POLÍTICAS DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS E A QUESTÃO DA MORADIA DE INTERESSE SOCIAL

César Roberto Castro Chaves Everton[1]

Conceição Maria Belfort Belfort de Carvalho[2]

Helena Rosa dos Santos Galiza[3]

RESUMO

Este artigo apresenta uma reflexão crítica sobre o tratamento dado à moradia de interesse social no centro histórico de São Luís. Com base em uma metodologia que se utilizou de análise teórica e do levantamento de documentação oficial, foi realizado um estudo do sobre o longo e atual processo de expulsão das classes pobres do centro da cidade, desde as primeiras décadas do século XX. A análise dos resultados mostra que o Estado, quando não agiu diretamente na produção de problemas urbanos com o argumento de resolvê-los, a exemplo da questão sanitária no início da República, agiu indiretamente para favorecer as classes proprietárias em detrimento das populações pobres que sofrem com a falta de uma política habitacional verdadeiramente comprometida com a garantia do direito à moradia e o combate à desigualdade social.

Palavras-chave: Políticas Públicas. Revitalização urbana. Moradia de Interesse social. Centro Histórico. São Luís.

ABSTRACT

This work presents a critical reflection on the treatment given to housing of social interest in the historic center of São Luís. Based on a methodology that used theoretical analysis and a survey of official documentation, a study was carried out on the long and current process of expulsion of the poor classes from the city center, since the first decades of the 20th century. The analysis of the results shows that the State, when it did not act directly in the production of urban problems with the argument of solving them, such as the sanitary issue at the beginning of the Republic, acted indirectly to favor the propertied classes to the detriment of the poor populations that suffer with the lack of a housing policy truly committed to guaranteeing the right to housing and combating social inequality.

Keywords: Public Policies. Urban Revitalization. Social Interest Housing. Historic Center. São Luís.

[1] Universidade Federal do Maranhão; Doutorando em Políticas Públicas; cesar.roberto@ufma.br.
[2] Universidade Federal do Maranhão; Doutora em Linguística (UNESP de Araraquara-SP; cbelfort@globo.com.
[3] Universidade Federal do Rio de Janeiro; Doutora em Arquitetura e Urbanismo-UFRJ; helenagaliza@gmail.com.

1 INTRODUÇÃO

As condições precárias de moradia no centro histórico de São Luís remetem a um período anterior ao tombamento do conjunto urbano antigo ocorrido na década de 1970. Do início da República aos tempos atuais, as classes pobres da área central sofreram (e ainda sofrem) diversos processos de espoliação urbana que, dependendo do contexto histórico analisado, resultaram no deslocamento dessas famílias para as periferias mais próximas ou mais longínquas do centro da cidade.

Nas duas primeiras décadas do século XX, as variadas epidemias que assolaram São Luís impuseram rígidas leis sanitárias que, como consequência, expulsaram os mais pobres de suas moradias, quase sempre localizadas em sótãos e porões dos sobrados do centro da cidade.

Nas décadas de 1930 e 1940, a pressão sobre as famílias desfavorecidas se deveu aos projetos de renovação urbana e modernização da cidade, visando com isso destruir suas feições coloniais e, também, resolver a problemática sanitária. Ruas, casarões e igrejas antigas foram destruídos para dar lugar à construção de prédios modernos e abertura de novas avenidas, que expandiram a cidade.

O processo de expansão da malha urbana de São Luís, entretanto, só foi consolidado a partir da década de 1960, quando se iniciou uma mudança na forma de morar das famílias mais ricas, que ditou uma política de mercado voltada para a construção grandes casas nos bairros litorâneos: Olho D'Água, o mais antigo; Calhau, São Marcos e outros que ficaram mais acessíveis com a construção da ponte São Francisco (anos 1970). Outro vetor de expansão da cidade ocorreu com a política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH), que priorizou a construção de conjuntos habitacionais, localizados em subúrbios próximos ao centro da cidade quando destinados para setores de classe média e, para as famílias mais desfavorecidas, foram construídos os grandes conjuntos habitacionais em áreas distantes.

Como consequência, o centro da cidade passou a vivenciar um paulatino processo de esvaziamento populacional, permanecendo, entretanto, o uso comercial tradicional e, por um certo período, algumas repartições públicas. No centro histórico, em especial o perímetro tombado como patrimônio nacional pelo IPHAN, muitos casarões abandonados foram ocupados na forma de cortiços insalubres e passaram a servir de moradia para um significativo contingente de pobres urbanos, que tinham ali a única forma de sobrevivência.

A questão da moradia na área central de São Luís consiste numa problemática muito antiga, atual, e não resolvida. Sequer atenuada pelo conjunto de políticas públicas pensadas para o centro da cidade desde a década de 1980, apesar dos muitos estudos, projetos e convênios firmados e, alguns sequer colocados em prática. Outros, apesar de relevantes, não passaram de experiências piloto que, por questões de ordem política, econômica ou jurídica, não foram continuados.

Com base na problemática apresentada, de enorme relevância social, o presente estudo visa refletir sobre as condições de vida dos pobres urbanos na área central da cidade e as dificuldades de efetivação das políticas habitacionais, em especial a moradia de interesse social. Procurou-se evidenciar que as condições insalubres de moradia no centro antigo são bem mais antigas que os projetos de revitalização urbana ocorridos em São Luís desde a década de 1970. São frutos de uma lógica de expropriação e espoliação urbana típicos da urbanização capitalista, que não se restringe à capital maranhense.

O caminho metodológico adotado utilizou-se de instrumentos típicos da pesquisa teórica e documental, focando as condições precárias de moradia dos pobres urbanos no centro de São Luís desde as primeiras décadas do século XX. A pesquisa focou, também, programas e projetos de moradia no contexto das políticas de revitalização do centro histórico de São Luís, a partir da década de 1980.

Na primeira seção, discute-se os processos de urbanização da primeira metade do século XX, das políticas higienistas aos projetos de renovação urbana,

que visaram destruir as feições coloniais da cidade para modernizá-la. Enfatiza-se que o projeto modernizador via como necessário a expulsão dos moradores pobres, a destruição de prédios e o alargamento de ruas, assim como a construção de avenidas.

Na seção seguinte, parte-se do esvaziamento do centro da cidade por parte das classes abastadas, consequência dos processos de urbanização e expansão da cidade para as áreas litorâneas, bem como da construção dos conjuntos habitacionais para a classe média, localizados nos subúrbios próximos. Dessa conjuntura teria se acentuado a ocupação de grande parte dos casarões da região central por parte das classes pobres.

Os resultados, fruto da análise realizada sobre a questão habitacional no centro histórico de São Luís, revelam um quadro histórico de espoliação da moradia e negação da moradia, muito anterior às políticas de revitalização do conjunto urbano tombado pelo IPHAN em 1974.

2 DO URBANISMO HIGIENISTA AO ARRUINAMENTO DA ÁREA CENTRAL

As condições de vida das classes pobres na área central de São Luís e demais áreas centrais brasileiras sempre foram muito precárias. Muito antes das primeiras intervenções urbanísticas realizadas com o intuito de recuperar o patrimônio cultural brasileiro os pobres urbanos sofreram vários processos de espoliação urbana por motivos diferentes.

Diversos estudos mostram que a violência contra os pobres, suas moradias e seus modos de viver sempre foi o tratamento dado pelas elites e Estado aos pobres urbanos (ENGELS, 2008, 2015; CHALHOUB, 2017; PESAVENTO, 2001; PERROT, 2006; SECCHI, 2020; CALDEIRA, 2011). Por nunca ter existido uma política habitacional comprometida com as classes pobres, desde os primeiros anos da república, não apenas em São Luís, mas nas cidades brasileiras, os pobres urbanos foram tratados como questão de polícia e sistematicamente expulsos das regiões

centrais para as periferias, onde ainda hoje autoconstroen suas moradias de forma ilegal.

No Brasil, as primeiras décadas da república foram marcadas por forte repressão às moradias populares, comumente estigmatizadas como cortiços, por serem consideradas as causas das diversas epidemias que assolavam a sociedade da época. Em São Luís, o medo do outro face o risco do contágio fez surgir a defesa incontestável do saneamento das áreas consideradas insalubres da cidade.

O discurso sanitarista permeou as ações do poder público municipal, que na tentativa de fazer cumprir as leis sanitaristas nº 358 de 1904 e nº 736 de 1916, procurou eliminar as moradias das classes pobres do centro da cidade.

Segundo Almeida,

> [...] as classes subalternas constituíram o componente central na elaboração de políticas de saúde pública, sendo que a preocupação era menor em proporcionar-lhes boas condições de saúde e mais voltada para excluí-las do convívio com as elites, que também contribuíram para a elaboração dessas políticas, uma vez que viam nos pobres uma ameaça à boa saúde, pois ofereciam o perigo do contágio, e isso justificava a obrigação dos governos em mantê-las sob estrita vigilância (ALMEIDA, 2019, p. 86).

Num contexto em que a cidade ainda não havia sido expandida e fragmentada, em que a mistura de classes era inevitável, embora houvesse outras formas de segregação social, as moradias populares se situavam nos baixos dos sobrados, sótãos e porões dos casarões habitados pelas classes abastadas.

O aluguel dos porões e sótãos dos casarões do centro da cidade consistia em um negócio muito lucrativo para quem explorava a força de trabalho dos pobres urbanos, mesmo sem proporcionar qualquer tipo de conforto, pois não havia iluminação, ventilação, ponto de água e esgoto.

O desenvolvimento das ciências naturais, que provou a relação existente entre as inúmeras doenças contagiosas da época e as condições precárias das moradias populares, dada a falta de saneamento básico, acabou promovendo

políticas públicas que afastavam as classes pobres e suas mazelas do perímetro urbano da cidade por meio de duras leis higienistas.

Impedidos de morar no centro da cidade, por não conseguirem realizar as inúmeras intervenções necessárias para dotar os baixos dos sobrados habitáveis de condições sanitárias, os pobres passaram a erguer casebres de palha nos arredores da cidade.

Nas palhoças, designação dada às moradias populares feitas de palha, era abrigado um enorme quantitativo de pobres, em geral operários que trabalhavam nas fábricas que compunham o parque fabril maranhense. O conjunto dessas palhoças resultou nos primeiros bairros operários de São Luís, em geral formados pela "mão de obra disponível formada por negros recém-libertos do trabalho escravo, retirantes da região da seca de estados nordestinos, sobretudo do Ceará e demais trabalhadores pobres da cidade" (ALMEIDA, 2019, p. 91).

Dada a precariedade das moradias populares feitas de palha, não demorou para que também fossem alvo da repressão da polícia sanitária, sob o argumento dos constantes incêndios causados pela fácil combustão de seu material construtivo. As juntas higienistas proibiram a construção de casas cobertas de palha sob pena de multa e demolição às custas dos donos das palhoças, embargo esse que se mostrou ineficaz devido a dificuldade de fiscalização da enorme quantidade de moradias populares que só se multiplicavam na São Luís da primeira metade do século XX.

Até a década de 1930 as intervenções do Estado se davam sobre as moradias e o espaço urbano sob a necessidade de dotar a cidade de condições de higiene e salubridade capazes de conter a crise sanitária que assolava o país. O projeto urbanístico desse período conviveu com a forma urbana herdada, de características coloniais portuguesas. Até então não havia a pretensão de expandir e/ou modernizar a cidade, mas sim embelezar e sanear, de forma a resolver o problema sanitário.

De 1930 a 1940 as intervenções sobre o espaço urbano foram marcadas por uma mentalidade urbanística que procurou transformar radicalmente o espaço urbano da cidade. Os urbanistas da época propuseram a modernização da cidade como forma de livrá-la do atraso por meio da eliminação das suas feições coloniais. O entendimento era que os problemas de higiene só poderiam ser resolvidos com a demolição de prédios antigos que serviam de focos de proliferação de diversas doenças.

A solução para os problemas urbanos de São Luís passava pela velha receita adotada muitos anos antes por Haussmann na França, quando remodelou a cidade de Paris expulsando os pobres do centro da cidade. O que na prática se propôs foi a adoção da velha forma burguesa de resolução dos problemas urbanos que nunca são resolvidos, pois segundo Engels (2015, p. 104),

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

O projeto de remodelação urbana proposto para São Luís tinha o objetivo promover a “destruição criativa da cidade” (HARVEY, 2011), por meio da demolição de ruas, igrejas, prédios antigos e da remoção de populações pobres dos espaços de intervenção para que fosse construída uma cidade moderna livre das feições coloniais e dos pobres urbanos.

Em relação às condições precárias de moradia no centro da cidade, a preocupação do prefeito da época, Saboya Ribeiro, “se referia à especulação imobiliária dos cortiços, aos quais era necessário sobretaxar e expulsar das zonas urbanas centrais” (LOPES, 2013, p. 166). Para ele não importava resolver o

problema, mas sim afastar do centro da cidade a degradante situação das moradias populares.

Contudo, o conjunto de melhoramentos urbanos, a abertura de avenidas, o desenvolvimento dos meios de transporte, a criação de novos bairros, ocorridos na primeira metade do século XX, não foram capazes de conter a deterioração do espaço urbano da área central da cidade. Pelo contrário, proporcionam o deslocamento contínuo dos grupos abastados da sociedade ludovicense para novas áreas da cidade, iniciando um irreversível processo de expansão e fragmentação da cidade.

O resultado dessa conjuntura foi um processo contínuo e ainda em curso de abandono da área central da cidade por parte das classes abastadas e setores de classe média. As classes ricas buscaram um outro padrão de moradia nos bairros litorâneos recém construídos pelo mercado imobiliário de alto padrão; a classe média, em geral composta de funcionários públicos ou de pessoas empregadas nos médios e grandes empreendimentos privados, migrou para os conjuntos habitacionais construídos pela política nacional de habitação do Regime Militar.

3 OS PROGRAMAS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E A QUESTÃO DA MORADIA

Face ao crescente arruinamento e perda do uso habitacional da área central da cidade, o uso comercial passou a ser a solução adotada por grande parte dos proprietários do decadente conjunto urbano antigo da cidade de São Luís. Paralelo ao estímulo ao uso comercial, devido ao abandono de muitos desses imóveis, houve a intensificação dos processos de ocupação pelas classes pobres sem teto que ainda hoje veem nos prédios antigos do centro a única alternativa para viverem na cidade, pois não raro são expulsos dela.

Como as intervenções urbanísticas ocorridas na primeira metade do século XX, que tinham o explícito objetivo de higienizar e modernizar a cidade, não lograram êxito, a área central da cidade continuou o seu processo de esvaziamento.

O quadro descrito pela história da preservação do centro histórico de São Luís apresenta um cenário marcado pelo precário estado de conservação e esvaziamento do conjunto urbano tombado até o fim da década de 1970, acompanhado pelo crescimento das ocupações irregulares por parte dos setores empobrecidos da cidade.

Luiz Phelipe Andrés, Coordenador do projeto Praia Grande/Reviver, em entrevista aos autores desse estudo, conferiu a seguinte fala:

> Eu costumo dizer que a palafita dava mais condições de "conforto" do que os tugúrios que funcionavam nos sobrados do centro histórico. Os proprietários abandonavam os prédios, até por problema espólio, de herança, os casarões ficam abandonados, em ruína, ninguém queria investir, a área estava podre, maltrata, fedorenta e insegura. Daí o que acontecia? Eles colocavam algum zelador lá ou alguém ocupava. Esse ocupante dividia o espaço dos sobrados com divisórias de compensado, papelão e alugava os cômodos insalubres. Essas moradias improvisadas não tinham banheiro individual, todos tinham que descer para fazer uso de um único ponto de água e esgoto.

No intuito de revitalizar, que significa recuperar a antiga forma urbana para que sejam atribuídos novos usos e funções sociais de modo a inseri-lo na dinâmica social atual, a refuncionalização do centro histórico de São Luís tornou-se uma meta dos planejadores urbanos interessados na preservação patrimonial. Dentre os novos usos propostos para a área tombada, a habitação de interesse social teve destaque nos programas e projetos de revitalização, devido a grande quantidade de imóveis transformados em cortiços multifamiliares.

A primeira política de habitação elaborada para o centro histórico de São Luís consistiu em uma proposta de implementação da política do Banco Nacional de Habitação (BNH) para o centro histórico da capital maranhense no ano de 1985. O projeto atendia pelo nome de Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís e previa a aquisição e recuperação de 46 imóveis privados que deveriam ser adaptados para o uso residencial e entregues aos seus então atuais moradores.

A justificativa do projeto se baseava no elevado déficit habitacional e no grande número de prédios históricos arruinados, em geral sublocados por um arrendatário na forma de cortiço para as pessoas excluídas tanto do mercado imobiliários quanto da política pública do BNH. O texto afirmava que a implementação do projeto iria

> [...] beneficiar direta e/ou indiretamente cerca de 15.000 pessoas, entre crianças e adultos, que residem ou trabalham atualmente na área de abrangência desse projeto na medida em que assegura importantes ganhos sociais, com a instalação de creches, escola de 19 grau, Centro de Treinamento Profissionalizante, Postos de Saúde, Áreas de lazer e outros equipamentos de Uso Comunitário (MARANHÃO, 1985, p. 5)

A análise do projeto revelou que, dos 46 imóveis previstos para serem adquiridos e transformados em moradia de interesse social, 44 se encontravam habitados de forma multifamiliar, abrigando cada um deles de 20 a 50 pessoas vivendo em péssimas condições sanitárias. Eram famílias inteiras aglomeradas em prédios de 2 a 3 pavimentos, vivendo em cômodos com divisórias improvisadas com madeira ou papelão, sem ventilação e sem instalações hidráulicas, pagando aluguel caro para os exploradores do mercado informal da moradia.

Como o centro histórico é composto de mais de 4 mil prédios tombados pela União, imagina-se que muitos outros imóveis encontravam-se nas mesmas condições dos 46 casarões identificados pelo projeto de aquisição e recuperação de imóveis para a moradia de interesse social no centro histórico de São Luís. Essa projeção é baseada na estimativa do próprio projeto de promoção social e habitação, que tinha o objetivo de beneficiar 15 mil pessoas que residiam ou trabalhavam na área tombada do centro da cidade, revitalizando apenas uma pequena parte dos prédios abandonados e transformados em cortiços.

Através do rico registro fotográfico disponibilizado nas fichas individuais dos imóveis que seriam alvo da política, foi possível constatar que a grande maioria deles encontrava-se ocupado por famílias de baixíssima renda que viviam em péssimas condições de moradia. As fotografias revelam o cotidiano e condições de

moradia nos cortiços, com imagens da fachada repleta de roupas penduradas, parte interna, incluindo sala, cozinha, banheiros e áreas comuns que serviam de lavanderia.

O projeto, apesar de nunca ter saído do papel, além de muito comprometido com a desigualdade social, era muito avançado para a época. Isso porque o cenário social e histórico de elaboração da política era de ditadura militar e política habitacional do BNH não abrangia as classes pobres sem emprego formal. Consistia em uma política que tinha o objetivo de aquecer a economia por meio de estímulos ao setor da construção civil por meio da produção e a aquisição da casa própria nos conjuntos construídos nos subúrbios da cidade. A Constituição brasileira vigente, por não ser cidadã, não estabelecia a moradia como direito social. A política habitacional sequer estabelecia subsídios para a classe trabalhadora de baixa renda, ainda mais se tratando de trabalhadores informais que viviam em cortiços.

Com base no desenho da política nacional de habitação executada do golpe militar de 1964 até o ano 1986, quando o BNH foi extinto, não havia condições concretas para a realização de projeto de habitação social no centro histórico de São Luís. O perfil a ser atendido pela política era de pessoas que não tinham sequer direitos formais garantidos constitucionalmente. O resultado não poderia ser outro a não ser o engavetamento da política, apesar de seu rico conteúdo e urgente necessidade de execução.

Após sete anos de paralisação das políticas habitacionais no centro histórico, em setembro de 1992 a equipe do Projeto Praia Grande/Reviver, se amparando na animadora experiência do Projeto Piloto de Habitação localizado no sobrado nº 36 da Rua João Vital Matos, tentou novamente emplacar o mesmo programa de habitação social elaborado em 1985.

Denominado Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís, a política se baseou no argumento de que as 46 intervenções iriam promover a melhoria das condições de vida da população residente no Centro Histórico. Dentre as inúmeras justificativas apresentadas, o documento destaca a

urgente necessidade de se reverter o elevado estado de degradação de um número considerável de unidades habitacionais em péssimas condições de moradia, conforme descrito.

> O prédio é quase sempre administrado por um arrendatário ou 'zelador' que funciona como intermediário entre o proprietário e os moradores e paga o primeiro um valor fixo, bastante inferior ao que recebe dos moradores. O proprietário não tem interesse em investir na conservação do seu imóvel, o zelador também não, e os moradores só podem realizar pequenos consertos mais urgentes e provisórios (MARANHÃO, 1993, n.p.)

O projeto afirmava que tratava-se de uma rara oportunidade para preservar o centro histórico de São Luís e ao mesmo tempo amenizar o enorme déficit habitacional. Partindo da extensão de 80 mil metros quadrados do centro histórico, boa parte dele em condições de ruína ou composto de imóveis subutilizados, estimou-se um estoque imobiliário suficiente para abrigar 1.000 famílias. O projeto previa, somente na primeira etapa, a aquisição e recuperação de 15 imóveis que iriam beneficiar 300 famílias.

O fato é que, após um vasto processo de planejamento, elaboração de estudos socioeconômicos, plantas e orçamentos, articulação política dos técnicos responsáveis pela elaboração da política, da década de 1980 até o ano de 1993, apenas o projeto piloto de habitação foi recuperado para a moradia de interesse social. A justificativa é que o governo do Estado não conseguiu concluir as tratativas com a Caixa Econômica Federal para a criação de uma linha de financiamento para as unidades habitacionais, assim como ocorreu em 1985 com o BNH.

Por não haver política habitacional e instrumentos de crédito voltados para os setores mais empobrecidos da sociedade, o escopo do projeto foi mudado. O que era para ser um programa habitacional para famílias de baixa renda que viviam nos cortiços do centro histórico, acabou transformado em projeto de locação habitacional para funcionários públicos estaduais.

Foi desenhado assim um novo formato para o projeto, composto de seis empreendimentos habitacionais que deveriam ser realizados em prédios

pertencentes ao governo do Estado, sendo um deles um projeto especial voltado para artistas locais (Projeto Morada das Artes).

Cardoso (2012), ao estudar os projetos de reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA, destaca que os seis projetos, somando-se ao Projeto Piloto, juntos produziram um quantitativo de 56 unidades habitacionais de 1979 ao ano de 2006, quando a equipe do programa de revitalização foi desfeita e a política vigente desde o ano de 1979 foi encerrada. Do montante produzido, pode-se afirmar que apenas 10 unidades habitacionais foram produzidas para famílias de baixa renda, justamente as famílias alojadas no empreendimento piloto de habitação de interesse social da Rua João Vital nº36.

Na década de 2000, a política de habitação no centro histórico de São Luís se deu por meio do Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH) da Caixa Econômica Federal e do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Dos 15 projetos do PRSH apenas um foi executado, o situado à Rua Humberto de Campos, nº 107. Projeto este entregue em 2011 pela Prefeitura de São Luís para dezoito famílias oriundas do centro histórico. Os três projetos desenhados pela PAC em parceria com a prefeitura de São Luís foram transformados em dois projetos e destinados a 22 famílias sorteadas apenas em agosto de 2021.

No presente momento novas políticas de revitalização estão sendo elaboradas pela prefeitura de São Luís, e prestes a serem financiadas pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) sem ter havido apresentação e debate com a sociedade civil, movimentos sociais e pesquisadores que discutem os temas da preservação do centro histórico e da moradia.

De concreto, o que há em termos de execução de políticas de produção de moradias no centro histórico é o Programa Nosso Centro, um programa genérico composto de vários outros programas criado pelo Governo do Maranhão em 2019. O Nosso Centro prevê, em seu eixo voltado para a moradia, diversas ações de recuperação de imóveis para o uso da moradia e melhorias das habitações já existentes, tanto de interesse social quanto para funcionários públicos com interesse

em morar no centro da cidade. Contudo, de produção de moradia de interesse social o Programa Nosso Centro até o presente momento constam apenas 14 unidades habitacionais previstas para serem entregues em 8 de setembro de 2021, conforme comunicado oficial do governo do Estado do Maranhão disponível em sua página oficial de internet.

4 CONCLUSÃO

Conforme discutido nas seções anteriores, os pobres urbanos da área central de São Luís foram alvo de processos sistemáticos de expulsão por motivos variados em momentos históricos distintos: na primeira metade do século XX por questões sanitárias e pelos projetos de embelezamento e/ou renovação urbana; e da década de 1970 em diante pela especulação imobiliária e fundiária oriunda da valorização decorrente das intervenções urbanísticas realizadas pelo Estado para revitalizar o centro histórico da cidade.

Num primeiro momento o Estado agiu diretamente nos processos de expulsão das classes pobres das área central da cidade por meio de políticas de saúde pública que visavam sanear os espaços insalubres e eliminar as moradias populares consideradas causadoras das inúmeras epidemias que assombravam as classes possuidoras.

Todavia, em virtude dos projetos de expansão e modernização da cidade, estimulados pela política habitacional do regime militar, parte dos setores abastados da sociedade maranhense abandonaram os velhos sobrados da região central em busca de novas formas de moradia nos bairros litorâneos. A classe média, em geral composta de funcionários públicos ou empregada nos médios e grandes empreendimentos privados, se estabeleceu nos modernos conjuntos habitacionais produzidos pela política habitacional do BNH.

Como decorrência direta desse esvaziamento e arruinamento da área central, houve a intensificação das ocupações por parte de diversas famílias que passaram a

viver na forma de cortiços nos velhos sobrados tombados do centro histórico, muitas delas ainda habitando os mesmos sobrados decadentes. Outras, foram expulsas pelos proprietários e migraram para bairros distantes do centro da cidade, porém não há qualquer documento ou pesquisa que comprove essa afirmação, comumente feita por antigos moradores do centro histórico.

O Estado, ao implementar políticas de revitalização que prometiam resolver não só a questão da moradia, mas também a precariedade do conjunto urbano tombado, acabou promovendo a valorização econômica do solo e dos prédios privados da área tombada. Na medida em que volumosos gastos públicos foram realizados para a recuperação da urbe, muitos proprietários impetraram ações judiciais, algumas ainda em curso, para reaver seus imóveis e vendê-los ou neles implantar empreendimentos às custas da expulsão das classes pobres ocupantes.

Como o Estado não resolveu o problema da regulação fundiária e imobiliária desses imóveis que encontravam-se arruinados e densamente ocupados por centenas de famílias, o que houve foi: por um lado a remoção das classes pobres para as periferias da cidade; e por outro, o beneficiamento dos proprietários que inicialmente haviam abandonado os seus imóveis.

O quadro atual é de uma ínfima produção de moradias que não atende a demanda por habitação de interesse social no centro histórico da cidade. As poucas moradias produzidas pelo poder público sequer garantem a permanência das famílias contempladas, pois não existe Concessão do valor real de uso.

Conclui-se afirmando que não existe política habitacional efetiva por parte de nenhuma das esferas públicas, o que tem feito com que as comunidades do centro se organizassem em movimentos de ocupação de prédios públicos e privados como forma de pressionar o Estado e ao mesmo tempo resolver o problema imediato da falta de moradia.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Maria da Conceição Pinheiro de. “Porões, Sótãos, e Palhoças”: as moradias dos pobres sob a mira do serviço sanitário em São Luís/MA nos primeiros anos da república. In: **Histórias da pobreza no Brasil**. Rio Grande: Editora da Furg, 2019.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros:** crimes, segregação e cidadania em São Paulo. 3 ed. São Paulo: Edusp, 2011.

CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA**. 2012. Dissertação (Mestrado Profissional em Preservação do Patrimônio Cultural). Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 2012.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade Febril:** cortiços e epidemias na corte imperial. São Paulo: Companhia das letras, 2017.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** São Paulo: Boitempo, 2008.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia.** São Paulo: Boitempo, 2015.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna.** São Paulo: Edições Loyola Jesuíticas, 2011.

LOPES, José Antônio Viana. **São Luís, Capital Moderna e Cidade Colonial**. São Luís: Editora Aquarela, 2013.

MARANHÃO. Secretaria de Coordenação e Planejamento - SEPLAN. Programa de Revitalização do Patrimônio Histórico e Ambiental Urbano do Maranhão. **Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís.** São Luís, janeiro de 1993.

MARANHÃO. Secretaria de Coordenação e Planejamento - SEPLAN (Governo do Maranhão). Programa de Revitalização do Patrimônio Histórico e Ambiental Urbano do Maranhão. **Projeto de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís.** São Luís, janeiro de 1986.

PERROT, Michelle. **Os excluídos da história.** 4. ed. São Paulo: Editora Paz e Terra, 2006.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. **Uma outra cidade:** o mundo dos excluídos no final do século XIX. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2001.

SECCHI, Bernardo. **A cidade dos ricos e a cidade dos pobres.** Belo Horizonte / Veneza: Editora Âyiné, 2020.