou ser possível resgatar o plano habitacional da década anterior e concretizar os projetos restantes. Mas, apesar do otimismo, a proposta não foi concretizada.

Em 1996, tentou-se mais uma vez executar os projetos do SPSH, por meio do Projeto de Habitação no Centro Histórico, mas não se firmaram os acordos necessários entre o Governo do Estado e a Caixa Econômica Federal (CEF). Por esse motivo, a proposta original

³ Entende-se por áreas centrais as formações urbanas consideradas de ocupação mais antiga das cidades, geralmente denominadas de Centros Históricos, e os bairros do entorno.

foi transformada em uma política de locação de unidades habitacionais composta por 6 (seis) empreendimentos habitacionais: 5 (cinco) voltados para funcionários públicos estaduais e 1 (um) projeto habitacional diferenciado, concebido para artistas plásticos locais. Os 7 (sete) projetos habitacionais, incluindo o Projeto Piloto, totalizam 56 (cinquenta e seis) unidades habitacionais produzidas pelo Governo do Estado do Maranhão, durante a vigência do PPRCHSL, de 1979 a 2006 (ANDRÈS, 2006; 2011).

A década de 2000 foi marcada pelo encerramento do PPRCHSL e pela entrada de novos atores nas políticas de patrimônio em São Luís. Em meio a esse contexto, a Caixa Econômica Federal decidiu retomar os investimentos na recuperação dos Centros Históricos Nacionais, quando elaborou o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH).

Por meio do PRSH, lançado em dezembro de 2000, em São Luís-MA, a Caixa estabeleceu uma cooperação técnica com o Governo da França, prefeituras de diversas cidades e o IPHAN. O objetivo foi resgatar a proposta do BNH e demonstrar para o mercado imobiliário e de construção civil a viabilidade técnica e financeira da produção de novas moradias nos Centros Históricos do Brasil.

Em São Luís, foram realizados 2 (dois) estudos de viabilidade para execução de projetos habitacionais: o primeiro, no bairro do Desterro; e o segundo, em duas quadras da área tombada ao nível estadual. Após a realização dos trabalhos, elaboraram-se 7 (sete) projetos que deveriam resultar na produção de 75 (setenta e cinco apartamentos). Contudo, destes, apenas 1 (um) empreendimento foi realizado, o situado à Rua Afonso Pena, n.º 378, composto por 16 (dezesesseis) apartamentos.

Apesar da baixa efetividade do PRSH, Galiza (2009) afirma que a cooperação técnica proporcionou ao poder público municipal a experiência necessária para realizar novos estudos de viabilidade que resultaram na concretização de novos projetos de habitação de interesse social no Centro Histórico de São Luís.

No que tange a atuação do poder público estadual, este voltou à cena das políticas de revitalização urbana em 2019, quando lançou o Programa Nosso Centro. O programa tem como característica ser do tipo "guarda-chuva", por abrigar todas as ações do Governo do Estado no Centro Histórico de São Luís. Devido ao seu caráter abrangente, o Nosso Centro é dividido em polos vocacionais, conforme sua classificação oficial, sendo um deles para a habitação.

Em termos de ações estratégicas, o polo habitacional estabelece: a melhoria das unidades habitacionais da região central da cidade; a recuperação e adaptação de dois imóveis para a habitação de interesse social; a regularização e a revitalização dos empreendimentos de locação social, produzidos para funcionários públicos e artistas locais.

Conforme o cenário descrito das políticas de habitação, de 1979 a 2023 foram propostos diversos programas e projetos de moradia para o Centro Histórico de São Luís, por esferas diferentes do poder público. Ao todo, 12 (doze) projetos habitacionais foram executados, totalizando 126 (cento e vinte e seis) apartamentos (Tabela 3), sendo 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais de interesse social.

Contudo, apesar da importância dos empreendimentos habitacionais concretizados no Centro Histórico de São Luís, os projetos de moradia tiveram alcance social muito limitado. Além do quantitativo reduzido de unidades habitacionais produzidas, a maioria delas não atendeu às demandas do perfil populacional para o qual foram originalmente desenhadas. Em decorrência disso, diversos prédios continuam subutilizados, arruinados, habitados de forma muito precária.

Diante do quadro apresentado, é evidente a não efetividade dos programas e projetos habitacionais. Devido ao uso especulativo dos imóveis abandonados, a ausência de políticas de moradia efetivas, o elevado quantitativo de imóveis abandonados, a crescente demanda por habitação e as facilidades que o centro da cidade oferece para se viver, o CHSL constitui um local propício para constituição de ocupações e de outras formas precárias de moradia.

Apesar da moradia consistir em um direito humano fundamental, garantido pela Constituição Cidadã de 1988, estabelecido como absoluto a partir da Emenda Constitucional n.º 26 de 14 de fevereiro de 2000, é flagrante o quadro de violação do direito à moradia digna no CHSL.

Mesmo sendo um tema de grande relevância social, um número reduzido de estudos têm dedicado esforços para compreender e dar visibilidade ao problema habitacional do CHSL. Diante da lacuna teórica, este estudo se propõe a interpelar a percepção ideológica dominante que sustenta o discurso de morte do Centro Histórico. Partindo de entendimento contrário, a presente pesquisa evidencia o CHSL como um espaço vivo da cidade, mas habitado de forma muito precária, irregular, por pessoas que vivem sob a insegurança da posse e diante do risco constante de remoção forçada. Diante da espoliação urbana a qual estão submetidas, se reinventam cotidianamente para permanecer no local de moradia.

A maioria das pesquisas levantadas ao nível de mestrado e doutorado abordam temas como o processo de revitalização do Centro Histórico, os discursos, conflitos e as representações sociais construídas sobre o patrimônio cultural (CORRÊA, 2008, 2013; CUTRIM, 2001; 2011, ANDRÈS, 2006; CARVALHO, 2009; LOPES, 2013; NORONHA, 2015; SILVA, 2009; SOARES, 2010; CHAVES, 2012) sob os aspectos histórico, urbanístico, discursivo, sociológico e antropológico.

Outras, empreenderam esforços para estudar a problemática dos sujeitos comuns e as condições de moradia no Centro Histórico de São Luís (GONÇALVES, 2006; FERREIRA, 2012; CARDOSO, 2012; MARQUES, 2002; ALMEIDA, 2002; SILVA, 2019), mas sem analisar a permanência das formas precárias de moradia e as estratégias de sobrevivência dos segmentos populares que habitam de diferentes maneiras o Centro Histórico de São Luís.

O estudo se soma aos esforços já realizados em termos de pesquisas, no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas da Universidade Federal do Maranhão (SILVA, 2010; SANTOS NETO, 2014), sobre as lutas urbanas que ocorrem nesse espaço tão singular da cidade.

Sendo assim, parto do referencial teórico já produzido sobre o tema e do quadro de não efetividade dos programas e projetos propostos, para defender que: o problema habitacional das classes populares⁴ do Centro Histórico de São Luís, apesar de ser agudo e crescente, é propositadamente ocultado pela ideologia⁵ dominante que sustenta a ideia de que as pessoas pobres não podem viver no Centro Histórico. A partir desse discurso ideológico

⁴ Por não existir um consenso acerca do debate sobre classes sociais em meio ao debate marxista, bem como a diversidade de termos utilizados no pensamento social brasileiro, tais como "classes dominantes", "classes dirigentes", "classes perigosas", "classes subalternas", "classe que vive do trabalho", "classe detentora dos meios de produção", "elites", "explorados" e "espoliados", com base na realidade estudada, decidiu-se pela utilização, ao longo da pesquisa, do termo "classes sociais" na perspectiva teórica de E. P. Thompson. Para o autor, "a classe se delinea segundo o modo como homens e mulheres vivem suas relações de produção e segundo a experiência de suas situações determinadas, no interior do conjunto de suas relações sociais, com a cultura e as expectativas a eles transmitidas" (THOMPSON, 2001, p. 277 apud SILVA, 2021, p. 5). Desta maneira, Thompson (2004, p. 10 apud SILVA, 2021, p. 5) estabelece que "a classe acontece quando alguns homens, como resultado de experiências comuns (herdadas ou partilhadas), sentem e articulam a identidade de seus interesses entre si, e contra outros homens cujos interesses diferem (e geralmente se opõem) dos seus". A partir do pensamento de E. P. Thompson, entende-se que a dimensão da experiência é um decisivo para a formação da consciência da classe.

⁵ Entendendo que o termo ideologia é plural, que abriga muitos significados, sem uma definição única, adotar-se-á ao longo da tese o conceito de ideologia enquanto "uma forma específica de consciência social, materialmente ancorada e sustentada. Como tal, não pode ser superada nas sociedades de classe" (MÉSZÁROS, 2021, p. 65), um: "corpo de ideias característico de um determinado grupo ou classe social, [...] que ajudam a legitimar um poder político dominante" (EAGLETON, 2019, p. 17), por ser "resultado da luta de classes e que tem por função esconder a existência dessa luta" (CHAUÍ, 2017, p. 70) para manter a relação de exploração da classe dominante sobre as demais classes sociais.

dominante, o espaço urbano tombado teria uma vocação natural para o turismo e para outros usos de interesse do mercado e das classes abastadas.

No campo das políticas públicas de preservação e moradia nos Centros Históricos Brasileiros, é evidente o uso da ideologia como instrumento de dominação de uma classe sobre as outras (CHAUÍ, 2017). A ideologia dominante, fortemente enraizada na alta cúpula do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), impede a elaboração democrática de novos olhares sobre o Patrimônio Cultural Brasileiro.

Em virtude disso, o patrimônio ainda é visto como algo sagrado, inquestionável, por boa parte da sociedade brasileira (LEITE, 2004; CORRÊA, 2013), inclusive pelo Poder Judiciário que reluta em reconhecer a função social da propriedade e punir os crimes de abandono cometidos pelos proprietários dos prédios arruinados e/ou subutilizados dos Centros Históricos das cidades brasileiras.

A ideologia preservacionista é pautada na universalização do olhar dominante sobre o Patrimônio Cultural. Na condição de "mediadores simbólicos" (ORTIZ, 2012), os "especialistas do passado" (CANCLINI, 2013, p. 60) estabelecem o que é patrimônio e traçam políticas, programas e projetos de revitalização urbana que não incluem as classes populares. Na prática, os interesses políticos e econômicos das classes dominantes prevalecem sobre as necessidades da sociedade, travando pautas populares, como a questão habitacional nos Centros Históricos.

Isso posto, resta a determinados segmentos populares do Centro Histórico de São Luís viver de forma subnormal em quatro formas precárias de moradia: a) moradias de propriedade privada; b) moradias de interesse social; c) ocupações; d) quartos de aluguel dos cortiços.

As moradias de propriedade privada são aquelas que existem proprietários de direito, com título de propriedade e escritura do imóvel registrada em cartório, embora nem sempre sejam os moradores. Estão estabelecidas em prédios de menor porte devido ao baixo poder aquisitivo da maioria dos proprietários. Por conta do perfil socioeconômico, os moradores enfrentam grandes dificuldades para manter seus imóveis conservados conforme as exigências legais. Por isso, quando realizam obras de recuperação predial, é sem a permissão dos órgãos públicos.

As moradias de interesse social são aquelas constituídas por meio de políticas públicas de habitação voltadas para as famílias de baixa renda que não têm condições próprias de prover suas habitações de forma digna. São executadas pelos próprios órgãos de preservação,

por inexistir política habitacional voltada para a realidade específica dos centros históricos. Quase sempre, são concretizadas em prédios onde funcionavam ocupações ou cortiços, mas com diversos problemas: regularização fundiária do imóvel, "insegurança da posse" (DAVIS, 2006) e ausência de modelo de gestão eficaz para evitar a degradação das condições de moradia.

As ocupações, uni ou multifamiliares, surgem de forma espontânea, a partir da necessidade imediata de determinadas pessoas por moradia e trabalho no centro da cidade. Antes de se tornarem ocupações, formas coletivas de moradia se estabelecem em prédios abandonados por meio da concessão informal do uso ou de relações de aluguel, na forma de cortiço. Com o passar do tempo, quando as relações de concessão do uso ou de aluguel deixam de existir, os moradores estabelecem uma ocupação e continuam a viver no imóvel sem grande preocupação quanto à regularização fundiária.

Os quartos de aluguel dos cortiços constituem o último tipo precário de moradia no Centro Histórico de São Luís. São subdivisões insalubres e improvisadas de prédios mal conservados ou arruinados, comumente chamadas de "apartamentos", alugadas pelos proprietários ou por um morador intermediário a serviço dos donos dos imóveis.

A classificação adotada para pensar a problemática das moradias precárias no CHSL, não tem o propósito de hierarquizar ou homogeneizar os arranjos habitacionais populares do Centro Histórico, tendo em vista que são extremamente complexos. Em alguns casos, as fronteiras que demarcam as formas precárias são tão tênues que foi preciso adotar um marcador de diferença para incluir uma determinada residência em um tipo habitacional precário. Contudo, apesar da classificação em formas, entende-se que cada moradia analisada constitui um microcosmos da problemática habitacional do Centro Histórico de São Luís.

Em decorrência da ausência de políticas habitacionais, surge o dilema das classes populares que vivem de forma precária no Centro Histórico de São Luís: permanecer vivendo de forma "transitória" e "ambígua" (ROLNIK, 2015a), sob a "insegurança da posse" (DAVIS, 2006), invisível aos olhos da sociedade, ou arriscar perder suas moradias e engajar-se na luta coletiva pelo "direito à cidade" (HARVEY, 2014).

Diante do quadro apresentado de espoliação urbana e não efetividade das políticas de moradia, surge o questionamento central da tese de doutorado: quais são os desafios para a superação das formas precárias de moradia no Centro Histórico de São Luís, Maranhão?

Para alcançar o objetivo proposto de analisar a permanência das formas precárias de moradia no CHSL, de modo a apresentar possíveis alternativas para a superação de cada tipo precário de moradia, se estabeleceu um percurso metodológico interdisciplinar, no qual foram realizados procedimentos teóricos, documentais e empíricos ao longo do processo de pesquisa.

Por se tratar de pesquisa social, o primeiro procedimento foi adotar ferramentas teóricas adequadas para pensar o problema em sua complexidade. Por isso, partiu-se de autores neomarxistas, que a partir dos escritos pioneiros de Karl Marx e Friedrich Engels, elaboraram teorias críticas sobre o fenômeno urbano em meados do século XX (LEFEBVRE, 1999, 2016; LOJKINE, 1981; CASTELLS, 2021; HARVEY, 2014); e de outros autores, não necessariamente de vertente marxista (KOWARICK, 2009, 2002, 2013; CHALHOUB, 2017; SECCHI, 2020; CALDEIRA, 2011; ROLNIK, 2011, 2015a, 2015b; MARICATO, 2015, 2017; VAINER, 2017), mas que discutem de forma crítica a questão urbana e os dilemas das cidades brasileiras.

Justifico a perspectiva teórica e metodológica interdisciplinar adotada por entender, baseado na premissa de Lefebvre (1999), que o fenômeno urbano não pode ser compreendido cartesianamente, e tão pouco por uma única área de conhecimento. Dessa maneira, entendo que a interdisciplinaridade, por promover a intersecção entre conteúdos de duas ou mais áreas do conhecimento, fornece uma visão mais ampla para compreender, em sua complexidade, a permanência das formas precárias de moradia no Centro Histórico de São Luís.

Entre os textos levantados, destaco "A situação da classe trabalhadora na Inglaterra", de Friedrich Engels, por inaugurar o debate sobre os impactos da revolução industrial sobre a nascente classe trabalhadora fabril, expulsa do campo para servir de mão de obra barata nas cidades modernas da Europa (ENGELS, 2008). A obra intitulada "Sobre a questão da habitação" Engels (2015) também foi utilizada para fundamentar a tese, por criticar a forma burguesa de lidar com a questão da moradia.

As teses de diversos autores de vertente marxista não ortodoxa, responsáveis por dar continuidade ao pensamento crítico a respeito do urbanismo, também foram utilizadas. Manuel Castells, em "A questão urbana", defendeu a ideia de que os estudos acerca da urbanização deveriam concentrar seus esforços nas forças produtivas que governam as cidades, refletindo sobre classes sociais e as formas desiguais de produção e apropriação do espaço urbano (CASTELLS, 2007).

Jean Lojkine, em "O Estado capitalista e a questão urbana", analisou o funcionamento do Estado na sociedade capitalista e a formação do espaço urbano, criticando as políticas urbanas. Para ele, elas são respostas capitalistas às necessidades de socialização das forças produtivas que exacerbam os problemas nas cidades, mesmo quando se propõem a atenuá-los (LOJKINE, 1981).

O francês Henri Lefebvre escreveu uma vasta literatura sobre o fenômeno urbano. Em "A revolução urbana", entende o urbano como algo extremamente complexo. Para ele, a industrialização é o motor das transformações modernas (LEFEBVRE, 1999). Ao analisar a revolução urbana em curso, propôs a utopia do "Direito à cidade" (LEFEBVRE, 2016), ou seja, a reivindicação da cidade como obra em oposição a cidade como mercadoria.

O britânico David Harvey, considerado o geógrafo marxista vivo mais renomado, dá uma conotação mais atual para o pensamento de Lefebvre. Harvey (2014) afirma que a essência do "Direito à cidade" reside na necessidade das pessoas, organizadas coletivamente, exercerem o direito de fazer e refazer a cidade de acordo com suas necessidades.

Sidney Chalhoub, em sua magistral obra "Cidade Febril", contribui para o pensamento acerca do problema das moradias populares no contexto das primeiras décadas da República, em meio a uma profunda crise sanitária que justificou as demolições dos cortiços da área central da capital carioca, por serem considerados perigosos⁶ (CHALHOUB, 2017).

Bernardo Secchi em "Os pobres na cidade", analisa as desigualdades sociais na organização do espaço urbano. Enfatiza os lugares dos pobres nas cidades, nas "*badlands*" (SECCHI, 2020), ou seja, ou nas áreas insalubres e afastadas dos centros das cidades, nas quais o mercado imobiliário não pode ou não tem interesse de construir.

Lúcio Kowarick revela as condições de subalternidade e espoliação que uma parcela considerável da população brasileira está submetida. Para o autor, resta a esse significativo contingente populacional empobrecido viver sem a garantia de seus direitos básicos, como o direito à moradia. Inseridos na sociedade de forma "precária e ambígua" (KOWARICK, 2002), são obrigados a submeter-se às condições subnormais de moradias disponíveis a elas

⁶ Segundo Chalhoub (2017, p. 30), a proliferação das formas populares de moradia, denominadas pelo julgamento social de cortiços, ocorrida a partir da década de 1850, fez a Corte Brasileira tomar "a decisão política de expulsar as classes populares das áreas centrais da cidade" do Rio de Janeiro, com base nos argumentos da ideologia higienista que via às moradias populares como focos de disseminação de doenças e pobres como "classes perigosas".

nos cortiços, morros, favelas, áreas de preservação ambiental, e outros lugares inadequados das cidades brasileiras.

Teresa Pires do Rio Caldeira, em "A cidade de muros", analisa os processos de transformação da vida urbana sob o aspecto do crime, do medo e da violência, histórica e ideologicamente associados às formas de viver e aos costumes das classes populares (CALDEIRA, 2011).

Ermínia Maricato, prioriza o debate sobre planejamento urbano e questões ligadas à moradia. Ao discutir temas como crise urbana, política urbana, habitação e cidade, a autora destaca o quanto o espaço urbano é desigual, marcado por uma profunda "luta de classes na cidade" (MARICATO, 2015), que apesar de perceptível, é propositalmente ocultada pela ideologia dominante.

Para a autora, devido à falta de política habitacional, é crescente a quantidade de pessoas que vivem à margem da sociedade, ocupando de forma ilegal e insalubre, favelas, morros e áreas de risco e/ou de preservação ambiental, terrenos e prédios abandonados. Esquecidos pelo poder público, pela imprensa e pelo mercado, as classes populares foram construindo seus domicílios ilegalmente em uma área significativa das cidades, chamada de "cidade ilegal"⁷ (MARICATO, 2003).

Os centros das cidades, por apresentarem boa localização e infraestrutura urbana, acrescida de um número significativo de prédios abandonados, diferentemente das áreas de preservação ambiental, possuem valor de mercado. Por isso, são disputados pelo mercado e pelos movimentos sociais em defesa do direito à cidade (MARICATO, 2003).

Raquel Rolnik, na obra "Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças", analisa o modelo de urbanização neoliberal e o processo global de financeirização da habitação. Para a autora, o pensamento neoliberal retira da moradia seu caráter de direito humano fundamental e transforma-a em mercadoria, em ativo financeiro essencial para absorver parte do capital global excedente.

Suas reflexões são fruto da experiência obtida quando esteve à frente do cargo de relatora para o Direito à Moradia Adequada da Organização das Nações Unidas (ONU), momento no qual denunciou diversos casos de violação do direito à moradia adequada em diversos países, do centro e da periferia da economia capitalista. Para a autora, em termos de

⁷ Para Maricato (2003), por haver vários níveis de ilegalidade, é incorreto afirmar que as áreas ilegais ou informais das cidades (a cidade ilegal) restringem-se às favelas, como fez Mike Davis no livro "Planeta Favela".

habitação, o maior problema das classes populares não é a remoção, mas sim a "transitoriedade permanente" (ROLNIK, 2015a) a que estão submetidas, em meio a uma crise global de insegurança da posse provocada pelos interesses do complexo imobiliário-financeiro.

Carlos Vainer, no ensaio que compõe a obra "Cidade de pensamento único", analisa o planejamento urbano neoliberal e suas práticas elitistas e excludentes. O projeto neoliberal de cidade, segundo o autor, despolitiza os problemas urbanos para estabelecer consensos e transformar as cidades em objeto de luxo, em uma mercadoria destinada aos potenciais consumidores, aos visitantes e usuários que dispõem de meios para pagar por elas (VAINER, 2017).

Na mesma obra, Otília Arantes, analisa a mercadorização das cidades por meio da relação entre Cultura e Mercado, por ela denominada "Culturalismo de Mercado" (ARANTES, 2017). Para a autora, os centros antigos das cidades, em escala global, antes abandonados pelas elites, a partir do contexto da planificação estratégica, passaram a ser denominados de Centros Históricos e a exercer papel fundamental para o consumo da cultura na forma de "refinamento artístico ostensivo" (ARANTES, 2017).

Para Arantes (2017), os projetos urbanísticos, independente da nomenclatura adotada (revitalização, recuperação, reabilitação, requalificação, entre outras), são sinônimos de gentrificação, tendo como características fundamentais: a valorização especulativa, a consequente expulsão das classes populares e o desejado retorno das classes abastadas ao coração das cidades.

A ideologia consiste em uma estratégia utilizada para a apropriação dos espaços centrais das cidades para impulsionar o desenvolvimento econômico. O Estado, ao executar as políticas de revitalização urbana, promove a gentrificação, determinando "quem sai e em quem entra, só que agora se trata de uma apropriação do espaço legitimada pelo *upgrading cultural*" (ARANTES, 2017, 31).

A partir das análises sobre a revitalização e mercadorização das áreas centrais, e consequente expulsão das classes populares, consideradas indesejáveis e inapropriadas para o "marketing city"⁸ (VAINER, 2017), evidencia-se o papel fundamental da ideologia na

⁸ Para os ideólogos e defensores da concepção neoliberal de planejamento urbano, a cidade deve ser gerida como uma empresa e ser vendida como uma mercadoria na prateleira do mercado global de cidades. Para Vainer (2017, p. 83), as cidades saíram de sua "forma passiva de objeto" para assumir a "forma ativa de sujeito" para aumentar seus poderes de atração, inovação e difusão para competir entre elas em escala global.

consolidação do projeto dominante de transformação das cidades em mercadoria de luxo. Por esse motivo, não interessa o retorno dos excluídos aos Centros Históricos.

O segundo procedimento foi levantar as políticas, programas e projetos de preservação e habitação propostos para o Centro Histórico de São Luís, para proceder com a análise documental em ordem cronológica, desde 1979, quando iniciaram os debates que subsidiaram a elaboração das políticas de revitalização da área tombada de São Luís.

Definiu-se o ano de 1979 como marco histórico das políticas locais de preservação do Patrimônio Cultural, em virtude de naquela data ter ocorrido o seminário denominado Convenção da Praia Grande. O evento, que teve abrangência nacional, foi organizado pelo Governo do Estado de forma conjunta com o IPHAN e contou com a participação de diversos especialistas de renome nacional.

O seminário ocorreu ao longo de três dias e por meio dele discutiu-se a proposta de revitalização do bairro da Praia Grande, elaborada pelo arquiteto americano John Gisiger, atendendo a solicitação do poder público estadual. Como resultado prático do acontecimento, foram elaboradas 11 (onze) políticas que nortearam o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), conhecido como Projeto Praia Grande/Reviver.

No acervo físico da Superintendência de Patrimônio Cultural do Estado do Maranhão (SPC), que funciona no Solar dos Vasconcelos, Rua da Estrela, n.º 562, foram levantados os seguintes documentos:

- a) A "Síntese das Diretrizes e Programação para 1979/1982", elaborada pelo Governo do Maranhão. O documento apresenta o plano de governo e metas estabelecidas para o respectivo período. Entre os mais diversos projetos desenvolvimentistas, consta o Projeto de Desenvolvimento Turístico com ações expressas de revitalização dos Centros Históricos de São Luís e Alcântara.
- b) O "Subprograma de Promoção e Habitação no Centro Histórico de São Luís (SPSH)", originalmente proposto em 1985.
- c) O "Projeto de Aquisição e Recuperação de Imóveis para a Implantação de Programas de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís - MA", elaborado pela SPHAN em 1986.

- d) O "Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís", lançado em 1993, mas que consiste na reedição da proposta de 1985.
- e) O "Projeto de Habitação no Centro Histórico", de 1996, que também consistiu na tentativa de execução dos projetos do SPSH, de 1985.
- f) A "Proposta do Governo do Estado do Maranhão para a inclusão do Centro Histórico de São Luís na lista do Patrimônio Mundial da UNESCO", aprovada em 1997.

Devido à insalubridade do ambiente onde a SPC guarda seu rico acervo documental, de forma não catalogada, não foi possível localizar diversos documentos inicialmente pretendidos, tais como:

- a) O "Programa de Habitação para a População de Baixa Renda do Centro Histórico de São Luís", elaborado em janeiro de 1980 e que previa a realização do Projeto Piloto do Beco da Pacotilha para o ano de 1982.
- b) A pesquisa socioeconômica realizada com os moradores de cortiços, realizada em 1983.
- c) A proposta "Revitalização Urbana da Praia Grande", elaborada pelo arquiteto americano John Gisiger, em 1979.
- d) O relatório final do Seminário Convenção da Praia Grande.
- e) Os relatórios das missões da UNESCO realizadas no Maranhão pelos arquitetos europeus Michel Parent e Viana de Lima.

Para proceder com a análise da documentação localizada, devido o forte mofo presente nos documentos, foi solicitado ao Superintendente Estadual de Patrimônio que fosse realizada a digitalização do material. De imediato, a solicitação foi atendida e o material encaminhado para a Biblioteca Estadual Benedito Leite.

A digitalização ocorreu em dois momentos: num primeiro momento, de janeiro a março de 2020, foram entregues os primeiros documentos. A segunda parte demorou a ser digitalizada devido ao confinamento social estabelecido devido à deflagração da pandemia de Covid-19. Sendo assim, somente em agosto do mesmo ano, quando as regras sanitárias foram flexibilizadas, pôde-se concluir o trabalho de digitalização da documentação levantada. Por

esse motivo, a análise da segunda parte dos documentos atrasou, sendo finalizada em dezembro de 2020.

Apesar das dificuldades, a análise dos documentos foi enfim realizada. Através dela, foi possível traçar uma linha temporal, identificar, por meio de um rico registro fotográfico, as condições sob as quais cada política de moradia foi proposta. Notou-se que todas as tentativas de promoção do uso residencial, no período de 1985 a 1996, consistiam em uma mesma proposta, apesar das diferentes nomenclaturas.

Os entraves de ordem jurídica, política e econômica, narrados por Luiz Phelipe Andrès (APÊNDICE B), fizeram com que o Governo do Estado, na década de 2000, abandonasse o programa de habitação de interesse social e elaborasse um plano de moradia focado na locação de unidades habitacionais para funcionários públicos estaduais. A proposta foi concretizada por meio da realização de 6 (seis) empreendimentos habitacionais, sendo 1 (um) deles para artistas locais.

O relatório produzido por Michel Parent, em missão oficial da Unesco ao Maranhão, foi localizado junto ao acervo *on-line* do IPHAN. O relatório produzido por Viana de Lima foi cedido pelo ex-presidente da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH), José Antônio Viana Lopes, que o tinha em seu acervo pessoal.

A outra parte da documentação analisada durante a realização da pesquisa, diz respeito aos projetos habitacionais realizados pela Caixa, Prefeitura de São Luís e o IPHAN, por meio de cooperação técnica com o Governo da França durante a vigência do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH). São estudos e projetos de viabilidade técnica e financeira do uso da moradia no Centro Histórico de São Luís, realizados de 2001 a 2003.

Tentou-se, por diversas vezes, levantar junto à FUMPH os documentos oficiais oriundos da cooperação técnica com o Governo da França, mas sem sucesso. Apesar das promessas da presidente da FUMPH, não foi possível acessar os arquivos do respectivo órgão.

Todavia, conseguiu-se levantar diversos arquivos, entre eles slides oficiais, planilhas, relatórios e matérias de jornais sobre as ações do PRSH em São Luís junto a pesquisadores que fizeram parte da equipe responsável pela realização dos estudos de viabilidade. Sem os documentos dos acervos pessoais de Helena Galiza e José Antônio Viana Lopes não seria possível realizar a análise das propostas elaboradas pela Caixa, IPHAN e Prefeitura, na década de 2000.

O terceiro procedimento foi realizar visitas de campo na área tombada definida como local de estudo, mais especificamente a área de tombamento federal que envolve o Desterro e áreas adjacentes, como Portinho e Praia Grande. Foram realizadas observações participantes com o objetivo de coletar informações para se empreender a análise e a interpretação dos dados empíricos junto aos moradores e entidades representativas da comunidade do CHSL.

Após a realização de um intenso trabalho de campo, que teve como objetivo a identificação dos imóveis escolhidos para sofrerem intervenções pelas mais diversas políticas de moradia, procedeu-se com a atualização das informações de uso dos imóveis e realização de registro fotográfico de modo a comparar com as informações e imagens que constam nos programas e projetos de moradia propostos.

Após a identificação dos imóveis, a atualização de informações de uso e registro fotográfico comparativo, procedeu-se com as visitas aos prédios que ainda funcionam como moradias para a realização de entrevistas com os moradores. A partir das visitas realizadas, definiu-se 10 (dez) moradias para análise, consideradas ideais para representar a complexidade dos tipos habitacionais precários do CHSL: 4 (quatro) de propriedade privada, 2 (dois) empreendimentos de habitação de interesse social; 3 (três) ocupações; e 1 (um) cortiço.

Através das entrevistas com os moradores das edificações escolhidas, foi possível: levantar informações sobre a origem da moradia; identificar, quando possível, os proprietários; caracterizar o perfil socioeconômico dos sujeitos; perceber o sentimento de pertencimento em relação ao espaço que vivem; e por fim, identificar as estratégias individuais e coletivas que utilizam como instrumento de luta para a permanência de suas moradias no Centro Histórico.

Através das visitas realizadas, foi possível identificar um significativo contingente populacional vivendo de forma muito precária em prédios que deveriam ser transformados em moradia digna através dos programas e projetos habitacionais propostos para o CHSL desde a década de 1980.

O perfil das famílias que vivem nas ocupações e nos cortiços é de baixíssima renda, em geral, formado por pedreiros, vendedores ambulantes, guardadores de carros, babás, empregados domésticos, aposentados, e outras categorias de trabalhadores informais. São pessoas, que, por necessidade, arriscam-se a viver em prédios subutilizados e/ou com risco de desabamento.

Com os moradores e lideranças comunitárias, foram realizadas entrevistas abertas, mas com roteiro de arguição definido em função das informações que se planejou obter. Exceto a entrevista com Dona Jesus, por ser a principal liderança comunitária da moradia de interesse social no CHSL, que se encontra transcrita (APÊNDICE E), foram utilizados apenas trechos das falas dos moradores, ao longo da análise realizada.

Além das entrevistas com os moradores, foram realizadas entrevistas com gestores e ex-gestores públicos, com um roteiro previamente elaborado e fechado, devido a dificuldades de acesso e as exigências comumente impostas por essas pessoas quando o assunto é fornecer informações para pesquisas acadêmicas.

A primeira entrevista realizada ocorreu via *WhatsApp* com o ex-coordenador do PPRCHSL, Luiz Phelipe de Carvalho Castro Andrès, de 6 junho a 1 de dezembro de 2021, três dias antes do seu falecimento (APÊNDICE B). A segunda, aconteceu em outubro de 2021 com a arquiteta Helena Rosa dos Santos Galiza, via *Google Meet*, com duração de 1h 40min (APÊNDICE C). A terceira, ocorreu de forma presencial com o Defensor Público do Maranhão, Marcus Patrício Soares Monteiro.

As duas primeiras entrevistas tinham um roteiro previamente definido com questões fechadas, mas devido à proximidade acadêmica e pessoal com os entrevistados, acabou-se adotando um direcionamento aberto, tornando-as mais ricas. Devido ao rumo tomado pelas entrevistas, optei por transcrevê-las (APÊNDICES B e C) com base em temas centrais abordados ao longo das falas, desprezando informações de cunho pessoal, a pedido dos próprios entrevistados.

Com Helena Galiza, tratou-se de assuntos relativos às duas experiências que teve como coordenadora de programas de habitação elaborados para os Centros Históricos Brasileiros. A primeira, ocorreu durante a década de 1980, pelo BNH. A última, no âmbito da Caixa, nos anos 2000. Com Luiz Phelipe Andrès, abordou-se o processo de revitalização do Centro Histórico de São Luís, mais especificamente as dificuldades para execução dos programas e projetos de moradia propostos para a população de baixa renda da área tombada.

Com o Defensor Público, Marcus Patrício Soares Monteiro, em um dos momentos de flexibilização das regras sanitárias, foi possível realizar entrevista presencial em seu ambiente de trabalho, na qual se seguiu o roteiro de perguntas previamente elaborado. Foram abordados temas relativos aos limites da propriedade privada, a dificuldade de reconhecimento da função social da propriedade, regularização fundiária e a insegurança da posse vivida pelos

moradores das ocupações e dos empreendimentos habitacionais de interesse social (ANEXO D).

Devido às dificuldades para a realização de entrevistas com os gestores do IPHAN, da SPC e da FUMPH, impostas pela pandemia de Covid-19, procedeu-se com a utilização de falas proferidas durante a realização de Seminário de Avaliação de Políticas Públicas de Moradia no Centro Histórico de São Luís, do qual fiz parte da organização e por isso tive a liberdade de fazer as perguntas que naquele momento julgava necessárias⁹.

No respectivo seminário, compareceram gestores e ex-gestores de órgãos de preservação das três esferas públicas, tais como: José Antônio Viana Lopes, ex-coordenador do programa Nosso Centro; o Secretário Adjunto da Secretaria de Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID), Daniel Sombra, atualmente responsável pelas ações do Nosso Centro; o Superintendente Estadual de Patrimônio Cultural, Luís Eduardo Longhi; a Presidente da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH), Kátia Bogéa; o coordenador de projetos do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional no Maranhão (IPHAN), Raphael Pestana; e o Defensor Público titular do Núcleo de Moradia e Defesa Fundiária da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, Marcus Patricio Soares Monteiro, do qual pude obter informações além da entrevista realizada pessoalmente.

As falas, proferidas durante o evento, não foram transcritas na íntegra, devido ao longo tempo das apresentações orais. Por isso, não constam nos apêndices. Optei por transcrever, ao longo do texto, apenas os trechos considerados mais relevantes para análise empreendida e indicar os *links* das apresentações em nota de rodapé.

Após a realização dos procedimentos teóricos e metodológicos, do levantamento e tratamento do material documental e empírico, iniciou-se o processo de redação da tese. Após a finalização da escrita, o trabalho foi estruturado em 6 (seis) capítulos: introdução, 4 (quatro) capítulos de desenvolvimento e as considerações finais.

No segundo capítulo, intitulado "O fenômeno urbano a partir do contexto da modernidade", discute-se o processo de urbanização ocorrido em escala global a partir da Revolução Industrial Inglesa, suas relações com a lógica da acumulação capitalista e as

⁹ O evento foi realizado pelo Programa de Pós-Graduação em Cultura e Sociedade da Universidade Federal do Maranhão, de forma *on-line*, em 4 de novembro de 2021, pela plataforma *Google Meet*. A atividade consistiu em uma ação de um projeto de pesquisa que teve apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa e ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico do Maranhão - FAPEMA - Edital Cidades, no qual fiz parte da equipe de pesquisadores.

desigualdades sociais produzidas no norte e no sul global. Também são debatidas as especificidades da desigual urbanização brasileira.

No terceiro capítulo, intitulado "Políticas de revitalização urbana, gentrificação e lutas por moradia nos Centros Históricos Brasileiros", discute-se a Política Federal de Preservação desde sua institucionalização na década de 1930. Em meio a ela, são apresentadas as tentativas de criação de políticas habitacionais para os Centros Históricos e discutidos os processos de revitalização urbana, gentrificação e as lutas por moradia nos centros das cidades brasileiras.

No quarto capítulo, intitulado "Políticas de revitalização e de moradia no Centro Histórico de São Luís (CHSL)", descreve-se o crescimento do espaço urbano da cidade a partir do Centro Histórico, apresentando suas características. Apresentam-se os antecedentes das políticas de revitalização do CHSL, as políticas locais de preservação e o tratamento dado à moradia de 1979 a 2023.

No quinto capítulo, intitulado "Habitações precárias e lutas pela permanência no CHSL", analisam-se as formas precárias de moradia, didaticamente classificadas em quatro tipos: moradias de propriedade privada; moradias de interesse social; ocupações; e quartos de aluguel dos cortiços. Para cada forma habitacional precária, apresentam-se as características gerais, as condições de surgimento, o perfil dos sujeitos, a insegurança quanto à posse, as estratégias individuais, as dificuldades de organização coletiva e os desafios encontrados para a permanência da moradia, mesmo que de forma precária.

Nas considerações finais, realiza-se a síntese dos resultados apresentados ao longo da pesquisa, apontam-se alternativas consideradas necessárias para a superação de cada forma de moradia do Centro Histórico de São Luís, Maranhão. Por fim, apresentam-se as contribuições acadêmicas, práticas, sociais e políticas do estudo realizado, e indicam-se temas relevantes para a realização de futuras pesquisas.

2 O FENÔMENO URBANO A PARTIR DA MODERNIDADE

2.1 Urbanização e acumulação capitalista: uma relação simbiótica produtora de desigualdades

O processo de urbanização ocorrido a partir do advento do capitalismo industrial foi condição fundamental para o desenvolvimento econômico ocorrido nas cidades modernas, a partir da segunda metade do século XVIII e durante todo o século XIX. No capitalismo, a urbanização exerce papel determinante para o desenvolvimento do próprio sistema.

Desse modo, o fenômeno urbano não pode ser compreendido separadamente das leis que regem a acumulação capitalista. Apesar de apresentar uma aparente autonomia, a urbanização é determinada pelos processos de dominação e exploração, uma vez que está articulada à divisão do trabalho na sociedade.

Diversos autores de vertente marxista têm se dedicado, desde o século XIX, a compreender o fenômeno urbano e as problemáticas oriundas da revolução industrial (ENGELS, 2008, 2015; LEFEBVRE, 1999, 2016; CASTELLS, 2007; LOJKINE, 1981; HARVEY, 2014).

Até que se tenha entendimento contrário, "A situação da classe trabalhadora na Inglaterra", escrita no ano de 1845 por Friedrich Engels, quando tinha 24 anos, é considerada a primeira grande análise das condições de vida nas cidades modernas. Nela, o jovem Engels, de forma pioneira, analisa a construção da sociedade industrial capitalista e os seus impactos irreversíveis sobre a classe trabalhadora inglesa¹⁰, quando foi expropriada do campo para viver de forma precária nos arredores das fábricas.

Engels (2008) afirma que a Revolução Industrial transformou o sistema produtivo de forma irreversível. A partir de então, houve uma transição da produção em pequena escala para o sistema industrial, responsável por promover a expulsão dos trabalhadores do campo para as cidades. Formou-se, a partir de então, o proletariado fabril, isso porque:

O grande estabelecimento industrial demanda muitos operários, que trabalham em conjunto numa mesma edificação; eles devem morar próximo e juntos - e, por isso,

¹⁰ Marx e Engels entendiam a classe trabalhadora inglesa enquanto um enorme e crescente contingente de trabalhadores expulsos do campo para viverem na cidade, submetendo-se à lógica da exploração capitalista. A ideia de classe, portanto, era tida como estática, homogênea e alienada em relação aos seus processos de constituição e organização (classe em si), mas iria tomar consciência da exploração a qual era submetida (classe para si) e cumprir seu papel revolucionário rumo ao socialismo/comunismo.

onde surge uma fábrica de médio porte, logo se ergue uma vila. Os operários têm necessidades de cuja satisfação depende de outras pessoas, que acorrem à vila: artesãos, alfaiates, sapateiros, padeiros, pedreiros e marceneiros. Os habitantes da vila, especialmente a geração mais jovem, habituam-se ao trabalho fabril, familiarizam-se com ele e quando a primeira fábrica, como é compreensível, já não os pode empregar a todos, os salários caem - e, em consequência, novos industriais ali se estabelecem. Assim, da vila nasce uma pequena cidade e da pequena, uma grande cidade (ENGELS, 2008, n.p).

O contexto social descrito por Engels remete ao século XIX, um período em que o projeto industrial capitalista se consolidava e fazia surgir a classe operária inglesa, que passou a viver de aluguel¹¹, de forma coletiva, insalubre e amontoadas nas piores áreas das recém-industrializadas cidades da Europa. As condições miseráveis de vida dos trabalhadores industriais ingleses, descritas por Engels, contrastavam com as moradias das classes abastadas.

De acordo com Engels (2008), eram nos palácios e prédios suntuosos que os ricos viviam de forma homogênea, excluindo os pobres do seu convívio. As classes proprietárias dos meios de produção, por meio dos instrumentos legais burgueses, exploravam os trabalhadores de tal forma que nem os ladrões encontravam algo para roubá-los, pois viviam sem nada nas piores áreas das cidades¹².

A análise de Engels sobre as condições de vida da classe trabalhadora inglesa não se restringiu à Londres. Diversas foram as cidades inglesas por ele analisadas: Dublin, Manchester, Liverpool, Nottingham, Bristol, Leicester, Derby, Sheffield, Birmingham, e outras. Nelas, as condições de vida dos mais pobres eram desumanas.

Engels descreveu os precários bairros da classe operária inglesa da seguinte forma:

¹¹ A locação das moradias teve tanta importância no conjunto de demandas da classe trabalhadora que essa questão do aluguel é uma das origens da Comuna de Paris. [...] Tanto que um dos primeiros atos do governo republicano de Defesa Nacional, proclamado em 4 de setembro de 1870, foi instaurar uma moratória dos aluguéis. Quando os versalheses, em janeiro de 1871, decidem eliminar essa moratória, é a fúria" (PERROT, 2006, p. 106). No século XIX, o conjunto da classe trabalhadora reivindicava menos o "direito à moradia" do que o "direito à cidade". Os pobres urbanos aceitavam, sem grande embate, a densidade populacional e as precárias condições de vida às quais estavam submetidos, mas se revoltaram em relação à alta dos aluguéis.

¹² A construção da cidade moderna, profundamente determinada pelo projeto industrial, é caracterizada pelos processos indissociáveis de distinção e exclusão. A urbanização capitalista deixou para os pobres as piores áreas das cidades, as *badlands*, nos termos de Secchi, "áreas que há tempos, por uma série de razões haviam adquirido uma má reputação: áreas úmidas, pantanosas ou facilmente inundáveis, geologicamente instáveis, próximas a cemitérios, prisões ou hospitais, de qualquer maneira em lugares de internamento; próximas à ferrovia, aos viadutos de estradas ou metrô, às grandes indústrias, ou bloqueadas por diversas barreiras infraestruturais, barulhentas, além dos muros, e mal servidas pelo transporte público, no fundo do vale, pouco ensolaradas e a sota-vento, onde no passado eram instaladas as *bidonvilles*, ou, simplesmente, longe do centro da cidade dos lugares onde os ricos habitam" (SECCHI, 2020, p. 64).

Na Inglaterra, esses "bairros de má fama" se estruturam mais ou menos da mesma forma que em todas as cidades: as piores casas na parte mais feia da cidade; quase sempre, uma longa fila de construções de tijolos, de um ou dois andares, eventualmente com porões habitados e, em geral, dispostas de maneira irregular. Essas pequenas casas de três ou quatro cômodos e cozinha chamam-se cottages e normalmente constituem em toda a Inglaterra, exceto em alguns bairros de Londres, a habitação da classe operária (ENGELS, 2008, *on-line*).

A cidade moderna inglesa descrita por Engels era desumana, caótica e segregada. As áreas habitadas pelos trabalhadores eram desprovidas de condições adequadas de sobrevivência. Não havia requisito, mínimo que fosse, de qualidade de vida. Os bairros formados pelo proletariado fabril eram compostos por ruas sujas e fétidas, tomadas por fezes de animais, sem rede de esgoto e água encanada. O mercado, segundo o autor, era a própria rua (ENGELS, 2008).

Nos bairros considerados de má fama, habitavam as pessoas mais pobres das cidades. Neles, os miseráveis e os piores remunerados, eram obrigados a viver em meio a ladrões em um ambiente de muita prostituição. Os trabalhadores viviam uma realidade de profunda degradação humana (ENGELS, 2008).

As condições de vida da classe trabalhadora industrial inglesa, conforme apresentado, eram aviltantes, marcadas pela miséria completa. As casas eram descritas como horríveis, situadas em meio a ruas tortuosas, vielas e becos, eram os refúgios onde viviam as pessoas paupérrimas. Segundo Engels (2008, *on-line*):

As habitações dos pobres são em geral muito sujas e aparentemente nunca são limpas; a maior parte das casas compõe-se de um só cômodo que, embora mal ventilado, está quase sempre muito frio, por causa da janela ou da porta quebrada; quando fica no subsolo, o cômodo é úmido; frequentemente, a casa é mal mobiliada e privada do mínimo que a torne habitável: em geral, um monte de palha serve de cama a uma família inteira, ali deitando-se, numa promiscuidade revoltante, homens, mulheres, velhos e crianças. Só há água nas fontes públicas e a dificuldade para buscá-la favorece naturalmente a imundície.

Para agravar o quadro de espoliação urbana, assim que o desenvolvimento moderno das ciências naturais comprovou a relação entre as doenças contagiosas e as precárias condições sanitárias dos bairros onde viviam a classe trabalhadora, as moradias populares passaram a ser alvo de forte repressão do Estado em nome da saúde pública¹³.

¹³ Bernardo Secchi destaca que o medo é o responsável pela produção da intolerância, que desfaz todo e qualquer laço de solidariedade entre as pessoas. "Grande parte da heterogeneidade e fragmentação espacial da cidade contemporânea tem como origem uma contínua ruptura dos sistemas de solidariedade de um lado e ao aumento da intolerância do outro, sejam esses de caráter sanitário, religioso, étnico ou cultural, ou se relacionem aos

Criou-se uma ideologia higienista que entendia as moradias populares como verdadeiros criadouros de doenças contagiosas. Por isso, deveriam ser repelidas da cidade. Sob o argumento da saúde pública, foram empreendidas duras ações contra os pobres urbanos e suas moradias. O ônus de tal situação recaiu sobre a classe trabalhadora, sobre o pobre citadino, de modo que:

Ninguém se preocupa com ele: lançado nesse turbilhão caótico, ele deve sobreviver como puder. Se tem a sorte de encontrar trabalho, isto é, se a burguesia lhe faz o favor de enriquecer à sua custa, espera-o um salário apenas suficiente para o manter vivo; se não encontrar trabalho e não temer a polícia, pode roubar; pode ainda morrer de fome, caso em que a polícia tomará cuidado para que a morte seja silenciosa para não chocar a burguesia (ENGELS, 2008, n.p).

Culpados pela disseminação de diversas doenças, a classe trabalhadora foi fortemente reprimida pelo Estado. Suas moradias, por não contarem com serviços de infraestrutura básica, se tornaram vulneráveis às doenças que assolavam a sociedade da época. Ao invés de resolver o problema da precariedade das condições de vida dos pobres, as ações do poder público iam no sentido de eliminá-los do perímetro urbano.

Doenças como cólera, febre-amarela, tifo, varíola, entre outras, amedrontavam os burgueses, o que fez com que comissões de higiene fossem designadas para realizar inspeções periódicas junto aos bairros e moradias populares. Os relatórios elaborados pelas comissões higienistas europeias propunham melhorias nas condições de habitação de muitos bairros operários, que os pobres não tinham como realizar. Na prática, a legislação sanitarista impunha a destruição das moradias populares localizadas nas áreas centrais das cidades europeias.

Anos depois, entre 1872 e 1873, Engels voltou a escrever sobre a situação das habitações da classe trabalhadora, mas dessa vez na Alemanha. Engels publicou três artigos no jornal *Der Volksstaat*, O Estado Popular em português, em resposta às teorias do socialismo pequeno-burguês e burguês, em especial o proudhonismo. Para o autor, as ideias proudhonistas que circulavam na Alemanha defendiam medidas paliativas em relação ao problema da escassez e precariedade das moradias dos trabalhadores. Por isso, afirmava ele, em nada resolviam a questão da moradia (ENGELS, 2015).

diferentes modos de vida, hábitos de consumo ou escolhas relativas à peculiaridade do espaço habitado" na cidade. [...] "o medo atravessou toda a nossa história desde a mais remota antiguidade: medo de agressão pelo inimigo, do infiel, da doença e do contágio, da carestia e da fome, medo da calamidade natural, da natureza madrastra, medo do outro e do diferente (SECCHI, 2020, p. 40-41).

A crítica à teoria proudhonista se deu pelo fato dela não resolver a questão da habitação em sua origem, tendo em vista que a precariedade das moradias populares era produto das relações de produção da sociedade capitalista. Segundo Engels, o problema habitacional não poderia ser resolvido com a posse da casa advinda do somatório dos aluguéis pagos aos burgueses, mas sim pela superação do modo de produção capitalista. A falta e a precariedade das moradias populares nada mais é, no entendimento de Engels (2015), que uma expressão da questão social oriunda do conflito entre capital e trabalho.

Engels (2015), em oposição aos teóricos que defendiam respostas pequeno-burguesas para o problema da moradia na Alemanha, entendia que a precariedade das condições de vida da classe trabalhadora alemã era oriunda da entrada do país na grande era industrial, iniciada anos antes na Inglaterra.

Os três textos escritos por Engels, "Como Proudhon resolve a questão da moradia", "Como a burguesia resolve a questão da moradia" e "Adendo sobre Proudhon e a questão da moradia", tinham o explícito objetivo de combater as falsas promessas da ideologia burguesa e pequeno-burguesa da época. Ideologia¹⁴ que se baseava na tese de que bastava aos trabalhadores terem acesso à propriedade de sua habitação para que a questão social da moradia fosse resolvida.

Publicada pela primeira vez em março de 1887, a obra "A Questão da Habitação", composta pelos 3 (três) artigos, apresenta um denso debate sobre o problema da moradia na sociedade capitalista, revelando que se trata de um:

[...] produto necessário da forma burguesa de sociedade; que sem a escassez da moradia não há como subsistir uma sociedade na qual a grande massa trabalhadora depende exclusivamente do salário e, portanto, da soma de mantimentos necessários para garantir sua existência e reprodução (ENGELS, 2015, p. 71).

A escassez e precariedade das moradias populares é apresentada por Engels contundentemente enquanto produto da sociedade capitalista, não constituindo, de forma alguma, um acaso. Para o autor, ela é necessária numa sociedade que se estrutura tendo a

¹⁴ Engels utiliza o termo ideologia numa perspectiva crítica do idealismo pequeno burguês proudhonista, fundamentando-se na concepção de Marx de ideologia, desenvolvida no texto "A ideologia alemã". Nesta obra, Marx afirma que a ideologia consiste nas ideias dominantes para manter a ordem de exploração e dominação por meio da ocultação da luta de classes (CHAUÍ, 2017). Para Engels (2015), a forma burguesa de resolver o problema da moradia, adotada pelos proudhonistas, nada mais era do que uma narrativa ideológica impraticável e distante da realidade concreta dos trabalhadores fabris que viviam de forma muito precária nas piores áreas das cidades.

desigualdade como base. Na sociedade burguesa, o preço das moradias é propositalmente elevado para que grande parte da classe trabalhadora não consiga fazer uso delas. Citando o discurso proferido por David Hansemann na XXXIV em Sessão do Parlamento Unificado, que ocorreu em 8 de junho de 1847, Engels (2015, p. 72-73), afirma que:

O grande capital [...] tem receio de investir em moradias para as classes trabalhadoras. [...] Assim, essas classes, com suas carências de moradia, caem em sua grande maioria nas mãos da especulação. Essa especulação repulsiva - é claro que o grande capital nunca especula! Mas não se trata de má vontade, é pura ignorância o que impede o grande capital de especular com casas para trabalhadores (ENGELS, 2015, p. 72-73).

Engels (2015) critica a classe burguesa, apontando sua "orelha de asno", devido sua ignorância não a fazer entender o quanto prejudica a si própria oferecer moradias tão ruins à classe trabalhadora. Da ignorância dos capitalistas, aliada à falta de conhecimento dos trabalhadores, segundo ele, é produzida a escassez da moradia.

Se os capitalistas soubessem qual é o seu verdadeiro interesse, forneceria boas moradias aos trabalhadores e de modo geral lhes proporcionariam melhores condições; e, se os trabalhadores compreendessem seu verdadeiro interesse, não fariam greve, não fomentariam a social-democracia, não fariam política, mas seguiriam à risca o que lhes dizem seus superiores, os capitalistas (ENGELS, 2015, p. 74).

Para Engels, a maneira burguesa de resolver a questão da moradia não resolvia problema algum, pois:

[...] a solução sempre volta a suscitar o problema. Esse método se chama "Hausmann". [...], ou seja, o de abrir ruas retas, longas e largas através da aglomeração de casas dos bairros de trabalhadores e cercá-las de ambos os lados de prédios luxuosos, procurando atingir, ao lado da meta estratégica de dificultar a luta de barricadas, o objetivo de formar um proletariado da construção civil especificamente bonapartista e dependente do governo, além de conferir um aspecto luxuoso à cidade. [...] O resultado em toda parte é o mesmo, não importa qual seja o motivo alegado: as vielas e os becos mais escandalosos desaparecem sob a enorme autoglorificação da burguesia em virtude de tão retumbante êxito, mas reaparecem imediatamente em outro lugar e muitas vezes na vizinhança mais próxima (ENGELS, 2015, p. 104).

Engels (2015) conclui afirmando não haver superação para a questão da moradia e outras mazelas sociais a partir de políticas paliativas pequeno-burguesas. Segundo ele, a superação das desigualdades só poderia ocorrer se a ordem social da qual elas são originadas fosse revolucionada desde a base, superando a oposição entre cidade e campo.

Não é a solução da questão da moradia que leva simultaneamente à solução da questão social, mas é pela solução da questão social, isto é, pela abolição do modo de produção capitalista que se viabiliza concomitantemente a solução da moradia. É um contrassenso querer solucionar a questão da moradia e preservar as metrópoles modernas. As metrópoles modernas, contudo, serão somente eliminadas pela abolição do modo de produção capitalista, e, quando esta tiver sido posta em marcha, as questões que deverão ser tratadas serão de natureza bem diferente daquela de conseguir para cada trabalhador uma casinha que lhe pertença (ENGELS, 2015, p. 80).

Engels, apesar de seu pioneirismo, ao analisar a precária vida urbana oriunda da rápida industrialização das cidades europeias, não conseguiu fazer com que o pensamento marxista conferisse "ao urbano grande importância na estratégia revolucionária, ainda que mitologizasse a Comuna de Paris como um acontecimento central em sua história" (HARVEY, 2014, p. 16)¹⁵.

A estruturação de uma teoria do urbano só foi possível a partir da década de 1960, quando diversos teóricos neomarxistas, tais como: Henri Lefebvre (1999, 2016); Manuel Castells (2007) e Jean Lojkine (1981), partiram das reflexões marxistas clássicas para elaborar uma teoria crítica sobre o urbano.

O primeiro deles, considerado um dos maiores teóricos marxistas que pensam o fenômeno urbano, Henri Lefebvre, se dedicou à tarefa de compreender os problemas urbanos contemporâneos. Em 1967, às vésperas de maio de 1968¹⁶, publicou o magistral ensaio "O direito à cidade". Trata-se de um texto seminal escrito como uma queixa em relação a uma vida urbana devastadora da cidade enquanto obra e exigência da criação de uma vida urbana criativa, não alienada e submissa aos interesses do capital (HARVEY, 2014).

Lefebvre (1999) concebeu o fenômeno urbano como complexo. E, por isso, para compreendê-lo, tornava-se necessário ultrapassar os meios do conhecimento e os instrumentos

¹⁵ Harvey (2014, p. 29), afirma que entre os analistas do século XIX, Friedrich Engels e Georg Simmel foram os "que ofereceram críticas perspicazes da *persona* urbana que estava surgindo em decorrência da rápida urbanização" e o turbilhão de mudanças impostas ao homem urbano moderno. Simmel, partindo de uma concepção bem durkheimiana, propôs "um verdadeiro tipo ideal de civilização urbana, definido [...] em termos psicossociológicos" para entender o tipo humano cidadão moderno centrado em sua individualidade.

¹⁶ A reivindicação da cidade como obra, do direito à cidade na década de 1960, bem como o ressurgimento da ideia de direito cidade por parte dos mais diversos movimentos sociais urbanos, mesmo por vezes tomada de forma reformista, não revolucionária, não se deve a "lealdade às ideias de Lefebvre, mas exatamente porque as ideias de Lefebvre, como as deles, surgiram basicamente das ruas e bairros de cidades doentes" (HARVEY, 2014, p. 15) de todo o mundo que clamam por socorro em face de diversos problemas que afligem uma parcela significativa e crescente de pessoas oprimidas. O mérito de Lefebvre foi captar e compreender o conjunto de demandas sociais urbanas cada vez mais crescentes na cidade capitalista, as quais ganharam forma com a irrupção de 10 maio de 1968, quando milhares de jovens franceses saíram às ruas para protestar em defesa de transformação da sociedade, espalhando-se depois por várias cidades do mundo.

da ação prática. Para ele, o esquema cartesiano deveria ser abandonado, sendo necessária a superação da fenomenologia pela análise, bem como da lógica pela dialética.

O fenômeno urbano analisado por Lefebvre já se apresentava como uma realidade global, como uma revolução irreversível em curso. E por isso, o autor defendia que não poderia ser compreendido por uma visão fragmentada da ciência. De acordo com Lefebvre (1999, p. 54), "os fragmentos não constituem um conhecimento [embora sejam necessários para] conceber a ciência do fenômeno urbano". Para o autor, o fenômeno urbano não pertence, exclusivamente, a nenhuma área especializada do conhecimento. Pelo contrário, sua análise deve ser resultante da convergência de todas as ciências.

Ao propor uma visão aberta em direção à compreensão do fenômeno urbano, não se limitando à construção de um modelo, Henri Lefebvre entende que a revolução urbana criou uma sociedade diferente, a sociedade urbana¹⁷. Para o autor, ela é responsável por proporcionar "o fim e o sentido da industrialização simplesmente porque nasce dela, a engloba e a encaminha em direção a outra coisa" (LEFEBVRE, 1999, p. 69).

A problemática urbana, nesta perspectiva teórica, decorre do processo de industrialização, considerado-o como motor das transformações sociais. Há, portanto, uma intrínseca relação entre o processo de industrialização e as formas de urbanização: o primeiro é o indutor e o segundo o induzido. Para Lefebvre (2016), a industrialização caracteriza a sociedade moderna, constituindo o ponto de partida para se entender a realidade social como se apresenta na atualidade.

O autor parte do entendimento de que as cidades já existiam e tinham uma poderosa vitalidade e comércio antes do processo de industrialização, com a revolução industrial inglesa do século XVIII. As cidades pré-industriais, para Lefebvre (2016, p. 12), constituíam uma obra que contrasta "com a orientação irreversível do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é valor de uso e o produto é valor de troca".

Lefebvre (2016), ao recuperar o pensamento de Engels, reafirma a importância da cidade para o projeto industrial. Pois, nela se concentra os meios de produção, o exército de mão de obra, os bancos, e toda a infraestrutura necessária para reprodução do capital. As concentrações urbanas acompanham os processos de contratação de capital de tal forma que a

¹⁷ Ao analisar a visão de Lefebvre sobre o direito à cidade, Harvey (2014, p. 16), afirma que "Lefebvre estava sugerindo tacitamente que a classe trabalhadora revolucionária era formada por trabalhadores urbanos, e não exclusivamente por trabalhadores fabris", tal como os autores marxistas do século XIX defendiam.

indústria emergente fez surgir centros urbanos, cidades e aglomerações em torno do projeto industrial.

A industrialização é, portanto, o motor do desenvolvimento urbano moderno. A expansão do espaço urbano é contínua, assim como a expansão do capital. Produz novas cidades e novas aglomerações, bairros operários e periferias. A urbanização moderna é um projeto capitalista que não respeita fronteiras, inclusive dos Estados nacionais.

As gigantescas cidades modernas são provenientes do fenômeno urbano em curso desde o início da industrialização. As “cidades globais” (SASSEN, 1998) amontoam imensos contingentes populacionais, na maioria em condições precárias de moradia e trabalho. O projeto urbano moderno expande a cidade indefinidamente, fazendo as pessoas se deslocarem constantemente para as periferias, sejam elas ricas, pobres, residenciais ou produtivas.

Contudo, o processo de expansão da urbe em direção aos subúrbios ocasionou o abandono dos centros urbanos antigos, posteriormente denominados de Centros Históricos. Ao perderem a sua centralidade e funções urbanas, os centros das cidades foram ocupados por um contingente crescente de trabalhadores precarizados. Os que não foram completamente abandonados, foram utilizados comercialmente, pois raramente as elites ocupam o coração da cidade (LEFEBVRE, 2016).

Ao expandir e descentralizar indefinidamente a cidade capitalista, a urbanização afasta as classes populares do convívio das elites, por serem consideradas perigosas, causadoras de riscos à saúde pública, ou por seus territórios constituírem barreiras para o desenvolvimento econômico.

Desse processo segregacionista, surgem os subúrbios nas franjas das cidades, compostos por bairros periféricos desurbanizados e dependentes da cidade, que para Lefebvre (2016, p. 27): "não deixam de ser urbanos mesmo que percam a consciência disso e se acreditem próximos da natureza, do sol e do verde. Urbanização desurbanizante e desurbanizada, pode-se dizer, para ressaltar o paradoxo".

Com a industrialização, a riqueza deixou de ser predominantemente imobiliária e as terras escaparam ao domínio dos senhores feudais, passando a se concentrar nas mãos dos capitalistas urbanos. As cidades foram perdendo, pouco a pouco, o valor de uso e o caráter orgânico de comunidade que tinham como característica¹⁸.

¹⁸ O uso das cidades no contexto pré-industrial se dava em função de seus espaços públicos, ruas, edifícios, monumentos e praças, mesmo já existindo uma burguesia imobiliária. Os centros, com seu comércio pujante e

Porém, tanto a marcha industrializante do valor de troca quanto a generalização da mercadoria, se incumbiram de subordinar a cidade aos propósitos da sociedade capitalista, que visa a acumulação do capital, mesmo que para isso se destruía o valor de uso. A expansão das trocas proporcionou o processo de industrialização, implicando em transformações radicais das formas de viver nas cidades. Conforme Lefebvre (2016, p. 15-16):

A indústria nascente tende a se implantar fora das cidades. Esta não é, aliás, uma lei absoluta. [...] Essa implantação das empresas industriais, inicialmente esporádicas e dispersas, depende de múltiplas circunstâncias, locais, regionais, nacionais. [...] A indústria nascente se instala perto de fontes de energia (rios, florestas, depois carvão), de meio de transporte (rios e canais, depois estradas de ferro), de matérias-primas (minerais), de reservas de mão de obra (o artesanato camponês, os tecelões e ferreiros fornecem uma mão de obra já qualificada).

No contexto do capitalismo industrial, os fluxos internacionais eram basicamente as matérias-primas, os produtos agrícolas e os minérios. A natureza das transações capitalistas dependia basicamente da localização dos recursos naturais, daí a necessidade do projeto industrial tender a se implantar fora das cidades, próximo das fontes de energia e dos meios de transporte.

No século XIX, grande parte das cidades ainda tinham o comércio como principal atividade econômica. Funcionavam como centros de prestação de serviços e geralmente se desenvolviam ao lado dos portos. Os portos, as fazendas, as fábricas e as minas eram locais de fundamental importância para a indústria nascente, e não as cidades (SASSEN, 1998).

Conforme exposto, as cidades não nasceram com o capitalismo industrial moderno, mas o processo de urbanização se intensificou com a industrialização¹⁹. Por seu vigor e suas ricas trocas mercantis, as cidades pré-modernas desempenharam papel essencial para o desenvolvimento do projeto industrial. O mundo mercantil, das trocas, da mercadoria, que surgiu com o colonialismo, proporcionou as condições de desenvolvimento da

suas oportunidades de ganho, despertavam na classe operária o "amor à cidade" (PERROT, 2006), diferente do pessimismo que as classes dominantes tinham em relação ao urbano.

¹⁹ Para Giddens (1991), a industrialização consiste em uma das dimensões institucionais da modernidade, por apresentar nítidas conexões com o capitalismo. Segundo o autor, "o industrialismo se torna o eixo principal da interação dos seres humanos com a natureza em condições de modernidade. Na maior parte das culturas pré-modernas, mesmo nas grandes civilizações, os seres humanos se viam em continuidade com a natureza. [...] A indústria moderna, modelada pela aliança da ciência com a tecnologia, transforma o mundo da natureza de maneiras inimagináveis às gerações anteriores. [...] Não somente o ambiente construído das áreas urbanas, mas a maioria das outras paisagens também se torna sujeita à coordenação e controle humanos (GIDDENS, 1991, p. 66).

industrialização, que nasceu na Inglaterra em meados no século XVIII e que depois tornou-se um paradigma global.

Manuel Castells (2021), considerado por Harvey (2014, p. 17) "um dos primeiros e erráticos discípulos de Lefebvre", afirma ser urgente a desmistificação da concepção burguesa da questão urbana, já que ela oculta os processos de exploração e dominação da sociedade capitalista.

Em suma, a utopia do direito à cidade proposta por Lefebvre fundamenta-se na ideia de que é necessário "imaginar e reconstruir um tipo totalmente novo de cidade a partir do repulsivo caos de um desenfreado capital globalizante e urbanizador" (HARVEY, 2014, p. 20).

As ideologias dominantes²⁰, para Castells (2021), são as responsáveis pela ocultação da desigualdade urbana. Defende, ainda, que os estudos acerca dos processos de urbanização devem se debruçar sobre as forças produtivas que governam as cidades, bem como sobre as classes sociais (burguesia e proletariado) e as formas desiguais de distribuição dos equipamentos urbanos na cidade.

O quadro teórico construído pelo autor, alicerçado em críticas sobre teoria urbana, abriu caminho para a produção de diversas análises sociológicas sobre os problemas urbanos contemporâneos. Para Castells (2021, p. 36),

Uma problemática sociológica da urbanização deve considerá-la enquanto processo de organização e de desenvolvimento, e, por conseguinte, partir da relação entre forças produtivas, classes sociais e formas culturais (entre as quais o espaço). Uma investigação desse tipo não pode processar-se unicamente no abstrato; deve, com a ajuda de seus instrumentos conceituais, explicar situações históricas específicas, bastante ricas para que apareçam as linhas de força do fenômeno estudado, a organização do espaço.

Da mesma forma que Lefebvre, Castells também reconhece a industrialização como motor da urbanização capitalista, como elemento que organiza a paisagem urbana. Para ele,

As cidades atraem a indústria devido a estes dois fatores essenciais (mão de obra e mercado) e, por sua vez, a indústria desenvolve novas possibilidades de empregos e suscita serviços. [...] a problemática atual da urbanização gira em torno de quatro dados fundamentais [...]: 1. A aceleração do ritmo da urbanização no contexto mundial. 2. A concentração deste crescimento urbano nas regiões ditas "subdesenvolvidas", sem correspondência com o crescimento econômico que

²⁰ É através do Estado que "a classe dominante monta um aparelho de coerção e de repressão social que lhe permite exercer o poder sobre toda a sociedade, fazendo-a submeter-se às regras políticas. O grande instrumento do Estado é o Direito, isto é, o estabelecimento das leis que regulam as relações sociais em proveito dos dominantes (CHAUÍ, 2017, p. 71).

acompanhou a primeira urbanização nos países capitalistas industrializados. 3. O aparecimento de novas formas urbanas e, em particular, de grandes metrópoles. 4. A relação entre do fenômeno urbano com novas formas de articulação social provenientes do modo de produção capitalista e que tendem a ultrapassá-lo (CASTELLS, 2021, p. 43-44).

Jean Lojkin foi outro respeitado cientista social marxista. Dedicou-se ao estudo da questão urbana, detendo-se sobre as formas de organização da sociedade frente à produção capitalista industrial. Em sua obra "O Estado capitalista e a questão urbana", publicada originalmente na França em 1977, e no Brasil em 1981, ele analisa como a sociedade capitalista monopolista se organiza para a produção e aponta as contradições inerentes a esse processo.

Lojkin (1981, p. 165), ao analisar o crescimento desigual das cidades, debruça-se sobre o que ele denomina de "desafio sociológico fundamental que se esconde sob o problema da distribuição social e espacial desigual dos meios de consumo coletivos". Utiliza uma rica lógica descritiva/argumentativa para afirmar que "o desenvolvimento da aglomeração urbana [é] determinado pela tendência constante do capitalismo a diminuir o tempo de produção e o tempo de circulação do capital", alertando inclusive para os limites capitalistas da urbanização que travam a produção do espaço urbano²¹ (LOJKINE, 1981, p. 174).

Em relação ao papel do Estado na urbanização capitalista, Lojkin (1981, p. 190) parte da afirmação de que "a intervenção estatal é a forma mais elaborada, mais desenvolvida, da resposta capitalista à necessidade de socialização das forças produtivas" para definir política urbana como:

[...] "contratendências" produzidas pelo próprio MPC para regular, atenuar os efeitos negativos - no nível do funcionamento global das formações sociais - da segregação e da mutilação capitalistas dos equipamentos urbanos (LOJKINE, 1981, p. 191).

Para Lojkin (1981), a intervenção do Estado capitalista é contraditória e visa impedir, pelo menos no curto prazo, o que ele denominou de "processos anárquicos" que minam a produção do espaço urbano. Em relação à política urbana propriamente dita, ele afirma que o Estado dedicou-se em coordenar a ocupação e a utilização do espaço urbano, tendo como resultado a sua distribuição e utilização desiguais.

²¹ Jean Lojkin (1981) enumera três limites capitalistas da urbanização: 1) Os limites capitalistas do financiamento dos meios de comunicação e de consumo coletivos; 2) Os limites capitalistas oriundos da concorrência anárquica entre os diferentes agentes que ocupam ou transformam o espaço urbano; 3) O papel da renda fundiária no planejamento urbano.

No que tange o caráter contraditório das políticas urbanas capitalistas, Lojkin (1981, p. 191) afirma que "reduzir a intervenção do estatal a um simples mecanismo de adaptação funcional da estrutura capitalista às contradições sociais que ela mesma engendra é esquecer o caráter contraditório" da própria ação estatal como garantidora da produção capitalista, pois:

[...] à necessidade de desenvolver a socialização das forças produtivas materiais e humanas responde à necessidade oposta, que o capitalismo tem, de subordinar o crescimento econômico unicamente à valorização do capital. [...] Longe de suprimir a contradição entre meios de reprodução do capital e meios de reprodução da força de trabalho, a política urbana vai exacerbar-la, tornando-se um instrumento de seleção e de dissociação sistemática dos diferentes tipos de equipamento urbano, de acordo com seu grau de rentabilidade e de utilidade imediata para o capital. (LOJKINE, 1981, p. 193).

Conforme o pensamento de Lojkin, pode-se inferir que as políticas urbanas são ações contraditórias de intervenção estatal sobre as cidades. Pois, ao visarem amenizar os efeitos negativos da segregação dos equipamentos urbanos, acabam exacerbando-a e produzindo espaços cada vez mais segregados e desiguais.²²

David Harvey (2014), um dos mais respeitados neomarxistas vivos, defende o "direito à cidade" como utopia teórica fundamental. Retoma o conceito originalmente elaborado por Henri Lefebvre, entendendo-o como defesa do direito à vida urbana e forma de superação da submissão das pessoas que vivem na cidade em relação à lógica da reprodução capitalista.

Para Harvey (2014), a retomada das reivindicações urbanas ocorrida na década de 1960, contexto em que Lefebvre propõe o direito à cidade, não foi uma coincidência. Ela foi uma consequência da crise do capital advinda do esgotamento do padrão de acumulação fordista, que estava começando a transformar as bases da sociedade em direção à forma neoliberal do capital.

Harvey tece críticas à ideia original de direito à cidade por considerar o conceito um significante vazio que busca "reivindicar um direito a algo que não mais existe (se é que, de fato, alguma vez existiu)" (HARVEY, 2014, p. 20).

²² Segundo Sposito (2018, p. 72): A reestruturação do espaço urbano em função da industrialização capitalista fez com que o papel dos centros das cidades fosse redefinido. A maioria das cidades tinha um centro principal que era responsável por desempenhar todas as centralidades necessárias para a vida na cidade. Contudo, com a industrialização e o desenvolvimento dos meios de transporte, foram geradas as condições para a cidade ser expandida continuamente, na medida que os avanços tecnológicos se davam. As cidades modernas, pouco a pouco, tornaram-se menos densas, "alcançando a situação de dispersão do tecido urbano e de diluição clara das formas urbanas em amálgamas em que elas se mesclam aos espaços rurais nas franjas deste tecido".

Harvey (2014) desnaturaliza as formas pré-modernas de vida, citando as terríveis condições de vida no período da renascença italiana e as condições miseráveis de existência dos parisienses em 1945. Além disso, refuta a ideia de Lefebvre de "morte da cidade", desejando, de forma irônica, "vida longa à cidade".

A forma com que Harvey propõe a reivindicação do direito à cidade não tem a ver com a busca da cidade ideal consumida pelo processo de industrialização capitalista. Para ele, o direito à cidade implica na reivindicação "de algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas, e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental" (HARVEY, 2014, p. 30). Seu entendimento sobre o direito à cidade é que ele consiste em algo:

[...] muito mais do que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade incorpora: é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos. Além disso, é um direito mais coletivo do que individual, uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização (HARVEY, 2014, p. 28).

Para David Harvey, a essência do direito à cidade está na necessidade de exercer o direito de liberdade de fazer e refazer a cidade conforme as necessidades coletivas, conduzindo a urbanização e não deixando mais que ela seja conduzida por forças sociais e econômicas hegemônicas. O processo de urbanização tem sido, como destaca o autor, dramático para a sociedade, não tendo contribuído em quase nada para o bem-estar humano. Segundo Harvey (2014, p. 30),

[...] o capitalismo está eternamente produzindo os excedentes de produção exigidos pela urbanização. A relação inversa também se aplica. O capitalismo precisa da urbanização para absorver o excedente de produção que nunca deixa de produzir. Dessa maneira, surge uma ligação íntima entre o desenvolvimento do capitalismo e a urbanização.

As análises de David Harvey sobre o fenômeno urbano se dão a partir do esgotamento do padrão de acumulação fordista e sua passagem para a forma de acumulação flexível, a partir de 1973, quando o núcleo essencial do regime fordista começou a colapsar, dando início a uma profunda recessão com consequências em todas as dimensões da sociedade capitalista.

As décadas seguintes foram marcadas por duros ajustamentos fiscais, sociais e políticos, pela fragmentação da classe trabalhadora, por oscilações e incertezas que justificaram as políticas de reestruturação econômica dos países (HARVEY, 2011). Esses

processos impactaram profundamente na gestão das cidades, que deixou de ser orientada pelo planejamento urbano funcional taylorista-fordista para conceber o espaço urbano por meio da lógica neoliberal, reduzindo-o à condição de mercadoria.

O neoliberalismo e suas implicações sobre o urbano é o foco do pensamento de Harvey (2014). As cidades modernas, apesar da crise da década de 1970, continuaram a produzir muita riqueza, porém altamente concentrada nas mãos de poucos. As políticas neoliberais, com seus programas de austeridade, promoveram uma elevada concentração de renda nas mãos de uma pequena elite capitalista em detrimento do contingente crescente de trabalhadores precarizados²³.

Os privilégios e o consumismo são marcas das mais diversas cidades ao redor do mundo. Para Harvey (2014, p. 30), a urbanização sempre foi um tipo de "fenômeno de classe, uma vez que os excedentes são extraídos de algum lugar ou de alguém, enquanto o controle sobre o uso desse lucro acumulado costuma permanecer nas mãos de poucos".

Para Harvey (2014), a urbanização sempre exerceu papel fundamental no processo de absorção de mercadorias excedentes na busca da mais-valia. Desde a crise de 1848, devido ao excedente de capital e de trabalho, a urbanização tem sido umas das alternativas para as saídas das crises econômicas. Mesmo num contexto de autoritarismo e de forte repressão social, quando ascende ao poder da França Luís Bonaparte, em 1851, e logo após dar um golpe de Estado em 1852, os pesados investimentos em revitalização urbana são uma das principais respostas para as crises capitalistas.

Harvey (2014) descreve que foi assim que Haussmann mostrou ao mundo como executar projetos de transformação urbana conseguem transformar as áreas de intervenção em centros de consumo, e, simultaneamente, expulsar dos centros as pessoas consideradas indesejáveis²⁴.

²³ A classe trabalhadora para David Harvey não é compreendida como uma massa homogênea e estática de trabalhadores industriais que vão tomar consciência de sua condição de exploração para cumprir seu papel revolucionário. Pelo contrário, consiste em uma classe extremamente fragmentada e precarizada composta por trabalhadores em sua maioria do setor de serviços, e não mais da indústria ou do campo. Constitui uma "ampla, heterogênea, complexa e fragmentada" classe trabalhadora, que difere muito do "proletariado industrial do século XIX e do início do século XX" (ANTUNES, 2018, p. 89).

²⁴ Haussmann foi o responsável por implementar na cidade de Paris, de maneira pioneira até então, um grande projeto de transformação urbana, responsável por estabelecer uma nova concepção de espaço urbano responsável modificar drasticamente o espaço urbano da capital da França, pela lógica da especulação imobiliária e da subordinação do capital financeiro. A concepção de espaço urbano para Haussmann era de totalidade, "na qual diferentes bairros da cidade e diferentes funções eram colocadas em relação para se formar um todo funcional. [...] uma forma hierárquica sofisticada de administração territorial" que embelezou e enobreceu as áreas centrais e delas afastou os pobres. (HARVEY, 2015, p. 153).

A haussmannização de Paris, ocorrida por motivações econômicas, políticas e sanitárias, expulsou do centro os imensos contingentes de migrantes que se amontoavam na área central da cidade no início do século XIX. Reproduzida por outras cidades ao redor do mundo, tratou de realizar "o duplo movimento das aberturas de vias de circulação e alta dos aluguéis, gerado pelas demolições" (PERROT, 2006, p. 119), aumentando as contradições de classes e repelindo os pobres para as periferias. Devido ao êxito obtido, a política urbana haussmanniana logo se transformou numa política urbana geral.

Depois de aproximadamente um século após as transformações urbanas promovidas por Haussmann em Paris, mais uma vez o problema do capital excedente foi resolvido com urbanização.

Em 1942 surgiu uma volumosa avaliação dos esforços de Haussmann em um periódico de arquitetura. Ela documentava em detalhes o que ele havia feito de tão importante, mas também apresentava uma análise de seus erros. O artigo era assinado por ninguém menos que Robert Moses, que, depois da Segunda Guerra Mundial, faria em toda a região metropolitana de Nova York o que Haussmann havia feito em Paris (HARVEY, 2014, p. 37).

As transformações urbanísticas promovidas por Robert Moses nos EUA nas décadas de 1940, 1950 e 1960 inauguraram a ideia moderna de metropolização. Nesse período, foram realizadas grandes obras de infraestrutura urbana e diversas autoestradas, como forma de aplicação dos excedentes de capital.

Nos EUA, as transformações urbanas promovidas mudaram não apenas a malha urbana das cidades, elas transformaram radicalmente o modo e o estilo de vida do povo americano. Mas como consequência do processo de suburbanização das cidades, ocorreu o abandono das áreas centrais, que a partir de então foram transformadas em lugares de comércio e/ou guetos das classes populares, sobretudo pretas.

Harvey (2014) destaca que o padrão de urbanização em direção às periferias, gerou a crise urbana da década de 1960. As revoltas de 1968, desencadeadas nos centros das cidades americanas, por minorias afro-americanas, mas também por estudantes brancos de classe média, contestavam o projeto imperialista norte-americano. O projeto revolucionário defendido pelos revoltosos incluía uma forma diferente de urbanização.

Todavia, os novos movimentos sociais urbanos não contavam com a crise "provocada pela explosão da bolha imobiliária global de 1973, seguida pela bancarrota fiscal de Nova York em 1975" (HARVEY, 2014, p. 39). A crise de 1973 mudou radicalmente as bases do

sistema capitalista, enterrando os projetos de Moses, quando o regime de acumulação fordista já não mais se sustentava.

Nos anos que se seguiram à grande crise econômica que colapsou todo o sistema capitalista, a única solução procurada era a de como salvar o sistema capitalista de suas próprias crises. O cenário adverso fez com que as soluções urbanísticas propostas por Moses fossem consideradas inadequadas e inaceitáveis ao regime de acumulação flexível que começava a tomar forma.

A solução para o problema fiscal dos países passou, inicialmente, pela aliança estatal com as instituições financeiras. A resposta neoliberal ao problema da crise se deu por meio da desregulação do mercado e da subtração do padrão de vida dos trabalhadores como formas de sustentação do poder das classes dominantes.

Conforme exposto, as políticas de urbanização mais uma vez tiveram papel crucial para a recuperação da capacidade de absorção dos excedentes de capital produzidos, salvando assim o capitalismo. Por meio do discurso neoliberal, se estabeleceu que o mercado imobiliário deveria desempenhar função estabilizadora das economias em crise, absorvendo enormes cifras de capital que seriam canalizadas para:

[...] novas construções (tanto os guetos dos centros quanto os conjuntos residenciais suburbanos e novos espaços para edifícios e escritórios), enquanto a rápida inflação do preço das moradias, sustentada por uma onda perdulária de refinanciamento hipotecário a taxas de juros historicamente baixas, fomentava o mercado interno dos Estado Unidos para bens de consumo e serviços (HARVEY, 2014, p. 40).

Contudo, Harvey (2014) destaca que a estabilização do mercado global não se deu no todo, mas em parte, devido aos processos de expansão urbana dos EUA e de especulação imobiliária em meio a enormes déficits comerciais dos Estados Unidos em relação aos demais países. Mas, mesmo com o cenário de crise fiscal, os investimentos em urbanização se acentuaram.

Países como Grã-Bretanha, Irlanda, Espanha e China tiveram seus *booms* imobiliários nos anos que se seguiram à crise de 1973, embora o caráter da urbanização chinesa tenha sido distinto. Na China, focou-se na construção de uma imensa infraestrutura responsável por atrair investimentos e capital excedentes globais. Entretanto,

A China [...] é só um epicentro de um processo de urbanização que atualmente já se tornou genuinamente global, em parte devido à assombrosa integração dos mercados financeiros que usaram a flexibilização para financiar projetos urbanos que vão de Dubai a São Paulo e de Madri e Mumbai a Hong Kong e Londres. [...] Quase todas

as cidades do mundo testemunharam a explosão imobiliária que favorecia os ricos - quase em todas deploravelmente parecidas - em meio a um turbilhão de migrantes miseráveis, à medida que o campesinato rural era desapropriado pela industrialização e comercialização da agricultura (HARVEY, 2014, p. 42-43).

Em diversas “cidades globais” (SASSEN, 1998) passaram a ocorrer investimentos bilionários para execução de projetos urbanísticos gigantescos, como os realizados em Dubai, que buscam "tomar para si os excedentes de capital e riqueza proveniente do petróleo, de maneira mais ostensiva, socialmente injusta e ambientalmente prejudicial" (HARVEY, 2014, p. 43).

No entanto, os *booms* imobiliários só puderam concretizar-se devido o surgimento de diversos mercados financeiros e mecanismos de crédito²⁵. A partir dessa conjuntura favorável, organizou-se a oferta do crédito necessário para a manutenção do financiamento dos projetos de urbanização que buscam absorver os excedentes de capital que circulam globalmente.

A criação, reforma e fortalecimento dos sistemas financeiros de habitação passaram a representar um destes novos campos de aplicação do excedente, tanto no âmbito da macroeconomia e das finanças domésticas como também para esse fluxo de capitais internacionais. [...] A entrada de excedentes globais de capital permitiu o crescimento do crédito para além do tamanho e da capacidade dos mercados internos, criando e inflando as chamadas bolhas imobiliárias (ROLNIK, 2015a, p. 28).

O setor habitacional, tomado pelo sistema financeiro, se transformou numa grande reserva de valor, num imenso campo para investimento do capital excedente global. As transformações advindas da reestruturação neoliberal desmancham as bases da sociedade fordista e transformaram a moradia em um valioso ativo disponível no mercado financeiro.

Conforme Rolnik (2015, p. 30):

No final da década de 1970 e ao longo da década de 1980, teve início uma série de políticas de desmanche dos componentes institucionais básicos que sustentavam o arranjo dos Estados de Bem-estar social. Entre as diversas razões para essa crise estão o declínio da lucratividade dos setores fordistas, a intensificação da competição internacional, o agravamento da desindustrialização e do desemprego em massa e a suspensão da política monetária do sistema de Bretton Woods. O

²⁵ Os estudos sociais das finanças fornecem chaves de análise dos mais diversos instrumentos e mecanismos financeiros que se articulam com a urbanização na sociedade capitalista no contexto neoliberal em que a moradia e as várias dimensões que compõem as cidades são transformadas em ativos financeiros disponíveis na prateleira global do capitalismo financeiro. Porém, a criação dos ativos por si só não explica a complexidade da financeirização. Outros instrumentos básicos são de suma importância, como a técnica da capitalização, que consiste em antecipar fluxos de renda; e a precificação de ativos e da capitalização, bem como o lucro financeiro associado à compra e venda de ativos. Para mais informações sobre a construção e ampla utilização dos mecanismos de financiamento das cidades, ler Klink (2018).

conjunto de políticas adotadas pelos Estados após a crise do desenvolvimentismo fordista recebeu o nome genérico de neoliberalismo.

Os projetos urbanísticos, grandiosos e espetacularizados, utilizados para atrair capitais e gerar lucros para os investidores da cidade, apresentam uma face sombria, sobretudo para os mais pobres. Não respeitam classe social, culturas tradicionais, comunidades locais e o meio ambiente. A violência é comumente acionada para eliminar as resistências aos interesses imediatos dos grandes investidores dos projetos urbanísticos. Da Paris de Haussmann aos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro, em 2016, essa tem sido a regra.

A urbanização típica do capitalismo tardio, financeiro, flexível, que vivemos, fortalece o papel das cidades no contexto das transações econômicas globais. Para as grandes corporações atuarem em vários países, diversas cidades passaram a realizar investimentos pesados em projetos urbanísticos para atrair investimentos e fluxos de capitais internacionais. Por esse motivo, as cidades se transformaram em lugares estratégicos para a operação das transações internacionais.

Além de concentrar funções de comando, as cidades globais são:

[...] locais de produção pós-industrial para as principais indústrias desse período, para o setor financeiro e os serviços especializados; [mas também] [...] são mercados multinacionais, onde empresas e governos podem adquirir instrumentos financeiros e serviços especializados (SASSEN, 1998, p. 36).

Após a reestruturação capitalista da década de 1970, o planejamento urbano, do tipo empresarial, se tornou o novo paradigma urbanístico. As cidades, a partir desse movimento do capital, passaram a ser geridas como empresas flexíveis para se tornarem competitivas em relação às outras no mercado global de cidades. Mas, para tanto, é preciso negar radicalmente a cidade enquanto espaço político (VAINER, 2017).

O planejamento estratégico de cidades surgiu em resposta à necessidade de desenvolvimento do capital. O mercado passou a exigir do Estado outra forma de gestão urbana, orientada pelo e para o mercado; uma forma de gestão que visa afirmar a "primazia do mercado e operar a reconfiguração do modelo, definindo o negócio e a oportunidade de negócio, como fundamentos essenciais da nova cidade e do novo planejamento" (VAINER, 2011, p. 5).

O projeto empresarial de cidade se consolidou enquanto nova planificação urbana, sobretudo, a partir do caso de Barcelona²⁶. Da articulação entre governantes, burocratas e urbanistas, criou-se o consenso de que para as cidades se tornarem competitivas, elas deveriam implementar uma visão estratégica "capaz de gerar propostas competitivas aos desafios da globalização" por meio de projetos de revitalização urbana (ARANTES, 2017, p. 13).

A visão empresarial foi adotada como modelo por diversas cidades do mundo, do norte ao sul global. Promoveu um movimento de volta aos centros antigos, agora chamados de Centros Históricos, por meio da mercadorização da cultura. Os processos de revitalização urbana, que surgiram a partir desse contexto, promoveram um casamento perfeito entre Cultura e Capital, criando o que Arantes (2017) denomina de "culturalismo de mercado". Como resultado, a cidade tende a se transformar em uma grande mercadoria, em uma "cidade-objeto de luxo" (VAINER, 2017).

Mas, para que o projeto neoliberal de cidade fosse consolidado, foi necessário estabelecer "paz social interna" (VAINER, 2017) por meio da despolitização dos problemas urbanos. A estratégia utilizada foi encolher o espaço público e ampliar os processos de privatização da cidade, utilizando-se do consenso estabelecido acerca da crise urbana. Do entendimento entre atores públicos, privados e a população de modo geral, surgiu uma resposta neoliberal, materializada em planos estratégicos conduzidos pelo mercado e para o mercado, em detrimento das necessidades da maioria das pessoas.

O projeto ideológico neoliberal de cidade se pauta na ideia de crise urbana. Porém, mais significativo que a crise em si, é a sua percepção. É através da percepção de uma profunda crise urbana que se estabelece o consenso público-privado que visa dar respostas aos problemas da cidade por meio do mercado (VAINER, 2017).

Torna-se necessário enfatizar que os imperativos do capital sobre as cidades não surgiram com a planificação estratégica neoliberal. As cidades modernas sempre estiveram

²⁶ Cabe ressaltar, no entanto, que o "culturalismo de mercado" (ARANTES, 2017) não nasceu na Espanha, com o modelo catalão de gestão estratégica da cidade. Ele remete a década de 1960, nos EUA, quando se inaugura uma crescente política de investimentos privados com fundos públicos, hoje conhecida por todos por parcerias público-privadas. Arantes (2017, p. 23) destaca que "a famigerada revitalização urbana, iniciada nos Estados Unidos nos anos de 1960, foi iniciada a partir de um contexto de invasão de manifestações por direitos civis, sobretudo em bairros negros, em descontentamento com o urbano, porém no início da década de 1970, toda essa movimentação acabou sendo capturada por forças bem diferentes e empregada para fins bem distintos". A cidade-empreendimento, a cidade como verdadeira máquina para produzir riquezas, surge de uma coalizão no meio do urbano entre cultura e mercado.

associadas aos processos de acumulação capitalista. O que há de novo, a partir do contexto atual, é que elas passaram a se constituir como mercadorias, grifes disponíveis no mercado global.

Em meio às promessas de crescimento econômico, de geração de empregos e saída da crise urbana, a empresa constitui um modelo para a gestão urbana, inclusive para as cidades da periferia do capitalismo, sob o argumento de responder às pressões competitivas do capital nômade transnacional.

O *marketing city*, que consiste numa estratégia do planejamento urbano neoliberal, enfatiza a necessidade de elaboração de todo um diagnóstico das características de cada cidade para oferecê-las adequadamente aos seus potenciais consumidores.

[...] transformada em coisa a ser vendida e comprada, tal como a constrói o discurso do planejamento estratégico, a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis (VAINER, 2017, p. 83, grifo do autor).

A partir do contexto de planificação estratégica, os centros das cidades, antes abandonados pelas elites, passaram a exercer papel fundamental para o consumo da cultura na forma de "refinamento artístico ostensivo" (ARANTES, 2017, p. 29). Na "cidade desmemoriada" (CORREIA, 2008), o passado torna-se mercadoria para o turismo cultural, criando o fetichismo da nostalgia passadista romântica que se dá por meio de monumentais investimentos em construção física e animação cultural, necessários para impulsionar o desenvolvimento econômico.

As cidades europeias são consideradas exemplos bem sucedidos de implementação do planejamento estratégico, responsável pela mercadorização exacerbada do espaço urbano e por tantos impactos negativos sobre a vida das pessoas. Sendo assim, em cidades como Paris, Barcelona, Bilbao, Berlim e Lisboa, apesar das especificidades, há a variação do mesmo modelo de urbanização.

Essas cidades, sobretudo Barcelona, se tornaram escolas para as demais que buscam revitalizar seus centros antigos, mercadorizar a cultura e afirmar-se no competitivo mercado global. São cidades que conseguiram reverter os processos de deterioração e esgotamento do tecido urbano antigo por meio de projetos de revitalização urbana que promoveram a

"valorização especulativa e consequente expulsão-troca de populações" (ARANTES, 2017, p. 61).

Tanto nos países do sul global, quanto do norte global, são diversas as contradições resultantes da gestão do espaço urbano voltada para a produção e reprodução do capital, em detrimento do valor de uso e das necessidades das coletivas. Os projetos de revitalização urbana das áreas centrais das cidades são responsáveis pela expulsão dos pobres dos espaços de interesse para o capital. E por isso, reduzem a cidade à condição de mercadoria, agravando a crise de moradia.

Em matéria publicada pelo portal "Outras Palavras", publicada em novembro de 2020, *Soumia Chohra*, parisiense de 34 anos, secretária de consultório médico, presta um depoimento chocante. Ela revela as condições de vida no local onde mora, descrevendo como um pequeno cômodo insalubre localizado no 18º arrondissement, distrito historicamente operário, localizado na zona norte de Paris. Segundo o relato, à noite ela consegue ouvir ratos que transitam livremente pelo pátio de seu minúsculo apartamento de 20 (vinte) metros quadrados, no qual mora com seu parceiro. Juntos, ela e seu marido pagam 806 (oitocentos) Euros de aluguel mensais, aproximadamente 5.100 (cinco mil e cem) reais, mesmo vivendo em péssimas condições, dormindo em um colchão escondido em um mezanino acessível por escada.

O exemplo ilustra o quadro oriundo do *boom* imobiliário que provocou o aumento dos preços do aluguel, comprometendo uma parte significativa da renda familiar em diversas cidades globais. Esse fenômeno provocou o ressurgimento dos cortiços (Imagem 1) na caríssima Paris (STANGLER, 2020).

Imagem 1 - Um cortiço parisiense



Fonte: Stangler (2020).

As condições de vida descritas são análogas às de milhares de parisienses e pessoas que moram em outras cidades globais. Mesmo na Europa, cada vez mais as pessoas, como *Chohra*, vivem e trabalham para pagar o aluguel de suas precárias moradias. Quando não conseguem mais efetuar os pagamentos, fogem para os subúrbios em busca de moradias compatíveis com seus ganhos.

A realidade de Paris é a mesma de diversas cidades, não apenas francesas. É fruto de um modelo de desenvolvimento desigual, concentrador de riqueza, que transforma as cidades em mercadoria. Em Berlim, na Alemanha, a população tem promovido revoltas contra a especulação imobiliária. As manifestações ocorrem em uma cidade em que mais de 80% da população vive do aluguel de imóveis pertencentes a grandes investidores, alguns deles possuindo mais de 100 mil imóveis.

De acordo com matéria publicada pelo jornal *on-line* DW em julho de 2021, a população berlinense chegou a elaborar uma petição que previa o direito de decidir, por meio de referendo, sobre a expropriação de 240 mil imóveis pertencentes às imobiliárias alemãs. O objetivo dos movimentos sociais urbanos de Berlim (Imagem 2), era a imediata transferência dos imóveis para o Estado para serem geridos conforme os interesses públicos.

Imagem 2 - Protesto contra a alta dos aluguéis e a especulação imobiliária em Berlim



Fonte: (BERLINENSES..., 2021)

Em Berlim, o complexo financeiro global aterrizou de tal forma que a moradia tem se tornado um dos mercados mais lucrativos para o complexo imobiliário financeiro global. Segundo o Jornal DW,

Berlim se tornou a cidade da Alemanha onde o preço dos aluguéis mais subiu desde 2008. Em média, o aumento foi de 104%. Entre os moradores da capital alemã, 85% são inquilinos e muitos têm sentido no bolso essa transformação. Apesar dos aluguéis ainda serem mais baratos do que em Londres ou Paris, Berlim tem taxas de desemprego e pobreza relativamente mais altas, além de uma média salarial baixa, o que dificulta para muitos encontrar uma moradia pagável (BERLIM..., 2019).

Em Portugal, diversas cidades vivem um enorme *boom* imobiliário responsável pela elevação do preço da moradia em taxas acima da média europeia. Em 2017, segundo matéria publicada no Jornal El País, na cidade do Porto o preço da moradia subiu 40%, enquanto na Europa a taxa foi de 4,5% no mesmo período (DEL BARRIO, 2017).

Com a pandemia de Covid-19, uma enorme crise econômica abateu as economias dos grandes centros capitalistas. Contudo, o mercado imobiliário global não sofreu perdas. Pelo contrário, segundo matéria publicada no site da BBC Brasil, "em meio à crise, os mercados financeiros atingiram recordes históricos e os preços das casas dispararam em várias das maiores economias do mundo" (BARRÍA, 2021).

Na maior economia do planeta, os estragos da pandemia sobre a classe trabalhadora não foram menores, assim como os lucros do mercado imobiliário se elevaram. Trata-se de uma desigualdade histórica global que se acentuou com a crise, tornando-se visível até mesmo nos chamados países desenvolvidos.

Devido o desemprego em massa provocado pela crise econômica advinda da pandemia de covid-19, muitas pessoas nas mais diversas cidades do mundo passaram a conviver com o risco do despejo em meio a uma escalada global dos preços da moradia, desencadeando diversos protestos (Imagem 3).

Imagem 3 - Protesto nos EUA contra os despejos durante a pandemia



Fonte: (FERNANDES, 2021)

Segundo analistas do mercado imobiliário, o fenômeno se deu em virtude da ação daqueles que tinham reservas financeiras se lançarem "na busca de imóveis que lhe permitisse aproveitar as circunstâncias excepcionais que se criaram nestes tempos de pandemia" (BARRÍA, 2021).

Como se vê, a crise imobiliária é aguda em diversas cidades do mundo. Não apenas em Paris ou Berlim, mas em Hamburgo, Munique, Frankfurt, Hong Kong, Londres, Nova York, São Paulo e Rio de Janeiro. Em todas, de formas diferenciadas, em maior ou menor proporção, os diversos os capitais disputam e reduzem as cidades à condição de mercadoria. A crise econômica decorrente da pandemia de Covid-19 apenas escancarou a enorme desigualdade social produzida a partir da lógica capitalista que não considera as necessidades das pessoas.

2.2 A urbanização brasileira e suas desigualdades

A urbanização brasileira, como se apresenta na atualidade, é resultado de um longo período de transformações socioeconômicas e culturais que deram conteúdo e forma às cidades e ao campo. Diversos são os aspectos que caracterizam o desenvolvimento urbano brasileiro, como a base do trabalho e das relações sociais marcados pelo escravismo, que a difere do processo de urbanização ocorrido nos países centrais da economia capitalista.

Iniciada pela ocupação litorânea, a urbanização brasileira ocorre desde o período colonial, tendo sido intensificada no século XIX. Na forma atual, consiste em produto da tardia industrialização ocorrida após a década de 1930, que visou integrar a economia nacional ao capitalismo internacional no contexto fordista. Dessa maneira:

[...] o que se identificava, antes de 1930, era um urbano caracterizado, de um lado, por uma rede urbana extremamente polarizada em grandes e poucas cidades, constituindo-se na sede do controle burocrático e do capital comercial. Esse urbano servia a uma produção de caráter monocultor, cujo destino seria a exportação. O modelo agroexportador da economia brasileira predominou até 1920, progressivamente, passando a expansão capitalista a ser comandada pela indústria (SILVA, 1989, p. 22).

Iniciado na década de 1930, o projeto nacional de industrialização fez com que o território brasileiro se tornasse mais urbano que rural em meados da década de 1960. Foi a

partir desse momento, que o fenômeno urbano brasileiro se redimensionou e incorporou "a indústria enquanto novo aparelho produtivo" (SILVA, 1989, p. 22).

A partir de então, a urbanização passou a constituir o modelo socioespacial, com seu estilo de vida característico, almejado em todo o território nacional, até mesmo nas áreas agrícolas e mais remotas do Brasil profundo. A industrialização, seguida de um acelerado processo de urbanização, fez com que as cidades brasileiras exercessem uma poderosa força centrípeta que atrai, crescentemente, um enorme contingente de trabalhadores oriundos do campo para as áreas industrializadas e/ou prestadoras de serviços.

No Brasil, o processo de urbanização foi responsável por transformar as cidades em polos criadores, e, simultaneamente, concentradores de pobreza.

A cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial (SANTOS, 2018b, p. 10).

A visão crítica de Milton Santos sobre a desigualdade socioespacial demonstra que a enorme pobreza brasileira não constitui um acaso. Pelo contrário, ela é parte constitutiva do processo de urbanização das cidades brasileiras. Constitui um produto resultante do processo de urbanização global, apesar das especificidades nacionais.

A urbanização das cidades brasileiras se deu a partir de um "modelo geográfico de crescimento espreado, com um tamanho desmesurado que é causa e é efeito da especulação" (SANTOS, 2018b, p. 9-10), responsável por criar simultaneamente os fenômenos da metropolização e da desmetropolização. Formou-se, assim, espaços urbanos que incluem áreas agrícolas e espaços agrícolas que incluem ambientes urbanos.

Enquanto as grandes cidades se desenvolviam, as médias e pequenas também se urbanizaram, mas, na maioria, de forma muito precária. Isso porque,

[...] paralelamente ao crescimento cumulativo das maiores cidades do país, estaria havendo um fenômeno de desmetropolização, definida como a repartição, com outros grandes núcleos, de novos contingentes da população urbana (SANTOS, 2018b, p. 91).

Concomitantemente ao avanço da metropolização, e ao crescimento exponencial de habitantes nas grandes cidades, sobretudo na região sudeste do país, houve também o crescimento de contingentes populacionais em cidades médias e intermediárias. As cidades

brasileiras, mesmo com tamanhos diferentes, com diferenças de grau e de intensidade, se desenvolveram, mas de forma caótica e profundamente desigual.

Silva (1989, p. 19) destaca que o Brasil e demais

[...] países do Terceiro Mundo pagam o preço de sua 'modernização' através da hiper-exploração de sua força de trabalho, que além de receber baixos salários, é submetida a um processo selvagem de urbanização crescente, que a expulsa para longe do mercado de trabalho e a submete a verdadeira espoliação urbana.

O desenvolvimento urbano, como se deu, foi fundamental para a consolidação da satisfação das necessidades de acumulação global do capitalismo no Brasil, a partir da década de 1960 (OLIVEIRA, 2003). Contudo, o processo contínuo de incremento da urbanização brasileira só foi possível devido à obediência à lei do decréscimo da participação agrícola. Sem esse decréscimo proposital, o crescimento urbano brasileiro não seria possível. Apenas os investimentos na indústria ou no setor de serviços não seriam suficientes para alavancar as altíssimas taxas de urbanização do país, na primeira metade do século XX. O crescimento urbano brasileiro é, portanto, oriundo da "contrapartida da desruralização do produto, e, nesse sentido, quanto menor a ponderação das atividades agrícolas no produto, tanto maior a taxa de urbanização" (OLIVEIRA, 2003, p. 38).

O processo de urbanização no Brasil, diferentemente do ocorrido nos países centrais da economia capitalista, teve como particularidade a combinação das novas relações sociais à arcaica formação sociocultural brasileira de base escravista, de maneira a compatibilizar a economia brasileira com a acumulação global. Dessa maneira, a urbanização brasileira é:

[...] produto antes de uma base capitalista de acumulação razoavelmente pobre para sustentar a expansão industrial e a conversão da economia pós-anos 1930, que dá existência de setores 'atrasado' e 'moderno' (OLIVEIRA, 2003, p. 39).

Chico de Oliveira afirma que o crescimento urbano brasileiro não seria possível se não houvesse a combinação entre o moderno e o arcaico. Foram as novas relações introduzidas no arcaico as responsáveis pela liberação da imensa força de trabalho que migrou para as cidades. O elevado crescimento industrial e de serviços, que atraiu maciços contingentes de trabalhadores do campo para as cidades, responsável por formar um imenso exército de reserva composto de pobres urbanos, não seria possível sem a introdução de novas relações de produção no setor agrário, sem a integração dialética entre indústria e agropecuária.

Conforme Oliveira (2003, p. 32),

A agricultura [...] cumpre um papel vital para as virtualidades de expansão do sistema: seja fornecendo os contingentes de força de trabalho, seja fornecendo os alimentos", que são de fundamental importância para o cálculo do custo da reprodução da força de trabalho. "[...] ela tem uma contribuição importante na compatibilização do processo de acumulação global da economia. De outra parte, ainda que pouco represente como mercado para a indústria, esta, no seu crescimento, redefine as condições estruturais daquela, introduzindo novas relações de produção no campo, que torna viável a agricultura comercial de consumo interno e externo pela formação de um proletariado rural.

A urbanização brasileira é determinante para o crescimento da pobreza, da segregação socioespacial e da violência urbana. Os trabalhadores do campo, em geral, pobres, são continuamente repelidos para os espaços urbanos industrializados e/ou concentradores de serviços. Nas cidades, esses trabalhadores são transformados em um imenso exército de força de trabalho sobrando, barata, precarizada, descartável, que vive exilada em enormes cinturões de pobreza.

A maioria da população brasileira vive aglomerada nas periferias sem qualquer tipo de planejamento ou política urbana, seja ela pública ou de mercado. As periferias são territórios marcados pela pobreza, pela violência cotidiana sobre os corpos pretos e não brancos que, em geral, habitam esses lugares sem qualquer garantia formal de direitos, com ausência do Estado enquanto garantidor de direitos fundamentais e bem-estar social²⁷. Conforme Santos (2013, p. 57),

O modelo de crescimento capitalista adotado pela maioria dos países subdesenvolvidos, somado à explosão demográfica, resultaram numa explosão urbana e concentração de riqueza e pobreza nas cidades. Pensava-se antigamente que a industrialização capitalista podia trazer uma solução à crise social que gerou. Quando se tornou claro que isso não ocorria, o problema foi atacado por meios indiretos, como habitação, educação etc.

O crescimento urbano brasileiro, apesar de reproduzir a lógica do modelo de urbanização dos países do norte global, apresenta especificidades do fenômeno urbano no

²⁷ Diariamente os noticiários da televisão brasileira e as redes sociais veiculam casos de violência, de extermínio, de remoções, contra populações pretas e pobres que vivem nas periferias das grandes cidades brasileiras, como o fatídico caso de brutalidade durante uma abordagem policial da PM do Rio de Janeiro contra dois jovens negros mortos na região de Belford Roxo, na madrugada de sábado, dia 12 de dezembro de 2020. Os jovens foram alvejados pelos PMs e derrubados da motocicleta que estavam quando passavam pelo local os policiais faziam uma abordagem policial junto a um veículo. Após serem alvejados e derrubados, Jordan Natividade, 17 anos, e Edson Arguinez, 20 anos, foram detidos e levados pelos policiais, conforme as imagens divulgadas pela imprensa nacional. Horas depois, os jovens se transformaram em triste estatística ao serem encontrados mortos a 3 km do local da abordagem com perfurações de bala na região da cabeça, conforme Portal G1 Rio de 14 de dezembro de 2020.

contexto dos países latino-americanos. Enquanto nos países centrais da economia capitalista a urbanização ocorreu a partir de suas revoluções industriais (SANTOS, 2018b), na periferia capitalista o processo de urbanização ocorreu de forma profundamente desigual, violenta, diversificada e complexa, marcada por desigualdades socioeconômicas e espaciais.

Na sociedade brasileira, é explícito o esforço ideológico das classes dominantes de ocultação da desigualdade social, seja ela de raça, gênero, renda, na educação ou mesmo no uso e ocupação do espaço urbano. Lília Schwarcz, ao discutir o autoritarismo brasileiro, afirma que a manutenção da desigualdade social é o maior problema da agenda republicana brasileira, uma vergonhosa realidade "herdada do passado, mas produzida e reproduzida no presente"²⁸ (SCHWARCZ, 2019, p. 126).

Em relação ao projeto dominante de manutenção da desigualdade brasileira, Marilena Chauí afirma que:

A exploração resultante da relação entre burguesia e proletariado constitui o núcleo da acumulação do modo de produção capitalista, constitui exatamente o que a ideologia busca ocultar. Isso porque a sociedade capitalista, dividida em classes, precisa forçar sua coesão e unidade provida de identidade. Para tanto, utiliza-se de três ideias: a) negação das classes e ênfase nos indivíduos isolados e livres que se relacionam por meio de contratos; b) a ideia de nação; c) a ideia de Estado nacional. Juntas, as três ideias produzem a imagem da nossa unificação para ocultar a realidade social dividida em classes e a relação de exploração (CHAUÍ, 2022, *on-line*).

A operação ideológica realizada pelas elites, juntamente com sua natural classe aliada, a classe média, tem por objetivo: ocultar as divisões de classe e as mais diversas contradições econômicas, sociais, culturais e políticas, para impor a visão de mundo da classe dominante e assegurar sua dominação sobre as classes dominadas²⁹. Dessa maneira, a ideologia é um instrumento de dominação de uma classe sobre as outras e tem por função "dissimular e

²⁸ Lília Schwarcz afirma que o fenômeno da desigualdade é algo tão enraizado na sociedade brasileira que se apresenta de diferentes formas, como a desigualdade econômica, social, racial, de gênero, do espaço urbano e tantas outras faces da vida social nacional. "Mão de obra escrava, divisão latifundiária da terra, corrupção e patrimonialismo, em grandes doses, explicam os motivos que fizeram do país uma realidade desigual" (SCHWARCZ, 2019, p. 127) que não conseguimos romper até o momento atual, mesmo com a industrialização e modernização que o país passou a partir das primeiras décadas do século XX.

²⁹ Segundo Marilena Chauí, a imposição da visão dominante à sociedade é realizada pelos ideólogos, que "são aqueles membros da classe dominante ou da classe média [...] que, em decorrência da divisão social do trabalho em trabalho material e espiritual, constituem a camada dos pensadores ou dos intelectuais. Estão encarregados, por meio da sistematização das ideias, de transformar as ilusões da classe dominante (isto é, a visão que a classe dominante tem de si mesma e da sociedade) em representações coletivas ou universais" (CHAUÍ, 2017, p. 75).

ocultar a existência das divisões sociais como divisões de classes, escondendo, assim, sua própria origem" (CHAUI, 2017, p. 81).

No que tange a produção do espaço urbano, as cidades brasileiras apresentam traços acentuados de desigualdade socioespacial que remetem ao passado escravocrata, mas que insistem em se apresentar no presente de diferentes maneiras. As cidades brasileiras são fortemente segregadas, não apenas por questões econômicas, mas também raciais. Nelas, o racismo é facilmente percebido, apesar de propositadamente ocultado pela ideologia dominante, na medida que a sociedade se empretece quando se expande em direção às periferias.

Em todas as cidades brasileiras são visíveis diversas mazelas sociais, verdadeiras chagas da urbanização brasileira. Embora sejam mais evidentes nas cidades maiores, "problemas como desemprego, da habitação, dos transportes, do lazer, da água, dos esgotos, da educação e saúde são genéricos e revelam enormes carências" (SANTOS, 2018b, p. 105) que fazem parte do cotidiano de todos os centros urbanos nacionais.

Conforme Santos (2018b), o processo desigual de urbanização, consolidado na segunda metade do século XX, foi conduzido pelos interesses privados em detrimento das necessidades da maior parte da população brasileira. A urbanização brasileira foi corporativa e conduzida pelas classes dominantes de modo a atender aos seus interesses.

As cidades, e sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies entremeadas de vazios. Nessas cidades espraçadas, características de uma urbanização corporativa, a interdependência em que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferação da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, modelo específico de centro-periferia. Cada qual dessas realidades sustenta e alimenta as demais, e o crescimento urbano é, também, o crescimento sistêmico dessas características. As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes (SANTOS, 2018b, p. 106).

O processo nacional de urbanização foi orientado pela lógica da "apropriação privada do solo urbano" (SANTOS, 1989, p. 27), pela expansão urbana estruturada, que se deu por meio de processos especulativos e segregadores determinantes para a questão da moradia. Dessa maneira, a urbanização brasileira, por ser planejada e conduzida para atender os interesses privados, é a causadora dos mais diversos problemas de ordem social e ambiental perceptíveis nos centros urbanos brasileiros.

De acordo com Maricato (2002),

Entre as principais consequências da falta de alternativas de moradias legais (ou seja, reguladas pela legislação urbanística e inseridas na cidade oficial) está a agressão ambiental. A ocupação de áreas ambientalmente frágeis — beira dos córregos, encostas deslizantes, várzeas inundáveis, áreas de proteção dos mananciais — é a alternativa que sobra para os excluídos do mercado e dos insignificantes programas públicos. Em algumas cidades, como em São Paulo e Curitiba, as regiões onde a ocupação mais cresce são as Áreas de Proteção dos Mananciais, ou seja, áreas produtoras de água potável, onde a ocupação é proibida na lei, mas não o é na prática da ocupação do território.

A falta de moradia, uma das maiores mazelas do Brasil, é decorrente do fato de a terra urbana ter sido dividida em loteamentos que há décadas são ofertados por atacado no mercado da habitação³⁰. Um mercado, que, cabe ressaltar, sempre foi restrito a uma pequena parte da população, basicamente formada pelas classes médias.

A maioria da população brasileira, pobre e preta, a "ralé de novos escravos" (SOUZA, 2019), foi obrigada a autoconstruir, aos domingos, feriados e dias de folga, suas moradias nos piores locais das cidades. Lugares estes que despertam reduzido interesse do imobiliário: morros, manguezais, áreas alagadas e áreas de preservação ambiental.

O processo de industrialização criou, sobre o território das cidades brasileiras, "os equipamentos, mas também as normas indispensáveis à operação nacional vitoriosa das grandes firmas, em detrimento das empresas menores e da população" (SANTOS, 2018b, p. 114). Conforme o autor, a consolidação da urbanização brasileira se deu sob a direção de um reduzido número de grandes corporações que ainda exercem papel fundamental sobre o controle do território nacional, por meio da produção e do consumo.

No Brasil urbano, após o golpe militar de 1964, articularam-se, de forma promíscua, os interesses da nova ordem econômica mundial com as necessidades internas do Estado autoritário que se instalou no país³¹. As transformações urbanas promovidas pelo Estado, em

³⁰ Apesar da análise em questão da urbanização brasileira no contexto da industrialização do século XX, as terras brasileiras são desde sempre loteadas e entregues a grandes proprietários. Durante o período colonial, era a coroa a responsável por lotear e destinar grandes extensões de terras para donatários a explorarem, em nome do rei, as terras virgens. Quando em setembro de 1850, é aprovada a Lei n.º 601, conhecida como Lei de Terras, foi consolidada no Brasil a propriedade privada da terra, o que beneficiou os grandes proprietários já existentes. A destinação das terras passou a se dar pela compra, favorecendo as elites em detrimento da grande maioria da população brasileira, que por ser pobre não teve condições econômicas de adquirir a terra, seja para construir suas moradias, seja para cultivar. Como resultado, houve aumento exponencial da desigualdade social e muitos conflitos urbanos e rurais, os quais ainda são muitos comuns nos noticiários e no cotidiano do povo brasileiro.

³¹ Chico de Oliveira afirma que a "longa ditadura militar de 1964 a 1984 prosseguiu, agora nitidamente, com a 'via prussiana': fortíssima repressão política, mão-de-ferro sobre os sindicatos, coerção estatal no mais alto grau, aumentando a presença de empresas estatais numa proporção com que nenhum nacionalista do período anterior

articulação com o mercado, se dedicaram a "dotar as cidades de infraestruturas custosas, indispensáveis ao processo produtivo e à circulação interna dos agentes dos produtos" (SANTOS, 2018b, p. 113).

A urbanização que se impôs sobre a vida urbana no Brasil, criou o que Santos (2018b, p. 122) denomina de metrópole corporativa, um tipo de cidade que estaria "mais preocupada com a eliminação das [...] deseconomias urbanas do que com a produção de serviços sociais e com o bem-estar coletivo".

Conforme Santos (2018b, p. 122):

Desse modo, o processo de urbanização corporativa se impõe à vida urbana como um todo, mas como processo contraditório, opondo parcelas da cidade, frações da população, formas concretas de produção, modos de vida, comportamentos (SANTOS, 2018b, p. 122).

Diante do exposto, a urbanização brasileira foi orientada pelos interesses privados, tendo o Estado como o grande aliado. Dessa maneira, o Estado, ao invés de promover bem-estar público, por meio de políticas sociais, estimula as especulações imobiliária, fundiária e fomenta a produção de espaços vazios no interior das cidades. A política urbana, conduzida pelo poder público a serviço dos interesses das classes dominantes, é a responsável por empurrar para as periferias os setores empobrecidos da população brasileira³².

Exilados nas periferias, alvos de todo tipo de violência³³, grande parte dos pobres urbanos são obrigados a se deslocar diariamente para as áreas centrais das cidades, por serem

havia sonhado, abertura ao capital estrangeiro, industrialização a 'marcha forçada' [...] e nenhum esforço para liquidar com o patrimonialismo nem resolver o problema do financiamento interno da expansão do capital, que já havia se mostrado como o calcanhar-de-aquiles da anterior configuração de forças. O endividamento externo apareceu então como a 'solução', e por esse lado abriu as portas à financeirização da economia e das contas do Estado brasileiro (OLIVEIRA, 2003, p. 86).

³² Segundo Chauí (2017, p. 56) "O Estado é a expressão política da sociedade civil enquanto dividida em classes. Não é, como imaginava Hegel, a superação das contradições, mas a vitória de uma parte da sociedade sobre as outras. Como, porém, o Estado não poderia realizar sua função apaziguadora e reguladora da sociedade (em benefício de uma classe) se aparecesse como realização de interesses particulares, ele precisa aparecer com uma forma muito especial de dominação: uma dominação impessoal e anônima, a dominação exercida por meio das leis ou o Direito Civil.

³³ Segundo levantamento de dados do Fórum Brasileiro de Segurança Pública, a pedido do Jornal Folha de São Paulo, em três anos, de 2017 a 2019, cerca de 2.215 crianças e adolescentes, de 0 a 19 anos, foram mortas por policiais militares durante operações realizadas nas periferias de 15 estados brasileiros. Os estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Pará lideram a estatística genocida, com cerca de 69% das vítimas, que são negras (pretas ou pardas). Essa triste realidade fez com que movimentos negros e organizações de direitos humanos do Brasil e de outros países de toda a América, denunciassem a violência policial contra a população negra junto à Comissão Interamericana de Direitos Humanos em 2020.

os locais nos quais se concentram o maior número de postos de trabalho disponíveis para a classe trabalhadora.

De acordo com Santos (2018b), o Estado, por meio das políticas urbanas, cria problemas com o argumento de resolvê-los. A política habitacional implementada como estratégia de desenvolvimento urbano pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), nas décadas de 1960, 1970 e primeiros anos da década de 1980, por exemplo, tinha como discurso a melhoria das condições de vida das pessoas por meio da aquisição da casa própria.

Todavia, apesar de ter utilizado o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como principal forma de financiamento, a política não melhorou as condições de vida dos trabalhadores brasileiros, conforme prometia. Pelo contrário, ela, ao agir de forma contraditória, foi responsável por "preparar as cidades para melhor exercer seu papel na fase do capital monopolista que se estava implantando" (SANTOS, 2018b, p. 123).

Segundo Silva (1989, p. 50), o programa habitacional do Regime Militar, no governo de Castelo Branco, direcionou seus esforços para "atenuar a crise econômica, com a geração de novos empregos e a dinamização da indústria de material de construção e da construção civil". Mas, de forma contraditória, a política habitacional teve como base a remoção maciça dos pobres urbanos das áreas de interesse do capital para as periferias distantes das cidades.

A autora chama atenção para o caso do Rio de Janeiro ter sido a primeira cidade a utilizar a política habitacional do regime militar como instrumento de remoção dos pobres da zona sul. O programa de desfavelamento, na prática, tinha o objetivo econômico de afastar os favelados do Rio de Janeiro da área mais nobre da cidade para nela estabelecer as classes média e alta.

O que era para ser uma política habitacional de cunho nacional, voltada para a construção de moradias populares para famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, se apresentou concretamente como uma política voltada para as classes médias. Foi responsável pela expulsão dos trabalhadores empobrecidos das áreas centrais das cidades, apesar de custeada pelo conjunto da classe trabalhadora, por meio do FGTS.

Comparando as promessas com as realizações da política habitacional do BNH, é evidente o desempenho social negativo, por não conseguir enfrentar o problema da escassez e precariedade da moradia, sobretudo das parcelas mais pobres da população³⁴.

³⁴ Azevedo e Andrade (2011, p. 151-152), ao analisar os financiamentos habitacionais concedidos pelo BNH, até o ano de 1980, destacam que apenas 35% das unidades habitacionais produzidas destinaram-se para as famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos. Sendo que as famílias mais pobres desse setor, com renda de até 3

Conforme Azevedo e Andrade (2011, p. 148),

Em 17 anos de BNH foram financiadas pouco mais de um milhão de casas populares. Tais cifras são apontadas muitas vezes como prova da superioridade da solução BNH em relação à política anterior³⁵. [...] Tais cifras [...] poderiam pender a balança em favor da política habitacional pós-1964, não fossem as qualificações a que estão sujeitas para efeito de uma comparação adequada.

Silva (1989, p. 60) destaca que, apesar da clientela popular por moradia ser significativamente maior,

[...] os setores médios e alto da população se beneficiaram com quase cinco vezes mais unidades residenciais financiadas pelo BNH do que os de baixa renda, atendidos pelo mercado popular, e duas vezes e meia mais que a classe média baixa, atendida pelo mercado econômico. Essa distorção se agrava ainda mais quando se verifica que os recursos aplicados, considerando o custo unitário para a construção de uma moradia no mercado médio, é muitas vezes superior aos recursos aplicados na construção de uma unidade residencial no mercado popular.

A política do BNH durou até 1986, quando o banco foi extinto, durante o Governo do Presidente José Sarney. O contexto foi de grande recessão e estagnação econômica, que se abateu sobre a economia brasileira na década de 1980, fazendo com que houvesse a retração do financiamento habitacional no país.

O balanço feito da política habitacional implementada pelo BNH é que, ao se dedicar exclusivamente a renovar os equipamentos das cidades e a financiar a construção de moradias para as classes médias em conjuntos suburbanos, ela contribuiu de maneira significativa para o abandono das áreas centrais das cidades brasileiras. Ademais, contribuiu para a "expansão do chamado mercado informal, paralelo ou clandestino, formado pelas moradias construídas sem licença das prefeituras, pelas populações de baixa renda" (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 164).

No que tange às classes populares, elas pouco foram atendidas pela política habitacional do BNH, pois "os investimentos no mercado popular passaram paulatinamente a

salários "não chegaram a usufruir de 10% das aplicações. Ressalta-se ainda que as três faixas superiores utilizaram quase a metade dos investimentos, enquanto as seis faixas mais baixas não alcançam 15%".

³⁵ A iniciativa em termos de política habitacional anterior ao BNH é a Fundação da Casa Popular (FCP), instituída, não por acaso, em 1º de maio de 1946. Assim como a política do BNH, tinha forte apelo social e voltava-se exclusivamente para a construção de moradias populares. Conforme Azevedo e Andrade (2011, p. 21), "ambas foram iniciativas de governos que sucederam a administrações populistas e que acenavam com a casa própria como um meio de angariar legitimidade e alcançar penetração junto aos trabalhadores urbanos".

privilegiar os grupos de maior rendimento, causando graves distorções aos objetivos sociais do banco" (AZEVEDO; ANDRADE, 2011, p. 153).

Os setores populares não contemplados foram empurrados para as periferias urbanas, para lugares com péssima oferta de serviços públicos como saúde, educação, transportes, água, luz, esgoto e pavimentação. A política habitacional do BNH contribuiu "para agravar a tendência de espraiamento das cidades e para estimular a especulação imobiliária", ao invés de melhorar as condições de vida da população brasileira, conforme prometido (SANTOS, 2018b, p. 131).

Nos anos de 1990, durante o governo Fernando Henrique Cardoso, a política habitacional brasileira se deu por meio do Plano de Arrendamento Residencial (PAR). O plano foi quase totalmente executado pela iniciativa privada, da escolha do terreno, passando pela elaboração dos projetos e pela construção dos empreendimentos. Ao poder público, coube a seleção da demanda e o financiamento pela Caixa Econômica Federal, herdeira do extinto BNH. No primeiro caso, a tarefa foi dos municípios; e no segundo, a responsabilidade foi do governo federal. Coube ao Estado, também, conferir subsídios aos bancos, por meio de leilões, para construir os empreendimentos habitacionais em parceria com os municípios.

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi outro caso de ação direta do Estado na produção dos problemas urbanos. O programa foi criado em 7 de julho de 2009, para reduzir o déficit habitacional por meio da produção de moradias para as camadas populacionais de baixa renda, de 0 a 3 salários mínimos de renda mensal, tanto das áreas urbanas quanto rurais, mas o programa foi fortemente desvirtuado.

Depois de um longo período de cortes de investimentos públicos em habitação, o MCMV empreendeu esforços pesados na construção de moradias por meio de aporte financeiro oriundo tanto de recursos próprios do Governo Federal, quanto do FGTS. Conforme relatório de avaliação do programa no período de 2009 a 2020, produzido pelo Ministério da Economia, o MCMV contratou pouco um total de 6.140.995 milhões de unidades habitacionais. Deste montante, 5.115.034 foram entregues, 1.493.180 correspondendo a Faixa 1, que em 2009 correspondia até R\$ 1.395 (BRASIL, 2020).

Apesar dos investimentos pesados em moradia, o MCMV não conseguiu reduzir o déficit habitacional, e tão pouco romper com a velha lógica empresarial característica da política habitacional brasileira. Pelo contrário, por estar articulada com a lógica de desenvolvimento urbano capitalista, a política acabou contribuindo para a expansão horizontal

das cidades, para o aumento da especulação imobiliária e para a piora das condições de vida nas cidades brasileiras.

A avaliação que se faz do MCMV é que, ao manter a visão empresarial de cidade, assim como o BNH fez de 1964 a 1985, beneficiou o mercado imobiliário, empreiteiros e os proprietários dos terrenos onde os empreendimentos foram realizados. Por isso, dedicou-se a construir única e exclusivamente casas nas periferias urbanas, em áreas afastadas das regiões centrais, desprovidas de oferta de emprego e equipamentos urbanos indispensáveis à vida na cidade.

Em entrevista ao site da BBC *News* Brasil em 4 de junho de 2008, Ermínia Maricato afirmou que o MCMV "foi concebido não no Ministério das Cidades, mas sim na Casa Civil, à época chefiada pela então ministra Dilma Rousseff. Mas o DNA do programa vem da ditadura e das empreiteiras" (FELLET, 2018).

Conforme Rolnik (2015b, p. 130-131),

A convergência de interesses de construtoras, governos locais e o Governo Federal em fazer o programa "rodar" suplantou preocupações com aspectos como a qualidade urbanística do entorno dos empreendimentos e a articulação da oferta habitacional com uma política fundiária abrangente, uma vez que considerações desse tipo afetariam a velocidade de sua implementação.

Ao invés de construir a infraestrutura urbana, e depois a moradia, optou-se pelo contrário. O Estado não se estruturou para produzir cidades de forma *ex-ante*, limitou-se a construir casas de baixa qualidade construtiva em lugares sem infraestrutura urbanística alguma, em lugares inclusive suscetíveis ao controle do crime organizado (ROLNIK, 2011, 2015a).

Além de contribuir para o agravamento da especulação imobiliária e a segregação socioespacial, o MCMV

[...] formalizou as condições para um *boom* imobiliário no Brasil. [...] Quando finalmente o Estado brasileiro retomou o investimento em habitação, saneamento e transporte urbano de forma mais decisiva, um intenso processo de especulação fundiária e imobiliária promoveu a elevação do preço da terra e dos imóveis, considerada a mais alta do mundo (MARICATO, 2015, p. 38-39).

O caráter contraditório do MCMV reside no fato de que se trata de uma política elaborada para diminuir o déficit habitacional. Mas, na prática, por meio da concessão de subsídios, acabou atendendo aos interesses do mercado de maneira a aquecer a economia

brasileira, profundamente abalada pela crise do mercado imobiliário americano, em 2008. Porém, cabe ressaltar que, a partir do MCMV, um quantitativo significativo de trabalhadores foi alcançado pela primeira vez pela política pública de habitação, embora a política tenha reforçado "a lógica de que o lugar dos pobres é nas periferias" (ROLNIK, 2015b, p. 147).

Dessa maneira, infere-se que o MCMV foi mais uma política econômica do que de moradia, pois não atacou o problema da segregação. Pelo contrário, reforçou-o; e tão pouco diminuiu o déficit de moradia³⁶. O programa se preocupou em construir

[...] grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas onde a terra é mais barata - forma de provisão habitacional predominante ao longo das décadas - contribuiu substancialmente para impulsionar o espraiamento urbano, a proliferação de um padrão urbanístico monofuncional e o estabelecimento de uma divisão territorial entre ricos e pobres. Apesar dos muitos bilhões de reais em subsídios públicos, o programa MCMV não impacta a segregação urbana existente. Pelo contrário, apenas a reforça, produzindo novas manchas urbanas monofuncionais ou aumentando a densidade populacional de zonas guetificadas já existentes (ROLNIK, 2015a, p. 313-314).

Assim como a política do BNH, o MCMV também foi utilizado como instrumento de remoções³⁷ das classes populares, como as ocorridas em diversas comunidades cariocas durante as obras dos megaeventos Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016. Em relação à violência contra os moradores das comunidades cariocas, Rolnik (2015a, p. 364) afirma que:

Muitos moradores só tomaram conhecimento de que seriam removidos através da marcação das letras SMH (Secretaria Municipal de Habitação) e de um número em tinta *spray* por parte da prefeitura, sem autorização prévia dos moradores nem explicação. A sigla foi batizada pelos moradores de 'Saia do Morro Hoje'.

³⁶ Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), que tem elaborado nos últimos anos estudos sobre o déficit habitacional e a inadequação de domicílios no Brasil, de acordo com dados das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD), elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o déficit habitacional brasileiro em 2015 corresponde a 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou 87,7%, estão localizados nas áreas urbanas e 783 mil unidades encontram-se na área rural. O Maranhão se destaca ainda como a Unidade da Federação com maior déficit habitacional relativo do país. Em 2015, ele representava 20% do estoque de domicílios do estado. Desse montante, grande parte se dá em domicílios vagos. O Brasil possui 7,906 milhões de imóveis vagos, 80,3% dos quais localizados em áreas urbanas e 19,7% em áreas rurais. Desse total, 6,893 milhões estão em condições de serem ocupados, 1,012 milhão estão em construção ou reforma (FJP, 2015).

³⁷ Em entrevista para a BBC News Brasil, Ermínia Maricato, coordenadora do projeto de criação do Ministério das Cidades, afirmou que "40 mil pessoas que viviam no centro do Rio de Janeiro se mudaram para condomínios do MCMV, controlados por milícias na Baixada Fluminense. Em 2015, 39 desses conjuntos foram alvo de uma operação da polícia fluminense contra milícias" (FELLET, 2018).

A política habitacional brasileira (BNH, PAR e MCMV), sempre foi orientada pela racionalidade empresarial, revelando uma profunda dificuldade em conciliar os interesses do mercado com os interesses sociais. Por esse motivo, desempenhou papel central na consolidação do modelo urbano brasileiro, profundamente desigual.

O modelo de urbanização implementado no Brasil, é responsável pela profunda crise urbana vivida pela população brasileira, sobretudo as camadas populares. As ações do Estado de enfrentamento à questão social da moradia não resolveram os problemas. Pelo contrário, os agrava.

A política urbana, implementada na década de 2000 pelos governos do Partido dos Trabalhadores (PT), apesar dos avanços³⁸, não conseguiu quebrar o poder que determinados grupos historicamente exercem sobre o urbano. O Ministério das Cidades, criado em 2002 pelo Governo Lula, tinha como objetivo o resgate social e institucional da questão urbana, pois consistia na institucionalização das lutas dos movimentos sociais urbanos por uma reforma urbana, desde a década de 1970. Todavia, para atender compromissos políticos e garantir os interesses do mercado, em 2005 foi entregue ao Partido Progressistas (PP).

A partir daquele momento, o então ministro, Olívio Dutra, deixou a pasta. Com sua saída, toda a equipe também se retirou da máquina pública, frustrando pesquisadores, movimentos sociais e demais setores da sociedade que acreditavam na criação de uma política urbana comprometida com o social. Em relação a esse impasse, Ermínia Maricato, afirma que:

Após 8 anos de criado, o MCidades, o destino das cidades brasileiras está longe de mudar de rumo. Podemos dizer que os movimentos ligados à Reforma Urbana "bateram no teto", isto é, estão fragmentados e muito desmobilizados e têm poucas possibilidades de avanço real na linha preconizada pelas agendas tão debatidas em um sem número de encontros, reuniões, congressos, seminários etc. [...] A evidência insofismável é de que as cidades continuam piorando e a questão fundiária, que ocupa centralidade das propostas de Reforma Urbana e do Direito à Cidade há mais de meio século, não avançou de forma significativa (MARICATO, 2017, 27).

A autora lamenta que, apesar das conquistas econômicas e sociais dos governos progressistas, especialmente durante o Governo Lula, as diversas limitações políticas e

³⁸ Diversas foram as políticas sociais implementadas pelos governos petistas, entre elas destaca-se o aumento real do salário mínimo, o Programa Universidade para Todos (ProUni), o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf), o Programa de Aquisição de Alimentos (PPA) e a Lei de Alimentação Escolar, o Programa Luz para Todos (MARICATO, 2017).

jurídicas inviabilizaram a implementação de uma política urbana capaz de enfrentar os enormes problemas nacionais, visíveis em todos os centros urbanos brasileiros.

Os problemas sociais aos quais Ermínia Maricato se refere são diversos, como: a exclusão e a segregação sócio racial do espaço urbano brasileiro, moradia, mobilidade, saneamento básico e segurança. As cidades brasileiras continuam a viver uma aguda crise urbana que não foi sequer amenizada com a redistribuição de renda proporcionada pelos governos do PT.

Segundo Maricato (2015), os ganhos salariais e o maior poder de consumo da classe trabalhadora foram absorvidos pelo aumento do custo de vida nas cidades, especialmente para quem mora nas periferias. Apesar dos esforços recentes de diminuição da desigualdade, o Brasil ainda apresenta um dos mais elevados índices de concentração de renda do mundo³⁹. Essa sutil, mas significativa melhora, não foi suficiente para tornar as cidades brasileiras menos desiguais.

Por serem lugares de extrema exclusão e segregação socioespacial e racial, as cidades brasileiras são marcadas pela divisão entre a fronteira do legal e do ilegal. A "cidade legal", é aquela dotada de leis, ordenamento e infraestrutura urbana. A outra, a "ilegal", surgiu de forma compulsória e autoproduzida, sem as presenças do mercado e tão pouco do Estado (MARICATO, 2015).

A "cidade ilegal" é marcada pela pobreza, pela violência e controle cotidiano sobre os corpos, pela ausência do Estado e de leis e do planejamento urbano. Trata-se de uma parte da cidade, que devido à ausência de infraestrutura e equipamentos urbanos, indispensáveis para viver com dignidade, apresenta grande dependência da "cidade legal" (MARICATO, 2015).

Por serem ilegais, sobre esses territórios paira a constante dúvida quanto a sua permanência, pois devido não haver a segurança da posse, podem ser removidos a qualquer momento. Devido a essa configuração, o maior problema da "cidade ilegal" (MARICATO, 2015), ao contrário do que se pensa, não é a remoção. É a "ambiguidade" e a "transitoriedade permanente" (ROLNIK, 20015a).

Os territórios populares ocupados irregularmente, que em seu conjunto formam a "cidade ilegal" (MARICATO, 2015), não conseguem adentrar a legalidade. São áreas

³⁹ Segundo o relatório de desenvolvimento humano do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), de 2019, continuam muito altos os índices de desigualdade no Brasil. O país ocupa a 79ª posição no ranking de 189 países na comparação com 2017. O relatório aponta que os 10% mais ricos de fato concentram 55% do total da renda do país.

marginalizadas das cidades que não fazem parte do mercado formal da terra e da moradia. As classes populares, que, em geral, vivem segregadas nesses bolsões de pobreza, não acessam a moradia pelo mercado e tão pouco pelas políticas públicas de habitação.

Para Maricato (2003, p. 152), na "cidade ilegal" é enorme a

[...] dificuldade de acesso aos serviços de infraestrutura urbana (transporte precário, saneamento deficiente, drenagem inexistente, difícil acesso aos serviços de saúde, educação, cultura e creches, maior exposição à ocorrência de enchentes e desabamentos) somam-se menores oportunidades de emprego, maior exposição à violência (marginal ou policial), difícil acesso à justiça oficial, difícil acesso ao lazer, discriminação racial. A exclusão é um todo: social, econômica, ambiental, jurídica e cultural (MARICATO, 2003, p. 152).

São nas áreas ilegais da cidade que milhares de trabalhadores vivem de forma precária, por não conseguirem adquirir uma moradia digna através do mercado formal de habitação. As massas de trabalhadores, apesar de serem tratados como minorias, representam a maioria da população nos mais diversos municípios brasileiros. Constituem a maioria, embora o discurso oficial e as políticas públicas as tratem como exceção (MARICATO, 2015).

O desenvolvimento urbanístico das cidades brasileiras, desde as primeiras décadas do século XX, se deu por meio de processos absurdamente violentos, com características escravocratas. A urbanização brasileira é marcada pela repressão às classes populares, destruição das moradias dos pobres urbanos, por remoções forçadas por motivos higienistas e pela especulação fundiária e imobiliária.

Com a promulgação da Constituição de 1988, os direitos sociais foram estabelecidos e garantidos formalmente para todos os cidadãos brasileiros. Embora o texto constitucional vigente estabeleça o direito à moradia de forma absoluta, restringindo o direito à propriedade ao cumprimento da sua função social⁴⁰ (MARICATO, 2015), o projeto ideológico dominante inverte intencionalmente do estabelecido em lei para inviabilizar as desapropriações de terrenos e imóveis que não cumprem a função social da propriedade.

As ações do Estado, no contexto do neoliberalismo, são no sentido de encolher o espaço público e garantir a primazia do mercado por meio da execução de diversas práticas de exceção, como: militarização das favelas, remoções forçadas, o controle violento e extermínio

⁴⁰ "A Constituição Federal de 1988 estabeleceu como requisito para a liberdade do direito de propriedade, a compreensão da ideia de função social desta. Em se tratando de propriedade urbana, a sua função social, bem como outras diretrizes a seu respeito, ficaram a cargo do plano diretor de cada cidade. Trata-se atualmente de um conceito bastante genérico para tentar alguma definição em torno do tema, que seria o de que a propriedade utilizada em prol do bem comum atenderá a sua função social" (MOREIRA; LEME, 2011, p.5).

dos pobres pretos e não brancos⁴¹. Todas essas práticas caracterizam o "necropoder" (MBEMBE, 2019) e o "Estado de Polícia" (BATISTA, 2015) estabelecidos nas periferias das cidades brasileiras, especialmente sobre as comunidades pobres e pretas⁴².

As populações marginalizadas e empobrecidas que habitam as periferias das cidades brasileiras são desassistidas de qualquer política pública, inclusive de habitação. As classes populares, por questões de sobrevivência, foram impelidas a ocupar morros, encostas e áreas de preservação ambiental. Vivem exiladas nas franjas metropolitanas. Ocupam, com a permissão do Estado⁴³, áreas que deveriam ser de preservação ambiental permanente.

Nas cidades,

Os bairros ricos, que contam com todos os tipos de serviços, como escolas exclusivas, campos de golfe, quadras de tênis e patrulha de policiamento privado ininterrupta nas ruas, vêem-se cercados por assentamentos ilegais onde a água só é disponível nas fontes públicas, não há serviços básicos de saneamento, a eletricidade é pirateada por poucos privilegiados, as estradas se transformam em lamaçais sempre que chove, e onde o compartilhamento de uma mesma casa por várias famílias é a norma. Cada segmento parece viver e funcionar autonomamente, agarrando-se com todas as forças ao que conseguiu para si na luta cotidiana pela sobrevivência (BALBO, 1993 apud HARVEY, 2014, p. 48-49).

Situadas entre as cidades mais desiguais do mundo, as cidades brasileiras apresentam características coloniais. Algumas cidades da Argentina, do Chile ou da Bolívia são menos

⁴¹ De acordo o Anuário Brasileiro de Segurança Pública de 2020, a cada 8 minutos uma menina de até 13 anos é estuprada no Brasil. As mortes causadas por motivo de intervenções policiais continuaram a crescer, vitimando em sua grande maioria jovens negros de periferia. Segundo os dados, das 47.773 pessoas assassinadas em 2019, 35 mil, correspondendo a 74,4% eram negras de até 29 anos. Os números perversos revelam que cerca de 8 de cada 10 mortos pela polícia brasileira durante as intervenções policiais são negros.

⁴² Em 6 de maio de 2021 ocorreu um grande massacre, a maior chacina do Estado do Rio de Janeiro, a Chacina do Jacarezinho, na cidade do Rio de Janeiro. A operação policial resultou na morte de "28 pessoas, 27 civis e um policial, dois passageiros do metrô, que passavam pela estação Triagem, foram atingidos por uma bala e por estilhaços de vidro e ficaram feridos", segundo o site Brasil de Fato. Diversos são os relatos por parte de moradores dos abusos cometidos pela polícia durante a operação, como relatos de pessoas agredidas e obrigadas pelos policiais a carregar corpos de vítimas da chacina. Um dos relatos mais chocantes foi o de um morador que teve sua casa invadida para que policiais executassem um rapaz suspeito no quarto de sua filha (OLIVEIRA, 2021).

⁴³ Fala-se em permissão do Estado, pois se entende que ele não é, e nunca foi, neutro no processo de articulação das cidades aos fluxos financeiros que veem na cidade uma oportunidade de ganhos por meio de investimentos no urbano. Apesar de atender às classes dominantes em cada momento histórico, O Estado, mesmo no neoliberalismo, segue tendo um papel relevante basicamente por duas razões: "una de carácter endógeno en tanto constituye el ente articulador en términos institucionales de los niveles local y regional, y otra de carácter exógeno referida al hecho de que el flujo del capital requiere una estructura jerarquizada de jurisdicciones políticas anclada a la institucionalidad estatal (MONTÚFAR, 2008, p. 17).

desiguais que as cidades brasileiras, apesar desses países serem economicamente mais pobres que o Brasil⁴⁴.

Maricato (2002) afirma que as cidades brasileiras são comumente vistas como estressantes, violentas e desagradáveis. Mas essas condições, apesar de desiguais, são vividas de forma muito diferente pelos sujeitos que habitam as mais variadas cidades. As formas de viver a cidade são diversas e dependem da classe à qual se pertence e, conseqüentemente, do espaço urbano que se vive. Em alguns municípios, cerca de 80% dos domicílios estão localizados na periferia metropolitana, ou seja, nas áreas ilegais da cidade⁴⁵.

Ao longo da história nacional, por não haver política habitacional para as classes populares, os pobres urbanos foram responsabilizados pelos custos de construção de suas próprias moradias. A urbanização se estruturou sobre uma base de exploração que constitui "parte intrínseca da condição capitalista periférica de barateamento da força de trabalho, de um lado, e a manutenção de um mercado residencial restrito ao 'produto de luxo', de outro" (MARICATO, 2017, p. 22).

As periferias, formadas por ocupações ilegais e autoproduzidas denominadas de "cidade ilegal" (MARICATO, 2002), são propositalmente esquecidas, apagadas dos mapas das cidades e das políticas públicas, como se simplesmente não existissem⁴⁶ (Mapa 1).

⁴⁴ De acordo com relatório PNUD, publicado em 9 de dezembro de 2019 pela ONU, o Brasil passou da 78ª para a 79ª posição no ranking de 189 países na comparação com 2017. O mesmo documento diz que o país tem a segunda maior concentração de renda do mundo, ficando atrás apenas do Catar. O país é lamentavelmente o 7º país mais desigual do mundo.

⁴⁵ Conforme levantamento que o Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (IPEA), a partir dos dados do Censo 2010 do IBGE, o crescimento de cinco das nove principais regiões metropolitanas brasileiras, em termos populacionais, foi percentualmente superior às de suas próprias capitais e até mesmo ao crescimento da média nacional.

⁴⁶ Conforme o *RioOnWatch* - Relatório das Favelas Cariocas, apenas no ano de 1947 as favelas da cidade passaram a ser incluídas nos mapas oficiais da cidade, uma exclusão visual que refletiu exclusões espaciais mais amplas de oportunidades e até mesmo de serviços básicos como entregas do correio. Em anos mais recentes, bairros que não foram mapeados digitalmente também foram excluídos de serviços com base na localização, como o Uber. No período de realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016, a *Google* chegou a remover a palavra "favela" de seus mapas *on-line* a pedido da prefeitura da cidade. Fato este que gerou muitas críticas e fizeram a própria *Google* a, em seguida, mapear as favelas cariocas.

Mapa 1 - Mapa turístico da cidade do Rio de Janeiro sem as favelas



Fonte: *RioOnWatch* (2017)

As forças econômicas conservadoras, predominantes na formação da sociedade brasileira, fazem de tudo para ocultar as desigualdades existentes no precário tecido urbano nacional. Embora haja esse projeto dominante, as ocupações ilegais se multiplicam e avançam cada vez mais sobre os morros e outras áreas de proteção ambiental. São terras urbanas que, de alguma forma, sobram para as populações empobrecidas, já que não existe política habitacional para as classes populares.

Nas cidades brasileiras reina a "segregação social dos excluídos por meio de uma cartografia urbana dividida em zonas selvagens e zonas civilizadas" (SANTOS, 2007, p. 80). Enquanto nas zonas civilizadas há legislação e planejamento urbanístico, nas zonas selvagens, o uso da violência, a militarização e a repressão contra a classe trabalhadora ocorre diariamente de diferentes formas: remoções forçadas, despejos, invasões de domicílio sem autorização judicial, assassinatos, extermínios e genocídios de pobres, pretos e não brancos⁴⁷.

A resposta urbanística da sociedade ao problema da violência ocorre de duas maneiras: pelo controle e violência sobre os pobres pretos e pobres das periferias; e através da

⁴⁷ Genocídios e Etnocídios são práticas comuns nas periferias das cidades globais. Os processos de destruição das culturas e das sociedades tradicionais e periferias brasileiras são uma constante, se dão de diferentes maneiras; assassinatos "ocasionais" e impune de indivíduos, perseguições políticas, uso da violência e humilhação cotidianas dirigidas contra os membros da minoria étnica visada, sequestros de crianças para serem adotadas ou educadas fora de seu ambiente cultural original, a remoção forçada de comunidades dos territórios tradicionais, entre tantas outras formas de etnocídio, as quais o Estado, além de omisso, induz o silenciamento midiático. Tais processos não se caracterizam pelos meios utilizados, mas pelo fim almejado. Em suma, enquanto "o genocídio consiste na eliminação física deliberada de uma etnia, povo ou população, o etnocídio visa o 'espírito' (a moral) de um povo, sua eliminação enquanto coletividade sociocultural diferenciada" (CASTRO, 2019, p. 3).

ampliação da segregação⁴⁸, que se dá por meio da criação de "enclaves fortificados" para as classes médias e classes abastadas.

Os enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados, monitorados, destinados à residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser shoppings centers, conjuntos comerciais e empresariais ou condomínios residenciais. Eles atraem aqueles que temem a heterogeneidade social dos bairros urbanos mais antigos e preferem abandoná-los para os pobres, os "marginais", os sem-teto. Por serem espaços fechados cujo acesso é controlado privadamente, ainda que tenham um uso coletivo e semipúblico, eles transformam profundamente o caráter do espaço público (CALDEIRA, 2011, p. 11-12).

A combinação entre a violência e o medo provoca a transformação do modo de vida nas cidades, ocasionando novas formas de segregação espacial e discriminação social e racial. Não se trata de uma realidade exclusivamente brasileira, mas de um *apartheid* social que se estrutura sob uma divisão das cidades entre zonas selvagens e civilizadas. Essa lógica segregacionista "está se transformando em um critério geral de sociabilidade, em um novo espaço-tempo hegemônico que perpassa todas as relações sociais, econômicas, políticas e culturais e que por isso é comum aos âmbitos estatal e não-estatal" (SANTOS, 2007, p. 80).

Segundo Caldeira (2011, p. 11), "o novo padrão de segregação urbana baseado na criação de enclaves fortificados representa o lado complementar da privatização da segurança e transformação das concepções do público" na sociedade capitalista, que se alimenta do medo e da violência que assola as cidades.

As formas atuais de segregação e exclusão, características do padrão de urbanização capitalista, continuam a ser alicerçadas no medo do outro, do pobre, do negro, dos subalternos. Valendo-se da problemática da violência urbana, as transformações do espaço urbano são realizadas de modo a afastar os indesejáveis do convívio das classes dominantes e das áreas consideradas de valor para o mercado imobiliário, mesmo que para isso sejam violados os direitos humanos fundamentais.

A política urbana brasileira, ao invés de promover o bem-estar coletivo ao conjunto da sociedade, tem se dedicado a estabelecer privilégios para uns e instrumentos repressivos para outros. Enquanto nas áreas abastadas das cidades existe planejamento, infraestrutura urbana e

⁴⁸ Em meio aos processos de desenvolvimento do capitalismo, a urbanização sempre desempenhou papel fundamental. A cidade capitalista, desde o início da revolução industrial inglesa, é caracterizada pela crescente "concentração dos 'meios de consumo coletivos' que vão criar pouco a pouco um modo de vida, novas necessidades sociais", e por um "modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de produção (do capital e da forma de trabalho) que vai se tornar, por si mesmo, condição sempre mais determinante do desenvolvimento econômico" (LOJKINE, 1981, p. 124).

valorização imobiliária, nas periferias o Estado promove a "necropolítica" (MBEMBE, 2019), por meio da perseguição às classes pobres, consideradas perigosas.

A "gestão policial da vida, imposta aos pobres em seu cotidiano [desloca o papel do Estado e a atenção social para] uma gestão penal da pobreza" (BATISTA, 2015). A política da morte tem avançado de maneira feroz sobre as cidades, principalmente nas periferias, as quais são "territórios da despossessão quase absoluta" (ZIBECHI, 2015). Nelas, vivem pobres e pretos com pouquíssimos recursos financeiros, sem nenhum tipo de infraestrutura adequada, moradia digna, sob a ameaça de serem exterminados a qualquer momento⁴⁹ pela polícia, por traficantes ou pelas milícias.

Mesmo em plena pandemia de Covid-19, as periferias das cidades brasileiras continuaram a conviver com a violência policial e com as remoções arbitrárias e ilegais. O Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (Labcidade), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da Universidade de São Paulo (USP), liderado pela Professora Dra. Raquel Rolnik, realizou levantamentos que apontam para o aumento do número das reintegrações de posse na Região Metropolitana de São Paulo durante a pandemia⁵⁰.

Em Minas Gerais, na tarde do dia 14 de agosto de 2020, cerca de 450 famílias foram despejadas violentamente pela PM mineira, que utilizou bombas e até mesmo helicóptero para expulsar uma comunidade que vivia no local há mais de duas décadas (Imagem 4).

O aumento das violentas e desastrosas operações policiais nas favelas brasileiras fez com que o Supremo Tribunal Federal (STF), por meio de liminar expedida pelo ministro Edson Fachin em junho de 2020, proibisse as operações policiais nas comunidades do Rio de Janeiro durante a pandemia. Contudo, devido ao desrespeito às recomendações legais, o Ministro Edson Fachin, exigiu respostas do Governo do Rio de Janeiro, determinando que o

⁴⁹ Em 14 de julho de 2013, o ajudante de pedreiro Amarildo Dias de Souza, de 43 anos, foi levado por policiais da Unidade de Polícia Pacificadora (UPP) da Rocinha para uma "averiguação" e nunca mais foi visto. Segundo a inquérito policial, ele teria sido confundido com um colaborador do tráfico de drogas na favela. Seu corpo nunca foi encontrado. O caso ocorreu em meio às manifestações de junho de 2013, nas quais o grito "Cadê o Amarildo" teve ampla adesão durante os protestos. Apesar de toda a mobilização da opinião pública, esse tipo de ação policial ainda é muito comum nas periferias. Muitos Amarildos morrem todos os dias nas favelas do Brasil, sem qualquer tipo de investigação. (Folha de São Paulo, 2019).

⁵⁰ Conforme o mapeamento produzido pelo LABCIDADE da FAU USP sobre informações sobre remoções e ameaças de remoção na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) mais de 10 (dez) mil famílias perderam suas casas em 2019. As projeções para o ano de 2020 foram de cerca de duzentas mil famílias ameaçadas de remoção.

poder público estadual apresentasse os motivos das operações policiais realizadas durante a pandemia⁵¹.

Imagem 4 - Trabalhadores despejados em Minas Gerais durante a pandemia de Covid-19



Fonte: Gean Gomes-MST (2020)

Em decisão do plenário do STF, em 4 de agosto de 2020, que manteve a liminar do ministro Edson Fachin, foi mantida a recomendação de que as operações policiais só poderiam ocorrer em casos de absoluta excepcionalidade. O ministro justificou a decisão com base na trágica morte de João Pedro, de 14 anos, morto em casa quando brincava de videogame com amigos durante operação conjunta das polícias Federal e Civil do Rio de Janeiro no Complexo do Salgueiro, em São Gonçalo, Região Metropolitana do RJ.

Um estudo realizado pela Universidade Federal Fluminense (UFF) estimou que cerca de 30 (trinta) vidas foram poupadas só no primeiro mês em que vigorou a decisão judicial. Em depoimento ao site jornalístico independente Ponte.org, a moradora Eleine Maria Vieira, integrante das Mães de Manguinhos, afirmou que

[...] a rotina nas favelas mudou desde a liminar. Agora, as pessoas podem dormir tranquilamente sem o risco de acordarem com sons de tiro e com policiais entrando em suas casas. "São os dois meses mais tranquilos em 5 anos. A maior tranquilidade

⁵¹ Segundo dados do Instituto de Segurança Pública do Rio de Janeiro (ISP-RJ) e Grupo de Estudos dos Novos Ilegalismos da Universidade Federal Fluminense (UFF), utilizados pelo Ministro Edson Fachin para solicitar respostas imediatas do Governo do Rio de Janeiro, somente do mês de outubro de 2020 foram realizadas 38 operações que resultaram em 45 mortes nas favelas cariocas. O aumento em relação ao mês anterior é expressivo, pois em setembro ocorreram 19 operações que resultaram em 52 mortes, em claro descumprimento das normativas do poder judiciário que desde 5 de junho de 2020 proibiram as operações policiais nas comunidades da cidade do Rio de Janeiro em virtude da pandemia.

é das crianças poderem estar na rua, sair de uma casa para a outra, sem medo algum. É a melhor parte", resume Eleine. "Gostaria que não fosse só na pandemia, que fosse para sempre" (STABILE, 2020).

Em outro trecho da matéria, a mãe

[...] lamenta a decisão ocorrer após a morte de João Pedro, 14 anos, baleado em operação policial no Salgueiro, em São Gonçalo, no dia 18 de maio. 'Não é de agora que essas mortes acontecem. Teve o João, o assassinato do Marcus Vinícius, a morte da Ágatha... E não é realidade isolada, acontece todos os dias em periferias do Rio e do Brasil. Se o João tivesse vivo... Só agora enxergariam' (STABILE, 2020).

A violência contra os pobres que moram nas favelas é agravada por inúmeras formas de racismo e discriminação social. Como exemplo, pode-se citar o intencional desrespeito às recomendações legais durante a pandemia. Dados da Plataforma Fogo Cruzado revelam que cerca de 20 (vinte) crianças foram baleadas durante o ano de 2020 na zona metropolitana do Rio de Janeiro, além de 6 (seis) mortas e 14 (quatorze) feridas⁵².

Enquanto o mercado atende, crescentemente, às demandas por segurança das elites e das classes médias, construindo enclaves fortificados que dão uma aparente sensação de segurança, as classes populares são favelizadas e duramente reprimidas pelo próprio Estado, no exercício do seu poder.

Os exemplos supracitados revelam o quanto as periferias urbanas brasileiras apresentam enormes fraturas de raça, classe, etnia e gênero, em uma sociedade profundamente excludente. Nelas, a presença do poder público é quase nula. Nas periferias, os conflitos e a violência, que fazem parte do cotidiano, acompanham a desintegração da sociedade (ZIBECHI, 2015).

A gestão da violência urbana constrói, a partir das favelas, a noção ficcional do outro, do inimigo que precisa ser contido ou mesmo exterminado. A articulação entre política e morte funciona de maneira quase perfeita nas periferias brasileiras. O controle diário exercido sobre os pobres, negros e não brancos das favelas "pressupõe a distribuição da espécie humana em grupos, a subdivisão da população em subgrupos e o estabelecimento de uma cesura biológica entre uns e outros" (MBEMBE, 2019, p. 17).

⁵² Conforme o Fogo Cruzado, laboratório de dados sobre violência armada na região metropolitana do Rio de Janeiro e de Recife, o número de crianças baleadas no Rio de Janeiro, em 2020, é 300% maior que em 2019, enquanto em relação aos idosos o aumento é de 500%. Somente em janeiro de 2020 4 crianças, 4 adolescentes e 6 idosos foram baleados na região metropolitana do Rio de Janeiro. Destes, uma criança, um adolescente e quatro idosos vieram a óbito naquele mês.

A situação em que os pobres vivem é fruto de um processo histórico excludente, racista e violento que se agravou com a crise do neoliberalismo e dos Estados Nacionais. As periferias são lugares onde "o direito soberano de matar não está submetido a qualquer regra" (MBEMBE, 2019, p. 36).

A precarização das condições de vida e moradia da classe trabalhadora não é um fenômeno exclusivo dos países pobres do sul global. Com o advento do padrão de acumulação flexível e o neoliberalismo como doutrina econômica hegemônica, os países centrais optaram por desmontar o Estado de bem-estar social construído após a 2.^a Guerra Mundial.

As três décadas que se seguiram ao término da 2.^a Guerra Mundial, período que ficou conhecido como os trinta anos gloriosos do capitalismo, foram marcadas por elevadas taxas de crescimento que proporcionaram à classe trabalhadora, especialmente dos ditos países desenvolvidos da economia capitalista, muitos benefícios.

O pleno emprego e os ganhos da classe trabalhadora funcionaram como colchão amortecedor das revoluções, e neutralizador das aspirações democráticas. Contudo, após a década de 1970, os reflexos do abandono do Estado Provedor se tornaram visíveis: altíssimas taxas de concentração de renda, aumento da pobreza, elevadas taxas de desemprego, baixos salários, retirada de direitos sociais, privatização de serviços públicos, como a moradia.

Se nos países do norte global as consequências do neoliberalismo são dramáticas, no sul global, onde a desigualdade é abissal, são catastróficas. A "tirania do dinheiro" (SANTOS, 2015), característica da forma capitalista neoliberal, que visa reduzir todas as dimensões da vida social à condição de mercadoria, impõe uma globalização perversa aos países pobres da economia capitalista.

A lógica neoliberal provoca a decadência das classes médias e a plena ascensão das classes populares, marginalizadas, faveladas e excluídas (ZIBECHI, 2015). As periferias são territórios de exclusão desconectados da economia formal⁵³ que estão para além do controle

⁵³ Zibechi (2015) pensa as periferias também como lugares de resistência, como áreas periféricas das cidades que não podem ser vistas apenas como territórios de dominação e opressão, pois são, também, lugares heterogêneos que resistem à cidade do capital. Para o autor, nas periferias são estabelecidas estratégias e formas de comunicação entre os de baixo rumo a utopia de se transformarem em "territórios de emancipação" (ZIBECHI, 2015). Corroborando com o pensamento de Zibechi, Meirelles e Athayde (20014) apresentam dados econômicos das favelas que são impressionantes. Nas favelas brasileiras, por exemplo, são gerados atualmente um valor de cerca de 63 bilhões de reais anuais, um valor que corresponde ao PIB de países como Bolívia e Paraguai, o que mostra que apesar de todos os dramas vividos nas favelas, esses territórios são lugares de resistência e esperança. Se juntas, as periferias brasileiras formariam o quinto estado mais populoso do Brasil. Mesmo assim, são

do Estado e dos poderosos, explicando as estratégias de militarização adotadas pelas elites sobre estes espaços para resolver a "anomalia".

Nas periferias os sujeitos estão à mercê de todo tipo de violência, inclusive da praticada pelo Estado, em nome da segurança das pessoas que vivem na cidade legal⁵⁴. Conforme Schwarcz e Starling (2015, 16), essa violência é:

Fruto da nossa herança escravocrata, a trama dessa violência é comum a toda a sociedade, se espalhou pelo território nacional e foi assim naturalizada. Se a escravidão ficou no passado, sua história continua a se escrever no presente. A experiência de violência e dor se repõe, resiste e se dispersa na trajetória do Brasil moderno, estilhaçada em milhares de modalidades de manifestação.

Os traços coloniais violentos que persistem na sociedade brasileira dificultam a construção da noção de cidadania. São marcas que teimam em permanecer em nossa formação social, e que fazem com que o país produza espaços urbanos marcados por uma profunda desigualdade social e forte racismo⁵⁵.

É longa a história dos abusos policiais contra os pobres urbanos, dos cortiços do início da República às imensas periferias da atualidade. Desde o período da monarquia, as classes populares são tratadas como perigosas no Brasil. Os cortiços, única alternativa de moradia para os pobres urbanos que viveram o período do fim da monarquia, e as primeiras décadas da República, foram alvo de verdadeiras operações de guerra.

Segundo Chalhoub, (2017), a mais dramática dessas violentas operações militares contra as moradias populares foi a destruição do mais célebre cortiço carioca, o Cabeça de Porco, em 26 de janeiro de 1893. Naquela data, cerca de 2 mil pessoas que habitavam o local foram alvo de uma operação militar chefiada pessoalmente pelo prefeito Barata Ribeiro que

cotidianamente invisibilizadas pelo Estado, pela grande mídia, planejadores urbanos e por boa parte dos intelectuais.

⁵⁴ Em 1 de dezembro de 2019, uma ronda da PM de São Paulo foi responsável por um dos maiores massacres cometidos nas favelas brasileiras, o Massacre de Paraisópolis, onde nove jovens negros periféricos foram assassinados por policiais militares durante uma operação no momento da realização de um baile funk naquela comunidade. Mesmo após toda a repercussão da mídia internacional, após familiares das vítimas, movimentos sociais, ativistas de direitos humanos ainda cobrarem do Estado de São Paulo por respostas e punição dos PMs envolvidos, o bárbaro massacre ainda segue impune, assim como tantos outros ocorridos diariamente, sobretudo contra pobres pretos e pardos no Brasil.

⁵⁵ O espancamento até a morte, seguido de sufocamento, de João Alberto Silveira Freitas na véspera do Dia da Consciência Negra de 2020, por dois seguranças brancos em uma loja da rede de supermercados Carrefour em Porto Alegre - RS, serviu de estopim para inúmeros protestos e revoltas populares contra o racismo em diversas cidades do Brasil, seguindo a onda mundial de indignação e denúncia contra o racismo ocorridas desde o assassinato de George Floyd nos EUA, também por espancamento seguido de sufocamento pelo fato de ser negro, que desencadeou um movimento mundial de denúncia ao racismo, denominado "*Black Lives Matter*" (Vidas Negras Importam).

invadiu a estalagem com a tropa do primeiro batalhão de infantaria, grupo de bombeiros e retaguarda da tropa de cavalaria policial. O cortiço foi completamente cercado pelas forças policiais, que expulsaram à força os trabalhadores que lá moravam, sem permitir que tirassem seus móveis e objetos pessoais do local.

Conforme Chalhoub (2017, p. 19), os moradores do Cabeça de Porco "começaram destelhar as casas quando saíram de algumas delas crianças e mulheres carregando móveis, colchões e tudo mais que conseguiram retirar a tempo". O trabalho de demolição seguiu de madrugada e foi amplamente comemorado pelas autoridades conforme ampla cobertura dos jornais da época.

Em menos de 48 horas, o cortiço foi colocado abaixo violentamente, sob a supervisão pessoal do Prefeito Barata Ribeiro. Em "ato contínuo, parte dos desalojados migrou para morros próximos, entre eles, aquele que anos depois foi povoado pelos veteranos de Canudos ^{56m} (MEIRELLES; ATHAYDE, 2014, p. 41).

O exemplo do cortiço Cabeça de Porco mostra como a história da repressão ao crime se confunde com a história da repressão às classes populares. Caldeira (2011), ao refletir sobre a histórica violência policial brasileira sobre os pobres, destaca serem variados os desvios de comportamento estabelecidos pelas elites, tendo a polícia um papel fundamental no controle das classes populares. A capoeira e a prostituição, por exemplo, serviram para justificar elevados números de detenções e castigos físicos.

Escravos, estrangeiros e indígenas eram o principal alvo da polícia do final do século XIX. Os comportamentos considerados como violação da ordem pública incluíam várias formas corriqueiras de aglomeração pública entre os pobres urbanos, como os encontros nas ruas e botecos, e especialmente os batuques de fundo de quintal. Considerava-se que barulho, música, conversa em voz alta, exibições públicas de afeto e confrontos violavam os padrões de decência prezados por aqueles no comando (CALDEIRA, 2011, p. 145).

⁵⁶ Segundo Meirelles e Athayde (2014, p. 37) "o termo favela tem origem na Guerra de Canudos, conflito ocorrido entre 1896 e 1897, no interior da Bahia, que acumulou como vítimas, segundo estimativas, 20 mil sertanejos e 5 mil membros do exército republicano. Finalizada a pugna, muitos soldados aguardavam o gordo prêmio pelo triunfo, parte dele na forma de moradias. A compensação, porém, limitou-se aos rapapés dos políticos e aos elogios publicados por parte da imprensa da capital. Logo, a burocracia e o descaso reduziram os batalhões fardados a legiões de desocupados, sem soldo e sem chão. Em desespero, uma tropa de ex-combatentes decidiu fixar-se, ainda que provisoriamente, num morro na região portuária do Rio. [...] Nos primeiros dias, veio à memória dos homens a elevação estratégica onde se haviam assentado para enfrentar os pelotões de Antônio Conselheiro. A posição tinha o nome favela, designação popular de planta ali bastante comum. [...] o morro do Rio passou a chamar-se de favela".

A violência contra os pobres, citada por Teresa Pires do Rio Caldeira, na virada do século XIX para o século XX, se apresentava como alternativa eugenista para a atrasada sociedade brasileira.

O branqueamento⁵⁷ da sociedade era a meta do Estado republicano brasileiro que pretendia se modernizar, superar o atraso colonial, tendo a Europa ocidental como modelo de sociedade. Conforme Pereira (2015, p. 91),

[...] previa-se o desaparecimento da população negra, sobretudo devido à tuberculose. Isso, no entanto, não aconteceu. De alguma forma, apesar das doenças que assolavam os cortiços, ou das intempéries e alterações climáticas, os negros permaneceram.

Do fim da monarquia aos primeiros anos da República, as cidades brasileiras apresentavam condições precárias de higiene. Segundo Meirelles e Athayde (2014), a cidade do Rio de Janeiro era conhecida como "Cidade da Morte" ou como "Porto Sujo", devido à violência, a quantidade de valas e de esgotos ao ar livre. Nela, as várias epidemias e os cortiços se multiplicavam. Toda essa precariedade social e urbanística fez com que os governantes cariocas, em especial o Prefeito Pereira Passos, empreendessem um radical projeto de reurbanização de cunho higienista, inspirado na remodelação e embelezamento da cidade de Paris, implementada por Haussmann entre os anos de 1853 e 1870.

A vida dos pobres nas cidades, em geral, afro-brasileiros, mesmo após a abolição, continuou a ser marcada pela negação de direitos, pela coisificação dos seus corpos, pela

[...] impossibilidade de dispor de sua vida, que no período da escravidão e ainda nas décadas que se seguiram, significava o impedimento de possuir bens, de testemunhar em processos judiciais contra pessoas livres, escolher trabalho ou empregador e firmar contratos. Era um corpo-escravo, visibilizado a partir de seu valor mercadológico e pela negação de suas propriedades intelectuais. (PERREIRA, 2015, p. 91).

⁵⁷ De acordo com Pereira (2015, p. 98) "a teoria do branqueamento ganhou espaço no país influenciada pelo cearense Domingos José Nogueira Jaguaribe, também médico, político e proprietário. Para ele, havia uma perigosa desproporção no país entre brancos e não brancos que precisava ser resolvida. Em 1877 ele publicou 'Algumas Palavras sobre a Emigração - Meios Práticos de Colonizar Colonias do Barão de Porto-Feliz e Estatista do Brasil', no qual aponta a existência de uma população de 10 milhões de pessoas no país, das quais apenas 3 milhões e 800 mil pertenceriam à raça ariana. Apesar de considerar em sua tese (1878) a raça negra inferior, decrépita no espírito, disforme no corpo e condenada a desaparecer, diante do quadro de decadência da raça branca que se apresentava, o médico apontou como saída para o aperfeiçoamento das raças, o cruzamento do africano com o mulato, e este com o branco. Como os brancos encontravam-se em número menor, seria justificável a necessidade da imigração alemã, para a purificação étnica da população nacional, através do recebimento de novas infusões de sangue europeu".

O longo processo de exclusão e subalternização das classes populares deixou feridas ainda abertas na tessitura social brasileira. A ideia de democracia racial apresenta-se como uma grande falácia. É imensa desigualdade social brasileira, tendo suas origens em três movimentos que ocorreram de forma simultânea e proposital. Juntos, criaram a forma do controle social dos homens livres, com forte peso sobre os ex-escravos.

1º: Deixou de ser cativo, perdendo, conseqüentemente, seu "valor" enquanto mercadoria.

2º: Quando esteve prestes a ascender à condição de homem livre, viu as regras de acesso à terra mudarem, apartando-a de seu alcance.

3º: Acompanhou a transição do trabalho escravo para o trabalho livre, na qual foi descartado e substituído pelo novo colono que chegava da Europa (PEREIRA, 2015, p. 204).

Abandonados pelo Estado e entregues à própria sorte, os pobres ex-escravos passaram a trabalhar informalmente e habitar coletivamente as precárias instalações dos cortiços das cidades brasileiras. Por questões sanitárias, pela valorização e especulação imobiliária, foram expulsos pela polícia e pelas políticas higienistas das áreas centrais para as franjas das cidades, onde se estabeleceram e formaram imensos complexos de favelas que se multiplicaram e ainda crescem atualmente.

Apesar de ignorada, é concreta a desigualdade brasileira, sendo facilmente percebida no espaço urbano. É, portanto, muito fácil constatar que a população brasileira, ao naturalizar a desigualdade, vive uma alteração de sentido e alienação em relação a sua própria realidade. Opera um mecanismo bovarista, "de evasão coletiva, que nos permite recusar o país real e imaginar um Brasil diferente do que é - já que esse não nos satisfaz e, pior, nos sentimos impotentes para modificá-lo" (SCHWARCK; STARLING, 2015, 20).

A nação brasileira é bovarista⁵⁸ e caracterizada desde seu passado colonial pelo:

[...] poder de grandes proprietários rurais, muitos deles donos de imensos e isolados latifúndios que podiam alcançar o tamanho de uma cidade, autoritarismo e personalismo foram sempre realidades fortes, a enfraquecer o exercício livre do poder público, a desestimular o fortalecimento das instituições e com isso a luta por direitos (SCHWARCK; STARLING, 2015, p. 15).

⁵⁸ Conforme o Dicionário, o termo bovarismo foi cunhado em 1892 por Jules de Gaultier a partir do romance de Gustave Flaubert, *Madame Bovary*, cuja heroína, saturada de leituras romanescas, mede a sua própria, vida pelos parâmetros provenientes da sua experiência de leitora. O bovarismo consiste, assim, numa *insatisfação romanesca com a realidade*, numa *inversão do olhar*, e demonstra a incapacidade de assumir uma posição crítica em relação à ficção. O abismo que se abre entre as duas experiências, a da realidade e a do imaginário, confere uma dimensão, simultaneamente, trágica e irônica ao bovarismo.

De seu bovarismo, tão arraigado às relações sociais brasileiras, teria surgido o comportamento social, amplamente naturalizado, de transformar questões públicas em questões privadas. O patrimonialismo dificulta a criação de uma esfera pública nacional capaz de construir valores verdadeiramente republicanos e cidadãos.

Apesar do surgimento e crescimento de importantes cidades, ainda no período colonial, a consolidação do processo de urbanização de matriz patrimonialista das cidades brasileiras se concretizou apenas no século XX, marcado pelo peso das influências colonial e escravista (MARICATO, 2006).

As origens do patrimonialismo brasileiro, amplamente estudada por diversos cientistas do pensamento social brasileiro, decorre da concentração de poder e renda nas mãos de uma pequena elite que faz questão de não aderir a um projeto mais amplo de nação. Uma elite, que para Souza (2019) é uma "elite do atraso" por estar mais interessada nos seus lucros e manutenção de suas relações de poder, do que com a formação de uma sociedade mais justa e inclusiva.

No que tange ao urbano, esta pequena parcela de brasileiros concentra renda, poder e promove um "crescimento urbano decorrente da especulação rentista com terras e imóveis" (MARICATO, 2006, p. 2011). A urbanização brasileira é, por todos os elementos discutidos neste capítulo, corporativa, patrimonialista e profundamente desigual.

Por fim, a urbanização brasileira é responsável pela transformação da regra em exceção, e da exceção em regra. Ao mesmo tempo que atende aos interesses dos donos do poder, e dos capitais interessados no urbano, subtrai os interesses da maioria dos brasileiros, criando uma "gigantesca ilegalidade presente na ocupação do solo a partir das terras invadidas ou parceladas irregularmente" (MARICATO, 2006, p. 2013).

3 POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA, GENTRIFICAÇÃO E LUTAS POR MORADIA NOS CENTROS HISTÓRICOS BRASILEIROS

3.1 A política federal de preservação: elitismo e ocultação das desigualdades sociais

A criação da política nacional de preservação do Patrimônio Histórico e artístico nacional ocorreu em meio a constituição do Estado republicano brasileiro, fundamentada nas ideias de nação e de Patrimônio Histórico como expressões ideológicas do nacionalismo brasileiro em construção nos primeiros anos da República.

Mas, para que o projeto do Estado republicano brasileiro lograsse êxito, foi necessária a elaboração de conteúdos culturais que tinham como objetivo homogeneizar a coletividade e ocultar as enormes diferenças que compõem a essência da sociedade brasileira (LEITE, 2004).

O projeto de criação de uma cultura e identidade nacionais, dignas de patrimonialização, teve suas origens na década de 1920, na tentativa de atender às demandas dos intelectuais modernistas que denunciaram o abandono e arruinamento das cidades históricas brasileiras⁵⁹.

Convencidos de que era necessário salvar o tesouro da nação,

[...] alguns intelectuais modernistas, a partir de suas concepções sobre arte, história, tradição e nação, elaboraram essa ideia na forma do conceito de patrimônio que se tornou hegemônico no Brasil, foi adotado pelo Estado através do serviço do Patrimônio Histórico e artístico nacional (SPHAN) (FONSECA, 2017, p. 84).

Em atendimento às demandas dos intelectuais modernistas, em 1922, o governo brasileiro adotou diversas medidas preservacionistas. A principal delas foi a criação do Museu Histórico Nacional, com a "finalidade de recolher, classificar e expor ao público os objetos de importância histórica" (CORRÊA, 2008, p. 56).

A consolidação do projeto de criação da cultura nacional se consolidou com a institucionalização do SPHAN, em 1937, e com a consequente institucionalização da política

⁵⁹ O termo "Cidades Históricas" é utilizado na perspectiva ideológica dominante, consagrada pelo Direito civil, que estabelece os lugares de significativo valor histórico e artístico de uma nação, comumente chamados de "Centros Urbanos Tombados" ou simplesmente "Centros Históricos".

nacional de preservação, em meio ao Estado Novo⁶⁰. Nesse período, as políticas de patrimônio tiveram papel fundamental para o projeto moderno de criação de "uma concepção oficial de cultura, voltada para a construção de uma ideia de nação" (LEITE, 2004, p. 48).

A ideia de preservação ganhou forma jurídica nas décadas de 1930 e 1940, quando um conjunto significativo de igrejas, palácios, prédios e conjuntos urbanos de origem colonial portuguesa foram tombados pelo SPHAN.

Os tombamentos ocorridos foram dando forma ao projeto de criação e consolidação de uma cultura nacional universal, supostamente democrática, mas que, na verdade, é elitista. Trata-se de um projeto ideologicamente estruturado a partir da ocultação das profundas desigualdades de uma nação que acabara de abolir, formalmente, a escravidão⁶¹.

Contudo, o intento modernista não seria possível sem a decisiva participação dos intelectuais. Foram eles, "os especialistas do passado" (CANCLINI, 2013, p. 160): historiadores, arquitetos e urbanistas, escritores e romancistas, jornalistas, e outros intelectuais de perfil tradicional que, cooptados pelo Estado⁶², difundiram as ideias dominantes como universais e válidas para toda a sociedade.

Na condição de "mediadores simbólicos" (ORTIZ, 2012), desempenharam papel fundamental no processo de atribuição de valor aos acervos culturais considerados dignos de proteção. A operacionalização do projeto modernista partiu da recusa da reprodução da cultura estrangeira para, em seguida, eleger a cultura colonial como a autêntica cultura nacional. Para tanto, era necessário criar o consenso, estabelecer a ideia de brasilidade, abasileirar os brasileiros, como dizia Mário de Andrade, um dos fundadores do Modernismo no país.

Em resumo, para os intelectuais modernos, não bastava se contrapor à cultura estrangeira afirmando em que somos diferentes, era "necessário mostrar em que nos

⁶⁰ O Estado Novo consiste num regime implantado por Getúlio Vargas, que corresponde à terceira e última fase da Era Vargas, no intervalo de 1937 a 1945, um período de forte efervescência política e ideológica, no qual o governo brasileiro expressava a nítida inspiração política nazifascista.

⁶¹ As primeiras décadas da República se caracterizam pela defesa do branqueamento da sociedade brasileira como forma de superação do atraso cultural e econômico. E por isso, ao contingente de negros libertos foi negado o direito à terra, à propriedade e ao trabalho formal assalariado. Ao invés de inseri-los como força de trabalho no processo em curso de industrialização, preferiu-se executar uma política massiva de imigração de europeus para servir de mão de obra nas lavouras e fábricas nacionais.

⁶² No ensaio *Cultura e Sociedade no Brasil*, publicado no final da década de 1970, Carlos Nelson Coutinho adverte para que "o processo de cooptação dos intelectuais não obriga necessariamente o intelectual cooptado a se colocar a serviço das classes dominantes enquanto ideólogo; ou seja, não o obriga a criar ou a defender apologias ideológicas diretas do existente. O que a cooptação faz é induzi-lo - através de várias formas de pressão, formulações culturais anódinas, 'neutras', socialmente assépticas" (COUTINHO, 2011, p. 48-49).

identificamos" (ORTIZ, 2012, p. 8). Foi então que se definiu o barroco mineiro como a expressão cultural mais significativa da cultura brasileira.

Ao analisar a relação dos modernistas com Minas Gerais, Fonseca (2017, p. 95-96) afirma que:

Foi numa viagem a Minas, em 1916, que Alceu Amoroso Lima e o então jovem Rodrigo M. F. de Andrade ‘descobriram’ o barroco e perceberam a necessidade de proteger os monumentos históricos. Foi numa viagem a Diamantina, nos anos de 1920, que o arquiteto Lúcio Costa, então adepto do estilo neocolonial, teve despertada sua admiração pela arquitetura colonial brasileira. Foi também em viagens a Minas, uma delas em 1924, acompanhando o poeta Blaise Cendrars, que Mário de Andrade entrou em contato com a arte colonial brasileira e com os jovens arquitetos da Rua Bahia (Carlos Drummond de Andrade, Pedro Nava, Emílio Moura, etc.), com os quais manteve contato pessoal e correspondência a partir de então.

O barroco foi, para os modernistas brasileiros, um elemento estruturador e, simultaneamente, fundador do que seria a nação brasileira. A obsessão pelo barroco, sobretudo o mineiro, justificou os tombamentos realizados de 1930 a 1970. A influência do barroco sobre os intelectuais modernistas foi tamanha que durante esse período, apenas os monumentos e conjuntos de característica colonial/barroca foram tombados como patrimônio nacional.

A obstinação pelos conjuntos arquitetônicos de características coloniais portuguesas foi a marca dos modernistas. Para essa corrente de intelectuais, era preciso conter o desenvolvimento urbano predatório que colocava em risco a cultura nacional por meio de políticas de preservação. Essa mentalidade elitista orientou a política nacional dos anos de 1930 até o fim da década de 1960. Por esse motivo, o período ficou conhecido como "fase heroica" (FONSECA, 2017) da política federal de preservação.

Mas a partir da década de 1970, em virtude da crise do Regime Militar e das lutas pela democratização do país, o pensamento modernista começou a ser questionado. Da crítica ao modelo elitista existente, orientado de forma autoritária e centralizada pelo Estado (CORRÊA, 2008), emergiram lutas pela criação de uma nova representação da cultura nacional.

Os movimentos sociais que eclodiram na década de 1970, sobretudo os movimentos sociais urbanos, foram importantes para a contestação do Regime Militar deflagrado em 1 de abril de 1964. Por meio deles, foi possível questionar o paradigma, até então absoluto no IPHAN, desde sua criação em 1937.

No contexto macrossocial, as diretrizes da UNESCO e o modelo de desenvolvimento adotado para o país exigiram do IPHAN um papel menos antiquado e mais negociador. O ambiente social e político tornou necessária a compatibilização dos interesses da política nacional de preservação em relação aos anseios da sociedade.

Em meio às transformações de ordem econômica, política e cultural, ocorridas no país a partir da década de 1970, emergiu a "fase moderna" (FONSECA, 2007) da política federal de preservação. A partir dela, estabeleceu-se um impasse no seio da intelectualidade brasileira, isso porque:

Coexistiram duas linhas de atuação paralelas no mesmo campo - a da pedra e cal, continuidade do antigo SPHAN, e a da referência, oriunda do Centro Nacional de Referência Cultural (CNRC), criado em 1975 - que não conseguiram convir em um mínimo de definições comuns. A hegemonia do grupo de referência, na verdade, limitou-se ao plano discursivo; na prática, foi através dos tombamentos efetuados pela SPHAN que continuou a ser construído o Patrimônio Histórico e artístico nacional (FONSECA, 2017, p. 20).

Fonseca (2007) afirma que, apesar dos avanços democráticos e da crescente influência de intelectuais de visão progressista, a mentalidade elitista das classes dominantes continuou hegemônica sobre o campo preservacionista. A "elite do atraso" (SOUZA, 2019) não cessou a difusão do discurso único e coeso sobre a cultura e a sociedade brasileira, reafirmando seus traços conservadores.

Devido ao desgaste crescente do Regime Militar, foi designado para a presidência do IPHAN um intelectual de pensamento progressista: Aloísio Magalhães. Seu papel a frente do órgão de preservação foi adequar a instituição ao novo contexto social nacional. A partir de então, a gestão da política de preservação do patrimônio brasileiro passou a adotar a descentralização como diretriz principal, partilhando responsabilidades com os governos estaduais (FONSECA, 2017).

No período em que esteve à frente do IPHAN, Aloísio Magalhães estimulou a participação de diversas consultas às comunidades locais por meio de seminários⁶³. Aloísio Magalhães agiu em direção à superação da visão dominante de cultura, que desde os anos de 1930 foi orientada pelas categorias histórica, artística, estética e erudita (CORRÊA, 2008). Segundo ele:

⁶³ Um desses seminários ocorreu em São Luís, no ano de 1979, ficou conhecido como Convenção da Praia Grande, evento este que serviu de base para a elaboração do Programa de Revitalização do Centro Histórico da Cidade de São Luís, implementado pelo governo estadual de 1977 a 2006, conforme será discutido no capítulo seguinte.

O IPHAN orientou-se pela ideia de cobrir todo o país, nem sempre ouvindo a comunidade sobre a conservação de seu patrimônio. Não sou a favor dessa ideia. Essa postura elitista de tantos anos talvez seja consequência do próprio sistema político brasileiro, no seu sentido histórico e tradicional. (MAGALHÃES, 1997, p. 188).

Visando reconduzir as ações do IPHAN, Aloísio Magalhães promoveu a fusão do CNRC ao órgão, inaugurando uma nova fase na política federal de preservação.

Ao final dos anos 70, já havia sido determinado definitivamente o novo modelo do sistema de preservação do Patrimônio Cultural no âmbito federal. Fora criado o sistema SPHAN/Pró-Memória. O SPHAN era o órgão normativo da política de preservação. Possuía uma estrutura mínima. Nele foram concentrados os poderes típicos do Estado: o poder de polícia, o tombamento, a definição dos perímetros dos sítios históricos e a fiscalização. Já a Pró-Memória era o órgão executivo, ficando responsável pela parte operacional desta política, a realização de estudos, pesquisas, projetos, etc. Tal como o CNRC a Pró-Memória possuía a agilidade operacional, típica das fundações, para captação e utilização de recursos (humanos e financeiros). Era, inclusive, ideia de Aloísio Magalhães que a Pró-Memória não tivesse uma estrutura rígida e hierarquizada, a sua intenção era que ela se estruturasse através de projetos como no CNRC (FREITAS, 1998, p. 90).

Aloísio Magalhães e os intelectuais que fizeram parte do Conselho Nacional de Referência Cultural (CNRC)⁶⁴ defendiam que o Patrimônio Cultural Brasileiro não deveria ser preservado por seu caráter monumental, histórico e artístico, mas pela importância que tem para a sociedade. Para eles, caberia à sociedade a tarefa de ser a maior guardiã da cultura nacional.

Os intelectuais progressistas liderados por Aloísio Magalhães se incumbiram de resgatar o projeto de Mário de Andrade de registro, que consistia na análise e documentação da rica e diversa cultura popular brasileira⁶⁵. Como resultado, nos anos seguintes, ocorreu a ampliação do conceito de patrimônio, que passou a incorporar a ideia de imaterialidade.

A concepção de Cultura e Patrimônio Cultural de Aloísio Magalhães, como se pode perceber, era extremamente avançada. Seu maior desafio, à frente da gestão do IPHAN, foi torná-lo um órgão de preservação aberto aos anseios e necessidades da população brasileira.

⁶⁴ Consistiu em uma subdivisão do IPHAN, criada por Aloísio Magalhães em 1975, que tinha o objetivo de resgatar o projeto de mapeamento das referências culturais brasileiras, realizado por Mário de Andrade na década de 1960, que estava abandonado pela política nacional de preservação. O CNRC durou até o ano de 1979, quando foi fundido com o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), e por meio desse novo arranjo institucional foi criada a Fundação Nacional Pró-Memória (FNPM).

⁶⁵ Corrêa (2008, p. 85), ao demonstrar a importância e atualidade das ideias de Mário de Andrade, destaca o trabalho etnográfico realizado pelo modernista em 1938 denominado Missão das Pesquisas Folclóricas, que percorreu cidades das regiões Norte e Nordeste do Brasil e colecionou expressões da cultura popular nacional, "contribuindo para o desenvolvimento definitivo da noção de patrimônio no país".

Se não morresse prematuramente, em 1982, talvez Aloísio Magalhães conseguisse tornar suas ideias hegemônicas. Após sua morte, "o grupo de intelectuais oriundos do CNRC, com suas novas lideranças, não conseguiu manter, dentro do SPHAN/Pró-Memória, a hegemonia política necessária para manutenção de sua experiência" (FREITAS, 1988, p. 90). Embora não tenha democratizado a estrutura do IPHAN, como pretendia, suas contribuições foram imensas devido à capilaridade de seu pensamento na sociedade civil e junto aos órgãos estaduais e municipais de preservação.

A ampliação do conceito de Patrimônio, Histórico e Artístico Para Cultural, fez com que manifestações culturais afro-brasileiras, como o terreiro de candomblé Casa Branca em Salvador,⁶⁶ fossem reconhecidas como patrimônio nacional.

Todavia, após a promulgação da Constituição de 1988, as concepções de Aloísio Magalhães foram definitivamente incorporadas à política nacional de preservação. A consagração se deu com o artigo 216 da constituição de 1988, que concebe o Patrimônio Cultural do Brasil de forma plural. O referido artigo constitucional estabelece que:

Constituem Patrimônio Cultural Brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

- I - as formas de expressão;
- II - os modos de criar, fazer e viver;
- III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Mas, apesar dos avanços e conquistas oriundos do texto constitucional de 1988, do estabelecimento da noção de cidadania cultural, o tombamento continuou a ser "a prática mais significativa da política de preservação federal no Brasil" (FONSECA, 2017, p. 193). A ideologia dominante, fortemente enraizada nas mentes da alta cúpula do IPHAN, impede a elaboração democrática de novos olhares sobre o Patrimônio Cultural Brasileiro. Em virtude

⁶⁶ "Implantado a princípio na Barroquinha, em pleno Centro Histórico de Salvador, o famoso Ilê Axé (santuário, em iorubá) que tomou o nome de sua fundadora, a princesa Iyá Nassô, foi o primeiro templo religioso não católico a ser tombado como Patrimônio Histórico do Brasil (Processo número 1.067-T-82, Inscrição número 93, Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, fls. 43, e Inscrição número 504, Livro Histórico, fls. 92. Data: 14. VIII. 1986). Este tombamento foi decidido em maio de 1984, em reunião do Conselho do IPHAN, sendo homologado em 27 de junho de 1986 pelo então Ministro da Cultura, Celso Monteiro Furtado, nos termos da Lei de número 6292, de 15 de dezembro de 1975, e para os efeitos do Decreto-Lei número 25, de 30 de novembro de 1937" (IPHAN..., 2021).

disso, o patrimônio ainda é visto como algo sagrado e inquestionável por boa parte da sociedade brasileira.

Devido à visão excessivamente monumental atribuída aos bens, monumentos e sítios históricos nacionais, não há a necessária a garantia dos usos sociais do patrimônio. Por esse motivo, o

[...] conjunto de bens e práticas tradicionais que nos identificam como nação ou como povo, é apreciado como um dom, algo que recebemos do passado com tal prestígio simbólico que não cabe discuti-lo. As únicas operações possíveis - preservá-lo, restaurá-lo, difundi-lo[...]. A perenidade desses bens leva a imaginar que seu valor é inquestionável e torná-los fonte de consenso coletivo, para além das divisões entre classes, etnias e grupos que cindem a sociedade e diferenciam os modos de apropriar-se do patrimônio (CANCLINI, 2013, p. 160).

Canclini (2013), alerta que, não apenas no Brasil, mas na América Latina, o patrimônio desperta forte interesse das elites oligárquicas. Por meio dele, a ideologia dominante é difundida para o corpo social de modo a universalizar a cultura oficialmente estabelecida para a sociedade brasileira.

De acordo com Leite (2004, p. 51):

A predominância dos monumentos que reafirmam os poderes políticos, religiosos e militares não apenas reforçaria essa versão oficial da própria cultura brasileira como excluiria um conjunto diverso de minorias étnicas e culturais que demandam formas particulares de inserção e pertencimento à nação.

Devido à visão elitista sobre a cultura, o debate sobre o Patrimônio Cultural Brasileiro sempre foi restrito aos estratos dominantes da sociedade. O consenso estabelecido pelas elites é o responsável pela ocultação dos "conflitos internos sob a capa de harmonia e cordialidade forjada pela ideologia oficial" (CORRÊA, 2013, p. 28).

A partir da década de 1990, com o avanço do neoliberalismo no Brasil, os direitos sociais estabelecidos constitucionalmente começaram a ser duramente atacados. A negação dos direitos sociais é base do projeto neoliberal, que visa transformá-los em serviços disponíveis para compra e venda no mercado (CHAUÍ, 2022). Dessa forma, o neoliberalismo, ao conceber a cidade como uma empresa, e a cultura como uma mercadoria (VAINER, 2017), coloca em risco a manutenção da democracia e a garantia dos direitos sociais e culturais.

O cenário após a promulgação da constituição de 1988, ao contrário do que se imaginou, não foi o de efetivação dos direitos conquistados, e tão pouco de rompimento com

a velha ideologia dominante, como pretendia Aloísio Magalhães e os Movimentos Sociais Urbanos da década de 1970. Apesar das lutas e da resistência, são diversas as tentativas de flexibilização da legislação patrimonial.

Atendendo aos interesses dominantes, diversos congressistas têm elaborado projetos de lei que visam abrir terreno para a especulação fundiária e imobiliária sem limites nos Centros Históricos Brasileiros. Os investimentos pretendidos, caso efetivados, colocarão em risco a integridade do acervo cultural tombado.

Um dos projetos apresentados é de autoria do Deputado Federal Gustavo Fruet - PDT/PR, o PL n. 1868/2021. O texto propõe novas diretrizes para a proteção do Patrimônio Cultural. Além disso, institui a Política Nacional do Patrimônio Cultural Tombado e o Fundo Nacional do Patrimônio Tombado (FNPT). O projeto é baseado em "supostas deficiências de governança do patrimônio tombado no Brasil, deficiências essas que terminam por ameaçar o instituto do tombamento e a manutenção do Patrimônio Cultural" (BRASIL, 2021, p. 10).

A suposta ineficiência do Estado é apontada pelo autor do Projeto de Lei como o motivo da degradação dos Centros Históricos Brasileiros. A intenção de Gustavo Fruet é prover recursos financeiros, por meio de um fundo nacional a ser criado, para que o quadro de "ônus excessivo aos proprietários, sucateamento dos bens e degradação do instituto do tombamento" (BRASIL, 2021, p. 11) seja revertido.

Sem sequer considerar o abandono dos imóveis praticado por seus proprietários, se aprovada, a lei irá abrir caminho para que investimentos privados sejam realizados nos Centros Históricos por meio de concessões de uso e de vantajosas compensações aos donos de prédios tombados abandonados.

Outro projeto, mais escandaloso, foi apresentado pelo deputado monarquista Luiz Philippe de Orleans e Bragança. O Projeto de Lei n. 920/2020 dispõe sobre a intervenção do poder público quando um bem cultural tombado estiver sob a iminência de risco que comprometa sua integridade física e a segurança da população.

O projeto parte da ideia de que a legislação que dispõe sobre a preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro é antiga e defasada, de 1937, para propor mudanças no instrumento jurídico do tombamento. Utiliza-se, tendenciosamente, do incêndio do Museu Nacional, ocorrido em 2018, no Rio de Janeiro, para responsabilizar o IPHAN e a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) pela tragédia ocorrida.

Segundo o deputado monarquista:

Desde 2004, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), a qual o Museu Nacional está subordinado, estavam cientes das parcas condições de segurança e manutenção em que se encontrava o museu e, por conseguinte, das providências que deveriam ser tomadas por seus gestores para evitar o incêndio. O Corpo de Bombeiros, também responsável por vistorias ao local, não chegou a sugerir o fechamento da instituição museológica. Há inúmeras evidências de negligência de seus administradores (BRASIL, 2020, p. 3).

O texto afirma que, se houvesse intervenção direta do Executivo Federal sobre o IPHAN, o incêndio poderia ter sido evitado. Contudo, cabe ressaltar que por trás da suposta preocupação com o patrimônio em risco, está a intenção ideológica de limitar os poderes do órgão técnico responsável pela coordenação da política nacional de preservação de modo a facilitar a alocação de investimentos privados nos Centros Históricos Brasileiros.

Conforme matéria publicada pela Revista Carta Capital, o então Presidente da República, Jair Messias Bolsonaro, fez diversos ataques ao IPHAN. As investidas do presidente, conforme a reportagem, extrapolaram a questão cultural e foram ao encontro do desejo neoliberal de flexibilização da legislação patrimonial (SOUSA, 2022).

Na matéria, a arquiteta e urbanista Márcia Sant'Anna, afirma que:

Em 2019, mal assumiu, Bolsonaro passou a demitir dirigentes das 27 superintendências estaduais do Iphan para substituí-los por indicados políticos. Embora a atuação no patrimônio exija uma qualificação especializada, havia de tudo na lista de indicados: *personal trainer*, pecuarista e técnico de informática (SOUSA, 2022, *on-line*).

Cabe ressaltar que os ataques à autonomia e ao trabalho técnico realizado pelo IPHAN não tiveram sua origem no Governo Bolsonaro, mas tomaram proporções jamais vistas⁶⁷ durante o mesmo. O presidente, em declarações sobre a exoneração de Kátia Bogéa da presidência do IPHAN, em 2020, considerou a atuação do órgão como um obstáculo aos investimentos privados, citando como exemplo o empreendimento de um dos seus empresários apoiadores, Luciano Hang, embargado pelo IPHAN.

Diante do ocorrido, o Presidente Bolsonaro afirmou grosseiramente e com utilização de palavras de baixo calão:

⁶⁷ Em relação às investidas do capitalismo, em sua forma neoliberal, sobre a cultura e o Patrimônio Cultural, Otília Arantes analisa como as áreas centrais das cidades foram ficando nas mãos de empresas e instituições financeiras, ditando o planejamento urbano de modo que seja propício às firmas em seu estágio de transnacionalização produtiva. Para a autora, "rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de revalorização urbana - sempre, evidentemente, em nome do civismo [...]. E para entrar nesse universo de negócios, a senha mais prestigiosa [...] é a cultura. Essa é a nova grife do mundo fashion, da sociedade afluyente dos altos serviços a que todos aspiram" (ARANTES, 2017, p. 31).

Eu fiz a cagada em escolher... não escolher uma pessoa que tivesse também outro perfil. É uma excelente pessoa que tá lá. Mas tinha que ser um outro perfil também. O Iphan para qualquer obra do Brasil, como para a do Luciano Hang. Encontrar lá um cocô petrificado de índio: para a obra, pô! Para a obra (SOUSA, 2022, *on-line*).

O arrependimento do presidente em ter mantido Kátia Bogéa como presidente do IPHAN, após o embargo da obra do empresário Hang, seu apoiador, deve-se ao fato dela já ter se envolvido em outro caso de similar repercussão, no mandato presidencial de Michel Temer.

O episódio gerou uma crise política do IPHAN durante o Governo Temer, antecessor de Bolsonaro. Naquele momento, o órgão de preservação do Patrimônio Cultural Nacional embargou a construção de um luxuoso prédio de 31 andares em um terreno próximo ao conjunto de fortalezas tombadas no bairro da Barra, em Salvador-BA. No empreendimento imobiliário o então Secretário de Governo Geddel Vieira Lima havia adquirido um apartamento avaliado em torno de 2,5 milhões de reais (CHARLEAUX, 2016, *on-line*).

A similaridade entre os dois casos evidencia a visão neoliberal de que o IPHAN, e a legislação patrimonial, consistem em obstáculos a serem superados para serem realizados investimentos privados nos Centros Históricos. Nos governos de Michel Temer e de Jair Bolsonaro, pôde-se perceber a forte intenção de flexibilização da política de preservação do Patrimônio Cultural. Ambos os governos promoveram ações de enfraquecimento do IPHAN, visando abrandar a regulação patrimonial.

Um dos segmentos econômicos mais interessados na mercadorização do Patrimônio Cultural é o setor do Turismo. Por isso, o então Presidente Bolsonaro nomeou uma turismóloga de formação técnica questionável para exercer o cargo de presidente da entidade. A nomeação de Larissa Peixoto, para a presidência do IPHAN, ocorreu imediatamente após a repercussão do caso envolvendo seu empresário apoiador, Luciano Hang.

Outro episódio, que diz respeito aos interesses do setor do turismo em relação aos Centros Históricos, ocorreu em 27 de setembro de 2019, na Assembleia Legislativa de Minas Gerais, durante a comemoração do Dia Mundial do Turismo. Naquele momento, uma comitiva de empresários do setor turístico se reuniram com diversos deputados estaduais para discutir a realização de investimentos no turismo por meio da legalização dos chamados "jogos de azar".

Após diversas articulações políticas ao nível nacional, em 24 de fevereiro de 2022, a Câmara dos Deputados Federais aprovou o projeto de lei que legaliza os "jogos de azar" no

país. O projeto, atualmente em tramitação no Senado Federal, prevê, entre outras questões, o estabelecimento de cassinos em cidades turísticas, resorts e embarcações marítimas, o que beneficiará diretamente os empresários do setor do turismo.

A proposta de lei define as cidades históricas como locais

[...] que possuam identidade regional, adequada infraestrutura e oferta de serviços turísticos, grande densidade de turistas e título de patrimônio natural da humanidade, além de ter o turismo como importante atividade econômica. Um cassino turístico não poderá estar localizado a menos de 100 quilômetros de distância de qualquer cassino integrado a complexo de lazer. (BRASIL, 2022, *on-line*).

As ideologias dominantes e consensos presentes nos projetos de lei supracitados, demonstram os interesses ocultos em propostas supostamente preocupadas com a preservação do Patrimônio Cultural brasileiro. É nítido que não há preocupação com a preservação dos Centros Históricos Brasileiros, e tão pouco com as comunidades que habitam de maneira precária esses espaços de significativo valor histórico, artístico e cultural. O que há é uma pressão em defesa da flexibilização das leis de preservação. Se acredita na fé cega de que, somente a partir dela, será possível a realização de grandes investimentos privados nos sítios históricos tombados e outros lugares de interesse turístico.

3.2 Políticas habitacionais nos Centros Históricos Nacionais

3.2.1 A incorporação do PCH ao IPHAN e a tentativa do BNH de criação de uma política habitacional para os centros antigos das cidades brasileiras

Em meio ao protagonismo do governo federal nas políticas de preservação do Patrimônio Cultural brasileiro, em janeiro de 1973, os Ministérios do Planejamento e da Educação e Cultura criaram um grupo interministerial visando desenvolver estudos sobre o estado de conservação dos Centros Históricos das cidades do Nordeste, tombados pelo IPHAN.

Apesar da finalidade de revitalização do Patrimônio Cultural brasileiro, os estudos tinham uma forte conotação econômica. A ideia era conferir usos capazes, não apenas de salvaguardar os bens, monumentos e sítios históricos das cidades históricas nordestinas, mas de gerar lucro, emprego e renda por meio de sua utilização turística.

A retórica estabelecia que, para haver uma efetiva preservação dos centros históricos, os novos usos deveriam incrementar as atividades socioeconômicas da região nordestina. Em decorrência dos estudos realizados, em maio de 1973:

[...] foi assinada a Exposição de Motivos 076-B, criando o Programa Integrado de Reconstrução das Cidades Históricas do Nordeste, com sua utilização para fins turísticos, abrangendo os estados da Bahia, Alagoas, Sergipe, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí e Maranhão, com dotação específica de recursos provenientes do Fundo de Desenvolvimento de Projetos Integrados, parte dos quais destinada às atividades do IPHAN. (SPHAN/PRÓ-MEMÓRIA, 1980, p. 21).

A estratégia do Programa de Cidades Históricas (PCH) foi descentralizar a política de preservação do Patrimônio Cultural, executada a partir de então pelos estados e municípios, mas sob a coordenação do IPHAN.

O PCH, como ficou conhecido, tinha como objetivo "criar infraestrutura adequada ao desenvolvimento e suporte de atividades turísticas e ao uso de bens culturais como fonte de renda para regiões mais carentes do Nordeste, revitalizando monumentos em degradação" (FONSECA, 2017, p. 152). Mas, para os recursos serem consumidos turisticamente, os órgãos locais de preservação deveriam elaborar seus programas de preservação conforme as diretrizes estabelecidas pelo IPHAN.

Corrêa (2012, p. 121), enfatiza que

O PCH (1973–1987) foi o primeiro programa federal que investiu recursos para a recuperação do Patrimônio Cultural Urbano. [...] o Programa de Cidades Históricas pode ser considerado uma entre as várias ações do governo militar para retomar o desenvolvimento econômico depois de uma severa crise nos anos de 1962/64.

De 1972 a 1974, o programa teve o objetivo de revitalizar os Centros Históricos das cidades nordestinas para fins turísticos, tornando-os economicamente viáveis por meio da visitação dos sítios, bens e monumentos históricos. Defendeu-se, naquele momento, a ideia de que por meio do turismo seria criado um círculo virtuoso de autossustentação econômica dos sítios históricos nacionais, tendo em vista que o Patrimônio Cultural consistia em um valioso ativo econômico, até então pouco explorado nas cidades brasileiras⁶⁸.

⁶⁸ A visão desenvolvimentista do regime militar pós-golpe de 1964 tinha grande interesse na mercadorização dos atrativos naturais e culturais brasileiros, não sendo coincidência a institucionalização da política nacional de turismo e a criação da Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR) no ano de 1966, três anos após a criação do PCH. A Embratur foi criada pelo regime militar para desenvolver políticas capazes de incentivar o turismo e difundir a imagem do Brasil no exterior.

A visão do turismo enquanto o remédio para todos os males que afligiam as cidades históricas do Nordeste era predominante no teor da proposta. A ideologia preservacionista defendia que, após os investimentos realizados pelo programa, as economias das cidades alvo das ações do PCH seriam dinamizadas por meio das atividades turísticas.

Portanto, o desenvolvimento do turismo promoveria a autoconservação dos sítios e monumentos históricos nacionais, revertendo o estado de arruinamento e tornaria os centros históricos menos dependentes de recursos públicos para sua conservação.

O discurso presente no PCH era de que os Centros Históricos tombados pelo IPHAN deveriam ser preservados não apenas pelo seu relevante interesse histórico e artístico nacional, mas, sobretudo, pela possibilidade concreta de integrar as cidades históricas aos crescentes fluxos turísticos internacionais. A inserção dos Centros Históricos das cidades nordestinas no mercado turístico global promoveria o almejado desenvolvimento econômico.

O PCH e as políticas culturais, ao permitirem o acesso aos bens culturais até então centralizados no Sudeste brasileiro, assumiriam o lugar da democracia ausente [...] O objetivo do PCH estava na defesa dos monumentos considerados referenciais dos chamados ciclos da cana-de-açúcar, do couro e do algodão na região nordestina. E o estoque patrimonial de seus museus abertos – isto é, das cidades históricas –, ao desempenharem a função de ativo financeiro, produziram renda por meio do turismo (FRIDMAN; ARAÚJO; DAIBERT, 2019, p. 625).

Na tentativa de criar um ciclo econômico virtuoso por meio do turismo, o PCH propôs a realização de intervenções focadas em monumentos isolados, sem considerar o contexto ambiental e a dinâmica social no qual os bens tombados estavam inseridos.

Os projetos e ações do programa concentraram seus esforços na revitalização dos Centros Históricos das cidades nordestinas como forma de torná-los espaços viáveis para a visitação e atraentes para os investimentos turísticos. O turismo, visto imaculadamente, seria o responsável por dar forma, uso, finalidade e a manutenção necessária ao Patrimônio Cultural.

O PCH entendia a cidade como:

[...] produtora de capital e bem de consumo e o patrimônio como fator de desenvolvimento econômico por meio do turismo, 'ensejando a criação de um fluxo de recursos necessários à sua autoconservação'. O modo de gestão também influenciou significativamente a política de preservação: ao lançar o desafio de que os estados deveriam desenvolver seus planos de preservação para acessar os recursos, admitiu-se que o saber especializado sobre patrimônio não era exclusivo do Iphan, mesmo que esse tivesse papel decisório sobre a definição dos projetos a serem aprovados, abordando o aspecto técnico-conceitual (CORREIA, 2012, p. 122).

A visão economicista do PCH se deveu, além dos interesses desenvolvimentistas do regime militar, às orientações e recomendações da UNESCO para o uso e conservação das cidades históricas. Proposições essas, elaboradas nos Congressos do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios Históricos (ICOMOS), na forma de Cartas Patrimoniais. Como exemplos, tem-se a Carta de Veneza, publicada em 1974, e a Carta de Turismo Cultural de 1976⁶⁹.

A Carta de Turismo Cultural define esse tipo de turismo como:

O turismo cultural é aquela forma de turismo que tem por objetivo, entre outros fins, o conhecimento de monumentos e sítios histórico-artísticos. Exerce um efeito realmente positivo sobre estes tanto quanto contribui - para satisfazer seus próprios fins - a sua manutenção e proteção (ICOMOS, 1976, p. 2).

Ao perceber os ganhos econômicos advindos dos processos de revitalização dos Centros Históricos da Europa e sua utilização turística, o governo brasileiro vislumbrou promover também o turismo nas cidades históricas brasileiras. Por meio das ações do PCH, o Regime Militar pretendia alavancar as economias dos estagnados centros urbanos antigos das cidades da região nordeste do Brasil. Mas, era necessário que fossem revitalizados e a eles conferido "um novo *status*, capaz de consagrá-los como espaços que deveriam, obrigatoriamente, ser conhecidos" (AGUIAR, 2016, p. 140).

A partir de 1974, em meio ao contexto de desgaste do Regime Militar e das lutas urbanas pela redemocratização do país, as críticas ao PCH foram intensificadas. O ponto forte das críticas se detinha à obsessão pelo aproveitamento turístico dos Centros Históricos sem considerar o contexto social, no qual os Centros Históricos estavam inseridos.

As pressões fizeram com que o programa fosse reavaliado, e posteriormente alterado. O novo desenho retirou o foco predominantemente economicista, preocupado em combater a estagnação econômica das cidades nordestinas por meio da geração de emprego e renda através da utilização turística de sítios históricos. As intervenções no espaço urbano tombado teriam, a partir de então, que promover usos sociais nos Centros Históricos (CORRÊA, 2012).

⁶⁹ As Cartas Patrimoniais constituem documentos, elaborados por especialistas e conselhos especializados, que contém conceitos, recomendações e diretrizes que orientam ações, planos, políticas e programas de preservação do Patrimônio Cultural. No Brasil, elas podem ser consultadas no portal do IPHAN, em seu acervo de publicações na aba Cartas Patrimoniais.

A mudança de concepção inaugurou a segunda fase do PCH. A partir desse momento foi adotada uma visão urbanística mais ampla. A questão da revitalização das cidades históricas deixou de se preocupar apenas com a revitalização de monumentos históricos isoladamente, para considerar as diretrizes contidas no Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento Urbano (PNUD).

Com a mudança no desenho do PCH, a visão do programa foi deslocada dos monumentos isolados para os conjuntos urbanos, que passaram a ser:

[...] vistos como oportunidades de intervenção do Estado brasileiro para a reorganização do espaço intraurbano, adequando-se a usos que não necessariamente reverteriam em rentabilidade econômica, mas teriam retorno social (CORRÊA, 2012, p. 175).

A partir desse momento, o PCH passou a expressar a necessidade de enfrentar o problema do abandono dos Centros Históricos e demais problemas decorrentes do desenvolvimento urbano desigual brasileiro. As premissas adotadas passaram a defender a re-funcionalização do conjunto urbano tombado, mantendo seu aproveitamento turístico, mas também incorporando a necessidade de melhoria das condições existentes nesses lugares. Conforme documento da Secretaria de Planejamento da Presidência da República, de 1978:

A restauração de um bem cultural é [...] uma intervenção destinada a eliminar sua obsolescência física e funcional e permitir seu pleno uso social, evitando sua disfunção, abandono e, conseqüentemente, sua destruição. [...] A intervenção no núcleo histórico só obterá resultados positivos a partir de uma política global para o núcleo, compreendendo plano urbano, legislação e regulamentação específica, de proteção e de uso do solo, promoção de fontes de trabalho e serviços urbanos requeridos pela população, a fim de dar-lhe sua devida finalidade sociocultural SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 1978, p. 21-23 apud CORRÊA, 2012, p. 188).

Conforme exposto, o conceito de Patrimônio Cultural, expresso no documento, tem uma conotação social relevante. A visão economicista perdeu espaço para a necessidade de aproveitamento social do conjunto urbano tombado.

Imbuído desse propósito, em "julho de 1966 Rodrigo M. F. de Andrade solicita ao Embaixador Carlos Chagas Filho que lhe envie as resoluções sobre a preservação do Patrimônio Cultural e o desenvolvimento do turismo, adotadas na última conferência da Unesco" (CORRÊA, 2012, p. 82).

A partir de então, deu-se início a diversas tratativas junto à UNESCO que resultaram em missões realizadas por consultores/arquitetos europeus a diversos sítios históricos

nacionais, visando propor diretrizes para a revitalização e refuncionalização dos Centros Históricos Nacionais.

A questão da habitação nos Centros Históricos, apesar de ter sido debatida desde a década de 1960, inclusive pelos consultores da UNESCO em missões oficiais ao país, não avançou. Por isso, a tentativa junto ao BNH de criação de uma política de habitação específica para os Centros Históricos não obteve êxito.

Na segunda fase do programa ocorreu a fusão da ideia de planejamento urbano com o pensamento preservacionista, tornando o PCH um modelo de preservação para todo o país. A partir de então, houve a descentralização da política nacional de patrimônio, que passou a contar com a participação dos órgãos locais de preservação. Estes, seriam, daí em diante, os responsáveis pela criação e implementação de programas e projetos de revitalização do Patrimônio Cultural das cidades históricas brasileiras. Essa mudança na configuração da política inaugurou o terceiro e último momento do PCH, marcado pelo início de negociações junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

A mudança de paradigma urbanístico fez com que, em novembro de 1979, por meio do Decreto 84.198, fosse criada a Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), que substituiu o IPHAN. Um mês depois, em dezembro, foi criada, por meio da Lei 6.757, a Fundação Nacional pró-Memória (FNpM). Da junção de ambos foi instituído o Sistema SPHAN/FNpM, órgão que reuniu num mesmo aparato burocrático os recursos e o *know-how* gerencial do PCH, o IPHAN e intelectuais progressistas do CNRC (FONSECA, 2005).

A integração do PCH ao SPHAN consolidou a extensão do programa para todo o país. O PCH passou a constituir uma ação essencial para a política nacional de preservação. Com essa reconfiguração, o programa passou a ser responsável pela concepção conceitual das intervenções sobre os Centros Históricos, incluindo novos atores, como equipes do poder público estadual, do executivo municipal e órgãos federais.

A criação do PCH proporcionou o início da descentralização da política federal de preservação por meio da criação de órgãos e legislações estaduais de preservação. A clássica dicotomia erudito/popular era alvo de fortes críticas por parte de intelectuais progressistas que buscavam "conferir um *status* de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional à produção dos contextos populares e das etnias indígena e afro-brasileira" (FONSECA, 2017, p. 167, grifo da autora).

De mero promotor da revitalização dos Centros Históricos do Nordeste para fins turísticos, o programa passou a priorizar questões relativas ao desenvolvimento urbano, vislumbrando inclusive uma política habitacional para os centros antigos das cidades brasileiras. Foi a partir desse contexto que, no início da década de 1980, estudos técnicos foram realizados pelo BNH para propor um Projeto Piloto de moradia para os Centros Históricos distintos de Olinda - PE, Salvador - BA e São Luís - MA.

A intenção do BNH era, caso os resultados fossem favoráveis, elaborar uma política de financiamento habitacional para os Centros Históricos das cidades brasileiras. Galiza (2009), afirma que as 3 (três) cidades foram escolhidas por apresentarem realidades distintas em termos de condições de moradia.

Em entrevista concedida por Helena Galiza (APÊNDICE B), a arquiteta urbanista afirma que:

Olinda não tinha esvaziamento. São Luís tinha um esvaziamento mesmo. Apenas a classe pobre ainda morava no centro, isso na década de 1980, isso na área tombada pelo IPHAN. Em Salvador, no Pelourinho, onde seria realizado o estudo, tinham uma população de baixíssima renda muito densa e muito antiga. Naquele momento, utilizando-se desses três casos, se fossem concretizados, pois apenas em Olinda foi feito o projeto-piloto, eu acredito que o programa iria se concretizar. Com essa modelagem, dificilmente conseguiriam fazer um programa melhor. Até porque o momento era de pressão social por habitação e o presidente do BNH era muito competente e sensível às questões sociais. Foi um período em que o BNH estava tentando se reformular e incluir as demandas que vinham da sociedade, como a reformulação de favelas. Esse programa dos centros era um exemplo de reformulação do BNH. Eram programas que não existiam até então, era uma tentativa de mudar o rumo das ações do banco até então. Mas infelizmente o programa morreu antes de nascer.

Conforme Galiza (2009), a cidade de Olinda foi a escolhida para iniciar o projeto devido à cooperação estabelecida entre o Ministério do Desenvolvimento Urbano, do qual fazia parte o BNH, o Ministério da Cultura/SPHAN/Pró-Memória e a prefeitura de Olinda, o que não se concretizou em São Luís e em Salvador.

Em Olinda, a equipe técnica responsável pelo projeto propôs:

[...] duas linhas básicas que deveriam ser adotadas: as famílias de baixa renda (zero a três salários mínimos), que tinham a habitação como prioridade número um - por viverem em edificações precárias e insalubres, de valor histórico-arquitetônico; e as famílias de classe média, que identificavam o saneamento da cidade como prioridade de atuação do projeto (GALIZA, 2009, p. 40).

Enquanto as famílias de classe média tinham como demanda o saneamento básico, pois contavam com boas condições de habitação, as pessoas de baixa renda ocupavam prédios em precárias condições de conservação. Em virtude dessa problemática, Galiza (2009) destaca que o Projeto Piloto de Olinda teve a preocupação de disponibilizar assessoria técnica gratuita para a realização de projetos de melhoria das moradias populares. A ideia era que, de posse dos projetos e com uma linha de financiamento habitacional adequada à realidade das famílias do Centro Histórico, o BNH concedesse o financiamento.

Em entrevista realizada para esta pesquisa (APÊNDICE B), Helena Galiza destaca que:

A concepção do projeto de Olinda previa que uma pessoa simples, sem condições financeiras, se quisesse ajuda para reformar sua moradia, ou parte dela, poderia demandar buscar orientação e assessoria em um escritório técnico especializado, custeado pelo Estado. Com o projeto elaborado adequadamente, o BNH poderia conceder o financiamento.

A experiência em Olinda não teve a intenção de produzir novas moradias, mas sim de realizar obras de infraestrutura urbana e melhorias emergenciais nas moradias já existentes. Para o eixo composto por pessoas de baixa renda (1 a 3 salários mínimos), o projeto visou desenvolver formas de barateamento das construções, capacitando mão de obra para a pré-fabricação de materiais construtivos.

A política nacional de moradia executada pelo BNH, apesar de ter sido criada para atender às demandas habitacionais das famílias de baixa renda, e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, na prática, demonstrou-se excludente. Por privilegiar os estratos de renda mais alta compostos por trabalhadores formais, tornou-se incompatível com a realidade e perfil social dos moradores dos deteriorados Centros Históricos Nacionais.

Embora o Projeto Piloto de Olinda expressasse o compromisso com a redução da desigualdade social, o direcionamento dos financiamentos habitacionais para famílias com renda acima de 3 (três) salários mínimos inviabilizou suas ações devido às dificuldades de reconhecimento das famílias ocupantes como proprietárias dos imóveis.

Galiza (2009) afirma que, a partir da experiência de Olinda, seriam realizados os projetos nas cidades de São Luís e Salvador. A expectativa era que o BNH financiasse as obras dos proprietários, inquilinos e ocupantes que não tinham condições de recuperar seus imóveis. Apesar das tentativas, estudos e projetos, o Projeto Piloto de moradia nos Centros

Históricos não passou de uma experiência inacabada, que se restringiu ao Centro Histórico de Olinda.

Contudo, as ações realizadas em Olinda, única cidade onde o Projeto Piloto foi realizado, sequer ocorreram como previstas. Foram de caráter pontual e emergencial, tamanha foi a dificuldade encontrada para implementar uma política habitacional brasileira nos Centros Históricos das cidades brasileiras. São Luís e Salvador sequer desenvolveram ações práticas de estímulo à produção e/ou melhorias das moradias já existentes.

As dificuldades de implementação de uma política de moradia adequada às áreas centrais são de ordem política, mas também estrutural. O modelo de urbanização da sociedade capitalista, desde o advento da revolução industrial, é conduzido conforme a lógica da acumulação capitalista, sob a qual estão submetidas propriedade e renda fundiárias (ABREU, 2014).

A política habitacional do BNH, na prática, foi de cunho econômico. O objetivo da política habitacional brasileira foi construir conjuntos habitacionais nos subúrbios das cidades, em sua grande maioria para classes de maior poder aquisitivo da sociedade brasileira. Por meio do BNH, foi realizada a transferência de recursos públicos para o setor privado, "na forma de crédito, para a realização da política governamental para o setor da construção civil" (OLIVEIRA, 2015, p. 8).

A viabilização de moradias populares nos Centros Históricos não passou de uma iniciativa de técnicos de perfil mais progressista, que ocupavam a máquina pública num contexto de forte reivindicação por direitos sociais. As tentativas de convencimento do BNH para que fosse criada uma linha de financiamento habitacional voltada para os Centros Históricos não avançaram. Sendo assim, o BNH continuou a financiar o lucrativo projeto privado de expansão das cidades em direção às periferias.

Se do ponto de vista social a política do BNH fracassou, economicamente ela obteve êxito. O projeto de financiamento da indústria da construção civil para a construção de bairros em direção aos subúrbios das cidades, fez com que o Brasil alcançasse elevadas taxas de crescimento nas décadas de 1960 e 1970. Porém, o custo desse crescimento urbano em direção às periferias resultou no abandono das áreas centrais e na piora das condições de vida nas cidades brasileiras.

A política habitacional executada pelo BNH teve como propósito a produção do maior número possível de novas moradias nos subúrbios das cidades. Por meio do Sistema

Financeiro de Habitação, composto pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e pelo Sistema de Poupança e Empréstimos (SBPE), foram produzidas:

[...] 2,4 milhões de moradias, atendendo em sua maior parte as classes médias. O mercado imobiliário intervinha na produção da moradia, na apropriação dos recursos públicos via acesso ao financiamento e na regulação da terra urbana (ABREU, 2014, p. 35).

Somente na década de 1980, quando o Regime Militar e o seu modelo de desenvolvimento entrou em crise, a política do BNH passou a dar sinais de mudança. Mas, quando as demandas da sociedade e dos movimentos sociais urbanos começaram a ser convertidas em políticas públicas, o BNH acabou. Com ele, todos os projetos de produção e/ou melhoria de moradias nas áreas centrais foram encerrados, até serem recuperados pela Caixa na década de 2000.

Silva (1989, p. 67) resume o quadro de lutas sociais em defesa da cidade na década de 1970 afirmando que, mesmo em meio a ditadura militar e a todo o quadro de espoliação urbana vivido pela maior parte da população brasileira, foi nesse período que surgiram

[...] nas maiores cidades do país, movimentos populares reivindicando não só melhorias imediatas de luz, água e esgoto, mas também questionando a própria PHB e lutando pelo direito à moradia. Esses movimentos se intensificam no período seguinte, de modo que o governo tenta encampar a proposta de urbanização de favelas, arduamente defendida por eles através do PROMORAR, que é criado ainda em 1979, mas no governo de João Baptista Figueiredo.

O cenário de retomada da democracia foi profundamente animador para os urbanistas e planejadores urbanos progressistas, que almejavam a Reforma Urbana. Todavia, a extinção do BNH foi desoladora. Diante do exposto, a coordenadora do Projeto Piloto de Olinda, realizou o seguinte relato (APÊNDICE B):

Lembro que na década de 1980 o cenário social era de grande inflação e um grande descontentamento com o BNH. As críticas vinham de todos os lados, as prestações subindo mais do que os salários, forte endividamento, as associações de moradores contra o BNH. No momento em que o banco estava tentando se reformular, criando programas sociais como o programa de urbanização de favelas e o próprio programa de revitalização dos Centros Históricos, o banco foi extinto. Lembro quando um belo dia acordei de manhã, quando abri o jornal, li a notícia: o BNH acabou. Foi quando a Caixa incorporou os funcionários e principalmente, os recursos do FGTS.

Contudo, Galiza (2006) destaca que apesar da experiência de criação de uma política habitacional para os Centros Históricos ter fracassado, houve aspectos positivos. Segundo a

autora, embora não efetivada, a política do BNH contribuiu determinantemente para a formação de recursos humanos e para a elaboração de programas de revitalização em diversas cidades brasileiras.

3.2.2 O Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) e a retomada da agenda habitacional nos centros históricos

Na década de 2000, após anos de paralisação das políticas de moradia nos centros das cidades brasileiras, a Caixa Econômica Federal retomou a discussão do problema habitacional nos Centros Históricos das cidades brasileiras a partir da recuperação dos resultados da experiência de Olinda.

Diversas tratativas se deram com o IPHAN a fim de viabilizar políticas de habitação para os Centros Históricos. Naquele momento, o IPHAN estava elaborando em conjunto com o Ministério da Cultura um programa de ações de revitalização para os Centros Históricos das cidades brasileiras.

A Caixa, por herdar parte do quadro do BNH que atuou na experiência de Olinda, comprometeu-se também a prestar assessoria técnica para a operação financeira internacional que estava sendo desenhada em parceria do Ministério da Cultura (MinC) com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), por meio do Programa Monumenta.

Porém, o MinC terceirizou a gestão do programa, excluindo tanto o IPHAN quanto a Caixa da coordenação de gerenciamento do Programa Monumenta. Em relação ao fato ocorrido, a arquiteta Helena Galiza afirmou que:

Participei das primeiras reuniões do Projeto Monumenta. A modelagem desses programas com o BID, como o Banco Mundial, impõe restrições em relação à moradia. Eles impõem como o recurso deve ser gasto. Para eles não importa habitação, ainda mais de baixa renda. Durante o Monumenta o recurso era zero para habitação. Por outro lado, a visão de patrimônio e de mais causava gastura nesses consultores. Depois de muitas divergências com o IPHAN, o BID pediu ao Ministério da Cultura para retirar a coordenação do IPHAN e afastar a Caixa. Foi então que uma consultoria de São Paulo foi contratada para administrar a contratação deste empréstimo, foi então que o Monumenta tomou sua forma. Mas naquela época para que se conseguisse acessar empréstimos com esses bancos internacionais tinha que ser via bancos do Estado, ou Caixa, ou Banco do Brasil. A proposta do Monumenta era fazer nos imóveis privados melhorias na parte externa, mas depois perceberam que a parte interna dos imóveis também precisa de melhorias. Foi aí que perceberam que só poderiam fazer isso através da Caixa. Foi aí que exigiram que tinham que chamar a Caixa de volta. (APÊNDICE B).

Segundo Galiza (2009), devido ao afastamento forçado da Caixa da elaboração do Programa Monumenta, o banco decidiu elaborar um programa de moradia para os Centros Históricos. O ponto de partida foi a experiência nunca concretizada do BNH, abandonada desde a sua extinção em 1986 e a participação da Caixa junto ao Projeto Novas Alternativas (PNA)⁷⁰, no Rio de Janeiro.

Foi então que a Caixa lançou, em dezembro de 2000, na cidade de São Luís-MA, o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH). O programa foi elaborado para ser "um programa tipo 'guarda-chuva', [...] que continuaria a utilizar as linhas de crédito habitacionais existentes" (GALIZA, 2009, p. 45) nas áreas centrais por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que era o principal programa de financiamento habitacional.

Após o lançamento do programa, outros sujeitos se inseriram na política pública. Foi então que foi assinado um protocolo de intenções entre a Caixa, o IPHAN e o Governo Francês, em março de 2001. Daí em diante, diversas ações foram firmadas no tocante a realização de projetos de revitalização com foco na moradia para os Centros Históricos de diversas cidades brasileiras.

Conforme Galiza (2009, p. 48),

A cooperação se desenvolveu, basicamente, em duas fases: a primeira, quando a Caixa exercia um papel de fomentadora das ações federais de desenvolvimento urbano; e uma segunda fase, que incluiu o recém-criado Ministério das Cidades, responsável pela formulação da política urbana nacional.

Duas metodologias fundamentaram os projetos: *Ateliês Sirchal* e Estudos de Viabilidade de Recuperação de Habitações. Ambas foram definidas após a realização de seminários que contaram com a participação de pessoas da comunidade, agentes locais e consultores franceses.

Os *Ateliês Sirchals* foram realizados em diversas cidades brasileiras, sob coordenação da Caixa, para definir um conjunto de ações integradas para a revitalização do Patrimônio Cultural dessas cidades.

⁷⁰ O Projeto Novas Alternativas (PNA) teve como objetivo reabilitar cortiços na região central da cidade do Rio de Janeiro para transformá-los em habitação de interesse social. Segundo Monteiro (2019, p. 7), apesar do projeto ter produzido um número irrisório de moradias no centro da cidade do Rio de Janeiro, cerca de 119 unidades habitacionais, o projeto "é frequentemente citado como experiência bem-sucedida de incorporação do componente habitacional em projetos de 'revitalização' urbana, tendo servido de inspiração para ações desse tipo em outras cidades brasileiras".

Os Estudos de Viabilidade de Recuperação de Imóveis de Uso Habitacional, no que lhe concerne, foram desenvolvidos em parceria com os governos locais e instituições de interesse, como universidades e consultores franceses financiados pelo BID. Tiveram o objetivo de "criar ferramentas técnicas, operacionais e metodológicas e incentivar ações de revitalização urbana associadas à promoção do uso habitacional" (GALIZA, 2009, p. 49) em diversos sítios históricos das cidades brasileiras.

As ações do PRSH foram justificadas com base em estudos de demanda habitacional, em dados oficiais sobre o déficit habitacional e nos levantamentos sobre os imóveis vagos e/ou arruinados nos Centros Históricos das cidades brasileiras, especialmente nas áreas tombadas pelo IPHAN.

A proposta do PRSH foi justificada pela experiência acumulada da Caixa em projetos de preservação e por sua participação em projetos em curso nos Centros Históricos Nacionais, como o Programa Monumenta. Programa este coordenado pelo Ministério da Cultura e que contava também com o financiamento do BID e apoio da UNESCO, e tinha o objetivo de aliar as políticas de preservação com desenvolvimento econômico.

A lógica do Programa Monumenta, diferentemente do PCH, não era de cunho habitacional. O programa teve o objetivo de estimular o desenvolvimento por meio de práticas econômicas, como o turismo e outras atividades empreendedoras, nos Centros Históricos tombados pelo IPHAN. Tal como o PCH, pretendia-se promover a sustentabilidade econômica desses espaços urbanos de modo que dependessem cada vez menos de recursos públicos para as ações de preservação.

As ações do Programa Monumenta, apesar de importantes, não são consideradas políticas habitacionais por não terem o propósito de produzir novas moradias. Os projetos e ações foram dedicados à melhoria da infraestrutura urbana voltada para o turismo. Apenas na fase de execução dos projetos, quando se depararam com o problema habitacional, é que o programa passou a permitir a melhoria de parte das moradias já existentes nos Centros Históricos.

O PRSH contava com o financiamento da Caixa para a aquisição e/ou reconstrução de imóveis em ruínas, vagos ou ocupados, geralmente na forma de cortiços. Contemplava também a construção de moradias em terrenos vazios, mas sempre na forma de Projeto Piloto, experimental, de modo a demonstrar a viabilidade técnica e financeira dos empreendimentos habitacionais nas áreas centrais.

Diversas foram as ações executadas pelo PRSH nas cidades brasileiras, muitas de forma concomitante com outros programas de revitalização do Patrimônio Cultural, a exemplo do Programa Monumenta, já mencionado anteriormente. Entre elas: o Projeto Rememorar em Salvador, que transformou ruínas em habitações adequadas; e as pesquisas de demanda habitacional e estudos de viabilidade e readaptação de imóveis para moradia executados em Salvador e São Luís. Além destes, projetos de estímulo à moradia também foram realizados em parceria com as prefeituras, como: o Programa Morando no Centro; o Projeto Saúde; o Projeto Morro da Conceição, no Rio de Janeiro; e outros projetos e estudos realizados em diversas cidades brasileiras, como Recife, Belém e Porto Alegre (GALIZA, 2009).

Contudo, apesar dos projetos realizados, instrumentos utilizados, metodologias elaboradas, convênios e parcerias firmados, não se conseguiu criar uma política habitacional específica para a realidade dos Centros Históricos nacionais. Os recursos gastos pela Caixa Econômica com moradia para as áreas centrais foram ínfimos, se comparados com os investimentos realizados na construção de condomínios e conjuntos habitacionais nas periferias e subúrbios das cidades brasileiras.

Consoante a essa problemática, Helena Galiza afirma que:

Na própria concepção desses projetos interessa atender aos grandes agentes imobiliários. Diante disso, o dilema é elaborar projetos de inclusão cujo objetivo principal é esse? Quando eu era técnica da Caixa na década de 2000, eu fazia parte da assessoria do vice-presidente de desenvolvimento urbano. Eu que cuidava dos projetos que tratavam da revitalização dos centros, na tentativa de criar um programa. Eu a todo momento tentava resgatar as ideias do BNH, tentando fazer acontecer na Caixa. Esse programa no BNH, que não foi lançado, tinha uma preocupação com os moradores locais. E eu tentava colocar isso nesse programa que a Caixa poderia tentar criar, isso nos anos 2000. Lembro que fui requisitada pelo vice-presidente para ir à Belo Horizonte para encontrar Henriqueta Alves, a pessoa responsável por representar o intelecto da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Quando apresentei a proposta que a Caixa pretendia criar para revitalizar os Centros Históricos, desde a experiência do BNH, a experiência de Olinda, percebi que ela não ficou muito entusiasmada. Ela não me falou nada, mas falou para o vice-presidente da Caixa que não com era isso que os recursos do FGTS deveriam ser gastos. A partir desse momento tudo que acreditava, defendia para as áreas centrais, foi sendo deixado de lado. Tanto que a proposta apresentada depois agradou sendo aprovada. O Porto Maravilha foi colocado em prática e utilizou bilhões de reais em recursos do FGTS para beneficiar as grandes construtoras. (APÊNDICE B)

O caso citado exemplifica a lógica de apropriação do espaço urbano pelas construtoras e agentes imobiliários. Os grandes investidores do urbano disputam o fundo público e

controlam as políticas habitacionais de maneira a garantir a lucratividade de seus investimentos nas cidades, mesmo que haja um custo social elevado.

Tal como ocorreu durante a política de habitação do BNH, a experiência do PRSH também foi frustrada, no que tange a tentativa de aplicação dos instrumentos financeiros da política habitacional brasileira à realidade das áreas centrais brasileiras, especialmente em relação aos abandonados centros urbanos antigos.

A tentativa de utilização dos recursos da política habitacional para a moradia nas áreas centrais mais uma vez fracassou. Os recursos do FGTS, ao invés de subsidiar a política nacional de habitação, foram subtraídos pela lógica de mercado para financiar os projetos que interessam ao mercado.

Quando questionada, em entrevista para esta pesquisa (APÊNDICE B), sobre o fracasso social das políticas de habitação em áreas centrais, Helena Galiza conferiu a seguinte fala:

Existem diversos aspectos do fracasso. Um aspecto é quando você avalia o custo benefício desses programas e projetos, comparando o investimento realizado, as ações implementadas e o retorno social para a sociedade. No caso do Porto Maravilha, por exemplo, foi um fracasso. No caso da política do BNH nas ações de moradia e revitalização dos Centros Históricos, o fracasso se deu por não acontecer nada. O banco acabou e o programa que foi elaborado sequer foi lançado. A Caixa, muitos anos depois, tentou ressuscitar, mas não havia recursos. Nesse sentido, todos fracassaram. São concretamente todos programas fracassados, seja porque não aconteceram ou porque aconteceram da forma errada. Mas de modo geral todos fracassaram. Mas o que eles têm em comum é que a população mais pobre é considerada apenas no discurso. Na prática, nenhum deles considerou as populações locais e pouco tinham recursos disponíveis para realizar os programas e projetos.

As ações do PRSH, assim como do PCH, mais uma vez se tornaram insuficientes para romper com a mentalidade da empresarial da urbanização brasileira, que nunca viu oportunidade de lucro com a habitação nas áreas centrais. As especificidades dos Centros Históricos sempre foram apresentados como entraves para a não realização de políticas públicas e/ou de mercado de habitação nas áreas centrais das cidades brasileiras.

Diversos são os argumentos, ideologicamente construídos, tanto pelo poder público quanto pelo mercado, para não efetivar políticas de habitação nas áreas centrais, principalmente nos conjuntos urbanos tombados pelo IPHAN, tais como: a) dificuldades para realizar desapropriações de imóveis, pois, por se tratar de herança de família, os donos sequer são conhecidos pelos órgãos de preservação; b) a burocracia estatal e os elevados custos

criados por ela para a reforma e/ou adaptação dos prédios tombados; c) a complexidade da questão fundiária; d) a ausência de linhas de financiamento e subsídios para famílias de baixa renda (1 a 3 salários mínimos), capazes de estimular a produção e melhoria das moradias já existentes dos moradores dos centros das cidades brasileiras.

A política habitacional brasileira, por ser executada em conformidade aos interesses do mercado, sempre preferiu expandir e fragmentar as cidades, mesmo tendo como consequência o abandono dos centros e a negação do direito à moradia para uma enorme parcela da população.

As áreas centrais, apesar dos problemas decorrentes do abandono de grande parte do estoque imobiliário, apresentam um potencial enorme para as políticas públicas de habitação. Porém, quando são propostos programas e projetos de preservação do Patrimônio Cultural, quase sempre a habitação não é prioridade. Quando figura nas políticas, não ultrapassa a dimensão do estudo, da experiência e do Projeto Piloto.

A fé cega na salvação dos conjuntos urbanos tombados por meio de sua utilização turística permeia as diretrizes de várias políticas de preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro, sendo os exemplos mais emblemáticos o PCH e o Programa Monumenta/BID.

A prometida redenção econômica das áreas centrais por meio do turismo nunca se concretizou, tão pouco o desenvolvimento econômico, os empregos e as diversas melhorias prometidas. Todo o discurso de sustentabilidade econômica dos Centros Históricos por meio do turismo tem se constituído em falácia. Após décadas de investimentos em revitalização urbana, o que de concreto existe é: abandono, arruinamento e reocupação dos prédios antigos por parte dos pobres urbanos nas áreas centrais. São as classes populares, que apesar de invisibilizadas, vivem e dão vida aos centros urbanos antigos das cidades brasileiras, apesar de viverem diariamente sob o risco da remoção forçada.

Por constituir em subproduto da lógica da desigual urbanização brasileira, as políticas de habitação são comprometidas mais com o mercado do que com os interesses das pessoas, por estarem empenhadas com as necessidades de acumulação global do capitalismo no Brasil (OLIVEIRA, 2003).

3.2.3 O Ministério das Cidades e a descontinuidade da política habitacional nas áreas centrais das cidades brasileiras

Criado em 1 de janeiro de 2003, durante o primeiro mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, com a missão de combater as desigualdades e tornar as cidades menos desiguais, o Ministério das Cidades preencheu "um vazio institucional que retirava completamente o Governo Federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades" (MARICATO, 2006, p. 214).

Todavia, a criação do Ministério das Cidades não se deu imediatamente à posse do Presidente Lula. As sementes foram plantadas um ano antes, quando em 2000, por meio do Instituto Cidadania, diversos especialistas e lideranças sociais foram convidadas para debater a questão urbana brasileira. Como resultado das discussões, foi elaborado um documento chamado Projeto Moradia, assinado por urbanistas consagrados como Ermínia Maricato, Evaniza Rodrigues, Iara Bernardi, Lúcio Kowarick, Nabil Bonduki e Pedro Paulo Martoni Branco, e outros.

Os intelectuais e lideranças sociais que elaboraram o Projeto Moradia se preocuparam em apresentar soluções para o problema da falta de moradia e das péssimas condições de habitação nas cidades brasileiras, apresentando como utopia necessária o conceito de "moradia digna". Suas contribuições resultaram em inspiração para a criação do Ministério das Cidades, que surgiu com o objetivo de atacar problemas sociais como: da moradia, saneamento e o problema da mobilidade/trânsito.

Além desses três eixos principais, Maricato (2006, p. 215) destaca que "considerando a centralidade da questão fundiária e imobiliária para o desenvolvimento urbano, foi criada uma quarta secretaria, que se ocupa especialmente do planejamento territorial e da regularização fundiária". A intenção era que o governo federal exercesse o papel de não apenas coordenar, mas de fomentar e financiar estudos e ações até então de competência das prefeituras municipais.

A criação do Ministério das Cidades surgiu como grande expectativa para os movimentos sociais urbanos, que desde a década de 1970 lutavam pela Reforma Urbana. Pela primeira vez, após a redemocratização do país, abria-se um espaço público participativo pensado para discutir e formular a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU).

Desde 2003, diversas conferências nacionais, estaduais e municipais foram realizadas. Nelas foram aprovadas propostas para os eixos da moradia, do saneamento básico, da mobilidade e trânsito. Participaram ativamente de todas essas conferências centenas de delegados, entre eles arquitetos e urbanistas, lideranças de movimentos sociais, representantes de setores empresariais, de sindicatos, de universidades e de instituições governamentais. Os debates resultaram na elaboração do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e do Pacto Nacional pela Moradia Digna, em 2009.

Para combater o déficit habitacional, o PlanHab teve como finalidade retomar o planejamento do setor de habitação, promovendo a urbanização de assentamentos precários e a produção de novas moradias, não apenas nas periferias, mas também nas áreas centrais das cidades. Amparado num pacto nacional em prol da moradia digna, o plano se valia das ações do Governo Federal para mitigar os efeitos da crise de 2008 por meio da elevação expressiva dos investimentos no setor habitacional.

A operacionalização das diretrizes do PlanHab se deu por meio das ações do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e de diversas estratégias relacionadas à questão urbana e fundiária. O plano partiu do entendimento de que:

[...] o acesso à moradia digna está diretamente relacionado a três fatores básicos: a) capacidade de ampliação e disponibilização de terra urbanizada bem localizada para a provisão de habitação de interesse social; b) estratégias de estímulo à cadeia produtiva da construção civil e; c) fomento ao desenvolvimento institucional dos agentes envolvidos no setor habitacional, especialmente os setores públicos municipal e estadual (BRASIL, 2009, p. 6).

Visando universalizar o acesso à moradia digna, se constituindo em uma estratégia de desenvolvimento econômico com inclusão, o PlanHab teve a meta de produção, em 15 anos, de 35 milhões de novas unidades habitacionais, além de se propor a urbanizar milhares de assentamentos precários em todo o país.

Após a extinção do BNH, em 1986, o setor habitacional brasileiro passou por um longo período de desarticulação e fragmentação, tendo efetiva representação institucional somente com a criação do Ministério das Cidades, em 2003. No ano de 2004 foi aprovada a Política Nacional de Habitação, que forneceu o "arcabouço conceitual, estrutura institucionalmente as ações no campo da habitação a partir do Sistema Nacional de Habitação (SNH)" (BRASIL, 2009, p. 12).

Para as áreas centrais⁷¹ das cidades brasileiras, o PlanHab, na linha programática para produção e aquisição da habitação, previu a promoção pública de locação social de unidades habitacionais em Centros Históricos e áreas urbanas consolidadas. O objetivo era atrair pessoas para repovoar os bairros com excesso de imóveis vazios, adensando as áreas de maneira a fazer com que a classe trabalhadora diminuísse o tempo de deslocamento de seus domicílios para os lugares onde se concentram a maior quantidade de empregos.

O argumento central utilizado pelo PlanHab foi que nessas áreas, por concentrarem muitos empreendimentos e investimentos públicos e privados, havia a possibilidade de produzir unidades habitacionais em:

[...] edifícios reciclados ou reabilitados e vazios urbanos centrais. Esses edifícios devem apresentar usos mistos, com térreos e sobrelojas comerciais ou de serviço, que podem ser comercializados como unidades autônomas ou ficarem de posse do condomínio, gerando recursos para manutenção (BRASIL, 2009, p. 153).

O intuito do plano foi subsidiar parte dos aluguéis das unidades habitacionais para os grupos em vulnerabilidade social, sendo que os contratos de locação social seriam "firmados entre os proprietários de imóveis, e os beneficiários finais avaliados periodicamente para verificação dos requisitos necessários para acesso aos aluguéis subsidiados" (BRASIL, 2009, p. 157).

Com a criação do subsídio nas áreas centrais, devido sua relevância histórica, social e localização estratégica, esperava-se atacar o problema da segregação socioespacial com a mistura de classes. Nos Centros Históricos, por se tratar de áreas de interesse patrimonial, o incentivo à moradia "poderia ser acrescido, ainda, de recursos oriundos do Ministério da Cultura, através do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, com objetivo de viabilizar a restauração de edificações de interesse histórico para fins habitacionais" (CASTRO, 2015, p. 39).

O desafio estabelecido pela política foi conter o processo de expansão e fragmentação da malha urbana, adensando as áreas centrais com programas de revitalização capazes de estimular a moradia, inserindo nesses espaços vazios das cidades brasileiras indivíduos de classes e níveis de renda variados.

⁷¹ O termo "áreas urbanas centrais" é compreendido pelo PlanHab enquanto uma área que envolve os Centros Históricos e as áreas urbanas consolidadas. Os Centros Históricos dizem respeito às áreas mais antigas das cidades com características históricas e arquitetônicas representativas para a memória social. As áreas urbanas consolidadas referem-se às áreas urbanas densas, com forte concentração de atividades comerciais, oferta de serviços públicos e privados, articuladas ou não, ou núcleo urbano das cidades.

Os centros antigos e áreas urbanas consolidadas, por se tratarem de espaços das cidades que abrigam um quantitativo enorme de edifícios vazios e/ou arruinados, foram considerados lugares estratégicos para implementação de uma política urbana mais justa e menos desigual capaz de proporcionar o

[...] acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda e estimular a diversidade funcional com a recuperação de atividades econômicas, buscando a complementaridade de funções e a preservação do Patrimônio Cultural e ambiental (CASTRO, 2015, p. 67).

Ao se pautar no princípio constitucional da função social da propriedade, a Política Nacional de Habitação estabelecida pelo Ministério das Cidades tinha o objetivo de estimular a produção de moradia digna para uma parte significativa de brasileiros. Contudo, as moradias não poderiam continuar a ser produzidas apenas em bairros periféricos, elas deveriam se concentrar também nas áreas centrais das cidades brasileiras, subutilizadas pelo modelo de urbanização e política habitacional estabelecido no país desde o início da industrialização.

Todavia, no plano prático, a política do Ministério das Cidades não promoveu grandes mudanças nas condições das moradias nas cidades brasileiras. Ao invés de realizar os investimentos necessários, o Estado preferiu desfinanciar os programas e projetos de moradia de interesse social, que chegaram ao patamar pífio de 1,3% no orçamento do Ministério das Cidades no ano de 2012, conforme Abreu (2014).

A crise econômica de 2008 foi decisiva para o abandono das diretrizes sociais estabelecidas pelo Ministério das Cidades. Ao invés de promover uma política urbana de cunho social baseada em princípios mais justos, o Governo Federal preferiu lançar o MCMV, no ano de 2009, como estratégia de crescimento econômico a partir do desenvolvimento da construção civil e de estímulos ao consumo de moradias por meio de subsídios. A política do MCMV drenou os recursos da política de habitação das áreas centrais e os direcionou para produção de moradias nos subúrbios e periferias das cidades.

Como forma de também estimular a economia brasileira frente a forte crise que já abalava os países centrais da economia capitalista, outras estratégias de desenvolvimento econômico baseadas na produção do espaço urbano foram estabelecidas, como as parcerias público privadas. Partindo desse pressuposto, em 2009, foi lançada a mega operação urbana

consorciada⁷² Porto Maravilha. A obra bilionária foi executada de 2010 a 2016 na área portuária do Rio de Janeiro, custando cerca de 8 bilhões de reais dos recursos de FGTS. O MCMV e o Porto Maravilha contribuíram determinantemente para a desmontagem da política habitacional prevista pelo Ministério das Cidades para as cidades brasileiras.

A eterna disputa pelo fundo público mais uma vez fez com que o mercado tomasse a dianteira da condução da política habitacional brasileira. Ao preferir construir moradias nas periferias desurbanizadas, as ações previstas pelo Ministério das Cidades para as áreas centrais não foram concretizadas. O custo social das decisões políticas tomadas é perceptível: o agravamento da crise de urbanização e seus efeitos perversos, como a falta de moradia, abandono dos centros antigos; o aumento da violência; o trânsito caótico, e outros problemas que parecem sem solução e afligem a sociedade brasileira.

2.3 Processos de gentrificação e lutas por moradia nos centros das cidades brasileiras

As lutas pelo direito à permanência nos centros antigos das cidades brasileiras, comumente chamados de Centros Históricos, são a única alternativa para milhares de pessoas que precisam da infraestrutura das áreas centrais para viver ou trabalhar, mesmo que de forma precária, correndo risco de vida ou de remoção forçada.

Por serem áreas consideradas de significativo valor histórico, artístico e cultural, os Centros Históricos são alvo de políticas de revitalização urbana que visam valorizar economicamente esses espaços e dotá-los de infraestrutura de serviços públicos e privados, na maioria direcionados ao turismo. A esse processo, dá-se o nome de *gentrification* ou gentrificação.

As políticas de gentrificação, comumente escamoteadas por adjetivos diversos, como revitalização ou de reabilitação urbana, nada mais são do que processos de valorização econômica que expulsam as classes populares das áreas de intervenção. Os projetos de revitalização buscam construir um espaço urbano montado para turistas e demais visitantes

⁷² Conforme a Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, em seu Art. 32, "considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental" (BRASIL, 2001, *on-line*). Contudo, na prática, consiste em um instrumento que possibilita a parceria público privada para reabilitação de áreas urbanas consideradas degradadas, ou seja, uma prática de gentrificação.

solváveis. Trata-se de um cenário criado para ser vendido no competitivo mercado global de cidades.

Leite (2004, p. 61), ao analisar o consumo dos lugares, afirma que:

[...] os centros históricos que passam por processos de *gentrification* são objetos de políticas urbanas e culturais que buscam recuperar seu Patrimônio Cultural para torná-lo passível de reapropriação por parte da população e do capital. Objetivando modernizar recursos potenciais para uma melhor inserção das cidades históricas no contexto da "concorrência intercidades", através dos usos do patrimônio na captação de recursos, as políticas de "revitalização" têm desenvolvido, no curso crescente da desregulamentação "neoliberal" da economia mundial, uma complexa política cultural de *gentrification*.

O termo *gentrification* consiste em uma expressão utilizada pela primeira vez na década de 1960, nos EUA, para designar as reabilitações de certas áreas residenciais dos centros das cidades norte-americanas. Naquele país, a prática de *gentrification* foi responsável pelo "deslocamento da população negra e operária dos seus bairros tradicionais, [transformando-se em uma] tendência que surgiu e se alastrou pelos Estados Unidos e Europa no pós-guerra" (LEITE, 2004, p. 6).

Apesar de consistir num processo contemporâneo de revitalização e valorização econômica de determinados espaços urbanos das cidades, pode-se dizer que:

As políticas de *gentrification* podem ser consideradas sucessoras pós-modernas da experiência francesa bonapartista do final do século XIX. A reforma realizada pelo barão de Haussmann em Paris, com seus *quartiers* bem demarcados, suas longas avenidas e seus *boulevards*, fizeram da capital francesa o mais importante modelo de protogentrification (LEITE, 2004, p. 42).

As políticas de *gentrification*, inicialmente aplicadas para reabilitar áreas residenciais, nada mais são do que "formas de empreendimentos econômicos que elegem certos espaços da cidade com centralidades e os transformam em áreas de investimentos públicos e privados" (LEITE, 2004, p. 61). Contudo, as intervenções urbanísticas não se detêm apenas a conjuntos urbanos antigos. Pelo contrário, elas englobam cada vez mais outros espaços e construções modernas das cidades.

Arantes (2017, p. 31) afirma que, na prática, o termo gentrificação é sinônimo de:

[...] revitalização, reabilitação, revalorização, reciclagem, promoção, requalificação, até mesmo renascença, e por aí afora, mal encobrendo, pelo contrário, o sentido original de invasão e reconquista, inerente ao retorno das camadas afluentes ao coração das cidades.

Arantes (2017) reitera que, independente da acepção utilizada, o que há de comum é a ideologia por trás desses processos de apropriação dos espaços centrais das cidades. Sendo assim, as políticas de gentrificação sempre determinam "quem entra" e "quem sai" dos lugares escolhidos para sofrerem as intervenções urbanísticas, tendo como finalidade a valorização econômica do espaço urbano.

A gentrificação⁷³, prática que consiste na "expulsão dos moradores pobres das áreas de intervenção, que recebem moradores mais abastados ou novas funções elitizadas" (JEUDY, 2005, p. 11-12), como se vê, é estratégica para o sucesso do modelo neoliberal de planejamento urbano. Enquanto as intervenções urbanísticas ocorrem, os processos de espoliação determinam a apropriação do tecido urbano em favor da reprodução do capital. Por conseguinte, pode-se inferir que:

[...] a gentrificação é uma resposta específica da máquina urbana de crescimento a uma conjuntura histórica marcada pela desindustrialização e consequente desinvestimento de áreas urbanas significativas, a terceirização crescente das cidades, a precarização da força de trabalho remanescente e sobretudo a presença desestabilizadora de uma *underclass* fora do mercado (ARANTES, 2017, p. 31).

Conforme Arantes (2017), as políticas de gentrificação surgiram em meio ao contexto de crise do padrão fordista de acumulação capitalista, que abriu caminho para que a visão neoliberal de cidade se tornasse hegemônica, pavimentando o terreno para as práticas de valorização urbana, marcadas pela relação de simbiose entre economia e cultura.

A ascensão do neoliberalismo, como nova ortodoxia capitalista, fez com que a cultura fosse transformada em um negócio essencial para as cidades em vias de gentrificação, visando concorrerem no mercado global de cidades. Como resultado, Arantes (2017) destaca a expulsão das comunidades originárias dos centros urbanos antigos e a especulação imobiliária sem limites das áreas gentrificadas.

No Brasil, desde a década de 1970, tenta-se revitalizar os Centros Históricos Nacionais para fins turísticos. A contar do Programa de Cidades Históricas (PCH), busca-se, sem grande êxito, valorizar esses espaços para o mercado interessado na mercadorização da cultura, para serem consumidos pelas classes médias, turistas, artistas, pequenos burgueses, estudantes e outros *outsiders*.

⁷³ Helena Rosa dos Santos Galiza, ao analisar o problema da reabilitação de áreas centrais sem gentrificação, traz a tona a origem do termo gentrificação, que conforme a autora, trata-se de "um neologismo anglófilo (gentrification), criado por Ruth Glass para descrever o processo de substituição de moradores de antigos bairros desvalorizados do centro de Londres por famílias de classe média" (GALIZA, 2015, p. 34).

Todavia, as tentativas de transformação dos Centros Históricos do Brasil em *grifes* sofisticadas, seguras para determinados públicos, não lograram o êxito esperado. Apesar dos pesados investimentos públicos, a classe média e o mercado não se apropriaram desses espaços conforme pretendido pelas políticas e programas de revitalização urbana. Grande parte do conjunto urbano tombado continua abandonado por seus proprietários, arruinado e/ou ocupado por determinados segmentos populares que não se enquadram no perfil de usuários pretendidos para os espaços a serem gentrificados.

É precisamente neste cenário que diversos movimentos sociais têm se organizado para reivindicar o direito de permanecer nessas áreas das cidades brasileiras, como os movimentos por moradia. Contudo, a luta pela cidade não se resume aos movimentos sociais por moradia. Além dos mais diversos grupos populares, o mercado imobiliário e as prefeituras também disputam fortemente as áreas centrais das cidades, que incluem os centros históricos.

Nesses lugares, os pobres ocupantes travam lutas diárias e desiguais por sua permanência. São comerciantes locais, movimentos de luta por moradia, moradores de cortiços, ambulantes, moradores de rua, dependentes químicos e diversos outros segmentos populares que não aceitam passivamente a sua expulsão, pois o centro da cidade é basilar para a sobrevivência dessa massa crescente de espoliados urbanos.

Maricato (2015) afirma que, a "luta de classes na cidade", apesar de propositalmente ocultada pela ideologia dominante, é uma realidade facilmente percebida nos centros urbanos brasileiros a partir de três clivagens: habitação, equipamentos coletivos e meios de transporte. Afastar os pobres, considerados indesejáveis, para as periferias consiste numa estratégia de valorização de determinadas áreas para determinados grupos sociais.

Nas periferias, os pobres urbanos expulsos das áreas centrais formam aglomerados urbanos sem infraestrutura adequada, sem equipamentos coletivos indispensáveis para viver com dignidade, como: creches, escolas, equipamentos esportivos e sociais. Por isso, determinados segmentos empobrecidos da sociedade buscam as áreas centrais das cidades.

Todavia, os centros urbanos antigos das cidades, antes abandonados pelo projeto de expansão urbana horizontal, são cada vez mais aprisionados pela lógica do desenvolvimento neoliberal, que "não abre mão de uma clara intervenção estatal... desde que voltada para os interesses constituídos e dominantes no mercado" (VAINER, 2017, p. 86).

Em âmbito nacional, a lógica da urbanização capitalista promoveu, com suas particularidades, o abandono dos Centros Históricos das cidades brasileiras. Os projetos de

revitalização, por sua vez, tem como finalidade a reconquista dos centros urbanos antigos por parte das elites e do mercado, afastando deles os segmentos populares, considerados indesejados.

Cidades como São Paulo, para expulsar as classes populares, atrair as classes médias e turistas, adotam estratégias de distinção local por meio de pesados investimentos na Cultura. Realizam investimentos milionários com o objetivo de promover a espetacularização do patrimônio. No entanto, nas cidades brasileiras, "o mercado imobiliário nunca respondeu aos convites dos diversos governos" (MARICATO, 2015, p. 58) para investir nessas áreas centrais degradadas.

A ideologia da preservação concebe as áreas centrais como espaços deteriorados, doentes, insalubres e perigosos. E, por isso, necessitam ser reabilitados, atribuindo-lhes novos usos e funções. Porém, como toda ideologia oculta seus reais propósitos, o não dito é que esses espaços constituem um valioso estoque imobiliário, "um patrimônio social já amortizado por décadas de investimento público e privado [e que a disputa é que irá definir] quem vai se apropriar desse ativo urbano e com que finalidade" (MARICATO, 2015, p. 61).

Contudo, para as classes populares empreenderem a disputa pelo espaço urbano, torna-se necessário combater o que Maricato (2002) denomina de "analfabetismo urbanístico". Para enfrentá-lo, é necessário desnudar a ideologia dominante que se mantém das lacunas, por ela criadas, para ocultar as divisões e contradições econômicas, sociais, políticas e culturais da sociedade brasileira (CHAUÍ, 2022, *on-line*).

Ainda para Maricato (2002), trata-se de uma questão complexa e central na vida da maior parte da população brasileira. Segundo a autora, as forças que governam a cidade precisam ser entendidas, compreendidas, inclusive pela classe trabalhadora, que luta não apenas por condições de trabalho e salário, mas também por condições de vida urbana.

Diante da força centrífuga que pressionam os pobres para as periferias longínquas das cidades, diversos movimentos sociais têm se organizado para reivindicar as pautas do direito à moradia e do direito à cidade⁷⁴. Perante esse quadro, movimentos de resistência têm surgido

⁷⁴ Desde a década de 2000, com os debates realizados no Fórum Social Mundial, realizado por movimentos sociais de vários continentes, levaram à redação final da Carta Mundial pelo Direito à Cidade, durante a edição do evento realizada na cidade de Porto Alegre (RS). O documento expressa comprometimento com a efetivação dos direitos humanos para todas as pessoas que vivem em cidades, especialmente para as pessoas em situação de risco e/ou vulnerabilidade social (NONATO; RAIOL, 2016).

na busca de não apenas reivindicar, mas de propor alternativas ao *modus operandi* do modelo capitalista de gestão do espaço urbano.

Um dos mais emblemáticos casos de luta e resistência pelo direito à cidade ocorreu no Rio de Janeiro, durante as obras dos Jogos Olímpicos de 2016. Com uma história similar às demais ocupações urbanas das cidades brasileiras, a Vila Autódromo surgiu a partir da iniciativa de pobres trabalhadores urbanos que se juntaram para autoconstruir suas moradias, formando um bairro popular entre o Autódromo e a Lagoa de Jacarepaguá, na década de 1980.

Apesar da conquista do direito à moradia, em 1998, por meio de uma Concessão do Direito Real de Uso⁷⁵ com duração de 99 (noventa e nove) anos, dada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, a comunidade sempre conviveu com tentativas de expulsão. Das tentativas de remoção vivenciadas pelos moradores da Vila Autódromo, a ameaça mais efetiva ocorreu em 2009, quando a Prefeitura do Rio de Janeiro anunciou a remoção de 3.500 famílias que viviam em assentamentos da zona oeste da capital carioca.

Em 2012, na defesa dos interesses do comitê de realização das Olimpíadas 2016, o poder público municipal buscou de todas as formas remover a comunidade. O escandaloso projeto de remoção teve repercussão na imprensa internacional. Iniciou-se, a partir de então, uma enorme disputa social e jurídica que culminou com a elaboração de um plano popular alternativo em defesa da permanência da comunidade, sem comprometer a realização de determinadas atividades do megaevento (TANAKA et. al. 2018).

Após dois anos de desgastantes lutas contra as remoções e demolições, foi garantido para as vinte famílias remanescentes o direito de permanecer no lugar que viviam há mais de 40 anos. Com base no exemplo, percebe-se que o caso da Vila Autódromo não constitui uma exceção. Trata-se de uma regra, quando o assunto é a expulsão das classes populares das áreas centrais ou de interesse do capital.

Por não haver política pública de moradia para as classes populares, um contingente imenso de brasileiros se estabelece ilegalmente, de forma precária, em áreas centrais abandonadas, nas periferias ou nas áreas de preservação ambiental⁷⁶.

⁷⁵ Trata-se de um dos instrumentos da política urbana, estabelecidos pela Lei n.º 10.257/2001, Estatuto da Cidade; consiste em um contrato onde o poder público transfere o uso de determinados imóveis de forma remunerada ou gratuita a um proprietário particular.

⁷⁶ "A mercantilização da moradia, bem como o uso crescente da habitação como um ativo integrado a um mercado financeiro globalizado, afetou profundamente o exercício do direito à moradia adequada no mundo. A crença de que os mercados poderiam regular a alocação da moradia, [...] levou ao abandono de políticas

Ainda tomando o Rio de Janeiro como exemplo de espoliação urbana, no Morro da Providência, área portuária da cidade, "todos os moradores das casas lindeiras à escadaria [...] teriam que sair para dar lugar a um teleférico que levaria até o alto do morro, onde mais casas desapareceriam para que a área se transformasse num mirante" (ROLNIK, 2015a, p. 257). Conforme a autora, não importava o fato dos moradores usarem a escadaria como principal acesso há mais de cem anos, pois eles se transformaram em obstáculos para os investimentos na cidade. Por isso, deveriam ser removidos para o mirante poder proporcionar uma imagem ímpar do mega projeto urbano Porto Maravilha.

A obra, inaugurada em 2014, passou a ser responsável pela ligação Morro da Providência a dois pontos distintos: de um lado a Central do Brasil; e de outro, a Gamboa, na Estação do Samba. Mas, em dezembro de 2016, o teleférico que custou R\$ 75 milhões já se encontrava paralisado, em condição de abandono, devido ao encerramento do contrato com a concessionária responsável pelo empreendimento.

O Jardim Edith, na cidade de São Paulo, consiste em outro caso de luta pelo direito à cidade. Por estar inserido numa área que passou a ser de interesse do capital imobiliário e financeiro, compreendida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a favela se tornou um obstáculo para os interesses do complexo imobiliário-financeiro global.

Após muitas remoções forçadas, em 2008 um acordo judicial com a prefeitura evitou que o remanescente de moradores fosse expulso da favela. Inicialmente, o projeto previa 500 unidades habitacionais. Mas, foi reduzido para 252 apartamentos, entregues em 2010 no mesmo lugar que residiam (ROLNIK, 2015a).

Outro episódio polêmico de espoliação urbana envolve o Cais José Estelita, em Recife - Pernambuco. Trata-se de um leilão questionado judicialmente por acusação de ter tomado de forma fraudulenta uma área de 100 mil metros quadrados situada à margem do Rio Capibaribe, ao lado do Centro Histórico da cidade.

O projeto é de responsabilidade do Consórcio Novo Recife, composto por várias empreiteiras que visavam construir um condomínio de luxo composto por 12 torres, com 40 andares cada. A escandalosa privatização do Cais fez com que diversos sujeitos se

públicas em que a habitação é considerada um bem social. [...] Na nova economia política centrada na habitação como um meio de acesso à riqueza, a cada transforma-se de bem de uso capital fixo - cujo valor é a expectativa de gerar mais-valor no futuro, o que depende do ritmo do aumento do preço dos imóveis no mercado" (ROLNIK, 2015a, p. 32-33).

organizassem em torno do movimento social que ficou conhecido como Movimento Ocupe Estelita (MOE).

O movimento foi responsável por fazer diversas denúncias, ingressar com ações judiciais, e protagonizar enfrentamentos com a Polícia Militar. Como forma de mobilização da sociedade, foram organizados eventos culturais com participação de artistas locais e de renome nacional, como um show que teve a participação do cantor Otto. Todas as ações realizadas pelo MOE foram em defesa do direito dos recifenses decidirem sobre os rumos da cidade.

As mobilizações denunciaram o que estava sendo proposto pelo Projeto Novo Recife para a cidade, que nada tinha a ver com as características da área central da cidade. O que estava em jogo era a privatização do espaço público para realização de um mega projeto urbanístico que iria beneficiar grandes empreiteiras, o mercado imobiliário e apenas uma pequena parcela da população. O projeto urbanístico, se concretizado, iria expulsar os pobres da área central da cidade de Recife e aumentar a segregação social que separa as classes sociais.

Em Salvador - Bahia, o caso da comunidade Chácara Santo Antônio revela mais um exemplo indecoroso de espoliação urbana. Situado no Centro Histórico da capital baiana, entre a cidade alta e a cidade baixa, a Chácara Santo Antônio se estabeleceu na encosta do Forte Santo Antônio desde o ano de 1959. Desde sua formação, a comunidade sofreu diversas tentativas de remoção.

O caso é marcado por intensas lutas da comunidade pelo direito de permanecer na área, e de receber, por parte do Estado, serviços básicos como: saúde, saneamento e moradia digna. Após um grande deslizamento em 2011, o Governo do Estado da Bahia aproveitou para intensificar as remoções, o que fez gerar a fase mais crítica do conflito da comunidade com o poder público (NASCIMENTO, 2016).

Organizados em defesa do direito de permanência no local, os moradores da Chácara Santo Antônio têm lutado pela regularização da área. A expectativa da comunidade é de que o Estado reconheça o direito das famílias moradoras e realize serviços de infraestrutura urbana necessários para poderem continuar a viver no local, mas de forma regular e com dignidade.

Conforme dito anteriormente, mesmo em meio a pandemia de Covid-19, não cessaram as remoções forçadas, os casos de violência policial e a perseguição aos pobres urbanos. Pelo

contrário, se intensificaram os casos de violência contra os ocupantes de assentamentos considerados ilegais pelo poder público brasileiro.

Num momento tão difícil, pandêmico, no qual se imagina que a solidariedade pudesse se sobressair frente às marcantes diferenças de classe e raça, típicas da formação cultural brasileira, a repressão contra às classes populares se acentuou. Em Curitiba, chegou-se, em 2021, a proibir e estabelecer multa para quem distribuísse comida aos sem-teto da cidade. Em São Paulo, a prefeitura instalou blocos de paralelepípedo embaixo dos elevados da zona leste para evitar que ali se estabelecessem moradores de rua.

Outro caso, que chocou a sociedade brasileira, foi a truculência da PM do Distrito Federal contra os moradores da ocupação CCBB na cidade de Brasília. O assentamento localiza-se a menos de 1 km do Palácio do Planalto e a ação se deu em meio a segunda onda da pandemia de Covid-19, um dos momentos mais complicados da pandemia no Brasil.

Os fatos mencionados revelam que a pandemia de Covid-19 apenas escancarou o velho tratamento violento dado aos pobres urbanos brasileiros. A política negacionista executada pelo Governo Bolsonaro, ao defender que "um isolamento social extenso e prolongado erodiria a economia, produzindo o aumento da mortalidade dos mais vulneráveis" (PAES-SOUSA; BARRETO; ROCHA, 2020), tem sido determinante para o aprofundamento das desigualdades sociais no Brasil⁷⁷.

A utopia de uma cidade para todos, defendida desde a década de 1970 pelos movimentos sociais que lutavam por uma Reforma Urbana, entende que o Estado tem um "papel importante no sentido de garantir uma política pública que possibilite ao trabalhador ter acesso à moradia digna" (UEMURA, 2009, p. 6).

Cabe ao Estado, por meio de políticas públicas inclusivas, oferecer aos seus habitantes e visitantes, de forma contínua, equitativa e justa, condições dignas de habitação, mobilidade, trabalho, segurança e lazer. Contudo, ao se colocar como guardião dos interesses do mercado, o Estado vai à contramão do texto constitucional, agindo direta e indiretamente para afetar de forma negativa a vida de milhões de brasileiros que vivem à margem de seus direitos sociais.

A cidade, no plano dos direitos formais, garantidos constitucionalmente, deve propiciar a criação e o exercício de uma identidade histórica, política e cultural,

⁷⁷ Conforme pesquisa realizada pelo Data Favela em fevereiro de 2021, 68% dos moradores das favelas brasileiras, com o fim do auxílio emergencial do Governo Federal, ficaram sem dinheiro para comprar alimentação. Vivem num profundo e escancarado estado de insegurança alimentar, com uma média de refeição de 1,9 por dia, não chegando a duas refeições.

proporcionando, com isso, a máxima realização das vidas individuais e coletivas. Mas na dimensão real, os pobres urbanos são constantemente espoliados. A operação ideológica dominante faz com que a função social e valor de uso da cidade sejam subtraídos pelos valores do mercado. Por isso, são os interesses do "complexo imobiliário-financeiro" que definem o melhor uso para a terra, ou seja, a rentabilidade máxima para o capital excedente global em detrimento das demandas sociais (SANTORO; ROLNIK, 2017).

As políticas de urbanização, por se oporem ao direito à cidade e a moradia, favorecem a especulação imobiliária, gerando a valorização de terrenos, de imóveis e de áreas da cidade, por meio da exclusão e segregação socioespacial das camadas populares.

Ao viabilizar os investimentos dos capitais interessados na obtenção de lucros com a venda da cidade, a política de urbanização nega radicalmente o valor de uso e desconsidera as lutas das classes populares. Grande parte dos pobres urbanos, diante dessa lógica perversa, veem nos terrenos ou edifícios em situação de abandono dos centros das cidades brasileiras a única forma de pertencimento à cidade, pois não raro são expulsos dela⁷⁸.

A "geografia da pobreza e da vulnerabilidade social" é a responsável por definir o "lugar dos pobres" na cidade (ROLNIK, 2015a, p. 265), pois estes são o "último Outro, uma espécie de aberração histórica, um ruído dentro do sistema ideológico da nacionalidade" (RAHIER, 2001, p. 13).

Ao longo da história do Brasil, diversos são os mecanismos e instrumentos de higienização e espoliação urbana utilizados para afastar os corpos indesejáveis das áreas centrais e/ou de interesse do capital: as pessoas que ocupam, habitam ou simplesmente circulam por esses espaços da cidade, ou seja, os pobres, pretos e não brancos. A revitalização urbana tem sido a forma mais recente de afastar os indesejáveis das áreas centrais, para em seguida padronizá-las e vendê-las na forma de mercadoria cultural para turistas e setores abastados da população.

No tocante aos Centros Históricos, torna-se necessário desnaturalizá-los e entendê-los enquanto espaços urbanos abandonados por seus donos; e ocupados, em sua grande maioria, por sujeitos que não têm seus direitos sociais efetivados. São lugares que refletem a lógica da

⁷⁸ São Paulo, a maior cidade do Brasil, tem um déficit habitacional de mais de 700 mil famílias; cerca de 1,3 milhão de pessoas vivem em favelas e outros 2,5 milhões em loteamentos irregulares. Esses valores somados expressam que cerca de aproximadamente 50% da população paulistana vive em condições de moradia precária ou irregular. Esse quadro faz a cidade de São Paulo liderar o ranking de ocupações no país, cerca de setecentas entre os anos de 2013 e 2014 (BOULOS, 2015).

apropriação capitalista do espaço urbano, do colonialismo escravocrata ao contexto atual de mercadorização exacerbada da cultura e da própria cidade. Se antes eram espaços pertencentes às elites coloniais que impunham a lógica de exploração e dominação da mão de obra escrava negra, hoje são redutos dos pobres urbanos que, por questão de sobrevivência, não veem outra alternativa a não ser ocupar prédios e espaços públicos nas áreas centrais das cidades.

As cidades brasileiras vivem uma verdadeira convulsão social responsável por fazer com que a violência e o medo incidam sobre novas formas de segregação social, impactando na reestruturação física das cidades e fazendo explodir os condomínios fechados e os shoppings centers.

A cidade de exceção se afirma, pois, como uma forma nova de regime urbano. Não obstante, o funcionamento formal dos mecanismos e instituições típicas da República Democrática Representativa, os aparatos institucionais formais progressivamente abdicam de parcela de suas atribuições e poderes. A lei torna-se passível de desrespeito legal e parcelas crescentes de funções públicas do Estado são transferidas a agências livres de burocracia e controle político (VAINER, 2011, p. 10).

A agenda neoliberal é a responsável pela instituição de práticas de exceção que surgem no contexto do desmonte contínuo de uma série de direitos sociais estabelecidos pelo Estado de bem-estar social dos países desenvolvidos. No caso do Brasil e da América Latina, onde não existiu Estado-providência e as marcas da escravidão são agudas, "os processos de liberalização ocorridos nos últimos anos do século XX [...] adquirem sentido substancialmente diferente" (ROLNIK, 2015a, p. 266).

Nas megacidades do sul global, o "fascismo social" (SANTOS, 2007) promove uma verdadeira segregação social dos excluídos. São zonas de guerra civil interna que se assemelham ao Estado de natureza hobbesiano⁷⁹. Conforme Santos (2007), o "fascismo social" consiste em um regime constituído por formas institucionais de democracia representativa burguesa que coexistem com práticas sociais de exceção. Nesse regime pluralista, a transferência de poderes a grupos de interesse empresarial é a regra.

⁷⁹ Segundo o Atlas da Violência 2019, o Brasil registrou a marca de 60.602 homicídios. O número é superior aos mortos na guerra XX, comparando-se ao causado pela bomba de Hiroshima, no Japão. De acordo com estudo matéria do Jornal El País, grande parte desses homicídios ocorre em operações policiais nas favelas. O perfil das pessoas mortas em operações policiais é de 99,3% são homens, 81,8% têm entre 12 e 29 anos e 76,2% são negros (MORRER..., 2017).

O regime que vivemos é de um *apartheid* social institucionalizado, onde o uso da violência sobre a classe trabalhadora favelada, negra e não branca, é cotidiano e ocorre de diferentes formas: remoções forçadas, despejos, invasões de domicílio sem autorização judicial, assassinatos, extermínios e genocídios.

A política do Estado de exceção permanente como paradigma de governo⁸⁰ se aplica no contexto das periferias com o objetivo de conter os pobres das cidades, promovendo inclusive práticas de extermínio. Conforme exposto, as periferias são verdadeiros espaços de exceção, onde é legitimada "a destruição material de corpos humanos" (MBEMBE, 2019) diariamente.

Mas, apesar dos processos de "colonização da terra urbana e da moradia" (ROLNIK, 2015a) pelo complexo imobiliário financeiro internacional, das pressões do regime neoliberal sobre as cidades, da instauração de práticas de exceção nas cidades, as classes populares resistem. Diversas rebeliões, ocupações e movimentos de resistência têm empreendido lutas constantes em defesa de direitos e da ampliação do espaço público nas cidades.

Partindo da ideia de que a luta pelo "direito à cidade não é um presente", mas "tem de ser tomado pelo movimento político", (HARVEY, 2013, p. 43), os movimentos de ocupação empreendem diversas ações sobre terrenos e prédios abandonados, sobretudo, nos centros antigos das cidades brasileiras.

A era Lula-Dilma, apesar de ter sido um momento de retomada dos investimentos públicos em habitação, consistiu num processo contraditório. Simultaneamente, em que se retomou o investimento público em habitação, saneamento básico e transporte urbano, houve um "intenso processo de especulação fundiária e imobiliária que promoveu a elevação do preço da terra e dos imóveis, considerada a mais alta do mundo" (MARICATO, 2015, p. 39).

Os grandes investimentos públicos em desenvolvimento urbano, responsáveis por gerar "um dos maiores ciclos de crescimento do setor imobiliário nas cidades já vividos no país", não se converteram em melhoria das condições de vida nas cidades (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 90).

⁸⁰ De acordo com Agamben (2004, *on-line*) "O totalitarismo moderno pode ser definido, nesse sentido, como a instauração, por meio do estado de exceção, de uma guerra civil legal que permite a eliminação física não só dos adversários políticos, mas também de categorias inteiras de cidadãos que, por qualquer razão, pareçam não integráveis ao sistema político. A criação voluntária de um estado de emergência permanente [...] tornou-se uma das práticas essenciais dos Estados contemporâneos, inclusive dos chamados democráticos.

Apesar de todos os investimentos, diversos foram os limites e obstáculos para aqueles que tentaram, por meio de políticas, programas e projetos urbanísticos, responder ao desafio de ampliar o direito à moradia e à cidade para a classe trabalhadora, que historicamente anseia por moradia adequada, infraestrutura e mobilidade urbana. O exemplo mais emblemático foi a desconstrução da política urbana elaborada pelo Ministério das Cidades, já discutida no capítulo anterior.

O desenvolvimento socioprodutivo e territorial brasileiro é marcado por disparidades socioespaciais profundas. Boa parte da população brasileira continua vivendo de forma precária e irregular nas periferias das grandes e médias cidades. Até mesmo nas pequenas cidades, muitas pessoas vivem em condições desumanas, sem infraestrutura básica, com precário abastecimento de água, problemas de esgoto e lixo.

Uma parcela significativa da população brasileira vive com rendimentos que se situam na faixa de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal. Cerca de 90% do déficit habitacional se concentra nessa faixa social, que não consegue acessar o mercado formal da moradia. Os lugares em que vivem esses estratos empobrecidos da sociedade são estranhamente denominados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de "aglomerados subnormais".

Para essa considerável parcela de brasileiros, que vive ilegalmente nas cidades, nos aglomerados subnormais, expropriadas de seus direitos sociais (KOWARICK, 2002), "restou uma inserção precária e ambígua no território: sem condições básicas de urbanidade, com vínculos frágeis com a terra que ocupam, vulneráveis a expulsões e remoções" (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 103).

Na busca pela cidade, muitos sujeitos fazem o caminho de volta. Ocupam e se recusam a sair dos centros. Por isso, reivindicam as áreas centrais das cidades, se organizam em ocupações empreendidas em terrenos e prédios abandonados, que não cumprem a função social da propriedade. Para as classes populares, morar no centro é fundamental. Para elas, é caro viver nas periferias. Por isso, não desistem de lutar por moradia nas áreas centrais das cidades brasileiras.

Todavia, a "insegurança da posse" (DAVIS, 2006) e a "transitoriedade permanente" (ROLNIK, 2015a) são os problemas que mais afligem as pessoas que ocupam ilegalmente áreas, terrenos ou prédios, nos centros ou nas periferias das cidades.

Para alguns, como muitos moradores de rua, a localização próxima do trabalho - digamos, em uma feira livre ou estação de trem - é ainda mais importante do que o teto. Para outros, o terreno gratuito, ou quase isso, compensa viagens épicas da periferia para o trabalho no centro. E para todos a pior situação é um local ruim e caro sem serviços públicos nem garantia de posse (DAVIS, 2006, *on-line*).

Com base no exposto, defende-se que a luta pelo direito à cidade, por moradia e espaços públicos democráticos, nunca foi tão necessária. Ela permite articular os processos de exclusão, de remoções e de despossessão que as pessoas estão sujeitas, para vislumbrar a possibilidade de reivindicação dos espaços da cidade para a vida das pessoas (ROLNIK, 2015a).

A questão da moradia nas áreas centrais das cidades nunca foi uma prioridade para as políticas públicas brasileiras. A produção do espaço urbano nos Centros Históricos tem transformado cada vez mais esses lugares em centros de consumo, lugares de troca, onde o próprio espaço urbano se converte em mercadoria. A partir da lógica capitalista, os Centros Históricos são revitalizados para serem convertidos em um valioso "produto de consumo de uma alta qualidade para estrangeiros, para turistas, pessoas oriundas da periferia, suburbanos" (LEFEBVRE, 2016, p. 21).

Em função do quadro de espoliação urbana e negação do direito à moradia para uma parcela significativa da população, a luta pelo direito à cidade é necessária. Diversos movimentos sociais têm se organizado ao nível local e/ou nacional, desde a década de 1980, no sentido de empreender a luta constante por moradia e por espaços públicos democráticos, se opondo radicalmente ao avanço das privatizações da cidade. Para esses movimentos, as ocupações são o principal instrumento de luta pelo não acesso à moradia nas cidades brasileiras.

Vários movimentos sociais têm travado, desde a década de 1980, árduas lutas pelo direito à cidade e pela garantia da moradia digna para as classes populares. Todavia, merecem destaque as lutas do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN), da União Nacional por Moradia Popular (UNMP) e do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto (MTST).

O MNLN constitui um movimento social urbano em defesa da moradia e do direito à cidade. Para entender sua origem, "faz-se necessário entender o que foi o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU)" (OLIVEIRA, 2018, p. 51): um movimento que teve suas bases nos debates ocorridos na década de 1960, em defesa de reformas estruturais.

Contudo, somente com as lutas em defesa da redemocratização do país, é que o debate sobre a necessidade de uma ampla Reforma Urbana voltou à pauta dos movimentos sociais.

Nos anos que antecederam o golpe civil-militar de 1964 a sociedade brasileira foi marcada por grande mobilização de movimentos sociais que lutavam por reformas de base. Temia-se uma crise estrutural. Como forma de conter a ameaça da crise e o espraiamento dos movimentos sociais, a burguesia militar brasileira instaurou no país em 1964 o Golpe Militar. Mais tarde, o regime foi contido pelo próprio capital mediante a intensificação da longa onda recessiva que acometeu o mesmo. Com isso, na década de 1970, verificou-se o ressurgimento do debate sobre a reforma Urbana, congregando novas questões, a exemplo do uso e ocupação do solo urbano (BURITI, 2018, p. 39).

Após a ofensiva autoritária sobre os movimentos sociais, ocorrida nos primeiros anos da Ditadura Militar, os movimentos sociais urbanos retomaram o debate sobre a Reforma Urbana, na década de 1970. A estratégia utilizada foi construir espaços de debate com a sociedade no sentido de criar uma "abertura para dialogar com sujeitos políticos e com cidadãos a respeito das bandeiras que levantavam" (BURITI, 2018, p. 39). Nesse sentido, acreditaram ser possível "utilizar os aparelhos do Estado e seus mecanismos para mudar as condições de vida dos trabalhadores e alcançar, sob o regime capitalista, uma cidade mais justa para todos" (BURNETT, 2009, p. 32). Contudo, reside em sua estratégia reformista, uma contradição frente a um cenário de crise urbana que já anunciava a tragédia vivida pelas cidades brasileiras.

As consequências que assumem estas lutas estão relacionadas com o caráter dado ao projeto reformista que, no seu objetivo de afirmar e ampliar os espaços públicos e, consequentemente, os direitos das camadas populares perante a sociedade, tem sido incapaz de se sobrepor aos interesses das classes dominantes, desde sempre encastelados no interior do mesmo Estado a ser reformado (BURNETT, 2009, p. 32).

O anseio do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), surgido em 1985, foi pela criação de uma política pública não apenas institucional, mas social de desenvolvimento urbano. Acreditava-se que, com uma política estatal comprometida com o social, iria se conseguir conter o rumo desigual que as cidades brasileiras estavam tomando. Concretamente, lutava-se pela democratização dos espaços urbanos e por moradia para as classes populares.

O MNRU foi um destacado movimento social, com capilaridade nacional. Suas reivindicações ultrapassaram a questão da moradia, além de ter exercido um significativo papel de aglutinador de

[...] várias entidades da sociedade civil, tais como a Federação Nacional dos Arquitetos, Federação Nacional dos Engenheiros, Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional-FASE, Instituto dos Arquitetos do Brasil, Articulação Nacional do Solo Urbano-ANSUR, Ação Pastoral e o Solo Urbano, ligado a Igreja Católica e outras (OLIVEIRA, 2018, p. 51-52).

As lutas urbanas empreendidas pelo MNRU, e dos Movimentos Sociais Urbanos que o sucederam, resultaram na participação social mais efetiva nas políticas públicas de habitação. O movimento deixou duas marcas institucionais importantes: a Lei Federal n.º 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade⁸¹, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Cidadã de 1988; e o Ministério das Cidades, criado em 1 de janeiro de 2003, ambos concebidos para atender a essa demanda social.

A partir desse contexto,

[...] o planejamento e a gestão urbana, que, em décadas passadas, eram conduzidos por métodos autoritários, e não participativos, ganham novos contornos a partir do Estatuto da Cidade, passando a representar importante instrumento de aproximação entre sociedade e Estado. Tal aproximação era desejável porque possibilitaria alterar o nível e a qualidade da vida urbana para o conjunto da sociedade (BURITI, 2018, p. 39).

O MNLM surgiu em 2005, fortemente influenciado pelas premissas do MNRU. Consiste em um movimento social, político e de massa, de abrangência nacional, de luta pela Reforma Urbana. De forma prática, o movimento organiza a luta pela moradia junto à classe trabalhadora sem-teto, e/ou que vive de forma precária nas cidades brasileiras. Tem origem e atuação direta nas periferias que surgiram a partir da década de 1980. Além da questão da moradia, o movimento luta contra a especulação imobiliária, contra os despejos, em defesa da regularização fundiária, estando presente em 20 (vinte) Estados da federação (OLIVEIRA, 2018).

A UNMP surgiu no ano de 1989, com forte influência metodológica das comunidades eclesiais de base, tendo como principais reivindicações a Reforma Urbana e a garantia da

⁸¹ "A luta pela constituição federal de 1988 e a regulamentação dos seus artigos 182 e 183, que gerou o Estatuto da Cidade, se inspirou, em parte, na possibilidade de utilizar imóveis vazios em centros urbanos antigos para moradia social" (MARICATO, 2015, p. 62).

moradia popular, a partir do modelo de autogestão. A atuação do movimento se dá, em 19 (dezenove) Estados brasileiros, junto aos movimentos de sem-teto, nos cortiços, favelas, loteamentos, mutirões e ocupações de prédios e terrenos que não cumprem sua função social.

A partir da defesa da autogestão, das lutas pelo direito à cidade, pela moradia popular e por participação efetiva na formulação e implementação de políticas públicas de habitação, a UNMP se organiza em:

[...] princípios comuns nas propostas, lutas concretas e dirigidas ao poder público nas três esferas de governo. Nesse sentido, há esforços ao longo desse tempo, buscando a negociação e a ação propositiva, sem ativar o lado como a luta e a pressão do movimento popular (UNMP, 2022, *on-line*).

Trata-se de um movimento social organizado em bases estaduais, que, desde a sua criação, tem promovido debates e participado das lutas urbanas, principalmente no tocante à habitação popular. Atua fundamentalmente nas regiões metropolitanas das cidades brasileiras para fazer valer o direito à moradia, constitucionalmente garantido, com base em diversos tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário⁸². Entre os objetivos da UNMP, destaca-se o de contribuir para a organização, articulação e fortalecimento dos movimentos de moradia no Brasil.

Por fim, se tem o MTST, um movimento social que consiste em uma espécie de versão urbana do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), estando presente em 8 (oito) Estados e no Distrito Federal. É indubitavelmente o movimento social com maior destaque no contexto atual das lutas urbanas no Brasil. Fundado em 1997, com o objetivo principal de lutar pela efetivação do direito constitucional à moradia, o MTST articula e organiza os trabalhadores urbanos sem-teto por moradia digna.

A principal estratégia do movimento é a realização de ocupações de prédios e terrenos, públicos ou privados, que não cumprem a função social da propriedade, visando pressionar o Estado para a desapropriação desses imóveis para serem transformados em empreendimentos habitacionais para as classes populares sem-teto.

⁸² O mais importante tratado internacional que versa sobre o direito à moradia adequada, do qual o Brasil é um dos países signatários, e por isso deveria garantir tal direito, é a Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), de 1948, que em seu Artigo 25, parágrafo 1º estabelece que "Toda pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade".

Em relação à organização do movimento, Gomes (2018, p. 50), afirma que:

Atualmente, o MTST está organizado coletivamente, com líderes nacional, estadual e regional. Trabalha com um modelo de gestão democrático-coletivista, assim, as deliberações ocorrem de maneira colegiada e com ampla participação dos integrantes militantes, tanto na tomada de decisão como na execução do que foi deliberado. [...] Não existe um cadastro unificado, mas a estimativa é de que, nas ocupações e núcleos comunitários ligados ao Movimento, existam aproximadamente 40 mil famílias. Seus princípios e modelos de organização orientam para uma atuação unificada do ponto de vista ideológico em relação às suas lutas, mas sem desconsiderar estratégias de ação específicas em face das características de cada região e território envolvidos na luta.

O movimento parte do princípio de que, enquanto morar com dignidade for um privilégio para uma camada restrita da população brasileira, ocupar é um direito para aqueles que vivem sem-teto.

Sua luta constante em favor dos espoliados urbanos faz com que muitos críticos e perseguidores dos movimentos sociais tenham se levantado contra o MTST, acusando-o de "terroristas" e "invasores", utilizando-se das mesmas estratégias de perseguição realizadas contra o MST. Contudo, apesar das críticas, perseguições e calúnias, o MTST cresce e se fortalece a cada dia, tanto por sua eficiente organização, quanto pelo déficit habitacional e aumento da pobreza, cada vez mais crescentes no Brasil.

4 POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO E DE MORADIA NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS (CHSL)

4.1 O Centro Histórico de São Luís e suas formas precárias de moradia

Do ponto de vista da historiografia oficial, apesar das contestações acadêmicas⁸³, a cidade de São Luís originou-se com a chegada dos franceses em 8 de setembro de 1612. Insatisfeitos com o Tratado de Tordesilhas, tinham o objetivo de fundar a França Equinocial na parte norte ou setentrional do Brasil. Sendo assim, edificaram um Forte, onde hoje localiza-se o Palácio dos Leões (Sede do Governo do Maranhão), numa área elevada, de modo que avistassem o mar para desempenhar as suas estratégias militares e ocupar o território com maior facilidade.

Contudo, na tentativa de retomar o controle do território, os portugueses empreenderam batalhas que resultaram na expulsão definitiva dos franceses em 1615. A partir desse momento, iniciou-se o processo de ocupação da cidade de São Luís, por meio da adaptação do planejamento urbanístico praticado nos países da península ibérica.

A elaboração do planejamento urbano da cidade de São Luís ficou a cargo do Engenheiro Militar Francisco Frias de Mesquita, que:

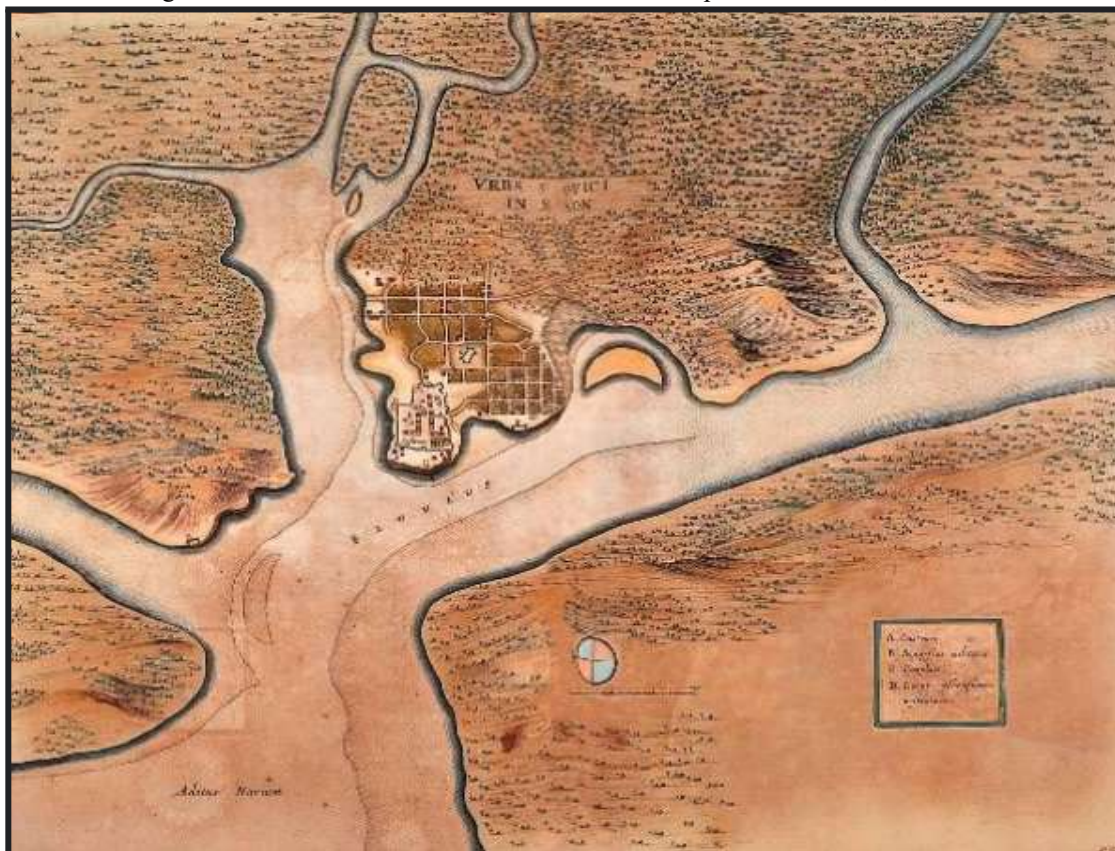
[...] concedeu o plano urbano no formato de quadras regulares e ruas ortogonais no sentido dos pontos cardeais. Esta constituição serviu como referencial para a expansão local". [...] A cidade confirmava o modelo de assentamento adotado pelos colonizadores portugueses. A Cidade Alta, administrativa, militar e religiosa, e a Cidade Baixa, marinheira e comercial, que associadas à tipologia dominante das edificações surgidas mais tarde, a partir do século XVIII, conferem a São Luís uma inequívoca conotação lusitana (ANDRÈS, 2012, p. 34).

Mesmo com as iniciativas portuguesas de ocupação do território, e nele estabelecer práticas comerciais coloniais, a cidade de São Luís foi alvo de incursões de outro povo europeu insatisfeito com o Tratado de Tordesilhas. Foi então que, em 1641, a cidade sofreu

⁸³ A historiadora Maria de Lourdes Lauande Lacroix levantou enorme polêmica no seio acadêmico e intelectual maranhense ao publicar o livro "A fundação francesa de São Luís e seus mitos", publicado em 2001. A autora parte da tese central de que os franceses não eram tratados como fundadores da cidade na historiografia maranhense, até que, no final do século XIX, período de decadência da economia maranhense, os intelectuais locais começaram o forçar o discurso de que a cidade em origem gaulesa, sendo a única do país fundado por franceses.

uma invasão holandesa. Apesar do curto período de ocupação holandesa, deixaram um valioso desenho das terras maranhenses, retratado no projeto de Frias de Mesquita (Figura 1).

Figura 1 - Desenho da cidade de São Luís elaborado pelos holandeses, em 1641



Fonte: Andrès (2006, p. 52)

Devido o documento original nunca ter sido encontrado, restou apenas a ilustração do espaço urbano de São Luís produzida pelos holandeses em 1641. Apesar da importância e conservação das diretrizes urbanísticas propostas por Frias de Mesquita, a consolidação da urbanização da cidade de São Luís só ocorreu de fato com o estabelecimento dos ciclos econômicos coloniais: arroz, algodão, açúcar e couro, sobretudo, no último quarto do século XVIII. Isso devido ao intenso comércio ultramarino estabelecido entre a Coroa Portuguesa e o Maranhão, responsável por criar:

Uma elite de comerciantes [...] em função destas rendosas atividades de comércio de exportação, [que] gerou a necessidade de ser construído em São Luís e Alcântara um ambiente urbano capaz de reproduzir padrões de conforto aos quais seus proprietários estavam acostumados nas cidades europeias (ANDRÈS, 2012, p. 39).

No que diz respeito ao crescimento urbano ocorrido na cidade, em decorrência dos ciclos econômicos do período colonial, Cutrim (2011, p. 106) afirma que:

A cidade seguiu o seu rumo; depois da Praia Grande o crescimento deu-se no sentido do Caminho Grande, hoje Rua Grande (Osvaldo Cruz) e nas suas ruas paralelas: de Santana, da Paz, do Sol e dos Afogados, que vieram testemunhar grandes transformações nos métodos e materiais construtivos iniciados no século XVIII e consolidados no século XIX, quando os sobrados e solares ganharam vida, azulejados pelas riquezas proporcionadas principalmente com o cultivo do algodão.

A expansão da malha urbana da cidade de São Luís, ocorrida a partir dos ciclos econômicos coloniais, seguiu o caminho do bairro da Praia Grande em direção ao continente da ilha, preservando o traçado urbano originalmente proposto por Frias de Mesquita, conforme figura 2 a seguir.

Figura 2 - Expansão da malha urbana de São Luís



Fonte: Andrès (2012, p. 43)

O intenso comércio ultramarino, estabelecido entre a Coroa Portuguesa e o Maranhão, proporcionou a substituição das precárias edificações, até então existentes, por construções em estilo europeu. Para tanto, os comerciantes portugueses se utilizaram da mão de obra escrava africana para erguer edificações imponentes, como: os casarões coloniais construídos a partir de materiais locais; e de elementos construtivos vindos da Europa, como os famosos azulejos portugueses da Rua Portugal, conforme a imagem a seguir.

Imagem 5 - Rua Portugal, Centro Histórico de São Luís

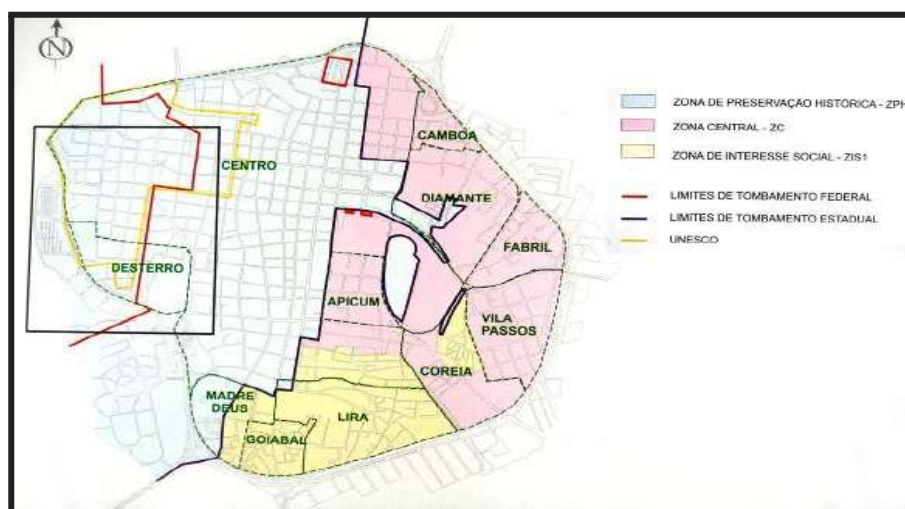


Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

O conjunto urbano colonial, de características portuguesas, é hoje compreendido como a área mais antiga do Centro Histórico de São Luís. Constitui um rico acervo urbanístico e cultural que data dos séculos XVIII, XIX e XX, e compreende um perímetro de "270 hectares, possuindo em torno de 400 quadras com cerca de 5.500 edificações" (ANDRÈS, 2012, p. 43).

Consiste em um conjunto urbano e paisagístico de caráter monumental, homogêneo e íntegro em relação ao período de sua edificação, dividido em três áreas de preservação: mundial, nacional e estadual (Mapa 2). Em volta dele, situam-se os demais bairros antigos que formam o Centro Histórico de São Luís.

Mapa 2 - Centro Histórico de São com limites das áreas protegidas ao nível mundial, federal e estadual



Fonte: Andrès (2006, p. 79)

Além das edificações suntuosas, o CHSL também apresenta, em sua paisagem urbana, um significativo conjunto de prédios de arquitetura vernacular, formado por tipologias arquitetônicas mais discretas, como: portas e janelas, meia-morada e morada-inteira (Imagem 6).

Imagem 6 - Tipologias Arquitetônicas do tipo Porta-e-janela, Meia-morada e Morada-inteira



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

As características das edificações, somadas ao desenho do espaço urbano e a sua rica cultura popular, renderam à cidade de São Luís o título de Patrimônio Cultural da Humanidade concedido pela UNESCO em dezembro de 1997⁸⁴, com base nos seguintes critérios técnicos:

- **(iii):** O Centro Histórico de São Luís é um testemunho excepcional da civilização colonial portuguesa.
- **(iv):** O Centro Histórico de São Luís é um exemplo notável de uma cidade colonial portuguesa adaptada às condições climáticas da América do Sul equatorial.
- **(v):** O Centro Histórico de São Luís é um exemplo notável de cidade colonial que preservou de forma excepcional sua malha urbana, harmoniosamente integrada ao seu entorno natural.

No que diz respeito à continuidade da expansão do tecido urbano de São Luís e às condições precárias de moradia no Centro Histórico, nos primeiros anos da República, até a

⁸⁴ Segundo IPHAN (2007, p. 28), "O parecer do ICOMOS reforçou o parecer o IPHAN enfatizando que 'O Centro Histórico de São Luís do Maranhão é um exemplo excepcional de cidade colonial portuguesa adaptada às condições climáticas da América do Sul equatorial e que tem conservado dentro de notáveis proporções o tecido urbano harmoniosamente integrado ao ambiente que o cerca'".

década de 1930, as intervenções foram orientadas com base na ideologia higienista. As ações sobre as moradias populares e espaços urbanos, retoricamente, buscavam dotar a cidade de condições de higiene e salubridade capazes de conter a crise sanitária que assolava o país. Mas, na prática, faziam parte de um projeto ideológico que pretendia afastar do convívio das elites as classes populares devido serem consideradas "classes perigosas"⁸⁵ (CHALHOUB, 2017).

A única condição para a permanência dessas residências seria se elas dispusessem de ventilação e de instalações próprias para latrina e quintal, algo impossível de se concretizar em tempos atuais, quiçá nas primeiras décadas do século XX, pois os porões e sótãos estruturalmente não oferecem condições de moradia digna.

Consoante a Lei Sanitária n.º 358 de 9 de junho de 1904, apud Almeida (2002, p. 73):

Não é permitida a habitação em porões e sótãos que não sejam naturalmente bem iluminados e arejados, e não possuam instalações de aparelhos higiênicos de uso doméstico. Fica desde já proibida a reocupação dos baixos de sobrados que forem sendo desocupados. O locador ou sublocador dos baixos de sobrados ocupados após a publicação da presente lei, e antes dois anos de que trata o artigo anterior, pagará 50\$000 rs. De multa cada vez que admitir novo inquilino.

Tentando fazer cumprir a imposição higienista, foi publicada em 1916 a Lei Sanitária n.º 736 de 1916, que tornou mais rigorosa a fiscalização sobre os cortiços do centro da cidade. A legislação estabeleceu prazos para as moradias populares serem extintas, prevendo multa para os locatários sempre que admitissem novos inquilinos.

Além das leis citadas, diversos outros instrumentos jurídicos, como códigos de postura, foram utilizados para expulsar os pobres da área central da cidade, embora alguns sem sucesso. Somou-se ao aparato legal o determinante papel da imprensa, sempre dedicada à defesa do projeto higienista.

Segundo Almeida (2002, p. 83):

⁸⁵ Conforme Almeida (2019b, p. 86), "as classes subalternas constituíram o componente central na elaboração de políticas de saúde pública, sendo que a preocupação era menor em proporcionar-lhes boas condições de saúde e mais voltada para excluí-las do convívio com as elites, que também contribuíram para a elaboração dessas políticas, uma vez que viam nos pobres uma ameaça à boa saúde, pois ofereciam o perigo do contágio, e isso justificava a obrigação dos governos em mantê-las sob estrita vigilância". Dessa maneira, para cumprir o propósito de expulsar as classes populares da área central, a polícia sanitária de São Luís agiu no sentido de eliminar as moradias populares do centro da cidade. Tornou-se imperativo empurrar as classes populares para as franjas da cidade, deslocando o problema para longe das classes abastadas. Para tanto, foi instituída a proibição de habitações coletivas nos baixos de sobrados (porões e sótãos) da área central da cidade.

Essa pressão, conforme sugere o Relatório do SSPRM, provavelmente, os levou a recorrerem às palhoças em bairros um pouco mais afastados do perímetro urbano, embora não tanto como convinha às autoridades locais, via os serviços de higiene, como alternativa de moradia, considerando a proximidade com as fábricas, principais fontes de alocação da mão de obra ludovicense, surgindo então os bairros da Camboa, Baixinha e Codozinho.

Impedidos de habitar os baixos dos sobrados, por não conseguirem realizar as adequações exigidas, parte dos pobres passou a ocupar os arredores da cidade. Foram criados, assim, novos bairros, inicialmente formados por cortiços e casebres de paredes de barro e teto de palha, chamados de palhoças.

As palhoças se situavam ao redor das fábricas que constituíam o parque fabril maranhense, que absorvia parte significativa da "mão de obra disponível formada por negros recém-libertos do trabalho escravo, retirantes da região da seca de estados nordestinos, sobretudo, do Ceará e demais trabalhadores pobres da cidade" (ALMEIDA, 2019b, p. 91).

Os bairros populares dos arredores da cidade, formados por casebres de palha, logo foram alvo de repressões por parte da polícia sanitária. As ações repressivas ocorreram devido aos constantes incêndios causados pela fácil combustão das palhoças. Em virtude da repercussão negativa dos incêndios, o poder público publicou decretos de proibição da construção de casas cobertas de palha sob pena de multa e demolição às custas dos donos das palhoças⁸⁶.

Como se pode ver, nos primeiros anos da República foi forte a repressão em relação às moradias das classes populares em São Luís. A ideologia higienista prevaleceu e as intervenções sobre o espaço urbano da cidade foram no sentido de higienizar e remodelar a cidade. A partir de então, foram realizadas intervenções sobre o espaço urbano para afastar os pobres do convívio das elites, com o argumento do risco do contágio.

As ideias de remodelação e de melhoramentos urbanos, correspondendo às aspirações higienistas, orientaram todas as gestões municipais e intervenções sobre a cidade até a metade de 30. Até esse momento, prevaleceu o convívio com a forma urbana herdada, ainda que remodelada ou melhorada, e a transformação das características da cidade não consiste em uma possibilidade concreta (LOPES, 2013, p. 73-74).

⁸⁶ Ainda segundo Almeida (2019b, p. 96) cerca de 1.166 rudimentares moradias populares que abrigavam 5.162 pessoas foram erguidas no perímetro urbano da cidade, podendo esse número "ser cinco vezes maior se fossem considerados os casebres existentes nas áreas suburbanas, compreendendo do Caminho Grande até ao Anil".

Contudo, nas décadas de 1930 e 1940, a mentalidade urbanística passou a ser pautada pela necessidade de realizar melhoramentos urbanísticos com base na ideologia da renovação urbana. A partir desse momento, as intervenções sobre o espaço urbano tinham a meta de modernizar a cidade, livrando-a de suas feições coloniais.

Imbuído desse sentimento renovador, em 1936, o Prefeito e Urbanista, José Otacílio Saboya Ribeiro, elaborou um projeto urbanístico moderno para São Luís, cujo objetivo era fomentar o desenvolvimento e o crescimento da cidade. Saboya Ribeiro, ao se basear em representações negativas da cidade antiga, propôs modernizar o espaço urbano como forma de superação do atraso cultural ao qual a capital maranhense estava submetida.

O entendimento era de que os problemas sanitários só poderiam ser resolvidos com a demolição dos prédios antigos que serviam de focos de proliferação de diversas doenças. No tocante às moradias populares, sua preocupação "se referia à especulação imobiliária dos cortiços, aos quais era necessário sobretaxar e expulsar das zonas urbanas centrais" (LOPES, 2013, p. 166). Não importava a ele resolver o problema das moradias populares, mas sim afastá-las do centro da cidade.

Entendendo que, somente por meio da renovação urbana de São Luís, seria superado o atraso ao qual estava submetida, Saboya Ribeiro propôs um documento denominado "Anteprojeto de Remodelação da Cidade". O plano consistia na abertura de ruas e avenidas da velha cidade. As novas vias deveriam ser conectadas aos equipamentos urbanos e espaços públicos já existentes, bem como à cidade nova que estava surgindo em direção ao bairro do João Paulo, por conta da construção da moderna Avenida Getúlio Vargas (LOPES, 2013).

As décadas de 1930 e 1940 foram marcadas por projetos de modernização urbanística que não se restringiram à construção da Avenida Getúlio Vargas e Magalhães de Almeida. Diversas outras intervenções urbanísticas impactaram o desenho da cidade e o modo de vida dos pobres que viviam na área central da cidade. Se não bastassem as questões de ordem sanitária, as remodelações da cidade também tiveram rebatimentos sobre as condições de vida das classes populares, que sequer tinham instâncias para recorrer das remoções forçadas às quais eram submetidas.

Além das avenidas Magalhães de Almeida e Getúlio Vargas, foi criado um novo Mercado Central, construída uma nova sede para a Associação Comercial no lugar do antigo Palácio dos Holandeses. Nesse período, também foram realizados alargamentos de ruas, como da Rua do Egito e da Rua Grande, obra responsável pela demolição da Igreja de Nossa

Senhora da Conceição dos Mulatos em 1939⁸⁷ (Imagem 7). Foram executadas diversas reformas de praças, como as praças Gonçalves Dias, Odorico Mendes e Benedito Leite, além da execução de um projeto moderno de iluminação pública, conforme Lopes (2013).

Imagem 7 - Igreja de Nossa Senhora da Conceição dos Mulatos



Fonte: Minha Velha São Luís, Instagram (2022)

Projetos, como da avenida Getúlio Vargas (Imagem 8), foram pensados a partir da concepção funcional de cidade. O objetivo era valorizar uma nova área da cidade para possibilitar a transferência da população de alta renda dos velhos casarões e sobrados coloniais da Praia Grande para os modernos prédios de arquitetura eclética e inspiração Art Déco (LOPES, 2013).

⁸⁷ Conforme a página de Instagram Minha Velha São Luís, de responsabilidade do Museu da Memória Audiovisual do Maranhão (MAVAM) "A Igreja da Conceição foi demolida no final da década de 1930 como parte de um projeto modernizador da capital maranhense. Nesse contexto, também foram demolidos o Quartel do Campo d'Ourique (atual Praça do Panteon) e a Igreja de Santaninha (atual Caixa Econômica - ao lado da Praça Deodoro). Curiosidade: A Igreja da Conceição ficava localizada onde atualmente se encontra o Edifício Caiçara".

Imagem 8 - Avenida Getúlio Vargas, em 1960



Fonte: Minha Velha São Luís, Instagram (2022)

As intervenções urbanísticas realizadas no período compreendido entre as décadas de 1930 e 1940 tinham o propósito de promover a "destruição criativa" (HARVEY, 2011) da cidade de São Luís⁸⁸. Por meio da demolição de ruas, igrejas, prédios antigos e da remoção das populações pobres para construir sobre o velho tecido urbano uma cidade moderna, o projeto de renovação urbana avançava.

Os melhoramentos urbanos, a criação de novos bairros e as aberturas de avenidas para o desenvolvimento dos meios de transporte, proporcionaram o deslocamento contínuo dos grupos abastados da sociedade ludovicense para novas áreas da cidade, iniciando um irreversível processo de expansão e fragmentação da cidade.

O resultado dessa dinâmica urbana foi o abandono do casario de características coloniais do centro da cidade, consolidado com a construção da Ponte José Sarney, conhecida como Ponte do São Francisco, inaugurada em fevereiro de 1970 (Imagem 9).

⁸⁸ David Harvey, em *A condição pós-moderna*, analisa o projeto modernista de urbanização orientado pelas lógicas capitalistas da acumulação de capital e expansão do espaço urbano como condição essencial para a produção e reprodução da mais-valia. A "destruição criativa", nesse contexto, deriva dos dilemas de ordem prática dos modernistas, que tinham o propósito de criar um novo mundo, porém não conseguiriam sem promover boa parte do que já existia. Entre as figuras modernas mais importantes responsáveis pelos pioneiros processos de "destruição criativa", Harvey cita os projetos de Haussmann em Paris e Robert Moses em Nova York, que colocaram em prática o projeto moderno de destruir para criar um novo espaço urbano. A "destruição criativa", portanto, era uma condição essencial do projeto modernista (HARVEY, 2011).

Imagem 9 - Inauguração da Ponte do São Francisco



Fonte: Minha Velha São Luís, Instagram (2022)

A partir do abandono do espaço urbano da área central da cidade, se estimulou o uso comercial como forma de utilização de parte das antigas residências pertencentes às classes abastadas. Todavia, diversos imóveis abandonados pelos proprietários foram transformados em cortiços ou ocupados irregularmente. Apesar das intervenções modernizadoras e higienistas das décadas de 1930 e 1940, nos anos seguintes, o centro da cidade continuou o seu processo de abandono e arruinamento, por conta do crescimento urbano da cidade em direção aos subúrbios e ao litoral.

O quadro descrito pelas narrativas oficiais, revela um cenário no qual o conjunto urbano tombado, até o fim da década de 1970, encontrava-se em precário estado de conservação (Imagem 10). Por conta do abandono da área tombada de São Luís, deu-se início a um intenso debate sobre a necessidade de revitalização e atribuição de novos usos ao Centro Histórico, que culminou com a elaboração de um amplo programa de revitalização urbana para área tombada.

Imagem 10 - Ruas da Praia Grande antes das obras de revitalização urbana



Fonte: Andrès (2006, p. 137)

Andrès (2012), ao avaliar a implementação do programa de revitalização do Centro Histórico de São Luís, divide o espaço tombado em duas áreas que vinham reagindo diferenciadamente ao processo de urbanização. Segundo ele:

De forma geral, distinguam-se duas áreas principais no que tange ao estado de conservação: aquela que corresponde ao núcleo original, à zona portuária e adjacências, onde estão os bairros da Praia Grande, Desterro e Portinho, que apresentavam nas últimas décadas um quadro preocupante de abandono e destruição iminente; a segunda, envolvendo a maior extensão, que se estende desde o Largo do Carmo até a Praça Deodoro e do Cemitério do Gavião até a Praça Gonçalves Dias, mais bem conservada pela vitalidade econômica (ANDRÈS, 2012, p. 57).

Conforme exposto, na segunda metade do século XX, o centro da cidade passou por um profundo processo de abandono e deterioração. Em decorrência, houve a reocupação dos pobres por meio do estabelecimento de precárias moradias multifamiliares no núcleo urbano mais antigo e do intenso comércio popular instalado ao seu redor.

Pelos motivos elencados, o cenário de arruinamento do Centro Histórico até o fim da década de 1970 não poderia diferir do descrito por Andrès (2012). Apesar da primeira diretriz do programa de revitalização prever a garantia da moradia no CHSL, por questões políticas, econômicas e ideológicas dominantes, as ações práticas acabaram restringindo o programa a um conjunto de ações de revitalização para fins institucionais, de lazer e turismo.

4.2 Os antecedentes das políticas de revitalização do CHSL

As políticas de preservação do Patrimônio Cultural em São Luís - MA iniciaram com os tombamentos realizados a partir da década de 1940. Num primeiro momento, os tombamentos ocorreram de forma individual, tais como os da Capela de São José da Quinta das Laranjeiras, na Fonte do Ribeirão e no Retábulo do Altar-Mór da Igreja Catedral de Nossa Senhora da Vitória.

Todavia, o primeiro tombamento federal realizado não ocorreu no perímetro hoje considerado Centro Histórico, mas no município de Paço do Lumiar, que faz parte da Ilha de São Luís. Trata-se do tombamento do Sítio Arqueológico Sambaqui do Pindahy, ocorrido em 1940. Apesar de não existir mais, o referido sambaqui continua curiosamente tombado.

Os tombamentos ocorridos na década de 1940 resultaram de intensos debates e articulações de uma primeira geração de teóricos maranhenses defensores da preservação do Patrimônio Cultural local. Um dos principais defensores da preservação do conjunto urbano da cidade de São Luís, na primeira metade do século XX, foi Raimundo Lopes da Cunha, membro do Conselho Consultivo do SPHAN, intelectual geógrafo, naturalista e etnólogo maranhense de destaque científico nacional.

As teses arqueológicas de Raimundo Lopes foram decisivas para a proteção do Patrimônio Cultural do Maranhão. Seu pioneirismo na defesa da arquitetura antiga da cidade, em meio às ameaças do Plano de Remodelação, Embelezamento e Extensão da Cidade de São Luís, proposto por José Otacílio Saboya para o período de 1938 a 1945, foi fundamental para a realização dos primeiros tombamentos realizados pelo IPHAN (LOPES; RODRIGUES; SILVA, 2017, p. 42).

Seguindo a trajetória preservacionista no Maranhão, somente a partir do ano de 1955, com a ampliação do conceito de patrimônio, é que passaram a ocorrer tombamentos na forma de conjuntos urbanos em São Luís. Sendo assim, os primeiros conjuntos arquitetônicos e urbanísticos tombados foram: o Largo do Desterro; o conjunto arquitetônico e paisagístico da Praça Benedito Leite; o conjunto arquitetônico e paisagístico da praça João Francisco Lisboa; e, por fim, o conjunto arquitetônico e paisagístico da praça Gonçalves Dias, todos inscritos no Livro de Belas-Artes (SILVA, J. 2009).

Em abril de 1974, o processo de tombamento do conjunto urbano do centro da cidade de São Luís se consolidou, tal como se apresenta hoje. Foi inscrita no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico e no Livro das Belas-Artes, uma área de 60 (sessenta) hectares e cerca de mil imóveis, compreendida entre os bairros da Praia Grande, do Desterro e Ribeirão, considerada o núcleo urbano mais antigo da cidade (MARANHÃO, 1997). O perímetro tombado, descrito em riqueza de detalhes em poesias e obras literárias amplamente conhecidas, com a de Josué Montello, passou a se denominar Centro Histórico de São Luís.

No tocante a gestão do Patrimônio Cultural, apesar dos diversos tombamentos realizados pelo IPHAN, até o final da década de 1960, não existia uma política pública de preservação específica para o Centro Histórico de São Luís. Os tombamentos foram realizados como forma de proteção dos bens, monumentos e conjuntos urbanos considerados relevantes do ponto de vista histórico e artístico, mas sem grande preocupação com o uso e funções sociais que poderiam ser atribuídas.

Por esse motivo, a atuação dos poderes públicos estadual e municipal era pouco expressiva, devido à política de proteção do patrimônio nacional está centralizada na esfera federal, por meio do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), que naquele momento não possuía sede administrativa no Maranhão. Somente a partir das décadas de 1960 e 1970, visando preservar o Patrimônio Histórico e Cultural, criar usos, função social e promover atividades econômicas no CHSL, é que o IPHAN consolidou suas ações no Maranhão.

Da concepção de preservação do patrimônio por seu mero valor histórico e artístico, a política federal passou a entender que a dimensão econômica e social tinha enorme importância para a preservação das heranças culturais. É a partir desse contexto que, seguindo as orientações da UNESCO e da Organização Mundial de Turismo (OMT), expressas na Carta do Turismo Cultural de 1976, a política nacional de preservação do patrimônio cultural passou a entender o turismo como alternativa para a conservação e promoção dos conjuntos arquitetônicos tombados.

Partindo das orientações da UNESCO, foi criada na década de 1970 uma política descentralizada de preservação dos conjuntos urbanos nacionais, responsável por estimular, a partir da coordenação do IPHAN, a criação de órgãos locais de preservação e de programas de revitalização dos centros urbanos antigos das cidades brasileiras.

Em meio aos principais acontecimentos e personagens responsáveis por subsidiar os elementos indispensáveis para a elaboração e estruturação das políticas de preservação em âmbito local, destacam-se: as Missões da UNESCO aos sítios históricos nacionais, a Proposta de Renovação Urbana da Praia Grande do Arquiteto Americano John Gisiger, e por fim, o seminário denominado Convenção da Praia Grande, ocorrido em 1979.

Os respectivos acontecimentos foram determinantes para a definição de uma política de preservação para o Centro Histórico de São Luís. Política essa executada de forma descontinua, de 1979 a 2006, pelos poderes públicos federal, estadual e municipal, porém sob coordenação do Governo do Estado do Maranhão.

4.2.1 As contribuições das missões da UNESCO para a preservação do Patrimônio Cultural em São Luís

O governo brasileiro, na década de 1960, solicitou para a UNESCO diversas missões de assistência técnica para desenvolvimento de um plano geral de urbanismo das cidades brasileiras. O objetivo principal era desenvolver o turismo nos Centros Históricos do país, para reverter o acentuado estado de degradação ao qual estavam submetidos.

Com esse propósito, dois arquitetos europeus, Michel Parent e Viana de Lima, em períodos distintos, realizaram estudos com o intuito de elaborar as diretrizes necessárias para a revitalização do Patrimônio Cultural, de modo a aproveitá-lo, também, turisticamente. Para o Maranhão, os arquitetos europeus desenvolveram diferentes propostas de intervenção para os Centros Históricos de São Luís e de Alcântara.

A primeira missão da UNESCO realizada no Maranhão foi de responsabilidade do arquiteto francês Michel Parent, no ano de 1966. O propósito foi realizar levantamento do potencial cultural e turístico das cidades de São Luís e Alcântara para a elaboração de um programa de revitalização com aproveitamento turístico para as duas cidades.

As propostas elaboradas por Michel Parent:

[...] remetiam a uma dinâmica para a movimentação e a animação cultural, bem como à permanência, por seu elogio à pureza de estilo dos bens culturais. [...] Parent reforçou a ideia de promoção do desenvolvimento econômico e social difundida pela Unesco por meio do Programa de Assistência Técnica das Nações Unidas. O planejamento seria o meio mais eficaz para sua viabilização, inclusive financeira, e o foco dos investimentos previstos privilegiaria a infraestrutura (RIBEIRO, 2013, p. 56).

Ao analisar o documento, que contém as constatações e recomendações de Michel Parent, percebe-se a preocupação com relação ao acelerado processo de crescimento urbano, ocorrido em São Luís na década de 1960. Havia a expressa inquietação com relação às consequências da modernização da cidade para o centro antigo. Contudo, o arquiteto francês não fez proposição para a questão habitacional. A ênfase foi em relação a refuncionalização do centro antigo da cidade para usos econômicos e sociais, sobretudo voltados para o turismo.

A preocupação central de Michel Parent foi em relação ao precário estado de conservação do patrimônio edificado e as possibilidades de aproveitamento turístico. Para resolver essa problemática, ele propôs alternativas, usos e funções econômicas para o Centro Histórico de São Luís.

Em seu relatório, Parent justificou suas proposições com base na constatação de que a cidade estaria prestes a passar por um surto de industrialização e de crescimento que transformaria, de forma irreversível, a dinâmica urbana de São Luís. Numa das passagens do texto, ele expôs que:

Uma longa ponte atravessará a baía, ligando, desta maneira, a nova São Luís à antiga. A função cultural e turística da velha São Luís poderá então firmar-se, mas se uma função precisa e permanente não for definida para o antigo assentamento, ele se encontrará, certamente, em grande risco (LEAL, 2008, p. 111).

Michel Parent se referiu a Ponte José Sarney, também conhecida como Ponte do São Francisco, responsável por ligar o centro da cidade à novíssima área litorânea. A supracitada ponte permitiu a ocupação e a exploração imobiliária da área litorânea de São Luís.

Alertando para a continuidade do abandono e a desvalorização imobiliária da área central, face à expansão urbanística em direção ao litoral, Parent propôs a revitalização econômica da área central por meio do turismo cultural. Conforme Cutrim (2011, p. 114), o relatório de Michel Parent

[...] enfatiza o potencial turístico e dá munção para o discurso dos dirigentes do Regime Militar de que o Brasil estaria prestes a viver o seu ‘milagre brasileiro’, uma promessa de oportunidades para todos os segmentos da sociedade. Uma das formas mais óbvias de se alcançar esse objetivo seria através do turismo, a ‘indústria sem chaminés’.

O aproveitamento turístico do conjunto urbano antigo foi apontado como necessário para a revitalização econômica do Centro Histórico de São Luís. Parent fez diversas

proposições, como a criação de uma grande universidade no interior da cidade antiga, embora tenha deixado claro o desinteresse do Governo do Estado em relação a esse projeto. Para ele, o poder público devia:

[...] considerar a possibilidade de separar as diversas funções universitárias de maneira a dar uma aparência viva, permanente e moderna, à cidade antiga estritamente conservada: as faculdades de Direito, de Letras, de Arquitetura e as residências estudantis poderiam, pelo menos em parte, integrar-se na cidade antiga (LEAL, 2008, p. 111).

Além da instalação de faculdades e cursos superiores no centro da cidade, vários outros projetos foram propostos por Michel Parent. Para o turismo se tornar uma realidade, o arquiteto francês propôs a realização de obras de melhorias da precária infraestrutura urbanística das praias e do Centro Histórico, além das necessárias melhorias da infraestrutura hoteleira para receber os visitantes que iriam consumir os atrativos da cidade.

Para os problemas de infraestrutura urbana da cidade, dificultadores do desenvolvimento turístico, Parent orçou e apontou as seguintes soluções:

1. reestruturação do aeroporto – 40.000 c/n (16.000 dólares);
2. construção do cais do pequeno porto – 20.000 c/n (8.000 dólares);
3. desenvolvimento da infra-estrutura rodoviária na ilha de São Luís e no Maranhão. A ligação entre a cidade e o aeroporto é atualmente precária;
4. estabelecimento de um ferry-boat entre o continente e a ilha;
5. instalação de uma sede comum para a Secretaria de Turismo, a Sudene e o "Patrimônio" (LEAL, 2008, p. 112).

O arquiteto francês defendeu que o desenvolvimento do turismo, devido ao fator cultural, seria determinante para o Maranhão poder sair da letargia econômica a qual se encontrava. Para isso, o Governo do Estado deveria realizar investimentos pesados em infraestrutura urbana. Todavia, tais proposições não foram implementadas. A análise realizada por Cutrim (2011) é de que o turismo não foi prioridade na política durante o mandato do então governador José Sarney, de 1965 a 1970.

A outra missão da UNESCO realizada no Maranhão ocorreu em 1973. Naquele ano, o arquiteto português, Alfredo Evangelista Viana de Lima, visitou as cidades de São Luís e de Alcântara. Sua tarefa foi realizar diagnóstico do conjunto urbano antigo, e elaborar proposições para a revitalização da área tombada pelo IPHAN.

O relatório de Viana de Lima é visto por arquitetos, urbanistas e gestores do Patrimônio Cultural como atual, mesmo após várias décadas de sua realização. Suas

proposições, na forma original, apesar de não terem sido implementadas, foram consideradas durante a execução do Programa de revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL).

O relatório produzido por Viana de Lima contém expressas recomendações em relação à necessidade de tombamento e integração do centro antigo da cidade às novas áreas da cidade de São Luís da década de 1970. Segundo as palavras de Viana de Lima, expressas do relatório:

Em minha opinião a cidade (núcleo velho), incluindo as zonas do século XIX e início de XX, deveria ser imediatamente tombada, dentro da proposta indicada no desenho número, pois somente dessa forma será possível salvaguardar a unidade ainda existente (LIMA, 1973, p. 39).

Das várias recomendações de Viana de Lima, pode-se citar: a construção de um aterro às margens do Rio Bacanga; a criação de uma universidade de humanidades no centro da cidade; a criação de universidade técnica na área industrial; e a construção de um anel viário que circundasse a área central de São Luís.

Lopes (2018) afirma que a proposta de zoneamento urbano para a cidade de São Luís foi tão significativa, que foi considerada durante a elaboração do primeiro Plano Diretor da cidade, elaborado em 1975.

Baseado na perspectiva do planejamento funcional, Viana de Lima concebeu o espaço urbano como um organismo vivo, perfeitamente planejado, zoneado, composto por áreas com funções distintas. Para a área Itaqui-Bacanga, por sua função industrial, o arquiteto sugeriu a criação de uma Universidade Técnica que deveria dar suporte à produção industrial que ali estava sendo instalada. A Universidade Técnica deveria funcionar como "elemento de transição entre a cidade histórica, residencial e comercial, para a nova cidade industrial" (LIMA, 1973, p. 49).

A questão da habitação também foi alvo de análise por parte do arquiteto português. Ele entendia que a cidade estava passando por um surto de crescimento que impactava negativamente sobre a qualidade das residências de uma parte significativa da população maranhense. Viana de Lima percebeu como o desenvolvimento urbano do Maranhão estava se dando, aceleradamente, sem planejamento, gerando diversas periferias, palafitas e moradias precárias na cidade de São Luís.

Como recomendação para a problemática da expansão desordenada da cidade, Viana de Lima propôs o adensamento da área central da seguinte forma:

[...] através da recuperação das áreas palafitadas, evitando-se os gastos excessivos decorrentes da implantação de grandes núcleos residenciais distantes da cidade, arrastando a prestação de serviços como água, luz, telefones, limpeza pública, arruamentos e equipamento urbano, a distâncias muito grandes (LIMA, 1973, p. 48).

Viana de Lima defendeu o adensamento populacional da área central da cidade como uma estratégia para conter o acelerado e desigual crescimento urbano que estava ocorrendo na cidade de São Luís. Mas para isso, seria necessário investir na melhoria das condições de vida na área central da capital maranhense.

Quando retomou a proposta de criação de uma Universidade de Humanidades espalhada em vários prédios no centro da cidade, esboçada anos antes por Michel Parent, Viana de Lima reafirmou a importância desse empreendimento para o desenvolvimento de novas atividades atrativas e culturais no centro da cidade. Para ele, a instalação de cursos superiores desenvolveria vida social e cultural por meio do fluxo de professores e alunos no Centro Histórico de São Luís (LIMA, 1973).

[...] a Universidade Humanística é capaz, só por si, de assegurar uma parcela importante do dinamismo pretendido. Lembramos, nesse sentido, que como complemento natural da Universidade virão as instalações para lazer de professores e estudantes e, também, instalações que permitam o desenvolvimento de toda vida social e cultural que integram um centro universitário (LIMA, 1973, p. 50).

Ambos os relatórios, tanto do produzido por Michel Parent quanto o produzido por Viana de Lima, foram utilizados como diretrizes para a elaboração das políticas públicas de preservação e revitalização dos Centros Históricos de São Luís e Alcântara. O que pode-se inferir, a partir dos relatórios produzidos, é que as proposições tiveram o objetivo de conciliar planejamento urbano, turismo e conservação do Patrimônio Cultural. Através delas, diversos projetos foram elaborados e colocados em prática nas décadas seguintes.

4.2.2 John Gisiger e a proposta de Renovação Urbana da Praia Grande

Outro personagem do período que antecedeu a criação do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), foi John Gisiger. O arquiteto norte-americano foi contratado pela Secretaria de Coordenação e Planejamento do Estado do

Maranhão (SEPLAN) para elaborar uma proposta de revitalização para a área tombada da capital maranhense.

Os estudos realizados por Gisiger resultaram em um documento denominado de "Renovação Urbana da Praia Grande, São Luís, MA" (Imagem 11), realizado em 1978. As proposições do documento apontaram soluções concretas para diversos problemas que afetavam a área central de São Luís na década de 1970.

Imagem 11 - John Gisiger e o álbum Renovação Urbana da Praia Grande



Fonte: (ANDRÈS, 2006, p. 97).

Segundo Andrès (2006), foi tamanha a importância do documento elaborado por John Gisiger, que a proposta serviu de documento básico para a elaboração do PPRCHSL, executado pelo poder público a partir da década seguinte.

Um fato curioso, destacado por Andrès (2006), diz respeito ao equívoco do arquiteto americano em relação ao uso da categoria "Renovação Urbana", devido o termo "Renovação" implica em destruição da arquitetura antiga para em seu lugar construir edificações modernas.

Segundo Andrès (2006, p. 98), o

[...] equívoco tornou-se em causa para alarmar alguns especialistas no Brasil que na época tinham as atenções voltadas para São Luís. E logo chegaram ao IPHAN no Rio de Janeiro os rumores de que um plano de 'renovação urbana' estaria sendo proposto para São Luís. Seria a demolição do conjunto para a edificação de prédios modernos?

Além de alarmar os estudiosos do Patrimônio Cultural brasileiro, o episódio chegou ao conhecimento de Aloísio Magalhães, que, por esse motivo, elegeu o Centro Histórico de São Luís como o primeiro a ser visitado, logo após ter assumido a presidência do IPHAN em 27 de março de 1979.

Andrès (2006) relata, ainda, que Aloísio Magalhães teve uma grata surpresa com o projeto que estava sendo proposto para o bairro da Praia Grande. O presidente do IPHAN teria ficado tão maravilhado com a proposta de John Gisiger, que sugeriu a realização de um grande seminário nacional para debater com a sociedade a proposta de revitalização do Centro Histórico de São Luís.

4.2.3 A importância da Convenção da Praia Grande para a elaboração das diretrizes do PPRCHSL

Em outubro de 1979 ocorreu um seminário denominado Convenção da Praia Grande. O evento, promovido pelo Governo do Estado do Maranhão em parceria com o IPHAN, contou com a participação de pesquisadores, técnicos e representantes de órgãos de preservação de todo o país, "com o intuito de debater e avaliar o trabalho então elaborado pelo Arq. John Gisiger" (MARANHÃO, 1993, p. 15), conforme Imagem 12 a seguir.

Imagem 12 - Plenária da Convenção da Praia Grande



Fonte: (ANDRÈS, 2006, p. 99)

Após três dias consecutivos de debates, discussões e composição de grupos de trabalho, o evento encaminhou 11 (onze) políticas que serviram de marcos orientadores para os subprogramas do Projeto PPRCHSL, lançado em 1982 pelo Governo do Estado do Maranhão. São elas:

- 1 - Proporcionar a manutenção do uso residencial nas áreas do Centro Histórico;
- 2 - Intensificar as atividades de assistência e promoção social e priorizar ações de fomento a geração de emprego e renda;
- 3 - Apoiar a instalação de centros profissionalizantes;

- 4 - Incentivar as manifestações culturais e educacionais mediante o estabelecimento de centros culturais e de criatividade e do fortalecimento das instituições públicas e privadas que se dedicam à ação e difusão cultural, bem como apoiar as manifestações artísticas de indivíduos ou grupos comunitários sediados na área;
- 5 - Restaurar e preservar o patrimônio arquitetônico e ambiental urbano do Centro Histórico, reintegrando-o à dinâmica social e econômica da cidade, em condições adequadas de utilização e apropriação social;
- 6 - Promover a revitalização econômica do comércio varejista, especialmente de gêneros alimentícios regionais e artesanato e das atividades relacionadas ao turismo cultural;
- 7 - Adequar as redes de utilidades, serviços e logradouros públicos: água, esgoto, drenagem, energia elétrica, telefone, limpeza urbana, transporte, saúde, segurança, praças e rede viária, de forma a beneficiar a população residente e usuários, propiciando ademais uma ocupação coerente e diversificada do Centro Histórico;
- 8 - Dinamizar as atividades portuárias tradicionais, visando à revitalização das funções econômicas e culturais mais representativas do Centro Histórico, relativas à pesca artesanal e ao transporte hidroviário de passageiros e carga;
- 9 - Contribuir para o incremento do associativismo e consolidação das entidades de classe, de forma a garantir uma participação efetiva da comunidade no processo de preservação e revitalização do Centro Histórico;
- 10 - Garantir um processo permanente de avaliação crítica do Programa de preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís;
- 11 - Assegurar o compromisso político da administração pública quanto à inclusão dos temas relativos à restauração e à conservação dos bens culturais nos planos de governo estadual e municipal (ANDRÈS, 2006, p. 101-102).

Segundo Andrès (2006), o trabalho de Gisiger forneceu os subsídios necessários para o debate e criação de um programa de preservação para o Centro Histórico de São Luís. Uma de suas principais recomendações foi a criação de uma comissão que deveria ser formada por representantes de órgãos das esferas públicas federal, estadual e municipal, responsável por coordenar o PPRCHSL.

A realização da Convenção da Praia Grande foi a culminância de uma sequência de acontecimentos que remontam aos anos de 1960. Por isso, são chamados de antecedentes das políticas de revitalização do CHSL: as missões realizadas por arquitetos europeus a serviço do governo brasileiro em parceria com a UNESCO; a proposta de revitalização elaborada pelo arquiteto americano John Gisiger; e os debates ocorridos em 1979, durante a Convenção da Praia Grande.

4.3 As políticas locais de preservação e o tratamento dado à moradia

4.3.1. O PPRCHSL a partir de sua periodização oficial

No final da década 1970, em meio à Ditadura Militar e ao chamado "milagre" econômico brasileiro, o então Governador João Castelo empenhou-se em implementar ações capazes de atrair investimentos estrangeiros e nacionais para alavancar a economia do Maranhão.

Foi precisamente nesse contexto, consoante a política nacional, que a Secretaria de Coordenação e Planejamento do Governo do Estado do Maranhão (SEPLAN) elaborou um relatório denominado "Síntese das Diretrizes e Programação para 1979/1982". Entre os vários programas e projetos considerados necessários para impulsionar a economia maranhense, destacava-se o projeto de desenvolvimento turístico do Maranhão⁸⁹.

O relatório justificou as ações previstas com base em descrições do cenário social de São Luís e da necessidade de crescimento econômico como condição para geração de emprego e renda. Segundo o documento, a capital maranhense possuía cerca de 400 mil habitantes, o que correspondia a 12% da população estadual da época. O argumento era de que o Maranhão tinha uma população economicamente ativa dependente do setor público, devido à iniciativa privada ser muito incipiente.

A partir desse contexto, o Governo do Estado do Maranhão "estabeleceu, em seu plano de trabalho para 1979/1982, ênfase especial na produção de bens invisíveis. Nesse aspecto, destaca-se o turismo, sob uma estratégia de concentração de esforços em programas e projetos" (MARANHÃO, 1979, p. 41), responsáveis por provocar impactos significativos na geração de emprego e renda, e na realização de investimentos públicos e privados.

Com relação ao trecho citado, ressalta-se o termo "bens invisíveis", utilizado no relatório. Ele diz respeito ao setor terciário da economia, também chamado de setor de serviços, no qual se insere os serviços de turismo e lazer, que necessitavam ser estimulados para livrar a economia maranhense da inércia e dependência do Estado.

As orientações do Governo do Estado estabeleceram que a dinamização do turismo deveria ser uma das prioridades das ações para o período de 1979 a 1982. O entendimento era que os sítios históricos das cidades de São Luís e Alcântara não poderiam mais constituir apenas uma problemática arquitetônica. Deveriam ser tratados como problemas de ordem

⁸⁹ Além do Projeto de Desenvolvimento Turístico, outros projetos foram considerados prioritários para a política desenvolvimentista executada pelo Governo João Castelo, entre eles o projeto de desenvolvimento da pesca, o projeto de desenvolvimento da Baixada Maranhense, o projeto de criação do centro nacional de aproveitamento do babaçu, projeto de ampliação da rede dos grandes eixos viários do Maranhão, projetos integrados de produção agropecuária, programas de ampliação e melhoria da infraestrutura social e o projeto de implantação do IV polo industrial do Nordeste.

econômica e social, de modo que o Maranhão pudesse "contribuir" para o crescimento econômico do país.

A saída para o desenvolvimento do turismo no Maranhão, especialmente em São Luís, passava pela necessidade de revitalização do arruinado conjunto urbano tombado. Partindo desse entendimento, o governo estadual estabeleceu o seguinte objetivo:

Dinamização das atividades turísticas, no estado do Maranhão, tornando-o um setor planejado e rentável, capaz de promover forte impacto sobre as atividades econômicas, sociais e culturais, refletindo-se nos níveis de investimento, emprego e renda, e de forma a não comprometer a eficiência dos limitados recursos estaduais, e a contribuir para a internacionalização do Estado do Maranhão-Turismo, gerando economias de divisas para o país (MARANHÃO, 1979, p. 45).

As ações previstas para o Maranhão tinham o propósito de alavancar a economia local por meio da atração de investimentos privados. Devido ao enorme potencial turístico, os Centros Históricos das cidades de São Luís e Alcântara apresentavam-se como oportunidades para a promoção de atividades econômicas. Contudo, os conjuntos urbanos tombados de ambas as cidades estavam arruinados e o Estado afirmava não ter recursos suficientes para a sua conservação.

A saída apontada para a promoção do desenvolvimento local das respectivas cidades, foi a defesa do turismo como forma de uso desses espaços. Mas para tanto, tornava-se necessário realizar um conjunto de ações capazes de não apenas revitalizar o conjunto urbano antigo por seu valor histórico e artístico, mas de integrá-lo à economia por meio da atividade turística.

Para cumprir o objetivo proposto, diversas recomendações foram estabelecidas. Entre elas, destaca-se: a ampliação da rede hoteleira de São Luís e Alcântara; a criação do Museu do Folclore e Arte Popular; a implantação e melhoria de postos de informações turísticas; a realização de investimentos em infraestrutura básica nas áreas consideradas turísticas; e a preservação do Patrimônio Histórico e cultural maranhense das cidades de São Luís e Alcântara (MARANHÃO, 1979).

Visando concretizar a recomendação de preservação do Patrimônio Cultural do Maranhão, em agosto de 1981, o Governo do Estado lançou oficialmente o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), considerada a primeira política elaborada para reverter o abandono do Centro Histórico da capital maranhense.

O PPRCHSL foi responsável por orientar várias ações de revitalização, tais como: pesquisa histórica e socioeconômica; a primeira fase do inventário da área que iria sofrer diversas intervenções urbanísticas; um plano de circulação para o centro visando restringir o trânsito de automóveis no perímetro da Praia Grande; obras de melhorias urbanas; e a reforma da Feira da Praia Grande.

O programa foi estruturado em 11 (onze) subprogramas com base nas políticas traçadas durante a realização da Convenção Nacional da Praia Grande, no ano de 1979. São eles:

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

A implementação do PPRCHSL é apresentada pela documentação oficial, e seguida pelas produções acadêmicas, em seis etapas sucessivas, que ocorrem de 1979 a 2006 (MARANHÃO, 1997; MARANHÃO, 1993; ANDRÈS, 2006, 2012; CUTRIM, 2001, 2011; SILVA, J. 2009, GONÇALVES, 2006). Porém, a posição defendida nesta pesquisa é que o conjunto de ações empreendidas pelo Estado ao longo desse período não se deu linearmente e tão pouco continuada.

A classificação em etapas consiste em organização didática das ações de preservação do Patrimônio Cultural realizadas em cada mandato do Governo do Estado. Contudo, a manutenção da equipe técnica responsável do programa e das diretrizes gerais estabelecidas desde 1979, constitui uma ação continuada do poder público.

O processo, dessa maneira, não foi marcado pelo planejamento das ações, como se as políticas de preservação fizessem parte de um projeto de Estado. Pelo contrário, as ações

dependeram de diversos fatores como: vontade política; articulação política exercida pelos técnicos que faziam parte da coordenação do projeto; e das pressões da mídia diante do abandono e desabamentos constantes dos casarões tombados.

Dessa forma, não houve continuidade administrativa na trajetória das políticas estaduais de preservação. Pelo contrário, as políticas foram desenhadas pela equipe do PPRCHSL, com base no seu conhecimento técnico, e nas demandas da sociedade. Mas cabe ressaltar que nem sempre estavam alinhadas com os interesses e prioridades da classe política.

A classificação oficial do PPRCHSL em etapas, apresentada a seguir, é institucional, descritiva, didática e considera os períodos correspondentes aos projetos executados por cada chefe do poder público estadual em seu respectivo período de mandato.

- **A primeira etapa (1979 – 1983)**

Nesta fase do programa, foi elaborado o projeto-piloto de moradia, mas não foi concretizado. Também nesse período, em 1982, iniciou-se um estudo socioeconômico com os moradores dos cortiços do Centro Histórico, concluído no ano seguinte.

As ações realizadas nesta fase restringiram-se às obras previstas pelo "Subprograma de Obras da Praça do Comércio, implantado no período de 1981 e 1982 [...] representando investimentos da ordem de R\$ 2,5 milhões" em valores atualizados no ano de 2006 por Andrès (2006, p. 111).

As intervenções ocorreram após a realização de diversos estudos, em 1980, e resultaram na delimitação de uma área de 11,7 hectares compreendida no bairro da Praia Grande. É pertinente salientar que, embora seja reconhecida a relevância social de cada projeto executado durante a primeira fase do PPRCHSL, nenhum deles dizia respeito à questão da habitação.

Os projetos que compõem o "Subprograma de Obras da Praça do Comércio" são: a obra da Feira da Praia Grande; a obra do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais; a obra da Praça da Praia Grande; e a obra do Beco da Prensa.

A justificativa para a revitalização da Feira da Praia Grande deveu-se ao significativo valor histórico e cultural da Casa das Tulhas, prédio no qual a feira localiza-se. A designação "Feira da Praia Grande" diz respeito a um comércio popular varejista de produtos da cultura maranhense que funciona no interior da Casa das Tulhas.

A "Casa das Tulhas" consiste num prédio de arquitetura colonial portuguesa, erguido em 1862, por ricos comerciantes portugueses em um prédio que ocupa um quarteirão inteiro da área central do bairro da Praia Grande. Mas, num primeiro momento, a Casa das Tulhas consistiu em um Terreiro Público que funcionava de "entrepoto comercial [...] de fundamental importância para a organização do mercado, determinação de preços e de gêneros de maior saída e entrada no Porto da Praia Grande" (NORONHA, 2015, p. 38).

Antes de abrigar a feira em seu interior, na parte interna da Casa das Tulhas havia um terreno com jardim e chafariz. O comércio se dava nos boxes da parte externa do prédio. Apenas na década de 1940, com o declínio do comércio varejista da Praia Grande, foi que diversos trabalhadores precarizados do centro da cidade ocuparam o terreno interno da Casa das Tulhas para nele estabelecer, de forma espontânea, a Feira da Praia Grande (NORONHA, 2015).

A feira funcionou de forma muito precária até a década de 1970, quando foi alvo de uma significativa intervenção urbanística. A ação prevista pelo Projeto Praia Grande teve o objetivo de realizar intervenções físicas e sanitárias com o intuito de dotar o espaço de infraestrutura necessária para a dinamização das atividades varejistas realizadas no local.

A justificativa para a intervenção era de que, devido situar-se "no coração do bairro histórico e principalmente pelo seu potencial como geradora de emprego, renda e movimentação para a área, a Feira da Praia Grande foi considerada desde o início como peça mais importante do conjunto" urbano tombado como patrimônio nacional pelo IPHAN (ANDRÈS, 2006, p. 111-112). Todavia, as condições do prédio eram muito precárias, insalubres e degradantes.

O espaço da Casa das Tulhas, devido sua centralidade no bairro da Praia Grande, era responsável por um intenso fluxo de pessoas e de veículos pesados, atraídos pelas lojas de ferragens e pelo comércio popular que funcionava na parte interna do prédio. O fluxo excessivo de veículos logo foi considerado incompatível com a arquitetura colonial portuguesa do século XVIII, e com os novos usos que se queriam atribuir ao Centro Histórico.

No que se refere às condições sanitárias, a feira era vista como:

[...] um antigo mercado popular então muito sujo e decadente. O fato é que, apesar da aparência de abandono, este bairro continuava a abrigar uma certa diversidade de usos e mesmo no estado de decadência ainda exibía um grande potencial pelo valor dos conjuntos histórico-arquitetônicos e pela sua localização estratégica (ANDRÈS, 2006, p. 110).

Mesmo considerado um lugar sujo e decadente, a feira atraía diariamente um enorme quantitativo de pobres urbanos que viviam de forma precária no centro da cidade, descritos por Andrès (2006) como pitorescos. Eram trabalhadores empobrecidos que sobreviviam trabalhando como mascates, ambulantes, engraxates, vendedores de bilhetes de loteria, carroceiros, peixeiros, feirantes e outras ocupações informais tidas como subalternas para a sociedade.

A obra do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais consistiu num projeto de reconstrução de um imóvel arruinado localizado à Rua da Estrela, n.º 350, no bairro da Praia Grande. A iniciativa previu a adequação do referido prédio em ruínas para abrigar um projeto social da Secretaria de Estado de Trabalho e Ação Social.

O projeto social mencionado realizava a triagem e o encaminhamento de pessoas oriundas do interior do estado que buscavam serviços públicos, melhores condições de vida e emprego na capital. No Albergue, as pessoas selecionadas pelo projeto "recebiam assistência médica, alimentação e orientação para emprego ou sobre como obter documentos, além de poderem dormir por algumas noites dependendo da necessidade de cada caso" (ANDRÈS, 2006, p. 117).

Em relação à obra do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais, Luiz Phelipe Andrès conferiu a seguinte fala:

As pessoas que chegavam no cais da Praia Grande naquela época, vindas do interior do Maranhão, na maioria vinham doentes, não tinham sequer comida e documento. Elas vinham de barco e ficavam a esmo, trilhando pelas ruas do centro da cidade. Daí propomos a reforma de um prédio para abrigar o projeto social Voluntariado de Obras Sociais, executado pelas esposas de deputados e políticos maranhenses. A ideia consistia em criar um espaço responsável pela triagem dessas pessoas que vinham para a capital em busca de serviços básicos que o interior não oferecia, como hospital, assistência médica, educação ou mesmo emprego, pois essas pessoas não tinham onde ficar quando chegavam na cidade. (APÊNDICE C).

No final dos anos de 1990, quando o projeto social já estava desativado, o imóvel foi novamente readaptado, mas desta vez para abrigar 12 (doze) apartamentos para funcionários públicos estaduais, por meio da última versão do SPSH.

A criação de uma praça na Praia Grande, hoje denominada de Praça Nauro Machado (Imagem 13), foi um outro projeto executado nesse primeiro momento de intervenções urbanísticas no Centro Histórico de São Luís. O projeto tinha dois objetivos: dotar o lugar de

praça pública capaz de atrair pessoas da cidade e visitantes para atividades lúdicas e de lazer; e eliminar um antigo terreno baldio e insalubre que surgiu após o desabamento de um casarão na área central do bairro da Praia Grande.

Imagem 13 - Fotografias do Terreno baldio, Praça da Praia grande e Praça Nauro Machado em 2022



Fonte: Andrès (2006, p. 117) e Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Do ponto de vista estético, mas também de saúde pública, a forma de utilização do terreno era incompatível com o projeto de revitalização desenhando para o bairro da Praia Grande. A transformação do terreno abandonado em praça, logo se tornou prioridade para os planejadores urbanos da época, pois eliminaria:

[...] um dos mais graves focos de insalubridade do bairro, que se concentrava naquele terreno baldio junto à Praça do Comércio. Transformado pelo abandono em depósito de lixo ao ar livre, foco de mosquitos, ratos, além de se constituir em local de assaltos durante o período noturno. (ANDRÈS, 2006, p. 117).

O bairro da Praia Grande, por ser considerado de significativo valor histórico, cultural e turístico, não poderia ter em sua quadra central, de forma tão evidente, um terreno tão insalubre e de tamanha feiura, causador de doenças e outros infortúnios. Dessa maneira, o projeto foi concretizado e no terreno abandonado construiu-se a Praça da Praia Grande, que anos depois passou a ser chamada de Praça Nauro Machado.

Por fim, o último projeto da segunda fase do PPRCHSL foi a obra do Beco da Prensa. Esta intervenção consistiu na realização de diversos melhoramentos urbanos, como: a desobstrução da rua por meio da retirada de lixo e entulho; a realização de obras de pavimentação; a instalação de redes de drenagem, água e esgoto; e a instalação de iluminação pública.

O projeto visou resolver os problemas de insalubridade da rua, antes obstruída pelo lixo e entulhos, para transformá-la em uma via de acesso de pessoas do bairro da Praia Grande para a Avenida Beira Mar, devido à grande circulação de veículos e linhas de ônibus.

- **A segunda etapa (1983 – 1987)**

A segunda etapa do PPRCHSL foi marcada pela descontinuidade administrativa, pela paralisação dos projetos de revitalização urbana e pela incerteza quanto à manutenção da coordenação do programa. Devido à falta de recursos, os técnicos responsáveis pelo desenho do PPRCHSL tiveram que se adaptar ao contexto político e concentrar seus esforços em pesquisas e projetos, na expectativa de um momento favorável para dar continuidade aos projetos de revitalização.

Luiz Phelipe Andrès afirma que a pressão de parte da sociedade, e o papel exercido pela imprensa local, foram determinantes para a manutenção da equipe de trabalho do Projeto Praia Grande. Sem as denúncias da mídia local sobre os riscos de desabamento, seria muito mais difícil enfrentar a mentalidade dominante, e convencer a classe política, de que as propostas de revitalização do Centro Histórico eram relevantes para a sociedade maranhense.

A sociedade maranhense sempre reconheceu e valorizou sua cultura. Uma das maiores ajudas que tivemos vinha da mídia. As equipes de jornalismo sempre nos procuravam voluntariamente para fazer matérias sobre o Centro Histórico. Isso nos ajudou muito para manter a equipe ao longo dos mais diversos governos, apesar das dificuldades. (APÊNDICE C).

Em relação às dificuldades encontradas pela equipe do Projeto Praia Grande para realizar seu trabalho, Luiz Phelipe Andrès afirma que:

Lembro que durante o governo de Luiz Rocha tudo que fiz foi elaborar projetos, pois o governador não queria saber de nada em termos de preservação do Centro Histórico. A equipe quase foi extinta nesse período, somente eu e poucos técnicos ficaram na equipe. O John já tinha voltado para os EUA, pois não aguentava mais, principalmente após episódio no qual ficamos esperando nove horas para tratar com representantes do Governo do Estado o motivo de terem desmontado praticamente a equipe toda do projeto. (APÊNDICE C).

Um dos estudos realizados naquele momento foi a retomada de pesquisa socioeconômica com os moradores dos cortiços do Centro Histórico, que havia sido iniciada no ano de 1982.

Esta pesquisa envolveu principalmente a participação de um corpo de sete assistentes sociais e dois sociólogos. Sua presença na área favoreceu um aprofundamento nas relações entre a equipe técnica e a comunidade que então residia e trabalhava no Centro Histórico. Como decorrência desta ação foi estimulada a formação da primeira associação de moradores do bairro que

posteriormente se constituiu em interlocutora por ocasião da elaboração do Plano de Reassentamento para o Programa Monumenta/BID em 1998. (ANDRÈS, 2006, p. 121)

Em entrevista conferida por Luiz Phelipe Andrès, quando questionado sobre a importância da realização da pesquisa socioeconômica para a elaboração de projetos de moradia para o Centro Histórico, ele afirmou que:

Após algum tempo da realização da Convenção da Praia Grande em 1979, o presidente do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), o Antropólogo Vivaldo Costa Lima, que esteve no seminário de 1979, soube que a equipe do Projeto Praia Grande ainda não havia conseguido da Universidade Federal do Maranhão um cientista social para realizar uma pesquisa socioeconômica com os moradores do Centro Histórico. Foi a partir daí que ele gentilmente nos cedeu um sociólogo que veio da Bahia, chamado Álvaro Raimundo Dias de Menezes. O Raimundinho, como carinhosamente era chamado, realizou a pesquisa com estudantes de Serviço Social da UFMA em apenas três meses. Mas enfim, o que observamos com a pesquisa socioeconômica foi que ela serviu para que conhecêssemos mais a área e seus usuários, sejam eles moradores ou trabalhadores. A partir desse estudo foi possível identificar o uso do solo e perceber que o Centro Histórico de nossa cidade tinha esse bem imaterial que é a diversidade do uso, e que por isso deveria ser mantida. A partir da pesquisa socioeconômica foi possível perceber a necessidade de fortalecimento do uso residencial, o que justificou a elaboração de projetos de moradia e de interesse social. (APÊNDICE C).

Outro projeto realizado no período, ainda segundo Andrès (2006) foi a realização de microfilmagem e transcrição paleográfica dos Livros da Câmara de São Luís dos séculos XVII, XVIII e XIX. Segundo ele, os livros foram encontrados no ano de 1982, em precário estado de conservação, em um prédio situado à Rua da Paz, n.º 588, no centro da cidade. Os manuscritos consistem em:

[...] 166 volumes remanescentes dos documentos originais e que contêm em suas páginas preciosas informações sobre o processo histórico da formação da cidade, tais como os códigos de postura da época, as normas de construção, manutenção e pavimentação das ruas, concessões de terrenos, um conjunto de regras e ordenações que regiam e organizavam a vida daquela comunidade nascente e que foram decisivas na gênese da capital (ANDRÈS, 2006, p. 122).

Em meio ao intenso trabalho de elaboração de estudos e projetos de revitalização urbana, em 1985, foi criado o Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís (SPSH). O programa foi dividido em dois eixos básicos: projetos de habitação; e projetos de apoio ao desenvolvimento comunitário.

O projeto de apoio ao desenvolvimento comunitário previa a implementação de 11 (onze) ações estruturadas de modo a oferecer serviços e equipamentos sociais necessários para o uso habitacional do centro antigo da cidade, conforme tabela a seguir:

Tabela 1 - Ações de apoio ao desenvolvimento comunitário

1ª ação -	Central de comercialização
2ª ação -	Apoio a pequena e micro empresa
3ª ação -	Feira da Praia Grande
4ª ação -	Centro criatividade
5ª ação -	Centro de treinamento restaurante pousada escola
6ª ação -	Centro de treinamento profissionalizante
7ª ação -	Escola de 1º grau
8ª ação -	Creche
9ª ação -	Ações integradas de saúde
10ª ação	Centro comunitário
11ª ação	Albergue

Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2021)

O projeto habitacional previa a criação de 46 (quarenta e seis) empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda do Centro Histórico, que, em geral, vivia na forma de cortiços em casarões deteriorados. Os projetos de apoio ao desenvolvimento comunitário, por sua vez, previam obras de interesse social, como: escolas, creches, postos de saúde e de polícia.

Contudo, as circunstâncias sob as quais elaborou-se o SPSH foram consideradas, por Luiz Phelipe Andrès, como atípicas. Segundo ele:

Se você atentar para a data, a data do projeto praticamente coincide com a posse do Sarney como Presidente da República. Naquele momento queríamos aproveitar a oportunidade da visita do Sarney, então Presidente da República, ao Maranhão. O que pensamos foi o seguinte: como ele é o presidente, ele concederá os recursos necessários para fazer as desapropriações por interesse social. O decreto do governo desapropria os prédios por interesse coletivo, o Estado faria uma avaliação dos prédios, como anos antes o João Castelo já tinha feito, mesmo que os prédios

estivessem em disputa judicial, isso não era problema. Sabíamos que o Estado poderia agir dessa forma, depositando uma quantia em juízo para assumir a posse dos imóveis de modo a viabilizar um programa de habitação social. Daí percorremos o Centro Histórico e escolhemos diversos imóveis que estavam estragados, semi abandonados, que eram maiores, que poderiam abrigar pelo menos 10 famílias em apartamentos. (APÊNDICE C).

Luiz Phelipe Andrès relata, da seguinte forma, como foi elaborado o plano de moradia de interesse social:

Entramos em cada um deles, fotografamos, fizemos uma ficha técnica com dados sobre a área em metros quadrados, a estrutura, a conservação e o uso de cada um deles. Fizemos tudo isso às pressas, com uma bela justificativa para mostrar a importância de um conjunto residencial no Centro Histórico que iria abrigar mais de 2000 pessoas. Com a construção dos prédios, propomos também creches, escolas, postos de saúde e toda estrutura necessária para viver com dignidade, como era previsto para qualquer conjunto habitacional. Entregamos duas cópias do grosso volume do projeto para o Presidente da República, através de um dos secretários de governos, em solenidade no palco do Teatro Arthur Azevedo. Ficamos na esperança de que enfim teríamos à nossa disposição os recursos necessários para elaborar o programa de habitação e demais obras de interesse social, mas nunca obtivemos resposta alguma. (APÊNDICE C).

A justificativa do SPSH baseou-se no elevado déficit habitacional, e no grande número de prédios históricos vazios e arruinados no Centro Histórico de São Luís. O texto afirmava que sua implementação iria:

[...] beneficiar direta e/ou indiretamente cerca de 15.000 pessoas, entre crianças e adultos, que residem ou trabalham atualmente na área de abrangência desse projeto, na medida em que assegura importantes ganhos sociais, com a instalação de creches, escola de 2º grau, Centro de Treinamento Profissionalizante, Postos de Saúde, Áreas de lazer e outros equipamentos de Uso Comunitário (MARANHÃO, 1985, p. 5).

Na apresentação do projeto, consta a afirmação que os imóveis foram criteriosamente identificados por servirem de cortiços uni ou multifamiliares nos quais viviam muitas pessoas em condições muito insalubres (Imagem 14).

Através da análise do documento, identificou-se que todos os prédios eram de propriedade particular, embora alguns não contenham em sua identificação o nome do proprietário. Dos 46 (quarenta e seis) imóveis, apenas três estavam desabitados, porém, não é possível precisar se de fato não havia ocupantes. Os demais, conforme descrito, eram de uso misto: no pavimento térreo funcionavam: comércios; lojas de artesanato; bares; barbearias; prostíbulos; escritório de advocacia; joalheria; fábrica de sorvete e de gelo; armazém,

marcenaria. No pavimento superior de cada prédio, numerosas famílias viviam de forma muito precária.

Imagem 14 - Fachadas dos cortiços do centro antigo de São Luís na década de 1980



Fonte: Maranhão (1985)

Nos pavimentos superiores, o uso era habitacional multifamiliar na forma de cortiços insalubres (Imagem 15). As informações obtidas por meio da análise das fichas de identificação de cada imóvel foram confirmadas pelo acervo fotográfico manualmente colado nas folhas do Subprograma de Promoção Social e Habitação, elaborado em 1985.

Conforme as imagens, pode-se constatar que as condições de moradia nos prédios que seriam realizadas as intervenções, sem exceção, eram muito precárias. O centro antigo da cidade encontrava-se abandonado pelos proprietários, degradado fisicamente, com diversos casarões antigos ocupados e outros sublocados para numerosas famílias de baixa renda.

Imagem 15 - Área interna dos cortiços do centro antigo de São Luís na década de 1980

Beco da Alfândega, n.º 173



Rua do Giz, n.º 393



Rua da Estrela, n.º 547



Rua 14 de Julho, n.º 104



Rua Afonso Pena, n.º 394



Rua da Saúde, n.º 94



Fonte: Maranhão (1985)

Ainda em relação às condições precárias de moradia dos cortiços, Luiz Phelipe Andrès, Coordenador do projeto Praia Grande/Reviver, afirma que:

Costumo dizer que a palafita dava mais condições de conforto do que os tugúrios que funcionavam nos sobrados do Centro Histórico. Os proprietários simplesmente abandonavam os prédios por diversos motivos, como por problema de espólio ou de herança. O que acontecia era que os casarões ficavam abandonados, em ruína e ninguém queria investir. A área antiga e tombada da cidade estava podre, maltrata, fedorenta e insegura. Daí o que acontecia? Os proprietários colocavam algum zelador nos prédios ou alguém que ocupava para servir de intermediador. Esse ocupante dividia o espaço dos sobrados com divisórias de compensado, papelão e alugava os cômodos insalubres. Essas moradias improvisadas não tinham banheiro individual, todos tinham que descer para usar um único ponto de água e esgoto. Eu costumava dizer que era algo muito pior do que viver na palafita, pois lá ainda tinha ventilação e um sistema natural de limpeza urbana duas vezes por dia, pois a maré recolhia os dejetos duas vezes por dia. Parece brincadeira, mas a vida dos cortiços da Praia Grande era muito pior do que a vida das pessoas que viviam nas palafitas. (APÊNDICE C).

Em coadunação aos projetos elaborados pelo Governo do Estado, a Sub-Secretaria de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), em abril de 1986, elaborou um

documento denominado "Projeto de Aquisição e Recuperação de Imóveis para Implantação de Programas de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís - MA". O documento previa a aquisição e recuperação de diversos imóveis para implantação de projetos e ações de interesse social no CHSL. A proposta, conforme seu escopo, definiu prioridades e identificou imóveis que seriam adaptados para diversos usos, alguns deles para a moradia. Os critérios para a escolha dos imóveis foram definidos pela SPHAN.

O objetivo do projeto consistia em "dotar a população, especialmente a residente na área da Praia Grande, de infraestrutura de atendimento, sobretudo, no campo da educação, cultura, saúde e outros de interesse comunitário (SPHAN, 1986, n.p.)". Visando cumprir o objetivo geral do projeto, foi prevista a aquisição de imóveis para a alocação de órgãos da administração pública e atividades de interesse social como creches, escolas e até mesmo centros comunitários.

A intenção da SPHAN, expressa no documento, era elaborar um plano que impedisse a descaracterização dos bens protegidos, devido ao seu valor histórico, artístico e cultural. O conjunto urbanístico tombado, conforme estabelecido na proposta, se encontrava:

[...] ameaçado pela ação predatória da especulação imobiliária e do crescimento urbano desenfreado das duas últimas décadas, em razão do desenvolvimento súbito de São Luís, resultando num gradativo processo de descaracterização de sua fisionomia original (SPHAN, 1986, n.p.).

O tombamento do conjunto arquitetônico de características coloniais portuguesas da cidade de São Luís, realizado ao nível nacional pelo IPHAN, desde a década de 1960, conforme o documento, por si só não impedia a crescente descaracterização do Patrimônio Cultural, o que justificava as intervenções previstas. Em outro trecho, o texto reitera a ideia de que "um passado glorioso e a subsequente decadência da economia local, na primeira metade do século, evidenciam-se na visão de relativo abandono em que se encontra o Centro Histórico de São Luís" (SPHAN, 1986, n.p.).

Foram elaborados 54 (cinquenta e quatro) projetos, destes, apenas 5 (cinco) previam o uso da moradia. São eles: Rua de Nazaré, n.º 146; Rua de Nazaré e Odylo, n.º 127; Rua Portugal, n.º 243; e, por fim, o situado à Rua Portugal, n.º 273, todos de propriedade particular. De modo geral, as demais intervenções tratavam da recuperação de igrejas e prédios públicos em precário estado de conservação. Alguns projetos previam a criação de

creches e escolas. Outros, propunham a criação de centros de treinamento profissionalizante para os moradores da área central.

Conforme o teor do documento, selecionaram-se terrenos abandonados e imóveis em ruínas, desocupados, de usos inadequados à infraestrutura de serviços inexistentes na época, para serem alvo de aquisição e recuperação por parte do Estado. Os recursos necessários para realização do projeto deveriam ser agenciados pelo SPHAN/PRÓ-MEMÓRIA, que iria contratar uma "firma construtora de idoneidade indiscutível e com experiência na área, que possa desenvolver em tempo hábil os trabalhos necessários" (SPHAN, 1986, n.p).

Efetivamente, a política do SPHAN, no que diz respeito à moradia, não se concretizou. Suas diretrizes foram retomadas anos depois, em 1993, quando o Governo do Estado do Maranhão reeditou o SPSH, compilando com as ações do Projeto de Aquisição e Recuperação de Imóveis para Implantação de Programas de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís.

- **A terceira etapa (1987 – 1991)**

Na terceira etapa do PPRCHSL ocorreu a mudança do nome do projeto. De "Projeto Praia Grande", o programa passou a ser denominado de "Projeto Reviver". Na ocasião, retomou-se o antigo Programa de Obras do Largo do Comércio, que se encontrava paralisado desde 1982.

Nesse período, foram realizadas diversas intervenções sobre o conjunto urbano do bairro da Praia Grande, como: realização de serviços de água, esgoto, redes elétrica e telefônica subterrâneas, obras de transporte, instalação de sistema de hidrantes, construção de praças, restauração de ruas, becos e calçadas, e outros serviços de infraestrutura. As intervenções alcançaram uma área total de 107 mil metros quadrados da área tombada pelo IPHAN, abrangendo quinze quadras e duzentos prédios (ANDRÈS, 2006).

A terceira etapa do PPRCHSL foi o período em que o Estado mais desapropriou imóveis, para neles instalar museus, casas de cultura, teatros e repartições públicas. Muitos prédios catalogados em 1985, pelo Governo do Estado, foram, enfim, adquiridos. Contudo, nenhum deles foi transformado em moradia.

O levantamento de campo realizado para obter informações atuais sobre os 46 (quarenta e seis) imóveis que deveriam ser transformados em empreendimentos habitacionais

pelo PRSH permitiu perceber os usos atribuídos a eles após recuperados. A constatação foi que a imensa maioria não se destinou à moradia, mas para usos institucionais e/ou ligados direta ou indiretamente, ao turismo.

Como exemplos de intervenções realizadas, pode-se citar: os prédios da Estrela, n.º 327 e n.º 329, onde funciona o Curso de História da Universidade Estadual do Maranhão; os prédios da Rua do Giz, n.º 483 e n.º 462, onde funciona o projeto Escola de Música do Bom Menino; o prédio da Rua da Palma, n.º 360 onde funciona o Instituto Federal do Maranhão (IFMA/Campus Centro Histórico); e o prédio que se encontrava em ruína, localizado na Rua do Giz, n.º 476, no qual atualmente funciona a Secretaria Estadual de Igualdade Racial.

As ações de revitalização desse período foram tão impactantes que a população de São Luís passou a chamar a área que sofreu as intervenções de Projeto Reviver, substituindo cotidianamente o nome do bairro da Praia Grande pelo nome do projeto. Entre as obras executadas no período, destacam-se: a reconstrução da escadaria da Rua Humberto de Campos, a reformas do Convento das Mercês, da Fábrica Cânhamo, do Centro de Criatividade Odylo Costa Filho, do Museu de Artes Visuais e do Restaurante Escola do SENAC.

- **A quarta etapa (1991 – 1995)**

Na quarta etapa, houve a continuidade das ações do PPRCHSL, com a realização de diversas ações previstas na fase anterior, como: as obras do Teatro Arthur Azevedo; da Companhia de Tecidos e Fiação do Rio Anil; do Mercado do Peixe no Portinho; e do Projeto Piloto de Habitação, primeira intervenção para fins de moradia de interesse social realizada no Centro Histórico de São Luís (ANDRÈS, 2006, 2012).

Porém, a elaboração do Projeto Piloto de moradia para o Centro Histórico de São Luís - MA não se deu planejadamente, mas de maneira ocasional. O empreendimento surgiu da necessidade imediata de acomodar 10 (dez) famílias que seriam removidas do prédio após um incêndio seguido de desabamento que teria provocado o completo arruinamento do imóvel, conforme Andrès (2006).

Todavia, um primeiro incêndio teria ocorrido, três anos antes. Em relação ao fato, Cardoso (2012, p. 44-45) afirma que:

Segundo o Jornal O Estado do Maranhão de 25 de fevereiro de 1987, data do primeiro incêndio, 11 famílias habitavam o edifício naquele período e pagavam aluguel ao arrendatário. Três anos depois, outro incêndio ocorreu, mas segundo o mesmo jornal (1990), o edifício já se encontrava abandonado. Em 1991 foi realizada uma inspeção estrutural do edifício e, a partir do diagnóstico, foi proposta a estabilização do sobrado, utilizando-se estruturas de concreto (IPHAN, 1991). Ainda segundo reportagem do mesmo jornal, em julho de 1992, foi anunciada a obra de recuperação do sobrado empreendida pelo Governo do Estado que, naquele momento, já figurava como proprietário do imóvel.

Seu Sorriso, um senhor de 84 anos que vive no prédio há 65 anos, afirma que o incêndio aconteceu no prédio vizinho, onde funcionava um galpão de armazenamento de produtos que vinham do interior do Estado para abastecer as feiras e mercados da capital.

Conforme relato a seguir, o antigo morador não fez menção ao primeiro incêndio, mencionado na matéria de jornal citada por Cardoso (2012). Tão pouco relatou que o prédio teria ficado inteiramente arruinado, conforme citado por Andrès (2006). Todavia, afirmou, que o prédio em que vivia ficou comprometido. E, por esse motivo, as diversas famílias que viviam no local foram removidas.

Seu Sorriso descreveu o segundo incêndio da seguinte maneira:

Lembro de um incêndio aqui do lado, onde era um armazém. O fogo durou 3 dias e queimou tudo: farinha, açúcar, cachaça, sabão. Lembro do povo saqueando tudo que conseguiam. Tivemos que sair daqui, pois o fogo comprometeu o nosso prédio. Esse prédio era todo de tábuas. Foi então que fizeram a reforma em 1993. Daí fomos para um prédio perto do Convento das Mercês. Tinha muito mais famílias, mas só voltou para cá 10 famílias. Muita gente teve que ficar de fora. Eu consegui ficar porque eu botava quente aqui. Tudo era eu quem resolvia. Comigo ninguém botava banca.

Com base no relato de Seu Sorriso, pode-se inferir que o incêndio iniciou no antigo armazém de alimentos e bebidas, mas que se alastrou para o prédio em que vivia. Ele descreve, também, como se deu a remoção das diversas famílias que habitam o lugar e que apenas 10 (dez) famílias retornaram ao prédio em que viviam.

Os critérios de seleção das pessoas que passaram a viver no Projeto Piloto Beco da Pacotilha não foram apresentados por Andrès (2006) e tão pouco descritos por Seu Sorriso. Com base no exposto, infere-se que as famílias que viviam no prédio foram removidas e que apenas algumas delas retornaram ao antigo lugar de moradia para dividir o espaço com trabalhadores do Centro Histórico, selecionados pela equipe do PPRCHSL.

Em relação ao ocorrido, o então Coordenador do Projeto de revitalização do Centro Histórico de São Luís, afirma que foram:

10 famílias selecionadas entre trabalhadores e antigos moradores do mesmo imóvel na época em que ele houvera sido invadido e transformado em cortiço. [...] Esta intervenção estava prevista nos primeiros momentos de vida do PPRCHSL e passou a se constituir, a partir de sua inauguração em 1993, como exemplo, instrumento de avaliação e argumento para fortalecer as negociações pela implementação do Sub-Programa de Promoção e Habitação no Centro Histórico (ANDRÈS, 2005, 151-152).

Conforme descrito, em 1982 foi elaborado um projeto habitacional para o antigo cortiço do Beco da Pacotilha, mas que não foi executado na primeira fase do PPRCHSL. Em 1985, lançou-se a proposta de intervenção para transformar o prédio em habitação de interesse social por meio do SPSH. Todavia, somente em setembro de 1993, devido às condições políticas favoráveis advindas do incêndio relatado, o projeto foi executado.

O empreendimento ficou conhecido como Projeto Piloto, por ser a primeira experiência habitacional do Centro Histórico de São Luís. Após a sua concretização, passaram a viver no local 10 (dez) famílias de baixa renda oriundas da região central da cidade. O projeto teve como objetivo:

[...] abrir perspectivas para a realização de um intensivo programa de habitação capaz de garantir a recuperação de dezenas de sobrados para fins residenciais e, ao mesmo tempo, promover a elevação do padrão de qualidade de vida de algumas famílias residentes no Centro Histórico de São Luís (GONÇALVES, 2006, p. 43).

A ocasional, mas exitosa experiência do Projeto Piloto (Imagem 16) encorajou a equipe técnica do Projeto Praia Grande para retomar a audaciosa meta de aquisição e recuperação dos 46 (quarenta e seis) imóveis previstos pelo SPSH em 1985. A partir da experiência do projeto Piloto, imaginou-se ser possível executar o programa de moradia de interesse social no Centro Histórico de São Luís.

A execução dos projetos habitacionais no Centro Histórico de São Luís foi justificada com base no argumento de que as famílias que ocupavam, de forma precária e ilegal, diversos prédios tombados, na forma de cortiços, deveriam ser inseridas nos projetos de revitalização urbana.

Imagem 16 - Edifício da Rua João Vital Matos, n.º 36 em 1985, 2021 e 2022, após última reforma



Fonte: Maranhão (1985) e autoria própria (2021, 2022)

O documento expressava a urgente necessidade de se reverter o elevado estado de degradação de um número considerável de edifícios tombados. Em virtude do abandono dos proprietários, da consequente degradação do conjunto urbano tombado e das condições precárias de moradia que passaram a se estabelecer na área protegida, foi proposto um plano de revitalização fundamentado na moradia como uso prioritário.

No texto, consta que a iniciativa consistia em uma rara oportunidade para preservar o Centro Histórico de São Luís. E, simultaneamente, de amenização do déficit habitacional por meio da oferta de moradia para as classes populares do centro da cidade, assim como para as pessoas que tinham o interesse de residir próximo aos seus locais de trabalho. Dessa forma, a proposta habitacional se baseou na estimativa de que no perímetro tombado, composto de oitenta mil metros quadrados de extensão, boa parte dele arruinado e/ou subutilizado, poderiam ser abrigadas mil famílias.

A primeira etapa de implementação do projeto previu a aquisição e recuperação de 15 (quinze) imóveis, que após adaptados para o uso residencial, iriam beneficiar 300 (trezentas) famílias no período de um ano. Com base nessa justificativa, a Secretaria de Estado da Cultura concluiu a reelaboração do Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís, em janeiro de 1993.

Visando preservar os prédios tombados, e, em simultâneo, implementar um Programa de Habitação de Interesse Social no Centro Histórico, o Governo do Estado estabeleceu como meta a aquisição e recuperação de 46 (quarenta e seis) imóveis no Centro Histórico. Neles,

seriam executados projetos de habitação de interesse social. Para tanto, utilizou-se o mesmo estudo e levantamento realizado na década de 1980. O projeto tinha a mesma forma e conteúdo do documento elaborado em 1985. Preservou a caracterização, apresentação, organograma, registro fotográfico, estrutura de projetos, orçamentos e as fichas individuais de identificação dos imóveis.

A versão do SPSH, de 1993, mesclou informações com o documento de 1985, incorporando também informações do Projeto de Aquisição e Recuperação de Imóveis para Implantação de Programas de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís - MA, elaborado pela SPHAN, em 1986, discutido anteriormente.

Em seu novo desenho, o SPSH previu a participação direta dos moradores na administração e na execução dos projetos, como mão de obra da construção civil. Porém, apenas para os futuros moradores que tivessem experiência no ramo de obras. Em relação às unidades habitacionais, os projetos previam a construção de apartamentos com uma área de 47 (quarenta e sete) metros quadrados a um custo mensal que não ultrapassasse 10% do salário mínimo de cada proprietário.

Todavia, apesar dos esforços empreendidos para a elaboração de planejamento, desenvolvimento de estudos socioeconômicos e elaboração de plantas e orçamentos, o SPSH mais uma vez não foi concretizado. Dos 46 (quarenta e seis) imóveis previstos, apenas o Projeto Piloto foi realizado, mas, sob as condições ocasionais anteriormente descritas.

Os obstáculos ideológicos e os interesses dominantes inviabilizaram, mais uma vez, a implementação de uma política habitacional de interesse social no Centro Histórico de São Luís. Devido à política habitacional brasileira ser estruturada com base na produção de moradias nos subúrbios das cidades, e no financiamento de moradias para setores de classe média e classes abastadas, não houve crédito para concretizar os projetos habitacionais.

Em relação às dificuldades de implementação do SPSH, o ex-coordenador geral do Projeto Praia Grande/Reviver, Luiz Phelipe Andrès, afirma que:

Quando se analisa os programas habitacionais para o Centro Histórico se imagina que o documento foi elaborado por uma equipe numerosa, que houve tramitação com destinação orçamentária, o que não aconteceu. O que de fato se realizou foi a construção de uma proposta. A ideia era que fosse conseguido a destinação dos recursos para que só assim construíssemos os projetos específicos e os orçamentos necessários. Em paralelo teria que haver uma decisão política muito forte para realizar as desapropriações necessárias. Todas as vezes que apresentamos o projeto nada nos foi garantido em termos de orçamento para que colocássemos em prática o programa habitacional no Centro Histórico de São Luís. O que estávamos esperando é que o governo,

com recursos e decisão política, realizasse um grande programa de habitação para as famílias residentes, em sistema de leasing, mas nada foi realizado. (APÊNDICE C).

Corroborando com a fala de Luiz Phelipe Andr s, a ex-presidente do IPHAN, Kátia Bogéa, durante seminário de avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, também externou descontentamento em relação à dificuldade encontrada para efetivar programas e projetos de moradia nos centros históricos. Em determinado momento ela afirma que:

Ao longo dos meus 40 anos de trabalho com o Patrimônio Cultural, eu tive contato com todo tipo de experiência de preservação e revitalização e o maior problema sempre foi a habitação. Ao longo dos anos foram vários os projetos que tentaram resolver essa situação. Tivemos diversos projetos, de toda natureza, mas todos pontuais. É algo desanimador ver que no Brasil, um país continente, nunca se conseguiu implementar uma política de habitação para as áreas centrais, consideradas históricas. Isso é fato. Em São Luís tivemos muitos projetos, desde o Projeto Praia Grande/Reviver, que de todos que já estudei no Brasil, esse foi para mim o mais completo, o melhor programa de revitalização para os centros históricos. O programa de São Luís é muito amplo e foi bem-sucedido, composto de vários subprogramas que avançaram muito. Mas o subprograma de habitação não conseguiu avançar e teve vários reveses, sobretudo devido à falta de recursos por não conseguir financiamento da Caixa Econômica para a execução dos projetos⁹⁰.

Com base nas falas, pode-se inferir que os programas e projetos habitacionais propostos para o Centro Histórico de São Luís, e demais cidades brasileiras, sempre conflitaram com a ideologia das classes dominantes, que priorizam seus interesses políticos e econômicos em detrimento dos interesses da maior parte da população brasileira.

No mesmo seminário, a ex-presidente do IPHAN afirmou que:

Não se tem vontade política, essa é a verdade. Tanto no PAC 1 quanto no PAC 2, por mais que os técnicos insistissem na necessidade absoluta, mesmo os estudos técnicos mostrarem que não se pode fazer política de revitalização urbana sem o componente da habitação, era muito difícil convencer os tomadores de decisão de política. Lutei muito por projetos de moradia na época que estava na superintendência do IPHAN no Maranhão. Lutei muito com a Maria Caldas, que era a coordenadora de todos os PAC's no Brasil. Naquele momento a própria presidenta Dilma era contra a habitação, pois achava que o PAC só tinha que restaurar igrejas e grandes monumentos. Por mais que os técnicos apresentem os melhores projetos, nós técnicos não temos a decisão política em nossas mãos. E aquele que tem a decisão

⁹⁰ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

política nem sempre analisa os fatos, não ouve os técnicos, e pior, mudam os programas⁹¹.

As tentativas de implementação de políticas de moradia nos Centros Históricos Nacionais, com base no exposto, esbarram na falta de vontade política e nos interesses do mercado de construção e imobiliário, que preferem realizar investimentos mais rentáveis nas periferias das cidades.

Conforme exposto, o negócio do mercado de habitação sempre foi expandir, verticalizar e valorizar novas áreas das cidades. As áreas centrais, especialmente os Centros Históricos, são tratados como reservas de valor. Consistem em ricos estoques imobiliários que estão retidos, à espera de que os programas de revitalização urbana promovam uma lucrativa valorização fundiária para serem inseridos na lógica do mercado cultural.

Luiz Phelipe Andrès descreve a dificuldade em produzir moradias no Centro Histórico de São Luís, da seguinte forma:

O segredo da sustentabilidade de uma área urbana é ter um mix, o uso heterogêneo de uma área, com a moradia como uso central. Porém, a dificuldade de produzir moradia encontra diversas barreiras na lei, na propriedade. Os prédios, em sua maioria, não são públicos, são particulares. Tanto é que a única solução que encontramos, já na década de 1990, foi utilizar os prédios públicos esvaziados por secretarias transferidas para o Palácio de La Rocque, que era para ser a sede da Companhia Energética do Maranhão (CEMAR). Como esse projeto faraônico não se concretizou, o Governo do Estado resolveu levar para lá diversas secretarias que antes ocupavam seis prédios no Centro Histórico. Daí aproveitamos esses sobrados que eram públicos e ficaram vazios para fazer habitação. Como o Estado não podia vender as unidades habitacionais, pois os prédios eram públicos, se criou um instrumento de locação social para funcionários públicos que trabalhavam na área do Centro Histórico com o pagamento do aluguel descontado em contracheque, evitando assim a inadimplência. Somente através dessa estratégia foi possível driblar a limitação da lei para viabilizar os projetos de habitação. O que posso dizer é que não é fácil produzir moradia em Centros Históricos. Tentou-se fazer isso com o BNH e não foi possível, com a Caixa o mesmo. (APÊNDICE C).

Com base na fala de Luiz Phelipe Andrès, infere-se o quanto é difícil ir de encontro aos interesses políticos e do mercado para produzir moradias, sobretudo para as classes populares, tanto no Centro Histórico de São Luís quanto nas outras cidades brasileiras. A partir de sua fala, é possível perceber o destaque dado ao problema da propriedade privada, juridicamente reificada, tratado como universal pelos operadores do direito.

⁹¹ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

Apesar de grande parte do conjunto urbano tombado encontrar-se abandonado, arruinado, ocupado de forma precária por famílias de baixa renda sem-teto, o problema da falta de moradia é propositadamente ocultado. De um lado, o Poder Judiciário ignora o abandono praticado pelos donos dos imóveis; e de outro, são escassas as políticas públicas de moradia no Centro Histórico de São Luís.

- **A quinta etapa (1995 – 2002)**

A quinta etapa é considerada a mais longa, segundo as narrativas oficiais. Ocorreu de 1995 a 2002, durante os dois mandatos da governadora Roseana Sarney. Foi um período caracterizado pelo aporte de recursos advindos de financiamentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), por meio do Programa Monumenta do Ministério da Cultura.

Pela primeira vez, organismos internacionais passaram a financiar intervenções urbanísticas do Centro Histórico da cidade. O ponto alto das ações de preservação orientadas pelo marketing estratégico de cidades pensado para São Luís⁹², foi a bem sucedida candidatura de São Luís para inclusão na lista do Patrimônio Cultural da UNESCO, em 1997.

Os empréstimos contratados permitiram, não só a concretização do projeto São Luís Patrimônio Mundial, mas a inclusão da cidade junto ao Programa Federal de Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (PRODETUR). Através dos investimentos no desenvolvimento da atividade turística, foi possível ampliar as obras de infraestrutura urbanística realizadas durante o Projeto Reviver.

Foi também nesse intervalo de tempo que se redesenhou o Programa de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís (SPSH). O que era para ser um plano de moradia de interesse social, foi transformado em um plano de aluguel de unidades habitacionais para funcionários públicos estaduais e artistas locais.

O governo do Maranhão, por não conseguir resolver o imbróglio com a Caixa Econômica Federal, abandonou em definitivo a proposta de aquisição e recuperação de 46 (quarenta e seis) imóveis para fins de moradia de interesse social. Foi então que a equipe

⁹² Em virtude dos pesados investimentos em revitalização urbana, realizados nesse período, devidamente sintonizados com os interesses do mercado, teses foram levantadas em relação à iminente gentrificação do Centro Histórico de São Luís (SILVA, 2010; SANTOS NETO, 2014). Contudo, passadas aproximadamente 3 (três) décadas, consta-se que as tendências de gentrificação e expulsão das comunidades do CHSL não se concretizaram, pelo menos na intensidade prevista, o que me permite analisar, no contexto atual, a permanência das classes populares e de suas formas precárias de moradia no CHSL.

técnica do Projeto Praia Grande elaborou 6 (seis) projetos habitacionais, financiados com recursos próprios e concretizados em prédios públicos do poder público estadual.

A política habitacional excluiu as classes populares, que há décadas viviam em condições muito precárias no Centro Histórico de São Luís. Nesta fase do PPRCHSL, foram entregues apenas as 12 (doze) unidades habitacionais previstas pelo projeto da Rua da Estrela n.º 350.

- **A sexta etapa (2002 – 2006)**

Na sexta e última etapa do PPRCHSL, compreendida entre os anos de 2002 e 2006, foram empreendidos esforços para concluir as obras restantes do SPSH (ANDRÈS, 2006; 2011). Durante a vigência do PPRCHSL, de 1981 a 2006, o Governo do Estado construiu 56 (cinquenta e seis) apartamentos por um valor médio de R\$ 22.000,00 por unidade habitacional, incluindo as 10 (dez) unidades habitacionais do Projeto Piloto da Rua João Vital de Matos.

Os 5 (cinco) empreendimentos voltados para funcionários públicos previram uso misto: um total de 46 (quarenta e seis) habitações nos pavimentos superiores e 18 (dezoito) lojas nos térreos dos prédios. As lojas foram entregues, na forma de cessão de uso, para entidades sem fins lucrativos desenvolvedoras de atividades consideradas compatíveis com a moradia.

Exceto o Projeto Morada das Artes e o Projeto Piloto, os 5 (cinco) empreendimentos restantes foram todos destinados a funcionários públicos estaduais. Os critérios adotados para a seleção dos moradores, por meio de sorteio, foram: ser funcionário público estadual; possuir renda mínima de 600 reais comprovada em contracheque; trabalhar na área do Centro Histórico; e não possuir imóvel em seu nome.

A concessão do uso, na prática, é uma forma de aluguel social. Por isso, o Estado exigiu o recebimento da taxa mensal de "R\$ 153,00 (valor referente ao ano de 2004), descontada diretamente da folha de pagamento. O termo se refere às obrigações sobre a manutenção do edifício e afirma que o pagamento da taxa mencionada é pelo uso e manutenção das partes comuns do imóvel" (CARDOSO, 2012, p. 49).

Em entrevista para esta pesquisa (APÊNDICE C), Luiz Phelipe Andrès destacou que:

Produzimos 56 unidades habitacionais em cinco sobrados, sendo que nenhum projeto é igual aos demais. Mas isso só foi possível devido à decisão política do Governo do Estado. Na época, diante das tentativas de novamente negociar com a Caixa Econômica Federal, onde o Estado tentava doar os prédios públicos para serem transformados em moradia, a Caixa dificultava de todas as maneiras. Lembro um dia que o Jorge Murad chamou a equipe para uma reunião e disse para esquecermos a Caixa. Ele foi categórico ao afirmar que o projeto seria concretizado com recursos próprios do Estado. E foram feitos cinco prédios e mais a Morada das Artes, que foi uma ideia da Dona Zelinda Lima. O projeto consistia em proporcionar moradia para artistas locais reconhecidos, mas que tinham condições econômicas desfavoráveis para a aquisição da casa própria.

Conforme exposto, a deturpação da política habitacional fez com que a proposta de habitação de interesse social fosse abandonada. Com isso, uma parcela significativa da população de baixa renda, por não ser atendida por políticas públicas de habitação, continuou a viver de forma muito precária em diversos cortiços e ocupações do Centro Histórico de São Luís.

A última etapa do PPRCHSL, segundo Andrès (2006; 2011), foi um período de transição para uma nova concepção de política de preservação. Enquanto o Governo do Estado encerrava o PPRCHSL, novos atores das políticas públicas entravam em cena. Foi então que a Caixa, a Prefeitura de São Luís e o IPHAN, realizaram convênios que resultaram na elaboração de diversos estudos de viabilização da moradia no Centro Histórico de São Luís.

4.3.2 Os empreendimentos habitação de interesse social concretizados a partir do PRSH/Caixa, IPHAN e Prefeitura de São Luís

A década de 2000 foi marcada por muitas discussões em relação à moradia em diversas cidades brasileiras. O resgate das políticas habitacionais em áreas centrais ocorreu a partir de iniciativa da Caixa Econômica Federal, que em dezembro de 2000, lançou o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH).

No período de 2001 a 2003, não apenas em São Luís, foram realizados vários estudos de viabilidade técnica e financeira para execução de projetos de moradia por meio de uma cooperação técnica com o governo francês. O objetivo foi adaptar, para a realidade brasileira, uma metodologia francesa de reabilitação de imóveis para o uso residencial nos Centros Históricos Nacionais, conforme fases e ações a seguir (Tabela 2):

Tabela 2 - Fases e ações da metodologia francesa

1ª fase -	Diagnóstico técnico e social
2ª fase -	Anteprojeto e programa
3ª fase -	Definição do público alvo da operação
4ª fase -	Custo do projeto
5ª fase -	Estudos de viabilidade financeira

Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2021)

Em São Luís, o ponto de partida das ações do PRSH foi um seminário denominado Seminário *Atelier Sirchal*, realizado de 5 a 9 de junho de 2000. A partir dos debates realizados foram definidos dois encaminhamentos (MOREIRA, 2003):

- a) a realização de estudos de viabilidade técnica e financeira de reabilitação de imóveis;
- b) realização de pesquisa de demanda coordenada pelo especialista do Banco Interamericano de Desenvolvimento, Eduardo Rojas.

A partir das ações definidas durante a realização do seminário, foram realizados dois estudos de viabilidade em áreas distintas do Centro Histórico de São Luís: um, no bairro do Desterro; e outro, em duas quadras da área tombada ao nível estadual. Em ambas as áreas elaboraram-se diagnósticos da situação física dos prédios, do grau de conservação, tipo de uso, tentativas de convencimento dos proprietários para investirem em seus imóveis e levantamento das necessidades das famílias ocupantes. Por fim, foram definidos os custos dos empreendimentos possíveis de concretização.

Os estudos foram coordenados pela Prefeitura de São Luís, em parceria com o IPHAN, a Caixa e o Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico (DPHAP), mas sob orientação do arquiteto e consultor francês Yves Jean, conforme os termos da cooperação técnica firmada com o governo da França (Imagem 17).

Imagem 17 - Equipe técnica do PRSH e o Prefeito de São Luís Jackson Lago



Fonte: José Antônio Viana Lopes (acervo pessoal)

Devido à incorporação do PRSH ao projeto de criação de uma política nacional de preservação e adensamento das áreas centrais das cidades brasileiras, os estudos contaram com o financiamento e orientações técnicas do Ministério das Cidades.

Concretamente, o PRSH efetivou 1 (um) projeto em um imóvel pertencente à Caixa Econômica Federal. O prédio situado à Rua Afonso Pena, n.º 378, foi o escolhido para ser transformado em empreendimento habitacional. A elaboração do projeto e a contratação das obras seguiram as diretrizes do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), por não existir uma política habitacional específica para os Centros Históricos das cidades brasileiras.

No que tange aos estudos reabilitação de imóveis para o uso residencial, realizados no bairro do Desterro, foi elaborado dossiê (Imagem 18) contendo: os resultados do levantamento do estado de preservação; a situação dos usuários; o tipo de uso; o estado de conservação; e o estilo arquitetônico das edificações.

Imagem 18 - Capa do Dossiê Desterro e Mapa de Localização da área de realização do estudo



Fonte: Helena Galiza, acervo pessoal (2021)

Para as quadras tombadas pelo poder público estadual (Imagem 19), foi elaborado dossiê no qual consta o levantamento socioeconômico, o levantamento arquitetônico externo e interno, plantas baixas dos prédios, estudos de fachadas com mapa de danos, proposta de intervenção e os custos necessários para cada intervenção.

Os documentos levantados são diversos: roteiro das etapas da metodologia francesa, planilhas com detalhamento orçamentário dos projetos a serem realizados em diversos imóveis, ruas e quadras, estudos de viabilidade em etapas diferentes e o relatório síntese dos estudos para a reabilitação de imóveis do Centro Histórico para fins de moradia.

Com base na análise da documentação levantada, percebeu-se que vários prédios preliminarmente escolhidos para a concretização dos projetos habitacionais foram sendo excluídos ou substituídos à medida que algum impedimento de ordem técnica, jurídica ou econômica surgia.

Imagem 19 - Mapa de localização das quadras



Fonte: Helena Galiza, acervo pessoal (2021)

Por conta dos diversos impeditivos que foram surgindo ao longo das fases dos estudos, o quantitativo de imóveis aptos para sofrerem intervenções foram reduzidos. De um total de 15 (quinze) imóveis, inicialmente escolhidos, apenas 7 (sete) tornaram-se viáveis. Para cada projeto realizou-se levantamento arquitetônico, a identificação e o contato com os proprietários, além de um estudo de demanda habitacional que justificasse a execução dos projetos habitacionais. Com a concretização dos projetos, 75 (setenta e cinco) novas unidades habitacionais seriam produzidas no Centro Histórico de São Luís.

Os 7 (sete) empreendimentos previstos pelo PRSH (Imagem 20) iriam contar com apartamentos nos pavimentos superiores e salas comerciais no pavimento térreo. Cada unidade habitacional deveria conter 1 (um) ou 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço a um custo médio total de R\$ 45.000,00 mil reais por apartamento que seriam arrendados pelo PAR, conforme Moreira (2003).

Imagem 20 - Os sete empreendimentos do relatório final do PRSH

Rua Afonso Pena, n.º 378



Beco da Pacotilha, n.º 119



Rua do Giz, n.º 117



Rua da Palma, n.º 360



Rua da Saúde, n.º 94



Rua de Nazaré, n.º 135



Largo do Carmo, n.º 37



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2021)

Como o custo médio de construção das unidades habitacionais ultrapassou "os valores de avaliação estabelecidos aproximam-se dos valores dos empreendimentos feitos através do PAR em bairros localizados na parte expandida da cidade"⁹³ (MOREIRA, 2003, p. 48), a concretização dos projetos tornou-se inviável. Foi então que:

[...] para que as operações se enquadrassem no PAR foi necessário, em todas as operações desenvolvidas, agregar recursos extras através da Lei de Incentivo à Cultura (cerca de 40%), além de 10% de subsídios municipais" (MOREIRA, 2003, p. 48).

Moreira (2003, p. 50-51, grifos da autora) elencou como as maiores dificuldades encontradas pela equipe responsável pelos estudos de viabilidade em São Luís:

FINANCIAMENTO PARA IMÓVEIS MISTOS: Indefinição em relação à forma de enquadramento dos imóveis com uso comercial no térreo, no programa PAR.
FINANCIAMENTO PARA PROPRIETÁRIOS LOCADORES E MORADORES: Inexistência, na Caixa, de linhas de financiamento direcionadas ao

⁹³ Segundo Moreira (2003, p. 48), o custo médio dos apartamentos construídos nos subúrbios da cidade de São Luís e financiados pelo PAR girava em torno de "R\$ 22.000,00 por unidade de dois quartos em pequenos conjuntos habitacionais com áreas comuns de lazer e estacionamento".

proprietário locador e adequada aos proprietários e moradores que desejam reformar seus imóveis, de um modo em geral.

DEFINIÇÃO DE CUSTOS DE REABILITAÇÃO: Os sistemas de previsão de custos de obra disponíveis são feitos de acordo com a lógica da construção nova. Não foi desenvolvida metodologia de previsão de custos de reabilitação sem ser através da realização de orçamento estimativo completo.

ATUAÇÃO CONJUNTA: Houve dificuldade na atuação em parceria entre as instituições participantes, em alguns momentos. As questões estão ligadas a definições de papéis e de atribuições.

DESARTICULAÇÃO ENTRE ESTADO E MUNICÍPIO: Considerando que ambos os governos estão desenvolvendo operações ligadas à produção habitacional, uma maior articulação possibilitaria a ampliação dos programas. O Estado está investindo recursos próprios a fundo perdido em seus projetos, que poderiam ser destinados a financiar parte das operações, articulando-se às fontes de financiamento existentes (Prefeitura, Caixa e Lei de Incentivo à Cultura).

DESINTERESSE DA INICIATIVA PRIVADA: O setor privado de São Luís ainda não se interessou pelo investimento no centro, mas já existem algumas iniciativas novas em andamento (pousadas, restaurantes, ateliês, etc).

AValiação DAS OPERAÇÕES PELA CAIXA: Os parâmetros de avaliação utilizados pelos técnicos da Caixa são comparativos em relação ao mercado imobiliário na cidade. As qualidades e vantagens específicas da moradia no centro não são consideradas nas análises. Avalia-se que as unidades no centro devem, obrigatoriamente, manter os mesmo patamares de custo das unidades novas produzidas nos bairros da cidade expandida, o que demandou um aporte de recursos extras maior que o necessário. Seria aconselhável o cruzamento destes dados de avaliação com a pesquisa de demanda em andamento.

SUBDIVISÃO INTERNA DE EDIFICAÇÕES TOMBADAS NA REABILITAÇÃO. O IPHAN não autoriza a utilização de mezaninos e limita a possibilidade de subdivisão interna, o que dificulta o equilíbrio econômico das operações.

Devido aos entraves apontados pelo relatório final do PRSH em São Luís, apenas a obra do empreendimento piloto foi concretizada, localizado à Rua Afonso Pena, n.º 378. No respectivo imóvel foram produzidos 16 (dezesesseis) apartamentos a um custo médio de R\$ 23.600,00 por unidade habitacional (MOREIRA, 2003). Os demais, não passaram de intenções, projetos e estudos não concretizados.

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

Apesar das dificuldades para concretização dos sete empreendimentos habitacionais, o relatório final do PRSH aponta como ponto positivo as diversas parcerias e convênios realizados ao longo da realização dos estudos de viabilidade.

Através da cooperação entre a Caixa e o poder público municipal, foi possível a aquisição, por parte dos planejadores urbanos locais, da experiência necessária para o desenvolvimento de novos estudos de viabilidade e a elaboração de novos projetos habitacionais para o Centro Histórico de São Luís.

Dessa maneira, a participação da Prefeitura de São Luís no PRSH foi fundamental para a criação da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH), em 2004, criada com o propósito de "canalizar e gerenciar recursos destinados a ações de promoção, conservação e preservação do Patrimônio Cultural na área" (ANDRÈS, 2012, p. 137) do Centro Histórico.

Com a criação de uma estrutura burocrática apta para pensar os problemas do Centro Histórico de São Luís, a gestão pública municipal passou a estabelecer compromissos e realizar projetos de revitalização, exercendo um papel que até então era do Governo do Estado (ANDRÈS, 2012).

Em meio ao protagonismo da Prefeitura de São Luís nas políticas de preservação do CHSL, a FUMPH lançou o Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro, em 2005. O plano apresentado pela Prefeitura de São Luís gerou enorme expectativa junto à comunidade devido às propostas de melhoria das condições de vida das pessoas que vivem no bairro do Desterro e adjacências.

No que tange às políticas de habitação, mesmo sem haver um programa com recursos estabelecidos para a promoção da moradia nos centros históricos, em parceria técnica e orçamentária com o IPHAN, a Prefeitura de São Luís deu continuidade aos estudos de viabilidade para a recuperação de prédios tombados para fins habitacionais.

Em relação à dificuldade de ordem técnica, jurídica e financeira encontrada para elaborar e executar projetos de moradia no centro histórico, o assessor de projetos de IPHAN, Raphael Pestana, fez a seguinte afirmação, durante sua participação em seminário de avaliação das políticas de moradia no CHSL:

O PAC não priorizou a habitação. A superintendência do IPHAN no Maranhão foi uma das poucas, senão a única do Brasil, que trabalhou a questão da habitação como um dos componentes de suas intervenções. Ressalto que as intervenções realizadas em São Luís em parceria com a Prefeitura de São Luís não fazem parte de um

programa. Carecemos de um programa de habitação para o Centro Histórico de São Luís. Na verdade, o que aconteceu foi que o IPHAN e a FUMPH resolveram encarar esse problema, dissociados de outras secretarias que deveriam auxiliar nesse tipo de política. Os dois órgãos públicos de preservação não tinham a experiência necessária para produzir políticas de habitação e os elementos que a habitação traz consigo: regularização fundiária, cadastro e seleção de famílias⁹⁴.

A partir da fala do técnico responsável pela elaboração de projetos da Superintendência do IPHAN no Maranhão, o respectivo órgão de preservação e a Fundação Municipal de Patrimônio, após a experiência do PRSH, juntaram esforços para realizar novos estudos e projetos de moradia. Contudo, sem um cenário favorável e a participação da comunidade, não seria possível a continuidade da política habitacional no Centro Histórico de São Luís, conforme fala a seguir proferida no mesmo seminário:

O IPHAN, naquele momento, estabeleceu a elaboração do plano de gestão das cidades históricas para os anos de 2010 a 2012. Por não haver recursos suficientes, apenas São Luís entrou nessa política. Daí elaboramos para São Luís, quatro eixos e um deles foi a habitação. A partir dos convênios realizados no âmbito do PAC e PAC das cidades históricas, partindo da experiência do prédio da Rua Humberto de Campos, conseguimos os recursos para realização dos projetos em parceria com a Prefeitura de São Luís. Mas a dificuldade foi tanta que as obras demoraram mais de 10 anos. Os projetos que o IPHAN executou em parceria com a Prefeitura foram pactuados com a comunidade. Foi através da participação da comunidade em diversas reuniões que aprovamos os planos de gestão e priorizamos a questão da habitação.

Corroborando com a fala do responsável técnico dos projetos de moradia, a presidente da FUMPH afirmou, durante seminário de avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, que:

O IPHAN sentou com a Prefeitura, na época era João Castelo o prefeito. Lembro que eu ainda era Superintendente. A gente conseguiu convencer o prefeito a desapropriar dois prédios [...] para a gente entrar com os recursos, por meio de convênio, para a prefeitura recuperar esses prédios para moradia de interesse social. Mas demorou 10 anos para que essas obras fossem realizadas. É inacreditável. O IPHAN já não sabia o que fazer para fazer aditivos a esse convênio. Por meio do PAC das cidades históricas a gente contratou diversos projetos que tinham o perfil, que cabia muito bem para a moradia. Mas tivemos milhões de problemas com essas questões políticas, de descontinuidade administrativa. Daí perdemos o *time* para a contratação de novos projetos, poderíamos ter avançado na questão da habitação,

⁹⁴ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

mas não existe vontade política⁹⁵. (Kátia Bogéa, Presidente da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico).

Em meio aos problemas mencionados, com base nos estudos realizados, foram elaborados 4 (quatro) projetos de moradia de interesse social para o Centro Histórico de São Luís, que resultaram na efetivação de 3 (três) empreendimentos através da Prefeitura de São Luís.

O primeiro projeto de habitação social concretizado pela Prefeitura de São Luís ocorreu por meio de uma cooperação técnica com a Espanha. Inaugurado em 2011, o empreendimento localizado à Rua Humberto de Campos, n.º 107 passou a abrigar 18 (dezoito) famílias de baixa renda do Centro Histórico de São Luís.

O Empreendimento Humberto de Campos, como é informalmente chamado, desde sua entrega, apresentou problemas de conservação que se agravaram: infiltrações, esgoto, rachaduras, piso e outros. A situação precária do prédio se agravou ao ponto de diversas denúncias serem realizadas para a Defensoria Pública do Estado do Maranhão, que a partir de então passou a acompanhar a situação.

Em atendimento às reclamações dos moradores do edifício da Rua Humberto de Campos, em 11 de fevereiro de 2021, uma equipe da Defensoria Pública realizou visita ao local, visando coletar "imagens dos pontos críticos para identificar corretamente a demanda e servir como compêndio para futuras providências" (MONTEIRO, 2021, p. 1).

Conforme relatório elaborado pela Defensoria Pública:

Foi possível identificar problemas que dificultam ou mesmo impedem o exercício do direito à moradia de forma digna no local, com dificuldades dos residentes para a realização das manutenções prediais necessárias e a forma generalizada que as patologias atingem o imóvel (MONTEIRO, 2021, p. 5).

Após as denúncias realizadas pelos moradores acerca das condições precárias de moradia e risco de desabamento, a Prefeitura de São Luís assumiu a sua responsabilidade no tocante à conservação do imóvel. Foi então que, em 15 de setembro de 2021, o prefeito, Eduardo Braide, visitou o empreendimento para assinar ordem de serviço para realização de

⁹⁵ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

obras emergenciais no valor de R\$ 236.113,28, conforme imagem a seguir divulgada no portal da Prefeitura de São Luís.

Imagem 21 - Assinatura de ordem de serviços emergenciais no Empreendimento Humberto de Campos



Fonte: (Prefeito..., 2021)

O segundo empreendimento de habitação de interesse social no Centro Histórico de São Luís, localizado à Rua da Palma, n.º 195, foi apressadamente entregue pelo então prefeito Edivaldo Holanda, em 24 de dezembro de 2021, nos últimos dias de seu mandato. Mesmo sem concluir e sortear as unidades habitacionais, a solenidade de entrega dos 14 (quatorze) apartamentos foi realizada, conforme a imagem a seguir.

Imagem 22 - Prefeito Edivaldo Holanda entrega moradia de interesse social



Fonte: Emir (2020)

Após a atabalhoada inauguração do empreendimento, as obras de requalificação do prédio para fins de moradia de interesse social foram enfim concluídas. Logo em seguida a essa situação, em 20 de abril de 2022, a obra foi mais uma vez inaugurada. Em solenidade que contou com a presença do Ministro do Turismo, Carlos Brito, da presidente do IPHAN, Larissa Peixoto, além de políticos, gestores locais e lideranças comunitárias, o novo Prefeito de São Luís, Eduardo Braide, realizou a segunda inauguração do empreendimento habitacional da Rua Palma, n.º 195, conforme imagem a seguir.

Imagem 23 - Prefeito Eduardo Braide entrega moradia de interesse social



Fonte: Prefeito... (2022, *on-line*)

Nesse mesmo mês, no dia 8 de abril de 2022, o terceiro projeto de habitação de interesse social foi finalizado. Localizado na Rua do Giz, n.º 445, o imóvel abriga 8 (oito) unidades habitacionais no andar superior e uma secretaria municipal no andar térreo (Imagem 24).

Somadas, as unidades habitacionais dos dois empreendimentos totalizam 22 (vinte e dois) apartamentos entregues para famílias de baixa renda do Centro Histórico de São Luís. Contudo, o processo de execução dos projetos foi demasiadamente demorado. Das obras ao procedimento de cadastramento e a entrega dos apartamentos, mais de 10 (dez) anos se passaram.

Após uma década de lutas da União de Moradores do Centro Histórico de São Luís, 22 (vinte e duas) famílias foram contempladas em meio a muitos questionamentos de lideranças e pessoas da comunidade, pois para elas, a condução do processo foi injusta.

Imagem 24 - Empreendimento localizado à Rua do Giz, n.º 445



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

As queixas se deram em virtude da atual administração municipal ter desconsiderado o cadastramento realizado pela gestão anterior. O novo estudo de demanda habitacional realizado pela prefeitura, segundo diversos moradores, aumentou consideravelmente o contingente populacional da área tombada pelo IPHAN, ampliando o número de pessoas aptas para participar do sorteio das unidades habitacionais.

Em relação ao problema, Dona Jesus, vice-presidente da União de Moradores do Centro Histórico de São Luís, efetuou o seguinte desabafo:

Já havia sido feito um levantamento e cadastramento das famílias que iriam participar do sorteio dos apartamentos. Há dez anos que as famílias cadastradas do Desterro, Portinho e Praia Grande esperavam pela finalização das obras e pelo sorteio. Aí de repente a prefeitura muda de prefeito e muda as regras. Acho isso um desrespeito com as pessoas da comunidade. A verdade é que muitas pessoas que participaram do processo desde 2011 não foram contempladas devido ao aumento de pessoas cadastradas. Se era para abrir para outras pessoas do centro da cidade, por que não disseram isso antes? Eles deveriam ter tirado isso das nossas cabeças naquela época, na construção. Assim a gente não criava expectativa. Fizeram com que a gente sonhasse. (Informação verbal obtida por meio de entrevista aberta com Dona Jesus).

A justificativa do poder público municipal deve-se ao fato de que, para que juridicamente fosse possível validar a inscrição apenas de moradores do Centro Histórico de São Luís no certame habitacional, seria necessário ampliar o perímetro de modo que

compreendesse toda a área tombada pelo IPHAN, que não se restringe aos bairros da Praia Grande, Desterro e Portinho.

Os novos critérios para cadastramento e sorteio dos apartamentos foram apresentados em reunião realizada em 5 de agosto de 2021, no auditório do Convento das Mercês, para uma numerosa plateia (Imagem 25). Apesar de se fazer presente e muito questionar, a comunidade nada pôde fazer diante das decisões já tomadas pelo poder público municipal. Ela apenas expôs suas críticas em relação às novas regras do certame.

Imagem 25 - Técnicos da Prefeitura de São Luís em reunião com os moradores do CHSL



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2021)

Outra queixa, comumente feita por moradores, deve-se ao fato do imóvel abrigar apenas 8 (oito) moradias. Consideram, ainda, que o andar térreo não deveria abrigar uma secretaria municipal. Segundo Dona Jesus:

É absurdo um prédio desse tamanho ter apenas oito apartamentos. Para que secretaria se o número de pessoas precisando de apartamentos é enorme? Acho isso um desrespeito com os moradores do Centro Histórico e com nossa luta de anos em defesa dessas moradias. Se não poderia ter apartamento, por que então um restaurante ou outra coisa que servisse à comunidade? Que privacidade esses moradores vão ter com um órgão público embaixo de seus apartamentos. Será que vão poder ouvir música alta quando quiserem? Vão poder alto? Creio que vão perder sua liberdade e privacidade de moradores. Eu não concordo com isso. Nunca concordei. (informação verbal obtida por meio de entrevista aberta com Dona Jesus, disponível no apêndice E).

Apesar das reclamações, os 3 (três) projetos foram concluídos e sorteadas as suas unidades habitacionais para os moradores cadastrados e sorteados com base nos critérios definidos pela Prefeitura de São Luís, apesar da participação da União de Moradores do Centro Histórico de São Luís em todo o processo.

Na tentativa de evitar os problemas ocorridos com o Empreendimento Humberto de Campos, a Prefeitura de São Luís instituiu uma empresa para fazer a gestão condominial e o trabalho de assistência social junto às vinte e duas famílias alocadas nos 2 (dois) empreendimentos, por um período de um ano.

Depois desse período, ao que parece, a Prefeitura de São Luís imagina que haverá uma gestão condominial eficiente nas três moradias de interesse social, de modo a mantê-los conservados. Contudo, sabe-se que o custo de manutenção predial é oneroso para o quantitativo e perfil socioeconômico das famílias.

Além da preocupação com a gestão condominial, outro ponto de preocupação deve-se à "insegurança da posse" (DAVIS, 2006). Assim como ocorreu com o edifício da Rua Humberto de Campos, as 22 (vinte e duas) famílias sorteadas para novos empreendimentos habitacionais de social não receberam instrumento jurídico garantidor do uso para fins de moradia.

Mesmo sem ter resolvido os problemas do Empreendimento Humberto de Campos e dos novos projetos de habitação de interesse social, a Prefeitura de São Luís e o IPHAN deram início às tratativas para desengavetar o último projeto oriundo dos estudos de viabilidade (Imagem 26).

Imagem 26 - Empreendimento habitacional Rua da Palma, n.º 445/459



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2021)

O empreendimento que será realizado na Rua da Palma, n.º 445/459, sob responsabilidade do IPHAN, está em fase de desapropriação e regularização fundiária pela Prefeitura de São Luís. Porém, até o momento, não há data prevista para início das obras.

4.3.3 O Programa Nosso Centro e a questão habitacional

Desde que o Governo do Estado do Maranhão encerrou as atividades do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), em 2006, suas ações restringiam-se a elaboração de projetos pontuais e assessoramento técnico das ações do IPHAN e da Prefeitura de São Luís nas áreas tombadas ao nível federal e estadual.

Contudo, em 2019 o governo Flávio Dino resolveu retomar as políticas de preservação e revitalização no Centro Histórico, por meio do Nosso Centro. O programa caracteriza-se como guarda-chuva, devido abrigar vários outros programas, projetos e ações desenvolvidos pelo Governo do Estado na área central de São Luís.

O Programa Nosso Centro apresenta um amplo desenho, composto por 5 (cinco) eixos temáticos, chamados de polos vocacionais: habitacional; comercial e gastronômico; cultural, turístico e de lazer; institucional; e, por fim, o polo tecnológico.

No tocante às ações habitacionais, o programa visa promover a "ocupação sustentável do Centro Histórico, incentivando a instalação de novas moradias na região e a permanência e melhoria das condições de habitantes do Centro" (MARANHÃO, 2019, p. 3). As ações estratégicas definidas pelo polo habitacional são respectivamente:

Melhorias habitacionais por meio do Cheque Minha Casa, contemplando imóveis no Centro Histórico;
Recuperar, adaptar e destinar dois imóveis para a habitação social;
Revitalização de imóveis para a habitação de servidores públicos, estudantes e trabalhadores da região central;
Regularização da situação dos imóveis habitacionais disponibilizados pelo Estado aos servidores públicos. (MARANHÃO, 2019, p. 3).

Em meio ao conjunto de ações elencadas para o eixo da habitação, conforme portfólio oficial do Programa Nosso Centro, a produção habitacional de interesse social é contemplada por meio de 2 (dois) empreendimentos habitacionais.

A ação que diz respeito às melhorias das condições de moradia já existentes consistiu na adaptação do Programa Cheque Minha Casa, criado pela Lei Estadual n.º 10.506 de 2016.

Antes de ser proposto para a realidade do Centro Histórico, o programa já havia alcançado outros municípios do Estado. Devido à avaliação positiva do Governo do Estado e da sociedade, foi incorporado ao Programa Nosso Centro, disponibilizando o valor de R\$ 5.000,00 em compras de materiais de construção para que moradores de baixa renda da região central da cidade pudessem realizar melhorias em seus imóveis.

O Nosso Centro prevê, em seu eixo voltado para a moradia, diversas ações de recuperação de imóveis para o uso da moradia e melhorias das habitações já existentes, tanto de interesse social quanto para funcionários públicos com interesse em morar no centro da cidade.

Contudo, no que tange a produção de moradias de interesse social, o Programa Nosso Centro, até o momento, limitou-se a 14 (quatorze) unidades habitacionais por meio do empreendimento Governador Archer, localizado à Avenida Magalhães de Almeida, n.º 167.

Em relação às ações do Programa Nosso Centro na promoção da moradia de interesse social, Daniel Sombra, Coordenador das Ações do Programa Nosso Centro, afirma que:

O Programa Nosso Centro atuou na requalificação de um antigo prédio de propriedade do Estado, o Edifício Governador Archer. Até 2014 funcionou no prédio o Instituto de Previdência Estadual, depois por algum motivo o prédio foi abandonado. Posteriormente foi ocupado por famílias. Foi então que o Governo do Estado, em 2018, tomou a decisão de reformar o prédio e entregar 14 unidades habitacionais na forma de habitação de interesse social. O próprio Governador fez a entrega dos apartamentos. O empreendimento consiste em um marco para a continuação das ações de provisão de habitação no Centro Histórico⁹⁶.

Após 2 (dois) anos de reforma do prédio, a entrega dos apartamentos foi realizada pessoalmente pelo Governador Flávio Dino, em 8 de setembro de 2021, dia do aniversário de São Luís (Imagem 27), conforme relato do Coordenador das Ações do Programa Nosso Centro.

Conforme exposto, antes do Governo do Estado do Maranhão concretizar o seu segundo empreendimento de habitação de interesse social no Centro Histórico de São Luís, no Edifício Governador Archer estava instalada uma ocupação multifamiliar que atendia pelo nome de Ocupação Maria Aragão⁹⁷.

⁹⁶ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

⁹⁷ Maria Aragão foi uma mulher negra de origem pobre que se tornou médica e militante do Partido Comunista Brasileiro. Como médica e militante, dedicou grande parte da sua vida ao trabalho de luta contra as profundas

Imagem 27 - Entrega do Edifício Governador Archer para 14 famílias de baixa renda



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2021)

A ocupação do prédio de propriedade do Governo do Estado, onde funcionou por muitos anos uma divisão do Instituto de Previdência dos Servidores do Estado do Maranhão (IPREV-MA), iniciou em meados de 2019, quando 14 (quatorze) famílias, insatisfeitas com a demora na execução de projetos habitacionais de interesse social no Centro Histórico de São Luís, resolveram ocupar o prédio.

Conforme entrevista realizada com uma das moradoras do Edifício Governador Archer:

Meu marido já morava no centro e eu no Maiobão, que é muito longe. A gente só namorava. Daí quando a gente resolveu casar. A gente até procurou um quarto para alugar, mas era muito caro e sem higiene nenhuma. Foi então que decidimos participar da ocupação. Não dava para morar em outro bairro, pois a gente trabalha perto do centro e aqui é tudo mais fácil. Se eu ainda morasse no Maiobão tinha que acordar umas 5h da manhã para poder vir para cá. Fora a ida. Quando morava lá, já tive dia que cheguei em casa 9h da noite, cansada e ainda tinha que preparar a comida do dia seguinte. Ia dormir meia-noite e acordava às 5h. Aqui tudo é muito mais fácil. Aqui é outro nível, outra coisa. Eu me apaixonei pelo centro e não quero mais sair (Adriana, uma das lideranças durante o processo de ocupação do Edifício Governador Archer).

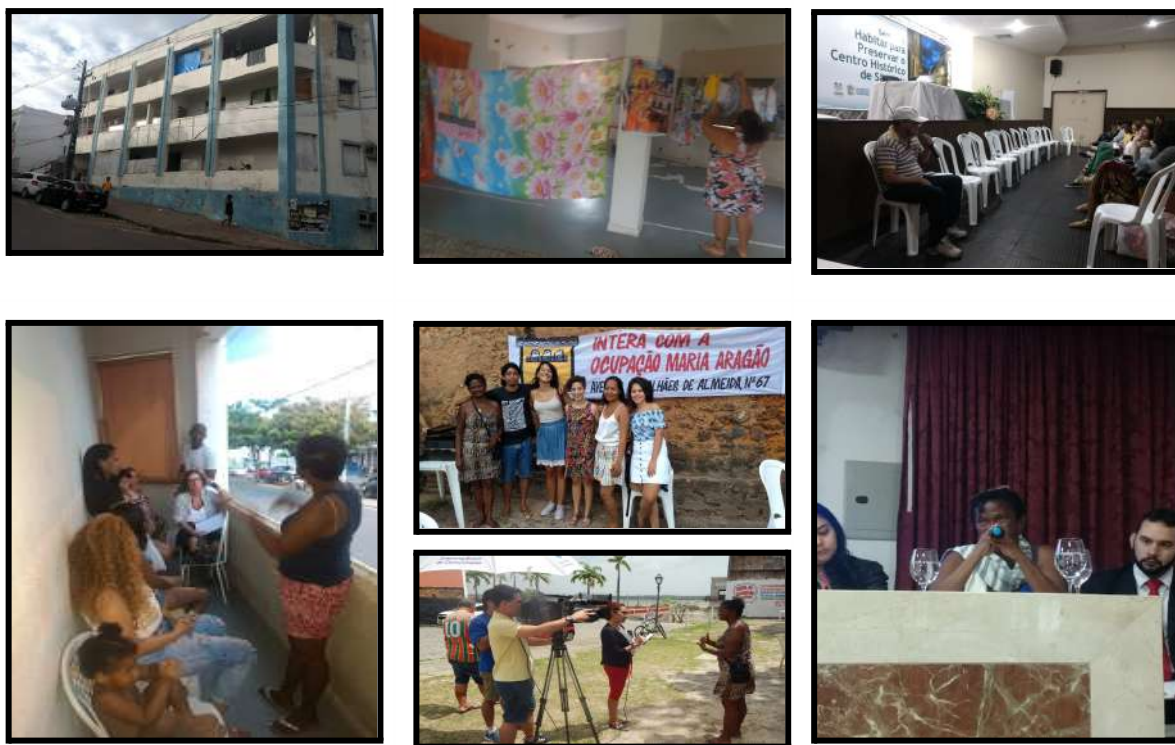
Após a instalação das famílias no prédio, os ocupantes iniciaram um processo de organização interna por meio de reuniões e definições de lideranças, para solicitar junto ao poder público a regularização do imóvel.

desigualdades sociais. Tornou-se, por sua trajetória política, umas das maiores representantes do comunista de contestação do Regime Militar brasileiro, instaurado em 1964.

No começo da ocupação viemos, escolhemos os quartos, fizemos mutirão para limpar tudo. Retiramos entulho, lixo, limpamos a cisterna e a caixa d'água. Naquela época nossa preocupação era se íamos ficar ou iam nos tirar do prédio. Mas a partir do diálogo que tivemos com a SECID, aos poucos fomos nos tranquilizando. Agora, quando o prédio ia entrar em reforma, a preocupação voltou. Apesar da promessa, da gente receber o aluguel social, a gente ficou com medo de sair depois de não voltar mais. Eu não sabia se o aluguel social ia atrasar, isso dava medo. Não sabia se iam dar mesmo a concessão de uso. (Adriana, uma das lideranças durante o processo de ocupação do Edifício Governador Archer).

Diversas ações foram realizadas pelas famílias, como: participação em audiência pública, realização de reuniões no interior da ocupação e em seminários acadêmicos, intervenções em espaços públicos de denúncias junto à imprensa local (Imagem 28). Em todas as oportunidades que tiveram, os moradores expuseram publicamente a problemática das ocupações e exigiram a garantia do direito à moradia digna no Centro Histórico de São Luís.

Imagem 28 - Edifício Governador Archer durante a ocupação e as ações realizadas pelos ocupantes



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2019)

Após um intenso processo de organização e luta pela moradia digna, o então Governador do Estado do Maranhão, Flávio Dino, em solenidade de lançamento do Programa Nosso Centro (Imagem 29), anunciou que o imóvel seria uma das ações do polo habitacional.

A concretização do projeto contou com o acompanhamento da Defensoria Pública do Maranhão, que orientou os técnicos da Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID), para que fosse conferido aos moradores instrumento jurídico pautado na função social da propriedade.

Imagem 29 - Lançamento oficial do Programa Nosso Centro



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2019)

O instrumento definido foi a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), em virtude do imóvel ser público e por esse motivo não poder ser adquirido pelos moradores por usucapião. A concessão do direito à moradia, embora não garanta a posse do imóvel, garante segurança jurídica às famílias. Dessa forma, elas podem viver sem o risco de remoção forçada. Conforme o Defensor Público, Marcus Patrício Soares Monteiro:

Lá no Governador Archer tem uma concessão de uso especial para fins de moradia com prazo indefinido. A princípio, a SECID fez a proposta com um prazo de 20 anos. A defensoria fez a última sugestão para o termo de concessão pela indefinição em razão da finalidade. A finalidade é a moradia, algo que não se esgota em 10 ou 20 anos, em um determinado período. Mas, a utilização desse instrumento só foi possível devido haver na lei estadual que institui o Programa Nosso Centro, a possibilidade de utilização da concessão para fins de moradia (APÊNDICE D).

A preocupação imediata do Defensor Público, diante do vinha ocorrendo com os demais projetos habitacionais concretizados pelo Governo do Estado e Prefeitura de São Luís, foi no sentido de garantir o uso para fins de moradia. A partir da segurança da posse, segundo ele, o próximo desafio residiria na criação de um modelo de gestão capaz de garantir a sustentabilidade do empreendimento, evitando que o prédio se arruine e as condições de moradia se tornem precárias novamente.

Contudo, devido aos problemas de ordem jurídica, que impedem a criação formal de um condomínio habitacional em um imóvel de propriedade pública, foi sugerido para a SECID a possibilidade de contratação de uma entidade da sociedade civil para administrar o "condomínio". Segundo o Defensor Público:

No caso de essas famílias não conseguirem efetivar o condomínio, de não conseguirem criar a convenção, aventamos a possibilidade de ter alguma entidade social que fosse a gestora daquele prédio de modo a fazer o que faria o condomínio. Isso seria uma boa saída para o problema. Mas, independente da forma como será resolvido esse problema, o que entendemos é que o prédio deve ter organização. Se as pessoas ficarem sem essa organização, quer seja pela constituição do condomínio, quer seja pela existência de alguma outra forma de existência comum entre eles, haverá poucas expectativas de que haja sucesso no empreendimento, pois o imóvel se deteriora rapidamente. Quando não há gestão da moradia, ocorre o pior possível. Sem diálogo entre os moradores e sem gestão, o projeto não se sustenta (APÊNDICE D).

Conforme exposto, embora ainda não se tenha conseguido criar o condomínio, foi conferida a segurança da posse por meio da CUEM por um prazo indefinido. No que tange à gestão, nenhuma entidade da sociedade civil atendeu ao chamado de licitação pública para administrar o imóvel. Como alternativa ao problema, o poder público estadual definiu, junto aos moradores, um síndico, mesmo que informalmente, para administrar o imóvel sob supervisão de técnicos responsáveis da SECID.

O sucesso da Ocupação Maria Aragão, transformada em habitação de interesse social, por meio da execução do empreendimento Governador Archer, revela as dificuldades que o próprio poder público encontra para produzir habitações e garantir o direito à moradia digna no Centro Histórico de São Luís, mesmo quando há relativa vontade política.

No que tange ao pós-ocupação, o não estabelecimento de um modelo de gestão adequado à realidade da moradia de interesse social em prédios públicos é algo preocupante. Devido à dificuldade de organização e administração do imóvel, por parte dos moradores, somado à omissão do Estado, o edifício tão logo entrará em um processo de deterioração das instalações dos apartamentos e da infraestrutura física predial. A tendência é que, conforme já aconteceu com os primeiros empreendimentos de habitação de interesse social concretizados pelo poder público no Centro Histórico de São Luís, as condições de vida se tornem degradantes.

Diante da realidade apresentada, espera-se que os laços de companheirismo e afetividade, construídos antes e depois do processo de ocupação, mantenham a solidariedade

entre as 14 (quatorze) famílias moradoras. Se conseguirem se organizar em defesa da manutenção da moradia digna, mesmo com as condições adversas, poderão reverter a tendência de precarização das condições de vida no Edifício Governador Archer.

5 HABITAÇÕES PRECÁRIAS E LUTAS PELA PERMANÊNCIA NO CHSL

O Centro Histórico de São Luís, especificamente a área tombada como patrimônio nacional, e incluída na lista do Patrimônio Mundial da UNESCO, conforme discutido em capítulo anterior, apresenta, em seu zoneamento urbano, diversas edificações arruinadas, mal conservadas e/ou subutilizadas, em sua maior parte de propriedade particular.

Embora não exista um levantamento preciso, oficial ou acadêmico, acerca da quantidade de edificações arruinadas, basta andar pelas ruas do Centro Histórico de São Luís para perceber uma quantidade significativa de prédios em estado elevado de degradação. Muitos desses imóveis oferecem risco iminente de desabamento, mas outros encontram-se apenas subutilizados. São prédios, públicos ou privados, que constituem um valioso estoque imobiliário que não cumpre a função social da propriedade. Poderiam, caso houvesse políticas públicas efetivas, ser destinados para usos sociais diversos, como a moradia.

O Estatuto da Cidade define imóvel subutilizado como aquele "cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente" (BRASIL, 2001, *on-line*). Por esse motivo, os instrumentos urbanísticos devem ser aplicados sobre as propriedades que não cumprem função social, como: o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, e outros previstos em lei. Contudo, a Prefeitura de São Luís não regulamentou os dispositivos previstos no Estatuto da Cidade e se omite do debate sobre o abandono e a especulação de imóveis privados no CHSL.

Além da necessidade imediata das classes populares por moradia, o centro de São Luís oferece a elas localização vantajosa em relação às demais áreas da cidade, infraestrutura urbana e oportunidades de renda indispensáveis para a sua sobrevivência, pois para elas é muito oneroso [e perigoso] viver nas áreas periféricas.

Morar na "cidade ilegal" (MARICATO, 2003) é algo inconcebível para essas pessoas. Em diversos casos, preferem morar de forma precária e irregular, desde que vivam no centro de São Luís. Tal como ocorre nas demais cidades brasileiras, o maior problema das comunidades do centro do CHSL não é a remoção, mas sim a "ambiguidade" e a "transitoriedade permanente" (ROLNIK, 2015a). São moradias que, em sua maioria, estão estabelecidas em prédios abandonados, com risco de desabamento, sem desobediência e/ou desacordo às legislações urbanística e patrimonial.

Não obstante, as formas precárias de habitação do Centro Histórico de São Luís não se restringem aos imóveis ocupados de forma espontânea ou mais ou menos organizada. Elas se estabelecem também nas moradias de propriedade privada, nos empreendimentos de habitação de interesse social e nos quartos de aluguel ofertados pelo mercado informal de moradia, chamados de cortiço.

O estado precário de conservação e a "insegurança da posse" (DAVIS, 2006) são características das formas de moradia do Centro Histórico de São Luís. São habitações que, independentemente do tipo, apresentam-se como precárias e contingentes, pois sobre elas, paira a enorme incerteza quanto à permanência de seus moradores.

Muitas dessas residências foram alvo de estudos, programas e projetos de moradia realizados desde a década de 1980, mas pouquíssimos projetos foram concretizados. Diante do histórico quadro de não efetividade das políticas de moradia, resta aos moradores do Centro Histórico de São Luís se utilizarem de estratégias individuais e lutarem coletivamente, mesmo de forma pouco organizada, para reivindicar o "direito à cidade" (HARVEY, 2014) de modo que permaneçam no local onde vivem.

Com base nos trabalhos de campo realizados ao longo de todo o processo de doutoramento, de 2018 a 2022, foi elaborada uma classificação didática das formas precárias de moradia popular do Centro Histórico de São Luís.

A classificação adotada teve como objetivo agrupá-las com base em características gerais percebidas ao longo do trabalho de campo realizado. Entretanto, torna-se necessário afirmar que não foi propósito deste estudo hierarquizar ou homogeneizar os arranjos habitacionais populares do Centro Histórico, tendo em vista que são extremamente complexos.

Em alguns casos as fronteiras que demarcam as formas de moradia são tão tênues que foi preciso adotar um marcador de diferença para incluir uma determinada habitação em um tipo de moradia precária. Contudo, apesar da classificação, cada forma de morar constitui um microcosmos da problemática habitacional no Centro Histórico de São Luís, apesar de conservar suas especificidades.

Dessa maneira, as habitações precárias do Centro Histórico de São Luís foram agrupadas em quatro formas: a) moradias de propriedade privada; b) moradias de interesse social; c) ocupações; d) quartos de aluguel ou cortiços propriamente ditos.

5.1 Moradias de propriedade privada

As moradias de propriedade privada são aquelas que fazem parte do mercado formal de habitação. Estão estabelecidas em edificações nas quais existem proprietários de direito, embora nem sempre sejam os moradores. Todavia, o dono desse tipo de habitação é um sujeito com poderes de venda e de locação da propriedade, devido possuir escritura e registro do imóvel em cartório.

Contudo, ao adentrar ao espaço social do Centro Histórico e visitar diversas residências, percebeu-se, por meio da realização de entrevistas abertas com os moradores, que a realidade é bem mais diversa e complexa. As quatro moradias de propriedade privada analisadas apresentam características arquitetônicas e problemáticas diferentes, apesar de estarem compreendidas no mesmo tipo de moradia precária.

O primeiro imóvel visitado situa-se à Rua Afonso Pena, n.º 365. Trata-se de uma meia-morada de propriedade de um antigo morador do Centro Histórico de São Luís. Seu Nezinho, conforme é chamado no bairro do Desterro, é um senhor de 65 anos, aposentado. Por ter trabalhado a maior parte de sua vida como escriturário de um cartório localizado no centro da cidade, é diariamente procurado por diversas pessoas que buscam seus serviços relacionados aos processos de regularização, compra e venda de imóveis.

Ao perguntar ao Seu Nezinho sobre como vivem as pessoas no Centro Histórico de São Luís, e como ele adquiriu o prédio, o mesmo relatou tê-lo comprado na década de 2000, e que o mesmo se encontrava arruinado. Para reverter o estado precário de conservação do seu imóvel, ele tem realizado diversas reformas, mas sem qualquer tipo de autorização do IPHAN. Segundo o morador:

Apesar do Governo do Estado e da Prefeitura terem reformado alguns prédios para a moradia, ainda é pouco. Muitos prédios ainda estão em reforma e não são entregues para quem precisa morar. Aí o que acontece é que as pessoas ocupam os prédios, vivem mal, até o dono descobrir e expulsar. No meu caso, que sou dono do imóvel, eu já tive problema com o IPHAN por reformar uma parte da minha casa sem ter projeto. Mas fiz mesmo assim e estou morando. Ainda falta reformar do meio para a cozinha. Mas do jeito que o IPHAN exige eu não tenho condições. Sou aposentado, minha mulher é formada, mas está desempregada. Nossa prioridade é a educação das nossas três filhas que estudam em escola particular. Vivo mal para poder proporcionar oportunidades para minhas filhas.

O relato de Seu Nezinho ilustra uma realidade que não diz respeito apenas a ele e sua família. Segundo ele, os elevados custos de manutenção e de reforma das edificações tombadas são incompatíveis com o perfil socioeconômico da maior parte das pessoas que residem no Centro Histórico de São Luís. Essa incompatibilidade entre nível de renda dos moradores e o custo de manutenção/reforma dos imóveis tombados dificulta a permanência dos moradores e contribui para a precarização de suas condições de moradia.

No caso da residência do Seu Nezinho, ele realizou diversas reformas, mas sem consultar e/ou apresentar projeto ao IPHAN. A conduta do morador não difere da maioria dos proprietários e/ou moradores dos prédios do Centro Histórico de São Luís. Sem a permissão do órgão de preservação, Seu Nezinho afirma ter reformado a fachada, o telhado, as paredes, retirado a madeira e colocado piso de cerâmica em metade do seu imóvel.

Em outro momento da entrevista, ele lamentou ainda não ter tido condições financeiras para continuar as obras do imóvel. Porém, enfatizou que procederá da mesma forma: utilizará materiais construtivos modernos, de baixo custo e não solicitará aprovação de projeto junto ao IPHAN. No seu entendimento, o referido órgão de preservação dificulta a vida das pessoas que vivem no Centro Histórico de São Luís.

Seu Nezinho fez questão de apresentar sua residência. Com grande orgulho, mostrou a parte da frente da casa, a qual conseguiu reformar (modernizar). Quando apresentou a outra metade, a qual se encontra extremamente deteriorada, expressou um sentimento misto de vergonha e tristeza devido às condições precárias do seu imóvel.

Quando perguntado ao morador se ele procurou o IPHAN para solicitar a comprovação da incapacidade financeira para reformar o imóvel, ele afirmou: "para quê? Isso não dá em nada. O IPHAN pode até ser bom para preservar os prédios públicos, mas para a comunidade só atrapalha. Prefiro fazer do meu jeito, conforme minhas condições".

A partir do relato do morador, percebe-se que ele reconhece a importância do Patrimônio Histórico. Não se trata de uma pessoa ignorante ou que não tem sentimento de pertencimento em relação ao Patrimônio Cultural de São Luís. Ele apenas prioriza suas condições básicas de sobrevivência em detrimento das características originais do prédio no qual vive. Afirma, inclusive, que da forma como o IPHAN exige, ele não tem condições de promover a reforma do seu imóvel.

As fotografias realizadas na casa do Seu Nezinho, ilustram o grau acentuado de deterioração da parte antiga do seu imóvel, em comparação com a área reformada. Os

problemas de conservação são perceptíveis, tais como: infiltrações nas paredes, tábuas soltas do piso de madeira, paredes de barro deterioradas, telhado com madeiras comprometidas e instalação elétrica precária, conforme a imagem a seguir.

Imagem 30 - Fachada e comparativo entre as partes reformada e não reformada da casa do Seu Nezinho



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Seu Nezinho, em outro momento da entrevista, fez questão de enfatizar o quanto gosta de viver no Centro Histórico, especialmente no bairro do Desterro. Mas, relatou o descaso do poder público. Para ele, o bairro vive às escuras e está entregue ao tráfico de drogas. Por isso, foi categórico ao afirmar que não se sente seguro e que admite a possibilidade de mudar-se do Desterro, caso a realidade persista.

A maioria dos moradores antigos do Centro Histórico nem pensam em sair daqui. "É daqui para o céu". Nasceram e vão morrer aqui. Por conta dessa dificuldade toda para viver aqui eu já penso em sair. Eu não pensava assim. Minha esposa e filhas há tempos tentam me convencer para morar em outro lugar. Agora, por conta delas, eu já começo a pensar na possibilidade.

Além da questão do tráfico de drogas, a dificuldade financeira para resolver os mais diversos problemas de conservação da sua moradia também foi apontada como um dos motivos que o fazem pensar na possibilidade de deixar de viver no Centro Histórico, conforme relato a seguir.

Comprei essa casa por 24 mil reais em 2005. Para fazer a reforma de metade do imóvel, gastei 17 mil de material e 5 mil de mão de obra. Hoje, para reformar o restante, acredito que vou gastar uns 200 mil. Isso da forma que imagino, pois do jeito que o IPHAN quer, acredito que gastaria mais de 500 mil reais. Se tivesse esse dinheiro eu venderia o imóvel e iria morar em outro lugar da cidade, pois nem se tivesse essa quantia eu faria esse investimento, pois jamais conseguiria vender o imóvel e recuperar o capital investido. Não vou "enterrar dinheiro" nessa casa velha. Eu não queria sair do Centro Histórico, até porque não tenho carro.

Tal como a casa do Seu Nezinho, as demais moradias de propriedade privada são geralmente unifamiliares. Do ponto de vista arquitetônico, em geral, consolidam-se em edificações de pequeno ou de médio porte: portas-e-janelas e meias-moradas. A relação entre moradia popular formal e o porte das edificações ocorre devido o custo de aquisição dos casarões do Centro Histórico ser elevado para a realidade socioeconômica dos moradores do centro da cidade, que se situam na faixa de 1 a 3 salários mínimos.

Um exemplo de habitação popular com realidade distinta da moradia do Seu Nezinho é a situada à Rua Afonso Pena, n.º 394. O lugar, conhecido como antigo Casarão dos Carvalhos, abriga duas famílias de baixa renda em seu prédio principal e uma família no prédio anexo, situado na rua lateral.

Conforme Dona Andréa, moradora que se apresentou como uma das herdeiras do imóvel, afirmou existir uma ligação interna com o sobrado da rua vizinha: Travessa da Lapa, n.º 55. Segundo a moradora, este imóvel funcionava como uma espécie de prédio auxiliar ao Casarão dos Carvalhos. Nele, hospedavam-se as pessoas amigas oriundas do interior do Estado que não tinham como pagar por um quarto de hotel ou pousada, quando vinham para a capital. Em troca da hospedagem, eram prestados serviços para a família Carvalho.

Segundo a moradora, o último sujeito a se hospedar no local acabou se apropriando do imóvel e vendendo-o de maneira fraudulenta para uma terceira pessoa, que se encontra até hoje no local. O episódio motivou os herdeiros do Casarão dos Carvalhos a reivindicar judicialmente a posse do imóvel.

Um fato curioso em relação à edificação da Rua Afonso Pena, n.º 394 e do seu prédio anexo, é que ambos fazem parte dos 46 (quarenta e seis) projetos habitacionais previstos pelo Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH), desde o ano de 1985. Como não foram realizadas as intervenções previstas, os prédios continuam mal conservados e habitados de forma muito precária, conforme imagem a seguir.

Imagem 31 - Imagem comparativa dos imóveis Rua Afonso Pena e Travessa da Lapa em 1985 e 2022



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Por meio das visitas realizadas aos imóveis, identificou-se o estado precário de conservação e as dificuldades enfrentadas pelos seus moradores para reformar suas residências. Devido ao baixo poder aquisitivo das famílias, elas não conseguem realizar as reformas necessárias, o que faz com que o problema de conservação predial seja agravado.

Em relação à convivência entre os moradores, Dona Andréa alega que a mesma tem sido difícil, desconfortável, conflituosa, por conta da disputa judicial em curso pela propriedade do prédio anexo. A moradora relatou que devido à interligação dos prédios por meio da parte interna do imóvel, sua família é obrigada a manter contato diário com o habitante do imóvel da Travessa da Lapa, n.º 55.

Em outro momento da entrevista, Dona Andréa demonstrou preocupação com a possibilidade de ser confundida com uma invasora ou ocupante ilegal de prédios do Centro Histórico, afirmando que:

Muitas pessoas acham que somos invasores, mas nossa família reside nesse prédio há mais de dois séculos. Você pode pesquisar que vai encontrar livros que provam que o Casarão dos Carvalhos sempre foi uma residência. O prédio da Travessa da Lapa, que servia para receber as pessoas que vinham do interior, foi irregularmente ocupado e posteriormente vendido de forma fraudulenta. Ingressamos com uma ação judicial via Defensoria Pública, há 12 anos. Ganhamos e hoje estamos aguardando o cumprimento da reintegração de posse para podermos reformar e destinar para alguém de nossa família que precisa de moradia.

No que tange a relação à infraestrutura precária e à falta de recursos para sanar os problemas da moradia, Dona Andréa disse que vive com seu pai, mãe, filha e sobrinho em uma das subdivisões do imóvel. Na outra, vive um parente aposentado. Segundo a moradora, o prédio não é dela, mas de seus tios. Ela e seu tio vizinho, dentro do possível, realizam pequenas reformas. Algo, que segundo a moradora, não é fácil devido sua família ser de baixa renda e o orçamento necessário para a reforma ser elevado. Em um outro momento ela afirmou que:

Neste prédio sempre viveram pessoas da nossa família, exceto esse senhor que se apropriou do prédio da Travessa da Lapa. Não pensamos em sair do centro, isso nunca passou pela minha cabeça. Nós já melhoramos a fachada, pois conseguimos arrecadar dinheiro para arrumar o reboco e fazer a pintura, o que não foi barato. O telhado foi parcialmente reformado. Conseguimos trocar as madeiras que estavam estragadas, mas todas as telhas não são de barro, por ser muito caro. Tudo para evitar que o prédio se acabasse. Você pode comparar com as fotos antigas para ver como tanto a parte interna quanto a externa estão bem melhor. O IPHAN não nos ajuda. Para que ele faça alguma coisa você tem que colocar ele na justiça. Minha mãe guardou dinheiro para fazer uma reforma e mudar o piso de madeira por cerâmica, mas foi indeferido. Poderíamos fazer como a maioria faz, sem consultar o IPHAN, mas fizemos da forma correta e não foi permitido.

A partir da fala da moradora, pode-se perceber que, de fato, foram realizadas melhorias na parte externa e interna do prédio. Também é perceptível que ela e sua família têm um forte sentimento de pertencimento em relação ao Centro Histórico de São Luís. Contudo, lamenta por não conseguir conservar o prédio da forma que a legislação patrimonial exige.

Em determinado momento da entrevista, Dona Andréa questionou a inexistência de políticas públicas de apoio à conservação dos prédios tombados do Centro Histórico de São Luís, sobretudo, os ocupados ou pertencentes às famílias de baixo poder aquisitivo. Segundo a moradora:

Essa casa é enorme. Aqui já morou uma única família, numerosa. Mas hoje vivem várias, que são oriundas da família original. Para você ter uma ideia, aqui só tinha

um banheiro, que fica na parte externa da casa. Não sei como antigamente uma família grande só tinha um banheiro em sua casa. Então, quando viemos morar aqui, tínhamos que sair de casa para usar o banheiro. Imagina como era a noite, dias de chuva, para meus pais que são idosos. Conseguimos construir um banheiro na parte do prédio que moro, um espaço que já foi um dos quartos da casa, quando era habitada apenas por uma família. Ainda bem que o IPHAN não implicou. Hoje, cada família que aqui vive tem seu banheiro individual. Seria tão bom se tivesse algum projeto que ajudasse os moradores a pintar as fachadas dos prédios e tirar o mato que cresce no telhado, por serem serviços muito caros para as pessoas que vivem no Centro Histórico. Não é fácil manter os prédios antigos preservados. Se foi o IPHAN que tombou, então por que não apoiam as pessoas que moram aqui? Eles precisam entender que somos o verdadeiro patrimônio. Imagina se não tivessem moradores para manter essa área viva. Mas, infelizmente, eles não pensam assim.

Dona Andréa, em sua fala, deixa claro que mesmo o imóvel sendo de propriedade particular, são enormes as dificuldades de manutenção e conservação. Segundo a moradora, ela e sua família poderiam viver com melhor qualidade de vida se tivessem apoio do poder público para realizar as reformas necessárias em seu imóvel. Devido o título de propriedade não ser em seu nome, a lei impede que ela possa requerer judicialmente, por razões de hipossuficiência, a reforma do imóvel junto ao poder público.

O terceiro imóvel visitado do tipo de moradias de propriedade privada localiza-se à Rua da Lapa, n.º 14 (Imagem 32). Trata-se de uma edificação moderna, que difere do conjunto urbano tombado da capital maranhense. O imóvel é de propriedade do Seu Denis, uma atuante liderança comunitária do Centro Histórico de São Luís.

Imagem 32 - Imagem do imóvel localizado à Rua da Lapa, n.º 14



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Segundo o morador, ele comprou o imóvel em estado avançado de arruinamento. No local onde construiu sua residência, com as economias realizadas ao longo do tempo em que trabalhou na cidade de São Paulo, como vigilante, restava apenas a ruína do que um dia foi um antigo prédio em estilo colonial. Assim que a obra foi finalizada, o morador afirmou que retornou para São Luís, para viver no local.

A entrevista realizada com o Seu Denis revelou uma realidade diferente da vivida pelas pessoas que residem em prédios com características coloniais. Apesar de sua casa não se enquadrar em nenhuma das tipologias arquitetônicas consideradas de valor histórico, artístico e cultural pelos órgãos de preservação do Patrimônio Cultural, também incide sobre ela os ordenamentos jurídicos que regem a legislação patrimonial.

Em determinado momento da entrevista, o morador destacou as dificuldades que enfrentou para construir sua residência. Segundo ele:

Esse imóvel, eu comprei a prestação em 1998. No local havia apenas o alicerce do que um dia foi um casarão. Na frente tinha um muro velho. Desde que era criança, o imóvel já estava em ruína. Lembro que eu e meus colegas de infância brincávamos nas ruínas do que chamávamos de casinha velha. Trabalhei duro em São Paulo, como vigilante, para mandar mensalmente recursos para minha esposa ir conduzindo a obra. Quando conseguimos fazer o andar superior da casa eu já tive problemas com o IPHAN, por conta da lage e o do telhado de brasilite. Fui chamado e questionado sobre a planta da casa. Expliquei que não tinha recursos para mandar um profissional fazer o projeto arquitetônico profissional e apresentei o desenho do imóvel que eu mesmo fiz. Em parte aceitaram, mas fizeram umas correções e indicações. Porém, acabei executando a obra como eu mesmo havia planejado. Por esse motivo, recebi uma multa, na época, de 500 reais. Questionei o IPHAN pela irregularidade por ele cometida quando demoliram a antiga Fábrica Oleama. Argumentei que se cometi algum crime contra o patrimônio, eles também cometeram. Disse que ia denunciar. Aí me esqueceram e eu continuei a minha obra. Não sei se foi por isso, mas acredito que foi devido à ameaça que fiz. O que importa é que consegui erguer minha casa e vivo nela até hoje.

Com base na fala citada, percebe-se o quanto é difícil viver dignamente no Centro Histórico de São Luís. A incompatibilidade do nível de renda dos moradores com as exigências legais para se preservar o casario tombado dificulta a permanência do uso residencial na área protegida, fazendo com que as pessoas vivam de forma precária ou deixem de morar no Centro Histórico.

Mesmo tendo adquirido uma ruína, Seu Denis enfrentou diversas dificuldades para construir sua casa. Segundo ele, muitas exigências foram feitas pelo IPHAN para que ele conduzisse a obra. Mas, como seus recursos eram insuficientes para concretizar os trabalhos conforme as recomendações impostas, ele decidiu não acatar as exigências legais.

Segundo o morador, se ele atendesse às determinações do IPHAN, o valor da obra seria muito elevado em relação ao seu poder aquisitivo. Mesmo conhecendo e concordando com as orientações legais, ele avaliou que dificilmente iria conseguir construir a sua residência se obedecesse à legislação patrimonial. Por isso, decidiu autoconstruir sua moradia.

O único imóvel do Centro Histórico de São Luís que difere, em termos de tipo de propriedade e característica arquitetônica, das demais residências enquadradas no grupo de moradias precárias que apresentam título de propriedade, é o "Condomínio Solar Afonso Pena", situado à Rua Afonso Pena, n.º 378 (Imagem 33).

Imagem 33 - Fachada e área interna do imóvel da Rua Afonso Pena, n.º 378 em 1985 e 2022



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Trata-se de um empreendimento composto por 16 (dezesseis) unidades habitacionais. Os apartamentos são resultantes dos estudos de viabilidade técnica e financeira, realizados no período de 2001 a 2003, por meio do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), na cidade de São Luís, em parceria com o IPHAN e o Governo da França, conforme discutido em capítulo anterior.

Contudo, torna-se necessário recapitular que, antes de o prédio ter sido transformado em condomínio por meio do Plano de Arrendamento Residencial (PAR), houve uma primeira tentativa de transformação do imóvel em empreendimento de habitação de interesse social, por meio do SPSH (MARANHÃO, 1985).

No imóvel, onde, na década de 1980, funcionava um comércio e moradia coletiva no pavimento superior e mirante, os anos que se seguiram ao estudo pioneiro realizado pelo Governo do Estado, estabeleceu-se o abandono.

Por conta da situação da desapropriação do imóvel, realizada pela Caixa Econômica Federal, o prédio foi selecionado pela equipe técnica do PRSH para ser alvo de estudo de viabilidade para o uso habitacional, realizado no início da década de 2000, mas que resultou na concretização do empreendimento em 2008.

Por se tratar de um imóvel tombado, os projetos das unidades habitacionais do Condomínio Solar Afonso Pena não são padronizados. Para cada apartamento elaborou-se um projeto específico, com desenho próprio e preços diferenciados dos demais, conforme as características e divisões originais do prédio (Imagem 34).

Imagem 34 - Área interna e interior de um dos seus apartamentos



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Dessa forma, nenhuma unidade residencial é igual a outra. Tanto na área, quanto na disposição dos cômodos e materiais empregados, todos os apartamentos diferem entre si. O que há de comum entre eles é que, todos têm os seguintes cômodos: sala, quarto, cozinha, janela ou sacada, banheiro e mezanino (exceto um).

Por meio das visitas realizadas ao empreendimento, percebeu-se que o mesmo não apresenta graves problemas de infraestrutura e conservação, algo perceptível na maioria dos imóveis do Centro Histórico que servem de moradia. Pelo contrário, tanto o prédio quanto suas unidades habitacionais encontram-se em bom estado de conservação. Em alguns casos, necessitando apenas das manutenções periódicas necessárias.

As 16 (dezesseis) unidades residenciais do "Condomínio Solar Afonso Pena" foram arrendadas por 15 (quinze) anos, prazo praticado pelo plano PAR, política habitacional vigente no período de execução e entrega do empreendimento. Com o fim do arrendamento, ocorrido em outubro de 2022, os moradores solicitaram a quitação dos contratos e assumiram a gestão do condomínio.

Seu Samuel, professor de artes e inglês da Rede Municipal de Ensino, foi entrevistado e efetuou o seguinte relato:

Fiz a inscrição para esse empreendimento e não me arrependo. Eu sempre quis morar no Centro Histórico por ser professor de artes e amar esse lugar. O arrendamento foi de 5 anos. A primeira parcela foi de 193 reais e a última será de 219 reais. Eu adquiri esse apartamento por 32 mil reais. Devido à localização e reformas já realizadas no Centro Histórico, hoje ele vale 55 mil reais, conforme avaliação da Caixa. Daqui a um mês pagarei a última prestação e solicitar o saldo residual para efetuar a quitação do arrendamento para enfim transferir o imóvel para o meu nome.

Devido ao contrato de arrendamento ter encerrado, a Caixa transferiu a gestão condominial para os moradores do Solar Afonso Pena. O que antes era de responsabilidade de uma administradora de condomínios contratada pela Caixa, que detinha a propriedade do empreendimento, agora passou a ser de responsabilidade dos proprietários, representados pela figura de um síndico legalmente estabelecido com base no Código Civil Brasileiro. A nova fase da gestão condominial tem sido desafiadora para os moradores do condomínio, conforme afirmação de Seu Samuel:

Nosso síndico é uma pessoa ótima, de grande coração, mas não tem coragem de enfrentar alguns moradores problemáticos que não pagam a taxa de condomínio ou infringem as normas do condomínio. Eu até entendo ele, pois não é fácil administrar um condomínio, que mesmo com apenas 16 apartamentos, tem as mesmas dificuldades de condomínios maiores. Tenho um vizinho drogado que mora sempre arruma confusão com os moradores, outro que é acumulador. Mas o restante da vizinhança é muito boa. Com relação aos inadimplentes, eles poderiam ser cobrados na justiça, mas o síndico prefere não fazer isso.

Além das dificuldades de ordem administrativa e financeira, o empreendimento ainda precisa compatibilizar suas ações de conservação predial com as diretrizes e normas estabelecidas pelo IPHAN, por se tratar de um prédio situado na área tombada e incluída na lista do patrimônio mundial da UNESCO.

Somos 16 (dezesseis) moradores, metade são proprietários e os demais são inquilinos. Pagamos uma taxa de condomínio 130 reais, que infelizmente nem todos

os moradores pagam em dia. Nosso síndico é uma pessoa muito responsável, mas é difícil manter o prédio em bom estado de conservação com os poucos recursos arrecadados pelos condôminos. Ano passado tivemos que realizar uma cota condominial extra para realizar algumas reformas necessárias de recuperação do telhado, da fachada, mirante e pintura do prédio. Inclusive tivemos problemas com o IPHAN, pois a cor da telha que compramos tinha um tom um pouco mais forte do que eles exigiram. O mesmo foi em relação aos azulejos que tentamos recuperar, pois muitos estão deteriorados e outros se perderam. Mas aqui do lado existe um prédio em ruína há anos e ninguém faz nada. Agora mesmo vão estão fazendo uma obra ilegal para inaugurar uma casa de pagode e o IPHAN nunca bateu lá. Queremos denunciar. Não dá para morar do lado de uma casa de festa.

Com relação à conservação das unidades habitacionais (Imagem 35), observou-se que os problemas variam conforme a disposição dos apartamentos no prédio. As moradias na parte frontal do imóvel, independente do andar, são afetadas por infiltrações vindas da fachada e beiral do telhado.

Imagem 35 - Paredes de um dos seus apartamentos com infiltrações



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Seu Samuel relatou que, no início de 2022, os moradores aprovaram um montante, por meio de cotas extras de condomínio, para recuperar o telhado e azulejos da fachada do prédio. Contudo, a tentativa de sanar os problemas de conservação do prédio, sem consulta e autorização do IPHAN, rendeu advertência e paralisação das obras. O problema só foi

resolvido quando as ações corretivas do telhado e fachada ocorreram segundo as exigências técnicas do órgão de preservação do Patrimônio Cultural.

Todavia, os problemas relatados, não inviabilizam a permanência da moradia no empreendimento habitacional da Rua Afonso Pena, n.º 378. Pelo contrário, apesar dos problemas elencados, a maioria dos moradores considera como boa a infraestrutura do prédio e não desejam abandonar o bem que se orgulham em ter adquirido.

Conforme relato de outro morador, seu Dinho, em relação às condições de vida no prédio, o mesmo afirma que:

Recebi esse imóvel em 2008. Apesar de ser um prédio histórico, ele foi todo reformado. Os apartamentos são bons. Com exceção de um, todos os apartamentos têm mezanino. Eu só não moraria nos da frente do andar térreo, pois eles são muito expostos, não têm janelas e por isso as portas têm que ficar abertas para poder entrar iluminação e ventilação. Acredito que assim que forem quitados os proprietários vão transformá-los em comércio.

Apesar de enfatizar a boa qualidade de vida, que, em geral, o prédio oferece aos moradores, Seu Dinho destaca que algumas famílias enfrentam sérios problemas, citando os apartamentos do andar térreo. Problemática essa que decorre do imprevisto realizado durante a execução do projeto, pois salas comerciais foram transformadas em moradias. A deturpação do projeto ocorreu em virtude do impedimento da Caixa em financiar um prédio habitacional com uso misto. Além disso, com apenas 14 (quatorze) unidades habitacionais, o preço médio dos apartamentos ultrapassaria o teto estabelecido.

O imbróglio transformou o que deveria ser duas salas comerciais em moradias insalubres, devido à ausência de ventilação e iluminação, obrigando os moradores a deixarem suas portas abertas. Fato este que gera exposição e insegurança, devido aos relatos de constantes assaltos praticados na área.

Um outro aspecto levantado por Seu Dinho diz respeito à dificuldade que os moradores têm de fazer a manutenção do prédio, devido o custo elevado. Cada morador paga ao síndico, diretamente, 130 reais de taxa de condomínio. O valor total da arrecadação, desconsiderando a inadimplência, corresponde a 2.080,00 reais. A quantia é totalmente consumida pelas despesas das áreas comuns do condomínio e pelos constantes reparos realizados diante do desgaste natural dos materiais construtivos empregados no imóvel.

Nosso condomínio começou com a taxa de condomínio no valor de 56 reais, com o tempo foi aumentando e hoje está fixada no valor de 130 reais. A taxa inclui o

serviço de água, bombas e iluminação das áreas comuns. Pagamos cerca de 800 reais de água e quase duzentos de iluminação. Só essas duas contas já levam metade do valor arrecadado, isso sem considerar a inadimplência, pois nem todos os moradores pagam a taxa de condomínio regularmente. Apesar do prédio ser relativamente novo, devido ter sido todo reformado, temos muitos vícios construtivos que precisamos resolver: o telhado é alto de mais de um lado, o que faz com que a água escorra com muita força e a calha não dar conta da vazão, gerando muitas infiltrações. Boa parte dos pisos dos apartamentos estão se desprendendo. Não são muitos problemas. Dá para viver. A dificuldade é fazer a gestão e resolver os problemas.

Além das questões de manutenção predial e das unidades habitacionais, Seu Dinho enfatiza as dificuldades administrativas e financeiras enfrentadas pelo condomínio, que se agravam com os problemas de convivência entre os moradores. Segundo ele, conforme relato a seguir, quando o prédio era administrado por uma empresa a convivência era mais pacífica entre os moradores.

A maioria dos moradores são formados, graduados, mas alguns são problemáticos. Antes eu me comunicava muito bem com a administradora contratada pela Caixa. Hoje temos que resolver nossos próprios problemas e isso gera muitos conflitos, pois temos que cobrar os inadimplentes e pessoas que infringem o regimento. A maioria dos moradores que vivem aqui estão desde o começo. Ninguém quer sair. Mas precisaremos fazer algum tipo de mandato coletivo de síndico, dividir responsabilidades, aumentar a taxa de condomínio assim que quitarmos o arrendamento, senão não vamos conseguir resolver os problemas que temos que os que ainda vão surgir. O prédio já tem 15 anos, precisamos fazer as manutenções e reformas necessárias. No meu apartamento, assim que quitar, vou realizar diversas reformas.

Com base na análise realizada sobre a realidade das pessoas que vivem no grupo das moradias de propriedade privada, percebe-se que, apesar de estarem enquadradas no chamado mercado formal de habitação, esse tipo de moradia apresenta vários problemas que nos fazem classificá-las como habitações precárias.

As pessoas que moram nos imóveis regularizados do Centro Histórico de São Luís vivem de forma tão melindrosa quanto os sujeitos que vivem nas ocupações ou nos cortiços. Suas moradias apresentam problemas de conservação, em alguns casos tão acentuados quanto às ocupações. Problemas que se agravam ao longo do tempo devido à dificuldade que têm de arcar com as reformas necessárias. Por esse motivo, são moradias precárias.

5.2 As moradias de interesse social

Por definição, moradia de interesse social é aquela que, por meio de política de redução da desigualdade social, é destinada às pessoas que não têm trabalho e renda capaz de proporcionar a elas as condições necessárias para viver com dignidade, incluindo o acesso a serviços públicos.

Em São Luís, os diversos programas e projetos de revitalização, elaborados desde a década de 1980, preveem realizar empreendimentos habitacionais de interesse social que visam garantir a permanência das famílias de baixa renda que habitam o Centro Histórico de São Luís. Mas, por inexistir uma política habitacional específica para os Centros Históricos nacionais, coube aos órgãos de preservação a elaboração e execução de empreendimentos habitacionais na área tombada.

Com base na análise minuciosa dos programas e projetos habitacionais propostos para o Centro Histórico de São Luís, de 1980 a 2022, foi possível identificar por meio de qual política e esfera pública cada projeto foi realizado ao longo desse período. A partir daí, as unidades habitacionais produzidas foram quantificadas e classificadas em tipos, entre elas as de interesse social, conforme tabela 3 a seguir.

Tabela 3 - Empreendimentos habitacionais e quantitativo de unidades habitacionais por política

	Empreendimento habitacional	Tipo de moradia	Política	Nº
1	Rua João Vital de Matos, n.º 36	Interesse Social	SPSH (Governo do Estado)	10
2	Rua da Estrela, n.º 350	Locação para funcionários públicos	SPSH (Governo do Estado)	12
3	Rua João Gualberto, n.º 49	Locação para funcionários públicos	SPSH (Governo do Estado)	12
4	Rua do Giz, n.º 66	Locação para funcionários públicos	SPSH (Governo do Estado)	4
5	Rua da Palma, n.º 336	Locação para funcionários públicos	SPSH (Governo do Estado)	5
6	Rua da Palma, n.º 337	Locação para funcionários públicos	SPSH (Governo do Estado)	5
7	Rua Portugal, n.º 141-155	Locação para artistas	SPSH (Governo do Estado)	8
8	Rua Afonso Pena, n.º 378	Habitação de mercado	PRSH/Caixa/Prefeitura	16
9	Rua Humberto de Campos, n.º 107	Interesse Social	Prefeitura / IPHAN	18

10	Rua Magalhães de Almeida, n.º 167	Interesse Social	Programa Nosso Centro (Governo do Estado)	14
11	Rua da Palma n.º 195	Interesse Social	Prefeitura / IPHAN	14
12	Rua do Giz n.º 445	Interesse Social	Prefeitura / IPHAN	8
Total de apartamentos:				126

Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Com base nas informações da tabela, percebe-se que o Governo do Estado produziu 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais, o que em valores exatos consiste na média de 1,66 apartamento por ano. Desse quantitativo, 24 (vinte e quatro) são de interesse social, 10 (dez) delas foram concretizadas em 1993 por meio do empreendimento denominado de Projeto Piloto Beco da Pacotilha, localizado na Rua João Vital de Matos, n.º 36. Às 14 (quatorze) unidades habitacionais restantes foram produzidas em 2021 por meio do empreendimento denominado Edifício Governador Archer, localizado à Avenida Magalhães de Almeida, n.º 167.

Das 46 (quarenta e seis) unidades habitacionais remanescentes, 38 (trinta e oito) foram destinadas para funcionários públicos estaduais na forma de locação social com desconto de aluguel em contracheque. As 8 (oito) unidades restantes foram ofertadas para artistas locais por meio do Projeto Morada das Artes, localizado à Rua Portugal, n.º 141-155.

A experiência do PRSH/Caixa/Prefeitura de São Luís, na década de 2000, resultou na concretização de um empreendimento habitacional com 16 (dezesseis) apartamentos financiados pela Caixa, através do PAR. A experiência encorajou a Prefeitura de São Luís e o IPHAN a realizarem novos estudos de viabilidade, o que resultou na concretização de 3 (três) novos empreendimentos de habitação social no CHSL. Totalizando, foram produzidas 40 (quarenta) unidades habitacionais pelo poder público municipal no período de 2001 a 2022. A partir desses dados, tem-se uma média de 1,90 apartamento construído por ano.

O primeiro empreendimento foi construído por meio de convênio firmado entre a Prefeitura de São Luís e o IPHAN, localizado à Rua Humberto de Campos, n.º 107. Inaugurado em 2011, o prédio comporta 18 (dezoito) unidades habitacionais. O segundo, está situado à Rua da Palma, n.º 195 e abriga 14 (quatorze) apartamentos. Por fim, o terceiro empreendimento de habitação de interesse social situa-se à Rua do Giz, n.º 445. Nele, foram

produzidas 8 (oito) unidades habitacionais. Sendo que os 2 (dois) últimos projetos foram finalizados em 2022, depois de mais de uma década de obras.

Considera-se que os empreendimentos habitacionais de interesse social são moradias precárias pelos seguintes motivos: pela insegurança da posse, devido à ausência de instrumento jurídico garantidor do uso para fins de moradia; pela ausência de organização e de gestão condominial; e por fim, pelos problemas de conservação predial que se agravam ao longo do tempo, em decorrência dos motivos anteriormente citados.

Para fins de análise, foram definidos 2 (dois) empreendimentos de habitação de interesse social: o Projeto Piloto Beco da Pacotilha, n.º 36, por ser o mais antigo e emblemático projeto de habitação social do Centro Histórico de São Luís; e o Edifício da Rua Humberto de Campos, n.º 107, por ser o primeiro empreendimento entregue pelo poder público municipal.

Os demais empreendimentos concretizados pelo Governo do Estado e pela Prefeitura de São Luís, foram excluídos da análise por serem entregues entre 2021 e 2022. São prédios que, por serem recentes, ainda não apresentam graves problemas de conservação predial. Seus maiores problemas são a "insegurança da posse" (DAVIS, 2006) e a imprecisão quanto ao modelo de gestão condominial a ser adotado. Caso essas dificuldades não sejam sanadas, os imóveis irão se deteriorar rapidamente, tal como ocorreu com os empreendimentos Beco da Pacotilha e Humberto de Campos.

O Projeto Piloto Beco da Pacotilha foi o primeiro empreendimento de habitação de interesse social do Centro Histórico de São Luís, realizado em um casarão situado à Rua João Vital de Matos, n.º 36, também conhecida como Beco da Pacotilha.

O prédio, muito antes de sua revitalização para fins de habitação de interesse social, na década de 1990, servia como local de moradia coletiva, na forma de cortiço, para numerosas famílias que pagavam um aluguel relativamente caro pelas condições oferecidas. Mas para elas, era mais relevante viver no centro da cidade do que se importar com o estado precário das moradias.

O cortiço localizado no Beco da Pacotilha, n.º 36 foi objeto de estudo que resultou na proposta de projeto habitacional elaborada em 1982, por meio do Projeto Praia Grande (MARANHÃO, 1985). Por não ser concretizado, o projeto foi retomado pelo SPSH em 1985, mas realizado apenas em 1993 (Imagem 36).

Imagem 36 - Projeto Piloto Beco da Pacotilha nos anos de 1982, 1987 e 1991 respectivamente



Fonte: Cardoso (2012, p. 45)

Em relação às condições de vida no antigo cortiço, Seu Sorriso, o mais antigo morador do prédio, relata que:

Eu lembro que nesses prédios aqui do centro morava muita gente. Não era como é hoje. As pessoas pagavam aluguel para uma pessoa que não se sabia se era a dona do prédio, mas era a pessoa responsável. Nesse prédio aqui, assim como nos outros, se usava madeira [tabica] para fazer as divisões dos quartos. Em cada apartamento desse, que você vê hoje, viviam várias famílias. O prédio só tinha um banheiro, que ficava lá embaixo e era escuro. A gente tinha que descer as escadas para ir ao banheiro. Esses prédios eram todos assim. Aqui era tudo diferente. (Seu Sorriso, entrevista realizada em setembro de 2022).

A fala de Seu Sorriso nos remete a um período em que o Centro Histórico se encontrava abandonado pelas classes abastadas, proprietárias dos antigos prédios de características coloniais. Mas, em paralelo a esse processo, acentuava-se a ocupação dos velhos casarões por parte de diversos segmentos populares que passaram a viver neles de forma muito precária, na forma de cortiços.

No caso do prédio do Beco da Pacotilha, sem definir a quantidade de famílias e o número de membros por grupo familiar, Seu Sorriso relata que em cada minúsculo cômodo, onde hoje funciona um apartamento (Imagem 37), muitas famílias viviam de forma muito precária e improvisada.

Imagem 37 - Seu Sorriso em suas dependências no Projeto Piloto Beco da Pacotilha



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

A partir da descrição saudosa de Seu Sorriso, percebe-se o quanto ele enfatiza a quantidade de pessoas que viviam nos prédios da Praia Grande, sempre dando destaque para o prédio no qual vive há 65 anos. Em determinado momento, ele afirma que:

Ali, onde hoje é a Casa do Maranhão, era o Tesouro do Estado. Lá era onde guardavam todas as mercadorias que vinham do interior: café, farinha, açúcar. Tudo era guardado no "tesouro". Naquela época, não tinha energia elétrica. Por isso, a luz era tocada a fogo. Todo dia chegavam muitos barcos com madeira de mangue para fazer o fogo. Aqui morava muita gente, muito mais famílias que têm hoje. Hoje são apenas 10 famílias.

Ao descrever o intenso comércio portuário e as diversas atividades derivadas dele: a Feira da Praia Grande, Comércio, Tesouro Público, Sindicatos. Seu Sorriso expressa um sentimento nostálgico em relação à cidade que, para ele, se perdera com o passar do tempo. Ele sequer dá ênfase às condições insalubres de moradia às quais estava submetido. Segundo ele:

A feira não era assim, como é hoje. Tinha muito movimento, com pessoas que vinham de longe fazer compras. Do lado de fora tinham casas de ferragem, lugar de torra de café, lugar para tomar um cafezinho. O movimento era muito grande, com caminhão, carro, carroça, carro de boi. Aqui era o movimento da cidade. Tudo vinha de barco. Aqui era bom demais, pois tinha tudo perto. Agora a gente tem que ir ao Mercado Central ou ao supermercado para comprar até um café. (Seu Sorriso, entrevista realizada em setembro de 2022).

A partir da fala do morador, constata-se o quanto eram ricas as relações sociais estabelecidas em um espaço urbano que, mesmo arruinado, havia multiplicidade de usos e densidade populacional.

Em relação ao prédio em que ainda vive, ele afirma que a recuperação do imóvel melhorou as condições de vida dos moradores. Mas, depois que o empreendimento de habitação social deixou de ser acompanhado pelo Governo do Estado, os problemas de conservação predial foram se agravando ao longo do tempo.

Segundo o morador:

Depois da reforma, o prédio passou a ser de responsabilidade da Secretaria de Cultura, que passou a administrar. Passou um tempo sem ter problema. Mas, depois, a secretaria largou de mão e cada morador foi fazendo o que bem entendia. Tem gente que vendeu, outros que passaram os apartamentos. Novos moradores chegaram. Eu sou o único que estou aqui desde o início. Mas aí, como foi a única reforma que teve, o prédio foi ficando com problemas. A frente já estava bem deteriorada. Essa segunda reforma foi eu que pedi para fazer. (Seu Sorriso, entrevista realizada em setembro de 2022).

Desde que foi entregue para 10 (dez) famílias de baixa renda, em setembro de 1993, o empreendimento de habitação de interesse social passou por um intenso processo de degradação da estrutura física e de precarização das unidades habitacionais. Foi então que, no período de 2021 a 2022, o Governo do Estado tomou a decisão de reformar o imóvel (Imagem 38).

A obra, no entanto, restringiu-se à estrutura predial: paredes, telhado, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de água e esgoto, pisos, banheiros e pintura das áreas comuns. Não foram realizadas intervenções no interior dos apartamentos, como os moradores desejavam.

Imagem 38 - Placas de inauguração e reforma do Beco da Pacotilha, n.º 36



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Desde a inauguração do empreendimento, ocorrida em setembro de 1993, essa foi a única reforma realizada no prédio. Devido ao longo espaço de tempo sem realização de obras de manutenção (28 anos), o prédio apresentava graves problemas estruturais. Mas segundo Seu Sorriso, apesar de necessária, a obra não foi o que ele esperava. Além de vagarosa, limitou-se às áreas comuns e aos banheiros dos apartamentos, que funcionam na parte externa das unidades habitacionais.

Conforme relato do morador:

Como o prédio só teve uma reforma, ele foi ficando com problemas. A frente já estava bem deteriorada. Essa segunda reforma foi eu que pedi para fazer. Foi então que a equipe veio e combinou conosco como iam fazer a reforma. Colocam piso onde era de tábuas, ajeitavam a área de lazer, pintaram o prédio, arrumaram as portas e os banheiros. Eu queria que arrumassem dentro das casas, mas não fizeram nada. A obra era para durar 3 meses (90 dias), mas durou 1 ano. Pense em uma obra cara e morosa? Nessa reforma não conversaram nem cadastraram ninguém. Só vieram e reformaram. (Seu Sorriso, entrevista realizada em setembro de 2022).

Os problemas citados por Seu Sorriso durante a reforma do imóvel Beco da Pacotilha n.º 36, principalmente no que diz respeito à demora da realização da obra, são justificados por Daniel Sombra, Coordenador das Ações do Programa Nosso Centro, da seguinte maneira:

O Programa Nosso Centro realizou a reforma e/ou manutenção de 4 dos 7 prédios habitacionais do Estado. 3 são de moradia para funcionários públicos e um de habitação de interesse social: o Beco da Pacotilha, o primeiro edifício de provisão de habitação de interesse social. Os prédios foram reformados a duras penas, devido diversos problemas com empresas, capacidade técnica e outras questões institucionais. São diversas as dificuldades de intervenção nos prédios que são patrimônios. É importante a reflexão sobre essas intervenções, pois são prédios do Governo do Estado que já passam por uma segunda onda de intervenção. É preciso fazer o debate da manutenção dessas edificações⁹⁸.

Conforme fala do arquiteto urbanista responsável pelas ações da SECID, no âmbito do Programa Nosso Centro, a reforma do Projeto Piloto Beco da Pacotilha fez parte de um plano mais ousado de reforma e manutenção de diversos empreendimentos habitacionais produzidos pelo Governo do Estado, durante a vigência do PPRCHSL, de 1979 a 2006. Prédios esses, que

⁹⁸ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

conforme fala do gestor público, tiveram que passar por uma segunda intervenção devido à falta de gestão e manutenção das edificações.

No que concerne ao Projeto Piloto Beco da Pacotilha, a reforma realizada (Imagem 39) serviu para resolver problemas estruturais e de conservação das áreas comuns, mas não sanou as condições precárias de moradia. Em decorrência, as 10 (dez) famílias continuaram a viver em meio a insegurança da posse, em apartamentos na maioria precarizados, em um condomínio não formalizado, com ausência de síndico e de modelo de gestão capaz de promover a conservação predial.

Imagem 39 - Fachada e áreas comuns do Projeto Piloto Beco da Pacotilha, após reforma realizada em 2022



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

O empreendimento denominado Edifício Humberto de Campos, apesar de ter sido concebido planejadamente, com base em estudos realizados pela Prefeitura de São Luís e IPHAN, com cooperação técnica da Espanha, foi executado de forma improvisada. Como resultado, entregaram-se 18 (dezoito) pequenos apartamentos escuros e com pouca ventilação natural, sem acabamento de pisos, banheiro e cozinha.

Desde que foram alocados no prédio, em 4 de novembro de 2011, os moradores convivem com vários problemas estruturais e de conservação. Mas, pior que isso, vivem sob a "insegurança da posse" (DAVIS, 2006), pois nenhum instrumento jurídico garantidor do uso para fins de moradia foi entregue pela Prefeitura de São Luís, a executora do projeto. Por esse motivo, vivenciam cotidianamente a incerteza quanto à permanência de suas moradias.

Imagem 40 - Fachada e placa de inauguração do Edifício Humberto de Campos



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Por inexistir segurança jurídica quanto à moradia e organização condominial formal, o Edifício Humberto de Campos, apesar de ser apresentado pelo poder público como habitação de interesse social, na prática, é mais uma ocupação irregular. Seus moradores [ou seriam ocupantes?], são em geral trabalhadores e trabalhadoras terceirizados, assalariados, informais, intermitentes, que vivem sob a permissão do poder público municipal, desde 2011, em um prédio que sequer pertence à Prefeitura de São Luís.

Seu Nilson Silva, morador do prédio desde sua entrega, denunciou o dilema que vive da seguinte maneira:

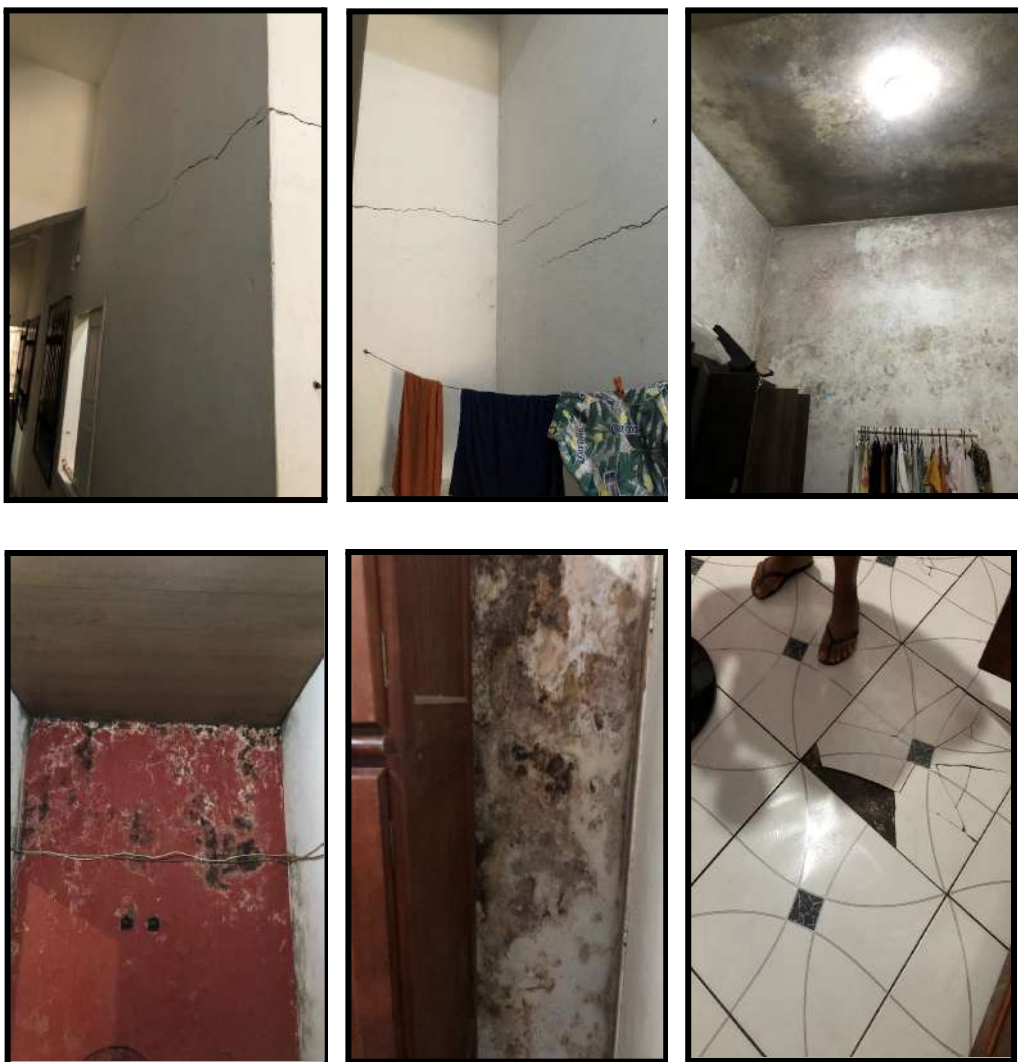
Depois da entrega do prédio avisaram que iriam entregar os documentos, que ia demorar de 6 a 8 meses apenas, mas até hoje nada. Já se passaram 11 anos e continuamos sem documento de posse. A gente não pode ter uma internet em nosso nome. Nem cabeamento para internet o prédio tem. Não podemos nem colocar o nome no prédio, pois todo prédio tem um nome. Se a gente precisar chamar uma viatura policial ou outro serviço, não conseguimos explicar o lugar, pois o nome do prédio não consta no sistema deles. Para piorar fizeram uma reforma mal feita. Trocaram a tabica do forro do telhado por PVC, mas já caiu tudo⁹⁹.

Além da insegurança da posse, o prédio abriga diversos problemas: rachaduras nas paredes; infiltrações no teto; nos banheiros e cozinha; desprendimento dos pisos; vazamentos de água e esgoto e instalações elétricas precárias.

⁹⁹ Entrevista concedida para a TV UFMA em setembro de 2022. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CivSooupEcY/>.

Problemas esses que foram se agravando desde a entrega do empreendimento, em 2011 (Imagem 41). Em decorrência, as condições de moradia no prédio se tornaram insuportáveis, conforme imagens a seguir, registradas pelo Defensor Público quando realizou visita ao local (ANEXO A).

Imagem 41 - Problemas de conservação do Edifício Humberto de Campos antes da reforma



Fonte: (MONTEIRO, 2021, p. 3-4)

Conforme o relatório de visita elaborado pela Defensoria Pública do Maranhão:

Em 11 de fevereiro de 2021, no Edifício Humberto de Campos, localizado no Centro Histórico, São Luís, o Defensor Público signatário compareceu no endereço indicado para realizar visita ao imóvel que se reveste de prédio de habitação de interesse social e que, segundo moradores, padece de vícios estruturais. [...] No local, os moradores afirmaram que residem no edifício desde o ano de 2011 e que o edifício Humberto de Campos foi escolhido como projeto-piloto para habitação social. No entanto, tão logo os moradores mudaram-se para o local, algumas unidades passaram a apresentar problemas graves com retorno de esgoto. Após,

iniciaram-se problemas com paredes mofadas, trincas, pisos rachados, etc. (MONTEIRO, 2021, p. 2-3).

Segundo o Defensor Público¹⁰⁰, quando realizou visita ao local, ficou surpreso com o fato das 18 (dezoito) famílias viverem há mais de uma década em um prédio sem a segurança jurídica necessária para garantir a permanência da moradia. Segundo ele:

Quando tive conhecimento da situação precária do prédio, pensei que os problemas eram apenas estruturais, de conservação. Mas quando estive lá, eu fiquei surpreso com o fato de não ter sido entregue às pessoas qualquer instrumento jurídico que garanta a segurança da posse. Elas lá estão porque estão faticamente naquele local, pois não detêm nenhum instrumento jurídico. O caso do prédio da Humberto de Campos é tão grave que as pessoas começaram a se desentender entre elas, dada a ausência de uma finalização do próprio projeto. Deveria ter sido conferido segurança da posse a essas pessoas. O projeto é muito bom, mas precisa ser aperfeiçoado e replicado.

Com base nas falas, percebe-se que não se conferiu instrumento jurídico aos moradores do Edifício Humberto de Campos. O erro da Prefeitura de São Luís é justificado com o argumento da não regularização fundiária. Algo considerado injustificável, pois esta deveria ter sido a primeira ação do poder público. Entende-se que, somente depois da regularização fundiária do imóvel, é que se deveria proceder com a reforma e demais etapas da política de habitação social.

Segundo o assessor de projetos do IPHAN, Raphael Pestana, a falha do poder público deveu-se à falta de experiência dos órgãos de preservação para elaborar e executar projetos de moradia. Em decorrência desse despreparo técnico para lidar com políticas de habitação, "só agora a Fundação Municipal de Patrimônio está fazendo a regularização fundiária do primeiro empreendimento habitacional, entregue em 2011: a edificação da Rua Humberto de Campos".

101

Em relação à necessidade de regularização fundiária, e da concessão de uso para fins de moradia, uma das moradoras do Edifício Humberto de Campos afirma que:

¹⁰⁰ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

¹⁰¹ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

Acreditamos que vamos conseguir a posse dos apartamentos. Agora que o prédio está sendo regularizado pela prefeitura, nós sentimos que vamos conseguir. Todos os moradores lutam por isso desde que o projeto foi entregue. A Kátia Bogéa agora está à frente da Fundação Municipal de Patrimônio, e como ela sempre foi uma pessoa muito comprometida com a comunidade, acreditamos que agora dará certo. (Informação verbal obtida com Dona Sandra, moradora do Edifício Humberto de Campos e líder comunitária).

O juízo equivocado dos moradores decorre, na maioria, do desconhecimento que os mesmos têm em relação à legislação civil, o que é compreensível por se tratar de pessoas de baixa escolaridade. Mas, não somente. Origina-se da não finalização do projeto de habitação de interesse social, de responsabilidade da Prefeitura de São Luís,

[...] uma vez que as pessoas nunca receberam realmente nenhum título que assegura a posse no local e que também não houve nenhum preparativo prévio com explicações para os residentes acerca das condições gerais do imóvel. (MONTEIRO, 2021, p. 2).

Além de não ter realizado a regularização fundiária do imóvel, a Prefeitura de São Luís omitiu-se da responsabilidade de constituição formal do condomínio ou da implementação de outro modelo necessário para a consolidação do projeto. As 18 (dezoito) famílias do Edifício Humberto de Campos foram alocadas no prédio sem orientação ou acompanhamento permanente da Prefeitura de São Luís, a executora do empreendimento.

Como resultado, "as dificuldades dos residentes para a realização das manutenções prediais necessárias e a forma generalizada que as patologias atingem o imóvel [passaram a impedir] o exercício do direito à moradia de forma digna no local" (MONTEIRO, 2021, p. 5).

Além da "insegurança da posse" (DAVIS, 2006), o Edifício Humberto de Campos passou a apresentar sérios problemas subterrâneos de infiltração de água e esgoto, que começaram a comprometer a estrutura predial. Diante do risco de desabamento, a presidente da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico, Kátia Bogéa, afirma que:

O prédio da rua Humberto de Campos foi o único empreendimento habitacional que resultou da experiência com os espanhóis, fruto da parceria da Prefeitura de São Luís, através da recém criada Fundação Municipal de Patrimônio. A questão é que a prefeitura não conseguiu acertar. Por mais que ela tivesse a experiência e acompanhamento dos espanhóis, quando os espanhóis soltam a mão, ou quando muda o gestor da prefeitura, pronto, o programa desanda. A partir daí as pessoas não têm controle nenhum sobre moradia. Agora que regularizaremos a posse dos apartamentos da Humberto de Campos. Estamos trabalhando com a Secretaria Municipal de Urbanismo para regularizar a questão da posse desses apartamentos, algo que deveria ter sido realizado desde o início, mas não foi. Estamos inclusive com uma obra lá, pois o terreno estava com problemas gravíssimos de infiltração. O

prédio está com riscos de desabamento. Por isso, tivemos que intervir urgentemente¹⁰².

Após diversas denúncias realizadas junto à imprensa, como a realizada pelo Seu Nilson (Imagem 42), mas também em decorrência da atuação da Defensoria Pública no caso, o prédio foi reformado, mas de forma emergencial. O objetivo da reforma não foi resolver os problemas de conservação das unidades habitacionais, mas sim evitar que a estrutura do prédio arruinasse ao ponto do imóvel vir abaixo.

Imagem 42 - Denúncia realizada por Seu Nilson para a TV UFMA



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

A anunciada reforma do prédio gerou grandes expectativas por parte dos moradores, que há mais de uma década aguardavam por ela. Imaginavam que a obra seria ampla, como há anos solicitavam do poder público municipal. Mas, a reforma se deu em caráter emergencial no sentido de corrigir os problemas de infiltração que poderiam desestabilizar o prédio, caso não fossem resolvidos. A esperança dos moradores em resolver os problemas de conservação de seus apartamentos se converteu em profundo descontentamento.

As precárias condições de conservação do prédio, e das unidades habitacionais, não foram sanadas. Permaneceram as inadequações da rede elétrica, hidráulica, os pisos trincados

¹⁰² Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

ou soltos dos apartamentos, as infiltrações oriundas do telhado defeituoso, e outros problemas que afligem os moradores desde que residem no prédio.

Apenas os apartamentos do andar térreo foram beneficiados com melhorias em suas instalações. Dona Sandra afirma que essa foi uma condição imposta pelos moradores para iniciar a obra. Segundo a moradora:

Os moradores do térreo só foram beneficiados com reformas em seus apartamentos porque não abriram mão. Bateram o pé e disseram que só saiam se entregassem o apartamento reformado. Fizeram o certo, pois eles que colocaram o piso. Eles não têm culpa do problema do prédio, fizeram investimento e não poderiam ficar no prejuízo. Quando receberam os apartamentos, nenhum tinha piso. Então se iam quebrar o piso tinham que entregar reformado. (Informação verbal obtida com Dona Sandra, moradora do Edifício Humberto de Campos e líder comunitária).

Conforme entrevistas com os demais moradores, a reforma realizada os desagradou profundamente, pois apenas as famílias do andar térreo tiveram seus apartamentos reformados. Os demais moradores, além de continuar a viver em condições precárias, suportaram 6 (seis) meses de reforma nas redes de água e esgoto do prédio.

Os apartamentos dos 2.º e 3.º andares, com exceção de um, que apresentava problemas na rede de esgoto, continuam a apresentar os mesmos problemas: pisos rachados ou desprendidos, infiltrações provocadas por danos no telhado, iluminação e ventilação inadequados, danos nos forros de áreas comuns, defeitos na rede elétrica (Imagem 43).

Imagem 43 - Problemas de conservação do Edifício Humberto de Campos depois da reforma



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Para piorar a situação dos moradores, a promessa de regularização fundiária ainda não foi cumprida. Por isso, os moradores continuam vivendo na condição de ocupantes, pois não dispõem de documento que lhes garanta o direito de uso para fins habitacionais.

Quando recebemos as chaves dos apartamentos, eles foram entregues sem nada. Nem piso tinha. Somente no piso do banheiro tinha lajota. O piso do apartamento era de cimento, o banheiro não tinha box, as janelas não eram de vidro. Os moradores fizeram reformas, dentro do possível. Mas a situação do prédio foi se agravando com o tempo. Essa reforma realizada agora durou 6 meses, sendo feita em caráter emergencial. Como havia infiltrações e problemas sérios de esgoto estourado dentro do prédio, tiveram que tirar todas as pessoas que moravam no térreo. Os demais moradores permaneceram e tinham que passar todos os dias em meio a obra para entrar e sair do prédio. Como tiveram que quebrar a parte de baixo, inclusive o piso dos apartamentos, foi feita uma reforma nos apartamentos do andar térreo. Mas somente lá, o que gerou muito descontentamento com os demais moradores, que há anos convivem com pisos quebrados, infiltrações e vários outros problemas. Todos os quartos são muito quentes e escuros. Temos vontade de reformar o prédio, melhorar os apartamentos, mas sabemos que isso aqui não é nosso. Não sabemos se amanhã vão tirar a gente daqui. Por isso queremos a posse. (Informação verbal obtida com Dona Sandra, moradora do Edifício Humberto de Campos e líder comunitária).

Além dos problemas de conservação predial, a omissão do poder público fez com que não se concretizasse a gestão condominial. O prédio, por não constituir um condomínio, não tem síndico. Por não possuir CNPJ, não constitui um empreendimento formal. Em decorrência, os moradores dependem do poder até para ter o serviço de água encanada, pago pela Prefeitura de São Luís.

Após a entrega dos apartamentos, de maneira informal, e com a orientação de uma assistente social que os acompanhou nos primeiros meses, os moradores chegaram a eleger um síndico e estabeleceram taxa mensal de condomínio no valor de 50 (cinquenta) reais. O objetivo da arrecadação era que constituíssem uma poupança para custear mensalmente as despesas com serviços de limpeza e manutenção das áreas comuns, além de pequenos reparos, quando necessário.

Em relação a essa tentativa dos moradores de organização do condomínio, mesmo informalmente, Dona Sandra afirma que:

No começo instituímos um síndico, que era marido de uma moradora. Pagávamos uma taxa de 50 reais mensais, mas depois o dinheiro foi desviado. Eu não lembro quanto, mas foi devolvido pela mulher dele. Depois, eles se separaram, ela ganhou a confiança dos moradores e passou a receber as taxas de condomínio. Mas, com o tempo, nós resolvemos não pagar mais. Não temos mais síndico. Quando temos um problema, realizamos uma cota e resolvemos o problema. Tem isso assim e não teve mais problemas. Mas acredito que se o prédio fosse regularizado e isso aqui fosse um condomínio teríamos realizado várias melhorias. Vivemos em um prédio que nem nome tem. Só chamam de projeto-piloto da Humberto de Campos. (Informação verbal obtida com Dona Sandra, moradora do Edifício Humberto de Campos e líder comunitária).

Apesar da tentativa de organização da moradia coletiva estabelecida pelos moradores, não é difícil perceber que não havia como dar certo sem a orientação e acompanhamento constante do poder público. Ademais, há o agravante da não consolidação do empreendimento em virtude da ausência de regularização fundiária.

Para que a moradia se transforme em condomínio, deve-se assegurar a segurança da posse para fins de uso. A partir de então, um outro desafio jurídico será travado: a constituição do condomínio. Contudo, existe uma dificuldade jurídica, pois o Código Civil brasileiro estabelece que a criação de um condomínio deve ocorrer mediante a aquisição da propriedade privada. Em relação a esse entrave, Marcus Patrício Soares Monteiro, Defensor Público do Estado do Maranhão, afirma que:

A habitação social em prédios traz muitos desafios, e um deles é a manutenção/conservação. Um prédio exige muito mais manutenção do que uma casa. Então, nas reuniões que tivemos com a SECID e com os moradores, tentamos incutir neles a necessidade de constituição do condomínio de modo que o estabelecimento da organização condominial pudesse se reverter em ações de manutenção e conservação do prédio. [...] Do ponto de vista jurídico, isso é um grande desafio, algo que estamos tentando alcançar. A nossa legislação civil fala do condomínio em aquisição de propriedade. O Código Civil limita a formação do condomínio. Nosso trabalho se pauta em conferir a essas famílias um instrumento que seja legal, legítimo, para que elas possam ter a segurança da posse e a partir estabelecer o condomínio. No caso de moradias de interesse social no âmbito do Minha Casa Minha Vida, o processo é diferente. Lá se trata de uma aquisição, as pessoas vão adquirir uma propriedade. No caso do Centro Histórico não, pois as famílias não adquirem a propriedade.
(APÊNDICE D).

A não finalização do projeto habitacional de interesse social fez com que surgissem diversos problemas de relacionamento entre os moradores. Um deles, considerado pelos moradores entrevistados como o mais grave, diz respeito ao fato de um dos apartamentos nunca ter sido ocupado, devido a um vazamento da tubulação de esgoto do prédio no interior do apartamento. Em relação ao caso, Dona Sandra, afirma que:

Eu não entendo porque essa pessoa nunca morou no prédio. Quem precisa mora de qualquer jeito. Estamos aqui porque precisamos. As pessoas que vivem aqui pagavam aluguel caro, sendo que muitos nem conseguiam pagar e moravam de forma improvisada na casa de parentes ou em ocupações. O que dizem é que ela nunca morou no apartamento por conta do esgoto que retornava para o apartamento. Mas e agora? Se o prédio já foi reformado, por que ela não veio morar aqui? (Informação verbal obtida com Dona Sandra, moradora do Edifício Humberto de Campos e líder comunitária).

A partir das falas do Defensor Público, e de Dona Sandra, constata-se que o conflito estabelecido entre os moradores é fruto da omissão da Prefeitura de São Luís na concretização e gestão do empreendimento habitacional da Rua Humberto de Campos. Por não existir organização condominial e acompanhamento do poder público, são comuns casos de desentendimentos entre os moradores.

Em resumo, a análise realizada acerca dos 2 (dois) primeiros empreendimentos de habitacionais demonstra como é operacionalizada a política de habitação de interesse social no Centro Histórico de São Luís. Ambos os projetos seguiram uma lógica cíclica: abertura de uma janela de oportunidade - realização do empreendimento piloto - descontinuidade da política - deterioração do prédio - precarização das condições de moradia - reforma do imóvel, mas sem segurança da posse e tão pouco a efetivação de um modelo de gestão capaz de garantir a conservação predial e a moradia digna.

Primeiro o poder público, por meio de uma gestão com maior sensibilidade social ou atendendo a uma necessidade urgente, elabora projetos de transformação de casarões em empreendimentos de habitação social, mas sempre na forma de projetos pilotos. Após finalizado o projeto, são cadastradas, sorteadas e alocadas as famílias de baixa renda que passarão a viver no prédio. Mas, a concretização do empreendimento é realizada sem a entrega de instrumento jurídico garantidor do uso para fins de moradia e sem a formalização do condomínio.

Após as mudanças de gestores públicos, ocorre a descontinuidade da política. Como resultado, o poder público se afasta dos empreendimentos construídos na administração anterior. Inicia-se, a partir daí, um processo de abandono e deterioração dos prédios, gerando a consequente precarização das condições de moradia e diversos desentendimentos entre moradores.

Depois de alguns anos, após a situação se tornar insustentável, o caso chega ao conhecimento da Defensoria Pública, que intervém junto aos moradores. Em determinado momento, o poder público promove a reforma do prédio, mas sem resolver os problemas que estão na base da questão. Inicia-se, assim, um novo ciclo desvirtuado.

A omissão do Estado é desconhecida por grande parte da sociedade, o que faz com que boa parte das pessoas culpem os moradores dos empreendimentos de habitação de interesse social pelo péssimo estado de conservação dos prédios. Mas, o que as pessoas desconhecem é

que essas pessoas não tiveram orientação e apoio para promover a conservação predial e a gestão condominial.

Os empreendimentos habitacionais de interesse social, pelos motivos apresentados, não conseguem ultrapassar a dimensão de Projeto Piloto de moradia, para alcançar a forma legalmente instituída de condomínio. Por isso, não seguem as diretrizes do Código Civil brasileiro, pois não existem: convenção de criação do condomínio, CNPJ, conta bancária, regimento interno, síndico, fundo de reserva, cobrança de taxa condominial e outros instrumentos legais necessários para garantir a sustentabilidade da moradia, na forma de condomínio.

Diante do exposto, as condições de vida nos empreendimentos de habitação social equivalem às ocupações. Apesar das tentativas informais dos moradores de organização condominial, os problemas não são resolvidos. Mesmo com as reformas promovidas pelo Estado, não se conseguiu resolver o problema da segurança da posse e tão pouco implantar um modelo de gestão condominial adequado à realidade socioeconômica dos moradores.

5.3 As ocupações

As ocupações consistem na quarta forma de moradia precária do Centro Histórico de São Luís. Entende-se como ocupação, a moradia que, independentemente do seu porte, quantidade de famílias ou condições de surgimento, é composta por pessoas que não têm documentação que garanta o uso ou posse do imóvel onde vivem. Por isso, vivem sob a constante ameaça de remoção forçada.

No Centro Histórico de São Luís, as ocupações quase sempre ocorrem de forma espontânea. Surgem em virtude das necessidades imediatas que determinadas pessoas, de um mesmo grupo familiar ou não, têm por trabalho e moradia na região central da cidade. Mas, em alguns casos, há uma relativa organização coletiva em defesa da regularização fundiária do imóvel ocupado para ser transformado em empreendimento habitacional de interesse social.

Do ponto de vista das famílias, as ocupações são uni ou multifamiliares. No primeiro caso são formadas por um ou poucos núcleos familiares de mesma origem. No segundo caso, são formadas por várias pessoas de origens diferentes. Em alguns prédios ocupados, chegam a se estabelecer cerca de 20 (vinte) famílias.

De forma prática, as ocupações do Centro Histórico de São Luís surgem de duas maneiras: primeiro, pela oportunidade de moradia que determinadas pessoas percebem em viver em prédios abandonados pelos proprietários; segundo, por meio da concessão informal do uso ou de relações de aluguel, quase sempre por parte de um sublocatário que nem sempre está a serviço do proprietário do imóvel.

Com o passar do tempo, por diferentes motivos, as relações de concessão do uso e de aluguel deixam de existir, e os moradores passam a viver como se fossem os proprietários dos imóveis. Contudo, quando enfrentam o risco de remoção forçada, procuram a Defensoria Pública para reivindicar o direito de permanecer em seu local de moradia.

As ocupações unifamiliares se estabelecem em edificações diversas do Centro Histórico de São Luís. Para concretizar-se, não dependem do tipo ou porte do prédio, mas sim da necessidade que pessoas oriundas da mesma família têm de se estabelecerem em imóveis abandonados pelos proprietários. Dessa forma, podem surgir em edificações de pequeno, médio ou grande porte, como os casarões, desde que estejam vazios e ofereçam condições mínimas para serem ocupados.

São comumente constituídas por um ou poucos núcleos familiares de mesma origem. A divisão do prédio, ou loteamento do que restou dele, ocorre devido ao primeiro núcleo familiar ocupante, geralmente formado por pai e/ou mãe, ter a necessidade de alocar as famílias de seus filhos em compartimentos que chamam de "apartamentos".

Um caso a se destacar, que ilustra a lógica das ocupações unifamiliares, está estabelecido em um prédio em ruína desde a década de 1980, localizado à Travessa Feliz, n.º 57, de propriedade privada, conforme informações do SPSH (MARANHÃO, 1985).

O imóvel, segundo informações de uso e registro fotográfico do SPSH, de 1985, era de propriedade de João Santos Rudakoff. Em relação ao uso, na descrição do documento consta que no pavimento térreo funcionava um bar e uma fábrica de sorvete. O andar superior, segundo o documento, funcionava como moradia coletiva. Contudo, os dados de identificação do imóvel, por serem mais arquitetônicos que sociais, não identificam nem quantificam as famílias e pessoas que viviam no local.

Com base nas ricas fotografias (Imagem 44) que constam na ficha de identificação do imóvel, é possível perceber que, no ano de 1985, o prédio já se encontrava em péssimo estado de conservação, e que nele viviam diversas pessoas de forma muito precária.

Imagem 44 - Fotografias da fachada e parte interna do imóvel da ocupação Travessa Feliz, n.º 57 em 1985



Fonte: Maranhão (1985, p. 128)

Ao realizar visita ao imóvel, identificou-se Dona Ruth Soares Inês Rudakoff como a ocupante, uma técnica de enfermagem que vive no Centro Histórico desde criança. Ao abordar a questão das condições de vida no local, apresentou-se a ela as imagens que constam no SPSH. Curiosamente, ela se reconheceu em uma das imagens e afirmou ser a mulher que aparece em uma das fotografias da imagem 48, cortando o cabelo de uma criança em um dos compartimentos do imóvel. De forma muito saudosa, ela revelou que:

Eu sempre vivi aqui nessa rua. Eu morava com meus pais, duas casas ao lado desse prédio. Aqui funcionava uma fábrica de arroz. Parte desses prédios da Travessa Feliz eram fábricas. Quando eu era moça, conheci um dos filhos do dono desse imóvel, Alexandre Rudakoff Filho, com quem comecei a namorar e depois me casei com 19 anos. Na verdade, eu ainda sou casada, mas só no papel. O velho Alexandre Rudakoff era Russo. Ele comprou esse prédio para ganhar dinheiro com o aluguel dos quartos, mas ele também morava aqui com sua família. Na parte de baixo ele alugava dois pontos comerciais: funcionava um bar e uma fábrica de sorvete. Mas também alugava muitos quartos. Cada cômodo tinha uma família numerosa. Aqui embaixo eram 12 famílias e lá em cima 8, incluindo a família do Seu Rudakoff. Depois que casei, eu vim morar aqui com o meu marido, Alexandre Rudakoff Filho, com quem tenho uma filha. Depois que os donos morreram passamos a cuidar do prédio. Mas com o passar do tempo, eu acabei com o aluguel dos quartos, pois dava muita confusão. Depois que me separei, continuei morando aqui com meus filhos.

Segundo relato da moradora, o prédio foi adquirido por uma pessoa de cidadania russa, para locação das subdivisões do prédio. Corroborando com as informações de identificação do imóvel, que constam no SPSH, de 1985, a moradora afirma que no local viviam 20 (vinte) famílias de forma muito precária, incluindo o proprietário, o que nos faz deduzir que o imóvel funcionava como um grande cortiço administrado pelo dono.

Dona Ruth conta que todas as subdivisões do prédio eram alugadas por Seu Alexandre Rodakoff e sua esposa, Dona Terezinha de Jesus Santos. Os aluguéis dos quartos e dos pontos comerciais, segundo a moradora, eram cobrados pessoalmente pelo casal.

No que se refere às condições precárias em que viviam as pessoas no cortiço, na década de 1980, Dona Ruth as descreve da seguinte maneira:

Lembro que as pessoas que viviam aqui pagavam por quartos, que hoje chamamos de quitinetes ou apartamentos. Não tinham gás nem banheiro nos seus quartos. Na parte de fora tinha um espaço para colocar o fogareiro, onde faziam suas comidas e depois levavam para os quartos para comer. O quarto era apenas para dormir e guardar seus pertences e mantimentos. Na parte de baixo tinha 2 banheiros e uma lavanderia, onde todos faziam suas coisas: banhavam, lavavam roupas, de forma coletiva. Em cima também havia dois banheiros e uma área onde os moradores de cima faziam a comida deles. Depois que chegou o gás, as pessoas passaram a cozinhar nos quartos.

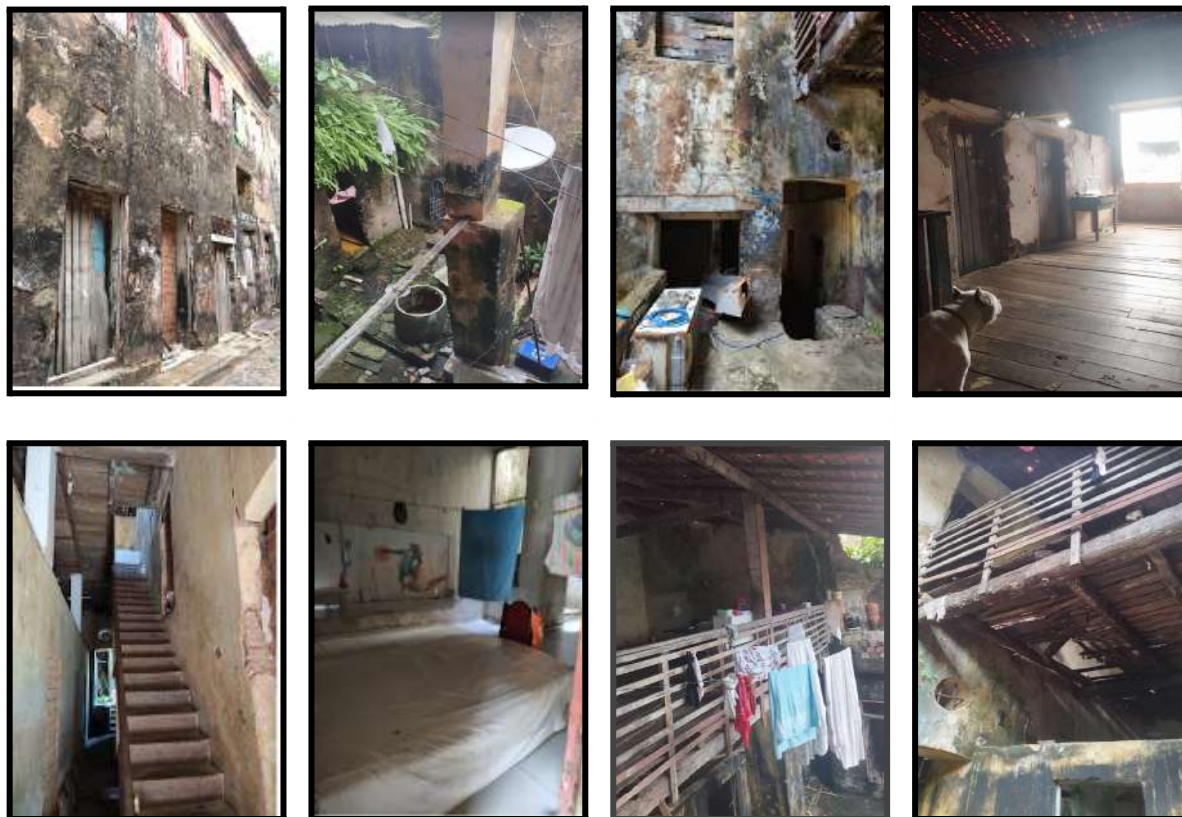
Após a morte dos proprietários, Dona Ruth, seu marido e filhos continuaram a morar no imóvel e a alugar os quartos e pontos comerciais. Depois de sua separação, a ela foi permitido, por parte de seu ex-marido, um dos herdeiros do prédio, morar no local. Apesar de ter direito a parte da herança, ela confessa não ser a proprietária. Afirma que, apesar da condição de ocupante, faz questão de permanecer no local devido ser o lugar onde nasceu e criou-se.

Dona Ruth conta que, apesar de possuir uma casa em um bairro periférico de São Luís, passa a maioria do tempo no imóvel da Travessa Feliz. Apesar de viver de forma muito precária, conforme as fotografias da imagem 45, ela prefere usufruir das facilidades que a vida no centro da cidade lhe proporciona, do que morar em um bairro da periferia. Segundo a moradora:

Hoje, apesar de ter uma casa no bairro Lima Verde, eu fico mais aqui no centro do que lá, por ser muito longe. Fico aqui a semana toda e vou para lá só no final de semana. Meus filhos também ficam mais aqui, por conta do trabalho e da faculdade deles ser na região do centro.

Atualmente, o andar térreo do prédio ocupado por Dona Ruth encontra-se praticamente desocupado, servindo apenas de área de uso comum. No pavimento superior, além de seu quarto, há um grande vão vigiado diuturnamente por seu cão de estimação, um banheiro e uma área de serviço na qual lava e estende suas roupas e dos demais membros de sua família.

Imagem 45 - Fotografias da fachada e parte interna do imóvel da ocupação Travessa Feliz, n.º 57 em 2022



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Dona Ruth alega ter dificuldades financeiras para reformar o prédio, afirmando que: "tudo para fazer aqui é muito caro. Não é fácil reformar um prédio desse tamanho". Sempre que precisa fazer alguma intervenção, Dona Ruth diz precisar acionar seu ex-marido, Alexandre Rudakoff, e o irmão, João dos Santos Rudakoff, por serem os herdeiros do imóvel.

A ocupação da Travessa Feliz, n.º 57, apesar de suas particularidades, consiste em uma, entre um universo maior de ocupações unifamiliares do Centro Histórico de São Luís estabelecidas em prédios utilizados de forma especulativa por seus proprietários. São moradias que se encontram consolidadas há anos, mas que seus moradores, com receio de perderem o lugar de moradia e por outros interesses, preferem viver sob a benesse dos donos ao não reivindicar a regularização dos imóveis.

Quando não existe conflito fundiário e o risco imediato de remoção forçada, os moradores das ocupações preferem continuar a viver no imóvel ocupado sem serem percebidos. A autoinvisibilização das pessoas que vivem nas ocupações é uma estratégia comumente utilizada para continuar morando no centro da cidade.

Na sua grande maioria, os moradores das ocupações não pagam por serviços públicos e realizam apenas reparos urgentes e necessários no prédio, indispensáveis para permanecer no imóvel. Contudo, o prédio vai se arruinando ao longo do tempo e a ocupação dura enquanto o imóvel não oferece riscos de desabamento.

Essa situação não é exclusiva da ocupação da Travessa Feliz, n.º 57. São diversos os casos que chegam ao conhecimento da Defensoria Pública do Maranhão, embora muitos continuem desconhecidos. Segundo o Defensor Público do Estado do Maranhão, Marcus Patricio Soares Monteiro:

O que percebo é que a cada anúncio de programas de revitalização, a cada fase das intervenções realizadas pelo poder público no Centro Histórico, aumenta o número de remoções forçadas. Isso é algo que ainda não temos mensurado, mas que é bem sensível para nós que atuamos na Defensoria Pública. [...] Quando o Governo do Estado lançou o Programa Nosso Centro, por exemplo, nós tivemos que atuar em várias ações onde os proprietários ou antigos posseiros ressurgiram, sabe-se lá de onde, tentando reaver os bens numa expectativa de que aquele bem pudesse ser incluído nos projetos que iriam ser desenvolvidos pelo Estado. [...] Os programas de revitalização realizados pelo Estado promovem a valorização de imóveis abandonados. Daí, após as ações de realizadas, os proprietários particulares aparecem e acionam o judiciário para reaver os prédios. O judiciário, muito tradicionalista que o é, sequer analisa o abandono que esse proprietário praticou¹⁰³.

Conforme exposto, é nítida a relação entre a execução dos projetos dos programas de revitalização urbana e o aumento dos casos de remoção forçada, em função da especulação imobiliária gerada pelas intervenções do Estado sobre o Centro Histórico. Além disso, a situação dos ocupantes é agravada pela postura tradicionalista, ideológica, do Poder Judiciário, que não analisa o abandono cometido pelos proprietários e resiste em reconhecer a função social atribuída pelos ocupantes.

Diante da condição de espoliação urbana, grande parte das pessoas que vivem em ocupações preferem viver sem serem percebidos em prédios abandonados, do que lutar pela regularização da moradia. Para elas, a autoinvisibilização é uma estratégia para permanecer vivendo no centro histórico, mesmo que de forma precária.

Por esse motivo, os ocupantes não têm o interesse de lutar pela posse do imóvel. Eles sabem que a busca pela regularização do imóvel pode implicar em decisão judicial desfavorável. Diante da problemática, o Defensor Público, que afirma que:

¹⁰³ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma on-line em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

[...] não vemos os proprietários que abandonaram os prédios tendo a mesma dificuldade junto ao judiciário. Na verdade, eles não têm dificuldade alguma. Os proprietários não provam que seus imóveis cumprem função social. Por isso, não há preocupação por parte dos proprietários. Basta a eles o título, pois com o documento eles se arvoram para reaver a propriedade. Mas, se o imóvel estava abandonado, se não cumpria a função social, não deveria haver, teoricamente, proteção em relação ao direito à propriedade. Mas, não é isso que vemos acontecer na prática, infelizmente. (APÊNDICE D).

Quando questionado sobre os motivos da postura conservadora e elitista do Poder Judiciário Brasileiro, que ao invés de garantir os direitos sociais constitucionalmente garantidos, opta por proteger a propriedade privada daqueles que promovem o abandono de imóveis, ele afirma que:

O que vejo em relação a essa postura do judiciário é uma mentalidade muito arraigada, que poderíamos tipificar ou levantar várias hipóteses, como o fato do direito urbanístico não ser algo muito difundido no direito. Não há, claramente, para os operadores do direito e para as pessoas que efetivamente ocupam, a noção de que o direito à cidade tem primazia sobre o direito à propriedade. Na verdade, a propriedade sem função social não é sequer um direito. A noção de propriedade individual, de que o proprietário pode tudo, inclusive de que pode não usar, abandonar, é muito arraigada na nossa sociedade. Isso é forte até quando você trata com as pessoas dos movimentos sociais e das ocupações. Você vê que tem algumas pessoas que pensam no direito à propriedade como algo que não encontra nenhum limite, como se fosse algo absoluto. O que fazemos, é levar essa visão mais social para dentro dos processos, das ocupações, para terem uma noção de que não é dessa forma, que não existe esse absolutismo em relação ao direito à propriedade. (APÊNDICE D).

A visão conservadora, arraigada, dos operadores do direito em relação à propriedade individual, a que o Defensor Público se refere, nada é mais que a ideologia das classes dominantes brasileiras operacionalizada pelo Direito. Conforme dito em capítulo anterior, a ideologia dominante impõe suas relações de dominação e exploração sobre as classes dominadas por meio das leis ou Direito Civil (CHAUI, 2017). Dessa maneira, não é surpresa os operadores do direito desconsiderarem a função social da propriedade em suas decisões judiciais e protejam os direitos dos proprietários dos imóveis abandonados.

Conforme a fala do Defensor Público, a ideia de propriedade privada individual é tão enraizada na sociedade brasileira, que até as pessoas que ocupam, quando buscam o judiciário, querem garantir o direito à propriedade ao invés do direito à moradia. A penetração do pensamento dominante nas classes populares dificulta, conforme exposto, o trabalho da

própria Defensoria Pública de defesa da garantia do direito à moradia no Centro Histórico de São Luís.

Outro exemplo de ocupação unifamiliar é a estabelecida em um prédio de propriedade privada desconhecida localizado na Rua do Giz, n.º 405. O imóvel também foi alvo de estudos para fins de habitação de interesse social na década de 1980. Conforme as informações do SPSH (MARANHÃO, 1985), o andar térreo estava abandonado em maio de 1985, em péssimo estado de conservação. O pavimento superior encontrava-se parcialmente desocupado, mas nele várias pessoas residiam de forma muito precária.

Em visita ao imóvel, constatou-se que as pessoas que viviam coletivamente no prédio em 1985, citadas pelo SPSH, são a Dona Terezinha, de 59 anos, e Seu Balbino, de 76 anos (Imagem 46), e seus filhos. Segundo relato de Seu Balbino, ele não conheceu o proprietário do imóvel, disse apenas que sempre ouviu dizer ser um português. Mas faz questão de enfatizar que vive no prédio há mais de 40 anos.

Imagem 46 - Seu Balbino e Dona Terezinha



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Seu Balbino conta que veio do interior do Maranhão para trabalhar na capital, quando ainda era menor de idade. Chegando em São Luís, começou a trabalhar como garçom nos bares do Centro Histórico. Foi a partir daí que conheceu Seu Joaquim, a pessoa que, segundo ele, era a responsável pelo imóvel. Segundo o morador:

Esse prédio aqui era o seguinte: embaixo tinha um bar, entrada do prédio e alguns quartos que eram de aluguel. Ainda não tinha caído a fachada. Em cima morada o responsável do prédio, a mulher dele, os filhos e uma irmã. Seu Joaquim era o responsável, pois o prédio não tinha dono. Então, além de morar, ele alugava os

cômodos para o bar que funcionava na frente e para as pessoas que viviam nos quartos que tinham aqui, na parte de baixo. Trabalhei para ele, no bar, por muitos anos. Depois que o prédio foi caindo, as pessoas foram saindo, pois não tinha mais como morar. Seu Joaquim largou o prédio e foi morar no Bairro de Fátima. Foi quando uns marginais começaram a invadir e saquear o prédio. Lembro que parava caminhão aqui na porta para levar o que eles conseguiam saquear. Eles levaram tudo que puderam: telhas, o assoalho de madeira. Tive que dar um jeito de tirar essas pessoas daqui. Foi quando passei a morar lá em cima, onde morava o seu Joaquim. Hoje moro nessa parte que construí e minhas filhas e netos vivem lá em cima. Mas tudo aqui é uma família só, apesar da divisão do prédio. Eu só sei que moro aqui desde 1973, mais ou menos isso. A parte da frente e as paredes de dentro foram caindo todas. Daí nós é que, aos poucos, tiramos o entulho e fomos reformando do jeito que deu. Se não fosse a gente, aqui já tinha caído tudo. (Informação verbal obtida com Seu Balbino, morador da ocupação da Rua do Giz, n.º 405).

Sobre parte das ruínas do antigo casarão colonial, Dona Terezinha e Seu Balbino construíram uma pequena e inacabada casa de alvenaria (Imagem 47), na qual vive o casal e demais familiares. Ao lado do que restou da fachada, construíram um muro e colocaram portão de entrada. No interior do imóvel, adaptaram o que sobrou da ruína para acomodar onze pessoas no imóvel.

Imagem 47 - Fachada e interior da Rua do Giz, n.º 405 em 1985 e 2022



Fonte: Maranhão (1985) e elaborado pelo próprio autor (2022)

Na imagem acima, que retrata o interior da residência, é possível observar Dona Terezinha e sua filha mais velha, em um dos cômodos da ocupação. A criança que aparece na

fotografia, após adulta, continuou a viver no prédio com seu marido e filhos que também chegaram à fase adulta e constituíram família.

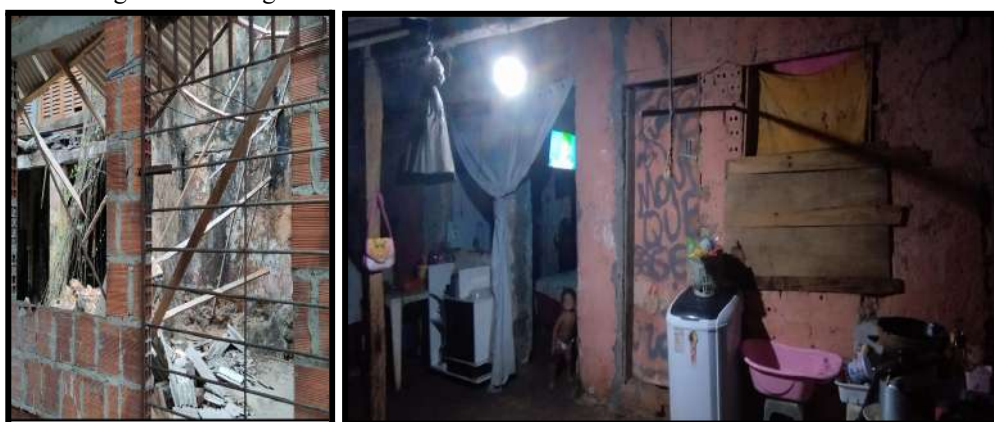
Hoje, vivem no prédio Dona Terezinha e seu filho Balbino, filhos, duas filhas, netos e bisnetos. Laiane, uma das netas, chegou a construir um cômodo de alvenaria para viver com seu marido e filhos, mas antes de finalizar a obra houve um desabamento de parte do muro do imóvel vizinho.

Segundo relato da moradora:

Quando caiu essa parede do prédio aqui do lado, quase morri com minha filha. A gente estava dormindo e por pouco uma pedra enorme não caiu sobre eu e minha filha. Foi horrível. Depois que aconteceu isso, a Defesa Civil veio aqui, condenou o prédio ao lado e pediu para a gente sair daqui. Eu não tenho para onde ir. O que fiz foi me acomodar no quarto do outro lado do terreno, onde meu irmão morava. Ainda bem que ele se mudou para outro lugar e eu tive como ficar aqui mesmo. (Informação verbal obtida com Laiane, neta de Dona Terezinha, moradora da ocupação da Rua do Giz, n.º 405).

A fala da neta de Dona Terezinha revela o risco de vida ao qual estão submetidos os ocupantes de prédios abandonados do Centro Histórico de São Luís. No caso do imóvel da Rua do Giz, n.º 405, conforme relato, por pouco uma tragédia não ocorreu. Como não tinha outro lugar para viver, a solução encontrada pela neta de Dona Terezinha foi se estabelecer em um cômodo arruinado, transformado em quarto, onde vive de forma muito insalubre com seu marido e três filhos pequenos, conforme imagem 48 a seguir:

Imagem 48 - Antigo cômodo da filha da Dona Terezinha e local atual de moradia



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Laiane, afirmou, ainda, ter construído um pequeno banheiro no que restou da parte de cima do casarão, mas que ela e seus filhos utilizam frequentemente as dependências da casa

dos avós para outros usos: almoçar, jantar, assistir televisão, entre outros. Dona Terezinha afirma que as 3 (três) famílias são como uma só. Segundo a moradora:

Morei muitos anos com minhas filhas e meu marido na parte de cima do prédio, pois aqui embaixo era só entulho. Com o tempo conseguimos limpar o terreno. Tivemos que tirar muitas carradas de pedra e barro daqui. Hoje o terreno é amplo, onde faço minhas plantações e crio meus animais. Foi com muita luta que conseguimos construir essa casinha aqui. Depois que minhas filhas procuraram família, foi o jeito elas se arrumarem por lá. Hoje tenho filhas, netas e bisnetos que vivem aqui. Mas tudo é aqui embaixo, na minha casa. Tenho uma bisneta que acorda muito cedo e já grita pedindo para a mãe para ela descer e ficar conosco. Sou muito feliz aqui e não tenho pretensão de sair. Sei que não pagamos luz e água, é tudo na gambiarra. Espero que o Balbino procure logo a Defensoria para ver como proceder para regularizar o prédio, pois já temos direito sobre o imóvel devido viver aqui por tantos anos. (Informação verbal obtida com Dona Terezinha, moradora da ocupação da Rua do Giz, n.º 405).

Assim como a maioria das antigas ocupações do Centro Histórico, a ocupação da Rua do Giz, n.º 405, não se percebe como ocupação. Os ocupantes se identificam como donos, apesar de terem conhecimento da ausência do título de propriedade. Se referem ao documento como algo que só precisam reivindicar para tê-lo.

Quando perguntado sobre o motivo de não ter procurado um advogado ou Defensor Público para encaminhar processo de regularização fundiária do imóvel, Seu Balbino afirmou que:

Esse prédio aqui não tem documento. Há mais de 40 anos foi abandonado pelo dono. Seu Joaquim foi o primeiro a ocupar, ele era para estar morando aqui, se ainda estivesse vivo. Se ele não largasse o prédio e fosse embora, eu hoje não estaria aqui. Sei que ainda não tenho o documento, mas isso aqui ninguém tira da minha família. Outro dia mesmo a Kátia Bogéa falou que eu e minha família já tínhamos direito devido o Usucapião. Mas eu ainda vou procurar a Defensoria para resolver isso. Outro dia veio aqui um advogado e me ofereceu para resolver isso, mas eu tinha que pagar ele. Muita gente aqui do bairro procura a Defensoria Pública para resolver o problema. (Informação verbal obtida com Seu Balbino, morador da ocupação da Rua do Giz, n.º 405).

Conforme a fala do Seu Balbino, é perceptível que ele tem consciência de que não é proprietário de direito, mas se identifica como tal. Cita a presidente da FUMPH, ao afirmar que tem direito por usucapião. Apesar de não haver conflito fundiário, ele reconhece que precisa solicitar a regularização do imóvel para tornar-se dono.

Esse tipo de situação ocorre, na visão de Marcus Patricio Soares Monteiro, Defensor Público do Estado do Maranhão, titular do Núcleo de Moradia e Defesa Fundiária, porque:

Muitas ocupações do Centro Histórico já se perenizaram ao ponto dos ocupantes já se sentirem donos. Eles se sentem de fato os donos, mas não tem segurança alguma da posse. Permanecem ali enquanto não há forte interesse dos proprietários particulares ou do poder público. Eles ficam ali, mas sujeitos a essa vontade, pois a qualquer momento pode surgir o ex-proprietário ou herdeiro do imóvel. Aí, vão ter que passar por um conflito judiciário para tentar demonstrar que conseguiram a posse por usucapião, etc. (APÊNDICE D).

Mas, enquanto não encaminham a regularização fundiária do imóvel, Seu Balbino e sua família continuam a viver em uma região privilegiada da cidade, com vasta infraestrutura, facilidade de transporte e acesso a serviços públicos. Vivem, portanto, de forma relativamente confortável em um imóvel subutilizado, com ausência de conflito fundiário, sem pagar IPTU, serviços de água, esgoto e energia elétrica.

Dadas as vantagens em morar no que restou do casarão da Rua do Giz, n.º 405, mesmo vivendo de forma precária, Seu Balbino e Dona Terezinha não demonstram grande preocupação em solicitar a regularização fundiária do imóvel. Continuam a viver de forma muito tranquila na condição de ocupantes.

As ocupações multifamiliares, por outro lado, já nascem numerosas. Mas, nem sempre surgem em função da luta organizada por moradia e pelo direito à cidade. Geralmente são oriundas de antigas relações locatícias, na forma de cortiços, onde se pagava aluguel mensal para um morador a serviço do proprietário do imóvel abandonado.

Com o passar dos anos, por conta de sumiço ou falecimento do proprietário, os moradores deixam de efetuar os pagamentos dos aluguéis ao sublocatário devido não ser o dono da propriedade. A partir desse momento, de uma antiga relação de aluguel, surge de maneira espontânea uma ocupação multifamiliar com relativa organização política em defesa da regularização fundiária do prédio.

Dona Jesus, uma das mais antigas representantes da comunidade do Centro Histórico de São Luís, vive em uma ocupação que surgiu na década de 1980 com essas características. Trata-se do prédio de propriedade privada localizado à Rua da Estrela, n.º 535 (Imagem 49), no qual exerce o papel de liderança.

Imagem 49 - Fachada e interior da Ocupação Rua da Estrela n.º 535 em 1985 e 2022



Fonte: Maranhão (1985) e elaborado pelo próprio autor (2022)

Conforme relatório social produzido pela Defensoria Pública (BARROS, 2021), anexo B, no imóvel de 11 (onze) cômodos e 2 (dois) pavimentos, vivem, em "apartamentos", de forma muito precária (Imagem 50), 27 (vinte e sete) pessoas distribuídas em 9 (nove) famílias hipossuficientes desde 2000.

Imagem 50 - Interiores dos apartamentos, lavanderia e banheiros da Ocupação Rua da Estrela n.º 535



Fonte: Barros (2021, p. 11-12)

Segundo o estudo social produzido pela Defensoria Pública, as famílias ocupantes são compostas por crianças, adultos, jovens, idosos e deficientes, sendo uma pessoa com problemas de saúde, diagnosticada em estado terminal. Os moradores da ocupação vivem em cômodos de tamanhos bem reduzidos, improvisados, sem ventilação e iluminação naturais necessários para o uso da moradia. Nenhum dos quartos possui banheiro individual. O prédio possui uma área de convivência comum que conta com:

2 (dois) banheiros, um destes de uso coletivo para todas as famílias e outro de uso exclusivo de 4 (quatro) famílias, essa segunda situação ocorre pois uma moradora afirmou que as demais famílias não possuem bons hábitos de higiene, então a mesma comprou um cadeado e passou a trancar um dos banheiros, liberando a chave e por conseguinte o uso do mesmo, apenas a sua família. O banheiro coletivo conta com um vaso, não possuindo chuveiro, a água destinada para o banho é armazenada em baldes (BARROS, 2021, p. 4).

Os sujeitos que vivem na Ocupação da Rua da Estrela n.º 535 "não possuem emprego, nenhum vínculo empregatício formal e estável, a maioria atua como trabalhadores informais, exercendo funções como vendedor ambulante, flanelinhas e autônomo, vivendo e bicos" (BARROS, 2021, p. 4).

O perfil socioeconômico traçado pelo estudo social realizado pela Defensoria Pública é descrito da seguinte forma:

As famílias pesquisadas são de baixa renda com salários entre R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) a R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) todas consideradas hipossuficientes. No universo pesquisado, 55% recebem o benefício emergencial federal (suspensão temporariamente o benefício Bolsa Família) e 45% não recebe nenhum benefício socioassistencial (BARROS, 2021, p. 4).

Antes de constituírem uma ocupação, os moradores do imóvel localizado à Rua da Estrela, n.º 535, pagavam aluguéis mensais relativamente elevados por cômodos insalubres. A primeira ocupante do prédio "possuía uma relação contratual com a proprietária do imóvel, essa família zelava pelo prédio e alugava os ‘apartamentos’ a locatários, porém, tal relação se extinguiu" (BARROS, 2021, p. 01).

Dona Aurideia, como é conhecida pela comunidade, era a moradora responsável por receber os valores mensais dos moradores e repassá-los à proprietária, conforme o estudo social produzido pela Defensoria Pública do Maranhão (Anexo B). Por seus serviços, ela era isenta do pagamento do aluguel. Esse tipo de relação ainda é comum entre os proprietários

dos imóveis abandonados do Centro Histórico de São Luís e os inquilinos dos cortiços que neles se estabelecem.

Com o passar do tempo, Dona Aurideia perdeu o contato com a proprietária do imóvel, que segundo informações do SPSH (MARANHÃO, 1985), era uma senhora chamada Elizete Costa. Após tomarem consciência do ocorrido, os moradores deixaram de efetuar os pagamentos dos aluguéis. A partir de então, passaram a recolher apenas valores pontuais referentes a pequenas despesas e reparos urgentes do prédio, quando necessário.

Em meados de 2000, o casarão apresentava elevado grau de deterioração e risco de desabamento. Devido a não localização da proprietária, o Ministério Público Federal (MPF) condenou o IPHAN a realizar a recuperação do imóvel de modo a evitar a perda do bem tombado. Durante a reforma do casarão, as famílias ocupantes foram removidas para um outro prédio do Centro Histórico. Mas logo após a conclusão das obras, retornaram ao local de moradia.

Assim que tomou conhecimento da reforma realizada no imóvel da Rua da Estrela, n.º 535, a proprietária, residente em Brasília - DF, ingressou com ação judicial e teve pedido de liminar favorável à expulsão das famílias que residiam no prédio. O argumento utilizado foi que houve descumprimento do contrato verbal de aluguel firmado entre Dona Elizete Costa (proprietária) e os moradores.

Desde então, as famílias ocupantes passam por um conflito fundiário que já lhes renderam

[...] três ordens de despejo, sendo que a última foi utilizada força policial como coerção aos ocupantes, segundo informações dos assistidos, os mesmos foram extremamente humilhados na ocasião, mas não foram retirados do local, pois a ação foi suspensa pelo Defensor Tiago Josino Carrilho de Arruda Macedo (BARROS, 2021, p. 2).

Apesar da Defensoria Pública ter conseguido anular o processo e reverter a situação de remoção forçada das famílias, os ocupantes continuam a viver sob a insegurança da posse em meio a um imbróglia jurídico entre: a proprietária que abandonou o imóvel; o IPHAN, que a processou e por ela foi processado; e a defensoria pública, que tenta provar o abandono e regularizar o imóvel em favor das famílias ocupantes.

Enquanto a questão não é resolvida judicialmente, as 9 (nove) famílias continuam a viver de forma precária. Por conta das más condições de conservação predial, o IPHAN sofreu uma segunda condenação do MPF para realizar novas obras de recuperação do imóvel.

Diante do ocorrido, o assessor de projetos do IPHAN, Raphael Pestana, afirmou em tom de lamentação que:

O IPHAN sofreu uma segunda condenação para fazer obra no imóvel porque a proprietária simplesmente diz que não tem recursos para reformar o prédio. Mesmo sem apresentar documentação alguma de que não tem condições, mesmo tendo confessado que não havia relação de aluguel entre ela e os moradores, o judiciário vem condenando a instituição. Pelos levantamentos que realizamos, a nova obra custará cerca de 60 mil reais. A proprietária afirma ser hipossuficiente, mas mora no bairro Lago Sul em Brasília-DF¹⁰⁴.

O poder judiciário brasileiro, conforme pode-se perceber, é excessivamente legalista e conservador. Ao defender a propriedade privada de maneira irrestrita, ignora a legislação brasileira no que diz respeito ao abandono de imóveis e operacionaliza da ideologia dominante. Em relação a essa postura do poder judiciário, Marcus Patrício Soares Monteiro, afirma que:

Para prédios abandonados, a legislação brasileira é clara quando diz que o município pode arrecadar. O abandono da propriedade não faz parte do direito de propriedade. Então, o proprietário de um imóvel não tem o direito de abandoná-lo. Mas, infelizmente, não há a arrecadação dos imóveis abandonados e o judiciário é muito refratário¹⁰⁵.

Conforme a fala do Defensor Público, o abandono do imóvel da Rua da Estrela, n.º 535, sequer foi analisado pelo operador do direito que analisou o caso. Tão pouco foi analisada a função social conferida pelos moradores que ocupam o prédio desde a década de 1980.

Apesar das dificuldades, a Defensoria Pública tenta regularizar o imóvel em favor das famílias que nele vivem.

O prédio foi reformado pelo poder público, com recursos públicos, devido estar em situação de abandono. Mas agora a proprietária, que havia abandonado o imóvel, reclama na justiça o direito de propriedade e tenta reaver o imóvel e remover as famílias que lá estão. Simplesmente não há recuperação da valorização econômica

¹⁰⁴ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

¹⁰⁵ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

que foi gerada com recursos públicos para a revitalização daquele imóvel. (Marcus Patricio Soares Monteiro, Defensor Público do Estado do Maranhão)¹⁰⁶.

As falas dos representantes do Estado, tanto do IPHAN quanto da Defensoria Pública, demonstram o quanto as práticas do poder judiciário beneficiam quem abandona os imóveis do Centro Histórico de São Luís em detrimento de quem confere função social.

No que se refere à organização da luta por moradia no Centro Histórico de São Luís, há uma crise de legitimidade das lideranças comunitárias, dificultando a mobilização no interior das ocupações e da comunidade. No Centro Histórico, sequer existe movimento social organizado em defesa da moradia. O que existe são lideranças comunitárias que, apesar da desconfiança por parte dos próprios moradores das ocupações, atuam em defesa da moradia digna, mas geralmente quando há risco de despejo.

Dona Jesus é uma dessas lideranças comunitárias que tenta mobilizar as pessoas para a luta por moradia no Centro Histórico de São Luís, mas vive essa contradição. Por isso, ela não esconde seu descontentamento em relação às pessoas que habitam as ocupações, especialmente em relação à ocupação que vive, quando afirma que:

As pessoas que moram nas ocupações deveriam ser as primeiras a lutar por moradia. Mas não fazem nada. Estão satisfeitas. Sabe por quê? Porque não pagam aluguel, não pagam água, não pagam luz, não pagam nada. Estão satisfeitas, essa é a verdade. Mas elas esquecem de que se você não cuida do prédio que vive, você não cuida de nada. Elas pensam assim: na hora que chegar o despejo vai ter gente para brigar. Aqui no meu prédio já tivemos três ordens de despejo. Por isso, me enlouqueceram. Tive que procurar Secretaria, Defensoria, Delegacia, e tudo mais. Aí quando o despejo é suspenso todos se acalmam. Ninguém procura mais o Defensor, ninguém procura mais ninguém. (informação verbal obtida por meio de entrevista aberta com Dona Jesus, disponível no apêndice E).

A fala da principal liderança da ocupação Rua da Estrela n.º 535, e da comunidade do Centro Histórico de São Luís (APÊNDICE E), revela a dificuldade de organização política na comunidade. Apesar do entendimento sobre direito à cidade e direito à moradia, as lideranças comunitárias e das ocupações enfrentam dificuldades para mobilizar as pessoas que vivem nas ocupações. Quando conseguem, quase sempre a mobilização ocorre por conta dos interesses imediatos das pessoas.

¹⁰⁶ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma on-line em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

Essa dificuldade encontrada por Dona Jesus, e demais representantes da comunidade e das ocupações, é percebida por representantes do poder público, pois não são exclusivas da comunidade. Conforme o Defensor Público do Estado do Maranhão que acompanha a ocupação da Rua da Estrela n.º 535:

As lideranças do Centro Histórico passam para gente uma segurança. Nós entendemos, conversando com elas, que eles entendem o que é direito à moradia, é uma luta deles, algo que historicamente tentam buscar. Lá tem uma União de Moradores que é organizada, que tem um discurso e ações estruturadas voltadas para a moradia, mas as lideranças reclamam que não têm apoio popular¹⁰⁷.

A não efetividade das políticas, programas e projetos habitacionais no Centro Histórico de São Luís, somada à desmobilização da comunidade, faz com que a questão da moradia seja pensada de forma imediata, tanto pelo poder público quanto pela comunidade. O quadro se resume da seguinte maneira: de um lado, o poder público realiza estudos e projetos relevantes, mas de maneira piloto e experimental; de outro, a comunidade não consegue organizar a luta por moradia, resumindo sua atuação à defesa de determinados moradores quando correm o risco de remoção forçada.

Para tratar o dilema das formas precárias de moradia, torna-se necessário superar o problema da propriedade privada, fazendo valer o texto constitucional, que estabelece o direito à propriedade como relativo à sua função social. Sem julgar o abandono dos imóveis do Centro Histórico de São Luís, os mesmos vão continuar a ser utilizados de maneira especulativa por seus proprietários.

Por outro lado, a propriedade precisa deixar de ser vista por uma dimensão meramente imediata, tanto pelo poder público quanto pela comunidade, pois as questões ligadas à moradia são complexas. E por isso, não podem ser resolvidas de forma imediata.

Em resumo, as ocupações do Centro Histórico de São Luís surgem em decorrência da necessidade que determinadas pessoas têm de viver no centro da cidade. Apesar de grande parte estarem consolidadas há muitos anos, os sujeitos ocupantes não demonstram grande interesse para regularizar os imóveis em que vivem.

¹⁰⁷ Fala proferida em seminário sobre avaliação das políticas de moradia no Centro Histórico de São Luís, ocorrido de forma *on-line* em 10 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.

5.4 Os quartos de aluguel dos cortiços

Com base na classificação adotada, os quartos de aluguel constituem a última forma precária de moradia do Centro Histórico de São Luís. São subdivisões insalubres e improvisadas de prédios mal conservados ou arruinados, comumente chamadas de "apartamentos". Cada apartamento é alugado por um valor médio mensal de 300 (trezentos) reais.

A escolha dos inquilinos e a cobrança dos aluguéis é quase sempre realizada por um morador que serve de elo entre o proprietário do imóvel e os inquilinos. Cabe a esse intermediário a obrigação de administrar o prédio e repassar mensalmente os valores arrecadados ao dono. Todavia, há casos em que o imóvel é arrendado para um morador, que lucra com os aluguéis dos quartos e repassa um montante fixo mensal ao proprietário do prédio.

Esse modo de sublocação de quartos de aluguel é comum no Centro Histórico de São Luís. Em meio aos programas e projetos de preservação propostos para área tombada, a prática locatícia é mencionada. No SPSH, consta que os cortiços estavam estabeleciam em:

[...] edifícios com 2 ou 3 pavimentos, em péssimo estado de conservação, muitas vezes sem instalações sanitárias, abrigando de 20 a 50 pessoas. As famílias ocupam geralmente 2 cômodos sem instalações hidráulicas próprias e os solteiros e mesmo algumas famílias se restringem a um único cômodo. O prédio é quase sempre administrado por um arrendatário ou 'zelador' que funciona como intermediário entre o proprietário e os moradores e paga o primeiro um valor fixo, bastante inferior ao que recebe dos moradores. O proprietário não tem interesse em investir na conservação do seu imóvel, o zelador também não, e os moradores só podem realizar pequenos consertos mais urgentes e provisórios (MARANHÃO, 1985, n.p.)

Conforme descrição, antes das intervenções urbanísticas realizadas pelo Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), o uso dado aos prédios abandonados do Centro Histórico de São Luís era misto: comercial no andar térreo, e moradia coletiva (cortiços) nos pavimentos superiores.

As obras de revitalização urbana promoveram a valorização fundiária e imobiliária não apenas de imóveis e espaços públicos, mas também dos prédios privados que funcionavam como cortiços. Como resultado, os proprietários desses imóveis expulsaram os antigos moradores para fazer reformas e alocar novos usos, considerados mais rentáveis. Todavia,

diversas edificações subutilizadas, ou em estado precário de conservação, continuam funcionando como cortiços.

Em relação à permanência dos cortiços no Centro Histórico de São Luís, Luiz Phelipe Andrès, coordenador geral do PPRCHSL, afirma que:

O que aconteceu foi que muitos proprietários se beneficiaram com a valorização urbanística realizada pelo Estado e expulsaram os moradores de seus prédios. Nós não tínhamos controle sobre isso, pois os imóveis eram privados. Os proprietários preferiram acabar com os cortiços e realizaram algumas melhorias nos prédios para alugar para empreendimentos comerciais ou mesmo instalar outros usos em seus imóveis. O ser humano infelizmente é assim. Porém, o engraçado é que esse processo não foi tão rápido assim. A resposta do mercado imobiliário foi muito lenta e muitos daqueles moradores ainda estão morando nos mesmos prédios nas mesmas condições insalubres (APÊNDICE B).

Em meio às edificações do Centro Histórico de São Luís que ainda funcionam como cortiços, destaca-se o imóvel localizado à Rua da Palma, n.º 56, no bairro do Desterro (Imagem 51). Trata-se de uma habitação coletiva que conserva, não apenas as características de uma moradia precária, mas também a velha lógica de sublocação de quartos de cortiço, descrita no SPSH, desde 1985.

Imagem 51 - Fotografias da fachada e entrada do Cortiço da Palma, n.º 56



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

O imóvel é "administrado" por Seu Luis, trabalhador informal, pobre e negro, de 60 anos, descendente de uma comunidade quilombola do município de Alcântara, Maranhão. Conforme o morador:

Antes de eu vir morar aqui, eu trabalhava numa padaria perto da Casa do Bairro. Lá eu tinha parceria com um amigo que era o arrendatário desse imóvel que hoje sou o responsável, o nome dele era Alfredo, mas ele era conhecido como Bispo. Eu sempre trabalhei com panificação, mesmo antes de morar aqui no Centro. Daí ele me falou que tinha um ponto alugado que morava e vendia muito pão e perguntou se eu não queria entrar na parceria. Nessa época eu morava no bairro da Vila Embratel e vinha para cá todo dia de bicicleta, às 5h da manhã. Quando saí daqui de tarde já tinha que deixar o pão no ponto de assar. Após uns 2 meses nessa lida, eu percebi que tava levando minha renda toda. Bispo era um bom sujeito, mas bebia muito, daí resolvi acabar a sociedade e montar meu próprio negócio. Foi quando ele me falou que esse prédio aqui estava arrendado para ele e que além de quartos para alugar, tinha um ponto comercial. Daí, eu vim para cá para morar e trabalhar. Estou aqui até hoje.

Seu Luís relata que o prédio foi arrendado pelo antigo proprietário ao Seu Bispo por um valor fixo mensal de 500,00 (quinhentos) reais, mas que o ponto estava inutilizado devido ao estado precário de conservação, servindo de depósito de entulho. Por conta do serviço de limpeza e retirada dos restos de materiais de construção que se encontravam no local, o proprietário cedeu a locação do ponto comercial ao Seu Bispo por seis meses. Foi então que o antigo arrendatário do imóvel ofereceu o espaço para Seu Luís, local onde até hoje mantém um pequeno comércio e padaria do qual retira seu sustento (Imagem 52).

Imagem 52 - Frente e parte interna do comércio e padaria de Seu Luís



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

Mas, segundo Seu Luís, as circunstâncias que o levaram a se tornar responsável pelo imóvel foram atípicas. Seu objetivo não era administrar o prédio, e tão pouco arrendá-lo. Sua intenção sempre foi morar próximo ao local de trabalho. Por isso, alugou o ponto comercial e

um quarto no pavimento superior do imóvel. Entretanto, por conta da conflituosa relação entre o proprietário e o antigo arrendatário, ele acabou assumindo a responsabilidade de administrar o cortiço, conforme relato a seguir:

Lembro que um dia o Seu Castelo, que era o primeiro proprietário, veio aqui perguntar pelo Bispo. Ele estava com um dos seus filhos, que hoje é advogado. Ele tem outro filho que é desembargador. Foi então que ele me perguntou se eu pagava o aluguel todos os meses, pois o Bispo não estava repassando o dinheiro a ele. Foi então que disse a ele que sou honesto, que de "sujo" só tinha cor. Eu disse: Doutor, a honestidade foi um ensinamento que recebi dos meus pais e por isso eu pago as minhas contas direitinho. Foi então que ele perguntou se eu queria arrendar o prédio. Disse que o prédio era arrendado para o Bispo por 500 reais e que se quisesse, me arrendava por 800 reais. Ele quis me convencer que eu tirava só alugando os quartos do andar de cima. Ele disse que não queria ter trabalho de cobrar os moradores, que era chato vir fazer a cobrança e a pessoa não pagar, etc. Como ele não queria que o Bispo continuasse a receber o aluguel, eu acabei assumindo a responsabilidade do imóvel. No início eu não queria arrendar, mas depois aceitei e passei a receber os aluguéis. Eu pagava o dinheiro do proprietário, fazia algumas melhorias no prédio e tirava um trocado para mim. Mas depois de dois anos ele vendeu o prédio para o seu Elielson. Daí ele acabou com o arrendamento e eu fiquei apenas sendo o intermediário dele. No começo ele não me cobrava o aluguel do quarto e do comércio, mas depois voltou e começou a cobrar apenas o aluguel do quarto. Depois que ele morreu de Covid, a mulher dele, Dona Tatiana, assumiu o negócio. Hoje trabalho para ela administrando o prédio.

Com base no relato de Seu Luís, percebe-se que o cortiço constitui um lucrativo negócio para o proprietário e uma fonte de renda para o morador intermediário. Porém, a rentabilidade oriunda dos aluguéis dos quartos depende do trabalho realizado pelo morador intermediário, seja ele arrendatário ou não do imóvel. Sem ele, a relação locatícia não seria exitosa, pois os proprietários dos imóveis não residem no Centro Histórico e não tem interesse em assumir a administração do prédio e a cobrança dos aluguéis.

Em relação à propriedade do imóvel, Seu Luís afirma que desde que passou a morar no cortiço da Rua da Palma, n.º 56, o prédio teve 3 (três) proprietários. Acrescenta ainda que, durante a venda do imóvel, ele tentou realizar a aquisição, mas o banco, operacionalizando a ideologia dominante excludente, lhe negou o financiamento. Segundo ele:

Quando Seu Castelo colocou o prédio à venda, ele queria R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Até R\$ 120.000,00 eu aceitava. Fui ao gerente do meu banco, mas ele disse que eu não tinha renda fixa e que precisa de um avalista que ganhasse bem e que tinha que ter um imóvel ou outro bem no valor do prédio que estava à venda. Eu só lamentei e saí de lá zangado. Se eu tivesse uma propriedade do mesmo valor, eu não ia querer comprar esse prédio. Eu ia construir meu imóvel. Argumentei se não era possível eu pegar o financiamento deixando o imóvel de garantia. Mas o gerente disse que não é assim que o banco trabalha. Infelizmente no Brasil é assim:

se você é trabalhador e precisa do governo para pegar um empréstimo para investir no seu trabalho, é negado.

O prédio é composto por 2 (dois) pavimentos que abrigam 8 (oito) cômodos. Todos se encontram alugados, sendo sete moradias e um ponto comercial. A entrada dos moradores é realizada por um único portão, localizado na parte central da fachada do imóvel. Através dele, é possível acessar os quartos e áreas comuns do cortiço.

A conservação predial é muito precária. O telhado destoa das características coloniais do Centro Histórico de São Luís, devido à utilização de brasilit na cobertura do imóvel. A fachada não tem revestimento; sequer é pintada. As paredes internas apresentam evidente umidade e os corredores são escuros, não há ventilação natural. Os quartos são pequenos e não apresentam divisão interna (sala, quarto, banheiro e cozinha). Cada pavimento tem 2 (dois) banheiros e uma pequena área de serviço, composta por pia coletiva e espaço com varais para estender roupas, conforme imagem 53 a seguir:

Imagem 53 - Fotografias a área interna do Cortiço da Palma, n.º 56



Fonte: Elaborado pelo próprio autor (2022)

O perfil socioeconômico dos inquilinos é de baixíssima renda. Seu Luís afirma que escolhe criteriosamente as pessoas que vão morar no prédio. Segundo ele, sempre que é perguntado sobre a disponibilidade de quartos para alugar, faz questão de verificar se a pessoa é trabalhadora, se tem renda fixa mensal, mesmo que informal. Dessa maneira, o "administrador" do prédio diz que tem conseguido manter um ambiente familiar no cortiço.

Quando as pessoas vêm procurar, perguntam se tem quarto e qual o valor. Daí digo é tanto. Aqui o contrato é de boca e eu que faço, pois a dona não quer ir ao cartório

fazer tudo direito. Eu já falei, mas aí é com ela. Moro aqui e já conheço as pessoas, daí analiso a pessoa antes de alugar. Às vezes dá problema, pois a gente quebra a cara com a pessoa. Pensa que é gente boa e depois vai conhecer de verdade. Aqui praticamente é só família e gente trabalhadora: ajudante de pedreiro, empreiteiro, gente que trabalha por conta própria. Tem uma senhora aposentada, com uma filha que é especial, e ganha uma pensão.

Conforme Seu Luís, as famílias são formadas por crianças, jovens, adultos e idosos, sendo uma pessoa com deficiência mental. Em geral, todos pagam os aluguéis em dia, com exceções. Ainda segundo o morador, o ambiente é familiar e poderia ser melhor se houvesse investimento por parte da proprietária, que segundo ele: "recebe uma grana boa com os aluguéis, mas não quer gastar na conservação do prédio".

No que tange a oferta de serviços básicos, o serviço de água é regular, sendo oferecido pela Companhia de Águas e Esgotos do Maranhão (CAEMA). Contudo, no prédio existe um único hidrômetro e a conta contrato está em nome da atual proprietária, Dona Tatiana. Por isso, o valor é embutido no aluguel mensal cobrado aos inquilinos. Com relação à energia elétrica, ela é regular e individualizada. Cada cômodo tem medidor próprio e as contas são emitidas em nome dos moradores.

Conforme Seu Luís:

Antes aqui só tinha um registro de energia, que era para o prédio o todo. Mas aí o Seu Elielson, que era o antigo dono, antes de morrer, resolveu colocar um medidor para cada quarto. Isso gera muitos problemas, por ter que colocar no nome do inquilino e depois tirar quando ele sai do prédio. A mulher dele, que assumiu o prédio, quer voltar para um único medidor e embutir o valor da luz do prédio no aluguel. Vamos ver se vai dar certo.

Ao longo das duas décadas que Seu Luís afirma viver no cortiço da Rua da Palma, n.º 56, ele acumulou o papel de morador e arrendatário. Hoje, ele serve de intermediário entre a atual proprietária e os demais inquilinos. Embora não se refira à habitação coletiva como cortiço, ele reconhece que o valor do aluguel é elevado, que as condições de moradia são precárias e que poderiam ser melhores, caso houvesse comprometimento da proprietária com a conservação predial.

O caso do cortiço da Rua da Palma, n.º 56, consiste em um, entre os imóveis do Centro Histórico de São Luís que funcionam como habitações coletivas precárias, que, na prática, equivalem a cortiços. Além das condições de insalubridade, os moradores pagam aluguéis relativamente custosos, se considerado o poder aquisitivo dos moradores e as péssimas condições das unidades habitacionais.

Outrossim, as relações locatícias continuam a conservar, além da precariedade da moradia, a figura de um "administrador" ou arrendatário que serve de elo entre os moradores e o proprietário. Da mesma forma como ocorria na década de 1980, grande parte dos proprietários dos casarões arruinados continuam praticando o abandono dos seus imóveis, entregando-os a um morador responsável pela sublocação dos cômodos em troca de um valor fixo mensal.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde a década de 1970, quando Ministérios do Planejamento e da Educação e Cultura elaboraram o Programa de Cidades Históricas (PCH), tenta-se reverter o quadro de degradação do Patrimônio Urbano Brasileiro, tomando como alvo inicial as cidades históricas da região Nordeste.

De 1972 a 1974, defendia-se que o programa deveria resolver o problema por meio da revitalização dos Centros Históricos para fins turísticos. Por meio da visita dos sítios, bens e monumentos históricos, imaginou-se criar um círculo virtuoso de desenvolvimento do Turismo e de autossustentação econômica dos Centros Históricos Nacionais.

Com a crise do Regime Militar e o crescimento dos Movimentos Sociais Urbanos da década de 1970, gradualmente o PCH foi perdendo seu caráter economicista e ganhou contornos mais sociais. As crescentes críticas fizeram com que o programa fosse reavaliado, e posteriormente alterado. Foi então que deixou de se preocupar apenas com a revitalização de monumentos históricos isoladamente, e passou a considerar as diretrizes contidas no Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento Urbano (PNUD).

A partir desse momento, o PCH foi integrado ao IPHAN. A fusão fez com que o programa fosse estendido para todo o país e considerasse a refuncionalização dos Centros Históricos também para usos sociais, como a moradia. Contudo, apesar do destaque da questão habitacional nas políticas públicas de revitalização dos Centros Históricos, a agenda não avançou.

Na década de 1980, atendendo às demandas sociais, o Banco Nacional de Habitação (BNH) somou esforços para a recuperação dos degradados Centros Históricos Nacionais, mas com foco na habitação. O lançamento do programa habitacional dependeria de resultados de estudos técnicos que deveriam ser realizados nos Centros Históricos de Olinda - PE, Salvador - BA e São Luís - MA. Mas destes, apenas o Projeto Piloto de Olinda foi realizado, aquém da forma prevista, não passando de uma experiência inacabada.

Para o Centro Histórico de São Luís, foi elaborada uma proposta habitacional que tinha a meta audaciosa de aquisição de 46 (quarenta e seis) prédios que funcionavam como cortiços para transformá-los em empreendimentos habitacionais de interesse social. Contudo, o programa não foi concretizado, e no final da década de 1990 foi transformado em um plano

de locação de apartamentos para funcionários públicos estaduais, excluindo a população dos cortiços que seria o alvo da proposta.

Com base no cenário descrito, caracterizado pelo abandono e uso especulativo da área tombada pelo IPHAN, da consequente ocupação dos prédios arruinados por parte de determinados segmentos populares empobrecidos, devido à ausência de política habitacional efetiva, emergiu a necessidade de problematizar a permanência das formas precárias de moradia no Centro Histórico de São Luís, Maranhão.

Através da análise da permanência das formas precárias de habitação no Centro Histórico de São Luís, classificadas em quatro formas, foi possível: caracterizar o perfil socioeconômico dos moradores e ocupantes, identificar as estratégias de sobrevivência desses sujeitos, identificar os principais desafios e apresentar algumas alternativas necessárias para caminhar em direção à superação de cada tipo precário de moradia.

A primeira forma habitacional precária analisada consiste nas moradias de propriedade privada. Conforme já analisado, são aquelas em que há um sujeito, morador ou não, que apesar de deter título de propriedade reconhecido em cartório, por ser de baixa renda, apresenta dificuldades para realizar a conservação predial, conforme as exigências legais.

Obstáculo esse, que decorre da incompatibilidade do nível de renda dos moradores em relação ao custo de manutenção e de reforma dos imóveis tombados, elevado para os sujeitos entrevistados. O problema poderia ser amenizado se a legislação patrimonial fosse menos defensora dos interesses das classes dominantes, que veem a propriedade privada de forma absoluta, e mais comprometida com usos sociais do patrimônio.

Nas moradias de propriedade privada, nem sempre os residentes são os proprietários. Em geral, as pessoas que vivem nessas habitações são parentes que moram sob a permissão dos donos dos imóveis, que nem sempre residem no Maranhão. Como pagamento, comprometem-se com a conservação do imóvel, mesmo tendo condições financeiras insuficientes.

Para os proprietários que não residem em seus imóveis, é preciso manter pessoas de confiança morando para evitar que sejam invadidos. Todavia, um impasse quanto à preservação predial se estabelece: de um lado, os donos não têm interesse em realizar as reformas necessárias; e por outro, os moradores não dispõem de recursos financeiros suficientes. Apesar de serem hipossuficientes, as pessoas que vivem diante da generosidade

dos donos dos imóveis, por não serem os proprietários, são legalmente impedidos de solicitar do poder público a conservação dos prédios que vivem.

Há, também, proprietários que vivem nos imóveis. Sobre estes, recaem as mesmas dificuldades de ordem financeira para a realização de obras de conservação predial. E mais, além do obstáculo financeiro, enfrentam dificuldades para entender a necessidade de elaboração, submissão e aprovação de projeto arquitetônico junto ao IPHAN, quando precisam realizar reformas em suas casas.

Como alternativa ao problema apresentado, o poder público poderia elaborar um projeto especial de criação de escritório social de arquitetura, tal qual o BNH realizou em Olinda, na década de 1980, quando tentou elaborar um programa de moradia para os Centros Históricos Nacionais. Caso concretizado, o espaço teria a incumbência de assessorar os moradores e intermediar as demandas da comunidade junto ao IPHAN, evitando maiores conflitos, inclusive judiciais.

Outro ponto primordial consiste na dificuldade de reconhecimento dos moradores como hipossuficientes, pois nem sempre são os proprietários dos imóveis. Para resolver esse impasse, o problema da propriedade privada deveria ser superado com a regularização fundiária por usucapião, ou outro instrumento urbanístico, em favor das pessoas que realmente vivem e que conferem função social aos prédios abandonados do Centro Histórico de São Luís. Mas, para isso, o Poder Judiciário Brasileiro precisaria avançar na compreensão e reconhecimento do Direito Urbanístico, o que implicaria em menos comprometimento com os interesses das classes dominantes e mais sensibilidade social.

No caso do Solar Afonso Pena, situado à Rua Afonso Pena, n.º 378, por se tratar de uma habitação coletiva legalmente instituída como condomínio, além das dificuldades encontradas pelos habitantes das moradias de propriedade privada, sobre os 16 (dezesseis) condôminos recaem novos desafios devido à necessidade de gestão compartilhada e orientada por lei.

Por ser composto por poucas unidades habitacionais, o condomínio apresenta dificuldades para a arrecadação de valores mensais necessários para a manutenção predial e gestão condominial. Em virtude dos recursos escassos, o síndico não consegue profissionalizar a gestão condominial, algo que poderia ser feito por meio da contratação de uma empresa administradora de condomínios.

Por conta disso, cabe ao síndico realizar a gestão direta e as cobranças das taxas de condomínio mensais e atrasadas, além de fazer cumprir as regras de convivência entre os condôminos, o que, segundo relatos dos entrevistados, gera indisposição e desarmonia entre os moradores. Além disso, em descumprimento ao Código Civil, não há fundo de reserva necessário para o condomínio poder realizar investimentos necessários ou cobrir despesas emergenciais.

Como as despesas ordinárias com manutenção e conservação predial são elevadas, e o valor mensal arrecadado é baixo, os moradores têm se reinventado. Uma das alternativas tem sido a cobrança de cotas extras para realizar as reformas e manutenções que julgam mais urgentes e necessárias, com a do telhado e fachada do imóvel, devido aos constantes problemas de goteiras e infiltrações.

Em decorrência dos problemas estruturais no telhado e na fachada, algumas unidades habitacionais apresentam sérios problemas de infiltração. Outras, por serem construídas improvisadamente, devido à necessidade de produção do maior número possível de apartamentos para evitar que o custo médio dos apartamentos fosse muito elevado, o que tornaria inviável o financiamento habitacional pela Caixa, não contam com iluminação e ventilação adequadas, além da exposição à rua.

Por conta do prédio ter sido completamente reformado para ser transformado em condomínio, as condições físicas do imóvel não são precárias, ainda. Os problemas até então apresentados devem-se à falta de manutenções preventivas e a erros construtivos. Mas, devido ao alto custo de conservação do imóvel e a baixa arrecadação do condomínio, as correções necessárias têm ocorrido lentamente.

No que tange a segurança das instalações prediais, as limitações financeiras do condomínio inviabilizam a manutenção e adequação constante dos itens obrigatórios de segurança que todos os condomínios precisam ter: extintores, mangueiras, hidrantes, seguro predial. Em caso de incêndio, por exemplo, poderão ser graves as consequências e o síndico responsabilizado criminalmente.

Como alternativa, não apenas para o Condomínio Solar Afonso Pena, mas também para os que forem construídos no Centro Histórico de São Luís, o poder público não pode eximir-se da gestão do empreendimento, mesmo após o prazo exigido por lei para o acompanhamento da gestão e conservação predial. Por ser um espaço da cidade que apresenta

singularidades em relação aos demais bairros, devido ser uma área tombada, é inviável a aplicabilidade da mesma forma de acompanhamento dos demais condomínios da cidade.

As moradias de interesse social são a segunda forma habitacional precária. Conforme dito no capítulo anterior, foram previstas para o Centro Histórico de São Luís desde a década de 1980, mas o primeiro empreendimento foi concretizado apenas em 1993, com obra do Projeto Piloto do Beco da Pacotilha, n.º 36.

Conforme Tabela 3, apresentada em capítulo anterior, foram 5 (cinco) os empreendimentos habitacionais de interesse social produzidos pelo Governo do Estado e Prefeitura de São Luís, do Projeto Praia Grande/Reviver ao Programa Nosso Centro. De 1979 a 2023, o total produzido é de 64 (sessenta e quatro) apartamentos entregues à população de baixa renda do Centro Histórico de São Luís.

Apesar de serem fruto de estudos, programas e projetos elaborados a partir da adaptação de metodologias europeias, as moradias de interesse social apresentam graves problemas que comprometem o sucesso dos empreendimentos e tornam as moradias precárias: regularização fundiária; insegurança da posse; não formalização dos empreendimentos na forma de condomínios; e a ausência de modelo de gestão habitacional.

Devido aos problemas crônicos apresentados, os empreendimentos habitacionais de interesse social foram classificados como moradias precárias. São habitações que não conseguem realizar a gestão coletiva, e por isso tornam-se dependentes das benesses do Governo do Estado e da Prefeitura de São Luís. Em alguns casos, a dependência se dá até na provisão de serviços básicos como energia, água e esgoto.

Todavia, quando o Estado se afasta dos empreendimentos de interesse social, as condições de moradia degradam-se de forma mais acelerada. Isso ocorre por dois motivos: primeiro, devido ao perfil socioeconômico dos moradores ser de baixa renda, incompatível com elevados custos de manutenção e conservação de um prédio tombado; e segundo, em razão da inexistência de um modelo efetivo de gestão da habitação coletiva, em parceria com o poder público, absolutamente necessária para que as condições de moradia sejam dignas.

A insegurança da posse decorre do fato do poder público não ter conferido aos moradores instrumento jurídico garantidor do uso para fins de moradia, gerando grande incerteza quanto à permanência das residências. Por isso, na prática, as moradias de interesse social equivalem a ocupações mantidas ou permitidas pelo poder público.

Nesses empreendimentos, não existe modelo de gestão habitacional. Por isso, não há síndico legalmente instituído, não é cobrada a taxa de condomínio, não existe regimento interno e muito menos fundo de reserva para custear a realização das manutenções prediais. Análise se deteve as condições de moradia nos projetos Beco da Pacotilha e Humberto de Campos, por serem os mais antigos. Mas, caso os 4 (quatro) empreendimentos entregues em 2022 não resolvam esses problemas, logo as condições de moradia se tornarão muito precárias.

Conforme visto, a omissão do Estado resulta em diversos problemas, não apenas estruturais, mas também de relacionamento entre os moradores. Para evitar os graves conflitos estabelecidos entre os residentes, o Estado deveria assumir a condução dos processos de conservação e de gestão da moradia, não entregando os moradores à própria sorte, como faz desde a entrega do Projeto Piloto Beco da Pacotilha, em 1993.

Entende-se que, somente dessa maneira os empreendimentos habitacionais de interesse social poderão ultrapassar a dimensão de projetos pilotos e superar suas condições precárias de habitação. Caso contrário, continuarão a ser ocupações irregulares travestidas de moradias de interesse social; ou pior, as condições precárias de moradia irão se acentuar ao ponto de tornarem-se análogas aos cortiços.

As ocupações consistem na terceira forma de moradia precária do Centro Histórico de São Luís. Conforme apresentado em capítulo anterior, são uni ou multifamiliares, constituídas de forma quase sempre espontânea, ou mediante relações de aluguel dissolvidas ao longo do tempo, por pessoas que vivem de forma extremamente precária, sem organização política efetiva, e sob ameaça constante de remoção forçada.

A origem das ocupações deve-se à falta de política habitacional para classes populares, que buscam por moradia em terrenos e prédios públicos ou privados, que se encontram abandonados e não cumprem sua função social. No Centro Histórico de São Luís, a necessidade imediata que determinadas pessoas de baixa renda têm de morar na área central da cidade é o motor que conduz a formação e a consolidação das ocupações.

Para essas pessoas, é muito caro viver na periferia da cidade. Por isso, fogem do aluguel e buscam desfrutar, nas ocupações, mesmo precárias, das vantagens de viver no centro da cidade. São trabalhadores e trabalhadoras quase sempre informais que atuam como empregadas domésticas, babás, guardadores de carros, pedreiros, vendedores ambulantes, e outros tipos de trabalhadores precarizados.

Entre as particularidades das ocupações, destaca-se o fato de muitas delas estarem consolidadas há anos. Mas, os ocupantes, por diversos motivos e interesses, decidem não lutar pela regularização do imóvel. A maioria prefere viver de maneira insalubre do que arriscar perder a moradia no centro da cidade.

Além disso, reivindicar a propriedade implicaria na regularização da propriedade e no dever de arcar com os custos de manutenção e conservação dos imóveis. Mesmo morando de forma precária, os moradores de ocupação dispõem de boa localização e infraestrutura urbana privilegiada, não pagam aluguel, taxa de condomínio, energia elétrica, água e esgoto. Mas, por outro lado, por não haver conservação predial, os imóveis ocupados vão se arruinando até chegar ao ponto de oferecer riscos de desabamento, comprometendo a vida das pessoas e a permanência da ocupação.

Conforme falas do Defensor Público do Estado do Maranhão, Marcus Patricio Soares Monteiro, destacadas ao longo da pesquisa (ANEXO D), mesmo que os moradores das ocupações tenham direito de regularização por usucapião, eles não procuram o poder público para reivindicar a propriedade do imóvel. O que só ocorre quando se estabelece o conflito fundiário e o risco de remoção forçada torna-se iminente.

Conforme o Defensor Público, a forma que os moradores das ocupações lidam com a situação de precariedade, irregularidade e risco de remoção forçada, deve-se, em grande parte, ao que ele denominou de "tradicionalismo do Poder Judiciário". Para ele, os operadores do Direito não analisam o abandono cometido pelos proprietários e quase sempre determinam ordem de despejo aos ocupantes. Por isso, preferem viver de forma invisível aos olhos da sociedade.

Dessa maneira, conclui-se que a autoinvisibilização praticada pelos moradores das ocupações é uma estratégia de permanência no Centro Histórico de São Luís, mesmo que de forma precária. Contudo, o método de sobrevivência praticado dificulta a mobilização das lideranças, que ao tentar articular estratégias coletivas de luta em defesa da moradia digna, enfrentam forte resistência e desconfiança por parte dos próprios moradores das ocupações.

O ressentimento das pessoas que tentam organizar a luta coletiva em defesa dos direitos à cidade e à moradia, foram exemplificados nas falas de Dona Jesus, uma importante liderança comunitária do Centro Histórico de São Luís (APÊNDICE E). Em determinado momento da entrevista realizada com ela, destacadas ao longo do texto, ela afirma que "as pessoas que moram nas ocupações [...] não fazem nada. Estão satisfeitas [...] por que não

pagam aluguel, não pagam água, não pagam luz, não pagam nada". Sua fala demonstra a dificuldade que ela encontra para mobilizar os moradores das ocupações para a luta coletiva por moradia digna.

Com base na problemática apresentada, apresenta-se como alternativa ao dilema das ocupações, a necessidade de ampliação do debate sobre os limites da propriedade privada, principalmente no âmbito dos operadores do Direito. Dessa forma, entende-se que é necessário e urgente superar o entendimento jurídico equivocado sobre propriedade privada, tradicionalmente vista de forma absoluta.

Entende-se que a propriedade privada precisa deixar de ser vista por uma dimensão meramente imediata, tanto pelo poder público quanto pela comunidade, pois as questões ligadas à moradia são complexas, e por isso, precisam ser tratadas em sua complexidade. Mas, para tanto, é necessário fazer valer o texto constitucional, que estabelece o direito à propriedade como relativo à sua função social. Todavia, é preciso que o Poder Judiciário julgue o abandono praticado e reconheça a função social conferida pelos ocupantes de diversos imóveis do Centro Histórico de São Luís, regularizando-os em favor das famílias ocupantes.

Outra alternativa para dirimir o problema dos prédios abandonados, e precariamente habitados, consiste no cumprimento do Código Civil Brasileiro, que estabelece que os municípios devem realizar a arrecadação dos imóveis abandonados, para em seguida incorporar ao conjunto de imóveis públicos.

Mas, em São Luís, é flagrante a omissão do Executivo Municipal no que tange ao direito urbanístico. Não apenas a arrecadação de imóveis é desconsiderada, como os instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade não são regulamentados. Como resultado, tem-se o aumento progressivo de imóveis em situação de abandono, utilizados especulativamente pelos proprietários. E pior ainda, muitos deles ocupados irregularmente, mesmo oferecendo risco de desabamento.

Por fim, temos os quartos de aluguel dos cortiços, classificado como o quarta e última forma de moradia precária do Centro Histórico de São Luís. São subdivisões extremamente insalubres de prédios em péssimo estado de conservação. Os “apartamentos”, como são eufemisticamente designados, são alugados por um valor médio de 300 (trezentos) reais por um morador que age como intermediário entre o proprietário e os inquilinos ou atua como arrendatário do imóvel, lucrando com os aluguéis cobrados.

Contudo, essa lógica da sublocação de forma intermediada ou arrendada não é uma novidade. Conforme apresentado, ela consta em todos os subprogramas e projetos de revitalização e moradia elaborados pelo Governo do Estado, por meio do Projeto Praia Grande/Reviver, que vigorou de 1979 a 2006.

Sendo assim, desde os estudos realizados com os moradores dos cortiços da década de 1980, resumidos nos itens introdutórios do SPSH de 1985, 1993 e 1996, a prática locatícia de quartos insalubres ocorre por meio de um morador que serve de elo entre o proprietário do imóvel e os inquilinos.

Ao sujeito intermediário, cabe a responsabilidade de administrar o imóvel e repassar os valores mensalmente arrecadados ao proprietário, que não tem preocupação com as condições de vida precária e com a conservação predial. Seu intento é única e exclusivamente a obtenção de lucro com os aluguéis dos quartos. Isso quando não consegue arrendar o imóvel por um valor fixo mensal, delegando total responsabilidade ao morador intermediário, tanto em relação aos inquilinos quanto à necessidade de reparos emergenciais no prédio.

A moradia, para muitos proprietários de prédios no Centro Histórico de São Luís, não passa de uma forma de obtenção imediata de lucro, que ocorre enquanto os programas de revitalização urbana não promovem forte valorização fundiária da área que seus imóveis estão localizados. Não há, portanto, comprometimento com a conservação dos imóveis e tão pouco com a qualidade de vida de seus inquilinos.

No imóvel localizado à Rua da Palma, n.º 56, no bairro do Desterro, escolhido para realização da análise das condições precárias de moradia, foi constatada a prática locatícia descrita nos programas habitacionais analisados. Na moradia coletiva, composta por 2 (dois) pavimentos que abrigam 8 (oito) cômodos, sendo 1 (um) dele de uso comercial, as condições de vida são extremamente precárias: quartos sem ventilação e iluminação naturais, problemas de infiltração, ausência de banheiros privativos, e outras adversidades vividas pelos moradores.

Da mesma forma que os moradores das ocupações, o perfil socioeconômico dos moradores do cortiço é de baixa renda, quase sempre formado por trabalhadores e trabalhadoras informais. São sujeitos que pagam aluguéis considerados elevados em relação às condições precárias de moradia e ao nível de renda que têm. Muitos deles, quando não suportam mais o peso dos aluguéis, se lançam, de forma individual ou coletiva, a tarefa de ocupar prédios vazios no Centro Histórico da cidade.

Contudo, há casos em que a relação locatícia deixa de existir, geralmente devido ao falecimento do dono do cortiço, somado ao desinteresse dos herdeiros legais. Quando isso ocorre, os moradores deixam de realizar o pagamento dos aluguéis ao morador intermediário, e estabelecem uma ocupação.

Conforme explanado anteriormente, a realidade das condições de vida nos cortiços é a mais precária e insalubre do Centro Histórico de São Luís. Apesar de muitos prédios classificados em outras formas de moradia apresentarem características similares, nos cortiços propriamente ditos há o agravante da cobrança do aluguel e o risco iminente de despejo.

Se nas ocupações os moradores usam a estratégia da autoinvisibilização para viver despercebidamente, sem pagar aluguel e serviços públicos, nos quartos de cortiços os sujeitos são intencionalmente invisibilizados pela sociedade, poder público e mercado imobiliário.

Por fazer parte do mercado informal de provisão de moradias para pessoas que não conseguem pagar os valores de aluguel praticados pelo mercado formal da moradia, as práticas não seguem ordenamento legal. As dimensões da informalidade são variadas: jurídica, urbanística, econômica e comercial.

Os programas, sub-programas e projetos habitacionais propostos para o Centro Histórico de São Luís, não enfrentaram o problema das moradias ilegais, podendo inclusive ter reforçado-o. Essa é uma hipótese que cogito investigar em futura pesquisa, ao nível de pós-doutorado. Entendo que traçar políticas de moradia sem antes realizar um amplo programa de regularização fundiária, é emitir um atestado antecipado de inefetividade da política.

Uma das conclusões que chego, é que no Centro Histórico de São Luís, assim como nas demais cidades brasileiras, nunca existiu política habitacional estruturada por metas, com garantia de recursos e faixas de renda, atuação do mercado de construção e imobiliário, provedora de novas moradias ou de melhorias das já existentes. Sempre coube aos órgãos de preservação, ao nível nacional e/ou local, a tarefa de elaborar programas e projetos de moradia no âmbito dos programas de revitalização urbana elaborados para os Centros Históricos do Brasil.

Em São Luís, o PPRCHSL foi o único programa de revitalização urbana estruturado em torno do uso habitacional, embora não concretizado. Por meio do SPSH, a iniciativa previu a aquisição e recuperação de 46 (quarenta e seis) imóveis para fins habitacionais. Mas, pelos motivos apresentados no capítulo anterior, o programa não foi concretizado.

Voltando à questão dos cortiços, não penso que proibir essas formas de moradia precária, da mesma maneira que tentou-se fazer nas primeiras décadas do século XX com os sótãos e porões dos casarões, seja a solução. Partir das condições tácitas dessa forma de moradia, por serem desumanas, tamanha a condição de insalubridade e insegurança da moradia, seria mais erro político e urbanístico. Entendo que tentar resolver o problema de forma imediata, sem agir em sua causa, iria apenas deslocar os cortiços para a periferia mais próxima.

Dessa forma, entende-se que o problema do mercado informal da moradia no Centro Histórico de São Luís requer um conjunto amplo de ações estruturadas pelo poder público em defesa da conservação urbana da área tombada e da moradia digna. Direito que deve ser estendido para todos os residentes, sejam eles, proprietários, moradores de habitações de interesse social, ocupantes ou inquilinos.

Isso posto, não há como propor uma alternativa universal, única, para os cortiços sem considerar as possíveis alternativas apontadas para as outras formas de moradia precária, pois a complexidade do problema faz com que determinadas formas de moradia tenham características similares, ou pior ainda, tornem-se cortiços.

Conforme já afirmado, é preciso superar o problema da propriedade privada, reificada pelos operadores do Direito em descumprimento flagrante da constituição brasileira, assim como é necessário realizar a regularização fundiária dos imóveis abandonados, punindo o crime de abandono e reconhecendo a função social da propriedade. Ambas as questões implicam em uma problemática maior, muito complexa, mas necessária: a reforma do conservador e elitista Poder Judiciário Brasileiro.

Além disso, é necessário garantir recursos e fontes de financiamento para as políticas habitacionais, pensar novas formas de gestão das moradias de interesse social, tendo em vista que o Código Civil não prevê a concretização de condomínios em prédios públicos e os projetos não conseguem se autossustentar. Entende-se que, sem a articulação de diversas ações, sujeitos e esferas públicas, sem a garantia dos recursos necessários para executar e acompanhar os programas e projetos, toda e qualquer proposta habitacional para o CHSL estará destinada ao fracasso, mesmo apresentando boas intenções.

Do ponto de vista das contribuições do estudo, este trabalho apresenta importantes contribuições acadêmicas, práticas, sociais e políticas. Acadêmica porque é cientificamente rigorosa. Social porque mostra, de forma subsidiada em pesquisa, a necessidade de

enveredar-se em temáticas como essa. É político, porque a pesquisa traz subsídios necessários para a revisão do entendimento em relação à população residente do CHSL. Dessa forma, entende-se que a grande contribuição da pesquisa consiste na reconstituição analítica da especificidade das formas precárias de vida do Centro Histórico de São Luís.

O trabalho visou construir uma densa análise sobre o desenvolvimento urbano capitalista, entendendo-o como produtor de desigualdades e, portanto, fundamental no objetivo de analisar os motivos da não efetividade das políticas de moradia nos Centros Históricos Brasileiros e para reconstituir de maneira analítica a especificidade local. Nesse sentido, a tese avança sobremaneira no entendimento dos desafios oriundos da busca para a superação das formas precárias de moradia no Centro Histórico de São Luís, Maranhão, uma vez que essa realidade está “enovelada” às políticas de preservação e revitalização voltadas para o Centro Histórico da cidade de São Luís.

No que concerne às contribuições práticas, são duas as principais colaborações que vão contribuir para mudar a maneira como os pesquisadores da temática abordada vão perceber o campo de pesquisa. A primeira contribuição consiste na defesa da ideia de que o Centro Histórico de São Luís não é um espaço vazio, sem vida, como o discurso oficial e o imaginário social dominante, alimentado pela grande imprensa, afirma.

A segunda contribuição prática consiste na constatação de que as formas precárias de moradia do CHSL se sustentam, na maioria das vezes, em função das estratégias de sobrevivência utilizadas pelos sujeitos que habitam as formas habitacionais precárias analisadas. Não reivindicar a regularização fundiária dos imóveis e a autoinvisibilização praticada pelos moradores das ocupações, por exemplo, não implica em “analfabetismo urbanístico” (MARICATO, 2002). Pelo contrário, representa uma estratégia de permanência no Centro Histórico de São Luís.

Por meio dos levantamentos de campo, realizados para identificar os imóveis precários, que foram alvo de programas e projetos habitacionais e das entrevistas realizadas com seus moradores, foi possível perceber as estratégias de inventividade utilizadas por esses sujeitos para assegurar a permanência de suas moradias. E mais, entender como eles lidam com as restrições espaciais, políticas e vivem em meio a linha tênue que demarca a generosidade e a hostilidade dos proprietários dos imóveis, sejam eles de propriedade pública ou privada.

Com relação às limitações da pesquisa, mas que de forma alguma inviabilizaram a realização do estudo e tão pouco invalidam os resultados obtidos, podemos apontar dois principais problemas enfrentados para realizar a pesquisa documental. O primeiro se deve à impossibilidade de levantamento dos documentos durante a pandemia de Covid-19, agravado pela desorganização e pelas péssimas condições de conservação do acervo da Superintendência de Patrimônio Cultural do Maranhão (SPC). O segundo, devido às dificuldades de acesso aos documentos da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH).

Somente a partir da flexibilização das regras sanitárias tornou-se possível identificar e realizar a digitalização dos programas e projetos habitacionais produzidos pela SPC. No que diz respeito aos documentos municipais, inúmeras foram as tentativas de acesso aos programas e projetos elaborados pela FUMPH, mas sem êxito. Como alternativa, conseguiu-se levantar os documentos necessários a partir da cessão de acervo particular de pesquisadores que atuaram na equipe técnica do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH).

Em relação à realização das entrevistas com gestores públicos de órgãos de preservação das três esferas administrativas, a pandemia também impôs limitações. Como alternativa, utilizou-se as falas proferidas durante a realização do “Seminário de Avaliação das Políticas de Moradia no Centro Histórico de São Luís”, realizado em 4 de novembro de 2021.

Ainda visando driblar as dificuldades impostas pela pandemia, foram realizadas 3 (três) entrevistas: uma de forma presencial com o Defensor público Marcos Patrício, na sede da Defensoria Pública do Maranhão, em virtude da flexibilização das normas sanitárias; e outras duas, com ex-gestores de políticas e programas de preservação, por meio de redes sociais e plataformas digitais (*WhatsApp* e *Google Meet*).

Por fim, apontam-se os seguintes temas como sugestões de futuras pesquisas: os obstáculos do Poder Judiciário para cumprir a Constituição Cidadã de 1988 e punir os crimes de abandono e considerar a função social da propriedade; as estratégias de inventividade dos moradores para lidar com as restrições impostas pela legislação patrimonial; a discussão sobre a necessidade de estabelecer formas de gestão compartilhada das moradias do Centro Histórico na forma de condomínio, de maneira a ultrapassar as barreiras impostas pelo próprio Código Civil Brasileiro, como a dificuldade do estabelecimento de condomínios em prédios de propriedade pública.

Entendo que os temas sugeridos são de extrema relevância social. Por isso, se realizadas pesquisas com as problemáticas elencadas, os resultados serão essenciais para subsidiar os elementos necessários para a elaboração, implementação e avaliação de políticas públicas efetivas de revitalização urbana com foco na habitação.

REFERÊNCIAS

ABREU, Aline Cavalcanti de. **Habitação social e fundo público no contexto da crise do capital**. 2014. 115 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós- Graduação em Serviço Social, Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, Rio de Janeiro, 2014. Disponível em: http://www.bdt.d.uerj.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=8579. Acesso em: 19 maio 2021.

AGAMBEN, Giorgio. **Estado de exceção**. São Paulo: Boitempo, 2004. (Ebook Kindle).

AGUIAR, Leila Bianchi. **O Programa de Cidades Históricas, o turismo e a "viabilidade econômica" do patrimônio (1973-1979)**. Anais do Museu Paulista. São Paulo. N. Sér. v.24. n.1. p. 137-149. jan.- abr. 2016.

ALMEIDA, Maria da Conceição Pinheiro de. **A saúde pública e a pobreza em São Luís na Primeira República – 1889/1920**. 2002. 98 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós-Graduação em História, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2002.

_____. "Porões, Sótãos, e Palhoças": as moradias dos pobres sob a mira do serviço sanitário em São Luís/MA nos primeiros anos da República. In: **Histórias da pobreza no Brasil**. Rio Grande: Editora da Furg, 2019b.

ANDRÊS, 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**. 2006. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006.

_____. **São Luís: reabilitação do Centro Histórico - patrimônio da humanidade**. IPHAN: São Luís, 2012.

ANTUNES, Ricardo. **O privilégio da servidão: o novo proletariado de serviços na era digital**. São Paulo: Boitempo, 2018.

ARANTES, Otilia. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gerações urbanas. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 8. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2017.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011. (Ebook Kindle)

BALBO, Marcello. Urban planning and the fragmented city of developing countries, **Third World Planning Review**, 15 (1), 1993, p. 2305.

BARRÍA, Cecilia. **Porque os preços dos imóveis disparam pelo mundo**. BBC Brasil. 2 de agosto de 2021. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/geral-58025702>>. Acesso em: 21 out. 2021.

BARROS, Maria de Guadalupe Furtado. Estudo Social da Ocupação Casarão Rua da Estrela, 535 – Centro / São Luís – MA. Defensoria Pública do Estado do Maranhão. 7 out. 2021.

BATISTA, Vera Malaguti. Estado de Polícia. In: KUCINSKI, Bernardo et al. **Bala perdida: a violência policial no Brasil e os desafios para a sua superação**. São Paulo: Boitempo, 2015. (ebook Kindle).

BERLINENSES poderão votar pela expropriação de grandes imobiliárias. DW. 2021. Disponível em: <<https://p.dw.com/p/3vtc7>>. Acesso em: 21 jul. 2021.

BOULOS, Guilherme. **De que lado você está?** Reflexões sobre a conjuntura política e urbana no Brasil. São Paulo: Boitempo, 2015.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei Nº 442, de 1991. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=15460>>. Acesso em: 15 mar 2022.

_____. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei Nº 920, de 2020. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2241831>>. Acesso em: 15 mar 2022.

_____. Ministério da Economia. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa Minha Vida**. Dezembro de 2020. Disponível em: <<https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>>. 11 nov. 2021.

_____. Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação. **Plano Nacional de Habitação**. Versão para debates. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação. Primeira impressão: Maio de 2010, 212 p.

_____. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Plano Nacional de Habitação. Brasília**. Dezembro de 2009. Disponível em: <https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Habitacao/Material_de_Apoio/PLANONACIO_NALDEHABITAO.pdf>. Acesso em: 10 fev 2021.

BURITI, Elisângela Paulino da Silva. **Ocupar e Criar Poder Popular: uma análise acerca da participação social do movimento de luta nos bairros, vilas e favelas** : mlb no município de natal/rn. 2018. 109 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós- Graduação em Serviço Social, Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN, Natal, 2018.

BURNETT, Frederico Lago. **São Luís por um triz: escritos urbanos e regionais**. São Luís: Eduema, 2011.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo**. 3 ed. São Paulo: Edusp, 2011.

CANCLINI, Néstor García. **Culturas híbridas**. 4. ed. São Paulo: EDUSP, 2013.

CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no Centro Histórico de São Luís/MA**. 2012. Dissertação (Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural). Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 2012.

CARDOZO, Kleber Marinho. **Habitação popular e preservação do patrimônio na reabilitação do centro do Rio de Janeiro**. (Dissertação). Mestrado em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ. 2009. 200f.

CARVALHO, Conceição de Maria Belfort de. **A genealogia do patrimônio em São Luís: da Athenas à capital da diversidade**, 2009. Tese (Doutorado) - Programa Linguística e Língua Portuguesa da Faculdade de Ciências e Letras - Unesp, Araraquara, 2009.

CASTELLS, Manuel. 1990. **The world has changed: can planning change?**. Keynote Speech, ACSP Annual Meeting). Austin, Texas, mimeo.

_____. **A questão urbana**. 8 ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Editora Paz & Terra, 2021.

CASTRO, Diana Mundim Ferrari. **Política de reabilitação de centros urbanos: uma análise do programa de reabilitação de áreas urbanas centrais**. 2015. 117 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Mestrado da Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: https://repositorio.ufmg.br/bitstream/1843/MMMD-A8RMBA/1/reabilita__o_de_centros_urbanos__uma_an_lise_do_praulic.pdf. Acesso em: 15 mar. 2021.

CASTRO, Eduardo Viveiros de. **Sobre a noção de etnocídio, com especial atenção ao caso brasileiro**. Disponível em: <<https://ufrj.academia.edu/EVdeCastro>>. Acesso em: 12 dez. 2019.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade Febril: cortiços e epidemias na corte imperial**. São Paulo: Companhia das letras, 2017.

CHARLEAUX, João Paulo. Qual o patrimônio que o Iphan quer proteger no caso Geddel. **Nexo Jornal**, 2016. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2016/11/21/Qual-o-patrim%C3%B4nio-que-o-Iphan-quer-proteger-no-caso-Geddel>>. Acesso em: 20 abril 2022.

CHAUÍ, Marilena. **O que é ideologia**. São Paulo: Brasiliense, 2017. (Ebook Kindle).

CHAVES, César Roberto Castro. **Educação Patrimonial do Bairro do Desterro: estudos sobre os projetos de patrimonialização no centro histórico de São Luís - MA**. 2012. 129 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-Graduação Mestrado Interdisciplinar em Cultura e Sociedade, Universidade Federal do Maranhão - UFMA, São Luís, 2012.

CORRÊA, Alexandre Fernandes. **Patrimônios Bioculturais: ensaios de antropologia das memórias sociais e do Patrimônio Cultural**. São Luís: EDUFMA, 2008.

_____. **Teatro das memórias: ensaios sobre ação cultural na atualidade.** São Luís: EDUFMA, 2013.

CORREIA, Sandra Rafaela Magalhães. **O Programa de Cidades Históricas (PCH): por uma política integrada de preservação do Patrimônio Cultural - 1973/1979.** 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. 2012. 334p.

COUTINHO, Carlos Nelson. **Cultura e Sociedade no Brasil: ensaios sobre ideias e formas.** São Paulo: Editora Expressão Popular, 2011.

CUTRIM, Klautenys Dellene Guedes. **Políticas de preservação no Centro Histórico de São Luís.** 2001. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2001.

_____. **Patrimônio da Humanidade: a edificação discursiva da cidade de São Luís nas políticas de preservação do Estado** 2011. Tese (Doutorado em Linguística e Língua Portuguesa). Faculdade de Ciências e Letras – Unesp/Araraquara. Araraquara, 2011.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela.** São Paulo: Boitempo, 2006.

DEL BARRIO, Javier Martín. **Não há moradias portuguesas para tanta demanda.** El País. out. 2017. Disponível em:
<https://brasil.elpais.com/brasil/2017/09/29/internacional/1506714936_719253.html>. Acesso em: 21 out. 2021.

EMIR, Aquiles. **Prefeito Edivaldo Holanda entrega moradia social no Centro de São Luís e calçada na Ponta d'Areia.** 2020. Disponível em:
<<https://maranhahoje.com/prefeito-edivaldo-entrega-moradia-social-no-centro-historico-de-sao-luis-e-calcadao-na-orla-da-ponta-dareia/>>. Acesso em: 23 nov. 2021.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** São Paulo: Boitempo, 2008.

_____. **Sobre a questão da moradia.** São Paulo: Boitempo, 2015.

FELLET, João. Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula. **BBC News Brasil.** 4 jun 2018. Disponível em:
<<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>>. Acesso em: 10 nov. 2021.

FERNANDES, Marcelo. **USA: Moradores realizam protestos contra despejos em meio à pandemia.** A nova democracia. 24 de janeiro de 2021. Disponível em:
<<https://anovademocracia.com.br/noticias/15044-usa-moradores-realizam-protestos-contra-despejos-em-meio-a-pandemia>>. Acesso em: 21 out. 2021.

FERREIRA, Márcia Milena Galdez. **Quando a história acaba a memória fica.** São Luís: Editora UEMA. 2012.

FONSECA, Maria Cecília Londres. **O patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil.** Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2017.

FREITAS, Marcelo de Brito Albuquerque Pontes. Mário de Andrade e Aloísio Magalhães: dois personagens e a questão do Patrimônio Cultural Brasileiro. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**. n. 7 (1998).

FRIDMAN, Fania; ARAÚJO, Ana Paula Silva de; DAIBERT, André Barcelos Damasceno. **Políticas públicas de preservação do Patrimônio Histórico no Brasil: três estudos de caso (1973-2016)**. Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg., SÃO PAULO, V.21, N.3, p.621-638, SET.-DEZ. 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. 2015. **Déficit Habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte, 2018. 78 p. Disponível em:
<<http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 10 ago. 2020.

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. **Política urbana federal de reabilitação de centros antigos: debates e diretrizes sobre a habitação e inclusão social**. 2009. 212 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós- Graduação em Urbanismo, Universidade Federal Fluminense - UFF, Rio de Janeiro, 2009.

_____. **Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação**. 2015. 191 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós- Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ/FAU, Rio de Janeiro, 2015.

GIDDENS, Anthony. **As consequências da modernidade**. Editora Unesp: São Paulo: 1991.

GOMES, Greice Kelly Costa. **Contribuições do Serviço Social à Defesa do Direito à Moradia no Brasil: expressões e desafios particulares na cidade de São Luís (ma)**. 2018. 112 f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas, Universidade Federal do Maranhão - UFMA, São Luís, 2018.

GONÇALVES, Daniela Santos. **Moro em edifício histórico, e agora?** Avaliação pós-ocupação de habitações multifamiliares no Centro Histórico de São Luís-MA. (Dissertação) Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN. 2006. 171p.

HARVEY, David. **O neoliberalismo: história e implicações**. 5 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

_____. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola Jesuíticas, 2011.

_____. A liberdade da cidade. In: MARICATO, Erminia et al. **Cidades Rebeldes: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

_____. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Marins Fontes, 2014.

_____. **Paris: capital da modernidade**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ICOMOS. **Carta do Turismo Cultural**. Veneza, 1976. Disponível em: Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Turismo%20Cultural%201976.pdf>>. Acesso em: 14 mar. 2021.

IPHAN tomba Terreiro da Casa Branca. Disponível em: <<http://www.cronologiadourbanismo.ufba.br/apresentacao.php?idVerbete=1594>>. Acesso em: 10 nov. 2021.

JEUDY, Henri-Pierre. **Espelho das cidades**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.

KLINK, Jeroen. Metrópole, moeda e mercados: a agenda urbana em tempos de reemergência das finanças globais. **Cadernos Metrópole**. São Paulo, v. 20, n. 43, pp. 717-742, set/dez 2018.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2009.

_____. Viver em risco: sobre a vulnerabilidade no Brasil urbano. **Novos Estudos Cebrap**, São Paulo, n. 63, p. 9-30, 2002.

_____. Cortiços: a humilhação e a subalternidade. **Tempo Social**, revista de sociologia da USP, v. 25, n. 2, 2013, p. 49-77.

LACROIX, Maria de Lourdes Lauande. **A Fundação Francesa de São Luís e seus mitos**. São Luís: Lithograf, 2002.

LEAL, Cláudia Feierabend Baeta (Org). **As missões da Unesco no Brasil**: Michel Parent. Rio de Janeiro: IPHAN, COPEDOC, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

_____. **O Direito   Cidade**. Itapevi, SP: Nebli, 2016.

LEITE, Rogério Proença (Org.). **Cultura e vida urbana**. São Cristóvão: UFC, 2008.

_____. **Contra usos da cidade**. São Paulo: UNICAMP, 2004.

LIMA, Alfredo Evangelista Viana de. **Estado do Maranhão – São Luís**. Relatório e propostas para a conservação, recuperação e expansão. Porto, Portugal: UNESCO, 1973.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. Martins Fontes: São Paulo, 1981.

LOPES, José Antonio Viana; RODRIGUES, Hugo Calheiros; SILVA, Paulo Henrique C. **Ciência, Cidade e Poesia**: Raimundo Lopes na Pacotilha (1912-1926). São Luís: Gráfica e Editora Sete Cores, 2017.

LOPES, José Antônio Viana. **São Luís, Capital Moderna e Cidade Colonial**. São Luís: Editora Aquarela, 2013.

_____. O arquiteto português Alfredo Viana de Lima e a construção do ideal moderno na cidade de São Luís do Maranhão. **Revista Amazônia Moderna**, Palmas, v.2, n.1, p.40-61, abr.-set. 2018.

MAGALHÃES, Aloísio. **E triunfo?** A questão dos bens culturais no Brasil. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1997.

MARANHÃO. Secretaria de Coordenação e Planejamento - SEPLAN. Síntese das diretrizes e programação para 1979/1982. São Luís, 1979.

_____. Secretaria de Coordenação e Planejamento - SEPLAN (Governo do Maranhão). Programa de Revitalização do Patrimônio Histórico e Ambiental Urbano do Maranhão. **Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís**. São Luís, janeiro de 1986.

_____. Secretaria de Coordenação e Planejamento - SEPLAN. Programa de Revitalização do Patrimônio Histórico e Ambiental Urbano do Maranhão. **Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís**. São Luís, janeiro de 1993.

_____. Secretaria de Estado da Cultura do Maranhão. **DOSSIÊ UNESCO:** proposta de inclusão do Centro Histórico de São Luís na lista do patrimônio mundial da UNESCO. São Luís, 1997.

_____. Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID). **Portfólio do Programa Nosso Centro**. 2019.

MARICATO, Ermínia. Habitação Social em áreas centrais. **Revista Oculum de Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo: USP, 2002.

_____. Metrópole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, vol. 17 no.48 São Paulo May/Aug. 2003.

_____. O ministério das cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano. **Políticas sociais:** acompanhamento e análise, 12 fev. 2006.

_____. **Para entender a crise urbana**. Expressão popular: São Paulo, 2015.

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis-RJ: Vozes, 2017. (Ebook Kindle).

_____. **Dimensões da tragédia urbana**. 2002. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/dossies-1-72/reportagens/cidades/cid18.htm>>. Acesso em 10 ago. 2020.

MARQUES, Marcia Tereza Campos. **Condições de Habitabilidade no Centro Histórico de São Luís-MA:** estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis. 2002. 91 f. Dissertação (Doutorado) - Curso de Programa de Pós- Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco - UFPE, Recife, 2002.

Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3380/1/arquivo5312_1.pdf. Acesso em: 19 fev. 2020.

MBEMBE, Achille. **Necropolítica**. São Paulo: n-1 edições, 2019.

MEIRELLES, Renato; ATHAYDE, Celso. **Um país chamado favela: a maior pesquisa já feita sobre a favela brasileira**. São Paulo: Editora Gente, 2014. (Ebook Kindle)

MÉSZÁROS, István. **O poder da ideologia**. São Paulo: Boitempo, 2004.

MONTEIRO, João Carlos Carvalhaes dos Santos. **Habitação de interesse social na área central do Rio de Janeiro: (des)caminhos de uma política pública**. IX Jornada Internacional de Políticas Públicas. Universidade Federal do Maranhão (UFMA), 2019.

MONTÚFAR, Marco Córdova. El sentido de lo urbano en América Latina. In: _____. (org.) **Lo urbano em su complejidad: una lectura desde América Latina**. Quito-Ecuador: Flacso, 2008.

MOREIRA, Camila Fernandes; LEME, Alessandro André. **Moradia e Desenvolvimento: aspectos jurídicos e políticas públicas no Brasil**. IPEA, CODE 2011. Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/artigos.html>>. Acesso em: 25 maio 2021.

MOREIRA, Clarissa da Costa. **Relatório final de avaliação dos estudos de viabilidade de imóveis de uso habitacional em sítios históricos**. Recife, São Luís e Belém. Consultoria para a Caixa Econômica Federal no contexto do Programa de Revitalização de Sítios Históricos – PRSH. Abril de 2003.

_____. **A cidade contemporânea: entre a tabula rasa e a preservação**. São Paulo: UNESP, 2004.

MORRER no Brasil pela cor da pele. 2017. El País. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2017/10/31/politica/1509469893_375253.html>. Acesso em: 16 ago. 2019.

NASCIMENTO, Manoel. Participação política e direito à cidade no Centro Histórico de Salvador: o caso da Chácara Santo Antônio. **Cadernos do CEAS**, Salvador, n. 237, p. 402-434, 2016.

NONATO, Domingos do Nascimento; Raiol, Raimundo, Wilson Gama. Invisíveis Sociais: a negação do direito à cidade à população em situação de rua. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. Curitiba, v.2, n. 2, p. 81-101. Jul/Dez 2016.

NORONHA, Raquel Gomes. **No coração da Praia Grande: representações sobre a noção de patrimônio na Feira da Praia Grande - São Luís - Maranhão**. 2015. Dissertação (Mestrado Ciências Sociais). Universidade Federal do Maranhão. São Luís, 2015.

OLIVEIRA, Caroline. **O que se sabe sobre a operação no Jacarezinho que matou 28 pessoas?** 2021. Disponível em:

<https://www.brasildefato.com.br/2021/05/10/o-que-se-sabe-sobre-a-operacao-no-jacarezinho-que-matou-28-pessoas>. Acesso em: 19 maio 2021.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista/O ornitorrinco**. São Paulo, Boitempo, 2003.

OLIVEIRA, Gabriel Anibal Santos de. **A Política habitacional no Brasil desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação até o Programa Minha Casa Minha Vida em cidades médias: um estudo preliminar sobre Santa Cruz do Sul – RS. Globalização em Tempos de Regionalização – Repercussões no Território Santa Cruz do Sul, RS, Brasil, 9 a 11 de setembro de 2015.**

ORTIZ, Renato. **Cultura brasileira e identidade nacional**. São Paulo: Editora Brasiliense, 2012.

PAES-SOUSA, Rômulo; BARRETO, Maurício L; ROCHA, Rudi. Salvar vidas ou a economia é falso dilema. **Jornal O Globo**. 2020. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/opiniao/artigo-salvar-vidas-ou-economia-falso-dilema-24331127>>. Acesso em 12 abr. 2021.

PEREIRA, Gabriela Leandro. **Corpo, discurso e território: a cidade em disputa nas dobras da narrativa de Carolina Maria de Jesus**. 2015. 252 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2015.

PERROT, Michelle. **Os excluídos da história**. 4. ed. São Paulo: Editora Paz e Terra, 2006.

PREFEITO, Eduardo Braide assina ordem de serviço para recuperar imóvel de interesse social no Centro Histórico. 2021. Disponível em: <<https://saoluis.ma.gov.br/fumph/noticia/37497/prefeito-eduardo-braide-assina-ordem-de-servico-para-recuperar-imovel-de-interesse-social-no-centro-historico>>. Acesso em: 20 out. 2021.

RAHIER, Jean. "Mãe, o Que Será que o Negro Quer?" Representações Racistas na Revista Vistazo, 1957-1991. **Estudos Afro-Asiáticos**, Ano 23, no 1, 2001, pp. 5-28.

RIBEIRO, Cecília. Viana de Lima em missão da UNESCO no Brasil. **URBANA**, V.5, n.º 6, mar. 2013 - Dossiê: Urbanistas e Urbanismo- CIEC/UNICAMP. Disponível em: <<https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635087/pdf>>. Acesso em: 10 maio 2020.

ROLNIK, Raquel; KLINK, Jeroen. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos Cebrap**, Nº 89. São Paulo. Mar. 2011.

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

_____. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, pp. 127-154, maio 2015b.

SANTORO, Paula Freire; ROLNIK, Raquel. **Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo**. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 407-431, maio/ago 2017.

SANTOS, Boaventura de Souza. Para além do pensamento abissal: das linhas globais a uma ecologia dos saberes. **Novos Estudos**, N. 79, novembro, 2007.

SANTOS, Milton. **Pobreza Urbana**. São Paulo: Edusp, 2013. (Coleção Milton Santos).

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência**. 25 ed. Rio de Janeiro - São Paulo: Editora Record, 2015.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2018b. (Coleção Milton Santos).

_____. **A urbanização desigual**. São Paulo: Edusp, 2018a. (Coleção Milton Santos).

SANTOS NETO, Antonio Fonseca dos. **A pátina do tempo: concepção e prática na política pública do patrimônio histórico em São Luís**. 2014. 394 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas, Universidade Federal do Maranhão - Ufma, São Luís, 2014. Disponível em: [file:///C:/Users/rasec/Dropbox/My%20PC%20\(LAPTOP-9UA3MCJO\)/Downloads/TESE%20ANTONIO%20FONSECA%20DOS%20](file:///C:/Users/rasec/Dropbox/My%20PC%20(LAPTOP-9UA3MCJO)/Downloads/TESE%20ANTONIO%20FONSECA%20DOS%20). Acesso em: 15 mar. 2021.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SCHWARCZ, Lilia Moritz; STARLING, Heloísa Murgel. **Brasil: Uma Biografia**. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2015. (ebook Kindle).

SCHWARCZ, Lilia Moritz. **Sobre o autoritarismo brasileiro**. São Paulo: Companhia das Letras, 2019.

SECCHI, Bernardo. **A cidade dos ricos e a cidade dos pobres**. Belo Horizonte / Veneza: Editora Âyiné, 2020.

SILVA, Georgia Patrícia da. **De volta à Praia Grande: o "velho" centro com o "novo" discurso**. 2010. 200 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas, Universidade Federal do Maranhão - UFMA, São Luís, 2010. Disponível em: <https://tedebc.ufma.br/jspui/bitstream/tede/841/1/GEORGIA%20PATRICIA%20DA%20SILVA.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2021.

SILVA, Ivanilde da Conceição. **Representações sobre o patrimônio: participação popular nas políticas habitacionais de interesse social no Centro Histórico de São Luís - MA**. 2019. (Dissertação). Programa de Pós-Graduação em Cultura e Sociedade - Mestrado Interdisciplinar. Universidade Federal do Maranhão (UFMA). 2019.

SILVA, João Ricardo Costa. **A construção do patrimônio**: a trajetória de preservação do Centro Histórico de São Luís, 2009. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Universidade Federal do Maranhão. São Luís, 2009.

SILVA, Maria Ozanira da Silva e. **Política habitacional brasileira**: verso e reverso. São Paulo: Cortez, 1989.

SILVA, Michel Goulart da. E. P. Thompson e o conceito de classes sociais. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**. Ano III, vol. 6, n. 18, Boa Vista, 2021. Disponível em: <<https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/issue/view/21>>. Acesso em: 15 maio 2022.

SOARES, Enne Moreira Lima. **Educação patrimonial no Centro Histórico de São Luís**. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2010.

SOUSA, Ana Paula. Ataques de Bolsonaro ao Iphan extrapolam a questão cultural e atendem interesses bilionários. **Revista Carta Capital**, 11 de março de 2022. Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/politica/os-ataques-de-bolsonaro-ao-iphan-extrapolam-a-qu-estao-cultural-e-atendem-interesses-bilionarios/>>. Acesso em: 10 mar 2022.

SOUZA, Jessé. **A Elite do Atraso**: da Escravidão a Bolsonaro. Rio de Janeiro: Editora Estação Brasil, 2019.

SPHAN - Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Fundação próMemória. Ministério da Educação e Cultura. **Projeto de aquisição e recuperação de imóveis para implantação de programas de interesse social no Centro Histórico de São Luís - MA**. 1986.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. p. 61-93. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PITAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea**: segregação socioespacial. São Paulo: Editora Contexto, 2018.

STABILE, Arthur. **Comunidades do RJ comemoram decisão do STF que proibiu operações policiais**. 2020. Disponível em: <<https://ponte.org/comunidades-do-rj-comemoram-decisao-do-stf-que-proibiu-operacoes-policiais/>>. Acesso em: 6 ago.

STANGLER, Cole. Paris: como o dinheiro arrasa as grandes cidades. 2020. Disponível em: <<https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/paris-assim-o-dinheiro-arrasa-as-grandes-cidades/>>. Acesso em: 18 nov. 2020.

TANAKA, Gisele et. al. **Vila Autódromo**: o plano popular e a luta contra a remoção. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

THOMPSON, E. P. Folclore, antropologia e História social. In.: NEGRO, Antonio Luigi; SILVA, Sergio. **As peculiaridades dos ingleses e outros artigos**. Campinas: UNICAMP, 2001.

UEMURA, Margareth Matiko. **Moradia é central:** inclusão, acesso e direito à cidade. São Paulo, PÓLIS, 2009.

VAINER, Carlos. **Cidade de exceção:** reflexões a partir do Rio de Janeiro. In: XIV Encontro Nacional da ANPUR, 2011.

_____. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília, VAINER, Carlos e MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2017.

ZIBECHI, Raúl. **Territórios em resistência:** cartografia política das resistências urbanas latino-americanas. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2015.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Atualização do registro fotográfico das fachadas dos 46 (quarenta e seis) imóveis previstos para aquisição e recuperação para fins de habitação de interesse social por meio do Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH) em suas edições de 1985 e de 1993

Projeto 1 - Rua da Estrela, n.º 115 	Projeto 2 - Rua da Estrela, n.º 64 	Projeto 3 - Rua da Estrela, n.º 82 	Projeto 4 - Rua da Estrela, n.º 327 
Projeto 5 - Rua da Estrela, n.º 329 	Projeto 6 - Rua da Manga, n.º 162 	Projeto 7 - Rua da Estrela, n.º 535 	Projeto 8 - Rua da Estrela, n.º 547 
Projeto 9 - Rua da Estrela, n.º 471 	Projeto 10 - Rua do Giz, n.º 295 	Projeto 11 - Beco da Alfândega, n.º 173 	Projeto 12 - Beco da Alfândega, n.º 180 
Projeto 13 - Rua da Saúde, n.º 94 	Projeto 14 - Beco da Pacotilha, n.º 36 	Projeto 15 - Rua 14 de Julho, n.º 104 	Projeto 16 - Rua de Nazaré, n.º 16A 

Projeto 17 - Rua de Nazaré, n.º 119 	Projeto 18 - Rua de Nazaré, n.º 135 	Projeto 19 - Rua Jacinto Maia, n.º 103 	Projeto 20 - Rua Jacinto Maia, n.º 233 
Projeto 21 - Travessa Feliz, n.º 57 	Projeto 22 - Travessa Feliz, n.º 79 	Projeto 23 - Travessa Feliz, n.º 117 	Projeto 24 - Rua do Giz, n.º 393 
Projeto 25 - Rua do Giz, n.º 405 	Projeto 26 - Rua do Giz, n.º 421 	Projeto 27 - Rua do Giz, n.º 436 	Projeto 28 - Rua do Giz, n.º 458 
Projeto 29 - Rua do Giz, n.º 461 	Projeto 30 - Rua do Giz, n.º 483 	Projeto 31 - Rua do Giz, n.º 445 	Projeto 32 - Rua do Giz, n.º 476 
Projeto 33 - Rua do Giz, n.º 486 	Projeto 34 - Rua do Giz, n.º 495 	Projeto 35 - Travessa Feliz, n.º 123 	Projeto 36 - Travessa da Lapa, n.º 45 

Projeto 37 - Travessa da Lapa, n.º 55 	Projeto 38 - Rua Afonso Pena, n.º 378 	Projeto 39 -Rua Afonso Pena, n.º 394 	Projeto 40 - Rua Henrique Leal, n.º 118 
Projeto 41 - Rua Henrique Leal, n.º 232 	Projeto 42 - Rua da Palma, n.º 360 	Projeto 43 - Rua da Palma, n.º 475 	Projeto 44 - Rua da Palma, n.º 549 

Projeto 45 - Rua da Palma, n.º 632 	Projeto 46 - Rua da Palma, n.º 638 
--	---

APÊNDICE B - Entrevista com Luiz Phelipe Andr s, coordenador do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL)

Em 1970, na sua visão, como eram as condições de vida dos moradores dos cortiços do Centro Histórico?

Costumo dizer que a palafita dava mais condições de conforto do que os tug rios que funcionavam nos sobrados do Centro Histórico. Os proprietários simplesmente abandonavam os prédios por diversos motivos, como por problema de espólio ou de herança. O que acontecia era que os casarões ficavam abandonados, em ruína e ninguém queria investir. A  rea antiga e tombada da cidade estava podre, maltrata, fedorenta e insegura. Daí o que acontecia? Os proprietários colocavam algum zelador nos prédios ou alguém que ocupava para servir de intermediador. Esse ocupante dividia o espaço dos sobrados com divisórias de compensado, papelão e alugava os cômodos insalubres. Essas moradias improvisadas não tinham banheiro individual, todos tinham que descer para usar um único ponto de água e esgoto. Eu costumava dizer que era algo muito pior do que viver na palafita, pois l  ainda tinha ventilação e um sistema natural de limpeza urbana duas vezes por dia, pois a maré recolhia os dejetos duas vezes por dia. Parece brincadeira, mas a vida dos cortiços da Praia Grande era muito pior do que a vida das pessoas que viviam nas palafitas.

Na sua opinião, as intervenções urbanísticas do Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís contribuíram, mesmo que indiretamente, para a expulsão de muitos pobres urbanos que ocupavam irregularmente diversos casarões da Praia Grande?

As intervenções urbanísticas no Centro Histórico se restringiram a realizar investimentos em prédios públicos e áreas públicas, sem expulsar nenhum ocupante dos casarões da Praia Grande. Não pod mos e não fizemos nenhum investimento público em prédios particulares. Contudo, o sistema capitalista no qual estamos inseridos faz com que a valorização imobiliária seja inevitável quando o Estado faz intervenções no espaço urbano, como foi o caso do Projeto Reviver. O Centro Histórico era e ainda é de um valor incalculável, embora muitos prédios estivessem em situação muito precária, em ruína. Daí nós nos encontrávamos sob o seguinte dilema: como recuperar o patrimônio sem recuperar as ruas, calçadas, sem fazer saneamento básico? Infelizmente a nossa legislação ainda hoje não permite que se interfira na propriedade privada. O que aconteceu foi que muitos proprietários se beneficiaram com a valorização urbanística realizada pelo Estado e expulsaram os moradores de seus prédios. Nós não tínhamos controle sobre isso, pois os imóveis eram privados. Os proprietários preferiram acabar com os cortiços e realizaram algumas melhorias nos prédios para alugar para empreendimentos comerciais ou mesmo instalar outros usos em seus imóveis. O ser humano infelizmente é assim. Porém, o engraçado é que esse processo não foi tão rápido assim. A resposta do mercado imobiliário foi muito lenta e muitos daqueles moradores ainda estão morando nos mesmos prédios nas mesmas condições insalubres.

Como se deu a realização da pesquisa socioeconômica de 1983 na segunda fase do PPRCHSL?

Após algum tempo da realização da Convenção da Praia Grande em 1979, o presidente do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), o antropólogo Vivaldo Costa Lima, que esteve no seminário de 1979. Ele soube que a equipe do Projeto Praia Grande ainda não havia conseguido da Universidade Federal do Maranhão um cientista social para realizar uma pesquisa socioeconômica com os moradores do Centro Histórico. Foi a partir daí que gentilmente nos cedeu um sociólogo, que veio da Bahia, chamado  lvaro Raimundo Dias de Menezes. Raimundinho, como carinhosamente era chamado, realizou a pesquisa com estudantes de Serviço Social da UFMA em apenas três meses. Mas enfim, o que observamos com a pesquisa socioeconômica foi que ela serviu para que conhecêssemos mais a área e seus usuários, sejam eles moradores ou trabalhadores. A partir desse estudo, foi possível identificar o uso do solo e perceber que o Centro Histórico de nossa cidade tinha uma rica diversidade de uso, que deveria ser mantida. A partir da pesquisa socioeconômica foi possível perceber a necessidade de fortalecimento do uso residencial, o que justificou a elaboração de projetos de moradia e de interesse social.

Qual foi a importância da pesquisa socioeconômica para a elaboração do Subprograma de habitação de interesse social e habitação em 1985?

A pesquisa socioeconômica revelou o mapa de uso do solo, que por sua vez revelou outra riqueza: a diversidade do uso, ou seja, o patrimônio material. Em contraponto às teses do urbanismo moderno que divide a cidade em zonas, nós sempre defendemos a necessidade da diversidade do uso, entre eles a moradia com papel central.

Nosso entendimento sempre corroborou com a tese de que somente o uso habitacional consegue otimizar os investimentos pesados em urbanização de uma área da cidade. A relação custo benefício dos investimentos na cidade é muito maior quando você tem moradia, pois ao ter moradia numa área ela é utilizada 24 horas por dia todos os dias da semana, ao contrário do uso apenas comercial. O segredo da sustentabilidade de uma área urbana é ter um mix, o uso heterogêneo de uma área, com a moradia como uso central. Porém, a dificuldade de produzir moradia encontra diversas barreiras na lei, na propriedade. Os prédios, em sua maioria, não são públicos, são particulares. Tanto é que a única solução que encontramos, já na década de 1990, foi utilizar os prédios públicos esvaziados por secretarias transferidas para o Palácio de La Rocque, que era para ser a sede da Companhia Energética do Maranhão (CEMAR). Como esse projeto faraônico não se concretizou, o Governo do Estado resolveu levar para lá diversas secretarias que antes ocupavam seis prédios no Centro Histórico. Daí aproveitamos esses sobrados que eram públicos e ficaram vazios para fazer habitação. Como o Estado não podia vender as unidades habitacionais, pois os prédios eram públicos, se criou um instrumento de locação social para funcionários públicos que trabalhavam na área do Centro Histórico com o pagamento do aluguel descontado em contracheque, evitando assim a inadimplência. Somente através dessa estratégia foi possível driblar a limitação da lei para viabilizar os projetos de habitação. O que posso dizer é que não é fácil produzir moradia em Centros Históricos. Tentou-se fazer isso com o BNH e não foi possível, com a Caixa o mesmo.

Como se deu a elaboração dessa proposta de um plano de moradia composto de quarenta e seis empreendimentos habitacionais no ano de 1985?

Se você atentar para a data, a data do projeto praticamente coincide com a posse do Sarney como Presidente da República. Naquele momento queríamos aproveitar a oportunidade da visita do Sarney, então Presidente da República, ao Maranhão. O que pensamos foi o seguinte: como ele é o presidente, ele concederá os recursos necessários para fazer as desapropriações por interesse social. O decreto do governo desapropria os prédios por interesse coletivo, o Estado faria uma avaliação dos prédios, como anos antes o João Castelo já tinha feito, mesmo que os prédios estivessem em disputa judicial, isso não era problema. Sabíamos que o Estado poderia agir dessa forma, depositando uma quantia em juízo para assumir a posse dos imóveis de modo a viabilizar um programa de habitação social. Daí percorremos o Centro Histórico e escolhemos diversos imóveis que estavam estragados, semi abandonados, que eram maiores, que poderiam abrigar pelo menos 10 famílias em apartamentos. Entramos em cada um deles, fotografamos, fizemos uma ficha técnica com dados sobre a área em metros quadrados, a estrutura, a conservação e o uso de cada um deles. Fizemos tudo isso às pressas, com uma bela justificativa para mostrar a importância de um conjunto residencial no Centro Histórico que iria abrigar mais de 2000 pessoas. Com a construção dos prédios, propomos também creches, escolas, postos de saúde e toda estrutura necessária para viver com dignidade, como era previsto para qualquer conjunto habitacional. Entregamos duas cópias do grosso volume do projeto para o Presidente da República, através de um dos secretários de governos, em solenidade no palco do Teatro Arthur Azevedo. Ficamos na esperança de que enfim teríamos à nossa disposição os recursos necessários para elaborar o programa de habitação e demais obras de interesse social, mas nunca obtivemos resposta alguma.

Mas, o documento era apenas uma proposta preliminar para convencimento político?

Quando se analisa os programas habitacionais para o Centro Histórico se imagina que o documento foi elaborado por uma equipe numerosa, que houve tramitação com destinação orçamentária, o que não aconteceu. O que de fato se realizou foi a construção de uma proposta. A ideia era que fosse conseguido a destinação dos recursos para que só assim construíssemos os projetos específicos e os orçamentos necessários. Em paralelo teria que haver uma decisão política muito forte para realizar as desapropriações necessárias. Todas as vezes que apresentamos o projeto nada nos foi garantido em termos de orçamento para que colocássemos em prática o programa habitacional no Centro Histórico de São Luís. O que estávamos esperando é que o governo, com recursos e decisão política, realizasse um grande programa de habitação para as famílias residentes, em sistema de leasing, mas nada foi realizado. Em outro momento a apresentamos a um certo parlamentar, deputado federal, imaginávamos conseguir os recursos por emenda parlamentar. O cálculo que fazíamos era de que para cada um dos quarenta e seis imóveis, fora o custo de desapropriação, era preciso no mínimo um milhão de reais, mas o recurso foi apenas de 500 mil reais. Como o recurso não dava para fazer nenhum dos projetos, transformamos o projeto no Programa Documenta Maranhão.

Por que o PPRCHSL foi realizado pelo governo do Estado e não pela prefeitura?

O programa de preservação do Estado foi uma distorção, por ser realizado pelo Estado. Na época vivíamos o período da ditadura militar e o dinheiro era todo concentrado no governo federal. Apenas 4% dos recursos da União é que voltavam para os municípios. Na França, na mesma época, o montante retornado para os municípios era de 40%. Na época, no Brasil, os municípios estavam falidos, ainda mais São Luís que era uma cidade muito pobre com uma periferia crescente e problemas sociais graves. Então quem fez o programa de revitalização? O Governo do Estado depois de 1979 através do compromisso do Governador João Castelo.

A seu ver, porque as políticas de moradia, por mais elaboradas e comprometidas com o social, na prática, não vingam?

Nosso programa, a meu ver, é muito completo. O projeto de revitalização foi estruturado em programas que se basearam em debates com a sociedade em 1979, durante a Convenção da Praia Grande, com participação social efetiva por parte de diversos sindicatos e lideranças sociais. Se você lê as políticas de preservação, você terá certeza de que a política foi pensada com compromisso social. Você irá perceber que a equipe tinha o objetivo de que a comunidade fosse inserida, não fosse expulsa. Agora, como a política é pensada, usada, pelos sujeitos que detêm o poder, aí é controlável. A lógica da nossa sociedade é baseada na manutenção da desigualdade social. As ações do poder público são sempre fingidamente preocupadas com o interesse social. Mas, na verdade, elas estão trabalhando o tempo todo para expulsar a pobreza, sempre a serviço do mercado imobiliário, para haver a valorização das terras para aqueles que já são proprietários ganharem mais. Essa lógica não é exclusiva das políticas públicas e dos governantes brasileiros, isto está na natureza humana, infelizmente. Se você pegar os melhores casos de preservação do mundo, você irá perceber que, na prática, prevalece os interesses das pessoas que detêm o poder. A experiência de Bolonha, por exemplo, foi pioneira em termos de projetos de moradia para população carente em áreas centrais, isso em 1965. Mas vai lá em Bolonha hoje para ver se é a pobreza que está morando no Centro Histórico.

Como a equipe do Projeto Praia Grande/Reviver pensou a promoção da habitação no Centro Histórico sem que os pobres fossem expulsos pela lógica da especulação imobiliária e fundiária?

O título do nosso programa voltado para a habitação era Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís, e isso não era por acaso. Por que a promoção social em primeiro lugar e depois a habitação? Estávamos diante do seguinte dilema: tínhamos uma área pobre, apodrecida, mas que poderia ser reciclada, recuperada. Não íamos destruir tudo, gastar uma nota para construir uma cidade nova, pois aí seria renovação e não revitalização urbana. A nossa ideia sempre foi reabilitar, reciclar, restaurar, recuperar, reaproveitar. Só que aí ia ter o problema da valorização imobiliária, pois a nossa sociedade é capitalista. Não tem como o Estado não fazer investimentos em recuperação urbana sem haver a valorização imobiliária. Daí aquele cidadão pobre que pagava caro, mas bem menos do que um apartamento, tendo em vista a qualidade daquilo que ele pagava por um cômodo de cortiço, ele não terá condições de pagar e assim será expulso. Mas tínhamos uma alternativa dentro desse modelo de economia, que era a promoção social. Acreditamos que ao capacitar essa população pobre, formando e criando mercado de trabalho, eles iriam conseguir melhores condições de rendimento. É por isso que tinha na proposta de promoção social e habitação as ações que previam a criação de centros de treinamento profissionalizante. A pousada, restaurante e escola que era uma ação prevista para ser instalada no prédio hoje ocupado pela Defensoria Pública do Maranhão era um centro de treinamento e capacitação voltada para a comunidade do centro de modo que eles adquirissem uma profissão capaz de lhes garantir emprego e renda salarial, como é o Restaurante Escola do Senac. Tínhamos várias propostas de ensino profissionalizante, postos de saúde, escolas de primeiro e segundo grau para beneficiar que pessoas iriam morar nos nossos projetos de habitação social. Mas infelizmente só conseguimos realizar o empreendimento da Rua João Vital, n.º 36, inaugurado em 1993.

Como se deu essa primeira experiência de habitação?

O projeto foi realizado em 1993, quando eu era Secretário Estadual de Cultura. Foi o primeiro dos quarenta e seis imóveis que tínhamos o propósito de recuperar e adaptar para o uso habitacional voltado para a população de baixa renda do Centro Histórico de São Luís. Conseguimos incluir no projeto as pessoas que já moravam no prédio, mais a Dona Madalena que morava no início da Rua Portugal. Ao todo, dez famílias voltaram para o prédio que já havia pegado fogo, caído, mas foi reconstruído e entregue para essas famílias que já estavam no Centro Histórico. Infelizmente esse foi o único projeto voltado para populações de baixa renda, pois os bancos

não aceitam criar uma carteira habitacional especial, diferenciada, tratando cada caso como um caso. Os bancos só financiam projetos com formulário padrão, projetos padronizados, o que não é a realidade dos Centros Históricos. Tudo que foge a lógica da padronização dos empreendimentos, a qual é mais rentável, os bancos não aceitam financiar.

Diante das dificuldades de financiamento, como se deu a experiência prática de construir moradias para funcionários públicos?

Produzimos 56 unidades habitacionais em cinco sobrados, sendo que nenhum projeto é igual aos demais. Mas isso só foi possível devido à decisão política do Governo do Estado. Na época, diante das tentativas de novamente negociar com a Caixa Econômica Federal, onde o Estado tentava doar os prédios públicos para serem transformados em moradia, a Caixa dificultava de todas as maneiras. Lembro um dia que o Jorge Murad chamou a equipe para uma reunião e disse para esquecermos a Caixa. Ele foi categórico ao afirmar que o projeto seria concretizado com recursos próprios do Estado. E foram feitos cinco prédios e mais a Morada das Artes, que foi uma ideia da Dona Zelinda Lima. O projeto consistia em proporcionar moradia para artistas locais reconhecidos, mas que tinham condições econômicas desfavoráveis para a aquisição da casa própria.

Por que a classificação do PPRCHSL em etapas?

Oficialmente entendemos que o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís, iniciado em 1979, durou até 2006, quando o Governo do Estado se eximiu de continuar as políticas. Nesse momento o IPHAN começou a ser obrigado pelo Ministério Público Federal para realizar obras de estabilização dos imóveis em risco de desabamento: telhado e estrutura. Foi quando o IPHAN começou a realizar as obras que antes era o Governo do Estado que fazia. Logo em seguida veio a prefeitura também atuando na realização de obras e projetos de revitalização. Quando iniciei o mestrado no ano de 2000 resolvi colocar em prática o projeto pessoal de realizar um resumo e avaliar de forma crítica todo esse processo. Na época entendi ser mais lógico mostrar o processo em etapas, pois cada governo tinha a cabeça diferente, embora o Decreto Lei nunca tenha sido revogado e a nossa equipe nunca foi extinta. Dessa forma, eu estruturei em etapas baseadas em períodos de governos e também porque o nosso marco conceitual, que eram as políticas de preservação, continuavam as mesmas desde a realização do seminário de 1979. Tudo que justificamos ou apresentamos em termos de projetos foi baseado nas políticas de 1979, o que estabeleceu um pequeno sentido de continuidade em meio ao longo da realização do programa, pois tivemos governos que se interessavam mais e outros menos pelas políticas de preservação do Centro Histórico de São Luís.

Um dos primeiros projetos do PPRCHSL foi o Albergue do Voluntariado de Obras Sociais. Como se deu a elaboração do projeto?

As pessoas que chegavam no cais da Praia Grande naquela época, vindas do interior do Maranhão, na maioria vinham doentes, não tinham sequer comida e documento. Elas vinham de barco e ficavam a esmo, trilhando pelas ruas do centro da cidade. Daí propomos a reforma de um prédio para abrigar o projeto social Voluntariado de Obras Sociais, executado pelas esposas de deputados e políticos maranhenses. A ideia consistia em criar um espaço responsável pela triagem dessas pessoas que vinham para a capital em busca de serviços básicos que o interior não oferecia, como hospital, assistência médica, educação ou mesmo emprego, pois essas pessoas não tinham onde ficar quando chegavam na cidade. A diferença entre São Luís e as demais cidades do interior naquela época era abissal. Nessa época não tinha política social nem associações de moradores. Essas pessoas que vinham do interior não tinham sequer onde ficar na cidade, muitos pareciam mendigos andando nas ruas, sem assistência nenhuma do Estado, por isso o projeto do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais.

Quais estratégias a equipe do PPRCHSL utilizava para convencer os governantes?

Nós sempre tivemos muitas dificuldades para obter apoio político para realizar projetos de revitalização para o Centro Histórico. Lembro que durante o governo de Luiz Rocha tudo que fiz foi elaborar projetos, pois o governador não queria saber de nada em termos de preservação do Centro Histórico. A equipe quase foi extinta nesse período, somente eu e poucos técnicos ficaram na equipe. O John já tinha voltado para os EUA, pois não aguentava mais, principalmente após episódio no qual ficamos esperando nove horas para tratar com representantes do Governo do Estado o motivo de terem desmontado praticamente a equipe toda do projeto. Durante todo esse tempo de políticas de revitalização tivemos que aproveitar as oportunidades para tentar apoio em termos de decisão política. Sempre que podíamos, nós apresentávamos nossos projetos no anseio de sermos

atendidos. Outra estratégia que usávamos era participar da equipe de plano de governo para que inseríssemos no plano de governo a rubrica de orçamento para revitalização do Centro Histórico de São Luís. Quando o governador eleito assumia, ele imediatamente tinha que enviar para aprovação da assembleia legislativa para ser transformado em lei orçamentária. Como conseguimos incluir no plano de governo o recurso orçamentário, depois, que não se trata de um valor específico, depois íamos atrás de apoio político em busca de recursos financeiros para a realização dos nossos projetos.

Como foi pensada a questão do turismo no PPRCHSL?

A participação local sempre foi muito forte na elaboração dos nossos projetos, principalmente do Sindicato dos Feirantes, tanto que a primeira obra foi a reforma da Feira da Praia Grande, que foi uma solicitação dos feirantes. O trade turístico já existia naquela época. Lembro do trabalho da Dona Zelinda Lima, que criou e foi a primeira presidente da MARATUR. Ela lutava muito para desenvolver o turismo em São Luís, que até hoje é muito incipiente. Graças a Deus! Digo isso porque poderia ser uma fonte de renda para a comunidade, mas sabemos que incomoda, massifica. Iria induzir mais ainda as interpretações maldosas que estávamos tentando criar um cenário para inglês ver, o que não fizemos. Desde o início tínhamos a preocupação de criar projetos capazes de valorizar a população local, criar condições de emprego e moradia.

Como era a atuação da imprensa nos primeiros anos do PPRCHSL?

A sociedade maranhense sempre reconheceu e valorizou sua cultura. Uma das maiores ajudas que tivemos vinha da mídia. As equipes de jornalismo sempre nos procuravam voluntariamente para fazer matérias sobre o Centro Histórico. Isso nos ajudou muito para manter a equipe ao longo dos mais diversos governos, apesar das dificuldades. Outra coisa que ajudou muito foi o trabalho de formiguinha que fazíamos indo às escolas de nível fundamental para palestrar sobre o Centro Histórico. Sempre fizemos questão de visitar as escolas e dialogar com os jovens para criar uma consciência coletiva sobre a preservação.

APÊNDICE C - Entrevista com Helena Galiza, coordenadora do Projeto Piloto de Olinda e do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PPRSH/Caixa)

A que você atribui o fracasso dos programas de habitação nas áreas centrais brasileiras?

Existem diversos aspectos do fracasso. Um aspecto é quando você avalia o custo benefício desses programas e projetos, comparando o investimento realizado, as ações implementadas e o retorno social para a sociedade. No caso do Porto Maravilha, por exemplo, foi um fracasso. No caso da política do BNH nas ações de moradia e revitalização dos Centros Históricos, o fracasso se deu por não acontecer nada. O banco acabou e o programa que foi elaborado sequer foi lançado. A Caixa, muitos anos depois, tentou ressuscitar, mas não havia recursos. Nesse sentido, todos fracassaram. São concretamente todos programas fracassados, seja porque não aconteceram ou porque aconteceram da forma errada. Mas de modo geral todos fracassaram. Mas o que eles têm em comum é que a população mais pobre é considerada apenas no discurso. Na prática, nenhum deles considerou as populações locais e pouco tinham recursos disponíveis para realizar os programas e projetos.

Diante de sua longa experiência com programas de habitação em áreas centrais, do BNH a Caixa, como você avalia os entraves para a concretização das políticas de habitação nesses espaços das cidades?

Na própria concepção desses projetos interessa atender aos grandes agentes imobiliários. Diante disso, o dilema é elaborar projetos de inclusão cujo objetivo principal é esse? Quando eu era técnica da Caixa na década de 2000, eu fazia parte da assessoria do vice-presidente de desenvolvimento urbano. Eu que cuidava dos projetos que tratavam da revitalização dos centros, na tentativa de criar um programa. Eu a todo momento tentava resgatar as ideias do BNH, tentando fazer acontecer na Caixa. Esse programa no BNH, que não foi lançado, tinha uma preocupação com os moradores locais. E eu tentava colocar isso nesse programa que a Caixa poderia tentar criar, isso nos anos 2000. Lembro que fui requisitada pelo vice-presidente para ir à Belo Horizonte para encontrar Henriqueta Alves, a pessoa responsável por representar o intelecto da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Quando apresentei a proposta que a Caixa pretendia criar para revitalizar os Centros Históricos, desde a experiência do BNH, a experiência de Olinda, percebi que ela não ficou muito entusiasmada. Ela não me falou nada, mas falou para o vice-presidente da Caixa que não com era isso que os recursos do FGTS deveriam ser gastos. A partir desse momento tudo que acreditava, defendia para as áreas centrais, foi sendo deixado de lado. Tanto que a proposta apresentada depois agradou sendo aprovada. O Porto Maravilha foi colocado em prática e utilizou bilhões de reais em recursos do FGTS para beneficiar as grandes construtoras.

Como foi ver o BNH quando estava para ser lançado um programa de habitação nas áreas centrais?

Lembro que na década de 1980 o cenário social era de grande inflação e um grande descontentamento com o BNH. As críticas vinham de todos os lados, as prestações subindo mais do que os salários, forte endividamento, as associações de moradores contra o BNH. No momento em que o banco estava tentando se reformular, criando programas sociais como o programa de urbanização de favelas e o próprio programa de revitalização dos Centros Históricos, o banco foi extinto. Lembro quando um belo dia acordei de manhã, quando abri o jornal, li a notícia: o BNH acabou. Foi quando a Caixa incorporou os funcionários e principalmente, os recursos do FGTS.

Você acredita que se o BNH não tivesse sido extinto seria concretizada a política habitacional nos centros tal como se pretendia naquele momento?

Nunca pensei nisso. Mas de qualquer forma as três experiências que compunham o projeto-piloto tinham diferenças nos aspectos das cidades. Olinda não tinha esvaziamento. São Luís tinha um esvaziamento mesmo. Apenas a classe pobre ainda morava no centro, isso na década de 1980, isso na área tombada pelo IPHAN. Em Salvador, no Pelourinho, onde seria realizado o estudo, tinham uma população de baixíssima renda muito densa e muito antiga. Naquele momento, utilizando-se desses três casos, se fossem concretizados, pois apenas em Olinda foi feito o projeto-piloto, eu acredito que o programa iria se concretizar. Com essa modelagem, dificilmente conseguiriam fazer um programa melhor. Até porque o momento era de pressão social por habitação e o presidente do BNH era muito competente e sensível às questões sociais. Foi um período em que o BNH estava tentando se reformular e incluir as demandas que vinham da sociedade, como a reformulação de favelas. Esse programa dos centros era um exemplo de reformulação do BNH. Eram programas que não existiam até então, era uma tentativa de mudar o rumo das ações do banco até então. Mas infelizmente o programa morreu antes de nascer.

Como se davam as ações de orientação técnica para as famílias de baixa renda durante a execução do projeto-piloto de Olinda?

A concepção do projeto de Olinda previa que uma pessoa simples, sem condições financeiras, se quisesse ajuda para reformar sua moradia, ou parte dela, poderia demandar buscar orientação e assessoria em um escritório técnico especializado, custeado pelo Estado. Com o projeto elaborado adequadamente, o BNH poderia conceder o financiamento.

Como se deram as tratativas da Caixa com o IPHAN e o BID durante a concepção do Programa Monumenta?

Particpei das primeiras reuniões do Projeto Monumenta. A modelagem desses programas com o BID, como o Banco Mundial, impõe restrições em relação à moradia. Eles impõem como o recurso deve ser gasto. Para eles não importa habitação, ainda mais de baixa renda. Durante o Monumenta o recurso era zero para habitação. Por outro lado, a visão de patrimônio e de mais causava gastura nesses consultores. Depois de muitas divergências com o IPHAN, o BID pediu ao Ministério da Cultura para retirar a coordenação do IPHAN e afastar a Caixa. Foi então que uma consultoria de São Paulo foi contratada para administrar a contratação deste empréstimo, foi então que o Monumenta tomou sua forma. Mas naquela época para que se conseguisse acessar empréstimos com esses bancos internacionais tinha que ser via bancos do Estado, ou Caixa, ou Banco do Brasil. A proposta do Monumenta era fazer nos imóveis privados melhorias na parte externa, mas depois perceberam que a parte interna dos imóveis também precisa de melhorias. Foi aí que perceberam que só poderiam fazer isso através da Caixa. Foi aí que exigiram que tinham que chamar a Caixa de volta.

Você se sente frustrada por não conseguir concretizar uma política de habitação para as áreas centrais?

Apesar de guardar uma certa frustração por não conseguir concretizar as políticas de moradia, eu sinto uma grande alegria por tentar, por estar do lado que considero correto. Minha dor talvez seja um pouco menor porque eu consegui me envolver num trabalho junto a uma ocupação que se concretizou, a ocupação Regente Feijó no Rio de Janeiro. Foi um projeto que participei de 2003 a 2013. Mesmo com toda a experiência que eu tinha, foram 10 anos para viabilizar um empreendimento de habitação social para 9 famílias. Fui um caso isolado, não foi um movimento por moradia social. Lembro que quando vi que a Caixa não ia lançar nenhuma política de habitação social, e tão pouco o Ministério das Cidades, eu fiquei muito decepcionada. Foi quando em uma conferência das cidades em 2002 conheci a representante dessa ocupação e pedi para visitar em outro momento. Daí fui com mais uma amiga, conversamos, e a partir daí nos envolvemos muito. Foram 10 anos de muitas dificuldades, críticas, desentendimentos, mas aconteceu. Fomos premiadas e reconhecidas em livro pelo Ministério das Cidades. Esse projeto, talvez, é o que me ajuda a sofrer menos.

E sua relação com o Centro Histórico de São Luís? Como se deu?

Minha fonte de inspiração é São Luís. Vim morar no Rio de Janeiro muito jovem, com 13 anos, quando meu pai veio transferido e trouxe toda a família. Quando retornei para São Luís, já adulta, eu me apaixonei pela cidade, mas me deparei com um Centro Histórico destruído. Foi nessa época que conheci o Luiz Phelipe Andrès, foi na época que ele chegou na cidade. Comecei a trabalhar no BNH em São Luís e lá fiquei por 5 anos, de 1979 a 1984. Foi um período em que visei resgatar as minhas raízes. Todos os movimentos que realizei na vida, do BNH a Caixa, sempre teve como inspiração a revitalização do Centro Histórico de São Luís. Mesmo morando longe, eu nunca fiquei muito tempo de ir para São Luís.

Como revitalizar o Centro Histórico sem promover a gentrificação?

Existe uma demanda reprimida por parte de pessoas de classe média que o mercado imobiliário ainda não percebeu. A única forma de promover a revitalização dos centros antigos é por meio da promoção da habitação. Mas se a política for direcionada apenas para setores de classe mais alta haverá a valorização imobiliária e a gentrificação. Por isso, tem que haver política pública habitacional para as classes populares também. Para a classe média tem que ter política habitacional de mercado, mas para as classes populares tem que ter política pública. Mas infelizmente o mercado ainda não percebeu essa demanda reprimida. São reúne todas as condições para fazer uma política de habitação no centro bem sucedida.

Como você analisa o programa Nosso Centro?

O programa Nosso Centro é ótimo. Nele tem uma iniciativa muito interessante que é o aluguel social, tem um compromisso social enorme. Mas acho que o programa não tem sustentabilidade financeira. Penso que é exagerado o subsídio dado pelo Estado. Fazer a reforma do imóvel sem contrapartida do proprietário é muito caro para o Estado. Depois do imóvel reformado, o locatário ainda terá 80% do valor do aluguel subsidiado pelo Estado. Tudo isso é muito exagerado, ainda mais para um Estado pobre, como o Maranhão. O valor do aluguel deveria ser proporcional à renda, formal ou informal, das pessoas que iam morar no centro, de no máximo 30%. São pessoas que já pagam aluguel no centro, mas pagam um valor relativamente caro se comparado com as condições precárias de muitos imóveis no centro da cidade.

No seu entendimento, qual seria a melhor forma de promoção da moradia de interesse social no centro de São Luís?

Durante muito tempo eu me detive, assim como os demais gestores públicos, para estudar e propor projetos de moradia nos sobrados e casarões do Centro Histórico. Hoje penso diferente. Penso que se fosse feito um levantamento das edificações de menor porte, especialmente as portas e janelas, que não estão sendo utilizadas, de modo que fosse possível propor um programa de habitação social para famílias de baixa renda. Dessa forma poderia se pensar em um projeto padronizado, já que a tipologia é a mesma. A repetição dos serviços necessários para revitalizar esse tipo de habitação traria muitos benefícios, inclusive financeiros. Daí ter-se-ia todas as portas e janelas do centro disponíveis para um programa de locação social, já que a manutenção desse tipo de edificação é mais barata para as famílias e os custos para o Estado em termos de revitalização seriam muito menores do que os realizados em grandes casarões.

No seu entendimento, por que é importante promover políticas de habitação nos centros?

Oficialmente a viabilidade de uma política de habitação é numérica. Sempre se avalia o custo de produção de uma moradia no centro em relação à produção de moradias nas periferias. Claro que é mais caro fazer moradia no centro, mas uma política de moradia no centro não é apenas política de moradia, é de política cultural, mobilidade, ambiental, etc. A forma que é precificada o custo da moradia no centro não considera a qualidade de vida que o morador do centro tem morando numa área que já tem infraestrutura, serviços públicos, proximidade do local de trabalho.

APÊNDICE D - Entrevista com Marcus Patrício Soares Monteiro, Defensor Público do Estado do Maranhão

Como você avalia a organização das lutas por moradia no Centro Histórico de São Luís?

As pessoas que moram no centro histórico têm uma organização que não vejo em outros bairros da cidade. Elas desejam muito participar, se interessam pelos programas de preservação, buscam muitos espaços e se articulam. Mas, com base nos vários casos que nos deparamos, percebemos que não existe em São Luís uma luta por meio de movimentos sociais organizados no sentido da busca por moradia. Isso não ocorre apenas no centro da cidade. Nós, inclusive, percebemos uma certa resistência por parte das pessoas que ocupam prédios e terrenos na cidade no sentido de querer se regularizar. Isso é algo que não é tão compreensível para nós que trabalhamos com essa questão de moradia. Eu vejo que existem interesses que são legítimos, como os custos que passarão a arcar com a moradia formal: IPTU, água e luz. Mas eu imagino que isso tem mais a ver com interesses que não são legítimos. Interesses de pessoas que lucram com a desorganização, com a beligerância, pois atendem aos seus interesses pessoais. Às vezes nós chegamos a algumas lideranças comunitárias e percebemos que elas mesmas não querem que o problema seja resolvido. Pois, se for resolvido, eles certamente vão perder um pouco do seu poder. Tem alguns locais que a gente percebe muito isso. O centro, para gente, é algo um pouco *sui generis*. Lá tem uma União de Moradores que é organizada, que tem um discurso e desenvolve ações estruturadas voltadas para a moradia, mas as lideranças reclamam que não têm apoio popular. As lideranças do Centro Histórico passam para gente uma segurança. Nós entendemos, conversando com elas, que elas entendem o que é direito à moradia, que é uma luta deles, que é algo que historicamente tentam buscar.

A seu ver, essa dificuldade de mobilização é maior no centro histórico? Ou ocorre da mesma forma nos bairros populares localizados nas periferias de São Luís?

Vivemos, no Brasil, uma crise enorme de legitimidade, de lideranças, de mobilização. É difícil mobilizar. Geralmente, quando se mobiliza as pessoas é por interesses imediatos. Há uma dificuldade de mobilizar e manter as pessoas mobilizadas em prol de um determinado objetivo. E no caso da moradia, ela não pode ser pensada de forma imediata. Todas as questões que envolvem a moradia levam muito tempo. É um paradoxo, pois, por outro lado, há um desejo e uma necessidade muito grande por moradia. A demanda é enorme por moradia. Em São Luís existe a União Nacional por Moradia Popular, mas temos pouco contato com eles. Eu me encontro com esse movimento apenas na Comissão Estadual de Prevenção à Violência No Campo e na Cidade. Não temos contato frequente.

Qual a natureza dos conflitos fundiários no centro da cidade, especialmente no Centro Histórico?

É consenso que o centro é um lugar de ocupações consolidadas ou que buscam a consolidação. São vários os casos, processos de ações de reintegração de posse, ações de despejo, casos de atuação individual de pessoas que estão com as suas famílias em determinados casarões, temos os casos que envolvem as ocupações coletivas. Alguns levantam forte preocupação da nossa parte. Mas até certo ponto isso é natural, pois de um lado temos uma forte demanda por moradia; de outro lado, tem-se uma infraestrutura boa naquela localidade. Aí você acrescenta o ingrediente dos imóveis ociosos, subutilizados. Diante desse quadro, é natural que haja ocupações por parte de comunidades carentes e daí decorre o conflito fundiário.

Por que é tão difícil fazer valer a função social da propriedade?

Muitas ocupações do Centro Histórico já se perenizaram ao ponto dos ocupantes já se sentirem donos. Eles se sentem de fato os donos, mas não tem segurança alguma da posse. Permanecem ali enquanto não há forte interesse dos proprietários particulares ou do poder público. Eles ficam ali, mas sujeitos a essa vontade, pois a qualquer momento pode surgir o ex-proprietário ou herdeiro do imóvel. Aí, vão ter que passar por um conflito judiciário para tentar demonstrar que conseguiram a posse por usucapião, etc. Enquanto isso, não vemos os proprietários que abandonaram os prédios tendo a mesma dificuldade junto ao judiciário. Na verdade, eles não têm dificuldade alguma. Os proprietários não provam que seus imóveis cumprem função social. Por isso, não há preocupação por parte dos proprietários. Basta a eles o título, pois com o documento eles se arvoram para reaver a propriedade. Mas, se o imóvel estava abandonado, se não cumpria a função social, não deveria haver, teoricamente, proteção em relação ao direito à propriedade. Mas não é isso que vemos acontecer na prática, infelizmente.

Por que as decisões do judiciário são favoráveis a quem abandonou, quando, na verdade, deveria ser o oposto?

O que vejo em relação a essa postura do judiciário é uma mentalidade muito arraigada, que poderíamos tipificar ou levantar várias hipóteses, como o fato do direito urbanístico não ser algo muito difundido no direito. Não há, claramente, para os operadores do direito e para as pessoas que efetivamente ocupam, a noção de que o direito à cidade tem primazia sobre o direito à propriedade. Na verdade, a propriedade sem função social não é sequer um direito. A noção de propriedade individual, de que o proprietário pode tudo, inclusive de que pode não usar, abandonar, é muito arraigada na nossa sociedade. Isso é forte até quando você trata com as pessoas dos movimentos sociais e das ocupações. Você vê que tem algumas pessoas que pensam no direito à propriedade como algo que não encontra nenhum limite, como se fosse algo absoluto. O que fazemos, é levar essa visão mais social para dentro dos processos, das ocupações, para terem uma noção de que não é dessa forma, que não existe esse absolutismo em relação ao direito à propriedade. No caso das ocupações do Centro Histórico, nós deixamos sempre bem claro para as pessoas que não estamos lutando pelo direito à propriedade, que não queremos simplesmente que elas se tornem proprietários dos imóveis.

No que tange aos empreendimentos de habitação de interesse social, por que é tão difícil evitar que as condições de moradia não se tornem precárias?

Com relação às moradias de interesse social no Centro Histórico, nós fomos acionados em alguns casos. No empreendimento da Rua Humberto de Campos, nós acompanhamos somente na fase de precarização. A Defensoria foi acionada porque existiam muitos problemas estruturais no local, inclusive a visita que fizemos se deu em função desses problemas estruturais. Mas quando lá cheguei, percebi haver toda uma precarização, até na segurança da posse, que deveria ser o primeiro elemento a ser combatido. As pessoas que lá estavam não tinham nenhum título para ali estar. Não tinha sido transferido a elas a posse, o uso, a propriedade, não tinha sido transferido nada. Elas estavam lá por estarem lá, mas sem nenhum elemento anterior. O que percebemos no prédio da Humberto de Campos, é que ficou um aprendizado. A partir daí, a gente tentou corrigir esses problemas na Ocupação Maria Aragão, onde hoje funciona o empreendimento de Habitação Social Governador Archer. Então, o nosso entendimento foi de que deveria haver uma preparação inicial dessas famílias. Apontamos que deveriam ser realizadas reuniões periódicas visando incutir nas pessoas que ali era uma moradia de interesse social, de que ali era um espaço diferente de convívio, um espaço singular de convivência para essas famílias. Tentamos junto ao poder público que eles mantivessem esse acompanhamento por um determinado período, como eles fazem com o Minha Casa Minha Vida, com os programas do PAC, em que há um acompanhamento do poder público para a constituição do condomínio, para a capacitação dessas pessoas, etc. Foi o que tentamos junto à SECID em relação ao Edifício Governador Archer. Daí eles se comprometeram em acompanhar por um período de 6 meses, a partir da entrega, para verificar se essas pessoas conseguiram formar um condomínio.

Como você avalia o caso da Ocupação Maria Aragão, por ser a única ocupação a tornar-se habitação de interesse social no Centro Histórico de São Luís?

Pelo fato dos moradores do Edifício Governador Archer se conhecerem previamente, devido terem passado juntos pela fase mais difícil, que foi a moradia insalubre durante a ocupação, por existirem laços prévios entre os moradores, nós acreditamos que a gestão do condomínio irá dar certo. Mas em todas as reuniões que tive com eles, eu sempre falei que não seria fácil e que eles precisam dialogar muito para manter a boa convivência. É um desafio. Se por algum motivo o empreendimento não der certo, o poder público terá que ser chamado novamente. Lá, inclusive, por condução da SECID, fizeram eleição para síndico antes mesmo de constituírem legalmente o condomínio. Se for não feita a manutenção do prédio uma hora a situação vai se agravar. O estabelecimento do condomínio e uma boa gestão condominial são fundamentais para a solidez do prédio, que é uma preocupação constante.

É mais difícil fazer habitação social em prédios?

A habitação social em prédios traz muitos desafios, e um deles é a manutenção/conservação. Um prédio exige muito mais manutenção do que uma casa. Então, nas reuniões que tivemos com a SECID e com os moradores, tentamos incutir neles a necessidade de constituição do condomínio de modo que o estabelecimento da organização condominial pudesse se reverter em ações de manutenção e conservação do prédio.

Por que é tão difícil transformar os empreendimentos de habitação social do Centro Histórico em condomínios legalmente constituídos?

Do ponto de vista jurídico, isso é um grande desafio, algo que estamos tentando alcançar. A nossa legislação civil fala do condomínio em aquisição de propriedade. O Código Civil limita a formação do condomínio. Nosso trabalho se pauta em conferir a essas famílias um instrumento que seja legal, legítimo, para que elas possam ter a segurança da posse e a partir estabelecer o condomínio. No caso de moradias de interesse social no âmbito do Minha Casa Minha Vida, o processo é diferente. Lá se trata de uma aquisição, as pessoas vão adquirir uma propriedade. No caso do Centro Histórico não, pois as famílias não adquirem a propriedade.

Sem a constituição do condomínio, como poderiam ser geridos os novos e antigos empreendimentos de habitação de interesse social do Centro Histórico?

No caso de essas famílias não conseguirem efetivar o condomínio, de não conseguirem criar a convenção, aventamos a possibilidade de ter alguma entidade social que fosse a gestora daquele prédio de modo a fazer o que faria o condomínio. Isso seria uma boa saída para o problema. Mas, independente da forma como será resolvido esse problema, o que entendemos é que o prédio deve ter organização. Se as pessoas ficarem sem essa organização, quer seja pela constituição do condomínio, quer seja pela existência de alguma outra forma de existência comum entre eles, haverá poucas expectativas de que haja sucesso no empreendimento, pois o imóvel se deteriora rapidamente. Quando não há gestão da moradia, ocorre o pior possível. Sem diálogo entre os moradores e sem gestão, o projeto não se sustenta.

Face à desorganização na gestão dos empreendimentos de habitação de interesse social, como você avalia o agravante da insegurança da posse?

Em nenhuma das ocupações que foram regularizadas, em nenhum desses empreendimentos de habitação de interesse social que estão sendo entregues, nós encontramos uma forma em que elas estivessem adequadamente organizadas, inclusive nas mais recentes. O que o município disse foi que vai tratar dessa questão com as famílias mais adiante, posteriormente a entrega dos imóveis. Nós, da Defensoria Pública, vamos acompanhar, pois a gestão futura nos preocupa muito. O momento é de felicidade, pois as pessoas estão recebendo suas moradias e por isso ninguém está discutindo esse problema. Mas, nós nos preocupamos primeiramente com a segurança da posse; em um segundo momento, como será feita a gestão dos imóveis. O que as pessoas efetivamente têm? Humberto de Campos não tinha nada. Lá no Governador Archer tem uma concessão de uso especial para fins de moradia com prazo indefinido. A princípio, a SECID fez a proposta com um prazo de 20 anos. A defensoria fez a última sugestão para o termo de concessão pela indefinição em razão da finalidade. A finalidade é a moradia, algo que não se esgota em 10 ou 20 anos, em um determinado período. Mas, a utilização desse instrumento só foi possível devido haver na lei estadual que institui o Programa Nosso Centro, a possibilidade de utilização da concessão para fins de moradia.

APÊNDICE E - Entrevista com Dona Jesus, líder comunitária do Centro Histórico de São Luís (CHSL) e moradora de uma ocupação

Como você vê a entrega dos empreendimentos habitacionais de interesse realizados pela Prefeitura?

Apesar da demora, dos problemas, foi um ganho para a comunidade. Mas poderia ser muito melhor se a comunidade fosse de fato ouvida. Nós sempre participamos da luta, do processo, temos uma história de luta por moradia. Mas a gestão atual da Prefeitura de São Luís atropelou todo o processo construído com a comunidade. Há anos fiscalizamos as obras dos apartamentos. Até com os responsáveis pela obra brigávamos para não atrasar a construção desses três prédios de habitação social entregues pelo prefeito.

Como ocorreu o cadastramento e sorteio dos moradores?

O primeiro cadastro dos moradores foi realizado em 2007, e desde então esperamos pela conclusão das obras e pelo sorteio dos apartamentos. Mas o que aconteceu foi um desrespeito com a comunidade. Se o projeto não poderia ser 100% destinado para a comunidade do Desterro, Portinho e Praia Grande, onde as pessoas que constroem a luta em torno da União de Moradores do Centro Histórico vivem, por que nos enganaram? Por que não tiraram isso das nossas cabeças desde a construção do projeto, desde o primeiro cadastramento? Foram feitos, de lá para cá, 3 (três) cadastramentos.

Então, a comunidade se sentiu enganada pela decisão tomada pelo Poder Público Municipal?

Sim. Fizeram com que a gente sonhasse. E quando a gente acordou, em 2022, foi com esse desrespeito: a prefeitura dizendo que o cadastro não vale, tem que ser outro cadastro, beneficiando pessoas de outros bairros do centro, pessoas que não participaram da luta foram sorteadas com os apartamentos. A Prefeitura simplesmente decidiu, de cima para baixo, com aval da União de Moradores, mas sem consultar a comunidade, que os demais bairros do Centro Histórico deveriam participar do sorteio. Com isso, um novo cadastramento foi realizado, o número de pessoas aptas para o sorteio aumentou e a maioria das pessoas que participaram da luta ficaram de fora. Foi isso que aconteceu, infelizmente.

O que tem a dizer sobre o empreendimento da Rua do Giz, n.º 445?

Participamos desde a elaboração do projeto. Esse prédio não iria abrigar uma secretaria. É absurdo um prédio desse tamanho ter apenas oito apartamentos. Para que secretaria se o número de pessoas precisando de apartamentos é enorme? Acho isso um desrespeito com os moradores do Centro Histórico e com nossa luta de anos em defesa dessas moradias. Se não poderia ter apartamento, por que então um restaurante ou outra coisa que servisse à comunidade? Que privacidade esses moradores vão ter com um órgão público embaixo de seus apartamentos. Será que vão poder ouvir música alta quando quiserem? Vão poder alto? Creio que vão perder sua liberdade e privacidade de moradores. Eu não concordo com isso. Nunca concordei.

Qual a dificuldade encontrada, tanto pela comunidade quanto pela União de Moradores, para a organização da luta por moradia no Centro Histórico?

Eu já não faço mais parte da União de Moradores. A história da União de Moradores começou com a luta por moradia, na época que o Governo do Estado ia fazer moradia para a comunidade e acabou fazendo para funcionários públicos, o que deixou a comunidade muito chateada, desacreditada. Desde o Projeto Reviver, nenhuma pessoa da comunidade foi contemplada com nada em termos de moradia. Só usam o nome da comunidade, mas não somos valorizados. A União de Moradores foi criada para ser uma entidade de luta prioritária pela moradia. Realizamos muitas ações e movimentos por moradia nos primeiros anos da associação. Mas, hoje, a realidade é outra. Olho para trás, vejo o quanto eu e outras lideranças lutaram tanto e nossa luta foi abandonada. Isso é cruel. A União de Moradores não tem mais tanta preocupação com a moradia.

A comunidade tem apoio para a luta por moradia e melhoria das condições de vida existentes?

Temos muitos órgãos públicos, secretarias e entidades que funcionam no Centro Histórico. Com algumas temos até uma boa relação, mas praticamente não temos apoio nenhum. Quem dera se esse povo todo comprasse nossa

briga. Isso não é querer muito, pois eles estão aqui. Eles ganhariam mais se nos apoiassem, pois tinham guardiões. Sem a comunidade presente, morando e preservando, esse lugar fica até perigoso para essas pessoas que trabalham aqui. Mas infelizmente o poder público não vê dessa forma. A nossa briga não é individual, mas pela comunidade.

Quais são as dificuldades encontradas pelas lideranças para engajar a comunidade na luta?

Sinto falta de maior participação da comunidade e de uma política para a comunidade, para que ela possa viver, trabalhar, preservar o prédio que mora, mesmo não sendo a proprietária, pois o centro é nosso. Mas, infelizmente, a nossa comunidade não tem essa vontade coletiva. Isso é muito ruim, pois as pessoas só pensam nelas, nos seus interesses pessoais. São poucas pessoas engajadas nessa luta, que é coletiva. Poucos são os jovens que se interessam pela luta. Chamamos as pessoas para essa briga, mas elas não entendem. Preferem lutar por seus interesses pessoais. Por isso resolvi me afastar da União de Moradores.

E a participação dos moradores das ocupações na luta por moradia?

As pessoas que moram nas ocupações deveriam ser as primeiras a lutar por moradia. Mas não fazem nada. Estão satisfeitas. Sabe por quê? Porque não pagam aluguel, não pagam água, não pagam luz, não pagam nada. Estão satisfeitas, essa é a verdade. Mas elas esquecem de que se você não cuida do prédio que vive, você não cuida de nada. Elas pensam assim: na hora que chegar o despejo vai ter gente para brigar. Aqui no meu prédio já tivemos três ordens de despejo. Por isso, me enlouqueceram. Tive que procurar Secretaria, Defensoria, Delegacia, e tudo mais. Aí quando o despejo é suspenso todos se acalmam. Ninguém procura mais o Defensor, ninguém procura mais ninguém. Moro numa ocupação que já sofreu 3 (três) ordens de despejo. Mas mesmo assim as pessoas pouco se importam. Só querem viver do jeito que está. Por isso nunca mais tive contato com o Defensor que está a frente da causa. Estou afastada da luta pela regularização do prédio que ocupo. Prefiro lutar por causas coletivas. Por isso nunca mais tive contato com o Defensor que está a frente da causa. Estou afastada da luta pela regularização do prédio que ocupo. Prefiro lutar por causas coletivas. Se tiver que sair daqui, eu tenho condições de procurar outro lugar para morar.

ANEXOS

ANEXO A - Relatório fotográfico de visita realizado pela Defensoria Pública do Estado Maranhão ao Empreendimento de Habitacional de Interesse Social Humberto de Campos

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO NÚCLEO DE MORADIA E DEFESA FUNDIÁRIA Rua da Estrada, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA, CEP: 65010-200 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISITA 1. Introdução Em 11 de fevereiro de 2021, ao Edifício Humberto de Campos, localizado no Centro Histórico, São Luís, a Defensoria Pública agendou uma comparecimento ao endereço indicado para realizar visita ao imóvel que se trata de prédio de habitação de interesse social e que, segundo moradores, possui de várias entradas. A visita decorreu de desdobramento de atendimento realizado a Sra. Crisina Gomes da Silva e Francisco da Silva Almeida, residing na sede da Defensoria Pública em 05 de fevereiro de 2021. No local, por volta de 10h, encontraram-se as famílias acima mencionadas e outros moradores que acompanharam a visita e indicaram pontos que reputam de atenção para melhorar a situação da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. As lideranças comunitárias enfatizaram problemas com infiltração, paredes molhadas, ruído de esgoto e patologias estruturais (rachaduras, trincas, descolagem de piso) no local. Objetivou-se com a visita a coleta de imagens dos pontos críticos para identificar corretamente a demanda e servir como base para futuras providências. 2. Da Situação Descrita No local, os moradores afirmaram que residem no edifício desde o ano de 2011 e que o edifício Humberto de Campos foi escolhido como projeto piloto para habitação social.	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO NÚCLEO DE MORADIA E DEFESA FUNDIÁRIA Rua da Estrada, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA, CEP: 65010-200 Fachada e placa de inauguração No entanto, tão logo os moradores acessaram para o local, algumas mudanças passaram a apresentar problemas graves com ruído de esgoto. Após, iniciaram-se problemas com paredes molhadas, trincas, pisos escorados, etc. Os moradores não sabem declarar como ficou estabelecida a responsabilidade pela manutenção do prédio, alegando dificuldades para a indicação de alguém para o imóvel. Além disso, houve relatos de que o projeto não foi finalizado pelo Município, uma vez que as pessoas nunca receberam realmente nenhum título que assegure a posse ao local e que também não houve qualquer planejamento prévio com englobação para os residentes acerca das condições gerais do imóvel. Figura 1. Altura da entrada da porta
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO NÚCLEO DE MORADIA E DEFESA FUNDIÁRIA Rua da Estrada, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA, CEP: 65010-200 Foi possível constatar visualmente vários dos problemas relatados, como seguem as imagens:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO NÚCLEO DE MORADIA E DEFESA FUNDIÁRIA Rua da Estrada, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA, CEP: 65010-200



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO
FÓRUM DE MORADA E DEFESA FUNDADA
Rua da Bahia, 621, Praia Grande, Centro, São Luís - MA, CEP: 65010-200

3. Conclusão

Foi possível identificar problemas que dificultam ou mesmo impedem o exercício do direito à moradia de forma digna no local, com dificuldades dos residentes para a realização das manuseações prediais necessárias e a forma generalizada que as patologias atingem o imóvel.

Após a coleta das imagens, a visita foi finalizada, procedendo-se com a elaboração deste relatório.

Determina-se a juntada ao procedimento administrativo correspondente para prosseguimento e adoção das providências necessárias.

São Luís, 15 de fevereiro de 2021.

Marcus Patrício Soares Monteiro
Defensor Público do Estado do Maranhão

ANEXO B - Estudo Social realizado pela Defensoria Pública do Estado do Maranhão junto à Ocupação Casarão Rua da Estrela, 535 – Centro / São Luís – MA

 DEFENSORIA PÚBLICA do Estado do Maranhão ESTUDO SOCIAL 1. IDENTIFICAÇÃO Comunidade: Ocupação Casarão Rua da Estrela, 535 – Centro / São Luís – MA Liderança: Maria de Jesus Almeida Costa Telefone: (98) 98184-8131 Expressão que dá visibilidade à Questão Social: <u>Garantia do direito à moradia.</u> Estratégias Metodológica: Escuta coletiva dos ocupantes, visita ao local, observação, entrevistas com os moradores realizadas nos dias em 15/09/2021 e 22/09/2021. Instrumentos Operativos: Observação, abordagem individual e coletiva, escuta qualificada, entrevista e questionário individual. 2. APRESENTAÇÃO O presente estudo foi solicitado pelo Defensor Público Marcus Patrício Soares Monteiro, titular do Núcleo de Moradia e Defesa Fundiária, e pretende descobrir informações colhidas e apresentar as conclusões obtidas a partir da avaliação social realizada pelo Serviço Social desta Defensoria Pública, com o objetivo de subsidiar as intervenções jurídicas cabíveis. O imóvel localizado na Rua da Estrela, n.º 535, Centro, São Luís/MA foi ocupado por uma família, que inicialmente possuía uma relação contratual com a proprietária do imóvel, essa família zelava pelo prédio e alugava os "apartamentos" a locatários, porém, tal relação se extinguiu. Atualmente, 9 (nove) famílias hipossuficientes e sem moradia ocupam o local. O prédio conta com 11 (onze) cômodos e 2 pavimentos, tais famílias residem no local desde o início dos anos 2000, ou seja, estão no local há mais de 20 anos. Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200 Fone: 3223-4130 / 3233-0958 (Ramal 217)	 DEFENSORIA PÚBLICA do Estado do Maranhão Desde o início da ocupação as famílias já enfrentaram três ordens de despejo, sendo que a última foi utilizada força policial como coerção aos ocupantes, segundo informações dos assistidos, os mesmos foram extremamente humilhados na ocasião, mas não foram retirados do local pois a ação foi suspensa pelo Defensor Tiago Josino Camilho de Arruda Macedo. O referido casarão é alvo de estudos de doutorandos acerca das situações de moradia do bairro, nessas pesquisas foi elucidado um documento de 1985, referente ao Subprograma de Promoção Social de Habitação no Centro Histórico, que era um programa de moradia e fazia parte do projeto Praia Grande, tendo como objetivo: "proporcionar a fixação de uma população residente na área histórica, através da reabilitação de edificações que fossem voltadas ao interesse social, seria uma excelente oportunidade para viabilizar a melhoria das condições habitacionais e evitar a especulação imobiliária, a qual atinge, principalmente, a população de baixa renda local." (SILVA, 2019, pág 4) Dentro deste subprograma 46 (quarenta e seis) imóveis foram estudados socioeconomicamente e arquitetonicamente, dentre estes, inclui-se o referido alvo deste estudo. Porém, tal ação não obteve êxito, houve ainda a tentativa de retomada de tal programa em 1993, também mal sucedida. Hoje tramita em âmbito judiciário uma ação de reintegração de posse movida pela proprietária do local em desfavor dos ocupantes, vale dizer que os representantes desconhecem a existência de processo de inventário para repartição do espólio. Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200 Fone: 3223-4130 / 3233-0958 (Ramal 217)
 DEFENSORIA PÚBLICA do Estado do Maranhão 3. ATENDIMENTO E VISITA DOMICILIAR (SIU1) 3.1 AS FAMÍLIAS Em visita e escuta às famílias, elas relataram o que segue abaixo: a primeira família ocupa o casarão desde os anos 80, portanto, vivem em tal contexto há aproximadamente 20 (vinte) anos. A referida primeira família ao ocupar o casarão, alocou sua família extensa nos demais cômodos do imóvel, a partir daí passaram a conviver. Desde esse tempo até os dias atuais alguns familiares deixaram o casarão por terem sido contemplados em empreendimentos sociais ou por motivo de falecimento. Dadas as circunstâncias outras famílias passaram a ocupar o imóvel a convite da família pioneira, essas famílias acabaram ocupando o casarão por estarem em situação de vulnerabilidade social e/ou situação de rua. Atualmente, residem no local 9 (nove) famílias totalizando 27 (vinte e sete) pessoas, entre elas, crianças, adolescente e idosos. Acerca da composição familiar observamos que idosos são a maioria no local, muitos apresentam quadros de doenças, e um dos casos está em fase terminal. Estas famílias ocuparam o casarão por serem de baixa renda, desprovidas de recursos financeiros e se encontrarem sem perspectiva de oportunidades de emprego ou qualquer outra atividade econômica, é preciso relevar também que os indivíduos não possuem emprego, nenhum vínculo empregatício formal e estável, a maioria atua como trabalhadores informais, exercendo funções como vendedor ambulante, flanelinhas e autônomo, vivendo e "bicos". Alguns dos idosos declararam ser aposentados e o restante declarou não possuir profissão, mantendo ocupações como donas de casa, conforme questionário em anexo. 1 Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200 Fone: 3223-4130 / 3233-0958 (Ramal 217)	 DEFENSORIA PÚBLICA do Estado do Maranhão As famílias pesquisadas são de baixa renda com salários entre R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) a R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) todas consideradas hipossuficientes. No universo pesquisado 55% recebem o benefício emergencial federal (suspensão temporariamente o benefício Bolsa Família) e 45% não recebe nenhum benefício socioassistencial. 3.2 SITUAÇÃO DAS HABITAÇÕES Os quartos e outras dependências do casarão foram divididos em "apartamentos" onde abrigam as famílias com 2 a 5 componentes. Estas dependências, por sua vez, são subdivididas em compartimentos de sala e quartos, utilizando como divisórias, cortinas de tecidos. Em alguns "apartamentos" apresentam as paredes com rebocos expostos e rachaduras, assim como, todo o telhado da estrutura possui inúmeras goteiras, além da fiação elétrica ser visivelmente precária e expostas. Na habitação existem 2 (dois) banheiros, um destes de uso coletivo para todas as famílias e outro de uso exclusivo de 4 (quatro) famílias, essa segunda situação ocorre pois uma moradora afirmou que as demais famílias não possuem bons hábitos de higiene, então a mesma comprou um cadeado e passou a trancar um dos banheiros, liberando a chave e por conseguinte o uso do mesmo, apenas a sua família. O banheiro coletivo conta com um vaso, não possuindo chuveiro, a água destinada para o banho é armazenada em baldes. Acerca da limpeza e conservação do imóvel, as famílias não possuem acordos de convivência e, por esta razão, nenhuma divisão de tarefas entre si o que gera conflitos recorrentes entre os moradores. Frise-se que os ocupantes não pagam nenhuma taxa para a permanência dos mesmos nos "apartamentos", e esperam a finalização do processo para arrecadar dinheiro entre os ocupantes e custear melhorias no imóvel. Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200 Fone: 3223-4130 / 3233-0958 (Ramal 217)



No quintal do casarão existe a área onde ficam localizados os banheiros, a lavanderia e varal de roupas.

3.3 SERVIÇOS PÚBLICOS BÁSICOS

Os ocupantes fazem uso de energia elétrica e água por meio de ligações clandestinas, foi relatado inclusive que para tais ligações os moradores se organizaram e cotizaram-se para realizar os serviços necessários.

Quanto aos serviços de coleta de lixo e Correios, estes são fornecidos regularmente, aos usuários.

Para o acesso aos serviços públicos de saúde, educação, transporte, assistência social (CRAS/CREAS) e outros serviços públicos, as famílias se deslocam para os equipamentos e unidades (hospitais, unidade mistas, unidades escolares) mais próximos de local de sua moradia, uma vez que o casarão fica, especialmente, bem centralizado.

Em relação ao transporte público, os moradores se deslocam para a parada mais próxima, que é a beira-mar onde passam quase todas as linhas de ônibus.

4. ANÁLISE DA SITUAÇÃO

A habitação constitui um debate instigante e que merece atenção, tendo em vista a sua inclusão no rol das necessidades básicas do ser humano, prevista no art. 26º da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 (BRASIL, 1948). Além disso, é um direito garantido pela Constituição Federal de 1988, em seu Art. 6º, conforme explicita a redação da Emenda Constitucional nº 26 de 2000: Art. 6º "São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição." (BRASIL, 2001. n.p., grifo nosso).

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE-MA
Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-6110 / 3223-0868 (Ramal 217)



Considerando, então, o agudo problema habitacional em nossa cidade e diante de tal realidade complexa, marcada por um nível alarmante de disparidade habitacional, consequência das desigualdades sociais, as políticas de preservação e restauração do Centro Histórico de São Luís não poderiam ser pensadas sem contemplar intervenções. É necessária a adoção de um olhar diferenciado para as famílias que precisavam urgentemente de uma moradia com infraestrutura adequada. As políticas voltadas à habitação de interesse social no Centro Histórico vieram como proposta de oportunizar uma habitação apropriada às pessoas que necessitam de moradia. Em contrapartida, as políticas ligadas ao município propunham atender as pessoas mais carentes dos bairros do Centro Histórico e que morassem em imóveis alugados ou em condições insalubres. Com efeito, propiciar a permanência da população mais carente no Centro Histórico é uma forma de pensar um tipo de preservação sustentável, inclusiva e com responsabilidade social, preservando o conjunto histórico, reabilitando imóveis importantes do conjunto urbano da cidade.

As tipologias arquitetônicas mais recorrentes na região do Centro Histórico de São Luís localizado na Rua da Estrela são as de menor porte como as casas térreas do tipo porta e janela, meia morada e morada inteira e as de médio porte como os sobrados de dois pavimentos. Grande parte dos edifícios encontra-se em estado de conservação precário. Há presença de cortiços principalmente nos edifícios em processo de arminamento como por exemplo, o objeto deste estudo social, conforme fotos em anexo.

A população residente é predominantemente de classe baixa, sendo que aproximadamente metade das famílias tem renda mensal entre 1 e 3 salários-mínimos, o que inviabiliza a família a vislumbrar o sonho da casa própria financiada.

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE-MA
Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-6110 / 3223-0868 (Ramal 217)



Dessa forma, remover famílias inteiras deste local preestabelecido como moradia há mais de duas décadas, é primeiramente violar o direito básico à moradia que não foi minimamente subsidiado ou ainda regulado pelo próprio Estado. É sobretudo corroborar para o agravamento das expressões da questão social.

As famílias, objeto deste estudo social solicitam a posse do imóvel ou serem destinadas para outro local, podendo tal lugar ser fruto de sorteio de empreendimento habitacional, desde que seja preconizada a segurança e a estabilidade das famílias.

5. PARECER SOCIAL

Tendo em vista a análise supra, sugerimos, s.m.j., que sejam tomadas as providências cabíveis para posse do imóvel em favor das famílias, mantendo e regularizando a situação das famílias naquele casarão ou que seja oferecido pelo Estado, alternativas que possa garantir em forma da lei, o direito à moradia digna para aquelas famílias.

São Luís, 07 de outubro de 2021.

Marleia Guadalupe Fortado Barros
Assistente Social / CRESS n.º 8.338
Núcleo Permanente DPE-MA

Suelen Gonçalves Duarte
Estrategista de Serviço Social
Núcleo Permanente DPE-MA

Andreia Barros Alves
Estrategista de Serviço Social
Núcleo Permanente DPE-MA

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE-MA
Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-6110 / 3223-0868 (Ramal 217)



Anexo 3 Registro Fotográfico



Fachada casarão Rua da Estrela



Entrada do casarão



Teto do local precisando de reparos.



Corredor do pavimento superior

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE-MA
Rua da Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-6110 / 3223-0868 (Ramal 217)



Área de vivência



Interior de "apartamento"



Interior de "apartamento"



Interior de "apartamento"

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA
Rua de Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-4510 / 3233-0958 (Ramal 217)



Interior de "apartamento"



Banheiro coletivo



Banheiro coletivo



Lavanderia

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA
Rua de Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-4510 / 3233-0958 (Ramal 217)



Vista do varal e quintal da habitação

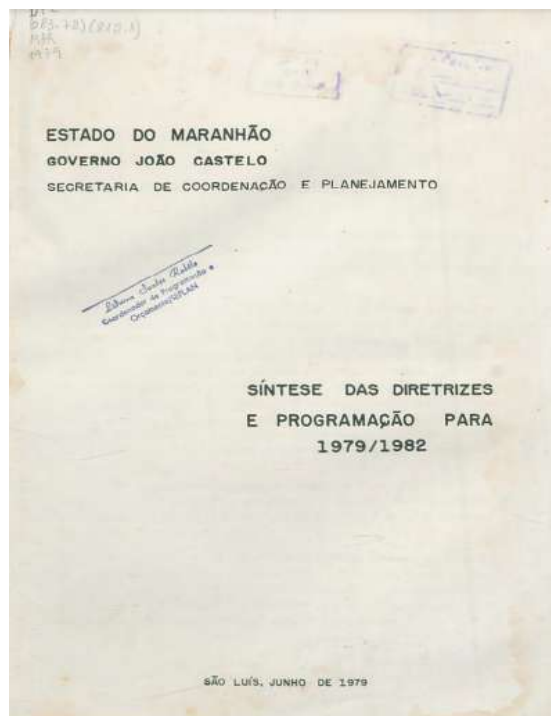


Equipe Núcleo da Moradia durante visita

Defensoria Pública do Estado do Maranhão - DPE MA
Rua de Estrela, 421, Praia Grande, Centro, São Luís - MA CEP: 65010-200
Fone: 3223-4510 / 3233-0958 (Ramal 217)

ANEXO C - Fotografias das capas dos documentos utilizados em ordem cronológica

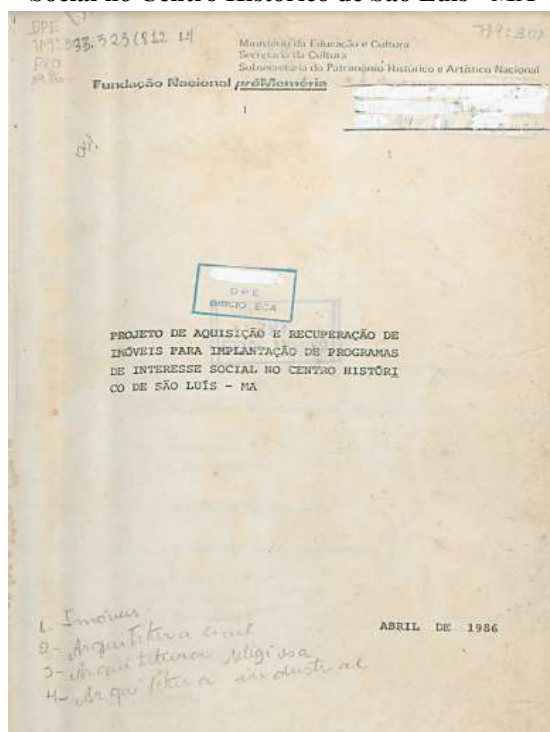
**Síntese das Diretrizes e Programação para
1979/1982**



**Subprograma de Promoção e Habitação no
Centro Histórico de São Luís (SPSH)**



**Projeto de Aquisição e Recuperação de Imóveis
para a Implantação de Programas de Interesse
Social no Centro Histórico de São Luís - MA**



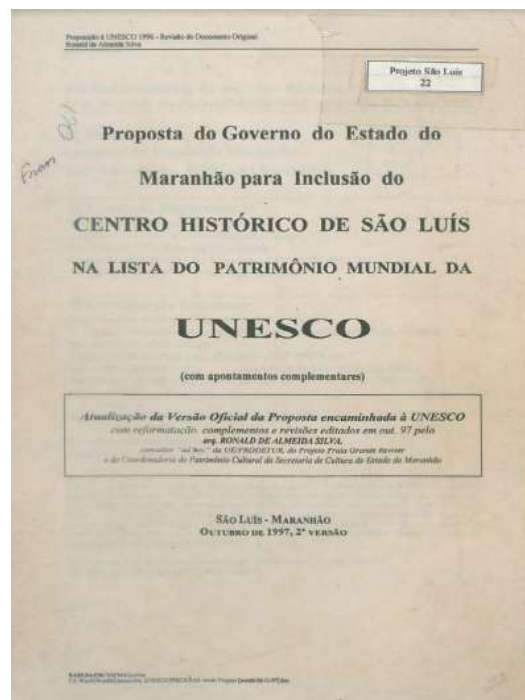
**Projeto de Promoção Social e Habitação no
Centro Histórico de São Luís**



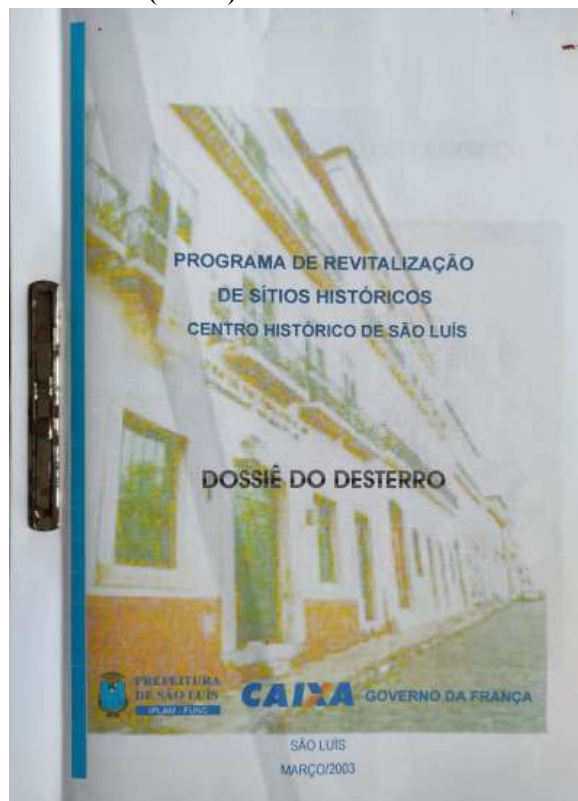
Projeto de Habitação no Centro Histórico



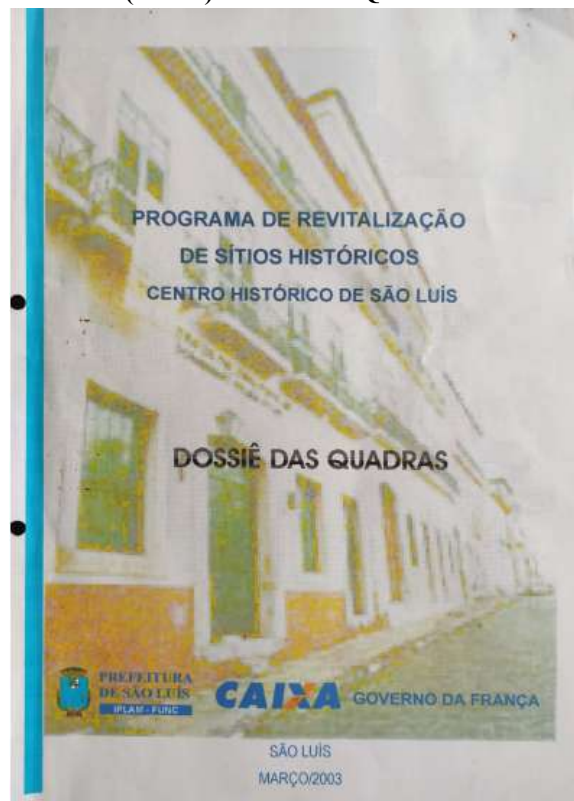
Proposta do Governo do Estado do Maranhão para a inclusão do Centro Histórico de São Luís na lista do Patrimônio Mundial da UNESCO



Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) - Dossiê Desterro



Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) - Dossiê das Quadras



Estudo de viabilidade para reabilitação de habitações no Centro Histórico de São Luís



Relatório Final dos estudos de viabilidades realizados pelo PRSH em São Luís

RELATÓRIO FINAL

AValiação dos estudos de viabilidade de reabilitação de imóveis de uso habitacional em sítios históricos

RECIFE, SÃO LUÍS E BELEM

CONSULTORIA PARA A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NO CONTEXTO DO PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DE SÍTIOS HISTÓRICOS - PRSH

Clarissa da Costa Moreira
Abril de 2003

102 páginas. Compêndio em Tênis (tênis Roman, corpo 11).
Margem superior - 2,5 cm, inferior - 1 cm.
Largura direita - 4,5 cm e largura esquerda - 2,8 cm.

Ilustração: Clarissa Moreira
Revisão: Isabela Moreira

Modificações neste documento só poderão ser feitas com a autorização expressa da autora.

Portfólio do Programa Nosso Centro

