

# HABITAR PARA PRESERVAR

A Conservação Integrada nos Programas de Requalificação  
no Centro Histórico de São Luís



Clarissa Maffessoni Maia de Souza

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

Clarissa Maffessoni Maia de Souza

**HABITAR PARA PRESERVAR: A Conservação Integrada nos Programas de  
Requalificação no Centro Histórico de São Luís**

Belo Horizonte

2024

Clarissa Maffessoni Maia de Souza

**HABITAR PARA PRESERVAR: A Conservação Integrada nos Programas de  
Requalificação no Centro Histórico de São Luís**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em  
Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da  
Universidade Federal de Minas Gerais como requisito à  
obtenção do título de mestre.

Orientadora: Vanessa Brasileiro.

Belo Horizonte

2024

### FICHA CATALOGRÁFICA

S719h

Souza, Clarissa Mafessoni Maia de.

Habitar para preservar [manuscrito] : a conservação integrada nos programas de requalificação no centro histórico de São Luís / Clarissa Mafessoni Maia de Souza. - 2024.

123f. : il.

Orientadora: Vanessa Borges Brasileiro.

Dissertação (mestrado)– Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Patrimônio histórico - Teses. 2. Habitação - Teses. 3. Políticas públicas - Teses. 4. Centros históricos - Conservação e restauração - Teses. 5. São Luis (MA) - Teses. I. Brasileiro, Vanessa Borges. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 363.69





**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**



**FOLHA DE APROVAÇÃO**

**HABITAR PARA PRESEVAR: A Conservação Integrada nos Programas de Requalificação  
no Centro Histórico de São Luís**

**CLARISSA MAFFESONI MAIA DE SOUZA**

Dissertação submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 28 de agosto de 2024, pela Comissão constituída pelos membros:

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** VANESSA BORGES BRASILEIRO  
Data: 02/09/2024 11:17:20-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Vanessa Borges Brasileiro - Orientadora  
EA-UFGM

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** FLAVIO DE LEMOS CARSLADE  
Data: 28/08/2024 13:26:06-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Flávio de Lemos Carsalade  
EA-UFGM

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** MARLUCE WALL DE CARVALHO VENANCIO  
Data: 28/08/2024 15:44:34-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Marluce Wall de Carvalho Venancio  
UEMA

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** TAYANA DO NASCIMENTO SANTANA CAMPOS F  
Data: 02/09/2024 11:07:40-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. MSc. Tayana do Nascimento Santana Campos Figueiredo  
UNDB

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2024.

## AGRADECIMENTOS

Meus agradecimentos também são uma dedicatória, pois sem vocês que me apoiaram nada disso seria possível.

Primeiramente, agradeço à minha família, meus maiores incentivadores, meus pais, meus irmãos, meus avós e parentes. Obrigada pelos momentos de carinho, de descontração, de abrigo. Em especial, agradeço principalmente a minha mãe e meu pai que sempre me estimularam a seguir meus sonhos e sempre se mostraram presentes para me acolher quando eu precisasse. O suporte de vocês é imprescindível e se sou o que sou hoje é por causa de vocês. Sinto muito orgulho de ser sua filha e saibam que vocês são minhas maiores inspirações nessa vida.

O meu segundo agradecimento especial vai para duas pessoas que, desde que entraram na minha vida, todo dia fazem eu me sentir a pessoa mais sortuda do mundo por tê-los, meu companheiro Josimar e minha melhor amiga Alice. Minha amizade com Alice já tem mais de 10 anos e metade desse tempo foi à distância. Apesar das dificuldades de comunicação, sempre quando precisei ela estava disponível para me dar suporte, conselhos, carinho (da forma dela) e é uma das minhas maiores inspirações. Josimar está há menos tempo na minha vida, mas chegou e trouxe paz, amor, companheirismo e felicidade. Sempre foi meu maior admirador, me incentivando e me fazendo acreditar no meu potencial, meu porto seguro, me confortando em todos os momentos, meu amor e meu melhor amigo.

Agradeço também por ter tantas pessoas maravilhosas ao meu redor. Dizem que as amizades são a família que você escolhe, mas não creio que os escolhi, foi o universo que me presenteou. A todos os meus amigos que fizeram parte dessa jornada, os de São Luís, os de Belo Horizonte, e todos os outros espalhados pelo resto do Brasil e do mundo. Pelos momentos de descontração, pelos risos, pelo carinho, pelo acolhimento, pelas conversas, pelos rolês, obrigada.

Não posso deixar de agradecer ao corpo docente da UFMG e à minha orientadora Vanessa, que me ajudou a transformar uma ideia em algo real. Me sinto honrada de ter sido escolhida para participar desse programa que me proporcionou tantas experiências e ensinamentos com os melhores professores do Brasil e que foram essenciais nessa minha caminhada acadêmica.

Por fim, mas não menos importante, agradeço de coração a todas as pessoas que estiveram diretamente relacionadas ao desenvolvimento desta pesquisa. Aos moradores do centro histórico de São Luís, que resistem e mantêm vivo esse lugar cheio de memória, história e vivências, e aos profissionais que trabalham nos órgãos públicos, professores e pesquisadores que disponibilizaram seu tempo para me auxiliar.

Gratidão é o sentimento final por ter tido a oportunidade de passar por uma experiência como essa, e mesmo com todas as dificuldades do processo, termino feliz por estar seguindo meu sonho.

\*\*\*

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

## RESUMO

O Centro Histórico de São Luís é conhecido pela excepcionalidade de seu conjunto urbano e arquitetônico de característica luso-brasileira. Tendo sido desde 1997 reconhecido pela UNESCO como patrimônio cultural mundial, carrega uma história de mais de 400 anos desde sua fundação francesa. O núcleo antigo passou por transformações socioespaciais e econômicas causadas pela expansão da cidade e negligência das autoridades, o que gerou, ao longo do século XX, um processo de esvaziamento na região, provocando mudanças não apenas no quadro socioeconômico mas na integridade de sua paisagem histórica. A partir dos anos 1980 a região começou a receber investimentos de programas implementados para a requalificação do centro através do incentivo turístico, comercial e promoção habitacional, tendo recebido até hoje cinco programas, alguns ainda em atividade. Após os primeiros programas terem sido implementados no centro histórico de São Luís, mudanças expressivas puderam ser observadas, mas algumas questões permanecem pendentes. Entendendo que reabilitações em sítios históricos urbanos devem ser associadas com os usos mistos, especialmente, com a questão habitacional, esta pesquisa de cunho exploratório busca fazer um estudo de caso no Centro Histórico de São Luís com o objetivo de entender de que modo a habitação é tratada pelas políticas públicas de preservação no núcleo histórico da cidade, analisando criticamente as políticas de requalificação na região à luz dos princípios da Conservação Integrada.

**Palavras-chave:** patrimônio histórico; habitação; políticas públicas; centros históricos; São Luís.

## ABSTRACT

The Historic Center of São Luís is known for the exceptionality of its urban and architectural complex with Portuguese-Brazilian characteristics. Recognized by UNESCO as a world cultural heritage since 1997, it has a history of more than 400 years since its French foundation. The old nucleus underwent socio-spatial and economic transformations caused by the expansion of the city and the negligence of the authorities, which caused, throughout the 20th century, a process of emptying in the region, causing changes not only in the socioeconomic situation but in the integrity of its historical landscape. From the 1980s onwards, the region began to receive investments from programs implemented to requalify the center through tourist, commercial and housing promotion incentives, having received five programs to date, some of which are still active. After the first programs were implemented in the historic center of São Luís, significant changes could be observed, but some questions remain pending. Understanding that rehabilitations in historic urban sites must be associated with mixed uses, especially with the housing issue, this exploratory research seeks to carry out a case study in the Historic Center of São Luís with the aim of understanding how housing is treated by public preservation policies in the historic core of the city, critically analyzing requalification policies in the region based in the principles of Integrated Conservation.

**Palavras-chave:** historical heritage; housing; public policies; historic centers; São Luís.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa da região central de São Luís, com identificação dos bairros.	22
Figura 2 – Vista de São Luís atribuída ao artista Frans Post, no início de 1600.	23
Figura 3 – Planta do traçado de São Luís, em 1640, registro do cartógrafo holandês Johannes Vingboons.	24
Figura 4 – Implantação dos sobrados nos lotes.	25
Figura 5 – Parede estrutural em cruz de Santo André, tipo gaiola pombalina.	26
Figura 6 – Representação de plantas e fachadas de tipologias residenciais da arquitetura tradicional portuguesa.	27
Figura 7 – Tipologias dos sobrados da arquitetura civil colonial ludovicense.	28
Figura 8 – Plantas e elevações do antigo laboratório da Rua João Vital de Matos.	28
Figura 9 – Elevação da fachada e corte de um sobrado na Rua Nazareth.	29
Figura 10 – Solar dos Vasconcelos, atual sede da Superintendência de Patrimônio Cultural do Estado do Maranhão.	29
Figura 11 - Mapa de estilos arquitetônicos nas áreas de tombamento do centro de São Luís.	30
Figura 12 – Mapa de evolução urbana do Centro Histórico de São Luís desde 1640.	31
Figura 13 – Planta do traçado original de São Luís sobreposta à malha urbana atual.	32
Figura 14 – Reconstituição do plano de Saboya Ribeiro, a partir da mensagem apresentada à Câmara Municipal de São Luís.	33
Figuras 15 e 16 – Rua do Egito antes e depois do alargamento.	34
Figura 17 – Plano de expansão de Mesquita.	35
Figura 18 – Antigo cartão postal da vista da Avenida Beira Mar para a Ponte José Sarney, mais conhecida como Ponte do São Francisco, por volta dos anos 1970.	37
Figura 19 – Veículos de carga na Rua do Giz em 1979.	38
Figura 20 - Mapa do Centro com identificação de áreas de tombamento.	41
Figura 21 - Reunião do grupo de trabalho sobre infra-estrutura observada por Aloísio Magalhães, de pé a direita, durante a 1ª convenção da Praia Grande.	43
Figura 22 - Linha do tempo das ações dos programas de requalificação do centro histórico de São Luís.	44
Figuras 23 e 24 - Praça do Comércio em 1986 e em 2006, antes e após a intervenção, respectivamente.	47
Figuras 25 e 26 - Foto do edifício da Rua João Vital, nº 36, antes e depois da requalificação.	48
Figura 27 - Planta do edifício Rua João Vital, nº 36, respectivamente do pavimento térreo, primeiro pavimento e segundo pavimento.	49
Figura 28 - Mapa de localização dos edifícios residenciais multifamiliares para funcionários públicos e edifício Morada das Artes e respectivas fotografias das fachadas.	51
Figuras 29 e 30 - Fachada do sobrado na Rua da Estrela, nº 350, em 1981 e em 2021.	52
Figuras 31 e 32 - Fachada dos antigos galpões na Rua Portugal, 141/155, antes da reforma e fachada Morada das Artes, atualmente.	53
Figuras 33 e 34 - Edifício da Rua Afonso Pena, nº 378, fachada e pátio interno	55

Figura 35 - Edifício Rua Humberto de Campos, nº 107.	57
Figura 36 - Mapa de Unidades de Paisagem da zona central de São Luís	60
Figura 37 - Sobrado na Rua do Giz, nº 445.	61
Figura 38 - Sobrado na Rua da Palma, nº 195/205.	61
Figura 39 - Planta do primeiro e segundo pavimento do sobrado na rua da Palma com indicação de apartamentos por categoria.	62
Figura 40 - Sobrado da rua da Palma nº 195/205 em estado de arruinamento, em 2012.	63
Figura 41 - Mapa indicando localização de ações do Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís.	64
Figura 42 - Imóvel Rua da Palma, nº 445.	66
Figura 43 - Imóvel Rua da Palma, nº 459.	66
Figura 44 - Distribuição dos beneficiários do Programa Cheque Minha Casa no centro de São Luís.	69
Figura 45 - Edifício Governador Archer em 1950.	70
Figura 46 - Edifício Governador Archer em 2017.	70
Figura 47 - Foto do edifício Governador Archer.	72
Figuras 48 e 49 - Edifício na Rua das Hortas, 270, antes da requalificação, em 2020, e depois das obras, em 2024, respectivamente.	72
Figura 50 - Foto de instalações internas de um dos apartamentos do imóvel na Rua das Hortas, 270.	73
Figura 51 - Foto do antigo prédio da Secretaria de Educação do Estado, antes da reforma.	75
Figura 52 - Foto da fachada do Shopping Rua Grande.	75
Figura 53 - Foto do Centro Cultural Mandingueiros do Amanhã.	76
Figura 54 - Mapa de levantamento de intervenções do Programa Nosso Centro no período de 2019-2024.	77
Figura 55 - Mapa de gabarito.	79
Figura 56 - Panorama da paisagem do centro histórico vista do bairro São Francisco.	79
Figura 57 - Mapa de uso real do solo.	80
Figura 58 - Mapa de ociosidade e vacância.	81
Figura 59 - Lote de imóvel desmoronado em 2023 transformado em estacionamento improvisado, na Rua Nazareth.	82
Figura 60 - Mapa de ociosidade e vacância em imóveis com vocação habitacional.	83
Figura 61 - Mapa indicando estado de conservação de lotes na zona de tombamento estadual.	84
Figura 62 - Imóvel em ruína com escoramento emergencial realizado pelo IPHAN, na Rua da Palma.	84
Figuras 63 e 64 - Edificações em estado de arruinamento na rua Quatorze de Julho e na Rua do Giz, respectivamente.	85
Figuras 65 e 66 - Edificações em péssimo estado de conservação na rua Rio Branco.	85
Figura 67 - Edificação em estado de arruinamento na Rua da Estrela.	86
Figura 68 - Escombros de casarão desabado na Rua do Giz.	86

Figura 69 - Mapa de Taxa de Crescimento Média Geométrica Anual (TCMGA) da Densidade Urbana Populacional	88
Figura 70 - Mapa de densidade populacional bruta em 2010.	89
Figura 71 - Distribuição do déficit habitacional dos bairros do centro em 2018.	90
Figura 72 - Mapa de salário por família em 2010.	90
Figura 73 - Mapa de Salário Per Capita em 2010, no município de São Luís, com recorte do centro.	91
Figura 74 - Mapa de levantamento de instituições públicas de ensino superior e técnico e moradias estudantis.	92
Figura 75 - Mapa de levantamento de serviços e comércios básicos.	93
Figura 76 - Grupo de trabalho no ATHIS: Cheque Minha Casa Centro.	104
Figura 77 - Área interna do Cortiço da Rua da Palma	107
Figura 78 - Fachada de cortiço na Rua Nazareth.	107
Figura 79 - Situação atual do antigo prédio do Reocupa.	113



## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Edificações adaptadas para uso misto de habitação/comércio.	51
Tabela 2 - Edificações previstas para habitação e uso misto.	58
Tabela 3 - Perdas populacionais entre 2000 e 2010 na área central de São Luís.	90
Tabela 4 - Perdas populacionais entre 2010 e 2022 na área central de São Luís.	90

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMDES	Agência Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BEM	Banco do Estado do Maranhão
BIM	Building Information Modelling
BNDS	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CEMAR	Companhia Energética do Maranhão
CETECMA	Centro de Capacitação Tecnológica
CI	Conservação Integrada
CHSL	Centro Histórico de São Luís
FAPEMA	Fundação de Amparo à Pesquisa do Maranhão
FUMPH	Fundação Municipal de Patrimônio Histórico
FUNC	Fundação Municipal de Cultura
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social do Maranhão
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Natural
ITERMA	Instituto de Colonização e Terras do Maranhão
JUCEMA	Junta Comercial do Estado do Maranhão
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PD	Plano Diretor
PPRCHSL	Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís
PRSH	Programa de Revitalização de Sítios Históricos
REFFSA	Rede Ferroviária Federal
SECID	Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano
SECMA	Secretaria de Estado da Cultura
SECULT	Secretaria Municipal de Cultura
SEDIHPOP	Secretaria de Estado dos Direitos Humanos e Participação Popular
SEGOV	Secretaria de Estado de Governo
SEMED	Secretaria Municipal de Educação
SEMISPE	Secretaria Municipal de Inovação, Sustentabilidade e Projetos Especiais

SEMPE	Secretaria Municipal de Projetos Especiais
SEPLAN	Secretaria de Estado do Planejamento e Orçamento
SPHAN	Serviço do Patrimônio Nacional
SPSH	Subprograma de Promoção Social e Habitação
UEMA	Universidade Estadual do Maranhão
UFMA	Universidade Federal do Maranhão
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
VOS	Voluntariado de Obras Sociais

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>2 O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS</b>	<b>22</b>
2.1 O processo de formação da capital maranhense	23
2.2 Características da arquitetura civil tradicional ludovicense	25
2.3 A expansão da cidade e o esvaziamento do centro histórico	30
2.4 A trajetória de patrimonialização do Centro Histórico de São Luís	39
<b>3 OS PROGRAMAS DE REQUALIFICAÇÃO NO CHSL</b>	<b>44</b>
3.1 O Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL)	45
3.2 Programa de Reabilitação de Sítios Históricos	53
3.3 Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís	56
3.4 PAC Cidades Históricas	65
3.5 Programa Nosso Centro	67
<b>4 CARACTERIZAÇÃO ATUAL DA ÁREA CENTRAL APÓS OS PROGRAMAS</b>	<b>78</b>
4.1 Análise territorial	78
4.2 Análise populacional	87
4.3 Equipamentos e serviços essenciais	91
<b>5 A RELAÇÃO PATRIMÔNIO E HABITAÇÃO NO CHSL</b>	<b>93</b>
5.1 Perspectivas patrimoniais à vista: A Conservação Integrada	94
5.1.1 A invenção do patrimônio urbano	95
5.1.2 A abordagem da Conservação Integrada e a questão social	97
5.2 Análise do CHSL atual à luz da Conservação Integrada	100
5.2.1 Políticas de educação patrimonial	101
5.2.2 Participação popular ativa	102
5.2.3 Valorização da comunidade preexistente	104
5.2.4 Incentivo à polifuncionalidade com foco no uso habitacional	105
5.2.5 Implementação de medidas legislativas e administrativas e integração no planejamento urbano	108
5.2.6 Financiamento público e privado	110
5.2.7 Cooperação entre as instâncias governamentais	113
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>115</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>119</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O Centro Histórico de São Luís, inserido numa área de 220 hectares no município de São Luís, no Maranhão, é conhecido pela excepcionalidade de seu conjunto urbano e arquitetônico, de características luso-brasileiras. Tendo sido reconhecido, em 1997, pela UNESCO como patrimônio cultural mundial, carrega uma história de mais de 400 anos, desde sua fundação francesa. A cidade, considerada um dos maiores polos comerciais do Brasil dos séculos XVIII ao XIX, passou por transformações ao longo dos anos, em decorrência das relações de mercado, do desenvolvimento urbano e dos ideais da modernidade que provocaram mudanças no quadro socioeconômico e na paisagem de seu núcleo.

Ao longo do século XX, o centro histórico passou por um processo de esvaziamento populacional e de abandono pelo poder público. No momento da consolidação do primeiro Plano Diretor, em 1975, a cidade se expandia e novas atividades econômicas surgiam, enquanto as elites migravam para os novos bairros e o comércio informal tomava conta da região do antigo núcleo, que acabou sofrendo com a falta de manutenção de construções históricas e espaços públicos, a não adequação da rede de serviços e a descaracterização da paisagem urbana.

A mentalidade da época, em todo o país, era voltada à modernidade, ao passo que a preservação do patrimônio cultural era voltada apenas aos grandes monumentos isolados, portanto não existia uma preocupação ampla com a gestão das cidades antigas, com apenas algumas exceções. Processos de renovação urbana tomaram força no Brasil em nome do progresso e do esquecimento do passado colonial, colocando em risco inúmeros conjuntos históricos de arquitetura civil, como casas e sobrados, para a abertura de avenidas e construções modernas. Esse fenômeno atingiu a maioria dos centros urbanos no país, mas, devido à estagnação da economia maranhense, São Luís manteve grande parte de sua cidade antiga de pé, ainda que em estado de degradação.

A partir do século XX, o pensamento preservacionista tem seu debate intensificado a partir da ideia de memória nacional, que retomava as origens do país, especialmente da era colonial, como expressões autenticamente brasileiras. “A arquitetura daria materialidade à nação” (Chuva, 2011, p. 12). A noção de patrimônio ainda era limitada, mas com o tempo foi se desenvolvendo novas visões protecionistas, resultando na criação dos conjuntos urbanos históricos. Com a extensão da noção de patrimônio para os conjuntos urbanos, a gestão das

idades históricas se volta para políticas preservacionistas que, a princípio, focavam no potencial turístico como parte do desenvolvimento econômico. Essas ações acabaram ignorando as questões sociais existentes, tornando os centros históricos espaços “museificados”, deslegitimando o cotidiano das classes mais baixas que tinham permanecido nessas áreas esquecidas.

Bonduki (2010, p.319) entende que as intervenções nos centros históricos brasileiros sempre se deram de três formas predominantes: embelezamento, renovação e “revitalização”. As ações de embelezamento e renovação buscavam a implementação de um novo padrão estético urbano negando o tradicionalismo pela substituição do meio antigo pelo moderno, enquanto as revitalizações vinham em contraposição, buscando a valorização do ambiente histórico a partir de seus marcos culturais e potencial turístico. O termo “revitalização” ainda traz uma conotação equivocada, como se a região de intervenção não tivesse vida, portanto todas essas formas de lidar com os núcleos originais geralmente estão associadas a uma segregação socioterritorial em função da expulsão da população de baixa renda que costuma habitar esses espaços previamente esquecidos pelas elites.

Atualmente, entende-se que a preservação de um sítio histórico urbano não se faz sem usos mistos, especialmente com um forte incentivo habitacional. “A preservação dos núcleos históricos não deve ser vista apenas como a conservação física de edifícios e espaços urbanos. Esse aspecto é importante, mas insuficiente para que se tenha um processo sustentável e socialmente equilibrado” (Bonduki, 2010, p. 317).

As Cartas Patrimoniais produzidas a partir da segunda metade do século XX reforçam a importância do uso coletivo nos sítios históricos urbanos. Em 1975, a Declaração de Amsterdã estabeleceu recomendações e diretrizes para a chamada Conservação Integrada (CI), que evidencia a importância da participação popular, do planejamento urbano associado às políticas de preservação, da presença dos usos mistos, principalmente do uso habitacional, mantendo a integridade do patrimônio cultural e da população residente. Em 1987 foi elaborada a Carta de Petrópolis, adaptação brasileira do manifesto de Amsterdã, que falava dos mesmos princípios ao focar na “polifuncionalidade” do ambiente histórico.

O enfoque no uso habitacional fortaleceu o valor social do patrimônio cultural, e a discussão se expandiu até chegarmos no que se entende, atualmente, por patrimônio

imaterial<sup>1</sup>. Pensar na integração da dinâmica urbana entre o centro e o restante da cidade é um dos principais objetivos da CI, que muda os paradigmas de ver o ambiente histórico não apenas como memória mas como presente, e ver não apenas o material, mas o imaterial como parte inerente daquele contexto.

Com essa mudança, que trouxe novos significados para paisagens históricas nos anos 1980, o centro histórico de São Luís passou a receber atenção das instituições públicas e da população, com a implementação do primeiro programa de requalificação voltado à região. Desde então, já foram realizados cinco planos com o objetivo de requalificar e modernizar a infraestrutura urbana, reabilitar edificações abandonadas ou subutilizadas para usos institucional, comercial e habitacional, e incentivar atividades culturais.

Apesar da questão habitacional sempre estar presente em todos os programas, na prática o que se mostra é controverso. Ao fazermos uma comparação entre as esferas de ações, é perceptível a diferença entre a execução de obras voltadas à habitação, que muitas vezes não chegam nem a ser realizadas, enquanto as ações voltadas ao turismo, lazer, uso institucional e comércio têm suas obras aceleradas e em larga escala.

A questão da habitação social nunca foi, no Brasil, objeto central dos projetos de reabilitação de centros históricos. Tradicionalmente, as intervenções têm desconsiderado esse tema, sendo predominante a visão de que o lugar dos pobres é nas periferias e que a recuperação dos núcleos históricos deveria estar voltada prioritariamente para o turismo e as atividades culturais (Bonduki, 2010, p. 316).

A situação torna-se de grande importância de ser debatida devido ao histórico de processos de gentrificação e higienização de sítios históricos em favor do capital privado nas cidades brasileiras. É preciso dizer que “não se pode pensar em revitalização sem investimento privado, mas também o capital não pode fluir sozinho, tendo em vista as profundas desigualdades criadas” (FREITAS, 2006).

Atualmente, o centro histórico de São Luís ainda possui baixo adensamento populacional, especialmente na região de tombamento federal. Enquanto observamos uma região na área central quase exclusivamente comercial, outras se mantêm residenciais, porém com carência de serviços básicos ao dia a dia. A insatisfatória situação habitacional é percebida pela falta de incentivo à permanência dos atuais moradores, grande parte de média e baixa renda, poucas habitações de interesse social, e cerca de 300 famílias que vivem em

---

<sup>1</sup> Apesar de ser essencial para o planejamento de uma conservação integrada, a questão do patrimônio imaterial não será o foco desta pesquisa, sendo em alguns momentos levantada apenas para uma análise mais completa dentro do trabalho.

déficit habitacional em moradias precárias e inadequadas, algumas em situações de risco, que acabam trazendo insegurança aos próprios residentes.

De acordo com o levantamento feito em 2021 pela empresa Horwath HTL, por solicitação da prefeitura, o centro<sup>2</sup> de São Luís tem um cenário atual de 857 imóveis sem uso, sendo ainda uma região majoritariamente residencial; porém há uma diminuição populacional constante que, entre os anos 2000 e 2010, chegou a uma perda de 20%, de acordo com os dados do IBGE. Essa situação faz com que as ruas da região fiquem desertas em horários não comerciais, principalmente à noite e nos fins de semana, e que seja um lugar cada vez menos atrativo para possíveis futuros moradores e frequentadores do local.

Enquanto ainda se percebe a presença de inúmeros espaços abandonados no centro histórico da cidade, ao analisar a situação habitacional do Maranhão observa-se uma precariedade pois, em 2018, o estado se destacou como a Unidade da Federação com maior déficit habitacional relativo<sup>3</sup>, somando 17,4% (Fundação João Pinheiro, 2021). Na capital, o déficit corresponde a 17,7% dos domicílios, 46.456 unidades habitacionais na zona urbana da cidade, e ainda 1.270 famílias, cadastradas no CadÚnico, vivem em situação de rua.

A habitação de interesse social geralmente é tratada de forma hierarquizada, sem levar em consideração a qualidade de vida para as classes baixas, empurrando essas pessoas para periferias cada vez mais distantes do centro, sem infraestrutura ou serviços básicos. Existe, contudo, a possibilidade de conciliação de parte desse déficit com o incentivo ao uso habitacional como estratégia para a preservação do centro histórico de São Luís. Todos os programas de requalificação que passaram tinham ações voltadas à questão da moradia, mas por que depois de tantas tentativas e planos o centro ainda carece de habitação, e consequentemente, de segurança e zelo? Quais as dificuldades enfrentadas? Os programas estão priorizando ações sócio-desenvolvimentistas ou turístico-econômicas?

Portanto, partindo da hipótese de que incentivar o uso habitacional é essencial para uma boa política de preservação como integrante do planejamento urbano, essa pesquisa de cunho exploratório busca fazer um estudo de caso no Centro Histórico de São Luís para entender de que modo a questão habitacional é tratada pelas políticas públicas de preservação

---

<sup>2</sup> Neste trabalho o termo “centro” refere-se à zona central da cidade, que corresponde a toda a região dentro do anel viário, incluindo os bairros: Centro, Desterro, Camboa, Diamante, Apicum, Madre Deus, Lira, Coreia, Goiabal, Vila Passos e Fabril. (ver FIGURA 1)

<sup>3</sup> O cálculo do déficit habitacional se utiliza de quatro principais componentes: Habitação precária, incluindo domicílios rústicos ou improvisados; Coabitação familiar; Ônus excessivo com aluguel urbano; e Adensamento excessivo de domicílios alugados.



naquele sítio, realizando uma análise crítica do cenário atual da região após programas de requalificação à luz da Conservação Integrada. Os principais programas que foram analisados são: Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís - PPRCHSL (1979-2006), Programa de Reabilitação de Sítios Históricos - PRSH (2001-2003), Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís (2006/2017-atual), PAC Cidades Históricas (2013-atual) e Programa Nosso Centro (2019-atual).

Os principais procedimentos metodológicos utilizados foram a pesquisa bibliográfica e documental. Nesse momento, destaca-se a dificuldade de obtenção de dados relacionados às políticas públicas implementadas, portanto foi de suma importância a utilização de portais da transparência para o acesso à informação. Além disso, foram realizadas pesquisas em campo para observação, registros fotográficos e entrevistas com moradores e profissionais envolvidos com os programas de requalificação. Esta pesquisa já vem sendo trabalhada desde 2021, através do meu trabalho de conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), com o tema “Habitar para preservar? Um olhar sobre a habitação no Centro Histórico de São Luís”, portanto, também foram utilizadas e atualizadas informações já levantadas anteriormente.

O trabalho estruturou-se em quatro capítulos de desenvolvimento, sendo o primeiro capítulo, *O Centro Histórico de São Luís*, uma apresentação da região estudada, iniciando com um breve histórico da região, abordando a formação urbana e arquitetônica da cidade, trazendo um enfoque também à caracterização dos estilos e tipologias da arquitetura civil presentes. O suporte bibliográfico utilizado nesse primeiro momento, que foi dividido em dois tópicos, foi baseado em autores como José Antônio Viana Lopes, Thaís Zenkner, Margareth Figueiredo e Olavo Silva Filho. O terceiro tópico do capítulo buscou entender como se deu o processo de esvaziamento e transformação da região no século XX, utilizando autores como Frederico Burnett, Marluce Venancio e José Ribeiro Junior. A última parte do capítulo foca na mudança de tratamento para com o centro histórico ludovicense e a trajetória de sua patrimonialização, discorrendo sobre a evolução do pensamento existente até a criação do primeiro programa de requalificação voltado ao sítio histórico, que será apresentado no capítulo seguinte.

No segundo capítulo, *Os Programas de Requalificação no CHSL*, foi feita uma exposição dos planos de intervenção para a região do centro histórico de São Luís, desde o primeiro, o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís

(PPRCHSL), realizado entre 1979 a 2006 pelo governo estadual, seguido pelo Programa de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH), promovido pelo governo federal entre 2001 e 2003, o Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís, planejado desde 2006 mas implementado apenas em 2017, promovido pelo município, o PAC Cidades Históricas, programa federal de 2013, ainda em atividade, e o mais recente, implementado em 2019, o Programa Nosso Centro, pelo governo do estado, também ainda ativo. Foi realizado um estudo destes programas através de pesquisas das bibliografias de Luiz Phelipe Andrès, Paula Cardoso, Cesar Chaves, entre outros, e de pesquisas documentais de leis e decretos, por meio do Diário Oficial do estado e do município, além de materiais disponibilizados pelas secretarias. Nessa etapa, foi essencial a realização de visitas de campo para observação e documentação fotográfica, além de entrevistas com técnicos e profissionais que participaram da realização dos planos, para entender como os planos estão sendo geridos e executados a partir da visão dos gestores.

O terceiro capítulo do desenvolvimento, *Caracterização Atual da Área Central Após os Programas*, inicia com um levantamento de dados territoriais, socioeconômicos, e de serviços e equipamentos públicos para caracterizar o estado atual do centro histórico de São Luís após mais de 40 anos de investimento público na região. Nessa etapa as informações foram coletadas tanto em campo quanto através de pesquisa bibliográfica e documental disponibilizadas pelos órgãos locais e pelo IBGE. Além disso, foram produzidos registros fotográficos e mapas, através da ferramenta My Maps do Google.

O último capítulo, *A Relação Patrimônio e Habitação no CHSL*, vai olhar para o centro histórico de São Luís através da relação do patrimônio histórico-cultural com a questão habitacional. Inicialmente foi apresentada uma breve contextualização histórica sobre a evolução do que se entende como patrimônio histórico, buscando compreender como se deu o desdobramento do pensamento patrimonial ao longo dos anos com a invenção do patrimônio urbano, se embasando nas obras de Françoise Choay, Leonardo Castriota, Silvio Zancheti, entre outros, até chegar no conceito balizador desta pesquisa: a Conservação Integrada. Neste momento, a investigação também se baseou na análise das Cartas Patrimoniais, especialmente da Declaração de Amsterdã (1975), e da Carta de Petrópolis (1987).

Para finalizar o capítulo, em um segundo momento foi realizada uma análise do centro histórico de São Luís à luz dos conceitos trabalhados na primeira seção, destacando as sete principais políticas da Conservação Integrada para se trabalhar em um sítio histórico urbano.

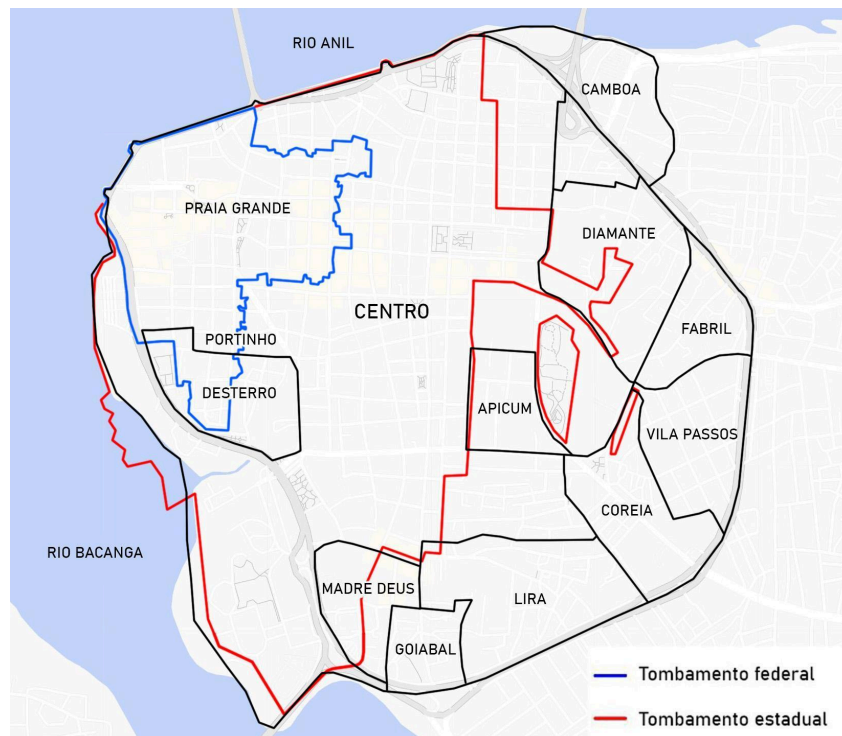
A partir desses sete eixos foi feita uma avaliação crítica das políticas públicas aplicadas no centro de São Luís para entender as potencialidades e dificuldades no desenvolvimento de ações para uma Conservação Integrada.

## 2 O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

São Luís, capital do Maranhão, é o maior município da Ilha de Upaon-açu (“ilha grande” em Tupi-guarani), sendo composta por outros três municípios: Raposa, São José de Ribamar e Paço do Lumiar. A ilha possui cerca de 1.458.836 habitantes, sendo 1.037.775 apenas em São Luís, em uma área de 1.410,015 km<sup>2</sup>. Tem um relevo majoritariamente plano e é banhada pelas baías de São Marcos e do Arraial, possuindo uma bacia hidrográfica rica com o conjunto dos rios Maracanã, Paciência, Tibiri, Bacanga e Anil, esses dois últimos envolvendo a região do centro histórico.

A região central da cidade é delimitada pela Avenida Senador Vitorino Freire, Avenida Camboa e Avenida Beira Mar, que formam o anel viário, e é composta por onze bairros: Centro, Desterro, Camboa, Diamante, Apicum, Madre Deus, Lira, Coreia, Goiabal, Vila Passos e Fabril. O centro histórico abrange uma parcela da região central, sendo sua maior parte localizada no bairro do Centro, e parte nos bairros do Desterro e Madre Deus. No bairro do Centro, ainda se tem subdivisões popularmente conhecidas como Praia Grande e Portinho, nome de antigos bairros remanescentes do núcleo original (Figura 1).

Figura 1 - Mapa da região central de São Luís, com identificação dos bairros.



Fonte: Elaboração da autora baseado em dados do INCID, 2010.

## 2.1 O processo de formação da capital maranhense

A cidade foi fundada em 1612 pelas tropas francesas de Daniel de La Touche, que ali se estabeleceram com a construção de um forte, batizado de Forte de Saint Louis, em homenagem ao rei Luís XIII, localizado numa parte elevada do território com visão estratégica da Baía de São Marcos, onde se encontra atualmente o Palácio dos Leões, sede do governo estadual. A ilha, originalmente ocupada por um grupo indígena Tupinambá, passou a ser palco de conflitos entre franceses e portugueses, para, em 1615, ser reconquistada pelos portugueses.

Para formalização do domínio português, o engenheiro Francisco Frias de Mesquita idealizou e executou um plano de arruamento em malha geométrica e regular, possível de ser identificado até hoje no centro histórico de São Luís. Devido ao domínio espanhol sobre Portugal, através da União Ibérica, Frias de Mesquita adotou no traçado da futura cidade o modelo das Ordenações Filipinas, refletido como um plano de “expectativas renascentistas de beleza, simetria e ordenação racional dos espaços públicos, surgidas com a descoberta do desenho em perspectiva” (LOPES, 2008).

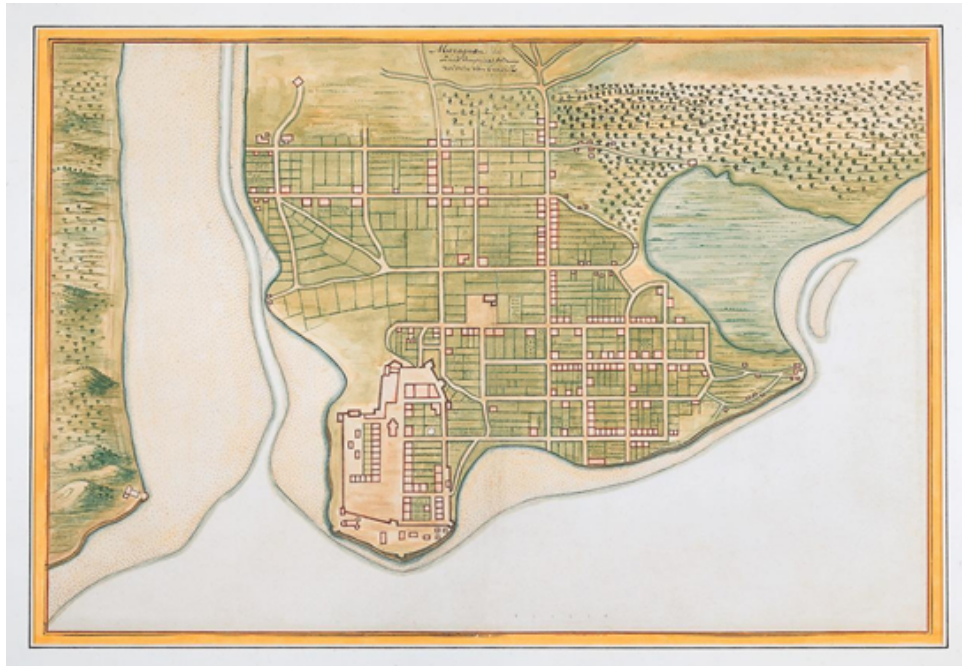
Em 1641, houve a invasão de tropas holandesas, que permaneceram por pouco mais de dois anos, sendo expulsos em 1644. O episódio, apesar de breve, permitiu os primeiros registros da vila, sendo a pintura de Frans Post (Figura 2) a vista panorâmica mais antiga da cidade e o desenho do traçado das ruas, do cartógrafo Johannes Vingboons, a planta mais antiga registrada da região (Figura 3).

Figura 2 – Vista de São Luís atribuída ao artista Frans Post, no início de 1600.



Fonte: Reis Filho, 2000.

Figura 3 – Planta do traçado de São Luís, em 1640, registro do cartógrafo holandês Johannes Vingboons.



Fonte: Reis Filho, 2000.

A malha ortogonal não possuía hierarquização de ruas, que eram orientadas de acordo com os pontos cardeais, adaptando-se apenas na região em que se estabelecia a antiga fortificação francesa, formando o atual conjunto da Praça Dom Pedro II, onde estavam as atividades administrativas, militares e religiosas: Palácio dos Leões; Palácio de La Ravardière, atual sede da Prefeitura e antiga Casa de Câmara e Cadeia; e Catedral da Sé (Lopes, 2004). A vila se caracterizava como um acampamento militar com a concentração de ordens religiosas, e começou a se desenvolver quando o estadista Marquês de Pombal assumiu a administração portuguesa e criou a Companhia Geral do Grão-Pará e Maranhão, na segunda metade do século XVIII.

A economia da região se desenvolveu devido a dois importantes ciclos econômicos, como aponta Lopes (2004, p. 25):

O primeiro deles, entre 1780 e 1820, foi baseado na monocultura algodoeira, voltada para o abastecimento das fábricas inglesas nos tempos febris da Revolução Industrial. O segundo é localizado entre os anos de 1850 a 1870, quando o Governo Provincial estimulou a produção açucareira, com a expansão das culturas de cana e a implantação de diversos engenhos. A esses momentos de “apogeu” e “esplendor” vincula-se o desenvolvimento urbano da capital.

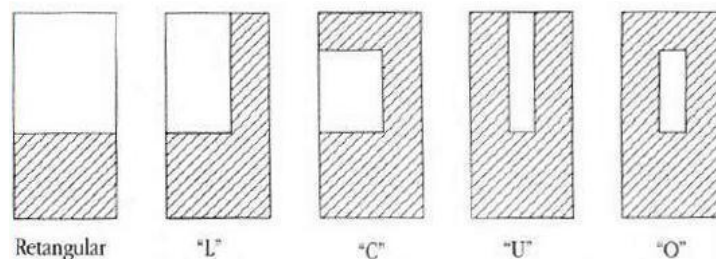
Com o crescente mercado, São Luís e Alcântara se tornaram os principais portos de escoamento de produtos da região, levando assim a um maior crescimento da cidade e,

consequentemente, à implantação de melhorias na malha urbana, como a implantação da iluminação a gás hidrogênio (1863), os bondes de tração animal (1871) e serviços de água canalizada. De acordo com Zenkner (2012), a partir de 1842 houve a instituição de um instrumento normativo denominado Código de Posturas, que tinha por objetivo estabelecer parâmetros de convívio social além de disciplinar “a ocupação e a utilização do espaço público, regulando a expansão do modelo urbanístico da cidade até então, em malha ortogonal” (Zenkner, 2012, p.19).

## 2.2 Características da arquitetura civil tradicional ludovicense

O caráter comercial que se apresentava na região da Praia Grande trouxe uma configuração urbana que concentrava sobrados de uso misto habitacional/comercial junto de igrejas, edificações oficiais do governo e dos mais diversos tipos de serviços. A implantação das construções no lote variava entre cinco versões: partido retangular, em “O”, em “C” e as mais comuns em em “L” e “U” (Figura 4), caracterizando a formação de pátios internos.

Figura 4 – Implantação dos sobrados nos lotes.



Fonte: Silva Filho, 1998

A arquitetura civil em São Luís entre o final do século XVIII e o século XIX teve influência direta do processo de reconstrução de Lisboa após o terremoto de 1755, mais conhecida como técnica construtiva pombalina, referente a região Baixa Pombalina de Lisboa. Devido a um rápido crescimento populacional na colônia portuguesa, a técnica destacou-se por apresentar um sistema construtivo que permitia maior número de pavimentos e maior agilidade na construção de habitações e comércios, “promovida pela introdução de muitos elementos arquitetônicos pré-fabricados, como os madeiramentos e carpintarias (estrutura de gaiola e telhado), as ferragens, as vergas e ombreiras em pedra lioz” (Figueiredo; Varum; Costa, 2012).



Uma característica marcante da arquitetura civil colonial em São Luís é a grande dimensão das construções, algumas com mais de mil metros quadrados de área, com paredes estruturais de quase um metro de espessura no térreo, em pedra e cal, e pilares ligados por arcos. As divisões internas nos pavimentos superiores são estruturadas em cruz de Santo André (Figura 5), tipo gaiola pombalina, com vedações feitas em taipa.

Figura 5 – Parede estrutural em cruz de Santo André, tipo gaiola pombalina.



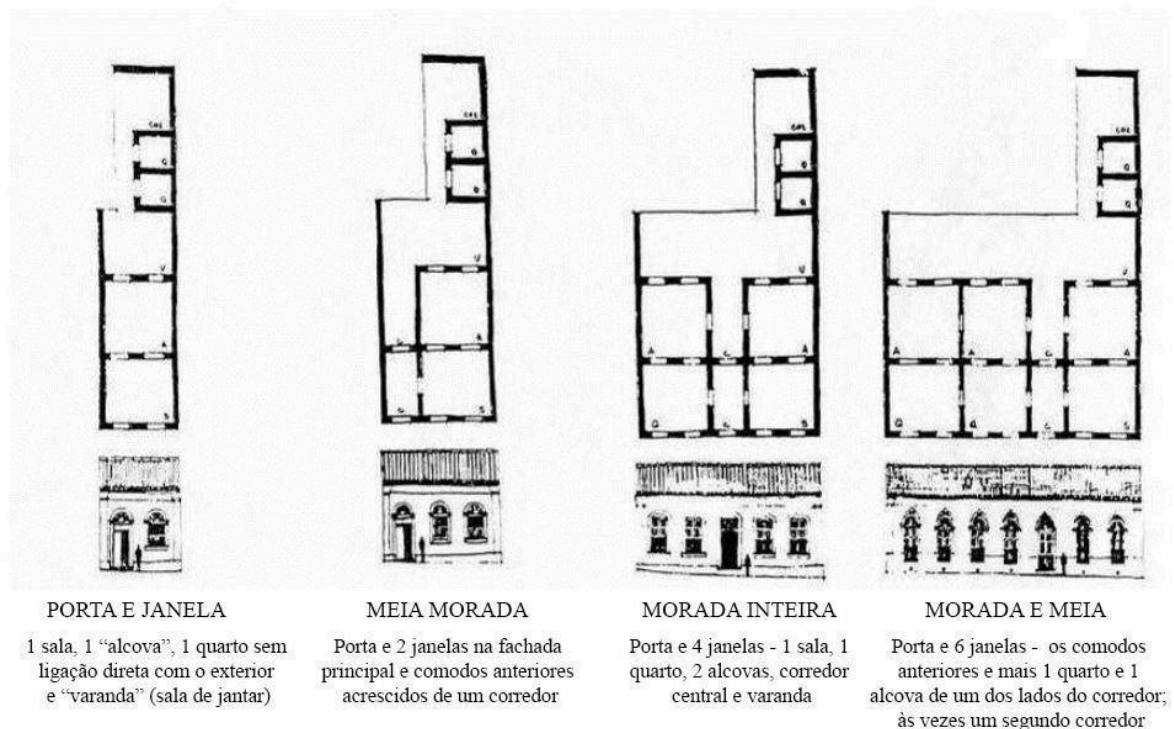
Fonte: Acervo da Superintendência do Patrimônio Cultural do Maranhão (SPC), apud. Figueiredo; Varum; Costa, 2012.

A elite comerciante, que estava acostumada a padrões de conforto europeus, investiu em “detalhes construtivos mais sofisticados e adaptados ao clima tropical e úmido, como varandas posteriores em madeira, guarnecidas por rótulas móveis, o forro em espinha de peixe e o pé direito elevado, deixando passar a ventilação” (Andrés, 2012). Em meados do século XIX, houve a maior utilização dos azulejos nas fachadas, que proporciona maior proteção às edificações em tempos chuvosos e um melhor isolamento térmico, por conta da cor clara dos azulejos, que refletem os raios solares, sendo este elemento uma das principais características apontadas das semelhanças entre São Luís e Lisboa. “A mistura de pesados paramentos de pedra azulejados com as leves caixilharias de madeira determinava a medida exata de convivência do formalismo europeu com o meio tropical” (Silva Filho, 1986).



A tipologia arquitetônica das construções residenciais é dividida em casas térreas, solares e sobrados. As casas térreas tinham, predominantemente, o uso habitacional, também podendo ser utilizadas para fins comerciais. Suas versões variam entre porta e janela, meia morada,  $\frac{3}{4}$  de morada, morada inteira e morada e meia. Possuem uma distribuição de cômodos diferente para cada versão, no qual apresentava ao menos uma sala, um dormitório sem ligações com a área externa (sem portas para o exterior e janelas), denominado de alcova, e uma cozinha ligada à varanda (Figura 6).

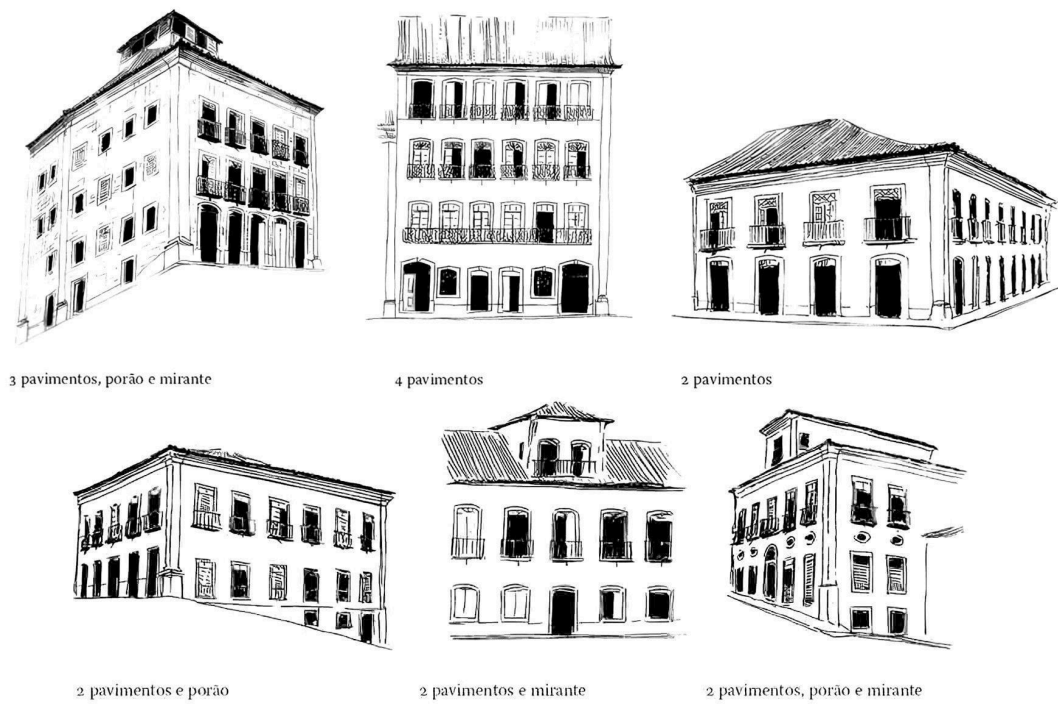
Figura 6 – Representação de plantas e fachadas de tipologias residenciais da arquitetura tradicional portuguesa.



Fonte: IPHAN, 2005 apud. Pereira Junior, 2015.

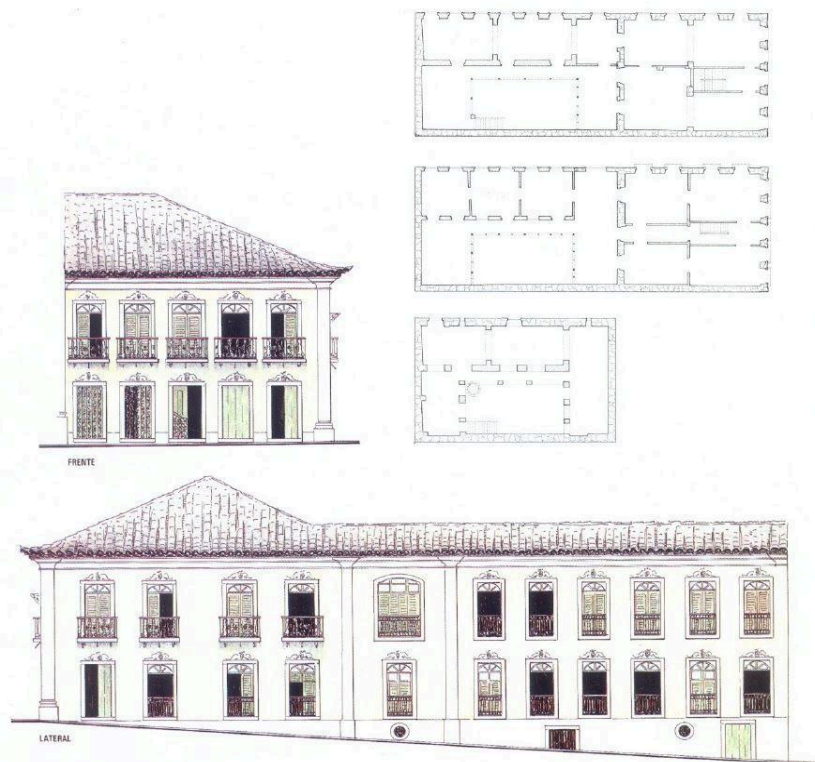
Já nos sobrados (Figura 7), a disposição de usos se dava geralmente com a parte térrea da fachada para uso comercial e pavimentos superiores para uso doméstico, podendo ter até quatro pavimentos ou três pavimentos e um mirante, e a depender do terreno, um porão. Por vezes, o pavimento térreo é caracterizado da mesma forma que as tipologias térreas. Nas figuras 8 e 9 estão representados exemplos de sobrados de uso misto.

Figura 7 – Tipologias dos sobrados da arquitetura civil colonial ludovicense.



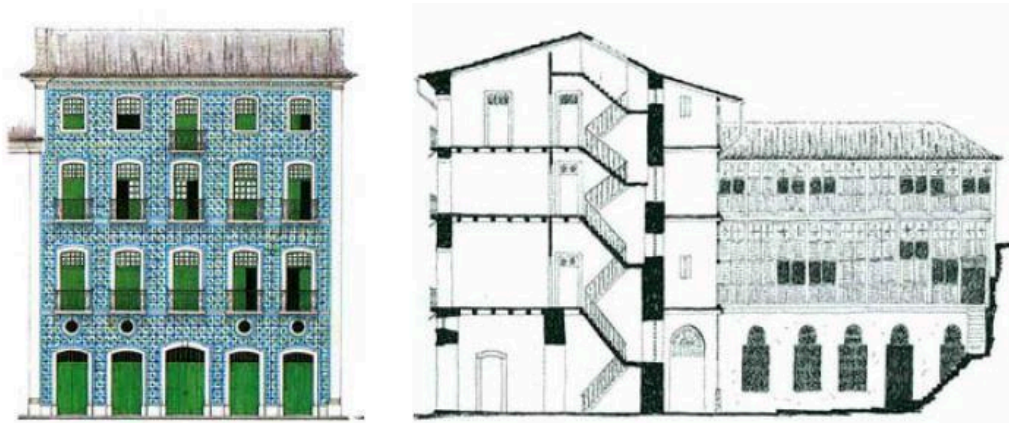
Fonte: Silva Filho, 1998.

Figura 8 – Plantas e elevações do antigo laboratório da Rua João Vital de Matos.



Fonte: Silva Filho, 1998.

Figura 9 – Elevação da fachada e corte de um sobrado na Rua Nazareth.



Fonte: Silva Filho, 1998.

Quanto maior a construção fosse e mais detalhes tivesse, significava maior prestígio e mais posses do proprietário, propiciando, assim, a construção dos solares, que abrigavam as famílias mais ricas, geralmente dos senhores de engenhos e produtores de algodão e açúcar. Os solares são uma tipologia de sobrado residencial caracterizados por suas fachadas mais ornamentadas, com um balcão frontal acentuado e um grande portal de entrada com detalhes neoclássicos (Figura 10).

Figura 10 – Solar dos Vasconcelos, atual sede da Superintendência de Patrimônio Cultural do Estado do Maranhão.



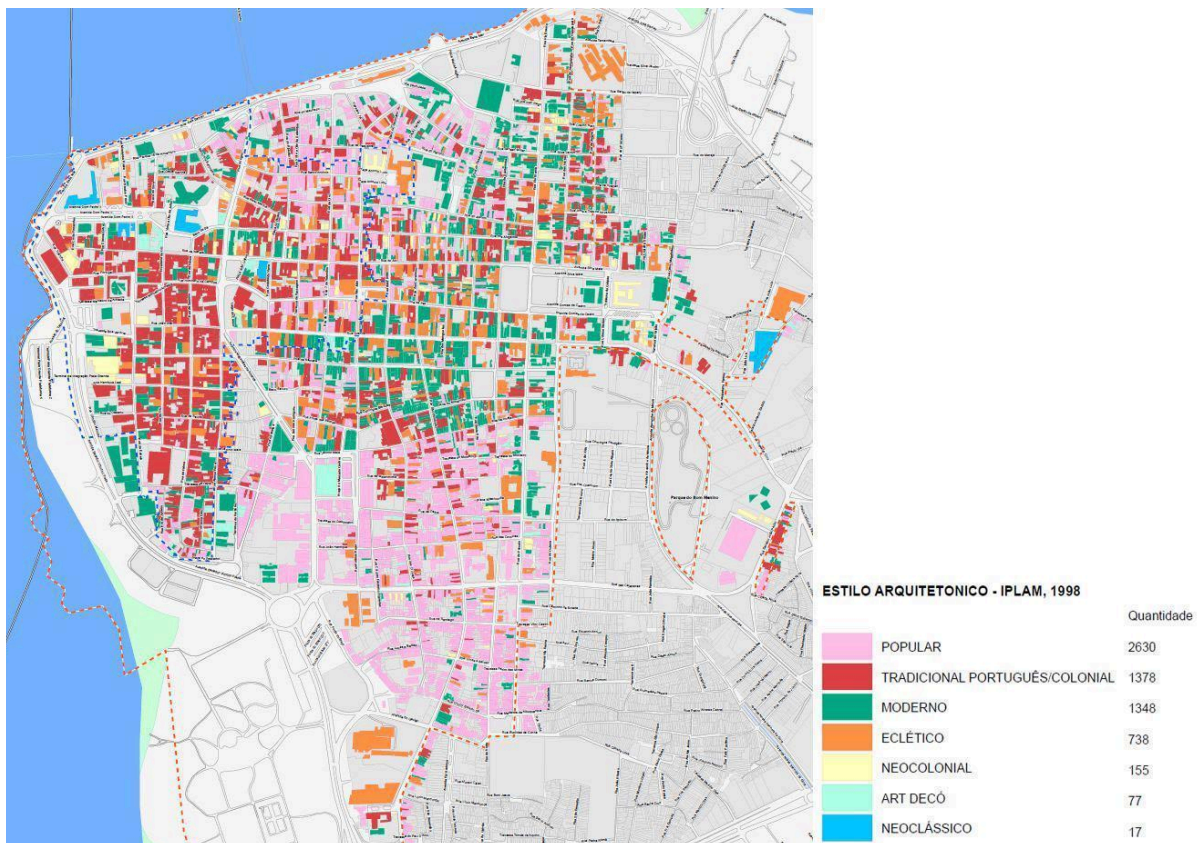
Fonte: Arquivo pessoal, 2024.



A partir da segunda metade do século XIX o sistema construtivo português tradicional passou a cair em desuso para dar lugar ao estilos neoclássico e eclético, que predominou na região até o início do século XX. Eram erguidos, também, exemplares arquitetônicos de estilo Art Déco e neocolonial e, a partir de 1960, do modernismo (Figueiredo; Varum; Costa, 2012, p. 9).

Com a diversificação de estilos arquitetônicos na região, atualmente é possível identificar sete categorias presentes dentro das áreas de tombamento: Tradicional Português/Colonial, Neoclássico, Moderno, Art Déco, Neocolonial, Eclético e Popular<sup>4</sup> (Figura 11).

Figura 11 - Mapa de estilos arquitetônicos nas áreas de tombamento do centro de São Luís.



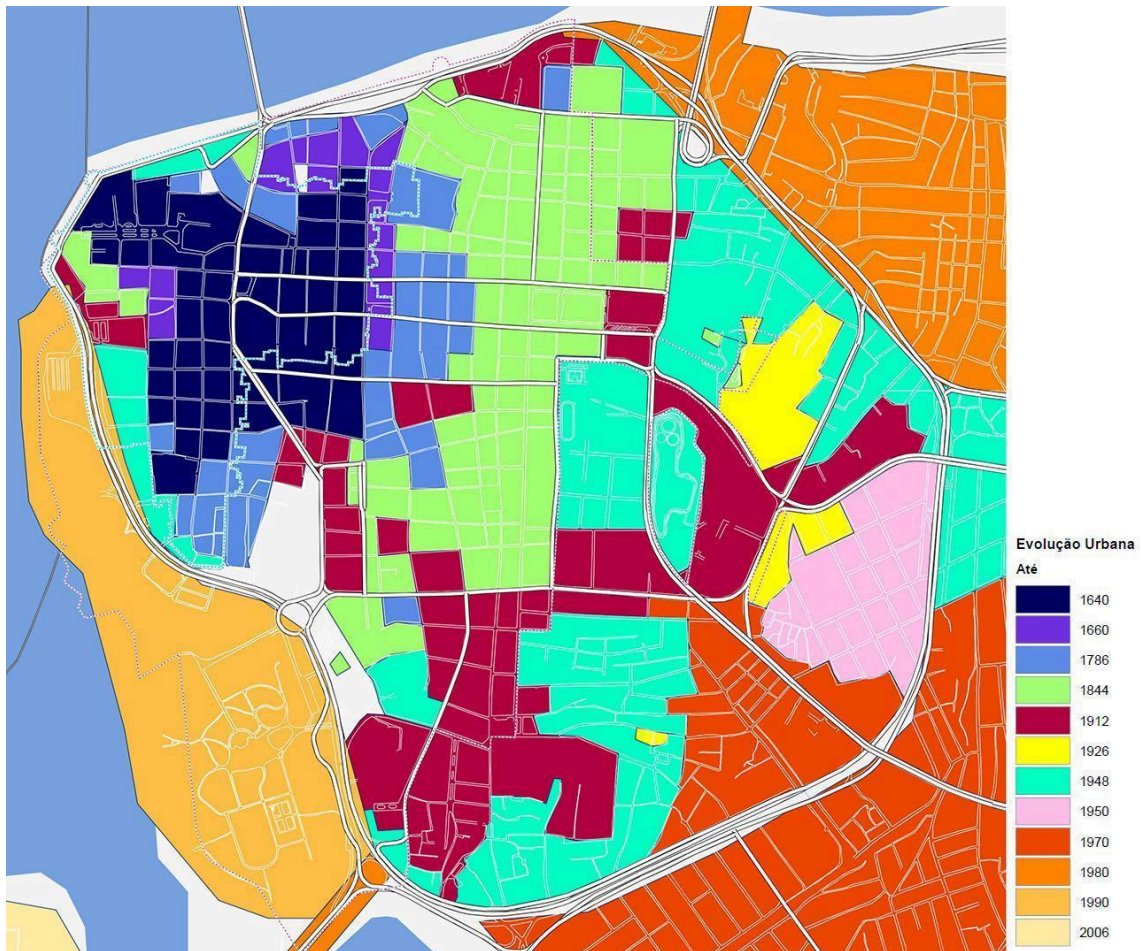
Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021, com base em dados do IPLAM (São Luís, 1998).

### 2.3 A expansão da cidade e o esvaziamento do centro histórico

<sup>4</sup> A nomenclatura utilizada referencia o documento original do IPLAM, de 1998, no que diz respeito às construções de estilo Popular serem “derivados dos sistemas construtivos informais que ao longo do tempo se apropriaram da imagem tradicional da arquitetura do Centro da cidade, porém sem uma unidade estilística que o defina claramente” (São Luís, 1998).

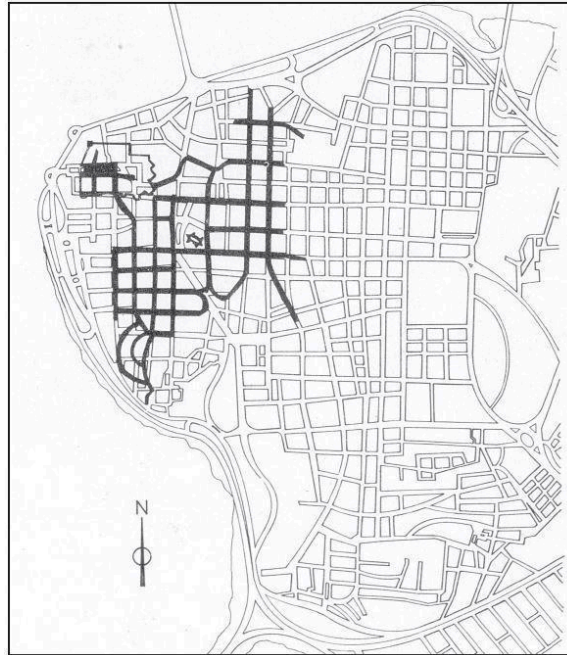
O crescimento da cidade seguiu o padrão reticular da malha até o final do século XIX, como é possível observar nas figuras 12 e 13. Para Pflueger (2012, p.39), São Luís passa pelo século XVIII e encerra o século XIX sendo “uma das principais expressões urbanas da colônia e a quarta cidade em importância do país”. Essa era a expressão do apogeu da economia maranhense agroexportadora, que moldou a cidade.

Figura 12 – Mapa de evolução urbana do Centro Histórico de São Luís desde 1640.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

Figura 13 – Planta do traçado original de São Luís sobreposta à malha urbana atual.



Fonte: Silva Filho, 1986.

A situação econômica favorável passa a entrar em declínio com a abolição da escravatura e se agrava no início do século XX. “Embora alguns autores da literatura regional considerem a decadência da sociedade escravagista como o fim do apogeu e início de um período de prolongada letargia para São Luís, essa mudança representou, de fato, o início de novas possibilidades” (Zenkner, 2012, p.32). Essas se manifestaram a partir dos novos ideais de urbanização das cidades modernas, focando no potencial industrial de São Luís, que preparava-se para a expansão.

Burnett (2006) aponta que a expansão da cidade se deu a partir de dois modelos de urbanização: tradicional e modernista. A urbanização tradicional abrange o período de 1615, com o início do estabelecimento português no território, até 1965, quando a urbanização modernista é consolidada, se mantendo até o início dos anos 2000.

De acordo com Burnett (2008), ao longo do século XX, três momentos determinaram as amplas transformações socioambientais da cidade. O primeiro momento, iniciado na década de 1920, foi provocado pela “excessiva mistura de usos da região da Praia Grande que, em razão das atividades portuárias, passou a comprometer a qualidade ambiental das residências da elite comercial” (Burnett, 2008, p. 94). Devido à recessão econômica que assolou o estado, o ritmo de desenvolvimento da capital acabou ficando mais lento, impedindo assim a renovação urbana radical, comum em diversas cidades brasileiras à época. Todavia, a



mentalidade moderna se estabeleceu a partir do plano de expansão da cidade promovido pelo engenheiro arquiteto José Otacílio de Saboya Ribeiro, que assumiu a prefeitura entre 1936 e 1937.

Alinhado aos ideais varguistas de modernização e autoritarismo, o prefeito, a partir da instituição de um novo Código de Posturas, por meio do Decreto Municipal de novembro de 1936, e de um “ante-projeto de remodelação da cidade” (Figura 14), propôs políticas de renovação higienistas e embelezadoras, buscando repaginar a imagem da cidade de São Luís ao impor disciplina na malha urbana, em busca da harmonia entre os espaços, através da abertura de avenidas, da criação de parques e praças, da demolição de casarões em ruínas e construção de novas edificações e da restrição de autoconstruções.

Figura 14 – Reconstituição do plano de Saboya Ribeiro, a partir da mensagem apresentada à Câmara Municipal de São Luís.



Fonte: Lopes (2004, p. 104)

O plano de Saboya Ribeiro, apesar de servir de inspiração para intervenções que seriam realizadas nos anos seguintes, acabou não sendo executado devido a conflitos políticos com as elites comerciais locais.

O segundo momento, ocorrido entre os anos 1940 e 1950, foi estimulado pela popularização dos automóveis e dos novos padrões urbanos residenciais baseados nos subúrbios norte-americanos e incentivados pelas políticas rodoviaristas. A criação da Cidade Balneária do Olho D'água e da Cidade do Filipinho marcaram o início da evasão das elites para fora do centro. Ademais, nesse período foram executadas algumas ações, propostas por Saboya Ribeiro anos antes - como o alargamento da Rua do Egito (Figuras 15 e 16), a abertura de avenidas, como a Magalhães de Almeida, que liga o Largo do Carmo ao Mercado Central, e o alargamento e calçamento da Rua Grande - que ocasionaram a demolição de inúmeros sobrados coloniais, dando lugar a construções ecléticas e modernistas.

O estímulo às construções modernas foi uma tentativa de renovar a fisionomia de São Luís. Os cortiços, assim como as moradias tipo porta-e-janela, populares em toda a cidade, passaram a ser vistos como anti-higiênicos, resultado de uma fria especulação financeira. (Barros, 2001, p. 50).

Figuras 15 e 16 – Rua do Egito antes e depois do alargamento.



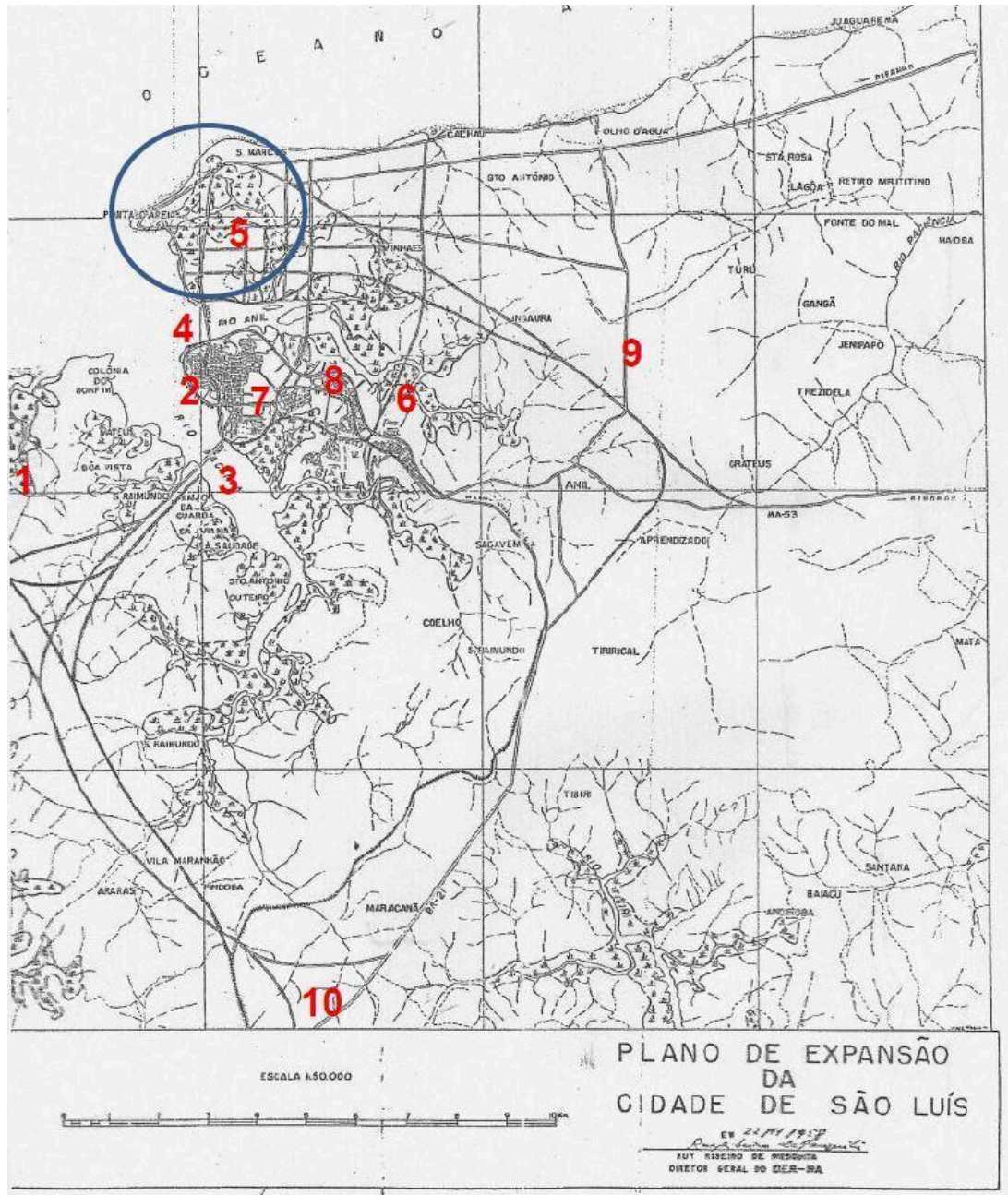
Fonte: Cunha, 1908; Google Maps, 2022.

Finalmente, o terceiro momento foi indiretamente provocado pelo Plano de Expansão da cidade de São Luís (1958), do engenheiro Ruy Mesquita, que condenava a modernização do centro, defendendo a criação de novos setores de expansão visando um desadensamento e fragmentação da cidade e sua setorização aos moldes do urbanismo funcionalista de Le Corbusier. O plano, através da criação de novas vias e pontes que atravessassem a cidade, deixando o centro fora da rota rodoviária, buscava encurtar o percurso para as praias e para os novos setores residenciais, prevendo a construção de uma nova centralidade do outro lado do



rio Anil (atuais bairros da Ponta d’Areia e São Francisco), além de um acesso ao futuro Porto do Itaqui (Figura 17).

Figura 17 – Plano de expansão de Mesquita.



- 1 Porto de Itaqui
- 2 Cidade de São Luís
- 3 Ponte sobre o Rio Bacanga
- 4 Ponte sobre o Anil - São Francisco
- 5 Ponta d’Areia – Cidade proposta por Mesquita
- 6 Ponte sobre o Anil - Caratatiua
- 7 Proposta inicial do Anel Viário
- 8 Palafitas
- 9 Estrada Velha do Turu – ligando o Anil ao Olho d’Água
- 10 Entrada da Cidade de São Luís

Fonte: Mesquita, 1958, adaptado por Venancio, 2011.

O plano de Mesquita acabou não se concretizando devido à crise financeira que vivia o estado, mas serviu de suporte para a formulação, anos mais tarde, do Plano Diretor de 1975, que finalmente consolidaria o processo de expansão da cidade.

Apresentando-se a parte central da cidade com ruas estreitas e topografia acidentada, de difícil circulação para o tráfego, o crescimento em altura deve ser evitado para não provocar congestionamento, confusão, insegurança e, conseqüentemente, desvalorização dos imóveis [...] O crescimento em expansão, com a finalidade de descentralizar a cidade e, por conseguinte, a circulação de veículos, é o mais recomendado e é ilimitado (Mesquita, 1958, p. 2).

Nas décadas de 1960 e 1970, a partir da política nacional do governo militar, surgiu a oportunidade de reerguer a economia local lançando-a como um novo pólo industrial através da implantação de projetos como o Porto do Itaqui, a fábrica de alumínio Alumar e o Projeto Grande Carajás, programa de extração mineral pela Companhia Vale do Rio Doce.

Sem embargo, no decênio setentista, surgiu o discurso industrializante. A sociedade ludovicense, como ouvinte, pôs-se na expectativa de que dias melhores viriam. Este quadro foi criado em decorrência das ricas jazidas minerais que tinham sido descobertas nos anos sessenta na região amazônica próxima. Assim, surge toda uma prática, tanto discursiva como realizadora, no sentido de dotar a capital maranhense com uma feição nova e moderna, preparada para a industrialização anunciada. Monta-se um cenário, ou melhor, um ambiente que tentava confirmar São Luís como cidade industrial. (Ribeiro Júnior, 1999, p.111)

Diante desse iminente crescimento e por meio dos incentivos da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), em 1975, a prefeitura propôs o primeiro Plano Diretor da cidade, que buscava determinar os espaços dessas novas atividades de forma ordenada (e segregadora). O plano organizou a implantação dos novos conjuntos habitacionais, advindos da política do Banco Nacional de Habitação (BNH), trabalhou sobre a questão da mobilidade e da proteção do meio ambiente, além de reservar um capítulo apenas para tratar sobre o centro histórico. Decorrente da incompatibilidade das vias do centro com o tráfego crescente foi criado um anel viário que circundou todo o perímetro da região histórica, com o objetivo de “emoldurar” a parte antiga da cidade.

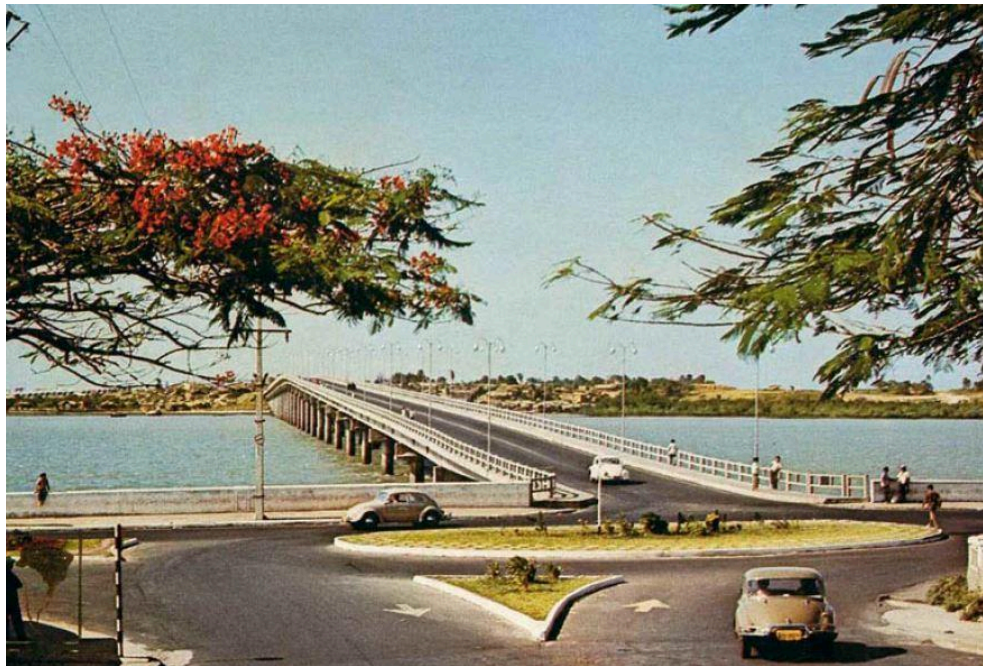
A intervenção, sugerida no plano de Mesquita, apresentava um caráter protecionista, esquivando a dinâmica do centro das principais vias, evitando sua modernização, que estava prevista apenas aos seus arredores.

O uso do verbo emoldurar sugere o enquadramento e o arremate da cidade histórica com o sentido de valorizá-la, na medida em que moldura é objeto que dá o acabamento necessário à beleza do outro objeto, aquele que está enquadrado.

Moldura, ao mesmo tempo, é ela mesma um ornato, um enfeite, valorizando-se a modernização ao tempo que se valoriza a cidade histórica. (Venancio, 2011)

O Plano Diretor fortaleceu a mentalidade que já estava presente na classe alta ludovicense, que almejava novos modos de morar. “Em São Luís, a elite abriu mão da proximidade do comércio e dos locais de trabalho ao mudar-se para a proximidade da praia em nome de um conforto, de uma privacidade e de uma individualidade maior” (Venancio, 2011). Idealizada por Mesquita, a construção da Ponte José Sarney (Figura 18), inaugurada em 1970, se dava como uma extensão da Rua do Egito, e propiciou uma ligação mais curta entre o centro e as praias, impulsionando as oportunidades que o setor imobiliário oferecia para os novos bairros do São Francisco, Ponta d’Areia e Renascença.

Figura 18 – Antigo cartão postal da vista da Avenida Beira Mar para a Ponte José Sarney, mais conhecida como Ponte do São Francisco, por volta dos anos 1970.



Fonte: Lopes, 2008.

Um dos objetivos principais do plano era descentralizar as atividades do centro, focando em trazer novos usos “mais compatíveis” com a região. O desejo dos planejadores era focado no incentivo ao turismo e aos usos institucionais, concentrando-se numa visão museológica do centro, como um museu a céu aberto e não necessariamente integrado ao dinamismo da nova cidade moderna. Com o objetivo de valorizar o núcleo histórico, o Plano Diretor acabou incentivando o afastamento das principais atividades do centro. À medida que parte da população migrava para os novos bairros, as residências no centro começaram a dar

lugar a comércios e serviços enquanto os investimentos públicos eram voltados para outros bairros, o que, futuramente, acabaria fomentando um cenário de descaso no centro com infraestrutura precária, descaracterização de imóveis e a presença de tráfego pesado de automóveis (Figura 19).

Os novos espaços, os novos modos de morar e a contínua substituição do uso residencial pelo uso comercial, são considerados responsáveis pela quebra nas relações de vizinhança, pela insegurança, pelo esvaziamento do centro e abandono dos casarões. (Venancio, 2011, p. 25)

Figura 19 – Veículos de carga na Rua do Giz em 1979.



Fonte: Andrès, 2006.

O abandono do centro atinge seu ápice com o Plano Diretor de 1992, que aumentou o gabarito dos novos bairros litorâneos, possibilitando sua verticalização e adensamento, e consolidando o que já vinha sendo proposto e implementado pelo Plano Diretor de 1975, buscado a criação de novos centros de comércio e serviços, e uma nova zona administrativa, além do centro tradicional.

Pela síntese histórica das transformações da área central de São Luís, depreende-se que o Poder Público sempre se voltou, da maneira mais pragmática possível, para o atendimento das necessidades das camadas de alta renda provocando sucessivos processos de abandono e degradação de bairros, outrora valorizados. (BURNETT, 2008, p. 6)



## 2.4 A trajetória de patrimonialização do Centro Histórico de São Luís

Até o início do século XX, pouco se falava em preservação patrimonial, principalmente em São Luís. As primeiras ideias preservacionistas, no Maranhão, partiram de intelectuais que se interessavam pelos “vestígios” da história da cidade. A estes se devem a fundação do Instituto de História e Geografia do Maranhão, em 1925, responsável pela criação do primeiro museu do Maranhão; a conservação da Igreja Matriz de Alcântara, em 1927; a organização da Comissão de Patrimônio Artístico Tradicional de São Luís, primeira instituição local de defesa do patrimônio cultural; e o Decreto nº476 de 1943, que proibia a demolição de sobrados e casas com mirante e/ou azulejos nas fachadas. Apenas em 1955 ocorrem os primeiros tombamentos de conjuntos urbanos em São Luís, pelo governo federal, os Conjuntos Arquitetônicos e Paisagísticos da Praça Benedito Leite e da Praça João Francisco Lisboa, o Conjunto Arquitetônico e Urbanístico do Largo do Desterro, e o Acervo Arquitetônico e Paisagístico da Praça Gonçalves Dias (Lopes, 2008, p. 45-46).

Entre 1966 e 1967, em missão financiada pela UNESCO, o inspetor Michel Parent, técnico do Serviço Principal de Inspeção dos Monumentos e de Inspeção de Sítios na França, veio ao Brasil com o objetivo de fazer um “estudo e execução de um programa com vistas à aceleração do movimento turístico para a proteção e a valorização do patrimônio cultural e dos sítios naturais” (Vrioni, 1966), passando por diversas cidades brasileiras, incluindo São Luís e Alcântara. O trabalho de Parent permaneceu apenas na fase do estudo, apresentado em seu relatório “Proteção e valorização do patrimônio cultural brasileiro no âmbito do desenvolvimento turístico e econômico” e seu enfoque foi apontar a potencialidade turística para o desenvolvimento econômico da cidade, elaborando proposições de uso para a região.

Parent já alertava, em seu relatório, sobre a desvalorização imobiliária do centro, devido à expansão da cidade, e elaborou proposições de uso para a região, na justificativa 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” (Chaves, 2023, p. 148). O uso turístico, portanto, injetaria recursos para a área central, que conseqüentemente, promoveria sua manutenção e conservação.

O relatório de Parent apresentou também o primeiro inventário da cidade e influenciou diretamente Alfredo Viana de Lima, arquiteto a serviço da UNESCO, que veio a São Luís em 1973 para a realização de um diagnóstico e um plano de proposições para a recuperação do

Centro Histórico. O documento reuniu um levantamento fotográfico e cartográfico que “permitiu ao eminente arquiteto o estabelecimento de uma visão do conjunto, identificando o centro histórico no contexto da Ilha de São Luís como um todo” (Andrés, 2006), endossando o plano de Ruy Mesquita, e serviu de base para o capítulo sobre o centro no Plano Diretor de 1975, em que foram adotadas propostas de Viana de Lima, como a construção do aterro do Bacanga para a criação do anel viário.

Em 1974, o Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) delimitou a área da Praia Grande como zona de tombamento federal e anos mais tarde o governo estadual viria a estabelecer a área de tombamento estadual, em 1986, abrangendo uma área maior. Com o Plano Diretor de 1992 e a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foi criada a Zona de Preservação Histórica (ZPH), que englobou a região tombada pelo estado (Figura 20)<sup>5</sup>.

O título de Patrimônio Mundial pela UNESCO só viria a ser recebido em 1997, demarcando-se apenas as áreas da Praia Grande e Portinho. O reconhecimento foi baseado em três critérios: “iii - Testemunho excepcional de tradição cultural”; “iv - Exemplo destacado de conjunto arquitetônico e paisagem urbana que ilustra um momento significativo da história da humanidade”; e “v - Exemplo importante de um assentamento humano tradicional que é também representativo de uma cultura e de uma época”.

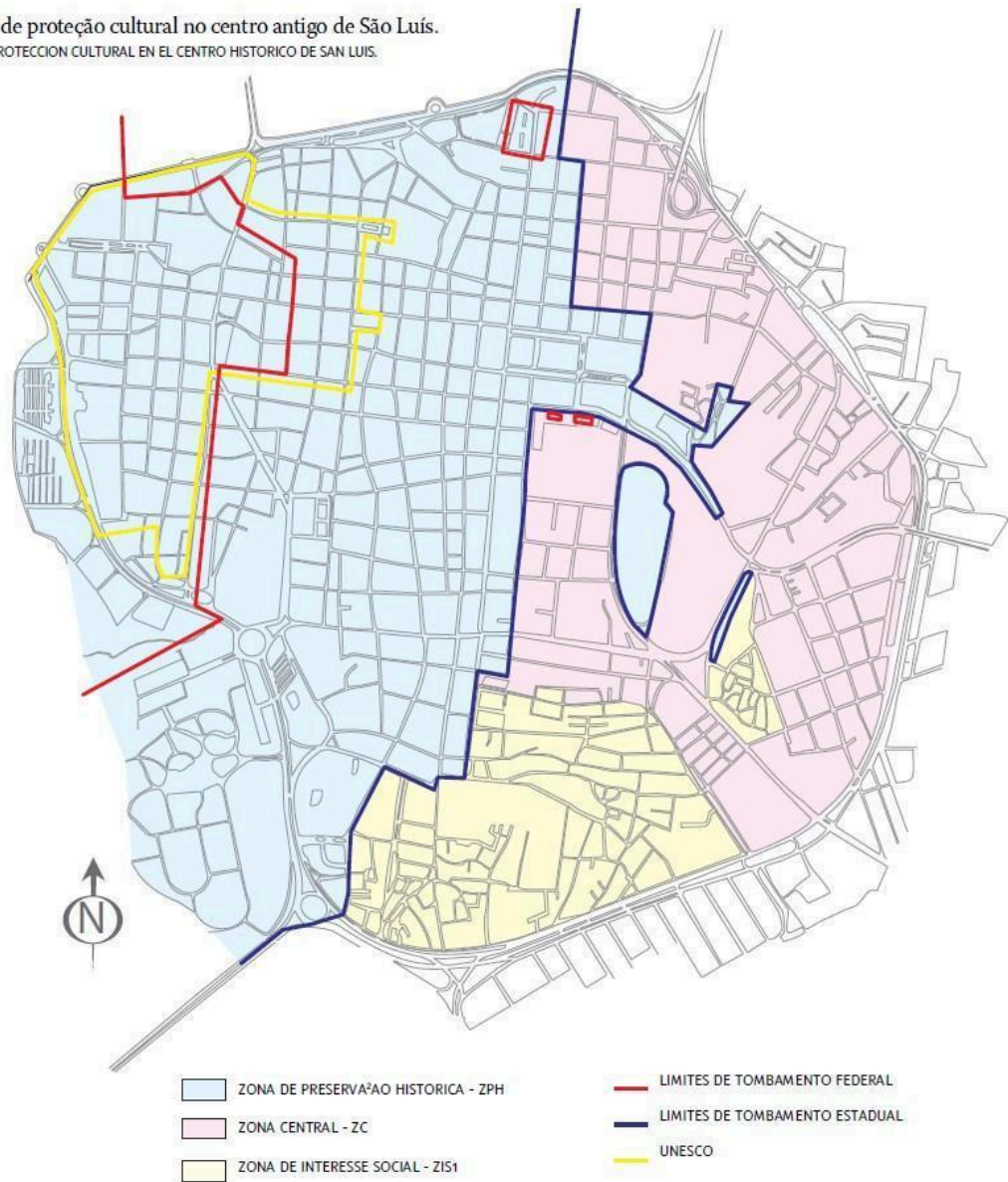
O Comitê decidiu inscrever este imóvel com base nos critérios (iii), (iv) e (v), considerando que o Centro Histórico de São Luís do O Maranhão é um excelente exemplo de cidade colonial portuguesa que se adaptou com sucesso às condições climáticas da América do Sul equatorial e que preservou de forma excepcional o seu tecido urbano, harmoniosamente integrado com o seu ambiente natural (UNESCO, 1998).

---

<sup>5</sup> A demarcação da área de tombamento federal foi retificada em 2013, atualmente coincidindo com a área de reconhecimento da UNESCO.

Figura 20 - Mapa do Centro com identificação de áreas de tombamento.

Zonas e limites de proteção cultural no centro antigo de São Luís.  
 ZONAS Y LIMITES DE PROTECCION CULTURAL EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN LUIS.



Fonte: LOPES (2008).

Após as atividades de Parent e Viana de Lima, em 1978, a Secretaria de Planejamento do Estado contratou o arquiteto norte-americano John Gisiger para a elaboração de um estudo de viabilidade para a implantação de um projeto de revitalização da região. O projeto recebeu o título de Renovação Urbana da Praia Grande, que acabou sendo interpretado de forma equivocada por especialistas da conservação por todo o Brasil. O termo “renovação” era usado para projetos de substituição de conjuntos antigos por infraestruturas modernas, o que não correspondia ao plano original de Gisiger.

Este 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? (Andrès, 2006, p. 98).

Em virtude desse episódio, o IPHAN passou a voltar seus olhares a São Luís. A proposta de Gisiger trazia pontos que foram endossados por Aloísio Magalhães, presidente do IPHAN na época, que sugeriu ao governo estadual a elaboração de um plano baseado no plano de requalificação do arquiteto que trouxesse também os conceitos da chamada Conservação Integrada, recém apresentada na Declaração de Amsterdã (1975). Assim como a proposta de Viana de Lima, o projeto de John Gisiger não contava com a participação da sociedade civil, fator essencial no planejamento de uma conservação integrada.

Com o incentivo do IPHAN, foi então, em 1979, que ocorreu a 1ª Convenção da Praia Grande (Figura 21), promovida pelo governo estadual através da Secretaria de Estado de Coordenação e Planejamento (SEPLAN), que contou com 32 especialistas de todo o país, além da participação de técnicos de órgãos estaduais e municipais, das universidades, e da sociedade civil, para discutir e promover estratégias de conservação do centro histórico. Foram formados grupos de trabalho que se debruçaram sobre quatro vertentes principais: Aspectos socioeconômicos; Infraestrutura urbana; Patrimônio arquitetônico; e Turismo. O resultado obtido foi a criação do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís (PPRCHSL), que também ficou conhecido como Projeto Praia Grande, fazendo referência à região correspondente à área piloto de intervenção.



Figura 21 - Reunião do grupo de trabalho sobre infra-estrutura observada por Aloísio Magalhães, de pé a direita, durante a 1ª convenção da Praia Grande.



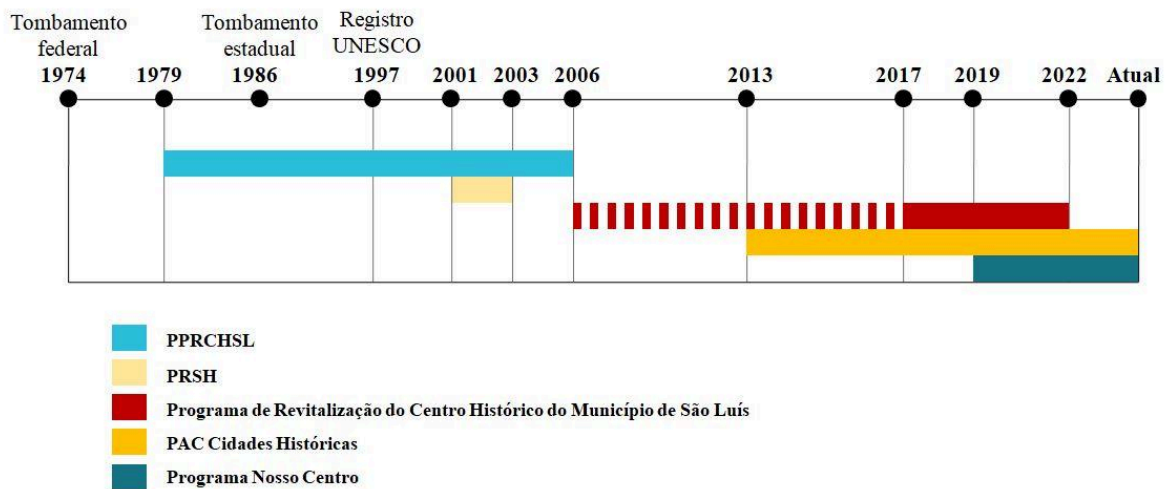
Fonte: Andrès (2006).

A partir desse primeiro programa e em decorrência do cenário nacional que já estava voltado à produção de planos de requalificação em centros históricos, o centro de São Luís passou a receber outros programas com o objetivo de “revitalizar” a região. No capítulo seguinte serão apresentados estes programas, trazendo um enfoque através do olhar da questão habitacional.

### 3 OS PROGRAMAS DE REQUALIFICAÇÃO NO CHSL

Até 2024, o centro histórico de São Luís já recebeu seis programas de requalificação de diferentes esferas de poder (municipal, estadual e federal): o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís (PPRCHSL), realizado pela esfera estadual entre os anos de 1979 e 2006, o Programa de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH), realizado entre 2001 e 2003 pelo governo federal, o Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís<sup>6</sup>, de esfera municipal, lançado em 2006 mas executado entre 2017 e 2022, o PAC Cidades Históricas, promovido pelo governo federal desde 2013 com ações ainda não finalizadas, e o Programa Nosso Centro, promovido pelo governo do estado desde 2019. Na figura 22 foi feito um esquema de visualização da linha do tempo de cada um destes programas.

Figura 22 - Linha do tempo das ações dos programas de requalificação do centro histórico de São Luís.



Fonte: Elaboração da autora, 2024.

É importante destacar que todos os programas têm seções voltadas à questão habitacional, portanto a análise será focada em relação ao modo como as ações habitacionais foram tratadas em cada um dos planos.

<sup>6</sup> O programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís, apesar de só ter sido implementado em 2017, foi planejado, originalmente, entre 2003 e 2006, portanto será apresentado nesta pesquisa antes do PAC Cidades Históricas, de 2013.

### **3.1 O Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL)**

A implementação do PPRCHSL se deu em seis etapas, que correspondem às trocas de governo estaduais ao longo dos anos. Por conta dessa descontinuidade, o programa começou em 1979 e finalizou seus trabalhos apenas em 2006. O programa é subdividido em 11 subprogramas, sendo estes:

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

A primeira etapa ocorreu entre 1979 e 1983, e teve como destaque as obras da Praça do Comércio como a requalificação da Feira da Praia Grande, a implantação do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais (VOS) e da Praça da Praia Grande, e a obra do Beco da Prensa. A obra da Feira da Praia Grande, ou Mercado das Tulhas como também é conhecida, contou com a participação ativa da comunidade através do Sindicato do Comércio Varejista de Feirantes de São Luís, e “passou a ser reconhecida na época como um caso raro, em recuperação do patrimônio histórico que tenha contado efetivamente com a participação da comunidade em todos os momentos” (Andrès, 2006, p. 116).

Na segunda etapa, de 1983 a 1987, as ações do governo estadual estavam mais voltadas ao interior do estado, portanto, nesse período se teve pouco investimento voltado à capital. Porém, foi nesse período que houve a consolidação da Comissão de Patrimônio Histórico de São Luís, integrando numa instância só os três níveis governamentais, e que foi

responsável pela realização de estudos, pesquisas e projetos de documentação, além de encontros que promovessem a participação popular.

[...] o Grupo de Trabalho, não só se empenhou na realização de estudos pesquisas e projetos mas também intensificou bastante as atividades de participação em reuniões e seminários que permitiram a reavaliação crítica do programa e também promoveram a divulgação, conscientização e busca de parcerias conforme se pode constatar pela extensa lista de registros de participações em conclaves diversos. (Andrès, 2006, p. 129)

Além disso, em 1985, foi criado o Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH), que tinha o foco em ações voltadas a projetos habitacionais para pessoas de baixa renda e projetos de desenvolvimento comunitário, como ações de apoio a microempreendedores, construção de escolas, creches e postos de saúde, mas não chegaram a ser concretizados. O programa habitacional previa a requalificação de 46 imóveis para moradia de interesse social, em que a maioria já funcionava como cortiço de uso misto, com comércios funcionando no térreo e nos pavimentos superiores abrigava famílias em situação de precariedade, porém sua primeira ação se materializou apenas em 1993, e posteriormente foram executados mais seis habitações multifamiliares, que serão realizadas apenas na quinta etapa.

A terceira etapa do programa (1987-1991) foi a que mais se destacou na questão urbanística e do conjunto no geral, por conta da adaptação de serviços básicos como água, esgoto, drenagem, energia elétrica, telefone, limpeza urbana, transporte e segurança, repaginação de espaços públicos degradados, como a criação da Praça Nauro Machado, e adequação da rede viária, fechando alguns trechos de ruas para tráfego apenas de pedestres (Figuras 23 e 24). Foram requalificados também o Convento das Mercês, para a instalação da Fundação da Memória Republicana Brasileira; a Fábrica Cânhamo, para a implantação do Centro de Comercialização de Artesanato e Cultura Popular (CEPRAMA), tornando-se uma das principais referências do bairro da Madre Deus; um antigo conjunto de galpões comerciais abandonados para a criação do Centro de Criatividade Odylo Costa, que abriga um centro de ensino e complexo cultural com galeria para exposições, cinema, teatro, biblioteca, salas de dança e oficinas; um sobrado na Rua Portugal para a implantação do Museu de Artes Visuais; e uma antiga sede de telefonia para a implantação do Restaurante Escola do SENAC.

Figuras 23 e 24 - Praça do Comércio em 1986 e em 2006, antes e após a intervenção, respectivamente.



Fonte: Andrès, 2006.

Essa etapa do programa gerou tanto impacto que o bairro é reconhecido até hoje pelos habitantes de toda a cidade pelo nome da etapa do programa, o bairro do “Projeto Reviver”. Foi nesse período, também, que houve a maior desapropriação de imóveis pelo Estado, porém a maior parte dos 46 imóveis que estavam previstos para serem requalificados para moradia foram transformadas em instalações culturais ou foram voltadas para usos institucionais.

Foi somente na quarta etapa (1991-1995) que houve a primeira ação do Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís (SPSH) com a realização do Projeto Piloto de Habitação no centro histórico. Para Luiz Phelipe Andrès (2006, p.103), um dos engenheiros que fazia parte da equipe de execução do programa, “existe no centro histórico uma rara oportunidade de conjugar as soluções necessárias para preservar o rico acervo de arquitetura urbana e ao mesmo tempo minorar o agudo problema habitacional para um razoável contingente de trabalhadores que necessitam morar perto do seu local de trabalho”. Essa visão era reforçada pela ideia de que já existia toda uma infraestrutura e serviços instalados na região que facilitariam a implementação de um programa habitacional. “Ao mesmo tempo, a presença do morador contribui para estabelecer um vínculo maior entre os cidadãos e o espaço urbano, tornando-os diretamente interessados em sua conservação” (Andrès, 2006, p. 103).

Assim, o Projeto Piloto de Habitação foi inaugurado em 1993 no sobrado da Rua João Vital de Matos nº 36 (Figuras 25 e 26), que funcionava como cortiço e foi restaurado para moradia de baixa renda para 10 famílias, entre eles antigos moradores do imóvel. O projeto partiu da solicitação dos próprios moradores, que sofriam com os problemas da construção

que se encontrava em péssimo estado de conservação, devido a dois incêndios seguidos num período de três anos, que acabou arruinando completamente a estrutura do imóvel.

Figuras 25 e 26 - Foto do edifício da Rua João Vital, nº 36, antes e depois da requalificação.

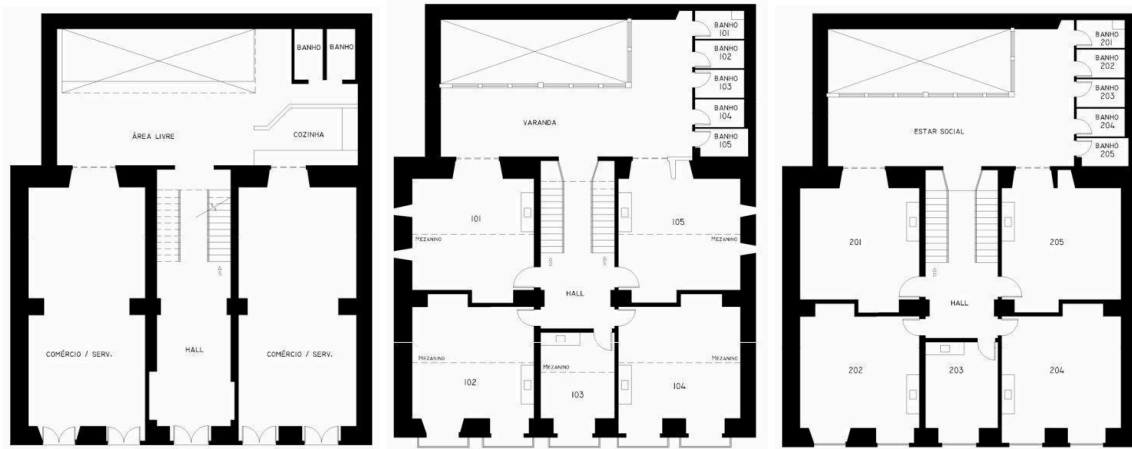


Fonte: Centro de Documentação IPHAN/MA, 1991; Arquivo pessoal, 2021.

O prédio manteve sua aparência externa original, mas recebeu uma intervenção estrutural em concreto. “Mesmo com a construção da nova estrutura, alguns elementos tradicionais da tipologia foram reproduzidos, como a distribuição dos pavimentos, a dos cômodos e o fechamento em esquadrias de madeira da varanda” (Cardoso, 2012, p.46). No térreo foram criados dois espaços para uso comercial e o pátio interno se tornou uma área comum para moradores, com lavanderia e banheiro. Cada pavimento possui cinco apartamentos e banheiros separados, localizados na parte de trás do prédio (Figura 27).



Figura 27 - Planta do edifício Rua João Vital, nº 36, respectivamente do pavimento térreo, primeiro pavimento e segundo pavimento.



Fonte: IPHAN, 1991, Centro de Documentação Iphan/MA.

De acordo com Cardoso (2012), muitos consideram esse projeto um fracasso, pois, por conta da falta de administração, não houve um acompanhamento das autoridades com o edifício e os moradores. Atualmente, não há nenhum sistema de condomínio e o cadastro de moradores está desatualizado.

Essa avaliação é recorrentemente ratificada, nos dias atuais, na fala de profissionais do patrimônio cultural, moradores e frequentadores do CHSL em que se afirma que “o Projeto Piloto de Habitação não deu certo”, tendo em vista a má conservação do imóvel e as condições de vida da população que o habita. (Cardoso, 2012, p. 61)

Outros projetos em destaque realizados na quarta etapa foram a restauração do Teatro Arthur Azevedo, teatro mais antigo da cidade, inaugurado originalmente em 1817; a recuperação da antiga Fábrica do Rio Anil para instalação de uma escola no bairro do Anil, fora da região central; e a criação do Mercado do Peixe, na região do Portinho, a partir das negociações com o Sindicato do Comércio Varejista dos Feirantes de São Luís e com o Sindicato dos Pescadores.

A quinta etapa, ocorrida entre 1995 e 2002, foi o período mais duradouro devido à reeleição do governo estadual, e pela primeira vez o programa contou recursos financeiros externos através do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Nesse momento, a equipe do programa passou a se organizar para buscar a inclusão do centro histórico de São Luís na lista de Patrimônio Mundial da UNESCO, que veio em 1997.

Houve a realização de projetos como a instalação do prédio do curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA, na antiga sede da Companhia Energética do Maranhão (CEMAR); a

implantação da Escola de Música do Estado do Maranhão na ex residência da antiga professora de piano Lilah Lisboa de Araújo, que também dá nome à escola; a recuperação do Solar dos Vasconcelos para instalação do Memorial do Centro Histórico e da Superintendência do Patrimônio Cultural do Estado; a transformação de antigos galpões de açúcar para o Teatro João do Vale; a requalificação de um sobrado na Rua do Giz e um na Rua Portugal para implantação do Centro de Pesquisa de História Natural e Arqueologia do Maranhão e do Centro de Capacitação Tecnológica (CETECMA), respectivamente. Além disso, houve a concretização de projetos de valorização da cultura popular maranhense, como a criação da Casa do Maranhão e da Casa de Nhôzinho, em homenagem ao escultor referência da arte popular no estado; a requalificação de espaços públicos de convivência como a criação da Praça Nauro Machado, Praça dos Catraieiros, Praça Valdelino Cécio e Praça da Seresta (ou Praça da Faustina); e a implantação de equipamentos de prestação de serviços tanto para a comunidade local quanto voltados à população geral do município.

Apenas nesse período o SPSH retornou suas atividades, em 2000, passados sete anos da inauguração do Projeto Piloto de Habitação, com a reformulação do subprograma mudando o público alvo de interesse social para moradia de funcionários públicos estaduais. Foram aprovados seis projetos com a proposta de uso misto de habitação e comércio (Figura 28) nos prédios: Rua Portugal, 141-155 (Projeto Morada das Artes); Rua do Giz, 66; Rua João Gualberto, 49; Rua da Palma, 336; Rua da Estrela, 350; e Rua da Palma, 337.

Tabela 1 - Edificações adaptadas para uso misto de habitação/comércio.

<b>Programa de Habitação no Centro Histórico - Edificações Reabilitadas</b>				
<b>Endereço</b>	<b>Nº de Pav.</b>	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº de Aptos</b>	<b>Lojas/Ateliês</b>
Rua da Estrela, 350	2	200m <sup>2</sup>	12	2
Rua João Gualberto, 49	3	1500 m <sup>2</sup>	12	2
Rua do Giz, 66	2	700 m <sup>2</sup>	4	4
Rua da Palma, 336	2	1550 m <sup>2</sup>	5	4
Rua da Palma, 337	2	795 m <sup>2</sup>	5	6
Rua Portugal, 141/155	2	-	8	8
<b>Total</b>		<b>6.545 m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>	<b>18</b>

Fonte: Figueiredo; Varum; Costa, 2010.



Figura 28 - Mapa de localização dos edifícios residenciais multifamiliares para funcionários públicos e edifício Morada das Artes e respectivas fotografias das fachadas.



Fonte: Cardoso (2012, p. 47)

O primeiro deles a ser inaugurado foi o casarão na Rua da Estrela, nº 350 (Figuras 29 e 30), que na década de 1980, funcionava como um albergue do Voluntariado de Obras Sociais (VOS), obra social da Secretaria de Estado de Trabalho e Ação Social, que hospedava temporariamente pessoas vindas do interior do estado com poucas condições de se manter na cidade por conta própria. Posteriormente, na década de 1990, o edifício abrigou a Secretaria Estadual de Planejamento, mas em 2001, foi escolhido para ser adaptado para habitação de servidores públicos do estado, inaugurado com doze apartamentos e duas lojas no térreo. A ideia era proporcionar moradia acessível aos funcionários públicos que trabalhavam na região do centro, para evitar grandes deslocamentos.

Figuras 29 e 30 - Fachada do sobrado na Rua da Estrela, nº 350, em 1981 e em 2021.



Fonte: Maranhão, 1981, p. 21; Arquivo pessoal, 2021.

O sobrado, de características da arquitetura colonial portuguesa, foi restaurado com três pavimentos, em que um está abaixo do nível da rua por conta do declive do terreno, e manteve a estrutura original da edificação, sendo modificadas apenas as divisões internas para a adaptação dos apartamentos. Cada apartamento possui dois quartos, cozinha com área de serviço, uma sala de estar e um banheiro. No térreo existem dois espaços voltados para a fachada definidos para uso comercial e de serviços, e um terraço de uso coletivo com cozinha e lavanderia.

Outra proposta de uso misto foi o Morada das Artes (Figuras 31 e 32), único dos empreendimentos destinado a artistas plásticos para moradia e trabalho. Localizado na convergência da Rua Portugal com seu prolongamento, mais conhecido como Rua do Trapiche, o conjunto de prédios, que anteriormente, funcionavam como galpões de armazenamento do estado, foram transformados num imóvel de habitação multifamiliar com oito apartamentos individuais no nível mezanino, compostos de sala, cozinha e área de serviço integrados, banheiro e quarto. No nível térreo há um grande salão de exposições com oito ateliês, um para cada morador, e áreas de uso coletivo com banheiros, sala de reuniões, copa e uma recepção.

Figuras 31 e 32 - Fachada dos antigos galpões na Rua Portugal, 141/155, antes da reforma e fachada Morada das Artes, atualmente.



Fonte: Andrès, 2006; Arquivo pessoal, 2021.

Além dos dois projetos citados, todas as outras requalificações de casarões previstos para habitação também foram executadas. Dos prédios habitacionais reformados, apenas os edifícios das ruas João Gualberto, do Giz e o Morada das Artes estão com suas lojas térreas e serviços em funcionamento. Com a mudança do público alvo de interesse social para funcionários do Estado, constata-se uma dificuldade em trazer projetos que abrangem populações da comunidade local, sobre o que Cardoso (2012, p. 61) pontua:

Um projeto com essas características exige do poder público ações prévias de pesquisa e relacionamento com os futuros habitantes, ações de acompanhamento continuado de pós-ocupação, além da adoção de ações complementares paralelas de modo a dar condições à população alvo de sustentação de um modo de vida proporcionado por esse tipo de projeto.

### 3.2 Programa de Reabilitação de Sítios Históricos

No início dos anos 2000, a gestão do governo federal foi marcada pela recuperação das políticas habitacionais, dessa vez também voltadas às áreas centrais. Em 2001, foi lançado o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), que tinha como mote a promoção do uso habitacional em áreas centrais antigas em cidades brasileiras, como São Luís.

Seu objetivo é oferecer modos de financiamento adaptados às singularidades das áreas de importância histórica e cultural, a fim de contribuir para a reabilitação de áreas preservadas, tendo o uso habitacional como base fundamental para esta ação, mas incluindo também possibilidades de financiamento a comércio e serviços. (Moreira, 2003).

Liderado pela Caixa Econômica Federal em parceria com o IPHAN, o Ministério das Cidades, a Prefeitura de São Luís e contando com a cooperação técnica do governo francês, buscou-se adaptar uma metodologia francesa de reabilitação de imóveis em áreas históricas para o uso habitacional no contexto brasileiro. Em 2000, foi realizado o Seminário Atelier Sirchal<sup>7</sup>, com a participação de atores locais e consultores franceses para debater sobre as necessidades e objetivos do programa, quando foram “estabelecidas estratégias de sensibilização e de estruturação do trabalho” (Moreira, 2003, p. 20). Esse evento representou o início do interesse da prefeitura em relação à questão habitacional no centro histórico. A partir do seminário, foram realizados estudos de viabilidade técnica e financeira no bairro do Desterro e duas quadras dentro da zona de tombamento estadual, e como resultado foi elaborado um dossiê para cada região com o levantamento de possíveis imóveis para a execução de projetos habitacionais.

“Em São Luís, os estudos foram orientados de forma operacional, de modo a que se viabilizassem a partir das linhas de crédito existentes e das demais ferramentas já disponíveis. Apenas num segundo momento, nos estudos de quadra, iniciam-se abordagens de novos mecanismos e de possibilidades em médio prazo, como linhas de financiamento, formas de incentivo, etc.” (Moreira, 2003, p. 13)

A princípio, foram escolhidos 15 imóveis, mas devido a impedimentos técnicos, apenas sete foram selecionados para reabilitação e adaptação de uso misto comercial/residencial, nos endereços: 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 e Largo do Carmo, n.º 37. Por fim, por conta de inviabilidade financeira devido ao alto custo que ficaria o valor em média de cada unidade habitacional, somente um projeto foi executado, o edifício da Rua Afonso Pena, n.º 378 (Figuras 33 e 34), voltado para habitação destinado ao mercado, com 16 apartamentos.

---

<sup>7</sup> Sirchal - Séminaire International pour la Réhabilitation des Centres Historiques des villes d'Amérique Latine. Programa criado pelo Departamento de Arquitetura do Ministério da Cultura francês em parceria com o BID, a UNESCO e a União Internacional de Arquitetos (UIA), para compartilhar a experiência francesa de revitalização de centros históricos com países latinoamericanos.



Figuras 33 e 34 - Edifício da Rua Afonso Pena, nº 378, fachada e pátio interno



Fonte: Arquivo pessoal, 2024; Cesar, 2023.

Cada unidade possui uma configuração diferente, com (no mínimo) um quarto, cozinha e banheiro, alguns com sacada e mezanino. O imóvel foi entregue somente em 2008 e foi desenvolvido através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Seu projeto diferiu-se da execução devido um impedimento técnico da Caixa, que não poderia financiar imóveis de uso misto, portanto as salas térreas que seriam destinadas a comércio foram adaptadas para uso residencial. De acordo com Chaves (2023), essa é uma das principais queixas apresentadas pelos moradores, no qual o projeto de adaptação feito de forma inadequada gerou unidades habitacionais insalubres e pouco funcionais. Outros problemas relatados são o alto custo de manutenções e reparos, em razão do tombamento do edifício. “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” (Chaves, 2023, p. 215).

### 3.3 Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís

Em consonância com a experiência de parceria proporcionada pelo governo federal, a prefeitura deu continuidade aos estudos de viabilidade para a implantação de um programa próprio no centro histórico com maior participação da sociedade civil. Em 2003, foi criado o Núcleo Gestor do Centro Histórico de São Luís, composto por representantes do poder público federal, estadual e municipal, de instituições privadas e da sociedade civil organizada, através da União de Moradores do Centro Histórico de São Luís, formada no mesmo ano.

Em 2005, a Fundação Municipal de Patrimônio Histórico (FUMPH) foi criada pela lei nº 4.493/2005, para destinar uma frente de atuação municipal direta no centro histórico e no mesmo ano lançou a proposta do Plano de Reabilitação do Bairro do Desterro, que nunca foi de fato executado. No ano seguinte, em 2006, foi lançada a proposta do Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís, planejado pela Prefeitura através da Fundação Municipal de Cultura (FUNC), atual Secretaria Municipal de Cultura (SECULT). O plano tinha como objetivo “[...] constituir um conjunto de estratégias e ações integradas para buscar a revitalização do Centro, através da melhoria socioambiental da área e da qualidade de vida de seus moradores” (SÃO LUÍS, 2006, p. 6). Para a concretização do programa, o município enviou uma Carta Consulta à Comissão de Financiamentos Externos da Secretaria de Assuntos Internacionais e Desenvolvimento (COFIEX/SEAIN) a fim de solicitar financiamento externo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), porém ficou anos embargado<sup>8</sup> e a aprovação só veio em 2017.

Inicialmente, o programa previa a reabilitação de 20 imóveis, sendo 15 para uso misto de habitação/comércio e os outros cinco para fins institucionais, mas devido a problemas de titularidade dos imóveis, apenas cinco se mostraram aptos e foram selecionados para a realização de projetos de interesse social (Tabela 2). Por fim, devido a falta de recursos pela demora na aprovação do financiamento externo, o programa nunca foi concretizado.

---

<sup>8</sup> Profissionais que trabalharam diretamente com o projeto afirmam que o principal motivo da demora da aprovação do plano foi por conta de conflitos de interesses políticos.

Tabela 2 - Edificações previstas para habitação e uso misto.

<b>Programa de Habitação Municipal no Centro Histórico- Edificações</b>				
<b>Endereço</b>	<b>Nº de Pav.</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº de Apts</b>	<b>Lojas/Ateliês</b>
Rua Jacinto Maia, 166/ Rua da Palma 515	2	781,11 m <sup>2</sup>	8	5
Rua Humberto de Campos, 107	3	358,62 m <sup>2</sup>	18	-
Rua do Giz, 445	2	572,66 m <sup>2</sup>	11	4
Rua 14 de Julho, 104	2	671,43 m <sup>2</sup>	6	1
Rua da Palma, 375	2	209,39 m <sup>2</sup>	6	2
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>2.593,21 m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>12</b>

Fonte: Silva, 2019.

O Núcleo Gestor do Centro Histórico acabou sendo dissolvido em 2008 devido à falta de coordenação entre as diferentes esferas de governo, e só foi reativado em 2022. Em meio aos impedimentos, a prefeitura, através de um convênio com o IPHAN, realizou uma intervenção que concretizou o primeiro empreendimento habitacional feito pelo município, o prédio da Rua Humberto de Campos, nº 107 (Figura 35). O edifício foi inaugurado no dia 4 de novembro de 2011 com 18 apartamentos que foram sorteados para moradores de baixa renda, sendo seis apartamentos por andar. Diferente dos demais no entorno, possui uma linguagem arquitetônica contemporânea, tendo sido construído na segunda metade do século XX.

Figura 35 - Edifício Rua Humberto de Campos, nº 107.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2021

O projeto só se concretizou através de uma parceria da prefeitura com a União de Moradores do Centro Histórico de São Luís. Inicialmente seria apenas um abrigo temporário enquanto outros dois edifícios, que funcionavam como cortiços, seriam requalificados. Porém, por conta de problemas de titularidade desses imóveis, os moradores acabaram permanecendo no edifício da rua Humberto de Campos. O projeto parece ter sido 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” (Chaves, 2023, p.224).

Silva (2019) ainda diz que, após a ocupação do prédio, houve apenas a realização de atividades como oficinas, palestras e seminários com as famílias, com o objetivo de preparação para o melhor convívio entre os moradores, que envolviam diálogos sobre cidadania, gênero, etnia, educação sanitária e dentre outros. Após esse momento, não houve mais acompanhamento do imóvel pelos gestores públicos.

Em 2017, finalmente foi aprovado o financiamento do BID para a realização do Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís, gerido pela Secretaria Municipal de Projetos Especiais (SEMPE), atual Secretaria Municipal de Inovação, Sustentabilidade e Projetos Especiais (SEMISPE), que veio com o objetivo de “contribuir para a revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís com a implementação de projetos estratégicos que promovam sua recuperação urbana, cultural, socioeconômica e habitacional (São Luís, 2017)”.

O programa foi dividido em três componentes: Projetos estratégicos; Melhorias habitacionais; e Fortalecimento institucional. O componente de *Projetos Estratégicos* é composto por três subcomponentes, sendo o primeiro voltado a requalificação de espaços públicos de lazer, no qual foram executados os projetos do Parque Bom Menino, Praça da Bíblia e entorno; o segundo realizou a urbanização do ancoradouro e das ruas da Vila Gorete e Rua dos Veleiros; e o terceiro voltado à revitalização cultural, no qual foi realizado a recuperação do antigo Cine Roxy para a implantação do Teatro da Cidade.

O componente *Fortalecimento Institucional* foi dividido em dois subcomponentes, sendo o primeiro voltado ao desenvolvimento de instrumentos de planejamento, como a atualização da Lei de Zoneamento de São Luís. O segundo subcomponente permitiu a aquisição de equipamentos e capacitação para as secretarias e órgãos municipais diretamente



envolvidos nas atividades do programa, no qual foram capacitados técnicos do município para a implementação da tecnologia e metodologia BIM (Building Information Modelling).

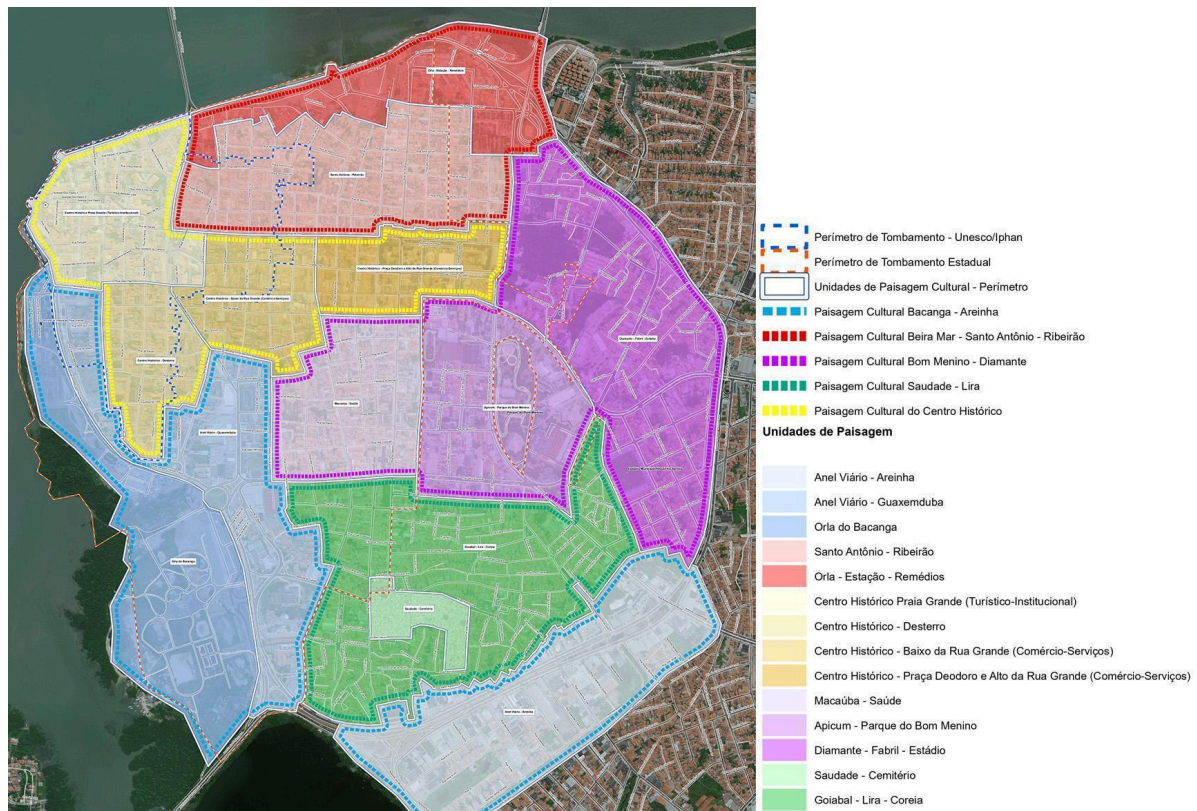
No componente *Melhorias Habitacionais* foi elaborado um relatório de Diagnósticos e Estratégias de Intervenção e Instrumentos de Adensamento na área central de São Luís, liderado pela empresa Horwath HTL, que possibilitou o levantamento do perfil socioeconômico e demográfico da população e a caracterização dos aspectos arquitetônicos, urbanísticos e geográficos da paisagem, disponibilizados em um banco de dados cartografados e georreferenciados. Como produto final, foi elaborado um plano estratégico para a área central, no qual foram identificadas 5 paisagens culturais<sup>9</sup> distintas, compostas por 14 unidades de paisagens, apresentando proposições de tratamento e intervenção para cada unidade de paisagem (Figura 36).

As unidades de paisagem são agenciamentos que podem compor as paisagens culturais ou mesmo, poderiam, sozinhas, constituir uma paisagem cultural. No caso da área central de São Luís do Maranhão, as 5 paisagens culturais foram identificadas por suas características predominantes, porém, há setores levemente distintos dentro delas, designados como unidades de paisagem, ou unidades que compõem cada uma das paisagens culturais. (Horwath HTL, 2021, p. 173)

---

<sup>9</sup> O conceito de Paisagem Cultural não será trabalhado nesta pesquisa, porém é utilizado no documento da Horwath HTL como forma de categorização das áreas através de uma análise territorial integral, partindo de dados socioeconômicos, demográficos, culturais, espaciais, etc.

Figura 36 - Mapa de Unidades de Paisagem da zona central de São Luís



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

A partir desse estudo, foi possível a formulação de uma proposta para a segunda fase do plano de reabilitação da região, baseado no perfil de cada unidade de paisagem identificada, que seria institucionalizado pela Lei do Centro, junto da revisão da legislação de zoneamento. Até o momento, a revisão da lei de zoneamento ainda está em processo e, portanto, os instrumentos normativos para a execução do plano ainda não foram aprovados.

Ainda dentro do componente de *Melhorias Habitacionais*, como contrapartida requerida pelo BID, foi feito o acompanhamento de 3 obras de reabilitação de interesse social que já estavam previstas através de uma parceria entre a FUMPH e o IPHAN, localizadas nos endereços: Rua da Palma nº 415 para Casa do Bairro (centro de apoio a pessoas em situação de rua); Rua da Palma nº 195/205 e Rua do Giz nº 445.

O primeiro projeto habitacional de interesse social entregue foi o sobrado na Rua do Giz, nº 445 (Figura 37), tendo uma proposta de uso misto, com oito apartamentos residenciais localizados no pavimento superior do imóvel, de 48m<sup>2</sup> até 70m<sup>2</sup>, enquanto o pavimento térreo ficou destinado ao funcionamento da Agência Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social (AMDES). Cada apartamento tem sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, um banheiro e dois quartos. Os critérios de seleção dos moradores deram prioridade àqueles que

estivessem em situação de vulnerabilidade social e aos que já fossem moradores do centro histórico.

Figura 37 - Sobrado na Rua do Giz, nº 445.



Fonte: São Luís, 2023

A segunda obra de contrapartida habitacional está localizada na Rua da Palma de nº 195/205 (Figura 38), com 14 apartamentos de 37m<sup>2</sup> a 66m<sup>2</sup>, sendo dois adaptados para pessoas com deficiência e dois para pessoas idosas, localizados no térreo. As unidades são divididas em 3 configurações principais, a fim de contemplar as diferentes necessidades familiares, todas com sala de estar/jantar, banheiro e cozinha com área de serviço, no entanto, 6 unidades tem apenas um quarto, outras 6 unidades possuem dois quartos e duas unidades possuem 3 quartos (Figura 39).

Figura 38 - Sobrado na Rua da Palma, nº 195/205.



Fonte: São Luís, 2023.



Figura 39 - Planta do primeiro e segundo pavimento do sobrado na rua da Palma com indicação de apartamentos por categoria.



Fonte: FUMPH, 2017, com alterações da autora.

Assim como o prédio da Rua do Giz, 445, o contrato permite a permanência dos moradores no imóvel por até 30 anos renováveis, sendo responsabilidade dos moradores a manutenção dos apartamentos e do condomínio. Além disso, os dois trabalhos contaram com a participação de um trabalho técnico social para acompanhar o alojamento das famílias, sendo ocupados de acordo com um cadastro feito pela União de Moradores do Centro Histórico.

É importante frisar que os dois projetos vieram de um convênio federal que já tinha sido assinado em 2011 (Rua do Giz) e 2012 (Rua da Palma), contratado pela FUMPH, mas estavam parados devido à falência da empresa que tinha ganhado a licitação para realizar as obras.

A Prefeitura ficou de realizar nova licitação. Segundo informações da FUMPH, foram realizadas três licitações, sendo que nas duas primeiras não apareceram empresas interessadas; na terceira licitação, realizada no ano de 2018, apareceu uma empresa interessada apenas na obra do imóvel da Rua da Palma, nº 195/205. Por esse motivo, as obras desse imóvel foram retomadas no dia 15 de outubro de 2018. (Silva, 2019, p. 10)

Enquanto isso, os imóveis encontravam-se em péssimo estado de conservação, especialmente o da Rua da Palma, já em estado de arruinação avançado (Figura 40).

Apenas em 2018 a execução dos projetos foi retomada, tendo sido as duas obras finalizadas em 2021 e entregues aos moradores no início de 2022.

Figura 40 - Sobrado da rua da Palma nº 195/205 em estado de arruinamento, em 2012.



Fonte: Google Street View, 2012.

Fora dos componentes principais, o programa também promoveu outros projetos, como a requalificação do Terminal Rodoviário Avenida Sen. Vitorino Freire, conhecido como Fonte do Bispo, que possibilitou a criação de praças e reabilitação do entorno; as obras de acessibilidade na Praia Grande; e a experiência do Laboratório Urbano Efêmero de São Luís (LABSLZ), realizado em 2018 pelo coletivo TransLAB URB a convite da prefeitura e do BID, que promoveu uma ocupação temporária durante três semanas na Galeria Trapiche e nas ruínas do Complexo Trapiche Santo Ângelo, com atividades envolvendo técnicos e a comunidade do entorno, incluindo moradores, trabalhadores e estudantes da região. Dentre as atividades foram realizadas oficinas, rodas de conversa, palestras, exposições, entre outros, com o objetivo de fomentar um processo participativo na construção de ideias para futuros projetos que serão executados no espaço.

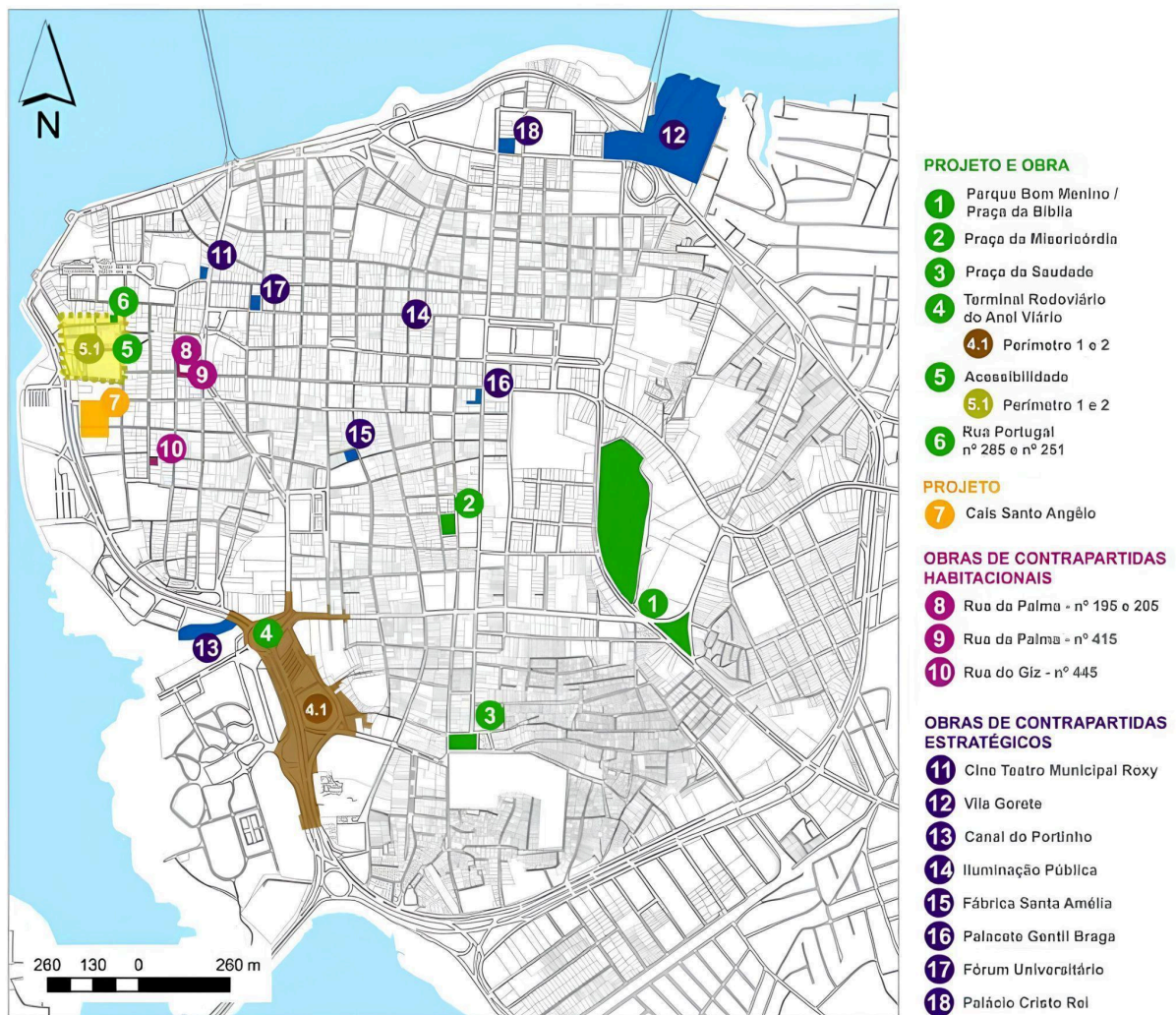
A ocupação desse espaço com um Laboratório Urbano durante 21 dias buscou o desenvolvimento de ideias no que se refere ao sentimento de pertencimento e

reconhecimento do próprio lugar, possibilitando a identificação de vontades e desejos coletivos para o codesenho de espaços e programas de interesse público e de uso comum. (São Luís, 2023)

O resultado dessa experiência veio quatro anos depois, com o lançamento de um projeto de requalificação do complexo, financiado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), patrocinado pela VALE, e com contrapartida do município, e atualmente está em obras.

Na figura 41 estão localizadas no mapa as intervenções de requalificação realizadas pelo programa, incluindo as obras de contrapartida. No total foram investidos cerca de 27,2 milhões de dólares, sendo metade do valor financiado pelo BID e a outra metade como contrapartida local.

Figura 41 - Mapa indicando localização de ações do Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís.



Fonte: São Luís, 2023.

### 3.4 PAC Cidades Históricas

O PAC Cidades Históricas é um programa federal, coordenado pelo Ministério do Planejamento e gerido pelo IPHAN, lançado em 2013 com o objetivo de financiar obras estratégicas de requalificação de monumentos históricos e infraestrutura urbana de interesse histórico-cultural no Brasil. Foram 44 cidades selecionadas para o programa, dentre estas, São Luís, no qual estavam previstas a realização de 45 obras, apenas uma fora da região do centro histórico, sendo aprovados cerca de 130 milhões de reais, a terceira maior quantia em investimento do plano, atrás somente do Rio de Janeiro (203,63 milhões de reais) e Salvador (142,10 milhões de reais), e a maior quantidade de obras selecionadas em uma cidade no programa.

Algumas obras previstas no Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís foram absorvidas pelo programa federal, como a requalificação do Mercado Central (sem previsão de início de obras), do palacete da Rua Formosa, nº 46 (em fase final de obras), e da Praça da Alegria (entregue em 2021). Outras obras realizadas com financiamento do programa foram as restaurações do Teatro Arthur Azevedo, do Teatro João do Vale e do Museu de Artes Visuais; a requalificação de um imóvel para a criação de um anexo do prédio do curso de História da UEMA, na Rua da Estrela; a recuperação de um terreno vazio para a implantação da Praça das Mercês; a requalificação da antiga da Rede Ferroviária Federal (RSSF) para a implantação de um complexo cultural e tecnológico; a restauração do Palácio Cristo Rei, sede da reitoria da UFMA; a restauração e requalificação do antigo Fórum Universitário Fernando Perdigão para instalação dos cursos de pós-graduação em Direito da UFMA; a restauração e adaptação do sobrado da Rua da Estrela, nº 386, para sede da Fundação de Amparo à Pesquisa do Maranhão (FAPEMA); e requalificações urbanas na Rua Grande, Praça João Lisboa e Largo do Carmo.

Dos projetos previstos no programa, apenas dois imóveis foram designados para requalificação de habitação de interesse social, localizados na Rua da Palma, nº 445 (Figura 42) e nº 459 (Figura 43), porém, ainda estão em fase de desapropriação e regularização fundiária, e até o momento da redação deste texto, os imóveis se encontram em estado de ruína e não possuem previsão de início de obras. Vale ressaltar que dos 45 projetos que tinham previsão de serem entregues em até três anos menos de 1/3 das obras chegaram a ser concluídas até 2024, tendo a maioria sido iniciada somente após a criação do Programa de



Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís, de 2017 e Programa Nosso Centro, criado em 2019, que analisaremos a seguir.

Figura 42 - Imóvel Rua da Palma, nº 445.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.

Figura 43 - Imóvel Rua da Palma, nº 459.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.

### 3.5 Programa Nosso Centro

Quase 15 anos após a conclusão do PPRCHSL, em 2019, o governo do estado lança um novo grande programa voltado para a região do centro histórico, o Programa Nosso Centro, instituído pelo decreto de nº 34.959, de 26/06/2019. Dirigido inicialmente pela Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID), e atualmente pela Secretaria do Estado de Cultura (SECMA), o programa trabalha com a utilização de estratégias como a parceria com a iniciativa privada para captação de investimento de diferentes setores, e traz novamente uma visão integrada do bairro. O plano é dividido em “polos vocacionais” que, apesar do nome, não dividem o bairro em segmentos vocacionais, mas determinam esferas de ações, estabelecidas como: Polo Habitacional, Polo Tecnológico, Polo Cultural, Turístico e de Lazer, Polo Comercial e Gastronômico e o Polo Institucional, além de ações paralelas de infraestrutura e segurança. Dentre as estratégias estão:

- I - identificação e interligação de polos vocacionais na região central;
- II - redução dos vazios urbanos, com o aproveitamento da infraestrutura e dos espaços e edificações ociosos, públicos e privados;
- III - fomento à atratividade dos polos por meio do incentivo à habitação, ao comércio e às atividades culturais, como pilares para a sustentabilidade da área;
- IV - captação de investimentos de diferentes setores para a recuperação e uso do patrimônio cultural edificado e do patrimônio cultural imaterial, articulando recursos federais, estaduais, municipais, bem como os da iniciativa privada, inclusive oriundos de organismos internacionais;
- V - formalização de parcerias com entes públicos, com a iniciativa privada e com a sociedade civil. (Maranhão, 2019)

Diferente dos outros programas já realizados, este tem como área de abrangência uma maior região dentro do anel viário, incluindo, além de bairros como Praia Grande e Desterro, os bairros da Zona Central e Zona de Interesse Social 1<sup>10</sup>. O plano integrou em suas ações programas previamente existentes, como o programa estadual Cheque Minha Casa, e criou novos subprogramas com atividades voltadas a cada polo de ação.

O programa Cheque Minha Casa, gerido pela SECID, atua em todo estado desde 2017, mas com a criação do Programa Nosso Centro foi destinada uma vertente voltada

---

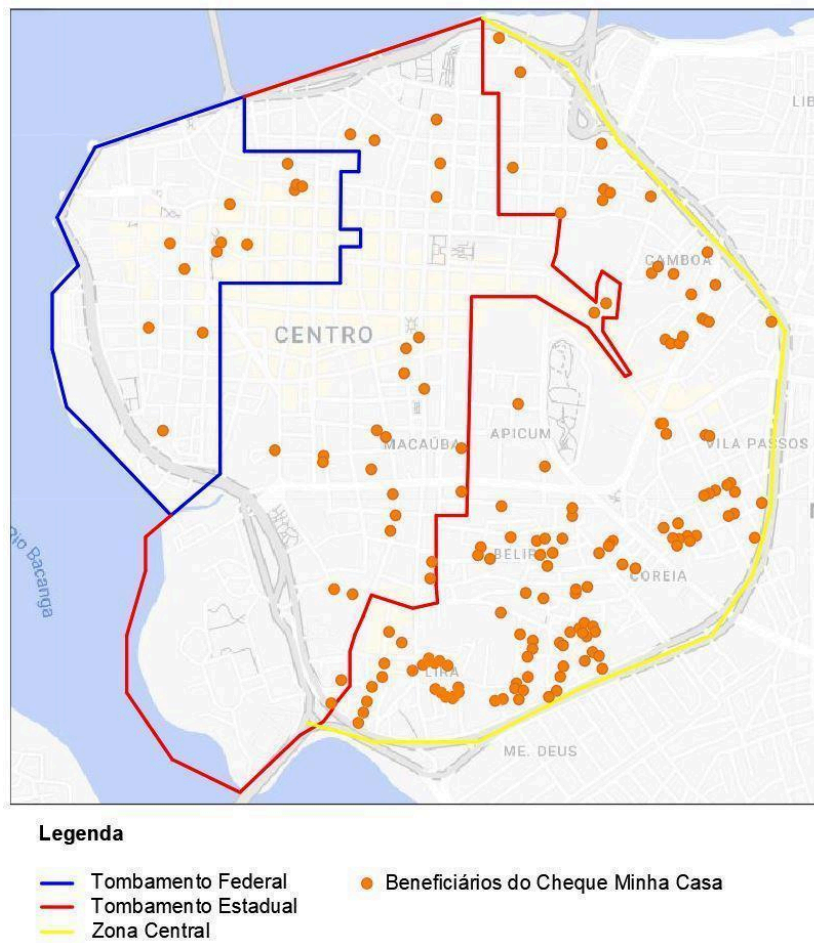
<sup>10</sup> A Zona Central é composta pelos bairros: Camboa, Diamante, Apicum, Vila Passos e Fabril. A Zona de Interesse Social 1 é composta pelos bairros: Coreia, Goiabal e Lira. Todos estão dentro dos limites do anel viário.

especificamente à região do centro da cidade. Criado pela Lei Estadual nº 10.506 de 2016, e regulamentado pelo Decreto nº 34.148 de 2018, o programa consiste em destinar um valor de R\$5.000, dividido em duas parcelas de R\$2.500, de crédito em lojas de material de construção credenciadas para a realização de reformas em casas de famílias de renda de até três salários mínimos, tendo como prioridade famílias com deficientes físicos, idosos e crianças. Além do auxílio financeiro, também é oferecido suporte técnico especializado para a orientação das reformas, que na região do centro, geralmente foram voltadas às instalações hidrossanitárias (Sombra, Masullo e Lopes, 2021).

O financiamento do programa se dá por meio de concessão de incentivo fiscal para contribuintes do ICMS que fornecerem materiais de construção aos beneficiários do programa. Essa modalidade reduz os riscos de fraudes e aumenta a flexibilidade das compras realizadas pelos beneficiários, pois não demanda a intervenção do poder público no processo. Ao mesmo tempo, pela necessidade de prestação de contas das obras realizadas tanto para liberação da segunda parcela quanto para encerramento dos processos, aliada à fiscalização por parte de uma equipe especializada, há reduzidas chances de ocorrência de fraudes. (Sombra, Masullo e Lopes, 2021)

O programa funcionou até 2021, mas devido à mudança na gestão do governo estadual, atualmente encontra-se inativo. O plano chegou a beneficiar 303 casas dentro da região do centro, porém na grande maioria nos bairros com maior presença de autoconstrução, fora das zonas de tombamento do centro histórico. De acordo com o antigo coordenador do programa, a maior dificuldade em atingir a região tombada se dava pela falta de recursos, pois o valor previsto para a reforma de casarões no Centro seria maior que o valor habitual e por conta disso, a secretaria optou por abranger uma maior quantidade de famílias em regiões fora da zona de tombamento (Figura 44).

Figura 44 - Distribuição dos beneficiários do Programa Cheque Minha Casa no centro de São Luís.



Fonte: Sombra, Masullo e Lopes, 2021

Outro programa dentro da esfera habitacional do Nosso Centro é o programa Habitar no Centro, instituído pela lei de nº 10.997 de 29/03/2019, que busca incentivar a moradia na região através de estratégias como a requalificação de imóveis abandonados ou com uso irregular para o uso habitacional. A princípio foram selecionados quatro edifícios para a recuperação para uso habitacional de interesse social, na rua 14 de julho, nº 164, na Rua Direita, nº 156, na rua das Hortas, nº 270 e o edifício Governador Archer, localizado na Avenida Magalhães de Almeida, nº 167, além de mais quatro para a construção de novas habitações para servidores públicos, estudantes e trabalhadores locais, na rua dos Craveiros, nº 122, rua da Palma, nº 489, rua Rio Branco, nº 279 e rua de Santaninha, nº 418. Dentre os edifícios selecionados, apenas dois tiveram suas obras concluídas até o momento, e somente um foi entregue aos moradores. Ademais, quatro destes imóveis que seriam destinados à habitação foram realocados para outros programas.



O Edifício Governador Archer, localizado na Avenida Magalhães de Almeida, foi o primeiro e único projeto habitacional entregue pelo programa até então. O prédio, que está dentro da zona de tombamento estadual, foi construído em 1950 para abrigar o Instituto de Previdência Estadual (Figura 45), e possuía características do estilo Art Déco, mas em 1958 passou por uma reforma que incorporou elementos do modernismo (Figura 46), com a simplificação da fachada, que se manteve até os dias atuais.

Figura 45 - Edifício Governador Archer em 1950.



Fonte: Jorge, 1950.

Figura 46 - Edifício Governador Archer em 2017.



Fonte: Acervo SECID, 2017.

O órgão funcionou no imóvel até 2014, que permaneceu abandonado até 2018, quando abrigou uma ocupação multifamiliar conhecida como Ocupação Maria Aragão, com 14 famílias. Com o apoio da Secretaria de Estado dos Direitos Humanos e Participação Popular (SEDIHPOP) e da Defensoria Pública, os ocupantes se mobilizaram para pedir a regularização e reabilitação do imóvel para moradia de interesse social, que em 2019 foi acatado pelo governo do Estado.

Dentre as famílias que ocupavam o edifício, 10 foram consideradas aptas para receber as unidades habitacionais, enquanto as outras quatro não passaram nos critérios por possuírem renda acima de 2 salários mínimos ou já terem sido contempladas por outro programa de habitação social. Os apartamentos teriam uma cessão de uso por um tempo determinado, por isso foram oferecidos às famílias aptas apartamentos próprios em outro endereço, no qual apenas uma moradora optou pela troca.

Após inúmeras reuniões com os moradores da ocupação, o projeto de reabilitação do edifício foi inaugurado em 2021 com 14 unidades habitacionais para as nove famílias que permaneceram e outras cinco que foram selecionadas através de um banco de dados para moradia social no centro. O investimento custou R\$ 587.667,88 e o edifício possui uma área comum no térreo com lavanderia coletiva, salão de eventos e uma pequena área livre aberta. Os apartamentos foram adaptados de acordo com as necessidades de cada família, portanto cada unidade possui um desenho próprio, com diferentes tamanhos e configurações, variando de 20m<sup>2</sup> a 40m<sup>2</sup>, dispondo de no mínimo uma cozinha, um quarto e sala, ou os dois juntos ao estilo “kitnet”, e um banheiro próprio, que em alguns casos foi alocado fora das unidades habitacionais.

De acordo com Farias (2022), por conta da estrutura moderna do prédio, houve maior flexibilidade na redistribuição e adaptação dos espaços para os novos usos, porém apresentava diversos problemas estruturais e nas instalações hidráulicas e sanitárias. “Outra dificuldade encontrada foi a pouca quantidade de estrutura para banheiro e para a adaptação, cada unidade habitacional precisaria ter o seu.” (Farias, 2022)

Figura 47 - Foto do edifício Governador Archer.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.

O segundo imóvel requalificado pelo programa Habitar no Centro está localizado na Rua das Hortas, nº 270, antigo edifício do Instituto de Colonização e Terras do Maranhão (ITERMA), que foi originalmente construído em 1990 (Figuras 48, 49 e 50). Diferente do Edifício Governador Archer, esse imóvel não estava ocupado, portanto o projeto pode ser elaborado sem um plano de necessidades específico, sendo feito 13 apartamentos, a princípio para moradores de baixa renda. As obras foram finalizadas em 2022, com um investimento de cerca de 1,2 milhões de reais, mas mesmo após dois anos, ainda não foi realizada a seleção de moradores, estando, portanto, sem previsão de entrega.

Figuras 48 e 49 - Edifício na Rua das Hortas, 270, antes da requalificação, em 2020, e depois das obras, em 2024, respectivamente.



Fonte: Acervo SECID, 2020; Arquivo Pessoal, 2024.



Figura 50 - Foto de instalações internas de um dos apartamentos do imóvel na Rua das Hortas, 270.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.

A última ação do polo habitacional lançada foi o Programa Aluguel no Centro, realizado pela Secretaria de Estado de Governo (SEGOV). O programa visa “estimular a habitação no Centro de São Luís por meio da concessão de apoio à locação de imóveis localizados na região. O apoio consiste na concessão de benefício no valor de 80% (oitenta por cento) do aluguel do imóvel” (Diário Oficial do Estado do Maranhão, 26/01/2021). Inicialmente foram estimadas três faixas de aluguel: R\$ 600, R\$ 1.000 e R\$ 1.500, de acordo com a categoria do imóvel.

Uma das críticas que surgiu por parte da população são os critérios de seleção para participação no programa. O plano beneficia apenas funcionários públicos, comerciantes com CNPJ, trabalhadores com carteira assinada e aposentados, excluindo assim boa parte da população já residente no bairro, que não preenche os requisitos. A situação foi ainda mais agravada pela pandemia, que trouxe uma alta taxa de desemprego no Brasil, sendo assim, o trabalho informal tornou-se cada vez mais comum para as classes populares. Por fim, o programa não vingou devido à baixa adesão de proprietários de imóveis, encerrando todas as suas atividades no início do ano de 2024.

Saindo do polo habitacional e entrando nas outras esferas do Programa Nosso Centro, destaca-se o Adote um Casarão, programa que tem como estratégia a captação de recursos financeiros da iniciativa privada para a reabilitação de imóveis desocupados ou subutilizados, do Estado ou cedidos. Implementado pela lei de nº 10.794 de 28/02/2018, o acordo faz uma concessão de uso do imóvel ao locatário, por um tempo determinado que depende de cada

edital, oferecendo incentivos fiscais durante o uso e em contrapartida o locatário se compromete em financiar a reabilitação. Em comparação com as ações do polo habitacional, este programa é considerado mais bem sucedido pois, dos 20 imóveis cedidos para a realização de obras, atualmente 13 já foram entregues e 5 estão em obras. Além disso, três imóveis que estavam previstos para o Habitar no Centro migraram para o Adote um Casarão, localizados na Rua de Santaninha, nº 418, Rua da Palma, nº 489, e Rua Rio Branco, nº 279.

O primeiro parceiro do programa foi a empresa Vale, que assinou um Termo de Cooperação com o estado para a realização de R\$15 milhões em obras, no qual coube ao governo do estado fornecer os projetos e definir os usos, tendo como resultado a recuperação de quatro ruínas: a Casa Palmeira de Babaçu Dadá e Dijé, sede do Movimento Interestadual das Quebradeiras de Coco Babaçu (MIQCB), na rua da Palma nº 489; a Creche do Centro, na rua Rio Branco nº 404; a Faculdade de Música da UEMA, na rua da Palma nº 308; e a Casa de Negro Cosme, Secretaria Especial de Igualdade Racial, localizada na rua do Giz nº 476.

Um outro projeto realizado através do programa foi o Shopping Rua Grande, instalado no prédio da antiga Secretaria de Educação do Estado, na Rua Grande, que foi transformado em um “shopping cultural”, com 50 lojas e praça de alimentação (Figuras 51 e 52). A problemática acerca desse projeto se dá em relação à área escolhida, que já é um dos maiores polos comerciais da cidade e seu entorno é composto quase exclusivamente por comércios e serviços. Essa situação acaba fazendo com que a região seja completamente deserta em horários não comerciais, trazendo insegurança para quem precisa transitar pela região fora dos horários de funcionamento das lojas.

Figura 51 - Foto do antigo prédio da Secretaria de Educação do Estado, antes da reforma.



Fonte: Agência de Notícias do Maranhão, 2021.

Figura 52 - Foto da fachada do Shopping Rua Grande.



Fonte: Arquivo pessoal, 2024.

Verificou-se, também, a ocorrência de situações conflitantes no programa em decorrência de disputas de direito de uso de imóveis, como foi o caso da companhia de Cultura Popular Catarina Mina e do grupo de capoeira Mandingueiros do Amanhã. Desde 2009, as instituições culturais ocupavam, em conjunto, um casarão na Rua Portugal; porém, em 2019 foram notificados que o imóvel estaria participando do programa Adote um Casarão e que, portanto, seriam despejados. A partir da mobilização popular e numerosas reuniões

entre as lideranças do grupo e os técnicos da SECID, sugeriu-se que os grupos se inscrevessem no edital do programa para concorrer a um novo espaço. Enquanto o Mandingueiros do Amanhã aceitou a proposta, o grupo Catarina Mina se recusou e atualmente está em disputa judicial para se manter no mesmo casarão. Em 2021, foi inaugurado o Centro Cultural e Educacional Mandingueiros do Amanhã, na Rua da Estrela, nº 163, nova sede do grupo onde são realizadas atividades voltadas a Capoeira Angola e saberes tradicionais (Figura 53).

Figura 53 - Foto do Centro Cultural Mandingueiros do Amanhã.



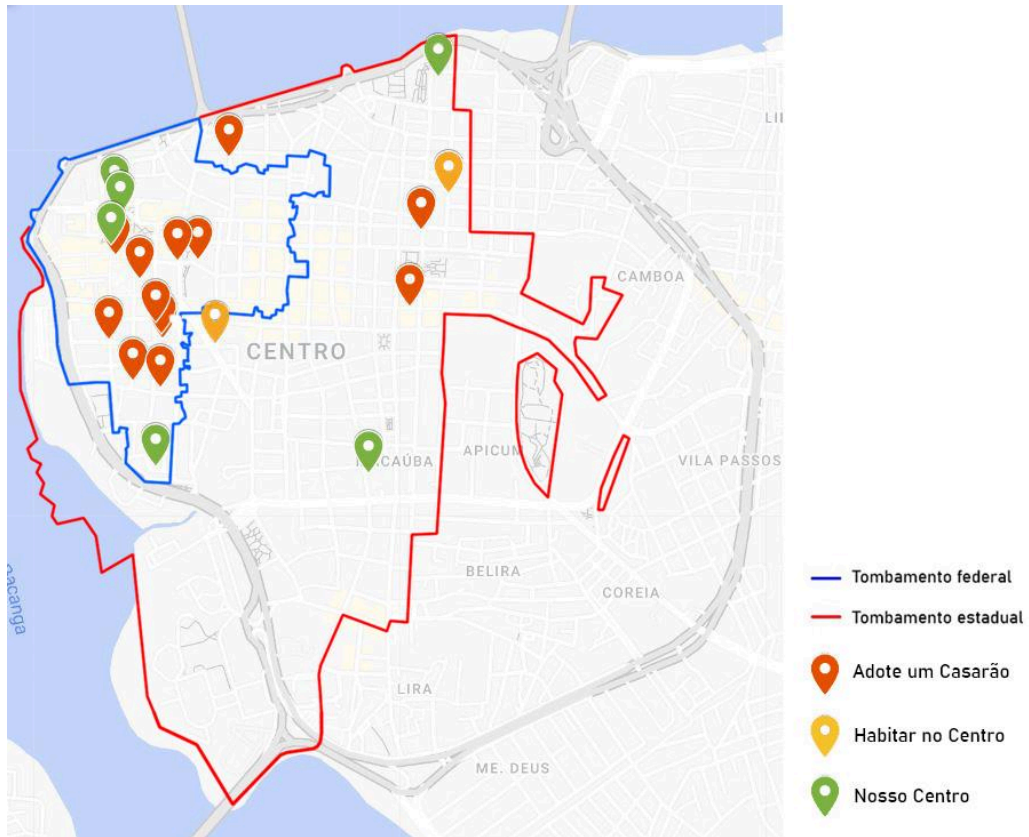
Fonte: Arquivo pessoal, 2024.

Outros projetos realizados pelo Adote um Casarão foram o Casarão Porta e Janela, na Rua do Ribeirão, que abriga o Escritório Popular de Arquitetura Porta e Janela e o Tebas Bar Cultural; o Instituto de Estudos Sociais e Terapias Integrativas (IESTI), na Rua da Palma; o edifício da empresa de TV e internet MAXX (antiga TVN), na Rua da Estrela; o Centro Tecnológico e Cultural da Indústria do Sesi e o Restaurante Quintas da Lisboa, os dois em frente a Praça João Lisboa; a escola de marcenaria Casa da Árvore, na Rua da Palma; e o centro de inovação Equatorial Lab, na Rua do Giz. O Programa Nosso Centro também proporcionou a requalificação de outros imóveis por financiamento público, como o antigo prédio do Instituto Nacional do Seguro Social do Maranhão (INSS), o Edifício João Goulart, no qual foi instalado a nova sede administrativa do Estado; o sobrado na Avenida Dom Pedro II para instalação da Junta Comercial do Estado do Maranhão (JUCEMA); a reabilitação do



Museu do Reggae, a Rua da Estrela; a restauração das igrejas do Desterro, São Pantaleão e Nossa Senhora dos Remédios; entre outros (Figura 54)<sup>11</sup>.

Figura 54 - Mapa de levantamento de intervenções do Programa Nosso Centro no período de 2019-2024.



Fonte: Elaboração da autora, 2024.

<sup>11</sup> Mapa disponível em:  
<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=15OU-ChQdVVVMAV-1QtzhkY-6IWGc9qs&usp=sharing>

## 4 CARACTERIZAÇÃO ATUAL DA ÁREA CENTRAL APÓS OS PROGRAMAS

Após cinco programas de requalificação no sítio histórico de São Luís ao longo de 40 anos, a pergunta que fica é: como se encontra a região atualmente? As ações resolveram o problema do esvaziamento e abandono?

Neste capítulo foi essencial o levantamento de um panorama geral da área central da cidade para entender como se encontra, atualmente, a situação do centro histórico de São Luís, especialmente quando se fala em habitação. Foram utilizados dados disponibilizados pelos órgãos públicos, IBGE, trabalhos acadêmicos, entre outros, além da realização de registros fotográficos e observações em campo. Destaca-se um estudo feito entre 2020 e 2021 pela empresa Horwath HTL<sup>12</sup>, por solicitação da prefeitura, que levantou inúmeros dados sobre a região, disponibilizando os resultados através de um relatório e mapas georreferenciados<sup>13</sup>, no qual foi possível fazer uma análise detalhada em relação à conjuntura urbana e arquitetônica e ao perfil socioeconômico da região. Também foram realizados levantamentos para a produção de mapas utilizando a ferramenta My Maps, do Google, com acesso disponível através de links indicados.

Num segundo momento do capítulo, será feita uma exploração sobre a noção de patrimônio histórico, entendendo a tendência atual de tratamento dos sítios históricos urbanos a partir do conceito de Conservação Integrada (CI). Em seguida, à luz dos conceitos trabalhados, será feita uma análise a partir dos principais pontos elencados da CI em relação às políticas públicas realizadas no centro histórico de São Luís.

### 4.1 Análise territorial

Devido à conservação de grande parte do conjunto histórico arquitetônico, e, conseqüentemente, da pouca presença de construções contemporâneas, edificações de até dois pavimentos predominam no gabarito de altura da região, presente em 86% dos imóveis

---

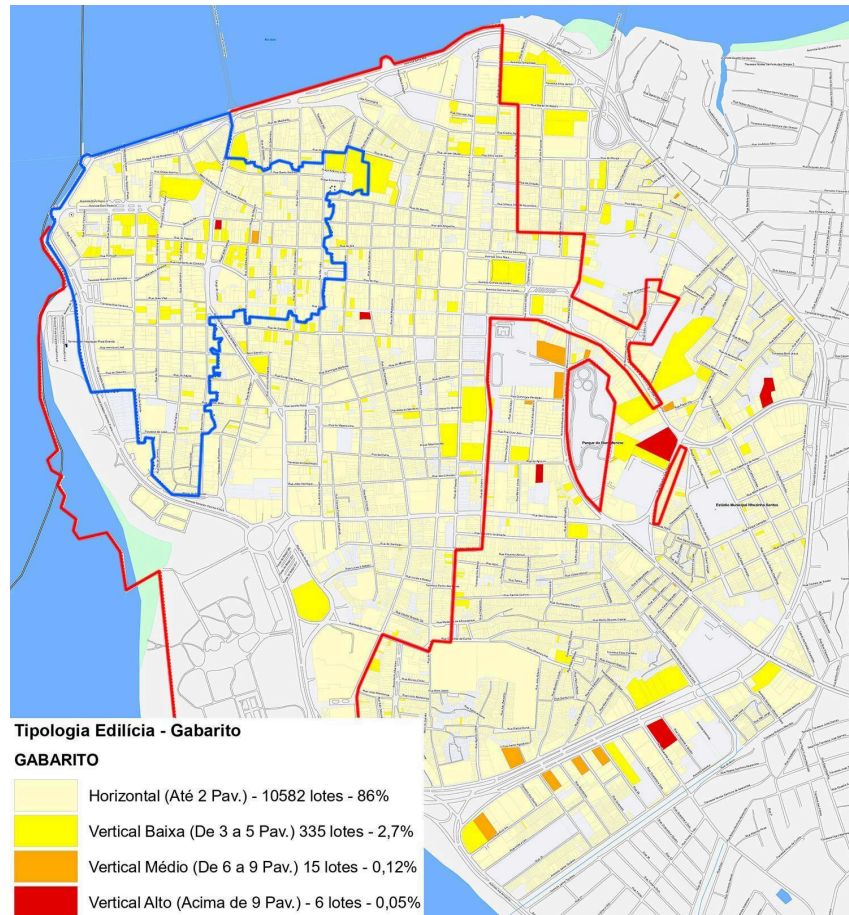
<sup>12</sup> Apesar da importância da disponibilização do levantamento de dados realizado pela Horwath HTL, não se pode dizer que são totalmente confiáveis, visto que é possível apontar incongruências nos indicadores ao comparar com dados *in loco*. Em nota, o documento aponta que: “Pensando nas medidas de segurança e no cenário de Pandemia da COVID-19 o levantamento das informações no Centro Histórico de São Luís 2020/2021 foi dividida em Levantamento de Campo (*in loco*) e Levantamento remoto (Via base do Google Street View).” (Horwath HTL, 2021)

<sup>13</sup> Mapas disponíveis em:

<https://drive.google.com/drive/folders/1hhW0xQRS8TWISDcyEy7s1Fn9IpDSPZu4?usp=sharing>

analisados (Figura 55). Destacam-se em altura poucos imóveis na paisagem dentro das zonas de tombamento, como o Edifício João Goulart, na Avenida Dom Pedro II; o edifício do extinto Banco do Estado do Maranhão (BEM), que atualmente abriga a Secretaria Municipal da Fazenda, na Rua do Egito; e o Edifício Caiçara, primeiro edifício residencial de características modernistas do município, na Rua Grande.

Figura 55 - Mapa de gabarito.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

Figura 56 - Panorama da paisagem do centro histórico vista do bairro São Francisco.

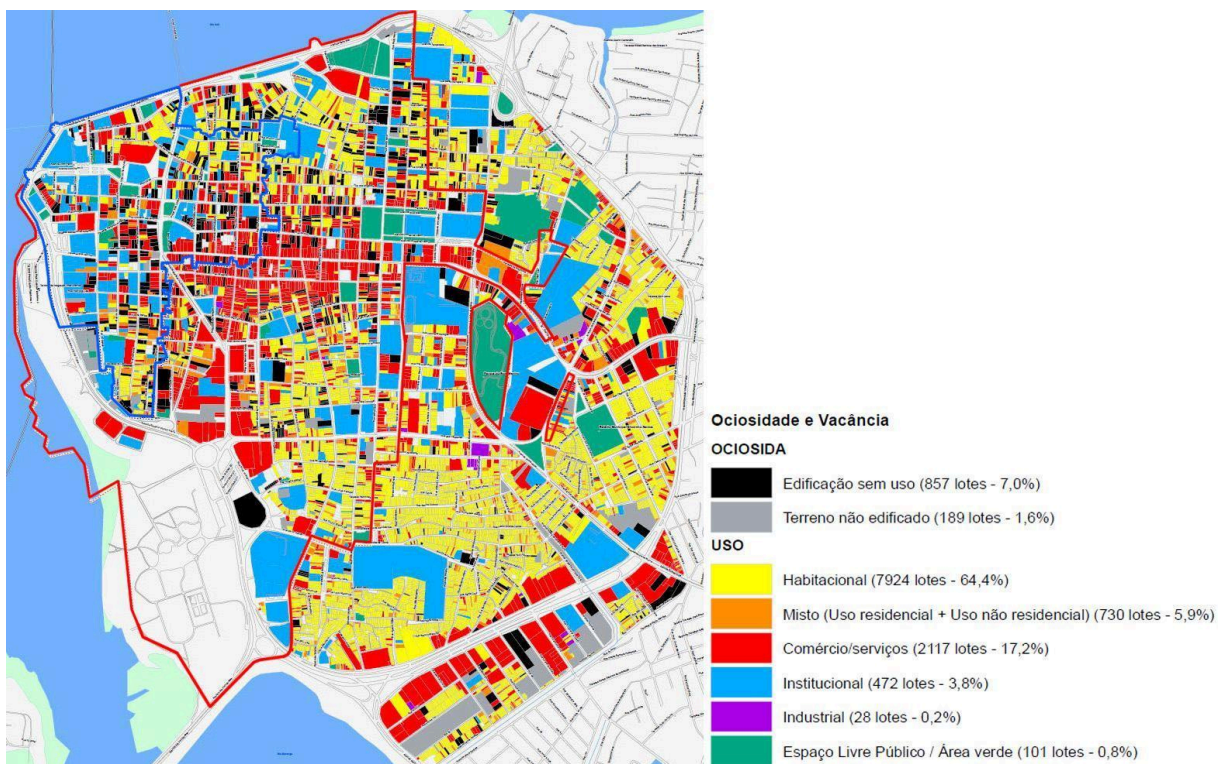


Fonte: Lopes, 2008.



Sobre o uso real do solo, através do mapa na Figura 57, é possível perceber uma predominância habitacional, especialmente nos bairros fora das zonas de tombamento, com núcleos habitacionais bem definidos ao Sul, contornando o anel viário ao Leste e na região dos arredores da Igreja de Santo Antônio, ao Norte. O segundo maior uso é o comercial/serviços, englobando 17,2% dos lotes, com um polo comercial bem estabelecido no entorno da Rua Grande, Praça Deodoro e Mercado Central. Em seguida, destaca-se uma porcentagem alarmante de edificações sem uso, com uma quantidade expressiva de 857 lotes ociosos, correspondente a 7% da região. Percebemos também que apesar do uso institucional ser pouco numeroso, com uma parcela de 3,8%, é o que ocupa os maiores lotes, contribuindo, também, para a estatística de subutilização de terrenos<sup>14</sup>.

Figura 57 - Mapa de uso real do solo.

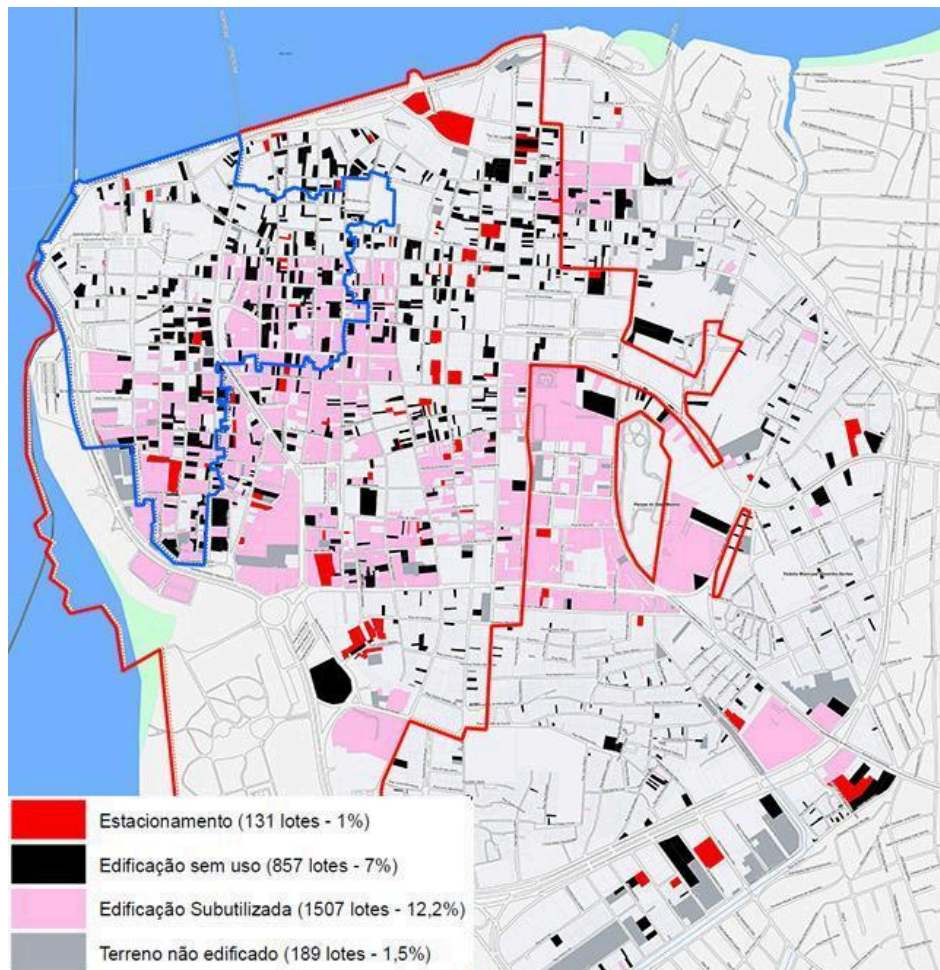


Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

<sup>14</sup> Segundo observação do próprio documento: “No levantamento de campo, alguns lotes marcados como sem uso, na categoria de Ociosidade e Vacância, por algum motivo também foram classificados com uso, na categoria de uso do solo. Isso pode ter acontecido em detrimento da característica de uso da edificação, observado no momento da coleta de campo, induzir a tal. Por exemplo: Apesar da edificação estar sem uso no momento da coleta, a característica de uso observada foi habitacional. Para efeitos de mapeamento, considerou-se como predominante para o uso do solo, considerar a definição de "Edificação sem uso" ao invés da característica de uso observado.” (Horwath HTL, 2021)

Na Figura 58, é possível fazer uma análise ainda mais detalhada sobre a questão da ociosidade e vacância na zona central, destacando-se uma predominância de edificações sem uso e subutilizadas dentro das zonas de tombamento. Por conta da maioria dos imóveis não possuírem garagem própria e pela falta de outras modalidades de transporte dentro das áreas tombadas, estacionamentos privados são bastante comuns, especialmente nas áreas comerciais. Além disso, a carência de opções de transporte público moldam a paisagem histórica com a presença constante de automóveis particulares ocupando as laterais das ruas. Por conta da mobilidade urbana insatisfatória, é possível observar lotes que anteriormente eram construções históricas mas que após o desabamento viraram estacionamentos provisórios (Figura 59).

Figura 58 - Mapa de ociosidade e vacância.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

Figura 59 - Lote de imóvel desmoronado em 2023 transformado em estacionamento improvisado, na Rua Nazareth.

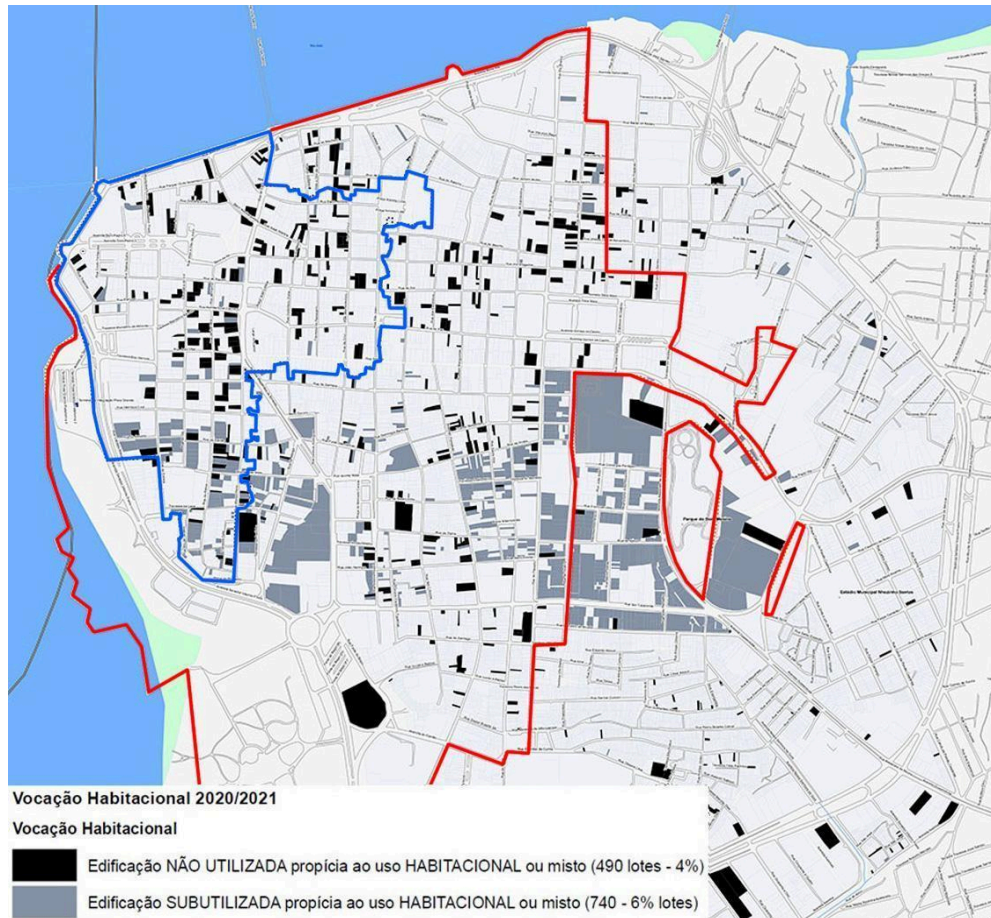


Fonte: Arquivo pessoal, 2024.

Ainda, um terceiro mapa relacionado aos usos foi elaborado focando apenas em imóveis ociosos com vocação para uso habitacional (Figura 60), mostrando que existem 490 lotes não utilizados e 740 edificações subutilizadas propícias ao uso habitacional ou misto. Esse dado reforça o potencial não aproveitado da região para o investimento do uso habitacional.



Figura 60 - Mapa de ociosidade e vacância em imóveis com vocação habitacional.

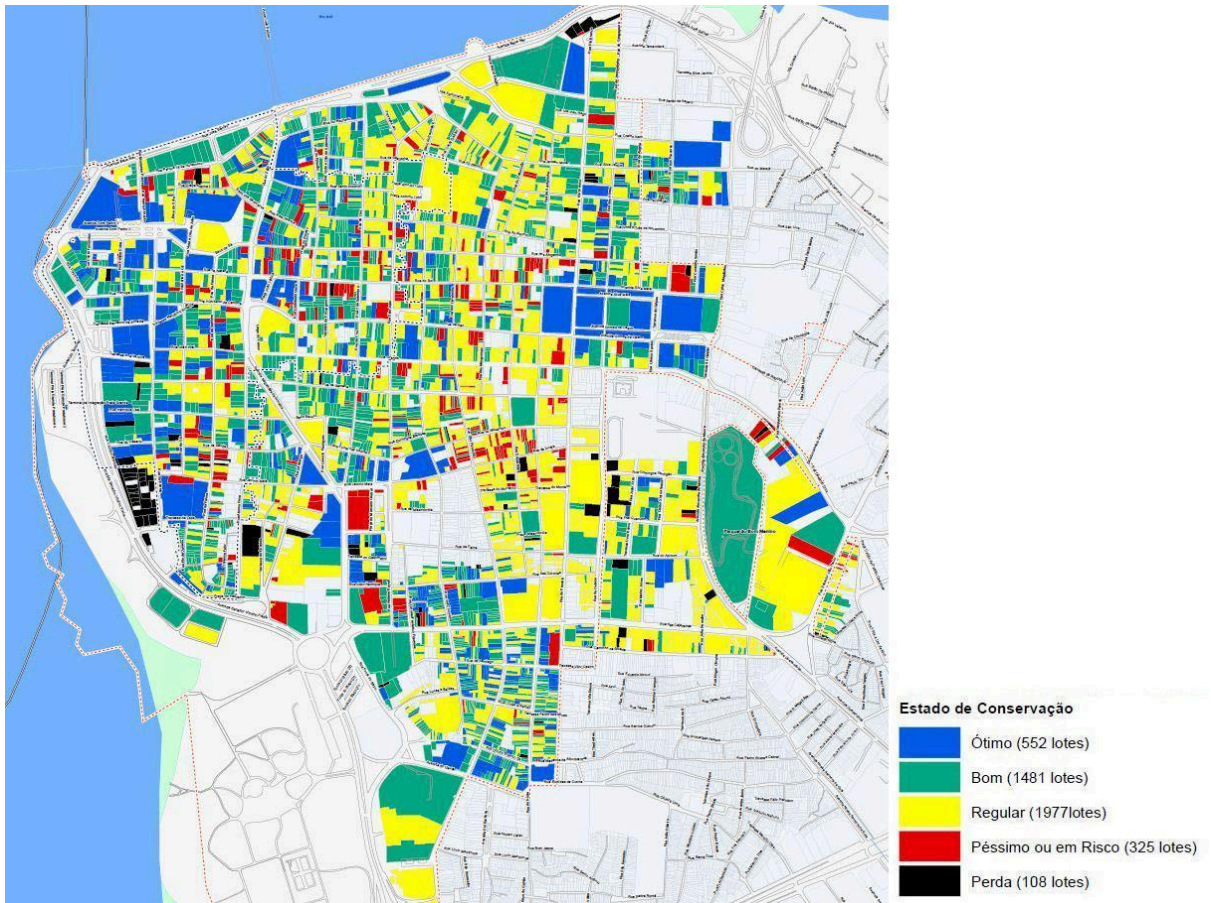


Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

A relação de imóveis sem uso repercute no estado de conservação das edificações; nas áreas de tombamento, observa-se que a maior parte, cerca de 45%, se encontra em bom ou ótimo estado, 44% em estado regular e 10% em de risco ou arruinado (Figura 61). O estado de conservação das edificações históricas é uma das maiores preocupações das instituições e da sociedade civil sobre o centro histórico. Muitos imóveis acabam se arruinando por diversas questões, como o desinteresse dos proprietários, falta de recursos financeiros, ou até mesmo devido a disputas de herança entre os descendentes de antigos proprietários já falecidos, consequentemente ocasionando desabamentos frequentes na região. Atualmente, são cerca de 300 imóveis em situação de risco iminente. Essa situação traduziu em um gasto do IPHAN de cerca de 4 milhões de reais apenas em serviços emergenciais de estabilização, em relação aos últimos 10 anos, sendo maioria em imóveis de propriedade privada<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Dados fornecidos pela Superintendência do IPHAN no Estado do Maranhão.

Figura 61 - Mapa indicando estado de conservação de lotes na zona de tombamento estadual.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021.

Figura 62 - Imóvel em ruína com escoramento emergencial realizado pelo IPHAN, na Rua da Palma.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.



Figuras 63 e 64 - Edificações em estado de arruinamento na rua Quatorze de Julho e na Rua do Giz, respectivamente.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024; Arquivo Pessoal, 2021.

Figuras 65 e 66 - Edificações em péssimo estado de conservação na rua Rio Branco.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.



Figura 67 - Edificação em estado de arruinamento na Rua da Estrela.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.

Figura 68 - Escombros de casarão desabado na Rua do Giz.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2024.



## 4.2 Análise populacional

Em uma análise em relação à população moradora, foi observado que o número de habitantes da área diminui a cada ano. De acordo com dados do IBGE, houve uma queda populacional entre os anos 2000 e 2010, estimando-se uma perda de 5.173 habitantes (-14%) em toda a área central, sendo menos 1.664 habitantes (-17%) na zona de tombamento estadual e menos 227 habitantes (-20%) na zona de tombamento federal. Analisando pelo censo de 2022, a estimativa foi de uma perda populacional de 16,48% na área inserida dentro do anel viário, enquanto na área de tombamento estadual foi de 10,38%. Não foi possível analisar da área de tombamento federal devido à imprecisão dos setores censitários nesta região.

Tabela 3 - Perdas populacionais entre 2000 e 2010 na área central de São Luís.

<b>População absoluta total da área central</b> 437,6 hectares	<b>2000 36.298</b> 83 hab/ha	<b>2010 31.122</b> 71 hab/ha	<b>Perda 5.173</b> <b>(-14%)</b>
<b>População absoluta da área UNESCO/IPHAN</b> 57,9 ha	1.110 19,2 hab/ha	883 15,2 hab/ha	227 (-20%)
<b>População absoluta da área de Tombamento Estadual</b> 267,5 ha	9.388 35 hab/ha	7.724 29 hab/ha	1.664 (-17%)
<b>População absoluta das demais áreas dentro do anel viário</b> 169,5 ha	25.800 152 hab/ha	22.515 133 hab/ha	3.285 (-13%)

Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021, com base em dados IBGE, 2000 e 2010.

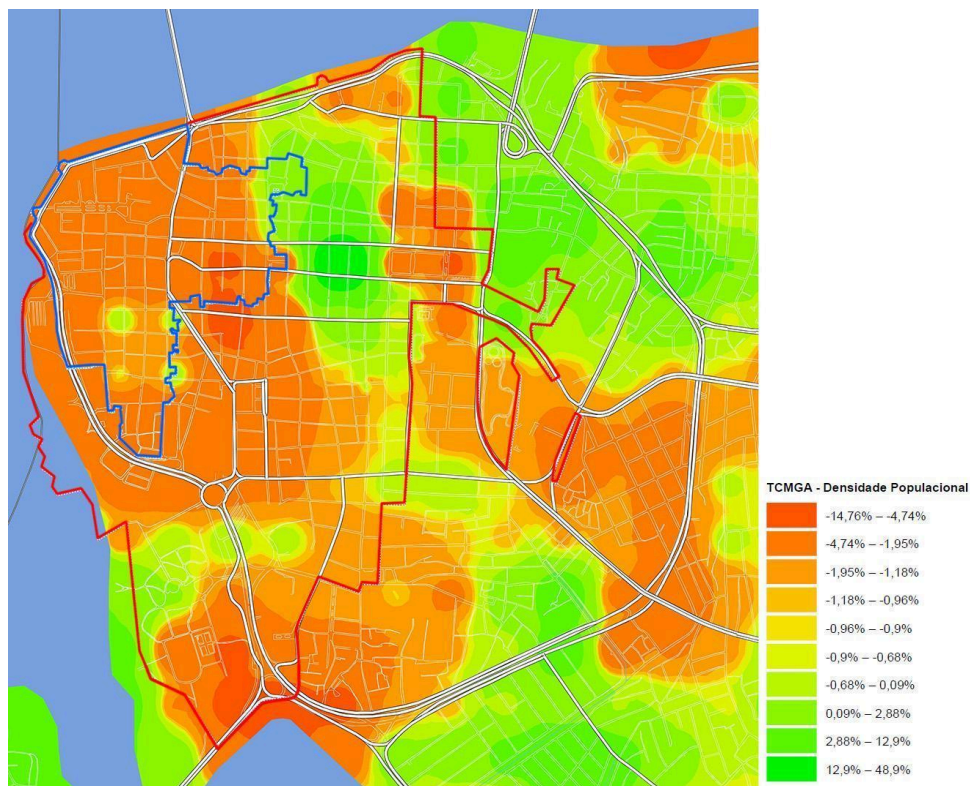
Tabela 4 - Perdas populacionais entre 2010 e 2022 na área central de São Luís.

	<b>População absoluta da área de Tombamento Estadual</b>	<b>População absoluta da área central (dentro do Anel Viário)</b>
<b>2010</b>	7.724	31.122
<b>2022</b>	6.923	25.990
<b>Perda</b>	801 (10,38%)	5.132 (16,48%)

Fonte: Elaborada pela autora com base em dados do IBGE, 2010 e 2022.

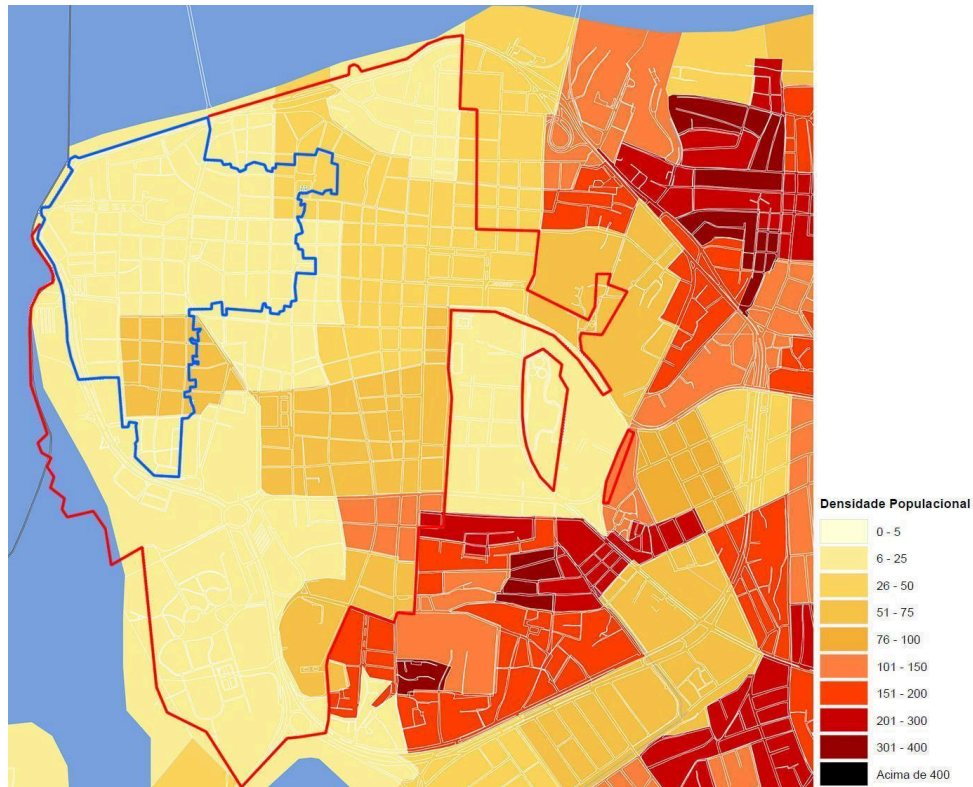
É possível afunilar esses dados ainda mais ao observar o mapa (Figura 69) que demonstra a taxa de crescimento médio anual da densidade populacional. Em uma visão geral, a zona de tombamento federal é a área que mais sofre com o esvaziamento, e na zona estadual é possível observar um aumento populacional no entorno do Santo Antônio e Rua Grande. Apesar disso, ao olhar o mapa de densidade populacional de 2010 (Figura 70), percebe-se que ainda é um crescimento inexpressivo, devido ao baixo índice de densidade populacional em toda a região protegida.

Figura 69 - Mapa de Taxa de Crescimento Média Geométrica Anual (TCMGA) da Densidade Urbana Populacional



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021, com base em dados do censo IBGE 2010.

Figura 70 - Mapa de densidade populacional bruta em 2010.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021, com base em dados do censo IBGE 2010.

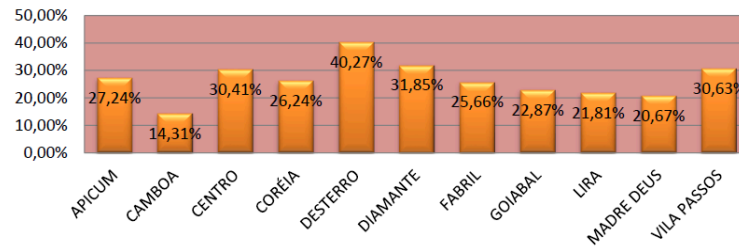
Comparando a densidade média do município com sua zona central o contraste é ainda mais evidente. Enquanto São Luís possui uma densidade bruta média de 121,5 hab/ha, na área de proteção estadual o valor decresce para 29 hab/ha na área estadual e na área reconhecida pela UNESCO e IPHAN diminui ainda mais, com apenas 15 hab/ha (IBGE, 2010).

Estas densidades menores decorrem menos do baixo gabarito das edificações tombadas e mais da ociosidade, ou seja, da grande quantidade de imóveis desocupados e da diminuição das taxas de fecundidade e novos padrões de organização familiar. (Horwath HTL, 2021, p. 153)

Silva (2019) também aponta sobre a questão do déficit habitacional<sup>16</sup> na região (Figura 71). Desterro, Diamante, Vila Passos e Centro são os bairros que possuem os maiores índices de déficit habitacional na área central.

<sup>16</sup> No artigo, o déficit habitacional é entendido conforme o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Estado do Maranhão. “Esse plano considera que o déficit habitacional é uma necessidade habitacional acumulada, a qual pode estar relacionada à construção de novas moradias, à inadequação de moradias ou regulamentação fundiária.” (Silva, 2019).

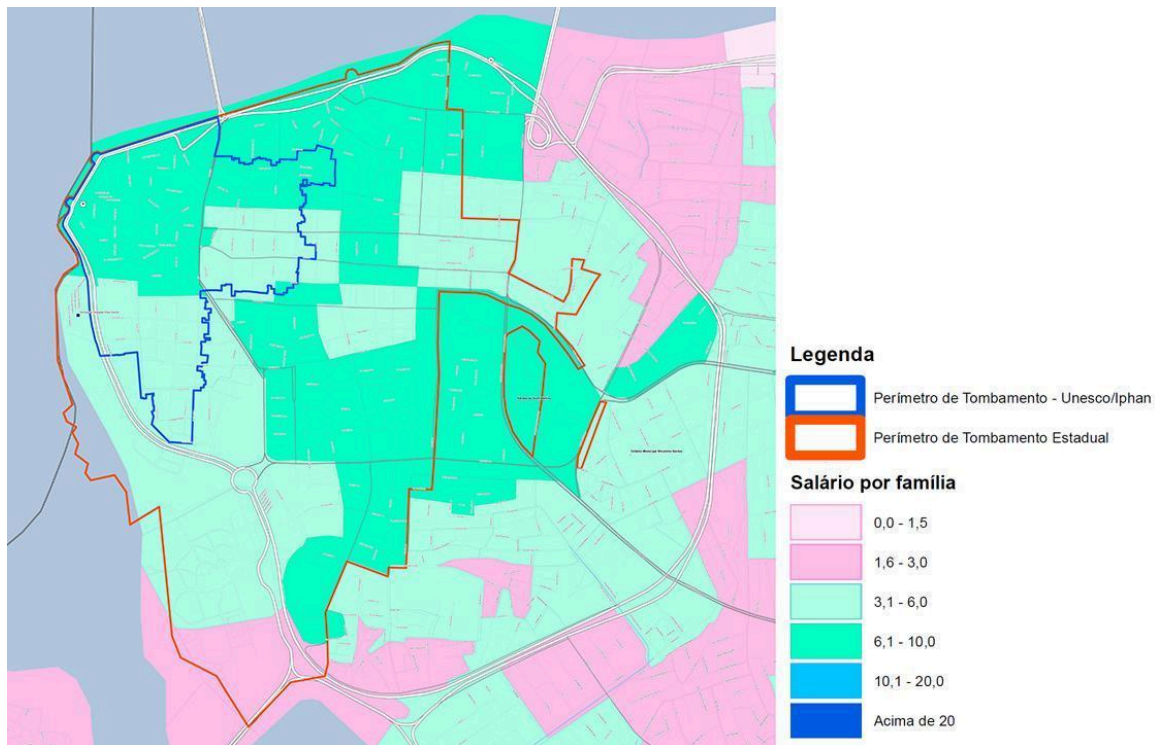
Figura 71 - Distribuição do déficit habitacional dos bairros do centro em 2018.



Fonte: Silva (2019).

Verificou-se, também, que o perfil de renda familiar da área dentro do anel viário é em média de 4,56 salários mínimos (Figura 68), sendo a maior concentração localizada nos bairros do Apicum (média de 8,62 salários mínimos por família) e Centro (média de 6,33 salários mínimos por família), e os bairros com a menor renda familiar média sendo Goiabal (média de 2,99 s.m.), Lira (média de 3,10 s.m.), Camboa (média de 3,26 s.m.) e Coreia (média de 3,56 s.m.) (IBGE, 2010). Ao comparar esse cenário econômico à densidade populacional líquida do centro, as áreas menos adensadas, dentro das zonas de preservação, são também as regiões de maior renda familiar dentro do contexto da região central da cidade. Ainda assim, a região permanece na média em relação a renda per capita do município.

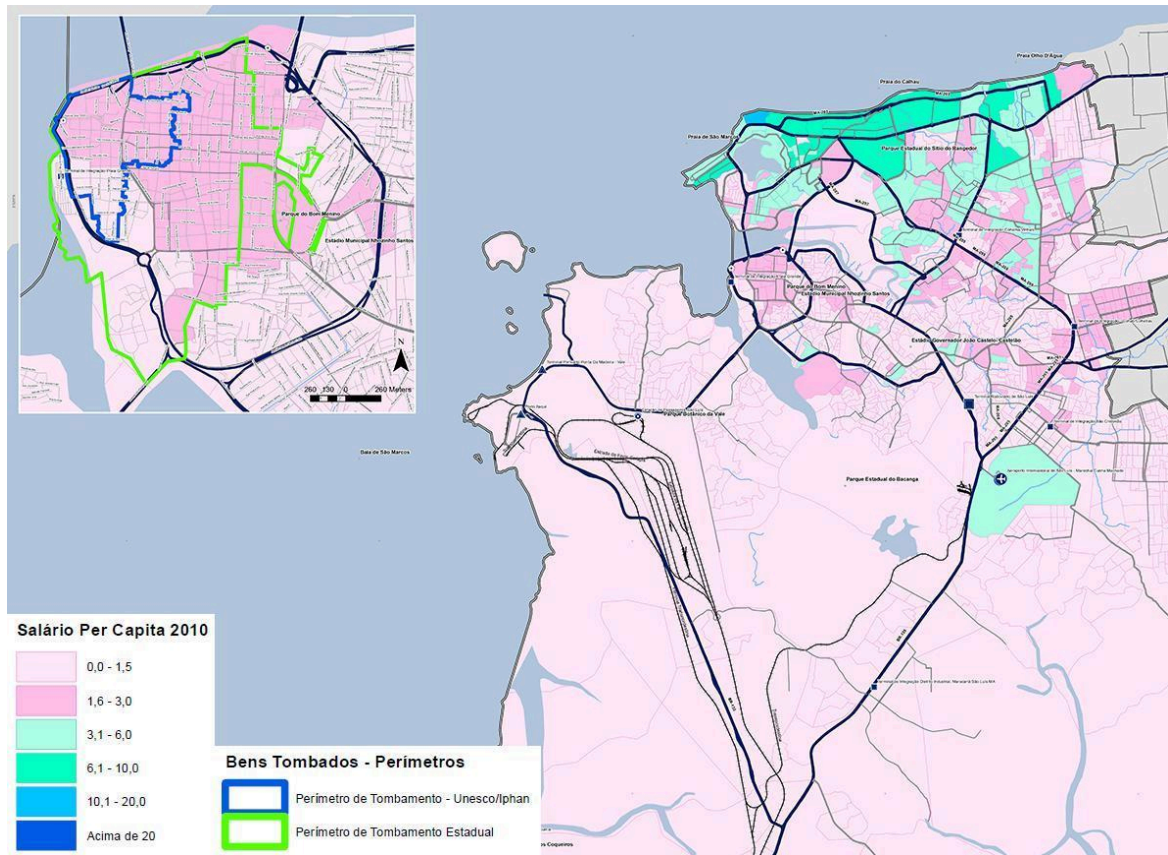
Figura 72 - Mapa de salário por família em 2010.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021, com base em dados do censo IBGE 2010.



Figura 73 - Mapa de Salário Per Capita em 2010, no município de São Luís, com recorte do centro.



Fonte: Elaboração Horwath HTL, 2021, com base em dados do censo IBGE 2010.

### 4.3 Equipamentos e serviços essenciais

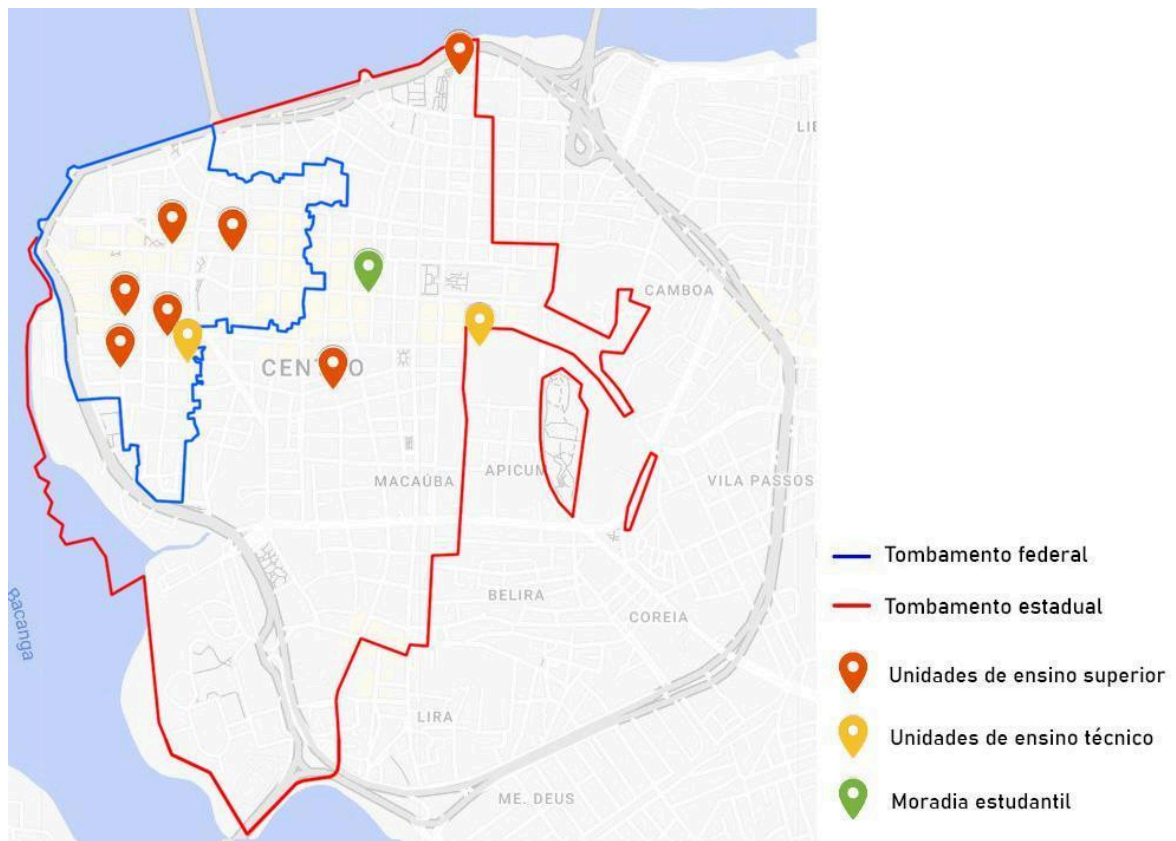
Após a realização de um levantamento do conjunto de equipamentos e serviços essenciais disponíveis para a população na área central, foi constatado que em relação a equipamentos de educação, existem 19 unidades de ensino básico, sendo 13 públicas e 6 privadas, e 9 instituições de ensino médio, sendo 3 privadas e as outras 6 públicas. Cabe destacar que dentre as unidades de ensino existentes, apenas 5 estão inseridas na área de tombamento federal, sendo duas voltadas ao ensino médio, uma privada (Colégio Santa Teresa) e outra pública de médio técnico (IFMA Centro), uma para ensino fundamental básico e duas creches, uma pública e outra privada.

A carência de espaços de educação infantil é uma reclamação frequente dos habitantes e se reflete diretamente na faixa etária da região, sendo as crianças (0 a 9 anos) representadas com a menor porcentagem, apenas 11% dos moradores, enquanto 14% da população são idosos (60 a 80 anos), 16% são jovens (10 a 19 anos), e 59% representam a população adulta (20 a 59 anos).



Por outro lado, existem importantes polos de ensino superior na região. Pela UEMA encontramos os prédios do curso de História, Arquitetura e Urbanismo, Direito, Relações Internacionais e de Música. Já pela UFMA encontramos os prédios do curso de Turismo e Hotelaria, da Faculdade de Medicina e de cursos de pós-graduação da Faculdade de Direito. Verifica-se, portanto, que o centro possui uma vocação para habitação estudantil, porém, notam-se poucas oportunidades. Dentro da zona central existe apenas uma moradia pública voltada para estudantes, a Residência Estudantil da UFMA (REUFMA), localizada na Rua da Paz (Figura 74)<sup>17</sup>.

Figura 74 - Mapa de levantamento de instituições públicas de ensino superior e técnico e moradias estudantis.



Fonte: Elaboração da autora, 2024.

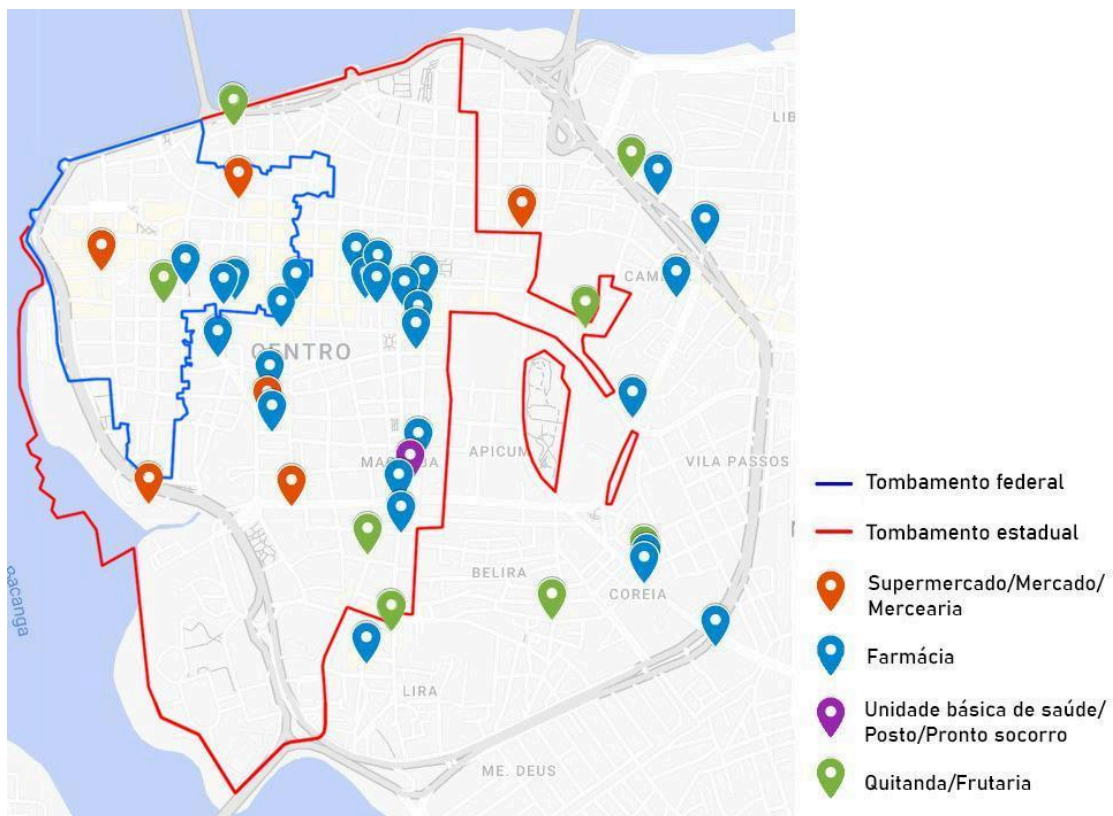
Conforme levantamento realizado pela Horwath HTL, em relação a equipamentos públicos essenciais, existe apenas um Centro de Referência em Assistência Social, o CRAS Centro. Em contraposição, na região central existem 8 equipamentos de saúde, sendo um hospital, um centro de saúde e 6 Unidades de Saúde da Família. Em relação à segurança, são

<sup>17</sup> Mapa disponível em:  
<https://www.google.com/maps/d/embed?mid=1Uxh4vuUcssWyBuyd-m9mHsWAIHkbSow&ehbc=2E312F>

dispostos 3 Grupos de Patrimônio e Operações (GPO) e 4 Grupos de Proteção Ambiental, no qual a disposição dos GPOs se concentra apenas na região da Praia Grande.

Marques (2002) analisou a região através de condições de habitabilidade, ou seja, relativos à qualidade de vida daquela população, e verificou que na zona de tombamento federal é onde a população mais necessita de serviços e comércios básicos do dia a dia, sendo supermercados a principal demanda, por existir apenas o Supermercados Mateus, na Avenida Cajazeiras; seguido de farmácias, concentrados no entorno da Rua Grande; postos de saúde, com apenas um pronto socorro público existente em toda a região central (Socorrão I); e quitandas. Essa análise, apesar de ter sido feita em 2002, ainda permanece atual se comparamos a quantidade de serviços como esses dispostos na região no presente, com exceção das farmácias (Figura 75)<sup>18</sup>.

Figura 75 - Mapa de levantamento de serviços e comércios básicos.



Fonte: Elaboração da autora, 2024.

<sup>18</sup> Mapa disponível em:  
<https://www.google.com/maps/d/embed?mid=17XGuNN4yzs2KvGD8pRG0qtFjaE1swlk&ehbc=2E312F>

## 5 A RELAÇÃO PATRIMÔNIO E HABITAÇÃO NO CHSL

Neste capítulo será feita uma exploração sobre a noção de patrimônio histórico, entendendo a tendência atual de tratamento dos sítios históricos urbanos a partir do conceito de Conservação Integrada (CI). Em seguida, à luz dos conceitos trabalhados, será feita uma análise a partir dos principais pontos elencados da CI em relação às políticas públicas realizadas no centro histórico de São Luís.

### 5.1 Perspectivas patrimoniais à vista: A Conservação Integrada

Compreender o sítio histórico como parte integrante da dinâmica urbana é essencial para a formulação de uma boa política de conservação em sítios históricos urbanos, porém essa é uma visão ainda relativamente recente nos estudos patrimoniais. Até meados do século XX a noção de patrimônio histórico era bastante limitada e arbitrária, com a preocupação voltada apenas a monumentos pontuais e fragmentados no meio, que fortalecessem a história e memória nacional, através do entendimento de que existia um valor inerente da obra, a partir de seus aspectos histórico-artísticos. Reconhecidos por uma minoria especializada, que detinha conhecimento técnico, eram selecionados os “representantes significativos da arquitetura do passado e, como tal, dignos de preservação, passando os critérios adotados aqui normalmente pelo caráter de excepcionalidade da edificação” (Castriota, 2022, p. 82).

A subversão dos conceitos patrimoniais se iniciou, num primeiro momento, estabelecendo-se contra-hegemonicamente e dicotomicamente em relação ao meio cultural, com a ascensão da relevância do valor social, e recentemente passou a buscar uma relação simbiótica entre a questão material, imaterial, natural e urbana, trabalhado no olhar de paisagem cultural (Figueiredo, 2014, p. 96).

Atualmente, entende-se como patrimônio histórico:

Bem destinado ao usufruto de uma comunidade que se ampliou a dimensões planetárias, constituído pela acumulação contínua de uma diversidade de objetos que se congregam por seu passado comum: obras e obras-primas das belas artes e das artes aplicadas, trabalhos e produtos de todos os saberes e savoir-faire dos seres humanos. (Choay, 2006, p. 11)

Para melhor entender a evolução das relações sociais envolta da questão patrimonial e partindo da hipótese que para uma conservação mais eficiente de centros históricos é

necessário trabalhar seus usos de forma integrada, especialmente ao se priorizar a questão habitacional, será estudado o principal conceito utilizado como embasamento para esta pesquisa: a Conservação Integrada.

### 5.1.1 A invenção do patrimônio urbano

A efervescência do período pós Revolução Industrial transformou drasticamente não só as relações sociais e de trabalho como o meio urbano. Num momento de ascensão do movimento moderno, a visão da cidade antiga era estigmatizada enquanto os princípios do funcionalismo, verticalização, priorização dos automóveis e larga escala eram vistos como a salvação das cidades europeias em crise pós guerras. O urbanismo modernista fundamentado em princípios sanitaristas e desenvolvimentistas passou a promover a destruição do que era considerado ultrapassado para a construção de novos espaços. “Para o século XX, a incessante destruição e substituição tornou-se o novo ritmo de desenvolvimento de cidades. Nisto, o papel do capitalismo era o de liquidar o recipiente” (Mumford, 2008, p. 529).

Esse ideário influenciou renovações urbanas em centros brasileiros, como, por exemplo, em 1906, a capital brasileira da época, a cidade do Rio de Janeiro, teve seu conjunto arquitetônico colonial destruído para a abertura da Avenida Central, implicando o “arrasamento de extensa área do antigo núcleo colonial da cidade, substituído pelas mais modernas manifestações ecléticas europeias” (Pinheiro, 2011, p. 26). Na Europa, o foco das intervenções urbanas se firmou em solucionar os problemas de congestionamento e na reconstrução pós-guerras, tendo as atenções voltadas à recuperação dos espaços públicos (Vargas; Castilho, 2015, p. 8). Balsas (2000) afirma que “a destinação do espaço para o uso público nas cidades europeias foi fundamental para que se consolidasse o que restara do patrimônio urbano e houvesse preocupação com a sua preservação”.

A preocupação com o espaço público possibilitou a formação de novas perspectivas patrimoniais, no qual a escola italiana passou a trabalhar numa compreensão de monumento estendido aos conjuntos urbanos. Na década de 1930, o arquiteto e engenheiro italiano Gustavo Giovannoni defendia a valorização do patrimônio para além do monumento, prezando pela relevância do contexto em que está inserido, da dinâmica e adequação de usos em relação a cidade contemporânea e da arquitetura civil, chamada de “arquitetura menor” ou “arquitetura secundária”, desprezada, até então, de algum reconhecimento pelas políticas

protecionistas. A abordagem urbanística italiana previa um mutualismo entre a cidade nova e cidade antiga, a partir da descentralização e realocação de funções contemporâneas para esses novos centros, “resguardando os conjuntos urbanos-patrimônio às atividades menos agressivas, com usos mais voltados à cultura e ao turismo, preconizando o conceito de centro histórico” (Figueiredo, 2014, p. 417).

Uma nova consciência sobre essa ordem de ideias foi amadurecendo nas últimas décadas. Agora, em contrapartida, apercebemo-nos de duas verdades: uma, é que um grande monumento tem valor em seu ambiente de visuais, de espaços, de massas e de cor no qual foi erguido, [...]; a outra, é que o aspecto típico das cidades ou povoados e o seu essencial valor de Arte e de história com frequência residem, sobretudo, na manifestação coletiva dada pelo esquema topográfico, nos agrupamentos construtivos, na vida arquitetônica expressa nas obras menores. (Giovannoni, 1931, P. 176)

Com a invenção do patrimônio urbano, a visão indiferente com a cidade antiga subverteu-se, ao passo que a valorização do ambiente histórico se contrapunha ao ambiente moderno. Neste momento, Choay identificou três tipos de abordagem de preservação das cidades antigas pré-industriais: a abordagem memorial, formulada a partir dos postulados de John Ruskin<sup>19</sup>, no qual os princípios de intangibilidade e proteção absoluta se estendeu à cidade antiga, que acabava desempenhando um papel de monumento histórico; a abordagem histórica, baseada na obra de Camilo Sitte<sup>20</sup>, que, contrapondo-se à estética do urbanismo moderno, valorizava as preexistências e a chamada “arquitetura pitoresca”, a morfologia dessas cidades, sobretudo em relação aos espaços livres, como as praças; e a abordagem historial-museal, quando a cidade antiga é “concebida como um objeto raro, frágil, precioso para a arte e para a história e que, como as obras conservadas nos museus, deve ser colocada fora do circuito da vida” (Choay, 2006, p. 191).

Essas visões reificadas dos sítios históricos ainda tinham sua essência direcionada mais à materialidade da arquitetura e dos espaços que aos exercícios e usos citadinos. Alois Riegl, ao atribuir diferentes valores às motivações da salvaguarda patrimonial, apresentou uma ideia de extrema importância para uma virada de chave no entendimento patrimonial: o valor

---

<sup>19</sup> O crítico de arte inglês, John Ruskin, tinha uma visão museológica na proteção patrimonial, pregando que as construções antigas deveriam ser apreciadas a partir do seu envelhecimento ao longo dos anos, sem a intervenção humana. “Não temos direito algum de tocá-los. Eles não são nossos. Eles pertencem em parte aos que construíram, e em parte a todas as gerações da humanidade que virão depois de nós” (Ruskin, 1956, p. 201)

<sup>20</sup> Camilo Sitte foi um arquiteto e historiador da arte austríaco que assumiu uma posição crítica ao urbanismo modernista, que ignorava as tradições, e pensava a cidade como um cenário que apresentasse a mesma linguagem das obras arquitetônicas dispostas no espaço, para que estas não ficassem deslocadas no meio urbano moderno.



de uso. Para ele, o valor de uso é “determinado pela possibilidade de apropriação do monumento para funções contemporâneas da vida do homem” (Castriota, 2023, p. 224).

O valor de uso, inicialmente, fez-se presente de forma tímida na Carta de Veneza, de 1964, ao pontuar que “a conservação dos monumentos é sempre favorecida por sua destinação a uma função útil à sociedade”. Inicialmente, a ideia de posse coletiva desses bens aspirava a apropriação popular, mas numa relação voltada a usos, primordialmente, culturais e turísticos, de edificações descontextualizadas no ambiente. Tal limitação propiciava um distanciamento entre o patrimônio histórico e o meio urbano, ao tratar bens reconhecidos como objetos “museificados”, sem uma participação efetiva na dinâmica das cidades.

Na Carta de Veneza foi também quando, pela primeira vez, a questão urbana dos ambientes históricos começou a mostrar-se relevante nas diretrizes esboçadas em Cartas Patrimoniais, ao compreender “a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico” (Carta de Veneza, 1964). A ampliação desse conceito foi estabelecer-se três anos mais tarde, no ano de 1967 com as Normas de Quito, na qual a preocupação com o contexto urbano e natural dos monumentos se tornava uma das diretrizes fundamentais para sua conservação. O documento reforçou para o cumprimento da função social dos bens reconhecidos e apresentou o início da expansão patrimonial aos conjuntos urbanos, com a concepção do sítio histórico urbano.

A ideia do espaço é inseparável do conceito do monumento e, portanto, a tutela do Estado pode e deve se estender ao contexto urbano, ao ambiente natural que emoldura e aos bens culturais que encerra. Mas pode existir uma zona, recinto ou sítio de caráter monumental, sem que nenhum dos elementos que o constitui, isoladamente considerados, mereça essa designação. (Normas de Quito, 1967)

### 5.1.2 A abordagem da Conservação Integrada e a questão social

O processo de mudança da abordagem patrimonial vinculada ao aspecto estético-histórico para uma dimensão antropológico-cultural se instaurou a partir da segunda metade do século XX, mais especificamente na década de 1960, quando ações de reabilitação urbana do Partido Comunista Italiano se destacaram no meio da conservação. A experiência de requalificação do centro histórico de Bolonha foi a mais relevante devido ao seu sucesso ao conciliar habitação popular em áreas históricas com o objetivo de oferecer melhores condições de moradia a trabalhadores e pessoas de baixa renda, sendo um bom exemplo da

aplicação do valor de uso no ambiente histórico. O Plano para a Construção Econômica e Popular/Centro Histórico (PEEP), liderado pelo arquiteto Pier Luigi Cervellati, pretendia desenvolver o crescimento da cidade não através da expansão desenfreada, mas da requalificação de espaços preexistentes em conjunto com a participação popular. A partir da experiência formulou-se o conceito de Conservação Integrada (CI), sendo tão bem sucedida nos primeiros anos que em Outubro de 1975 foi redigida a Declaração de Amsterdã, primeiro documento a estabelecer diretrizes e recomendações sobre a Conservação Integrada em sítios históricos urbanos.

A Conservação Integrada “é alcançada pela aplicação de técnicas de restauração sensíveis e pela escolha correta de funções apropriadas no contexto de áreas históricas, levando em conta a pluralidade de valores, tanto econômicos como culturais, e visando julgamentos equilibrados” (Jokilehto, 2002). De acordo com Zancheti e Lapa (2012), os princípios da CI, enunciados na Declaração de Amsterdã, são:

- O patrimônio arquitetônico contribui para a tomada de consciência da comunhão entre história e destino.
- O patrimônio arquitetônico é composto de todos os edifícios e conjuntos urbanos que apresentam interesse histórico ou cultural. Nesse sentido, extrapola as edificações e os conjuntos exemplares e monumentais para abarcar qualquer parte da cidade, inclusive a moderna.
- O patrimônio é uma riqueza social; sua manutenção, portanto, deve ser uma responsabilidade coletiva.
- A conservação do patrimônio deve ser considerada como o objetivo principal da planificação urbana e territorial.
- As municipalidades, principais responsáveis pela conservação, devem trabalhar de forma cooperada.
- A recuperação de áreas urbanas degradadas deve ser realizada sem modificações substanciais da composição social dos residentes nas áreas reabilitadas.
- A conservação integrada deve ser calcada em medidas legislativas e administrativas eficazes.
- A conservação integrada deve estar fundamentada em sistemas de fundos públicos que apoiem as iniciativas das administrações locais.
- A conservação do patrimônio construído deve ser assunto dos programas de educação, especialmente dos jovens.
- Deve ser encorajada a participação de organizações privadas nas tarefas da conservação integrada.
- Deve ser encorajada a construção de novas obras arquitetônicas de alta qualidade, pois serão o patrimônio de hoje para o futuro. (Zancheti; Lapa, 2012, p. 21)

Na carta é defendida a relevância dos usos, especialmente o habitacional, a reabilitação de bairros antigos sem alterações significativas na comunidade local e que todas essas intervenções devem ser feitas em conjunto com o planejamento da cidade, como uma política pública e com a participação dos cidadãos. Dessa maneira, a “consideração dos fatores sociais

condiciona o resultado de toda a política de conservação integrada. Uma política de conservação implica também a integração do patrimônio na vida social” (Declaração de Amsterdã, 1975).

Esse manifesto no contexto brasileiro se refletiu na Carta de Petrópolis, elaborada em 1987 no 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos. O documento aponta fundamentos como a necessidade do engajamento popular, de integração de ações dos órgãos federais, estaduais e municipais, da função de moradia e predominância do valor social sobre o valor de mercadoria, sendo o objetivo principal oferecer as condições necessárias para a expressão e consolidação da cidadania, através da integração do meio urbano histórico na vida cotidiana cidadina e da reapropriação política do espaço público pelo cidadão.

Sendo a polifuncionalidade uma característica do SHU (Sítio Histórico Urbano), a sua preservação não deve dar-se à custa de usos, nem mesmo aqueles ditos culturais, devendo necessariamente, abrigar os universos de trabalho e do cotidiano, onde se manifestam as verdadeiras expressões de uma sociedade heterogênea e plural. Guardando essa heterogeneidade, deve a moradia construir-se na função primordial do espaço edificado, haja vista a flagrante carência habitacional brasileira. Dessa forma, especial atenção deve ser dada à permanência no SHU das populações residentes e das atividades tradicionais, desde que compatíveis com a sua ambiência. (Carta de Petrópolis, 1987)

Compreendendo esses novos olhares, a tendência da dinâmica urbana deveria ser abraçar sua história ao desenvolver a cidade nova em consonância com a cidade antiga, sendo um processo contínuo e permanente. Tal conjuntura resultou em diversas mudanças no cenário brasileiro, como a criação de programas nacionais e locais voltados aos conjuntos urbanos históricos. O Programa de Cidades Históricas (PCH) foi um deles, criado no início da década de 1970, com o objetivo de recuperar cidades históricas localizadas na região Nordeste. Posteriormente, em 1997, seria lançado o Programa Monumenta, com abrangência nacional, que buscava aliar políticas de preservação com o desenvolvimento econômico, através do turismo. Em 2003, foi criado pelo Ministério das Cidades o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, com o objetivo de combater o déficit habitacional e promover o acesso à moradia digna, com o enfrentamento da exclusão social e segregação territorial das populações mais vulneráveis, a partir do uso de uma infraestrutura preexistente e consolidada, como é caso dos sítios históricos urbanos.

No final do século XX, a questão social já estava se tornando o foco dos estudos patrimoniais, no qual pode ser visto a partir da elaboração do conceito de “significação

cultural” ou “referência cultural” (Carta de Burra, 1980), o desenvolvimento das relações entre cultura e democracia (Declaração do México de 1985) e do reconhecimento da cultura tradicional e popular (Recomendação sobre a salvaguarda da Cultura Tradicional e Popular, 1989). Com a Convenção para a Salvaguarda do Patrimônio Cultural Intangível, de 2003, foi instaurado o patrimônio imaterial, que engloba as formas de expressão que não se encaixam no meio material.

A formulação de uma política cultural democrática (atributo que tanto os liberais quanto os socialistas defendem em suas propostas) implica uma atuação necessariamente mais ativa e abrangente do Estado. Trata-se não só de defender determinados valores, como de criar condições para implementá-los numa sociedade onde os direitos mínimos da cidadania, na prática, são exercidos por poucos. Ou seja, considerar todos os cidadãos como homens de cultura, assim como propunha Gramsci, em condições de exercer os direitos culturais, e atuar no sentido de converter este princípio - que no caso do Brasil é ainda o ideal - em realidade. (Fonseca, 2017, p. 46)

A formulação de uma política patrimonial diversificada possibilitou o reconhecimento de um maior conjunto de bens e expressões culturais através de uma visão mais holística. A preservação de sítios históricos, portanto, é uma atividade interdisciplinar que implica não somente na proteção dos conjuntos arquitetônicos e urbanísticos, mas na configuração cotidiana da vida daquela população, que compõem seu patrimônio imaterial, fornecendo condições de permanência, assim como o usufruto de todos os cidadãos desse meio urbano. Pensar em políticas públicas para conjuntos históricos vai além da restauração de edifícios, mas devem ser levados em conta os fatores sociais, culturais, históricos e econômicos, com forte presença da gestão pública para que se possa promover um cuidado contínuo e sustentável.

A importância de um conjunto histórico revela-se não apenas pelo conjunto arquitetônico e urbanístico que representa, mas também, e com igual importância, pela conjugação de elementos identitários da população que habita a área e daqueles que com ela interagem de alguma forma, compondo seu patrimônio imaterial. Dessa forma, arquitetura, população, cultura e identidade, acabam por relacionar-se intimamente dentro do que se denomina conjunto histórico. (Santos Júnior; Braga, 2009, p. 1)

## **5.2 Análise do CHSL atual à luz da Conservação Integrada**

A partir dessa visão holística da conservação patrimonial em sítios históricos, levando em consideração diferentes valores e preceitos, e partindo do princípio de que todos os

programas do centro histórico de São Luís foram realizados num período em que as ideias de Conservação Integrada, políticas habitacionais e sociais já estavam amplamente difundidos, podemos analisar tais planos a luz dessas ideias, a fim de identificar pontos fracos que dificultaram o pleno sucesso dos programas no decorrer desses anos. Para isso, foram selecionados os principais princípios da CI, fazendo uma análise do cenário atual do centro histórico a partir de sete eixos: Políticas de educação patrimonial; Participação popular ativa; Valorização da comunidade preexistente; Incentivo à polifuncionalidade com foco no uso habitacional; Implementação de medidas legislativas e administrativas e integração no planejamento urbano; Financiamento público e privado; e Cooperação entre as instâncias governamentais.

O incentivo do uso habitacional é um produto desse conjunto de princípios, mesmo que alguns não tenham relação direta com a questão da moradia, são essenciais para uma política integrada que, quando trabalhadas concomitantemente, contribui para a conservação do patrimônio urbano, arquitetônico, imaterial e humano presentes naquele sítio.

### 5.2.1 Políticas de educação patrimonial

Na Declaração de Amsterdã, é explicitado como um dos fatores essenciais para uma boa conservação a tomada de consciência da população sobre seu patrimônio e sua valorização, sendo necessário, portanto, a promoção de políticas de educação patrimonial, especialmente para os mais jovens. “O patrimônio arquitetônico não sobreviverá a não ser que seja apreciado pelo público e especialmente pelas novas gerações. Os programas de educação em todos os níveis devem, portanto, se preocupar mais intensamente com essa matéria.” (Declaração de Amsterdã, 1975, p. 2).

Ao analisar os programas estudados, nenhum deles apresenta uma política específica voltada à educação patrimonial. As ações da maioria dos programas costumam ser mais focadas em intervenções de caráter material, como a requalificação de espaços públicos e edificações. Quando há algum trabalho de educação patrimonial, como por exemplo quando é feita a alocação dos novos moradores em imóveis requalificados para moradia, são trabalhos momentâneos e pouco expressivos. No PPRCHSL, Andrès (2006) afirma que apenas o feito de trazer grandes investimentos ao centro histórico aumentou o interesse e a conscientização da população sobre a região, que naquela época praticamente não existia.



O ato de apresentar projetos, negociar e executar obras na área mais tradicional da cidade inseriu este assunto de uma vez por todas na mídia local, trazendo o debate da questão para a “boca do povo”. Provocou o envolvimento quase obrigatório de políticos, intelectuais, artistas, militantes da preservação ambiental, técnicos e usuários. Despertou os meios acadêmicos para a questão e trouxe à luz antigos esforços de pesquisadores locais que jaziam esquecidos. Estes fatores funcionam como meios de educação patrimonial. (Andrès, 2006, p. 224)

Fora dos programas de revitalização existiram ações pontuais realizadas pelo IPHAN e pela FUMPH, ao longo dos anos 2000, sobre o tema. Entre os anos de 2004 e 2006, o IPHAN em parceria com a FUMPH e a Universidade Federal do Maranhão (UFMA), promoveram diversos projetos de educação patrimonial no bairro do Desterro, como por exemplo o projeto “Viver o Desterro”, que “tinha o objetivo de recolher dos moradores mais antigos a memória daquela gente e do bairro por meio de entrevistas com idosos que tiveram participação importante na construção do bairro.” (Chaves, 2012). Mais recentemente, em 2022, a FUMPH em parceria com a Secretaria Municipal de Educação (SEMED) lançou o programa “O Patrimônio nas Escolas”, com o objetivo de levar o tema da educação patrimonial às escolas da rede municipal através do desenvolvimento e distribuição de livros literários que falam sobre a cultura, a memória e a história ludovicense.

### 5.2.2 Participação popular ativa

A participação popular é um direito fundamental do cidadão brasileiro, previsto na Constituição Federal de 1988, sendo, também, um dos principais pontos elencados na CI. O processo de elaboração e implementação de políticas públicas para áreas de interesse histórico e cultural deve envolver ao máximo possível a participação dos atores sociais, especialmente aqueles que têm relação direta com a região trabalhada (moradores, trabalhadores locais, frequentadores, etc), em todas as etapas do planejamento.

Quanto aos programas estudados, a participação popular direta mostra-se num nível intermediário e menos expressiva especialmente no momento de elaboração desses programas. Os programas de nível federal são os que menos tiveram envolvimento da comunidade, por terem sido elaborados com o foco em mais de um município em diferentes estados brasileiros, sendo que ações localizadas, como o Atelier Sirchal, tiveram maior participação dos técnicos profissionais do poder público do que de moradores.

Nos programas municipais destaca-se a criação do Núcleo Gestor do Centro Histórico de São Luís, em 2003, vinculada à FUMPH, que integrava representantes da União de Moradores do Centro Histórico de São Luís, de diferentes esferas do poder público, da sociedade civil e da iniciativa privada, porém a entidade ficou 14 anos desativada por conta de dificuldades de coordenação entre as instâncias governamentais. Apesar disso, representantes da União de Moradores afirmam que a associação possui boa comunicação com a FUMPH. Ainda na esfera municipal, destaca-se também a experiência do LABSLZ no Complexo Santo Ângelo, em 2018, que proporcionou uma movimentação tanto da comunidade local quanto dos gestores para a discussão de propostas de uso para o espaço que estava abandonado, possibilitando a elaboração de um projeto com participação da população.

Dentre os programas estaduais, destaca-se o PPRCHSL, que nasceu através de um seminário composto por diferentes atores sociais. De acordo com Andrès (2006, p. 217), o programa “mesmo tendo surgido em pleno período de exceção do regime militar protagonizou a partir de sua origem vários episódios de participação da comunidade numa época em que as organizações comunitárias estavam inibidas”. Já no Programa Nosso Centro, de 2019, a atuação popular é mais escassa, destacando-se ações pontuais, como a requalificação do edifício Governador Archer, feito sob a demanda de uma ocupação de moradia, e o workshop ATHIS: Cheque Minha Casa Centro, promovido pela SECID em parceria com a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UEMA sobre o programa Cheque Minha Casa (Figura 76). O evento envolveu estudantes, representantes da comunidade, professores e profissionais envolvidos para apresentação e discussão sobre formatos de assistência técnica a serem prestados no programa, e o resultado foi a realização de uma assistência técnica em conjunto com os estudantes, divididos em grupos de trabalho por regiões de atuação, no qual mais de 40 famílias foram assistidas, inclusive dentro das regiões tombadas do centro.

Figura 76 - Grupo de trabalho no ATHIS: Cheque Minha Casa Centro.



Fonte: Acervo pessoal de Victor Varão, 2019.

### 5.2.3 Valorização da comunidade preexistente

Após anos de esvaziamento, o centro histórico de São Luís ainda permanece vivo por aqueles que resistem nesse espaço há anos. Fornecer condições que facilitem a permanência de comunidades locais em seus ambientes de origem é ajudar a manter o patrimônio imaterial relacionado ao sítio, às manifestações, formas de fazer e viver o espaço, e o próprio patrimônio humano<sup>21</sup>.

Quando não há essa preocupação, processos de expulsão e substituição da população podem acabar ocorrendo pelas relações mercadológicas existentes na cidade. Segundo Freitas (2006, p 83), gentrificação “é o resultado do processo de diferenciação produzido pelo capital. É a reconquista do centro pelo capital em parceria com o Estado, atraindo as classes médias que desempenham um papel muito importante na composição desse espaço”. No centro de São Luís ainda não há um processo de gentrificação claro se formando, mas as políticas habitacionais pouco efetivas mostram que a manutenção do centro como lugar de morar não é uma prioridade dos governos, no qual ações voltadas ao turismo são as mais expressivas e se concretizam mais rapidamente.

---

<sup>21</sup> Autores como Ahlert; Gonçalves; Bezerra (2023) utilizam o termo “patrimônio humano” para caracterizar a importância dos habitantes da região, identificando essa comunidade como parte do patrimônio cultural.

O PPRCHSL pouco priorizou a comunidade local nas ações habitacionais. A princípio, existia a intenção de requalificar 46 imóveis para habitação de interesse social, no qual a maioria já funcionava como moradias multifamiliares em estado precário, mas apenas um dos imóveis selecionados foi requalificado para tal uso, na Rua João Vital de Matos, nº 36. Apesar de o SPSH ter implementado mais seis outras ações habitacionais, estas já traziam um foco diferente de habitação voltada para funcionários públicos, com exceção do Morada das Artes. Porém, vale destacar que o programa trouxe intervenções de grande importância para a comunidade local, como foi o caso da requalificação da Feira da Praia Grande (Mercado das Tulhas), e outros projetos de prestação de serviços básicos à população.

É importante destacar alguns projetos promissores para a permanência de moradores locais, como o programa Cheque Minha Casa, realizado pelo governo estadual, que auxiliava em pequenas reformas nas moradias mais precárias, mas que atualmente está inativo. O programa Aluguel no Centro também tinha uma proposta interessante, mas por falta de planejamento acabou não vingando.

A valorização da comunidade também se mostra através do fortalecimento de organizações civis, como a União de Moradores do Centro Histórico, que possibilita maior diálogo com os órgãos públicos, e no caso a FUMPH se mostrou o maior intermediário entre o governo e a população.

#### 5.2.4 Incentivo à polifuncionalidade com foco no uso habitacional

A polifuncionalidade de um espaço urbano vem diretamente da capacidade que esse ambiente tem de prover diferentes tipos de serviços e usos concentrados numa região, promovendo sua autossuficiência, propiciando uma constância de pessoas nas ruas em diferentes horários e permitindo a manifestação da diversidade de uma sociedade democrática e plural. Assim como em outras regiões da cidade, é essencial a promoção de usos mistos nas áreas antigas, favorecendo principalmente o uso habitacional, junto de usos culturais, turísticos, institucionais, comerciais, etc.

Como visto no tópico anterior, o uso habitacional ainda não parece ser prioridade do investimento público. Por exemplo, ao analisar as ações do programa estadual Adote um Casarão, já foram concretizados 13 empreendimentos concedidos à iniciativa privada, desde

2019, em comparação com apenas um imóvel requalificado para uso habitacional dentro das ações do Nosso Centro.

Outra situação foi o PPRCHSL, que apesar de ter realizado requalificações de suma importância nas décadas de 1980 e 1990, deu mais enfoque ao uso institucional e turístico que ao habitacional. Porém, cabe destacar a implantação dos empreendimentos habitacionais para funcionários públicos que proporcionou uma experiência exitosa ao trazer uma proposta habitacional fora do interesse social para promover ofertas de moradia para uma maior diversidade de camadas sociais.

O PAC Cidades Históricas, promovido pelo governo federal, selecionou 42 intervenções para fins institucionais e culturais, enquanto apenas duas intervenções seriam voltadas para moradia. Em fala no Seminário de Avaliação das Políticas de Moradia no Centro Histórico de São Luís, em 2022, o assessor de projetos do IPHAN no Maranhão, Raphael Pestana, afirmou que: “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”<sup>22</sup>.

A não valorização da questão habitacional se mostra em ações de todas as esferas governamentais. A prefeitura, apesar de ser a instância que mais enfoca em habitação, principalmente de interesse social, não consegue concretizar a maior parte dos projetos, especialmente os de moradia, por carência de recursos financeiros.

Através do estudo realizado pela empresa Horwath HTL, em 2021, a pedido da prefeitura, constatou-se que “a redução do uso residencial no centro histórico se dá pelo crescimento dos outros tipos de usos e no caso de São Luís o estudo aponta o turismo como o principal fator responsável por esse decréscimo” (Horwath HTL, 2021, p. 162). Enquanto outros usos, especialmente o turístico e comercial, forem mais enfatizados que o valor habitacional, o sítio histórico de São Luís continuará sendo esvaziado e desvalorizado.

No centro existem 1.230 imóveis ociosos ou subutilizados com vocação para uso habitacional, alguns deles já previstos em programas de requalificação, porém nunca concretizados, e atualmente inúmeros estão ocupados em forma de cortiços (Figuras 77 e 78). De acordo com Chaves (2023), o valor em média do aluguel mensal de um quarto nos cortiços do centro histórico é de 300 reais.

---

<sup>22</sup> Disponível em:

<https://www.youtube.com/watch?v=OFd7P1-wOeI&list=PLNswxJfZ7tMVVgdkgDp1O1sLPVuGygoA5&index=1>.



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. (Chaves, 2023, p. 252)

Figura 77 - Área interna do Cortiço da Rua da Palma



Fonte: Sousa et al., 2019.

Figura 78 - Fachada de cortiço na Rua Nazareth.



Fonte: Arquivo pessoal, 2024.

Além disso, a região, por ser um polo estudantil e universitário, tem uma grande demanda por moradias estudantis, mas existe apenas uma habitação pública para estudantes da UFMA. Já a UEMA não subsidia nenhuma residência para estudantes, oferecendo apenas um auxílio moradia de 500 reais mensais pelo Programa de Assistência Estudantil. Através de um levantamento sobre o perfil imobiliário da região, realizado pela Horwath HTL, estimou-se a área média dos imóveis para aluguel residencial sendo 220m<sup>2</sup> e o valor médio de 16,14 reais mensais por metro quadrado, dando um valor de aluguel médio de 3.550 reais por mês. Portanto, mesmo com o auxílio e sendo apenas uma residência universitária existente, torna-se inviável para os estudantes se manterem próximos ao local de estudo, permanecendo como uma demanda existente mas não atendida.

Além da questão habitacional, algumas regiões do centro ainda carecem de serviços e comércios básicos do cotidiano que possibilitem a subsistência da população moradora, como supermercados, farmácias, padarias, etc. Apesar de o centro ser um grande polo comercial e institucional da cidade, os serviços disponíveis se concentram em áreas específicas, como o adensamento comercial na Rua Grande e adjacências, serviços de saúde condensados no entorno da Praça Deodoro, e secretarias e órgãos públicos localizados na Praia Grande.

#### 5.2.5 Implementação de medidas legislativas e administrativas e integração no planejamento urbano

Falar em preservação do meio urbano histórico é falar sobre a gestão de sua transformação, sendo portanto necessário um acompanhamento consistente do poder público através da implementação de medidas legislativas e administrativas sobre a região, de forma que seja aproveitado não apenas o potencial turístico e cultural das zonas tombadas, mas também outros interesses que integram o meio urbano antigo com o novo.

O planejamento das áreas urbanas e o planejamento físico territorial devem acolher as exigências da conservação do patrimônio arquitetônico e não considerá-las de uma maneira parcial ou como elemento secundário, como foi o caso num passado recente. Um diálogo permanente entre os conservadores e os planejadores tornou-se, desde então, indispensável. (Declaração de Amsterdã, 1975)

O centro histórico de São Luís é protegido pela legislação de tombamento do IPHAN desde 1974, e do Estado desde 1986, não existindo legislação de tombamento específica pelo

município. Apesar disso, o centro histórico, desde o Plano Diretor de 1975, recebe atenção da prefeitura com um capítulo tratando sobre a conservação do patrimônio cultural do município, e desde o Plano Diretor de 2006 indica a intenção de uma política de Conservação Integrada.

Art. 67. A Conservação Urbana Integrada visa propagar ações de preservação, requalificação, reabilitação, adaptação e de apoio ao desenvolvimento que garantam o usufruto do patrimônio cultural pelos cidadãos e valorizem o potencial ambiental natural e construído da cidade de São Luís. (São Luís, 2006)

A revisão do Plano Diretor e suas leis complementares a cada 10 anos, além de prevista pelo Estatuto da Cidade, é fundamental para a organização e coordenação do desenvolvimento natural das cidades contemporâneas, especialmente quando se fala em ambientes protegidos. A partir do incentivo do programa de revitalização municipal de 2017, através do componente de “Fortalecimento Institucional”, foi realizada a revisão do Plano Diretor em 2023, porém com um atraso de 17 anos, pelo fato da legislação urbanística anterior ser de 2006. Além disso, a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo corrente ainda é a de 1992, mas está em processo de revisão desde a atualização do Plano Diretor em 2023. Esse descompasso afeta substancialmente a eficiência das políticas de planejamento urbano, que acabam não acompanhando o ritmo de desenvolvimento e transformação da cidade.

No que se refere aos programas de revitalização, é de suma importância que sejam regulamentados através de instrumentos legislativos sólidos para sua validação e continuidade entre diferentes governos. O PPRCHSL e o Programa Nosso Centro foram implementados através de decretos, que por ser um instrumento mais frágil, não obriga o governo a dar seguimento às políticas implementadas. Porém alguns programas dentro do “guarda chuva” do Nosso Centro são regulamentados por lei, como é o caso do Adote um Casarão, o Habitar no Centro e o Cheque Minha Casa. Apesar disso, observa-se aos poucos a descontinuação do Programa Nosso Centro com a entrada de um novo governo em 2023.

No caso do programa municipal, este não possui qualquer regulamentação, sendo sustentado apenas pelo acordo firmado entre a prefeitura e o BID. É importante destacar o estudo realizado pela Horwath HTL, em 2021, a solicitação da prefeitura, no qual dividiu as áreas do centro de acordo com características e demandas próprias de cada segmento, possibilitando um plano de ação personalizado para cada região. A partir desse relatório foi proposto o Projeto de Lei do Centro, que visa regulamentar um novo plano desenvolvido a partir desses estudos, o Plano de Reabilitação das Paisagens Culturais e o Zoneamento do

Centro de São Luís do Maranhão, com ações estratégicas de acordo com o diagnóstico apresentado, porém ainda não foi formalizado.

Por fim, o município pode (e deve) se utilizar de instrumentos que estimulem os usos na região. Um deles é a Lei Municipal nº 3.836 de 1999, que prevê a solicitação de isenção total ou parcial da alíquota de IPTU para imóveis bem conservados nas áreas tombadas. Apesar disso, um problema recorrente é a não efetivação dos instrumentos urbanísticos em relação à função social da propriedade. Atualmente, inúmeros imóveis no centro histórico são de domínio privado e estão abandonados, não cumprindo, portanto, as exigências do município quanto ao uso e ocupação da propriedade. O município pode induzir a ocupação desses imóveis subutilizados ou desocupados através dos instrumentos urbanísticos previstos pelos planos diretores, como o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo e, em último caso, a desapropriação do imóvel, permitindo maior controle do município sobre função social urbana. Em São Luís esses instrumentos ainda são pouco efetivados e quando acionados correm durante um longo tempo em processo judicial, enquanto as construções aos poucos se deterioram.

Enquanto as municipalidades se mantiverem à margem da tarefa de proteger, recuperar e revitalizar nossos centros históricos, evitando criar estruturas administrativas e jurídicas capazes de, através de técnicos especializados, emitir programas para incentivar e/ou coibir a dinâmica urbana naqueles espaços, a sobrevivência de nossa memória coletiva, representada pelos conjuntos arquitetônicos, continuará à mercê de ações isoladas e da boa (ou má) vontade da iniciativa privada. (Burnett, 2012, p. 8)

### 5.2.6 Financiamento público e privado

A circulação econômica como parte do desenvolvimento das cidades permite a prestação de diferentes serviços e a promoção de variados usos no meio urbano, assim como a manutenção adequada de infraestruturas, atualização das necessidades da população e transformações inerentes ao espaço cidadão. Em relação às áreas protegidas, a implementação de investimentos como forma de atração de serviços, atividades culturais e de lazer, e de incentivo ao uso habitacional, é essencial para o equilíbrio da dinâmica dos ambientes históricos. Para isso, tanto o financiamento público, quanto o privado, são necessários para a manutenção desses espaços.

Quando se fala no desenvolvimento de projetos e ações em sítios históricos tombados, geralmente é necessário um orçamento previsto maior do que para outras regiões da cidade,

devido às características únicas do ambiente antigo que pedem, por exemplo, uma adequação específica da infraestrutura e reformas de edifícios com materiais e técnicas de sistemas construtivos por vezes não convencionais. Por conta disso, a Declaração de Amsterdã já dizia que:

Para fazer face aos custos de restauração, planejamento e conservação das construções e sítios de interesse arquitetônico ou histórico, uma ajuda financeira adequada deve ser colocada à disposição dos poderes locais e proprietários particulares; além disso, para esses últimos, incentivos fiscais deverão ser previstos. (Declaração de Amsterdã, 1975)

Ao analisar os investimentos no centro histórico de São Luís pelos programas de revitalização, novamente revela-se um foco maior voltado às atividades culturais e turísticas do que voltadas ao cotidiano dos moradores e à promoção do uso habitacional. Algumas iniciativas com potencial de incentivar o uso habitacional no centro com incentivo financeiro foram os programas Aluguel no Centro e o Cheque Minha Casa, atuantes dentro do programa estadual Nosso Centro, que visavam promover um auxílio financeiro a pessoas que já moravam no centro, mas os programas estão desativados desde 2023. Em contraposição, o Programa Nosso Centro utiliza de incentivos fiscais como atração de empreendimentos particulares, através do programa Adote um Casarão, que permite o uso do imóvel emprestado por tempo determinado com a concessão de incentivos fiscais e a remissão de débitos de origem administrativa e/ou judicial do particular para com o Estado, sendo os custos da obra por conta do locatário. Dessa forma, 13 edifícios tombados já foram reabilitados e estão em uso a partir desse programa.

Quanto ao município, mesmo sendo a instância com menor poder econômico, ao se utilizar da estratégia de captação de recursos externos através do acordo de empréstimo com o BID, possibilitou a execução de diversas obras dentro das zonas de tombamento, como duas requalificações de imóveis habitacionais de interesse social em 2022, assim como a contratação da empresa Horwath HTL para a realização de um diagnóstico da região e a atualização do banco de dados.

Os programas federais, apesar de serem a instância com maior poder de financiamento, como a disponibilização de 130 milhões de reais para a realização de 44 obras no centro de São Luís pelo PAC Cidades Históricas, são os que menos se concretizam fora do papel. Portanto, é visível que não basta apenas a captação de recursos para a realização de



obras, mas a fiscalização e acompanhamento pela população fazem-se necessários para a concretização dos planos.

A movimentação financeira, em especial advindo da iniciativa privada, pode ser benéfica em diversos aspectos, porém o capital deve correr de forma controlada para que não ocorra processos como renovação urbana e gentrificação.

Para evitar que as leis do mercado sejam aplicadas com todo o rigor nos bairros restaurados, o que teria por consequência a evasão dos habitantes, incapazes de pagar alugueis majorados, é necessária uma intervenção dos poderes públicos no sentido de moderar os mecanismos econômicos, como sempre é feito quando se trata de estabelecimentos sociais. As intervenções financeiras podem se equilibrar entre os incentivos à restauração concedidos aos proprietários através da fixação de tetos para os aluguéis e a alocação de indenização de moradia aos locatários, para diminuir ou mesmo completar a diferença existente entre os antigos e novos aluguéis. (Declaração de Amsterdã, 1975)

Para evitar a gentrificação é necessário analisar criticamente as movimentações do mercado imobiliário no centro, mas que já é possível observar situações que chamam atenção, como o caso da rede de hotéis Vila Galé, que em 2024 adquiriu imóveis históricos para a instalação de hotéis de luxo na região da Praia Grande, sendo um dos imóveis a Casa do Maranhão, museu com foco na cultura maranhense, e um conjunto de lotes que inclui o prédio da antiga Defensoria Pública, desativado desde 2022, e sobrados de empreendedores locais e moradores que serão realocados. A principal crítica sobre essa situação é a compra de imóveis que estão sendo utilizados enquanto existem diversos outros ociosos, que inclusive possuem infraestrutura pronta para um empreendimento hoteleiro, como o prédio do antigo Grand São Luís Hotel, localizado na Avenida Dom Pedro II, que está fechado desde a pandemia de COVID-19, em 2020.

Uma outra situação relacionada à especulação imobiliária foi o caso do coletivo Resistência Cultural Upaon-Açu, ou Re(o)cupa (Figura 79). O grupo foi formado em 2016 e durante cinco anos atuaram em um sobrado na Rua Afonso Pena, que funcionava como um espaço cultural colaborativo, no qual aconteciam eventos como festas, feiras, oficinas, cursos, shows, etc. Em 2020, o coletivo foi notificado que o aluguel do imóvel seria aumentado para um valor três vezes maior<sup>23</sup>, e por inviabilidade financeira foi necessária a mudança para outro endereço, na Rua da Estrela. Até o momento, o grupo continua atuando no endereço novo,

---

<sup>23</sup> Não é possível afirmar os motivos para a decisão do aumento do valor do aluguel por parte dos proprietários, porém após conversas com um representante do coletivo foi especulado que o principal motivo deu-se por conta dos novos investimentos que estavam acontecendo na região decorrente do Programa Nosso Centro.

porém o antigo imóvel permaneceu desocupado desde então, conseqüentemente estando em mau estado de conservação.

Figura 79 - Situação atual do antigo prédio do Reocupa.



Fonte: Arquivo pessoal, 2024.

### 5.2.7 Cooperação entre as instâncias governamentais

A cooperação entre diferentes instâncias governamentais é uma forma de otimizar e potencializar ações voltadas a um objetivo em comum, aumentando a capacidade operacional dos projetos. Em São Luís, é perceptível o desalinhamento entre as instâncias governamentais, que acabam por promover programas de requalificação que não costumam conversar entre si.

Na cidade de São Luís historicamente o Governo Estadual assume o papel de promotor de políticas urbanas na maioria das vezes excluindo a prefeitura de qualquer participação. Não foi diferente nos programas Nosso Centro e Adote um Casarão, apesar do alinhamento político na época da criação, não houve sinergia de ação e os programas foram tocados sem interlocução com a prefeitura, esta por sua vez, estava implantando um programa próprio com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento em paralelo a iniciativa do governo estadual. Apesar da falta de planejamento integrado, as ações tiveram complementaridade

uma vez que houve opção do governo do estado na recuperação das edificações, quanto a prefeitura centrou suas atividades na reforma de praças, parques e recuperação do viário. (Sombra; Farias; Longhi, 2023)

Essa deficiência de integração é observada pela quantidade de programas de pouca efetividade ao longo dos anos 2000, que muitas vezes, de acordo com profissionais que fizeram parte dessas ações, não se concretizaram por falta de recursos financeiros. O PRSH e o Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís (2006), que buscavam financiamento federal, acabaram não dando certo pela transferência dos recursos da União ao PAC Cidades Históricas, que acabou priorizando a requalificação de monumentos tradicionais (igrejas, museus, centros culturais, etc) e de espaços públicos.

Apesar disso, ressalta-se a cooperação entre a FUMPH (município) e o IPHAN (nacional), que juntos requalificaram três edifícios para habitação social, em 2011 (edifício na Rua Humberto de Campos) e em 2022 (sobrados na Rua do Giz e Rua da Palma).

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Centro Histórico de São Luís é um testemunho vivo dos mais de 400 anos de história maranhense. Núcleo de bens materiais, como sobrados coloniais e monumentos históricos, e imateriais, é palco das principais manifestações culturais e religiosas do município. A região, durante o século XX, passou por transformações expressivas que ameaçaram a integridade tanto do meio urbano-arquitetônico quanto da composição social, e permaneceu durante anos abandonado e desvalorizado pelo poder público e pelas elites. O momento de virada desse cenário foi a partir da implantação dos primeiros programas de revitalização, no começo da década de 1980 e início dos anos 2000, que passaram a ver a região com um novo olhar.

Após a invenção do patrimônio urbano, o tratamento aos núcleos originais das cidades se voltava à conservação do espaço através do uso, que, com a Declaração de Amsterdã de 1975, ganhou a conotação do valor de uso social, pela propagação dos ideais da Conservação Integrada. No início das intervenções em sítios históricos urbanos, o ambiente antigo era visto como um museu a céu aberto, diferente das outras áreas da cidade, conveniente apenas a usos culturais, turísticos e institucionais, ao passo que a partir da Conservação Integrada, uma nova política se estruturava, pelo entendimento desses espaços como pertencentes a dinâmica urbana em que estão inseridos, devendo ser apropriados e usufruídos por todos através de diferentes usos, especialmente o uso habitacional.

No Brasil, programas de revitalização em áreas centrais antigas já são realizados há décadas, porém ainda não existiu um plano que seguisse propriamente as recomendações da CI. Ao fazer uma análise do centro de São Luís e seus programas, é possível apontar potencialidades e deficiências, mas observamos que muitos dos princípios expressos na CI acabam sendo cumpridos apenas de forma parcial ou mesmo não cumpridos, especialmente quando se fala em habitação. Apesar de todos os programas terem vertentes específicas para tratar da questão habitacional, observamos que as políticas de promoção de moradia ainda não são priorizadas se comparadas com intervenções para fins turísticos e institucionais, refletindo também na composição populacional da região que decresce a cada ano.

O sítio histórico ludovicense é caracterizado pelo seu vasto conjunto arquitetônico civil, com grandes edifícios que permitem projetos de adaptação para moradias multifamiliares, chegando, por exemplo, a um só imóvel dispor de 18 unidades habitacionais,

como foi o caso do edifício da Rua Humberto de Campos, nº 107. Existe, portanto, a oportunidade de se aproveitar dessa infraestrutura pronta para promover moradia, principalmente, para as camadas sociais de baixa e média renda, que são majoritárias na composição atual da região, e que habitam o espaço por vezes em condições insalubres em cortiços. A demanda existe, apesar disso, desde o primeiro programa lançado em 1980 até o mais recente, foram entregues apenas 12 empreendimentos habitacionais, com 126 apartamentos no total.

Com exceção do PRSH (2000), todos os outros programas tiveram ações mais expressivas em intervenções de requalificação urbana e de uso institucional/turístico. Porém, deve-se ressaltar a importância do PPRCHSL pela realização de intervenções fundamentais de melhorias da infraestrutura (esgoto, telefonia, iluminação e sistema viário) e projetos de prestação de serviços à comunidade, além de ter sido o programa que mais proporcionou habitações multifamiliares, e que foi um marco na história do centro.

Quando se fala em Conservação Integrada, a questão habitacional é destaque, porém ao analisar os outros eixos balizadores também percebemos déficits nos outros quesitos. Ações relacionadas aos eixos “políticas de educação patrimonial” e “participação popular ativa”, que estão diretamente relacionados, são existentes mas ainda precisam ser ampliados e fortalecidos. Nessas questões, quem se destaca é a prefeitura, principalmente a partir da criação da FUMPH e sua relação com a União de Moradores, seguido das ações proporcionadas pelo PPRCHSL.

Os quesitos “valorização da comunidade preexistente”, “incentivo à polifuncionalidade com foco no uso habitacional” e “financiamento público e privado” também estão intimamente ligados, principalmente por conta da ameaça da gentrificação se não trabalhados da melhor forma. A capacidade de uma região oferecer diversos tipos de usos é essencial para maiores condições de habitabilidade e autonomia desses espaços. Para que seja possível a promoção dos usos, são necessários investimentos tanto públicos quanto privados para a prestação de serviços, comércio e atividades, e que também visem o foco na comunidade local, não apenas com ações unicamente voltadas para fins turísticos e institucionais, como vimos pelo histórico dos programas.

Os planos realizados no centro histórico pouco priorizam investimentos específicos para a comunidade local. Apesar de existirem projetos com potencial de manter os moradores no centro, sem ser pela promoção de empreendimentos habitacionais, como o Cheque Minha



Casa e Aluguel no Centro, estes acabam sendo descontinuados. Além disso, o Adote um Casarão tem o potencial de trazer estes serviços básicos que são carentes na região, como mercados e quitandas, mas ainda não houve um selecionado com esse tipo de finalidade.

Todo esse contexto acaba refletindo em como a questão da valorização da comunidade é tratada, sendo por vezes jogada de lado por grandes empreendimentos e pela especulação imobiliária, que geralmente acompanha as áreas que recebem grandes investimentos. Atualmente, o CHSL é habitado majoritariamente pelas camadas sociais de média e baixa renda, que muitas das vezes precisam de auxílio para se manter em um espaço em que os custos de requalificação, adaptação e manutenção das construções são altos. Por conta disso, projetos de requalificação voltados ao uso habitacional ainda são insuficientes, ao passo que a promoção de moradias distantes dos centros urbanos, em locais com pouca e muitas vezes sem nenhuma infraestrutura, acabam sendo priorizadas por serem obras de menor custo.

Apesar do alto custo, é possível observar estratégias interessantes de captação financeira, como os acordos firmados pelo município com bancos nacionais e internacionais para a realização de diversas obras no centro, e o sistema de troca oferecido pelo programa Adote um Casarão, incentivando a circulação do capital financeiro privado para obras de requalificação e uso de imóveis ociosos. Recursos financeiros vindos da União também são primordiais, mas como visto no PAC Cidades Históricas, geralmente são investimentos voltados quase exclusivamente para fins culturais, institucionais e requalificações urbanas.

Ao passar a análise para a questão jurídica-administrativa, observamos que o centro histórico de São Luís começou a receber maior atenção do poder público a partir do Plano Diretor de 1975, que permitiu a execução de projetos essenciais para a região, como a criação do anel viário e o aterro do Bacanga, mas que por conta de atrasos nas revisões dos planos e suas leis complementares há uma defasagem em relação às legislações vigentes e o cenário atual. É o caso do Plano Diretor que teve uma revisão com um atraso de 17 anos, e o fato de que a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente ainda é a de 1992, estando no momento dessa pesquisa em processo de atualização.

Apesar dessa defasagem, o município sempre dispôs de instrumentos urbanísticos que auxiliam na na gestão do espaço, especialmente quando se fala em determinações de cumprimento da função social de imóveis ociosos e subutilizados. Apesar dos instrumentos existirem, ainda podemos observar dificuldades em serem efetivados, gerando uma enorme

quantidade de construções sem uso ou com utilização irregular dos imóveis que traz riscos à comunidade e à integridade dos prédios.

Por fim, uma outra dificuldade observada é a elaboração de uma política de preservação contínua e unificada, com a colaboração das esferas governamentais a um fim comum. Observamos que desde a década de 1980 o centro recebe programas de revitalização, porém descoordenados e desconexos uns dos outros, acarretando períodos com muitos planos ocorrendo ao mesmo tempo ou mesmo intervalos de tempo sem ações vigentes ou paralisadas. Essa desintegração entre as instâncias de governo dificulta no momento de planejamento dos projetos, na captação de investimentos e na administração e acompanhamento de obras, principalmente quanto aos empreendimentos habitacionais.

Após essa análise geral, é possível observar pontos positivos e negativos ao se falar na gestão pública do centro histórico do município de São Luís. Os programas de requalificação que passaram pela região foram essenciais para sua preservação e não podem ser relegados de importância, mas ainda têm muito a evoluir, ainda mais quando a questão habitacional está sendo constantemente jogada de lado. Cabe destacar que percebe-se um interesse e capacitação dos técnicos gestores em relação aos temas estudados, portanto o questionamento que fica é: porque as questões sociais, especialmente quando se fala em habitação, têm tanta dificuldade em serem executadas na prática? Como contornar esses impedimentos? É importante que os futuros gestores aprendam com experiências e que busquem sempre aproveitar dos ensinamentos e não cometer os erros passados, mas cada vez mais novos estudos são necessários para que possamos resolver a questão habitacional em sítios históricos no Brasil.

O centro histórico de São Luís é um espaço rico em história, memória, cultura e vivências escritas em suas ruas e construções. Lutar por políticas públicas adequadas, que visem a sustentabilidade e a democratização da moradia, da cultura e de um espaço que é patrimônio da humanidade, é nosso dever enquanto cidadãos, gestores e estudiosos.

## REFERÊNCIAS

- AHLERT, Martina; GONÇALVES, Gabriela Lages; BEZERRA, Nicole Pinheiro. Patrimônio histórico da humanidade de quem? O caso do Centro Histórico de São Luís. **Jornal Nexo**, 02/05/2023. Disponível em: <https://pp.nexojornal.com.br/ponto-de-vista/2023/patrim%b4nio-hist%b3rico-da-humanidade-de-quem-o-caso-do-centro-hist%b3rico-de-s%a3o-lu%ads>. Acesso em: 30 jul. 2024.
- ANDRÈS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **São Luís – Reabilitação do Centro Histórico – Patrimônio da Humanidade**. São Luís: Foto Edgar Rocha. 2012.
- BALSAS, Carlos José Lopes. **O Urbanismo comercial e as parcerias público-privado para a gestão do centro das cidades, ensinamentos e experiência estrangeira**. Relatório final. Laboratório do Comércio. Lisboa, 2000.
- BARROS, Valdenira. **Imagens do moderno em São Luís**. São Luís, s. ed., 2001.
- BONDUKI, N. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Brasília: Iphan/ Programa Monumenta, 2010.
- BURNETT, Frederico Lago. **Urbanização e desenvolvimento sustentável: a sustentabilidade dos tipos de urbanização em São Luís do Maranhão**. São Luís: UEMA, 2006.
- \_\_\_\_\_, Frederico Lago. **Estado, interesses privados e a permanência da crise do “Centro Histórico”: Políticas de elitização e popularização nas áreas centrais de São Luís do Maranhão**. Revista de Políticas Públicas, v. 12, n. 2. São Luís: UFMA, 2008.
- \_\_\_\_\_, Frederico Lago. **São Luís por um triz: escritos urbanos e regionais**. São Luís: EdUEMA, 2012.
- CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA**. 2012. 147 f. Dissertação (Mestrado em Preservação do Patrimônio Cultural). IPHAN - Instituto do Patrimônio Artístico Nacional, Rio de Janeiro, 2012.
- CHAVES, César Roberto Castro. **POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS - MA E LUTAS PELO DIREITO À CIDADE: A não efetividade dos programas de habitação e a permanência das formas precárias de moradia**. Tese (Doutorado em Políticas Públicas) - Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2023.
- CHOAY, Françoise. **Alegoria do patrimônio**. 5ª ed. São Paulo: UNESP, 2006.
- CHUVA, Márcia. **Entre vestígios do passado e interpretações da História – introdução aos estudos sobre patrimônio cultural no Brasil**. In Cureau, Sandra, Lage, Cláudia et alli

(Orgs). Olhar interdisciplinar sobre a efetividade da proteção ao patrimônio cultural. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

CUNHA, Gaudêncio. **Álbum do Maranhão em 1908**. São Luís: Edições AML, 2008.

FARIAS, Andressa Silva. **COM EIRA E BEIRA: habitação social enquanto política urbana de reabilitação do Centro Histórico de São Luís**. Relatório técnico FAPEMA/SECID Nº 18/2020. São Luís, 2022.

FIGUEIREDO, Margareth Gomes de; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. **Programa de Habitação/Reabilitação do Centro Histórico de São Luís do Maranhão, Brasil (2000-2003)**. In: Congresso Internacional Sobre Habitação no Espaço Lusófono, 1., Lisboa, Anais [...] Lisboa: 2010.

\_\_\_\_\_, Margareth Gomes de; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. **Aspectos da arquitetura civil edificada no século XIX, em São Luís do Maranhão, Brasil**. In: Conservar Património, Lisboa. Anais [...] Lisboa: Associação Profissional de Conservadores Restauradores de Portugal, 2012

FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. **Da Tutela dos Monumentos à Gestão Sustentável das Paisagens Culturais Complexas: inspirações à política de preservação cultural no Brasil**. 542p. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – FAUUSP. São Paulo, 2014.

FREITAS, Cristiane Motta. **A reconquista do Centro: uma reflexão sobre a gentrificação de áreas urbanas**. 86 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, IPPUR. Rio de Janeiro, 2006.

FONSECA, Maria Cecília Londres. **O Patrimônio em Processo: Trajetória da Política Federal de Preservação no Brasil**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2017.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

HORWATH HTL. **Relatório final: Revisão e atualização do Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís**. São Luís, 2021.

IPHAN. **Cartas Patrimoniais**. Rio de Janeiro: IPHAN, 1992. 360 p.

JOKILEHTO, Jukka. **Conceitos e ideias sobre conservação**. In: Gestão do Patrimônio Cultural integrado. ZANCHETTI, Sílvio (Org.). UFPE / Centro de Conservação Integrada Urbana e Territorial. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2002.

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

LOPES, José Antônio Viana. **Capital Moderna e Cidade Colonial: O Pensamento Preservacionista na História do Urbanismo Ludovicense**. 192 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - UFPE. Recife, 2004.

\_\_\_\_\_, José Antônio Viana (Org.). **São Luís: história urbana**. In: FUMPH – Fundação Municipal do Patrimônio Histórico; IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; Consejería de Obras Públicas y Transportes. São Luís Ilha do Maranhão e Alcântara: Guia de Arquitetura e Paisagem. Prefeitura de São Luís; Junta de Andalucía. São Luís, 2008. P.10-50

MARANHÃO. Secretaria de Coordenação e Planejamento. **Projeto Praia Grande: Programa de obras para o largo do comércio e adjacências**. São Luís, 1981.

MARANHÃO. Decreto nº 34.959, de 26 de junho de 2019. **Institui o Programa Nosso Centro**. São Luís: Diário Oficial do Maranhão, 2019.

MARQUES, Maria Tereza Campos. **Condições de Habitabilidade no Centro Histórico de São Luís - MA: Estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis**. 91p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2002.

MESQUITA, Ruy Ribeiro. Plano de expansão da cidade de São Luís. São Luís: 1958.

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.

MUMFORD, Lewis. **A Cidade na História**. 3 ed. São Paulo: Martins Fontes, 2008. 741 p.

PEREIRA JUNIOR, Magno Vasconcelos. **CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO CENTRO URBANO DE SÃO LUÍS-MA: Uma análise do Patrimônio Histórico**. Tese (Doutorado em Geografia, Planificación Territorial y Gestión Ambiental) - Universitat de Barcelona. Barcelona, Espanha. 2015.

PFLUEGER, Grete Soares. **Renovações Urbanas e Ruínas no Maranhão do Século XX**. In Aspectos Urbanos de São Luís: uma abordagem multidisciplinar. Grete Soares Pflueger; José Bello Salgado Neto (Orgs.). São Luís: EDUEMA, 2012.

PINHEIRO, Maria Lucia Bressan. **Neocolonial, Modernismo e Preservação do Patrimônio no Debate Cultural dos Anos 1920 no Brasil**. EDUSP. São Paulo, 2011.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Imagens das Vilas e Cidades do Brasil Colonial (CD-ROM)**. São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 2000.

RIBEIRO JÚNIOR, José Reinaldo. **Formação do Espaço Urbano de São Luís: 1612-1991**. São Luís: Ed. FUNC, 1999.



RUSKIN, John. **Las Siete Lamparas de la Arquitectura**. 2. ed. Bueno Aires: El Ateneo Editorial, 291 p., 1956.

SANTOS JÚNIOR, Wilson Ribeiro dos; BRAGA, Paula Marques. **O Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador e as lições das Cartas Patrimoniais**. 2009. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.107/59>.

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal. **Plano Diretor de São Luís**. São Luís: SIOGE, 1977.

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal. **São Luís: Uma leitura da cidade**. Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade - IPLAM. São Luís, 1998.

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal. **Programa de Revitalização do Centro Histórico de São Luís**. São Luís, 2006.

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal. Lei nº 4.669 de 11/10/2006. **Plano Diretor do Município de São Luís**. São Luís: Diário Oficial do Município, 2006.

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal. **Programa de Revitalização do Centro Histórico do Município de São Luís**. São Luís, 2017. Disponível em: <https://www.saoluis.ma.gov.br/semispe/conteudo/1334>. Acesso em: 17 fev. 2021.

SÃO LUÍS. Lei nº 7.122 de 12/04/2023. **Plano Diretor do Município de São Luís**. São Luís: Diário Oficial do Município, 2023.

SÃO LUÍS, Prefeitura Municipal. **Revitalização do Centro Histórico de São Luís**. São Luís, 2023. Disponível em: <https://heyzine.com/flip-book/5becf4dad4.html>. Acesso em: 08 ago. 2023.

SILVA, Ivanilde da Conceição, **Representações sobre o Patrimônio: participação popular nas políticas habitacionais de interesse social no Centro Histórico de São Luís - MA**. 183 f. Dissertação (Mestrado em Cultura e Sociedade) - UFMA. São Luís, 2019.

SILVA, Ivanilde da Conceição, **POLÍTICAS HABITACIONAIS NO CENTRO HISTÓRICO LUDOVICENSE**. IX Jornada Internacional de Políticas Públicas. São Luís, ago. 2019.

SILVA FILHO, Olavo Pereira. **Arquitetura luso-brasileira no Maranhão**. Brasília: Fontana, 1986.

SOMBRA, Daniel B.; MASULLO, Yata A. G.; LOPES, José A. V. **Dinâmica Habitacional do Centro Histórico de São Luís/Ma: Análise da Efetividade do Programa Cheque Minha Casa**. In: Revista Ciência Geográfica, Bauru - Vol. XXV. 2021.

SOMBRA, Daniel Borges; FARIAS, Andressa Silva; LONGHI, Luis Eduardo Paim. **Programa Adote um Casarão: Contribuições para as políticas de preservação de centros históricos**. XX ENANPUR, Belém. 2023

SOUSA, A. et al. **Modo precário e segregado de moradia um olhar sobre o cortiço em São Luís – MA.** e-metropolis: Revista eletrônica de estudos urbanos e regionais. Nº 36, ano 10, 2019. Disponível em: <http://emetropolis.net/artigo/284?name=modo-precario-e-segregado-de-moradia>. Acesso em: 23 jul. 2024.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados.** Barueri: Manole, 2015.

VENANCIO, Marluce Wall de Carvalho. **Urbanização dispersa em São Luís: tensão entre expansão e centro.** Tese (Doutorado em Urbanismo) - UFRJ. Rio de Janeiro, 2011.

VRIONI, Ali. **Ofício a Rodrigo Melo Franco de Andrade, em 29/11/1966** – Arquivo Central do IPHAN/ Seção Rio de Janeiro, AA 01/M066/P05/Cx.0059/ P. 0190. Em francês no original; tradução de Claudia Feierabend Baeta Leal.

ZANCHETI, Sílvio; LAPA, Tomás. **Conservação Integrada: Evolução Conceitual.** In: Plano de Gestão da Conservação Urbana: Conceitos e Métodos. LACERDA, Norma; ZANCHETI, Sílvio (Orgs.). Olinda: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada, 2012.

ZENKNER, Thaís Trovão dos Santos. **São Luís no Século XIX: Uma capital em construção.** In **Aspectos Urbanos de São Luís: uma abordagem multidisciplinar.** Grete Soares Pflueger, José Bello Salgado Neto (Orgs.). São Luís: EDUEMA, 2012.