

Estudo sobre Políticas Públicas voltadas para a Vitalidade Urbana no Centro Histórico de São Luís – MA.¹

Gabriela Mouzinho Belo Soares²

Márcio Rodrigo da Silva Pereira³

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo abordar e analisar as Políticas Públicas voltadas para a Vitalidade Urbana do Centro Histórico de São Luís, buscando entender a importância atribuída a ela e em que contribui para a preservação do bairro para o turismo, do patrimônio histórico, segurança dos moradores do bairro e crescimento da economia da cidade. Será apresentado como ocorreu a ocupação da cidade de São Luís, bem como seu posterior desenvolvimento para bairros além do Centro, o porquê de as pessoas deixarem de habitar o bairro e no que isso ocasionou para o local. Serão analisados, além das características, objetivos e expectativas de programas atuais - como o “Nosso Centro” - e políticas públicas já adotadas anteriormente, identificando seus objetivos, resultados alcançados e analisando suas falhas e acertos.

Palavras-chave: Vitalidade Urbana; Políticas Públicas; Centros Históricos; São Luís.

¹ Paper apresentado à disciplina Urbanização Brasileira: Desafios e Perspectivas, da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB.

² Aluna do 8º Período de Arquitetura e Urbanismo da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB.

³ Professor, Orientador.

1 INTRODUÇÃO

Para alcançar o objetivo do trabalho, inicialmente será feito um estudo sobre a vitalidade urbana, conceituando-a e detalhando as características essenciais de um bairro ou cidade para que ela ocorra, de acordo com os conceitos da autora Jane Jacobs (1961) em seu livro “Morte e Vida de Grandes Cidades”. Para Jacobs (1961), há quatro itens fundamentais em um bairro para que haja vitalidade urbana: a diversidade de usos, os edifícios antigos, o tamanho da quadra e a necessidade de concentração. A partir dessas características mencionadas pela autora será feita a análise da vitalidade urbana do centro histórico de São Luís, considerando que o bairro sofreu alterações na sua paisagem urbana e nos usos de suas edificações no decorrer dos anos. Para que sejam entendidas essas modificações no espaço urbano, é necessário que seja estudado o processo de desenvolvimento da cidade de São Luís, visando entender para onde a cidade se desenvolveu e podendo assim identificar os motivos pelo qual o centro histórico deixou de ser habitado.

Para os estudos sobre o desenvolvimento da cidade de São Luís, será utilizada a dissertação de mestrado do arquiteto e urbanista José Antônio Viana Lopes, com o título “Capital Moderna e Cidade Colonial: O Pensamento Preservacionista na História do Urbanismo Ludovicense”. O autor descreve a ocupação da cidade de São Luís pelos franceses até o desenvolvimento da cidade para além do centro histórico. Será abordado também a importância da preservação do centro histórico de São Luís, que se trata de um conjunto arquitetônico tombado, mostrando seu valor histórico para a cidade, o que influencia diretamente no turismo e economia.

Serão abordadas as Políticas Públicas voltadas ao centro histórico, com o estudo de programas adotados anteriormente como o ‘Projeto Reviver’, a partir dos relatos do engenheiro Luíz Phelipe Andrès, membro da equipe do projeto desde o seu início, em sua tese de mestrado com título ‘Reabilitação do Centro Histórico de São Luís: análise crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sob o enfoque da conservação urbana integrada. Andrès (2006) faz uma análise de cada etapa do programa, citando a importância que sua continuidade, mesmo após as mudanças na administração pública, teve para que fossem obtidos resultados positivos. Será colocada qual a situação do centro anterior a implantação do programa e quais os avanços e resultados obtidos na época, além de uma análise das deficiências do programa e como o mesmo influenciou na vitalidade urbana do bairro.

Para a análise dos programas atuais serão estudados os projetos de lei do Programa Adote um Casarão e sua extensão, o Habitar no Centro, visando entender quais os objetivos dos mesmos, como funciona na prática essa parceria do setor privado com o governo do estado, bem como identificar possíveis obstáculos e a potencialidade da implantação dos programas, mostrando como eles podem influenciar na vitalidade urbana do bairro de estudo. Serão mostrados exemplos de edificações reformadas a partir da utilização de um dos programas pelo investidor, a fim de demonstrar que não basta apenas a parceria com o governo, devem ser obedecidas normas e orientações dos órgãos responsáveis voltadas para a preservação de sítios históricos. Além disso, vale ressaltar a importância de investimentos em outros setores para que haja de fato o resgate da Vitalidade Urbana.

2 A VITALIDADE URBANA

2.1 Conceituando Vitalidade Urbana

A Vitalidade Urbana consiste na vida nos espaços públicos da cidade, sejam ruas, praças ou passeios, locais que proporcionam encontros e interações, ou seja, a vitalidade urbana ocorre quando há pessoas utilizando a cidade de todas as maneiras, indo e vindo dos seus afazeres ou utilizando espaços de lazer, de maneira interativa com os espaços privados. Jane Jacobs (1961) defende que a diversidade – de usos, usuários, edificações de idade e estado de conservação variados – é o único meio capaz de garantir vitalidade urbana, indo contra os pensamentos do CIAM⁴, que defende a ideia de uma cidade setorizada, com suas funções predefinidas.

Existem diversas condições para que a vitalidade urbana ocorra, uma delas é a densidade de usos e espaços, que significa que a quantidade de pessoas habitando um local está diretamente ligada à vitalidade do mesmo, além das atividades capazes de preencher os espaços públicos, quanto mais gente morando no local, mais gente sairá na rua para se dirigir aos seus afazeres, proporcionando mais encontros e utilização dos espaços públicos, assim como com a diversidade de usos e serviços presentes no local, mais pessoas estarão transitando pelo bairro mesmo não habitando no local.

Jane Jacobs (1961) estabelece quatro itens fundamentais para que haja diversidade em um local e conseqüentemente vitalidade urbana: a diversidade de usos, os edifícios

⁴ Congresso Internacional da Arquitetura Moderna.

antigos, o tamanho da quadra e a necessidade de concentração. Para comprovar sua teoria sobre a diversidade, Jacobs utiliza como exemplo o distrito de North End, em Boston, que possui pequenas quadras, poucas áreas verdes e possui alta densidade, habitado por famílias de baixa renda em uma área industrial com diversos serviços misturados com as residências. O distrito é um local de ruas vivas, onde é possível observar as pessoas utilizando o espaço público, crianças brincando, gente passeando e onde é baixo índice de criminalidade.

Outro ponto abordado pela autora é que as vias e calçadas são os órgãos mais vitais da cidade, onde assumem outros papéis além do tráfego de veículos e o acolhimento de pedestres. Ela atrela às ruas e calçadas a questão da segurança, segundo ela, se há segurança nas ruas e calçadas, a cidade está segura e, além disso, se as ruas e calçadas são visivelmente interessantes, a cidade se torna interessante. Também discute-se a questão dos moradores e proprietários manterem “olhos na rua”, que funciona como uma vigilância comunitária, tornando os espaços mais seguros, o que só é possível se existir uma diversidade de usos nas edificações.

A vitalidade urbana de um bairro influencia diretamente na sua segurança e economia, a partir da diversidade de usos, mais pessoas passam a frequentar o local, atraindo turistas, e conseqüentemente, aquecendo a economia. Quanto à segurança, é notório que esta depende da utilização dos espaços, quanto mais pessoas transitando e observando, menor o índice de criminalidade no local, favorecendo o turismo e proporcionando lazer e qualidade de vida aos moradores.

2.2 Vitalidade Urbana em Centros Históricos

A partir do desenvolvimento das cidades para bairros além dos seus centros históricos, surge o desafio de como manter a vitalidade urbana nos mesmos, tendo em vista que novos centros urbanos surgem na cidade, com diversidade de usos, serviços e comércio misturados com áreas residenciais, proporcionando conforto aos moradores, além do surgimento de novos modelos de construção, mais flexíveis, que chamam a atenção da população, tendo em vista que a habitação passa a ser vista como um objeto de status social.

Além dos novos tipos de habitação, o surgimento de veículos motorizados também influenciou diretamente no abandono dos centros, tendo em vista que suas ruas não foram projetadas para o uso do automóvel e sim para os pedestres. A população passa a habitar em outros locais da cidade com vias largas destinadas ao automóvel, que passa a ser um objeto de desejo. A partir dos conceitos definidos por Jane Jacobs (1961) – citados

anteriormente – é de fácil entendimento que com o abandono dos Centros Históricos pela população para habitar outros locais da cidade, a vitalidade urbana desaparece, tornando esses locais inseguros e degradados por conta da falta de manutenção, muitas vezes fazendo com que o seu valor histórico seja esquecido.

Para que haja uma preservação dos Centros Históricos, protegendo seu acervo histórico e arquitetônico, é necessário que o poder público interfira através da criação de políticas públicas, tornando o local atrativo, incentivando o uso dos espaços públicos, bem como das edificações, tanto para o uso habitacional como para serviços e comércio, de maneira que o bairro tenha diversidade de usos e volte a ser frequentado diariamente por pessoas diferentes, tornando o mesmo seguro e resgatando a vitalidade urbana.

3 O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

3.1 A ocupação, o desenvolvimento da cidade e o abandono do centro

A configuração inicial da cidade de São Luís possuía características das ocupações lusitanas, onde a cidade alta era voltada para as atividades administrativas, religiosas e militares, e a cidade baixa voltada para a atividade comercial. Durante esse período colonial a cidade não possuía normas de construção, ou seja, não havia regras de afastamentos, usos definidos e os gabaritos eram limitados apenas pela técnica construtiva. A cidade foi construída entre os rios Anil e Bacanga, em uma elevação que varia de vinte a trinta metros de altura em relação ao nível do mar, além de estar localizada entre as baías de São Marcos e de São José, facilitando o comércio da colônia com o interior e com a metrópole (LOPES, 2004).

O desenvolvimento da cidade se deu a partir de dois importantes ciclos econômicos, o primeiro entre 1780 e 1920, nos tempos da Revolução Industrial voltado para a monocultura algodoeira, e o segundo, entre 1850 e 1870 com a produção açucareira. Com isso, no século XIX a cidade estava dotada de equipamentos como igrejas, hospital militar, um teatro e grandes sobrados, se destacando na economia em âmbito nacional. Com o ciclo econômico do algodão, foram feitas diversas intervenções urbanísticas como calçamento em diversas ruas, a implantação do Cais da Sagração e a reurbanização das principais praças da cidade (VALE, 2018).

A cidade se manteve com o traçado simétrico original até o início das intervenções sanitárias no século XX, que se deu por conta dos surtos de epidemias ocasionadas pela má qualidade de infraestrutura sanitária. Segundo o arquiteto e urbanista Paulo Sá Vale (2018, p.02) em artigo feito para o site Caos Planejado sobre a urbanização de São Luís:

Decorrente disso, São Luís recebeu de São Paulo, em 1904, a visita da Comissão Godinho, cujos trabalhos deram origem aos primeiros códigos sanitários da cidade e do Estado. Os códigos, que tinham como objetivo mudar a dinâmica das edificações coloniais, foram os primeiros a interferir de forma objetiva no uso do solo privado da cidade, mas suas proposições ainda estavam longe de configurar um zoneamento moderno.

Somente em 1930, Otacylo Saboya Ribeiro, vindo do Ceará sugeriu uma remodelação do espaço urbano, abrindo largas avenidas e bulevares, promovendo a arquitetura moderna na cidade de São Luís. Em 1936 surge o primeiro zoneamento da cidade, e em 1938 o segundo zoneamento, com características funcionalistas, definindo afastamentos e recuos e a separação de usos. Porém esses parâmetros não foram aplicados de maneira efetiva na cidade, pois a mesma já tinha seu centro consolidado (LOPES, 2004).

Em 1958 foi feito o Plano de Expansão da Cidade de São Luís, com características funcionalistas de influência modernista, prevendo o baixo adensamento e a separação da cidade por funções, porém o plano não foi colocado em prática de forma integral por se tratar de um plano utópico. Apesar disso, o plano influenciou diretamente a expansão da cidade que teve seu crescimento em três eixos: a praia ao norte, a Zona Industrial e os Conjuntos Habitacionais no sentido do bairro do Anil, fazendo com que houvesse um desenvolvimento fragmentado.

No período do Regime Militar, a cidade se expandiu para outros bairros, principalmente com a criação dos Conjuntos Habitacionais, como por exemplo, o Cohafuma, destinado aos professores da Universidade Federal do Maranhão. Com a criação desses conjuntos habitacionais, boa parte da população passa a não ter acesso à moradia digna, fazendo com que nessa época locais distantes e carentes de infraestrutura fossem ocupados, por conta o baixo valor do solo (VALE, 2018). Além disso, esse modelo de habitação fez com que surgissem ocupações irregulares em áreas de preservação ambiental, como uma alternativa da população para morar próximo ao centro.

As regulações e restrições do uso do solo e exigências construtivas elevaram o valor da terra, fazendo com que as pessoas, em busca de terra barata, se mudassem para regiões cada vez mais distantes. A alternativa para morar em áreas centrais foi a ocupação de terras (em sua maioria públicas e de proteção ambiental), como é o caso do bairro do Coroadinho, maior favela do Norte e Nordeste do Brasil (VALE, 2018, p.07).

Apesar dos planejamentos urbanos, a cidade sofreu e sofre até hoje efeitos negativos do modelo de desenvolvimento.

Em boa parte, o próprio planejamento urbano criou ou potencializou esses efeitos. Ao criar uma cidade dispersa, ele favoreceu o uso do carro, criando congestionamentos. Ao restringir índices construtivos, impediu o mercado de criar habitação a preço mais acessível. E, novamente, a cidade dispersa aumentou os custos com infraestrutura e a distância entre periferia e centro (VALE, 2018, p.07).

A ausência de políticas que proporcione aos proprietários dos imóveis tombados a condição de mantê-los, além das políticas urbanas para a cidade que são em geral desassociadas e opositoras ao tombamento das edificações históricas, com o histórico de crescimento acelerado da cidade – que ocasionou em uma demanda reprimida por moradia – são outros fatores que causam a degradação e abandono das edificações históricas (NETO, 2018).

É notório que em decorrência dos modelos de produção e de ciclos econômicos, a cidade de São Luís se desenvolveu para além do centro histórico, surgindo novos modelos de habitação e de locomoção que incentivaram a população à migrarem para outros bairros. O Centro Histórico de São Luís possuía vitalidade urbana, tendo as características necessárias para o fenômeno definidas por Jane Jacobs (1961), porém após as mudanças econômicas e de planejamento de expansão territorial, que ocasionaram no abandono das edificações do bairro, o Centro Histórico entrou em decadência.

3.3 A importância da preservação do Centro

A cidade de São Luís foi intitulada pela UNESCO, em 6 de dezembro de 1997, como Patrimônio Mundial da Humanidade, após a vinda de especialistas enviados pela organização para avaliação sigilosa do conjunto arquitetônico secular (ANDRÈS, 2006). Desde essa época, foram realizadas diversas obras de revitalização no Centro Histórico, que é um dos principais cartões postais da cidade, visando a preservação da memória e identidade. É direito de todos os cidadãos, tanto das gerações do presente, como das gerações futuras terem conhecimento e usufruir da memória e cultura da cidade.

Além do valor sentimental para a população, o Centro Histórico tem grande importância na economia da cidade, influenciando diretamente no turismo e setor hoteleiro, e conseqüentemente, na economia. Porém é notório o descaso e falta de conservação das edificações tombadas, evidenciando tal fato, com as fortes chuvas do mês de Março de 2019 ocorreram desabamentos de casarões históricos, por conta do abandono e falta de manutenção

em conjunto à ação do tempo. O bairro é praticamente vazio durante o dia e fins de semana, recebendo um público maior durante a noite, porém os espaços utilizados são apenas os que contam com a presença de bares ou vendedores ambulantes de bebidas alcoólicas. Onde há apenas residências, o fluxo de pessoas é consideravelmente menor, tornando esses locais inseguros e sem vida.

Segundo o arquiteto e professor da UEMA⁵ Gustavo Marques, em entrevista para o jornal O Estado (2018) sobre o Centro Histórico de São Luís, a falta de segurança do bairro aliada à falta de diversidade de serviços e usos contribui para o esvaziamento do local. O arquiteto afirma também que há uma competição das atividades de lazer do Centro Histórico com outros locais mais valorizados da cidade por parte da população, como a praia, e para que essa valorização seja igualada, há algumas necessidades a serem atendidas, como o investimento em atrações culturais, atrativos estéticos e comerciais, além de melhorias na mobilidade urbana facilitando o acesso ao local.

4 POLÍTICAS PÚBLICAS VOLTADAS PARA O CENTRO HISTÓRICO

4.1 Políticas Públicas adotadas anteriormente: objetivos e resultados atingidos

4.1.1 O Projeto Reviver

Para entendimento das significativas mudanças ocorridas com a implantação do Projeto Reviver, é necessário que se conheça a anterior situação do Centro Histórico de São Luís. O bairro era dividido em duas áreas principais, uma zona portuária e suas adjacências que incluíam o bairro do Desterro, Praia Grande e Portinho, e outra zona mais voltada para a atividade comercial, desde o Largo do Carmo até a Praça Deodoro e do Cemitério do Gavião até a praça Gonçalves Dias. O primeiro por conter muitas edificações voltadas ao uso residencial se encontrava bastante degradado com um quadro preocupante de abandono, já o segundo estava bem mais conservado por conta da vitalidade urbana ocasionada por atividades comerciais (ANDRÈS, 2006).

Com prédios em ruína, muitos locais do bairro se tornaram perigosos, pois eram insalubres, com mal cheiro, presença de ratos e lixo, fatores convidativos à marginalidade. A malha urbana também era prejudicada e estava em condições de descaso, onde era permitida a circulação de todos os tipos de veículos nas ruas do bairro, inclusive de grande porte, sem restrições de horários, o que influenciava diretamente na segurança dos pedestres, pois as

⁵ Universidade Estadual do Maranhão.

calçadas passaram a ser retiradas para dar espaço ao automóvel, visto que as ruas do centro foram projetadas em uma época onde não havia circulação nem de carroças. Outro fator contribuinte para a descaracterização do conjunto arquitetônico eram os postes de concreto com fiações aparentes. Essas características influenciaram diretamente na escolha do perímetro de tombamento do conjunto, visando preservar a área mais antiga e mais degradada (ANDRÈS, 2006).

O Projeto Reviver constitui a última das três etapas do Projeto de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís, iniciado em 1979 pelo Projeto Praia Grande, que constitui as duas primeiras etapas finalizadas em 1986, data em que se iniciou o Projeto Reviver. Segundo Andrès (2006) um fato importante para os resultados positivos obtidos com o Programa, foi a continuidade do mesmo pelos sucessivos governos durante quase três décadas apesar das mudanças na administração pública. O Projeto revitalizou a área do bairro da Praia Grande, fazendo com que o local ficasse conhecido pelo nome do projeto, Reviver, que interferiu não apenas nas edificações, mas também na infraestrutura do local, proibindo, por exemplo, a circulação de veículos em alguns trechos (Figuras 01 e 02).

Figura 01: Beco Catarina Mina onde é proibida a circulação de veículos.



Fonte: Autoral, 2019.

O Projeto foi iniciado quando a equipe do Projeto de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís apresentou uma proposta para os próximos quatro anos no Seminário de Plano de Governo. A proposta foi apresentada em dois desenhos em A0, onde o

primeiro mostrava um cenário com parte do bairro em ruínas e bastante degradado, o mesmo foi denominado ‘Consequências do Abandono’, já o segundo denominado ‘Benefícios da Restauração’ mostrava as edificações e áreas urbanas totalmente recuperadas. O resultado da apresentação foi positivo o suficiente para que os governantes decidissem realizar a proposta (ANDRÈS, 2006). A Política principal do projeto Reviver era adequar as condições de infraestrutura, redes de utilidade e serviços no local.

Através desta etapa se pôde verificar o atendimento direto à política número 7 – adequar as redes de utilidades, serviços e logradouros públicos: água, esgoto, drenagem, energia elétrica, telefone, limpeza urbana, transporte, saúde, segurança, praças e rede viária, de forma a beneficiar a população residente e usuários, propiciando ademais uma ocupação coerente e diversificada do centro histórico. (ANDRÈS, 2006, p. 132)

As obras de infraestrutura do Projeto Reviver proporcionaram a descoberta das galerias subterrâneas destinadas ao escoamento de águas pluviais construídas há mais de 200 anos, onde mais de 1500m delas foram recuperados. Foram realizados serviços de renovação das redes de água, esgoto e drenagem. Os postes de concreto foram substituídos por postes de ferro fundido, arandelas e lampiões e as fiações aéreas que alteravam a paisagem urbana do local deram lugar à construção de novas redes subterrâneas de energia elétrica e telefonia. Foi feita também a restauração das ruas de paralelepípedo e calçadas de cantaria de pedra lioz, retomando-as às suas dimensões originais, além da restauração de escadarias e becos e construção de praças e jardins.

Um fator importante desta etapa do programa foi a proibição da circulação dos automóveis em alguns trechos, priorizando ruas pedonais, proporcionando mais segurança ao pedestre e melhor preservação das ruas e calçadas do Centro Histórico. Houveram também projetos específicos de restauração, onde foram recuperados mais de 40.000m² de área construída, incluindo edificações como: o Convento da Mercês, a Fábrica Cânhamo, o Centro de Criatividade Odylo Costa Filho, o Museu de Artes Visuais e o Restaurante Escola do SENAC, além de diversos outros sobrados pertencentes ao Estado.

Com as recuperações de infraestrutura, melhorias no trânsito e acesso ao local, bem como a restauração das edificações que se encontravam degradadas, o Projeto Reviver influenciou diretamente na vitalidade do bairro, onde, segundo Luíz Phelipe Andrès:

A população da capital que havia se afastado do centro histórico ocorreu em massa para a área que em pouco tempo tornou-se um ponto de visitação obrigatório para os próprios cidadãos ludovicenses. Com a cria o de novas condi es de segurança e higiene e de novos espaços favoráveis para apresenta o de espetáculos ao ar livre, a área tornou-se atraente aos artistas da terra que passaram a utilizar escadarias e praças para suas performances e apresenta es. (ANDRÈS, 2006, p. 146).

Apesar dos altos investimentos realizados pelo governo na época, provocando notórias modificações no espaço e paisagem do bairro, mesmo com o interesse da população em frequentar o local, o setor privado pouco se interessou em investir na área, o que pode ser caracterizado como uma deficiência do programa, visto que foram poucas as instalações de bares e restaurantes, limitando as atividades e atrações do local para a população. Outra deficiência identificada no programa foi a falta de projetos de habitação para a área, dificultando a manutenção do uso residencial, fazendo com que o Centro continuasse com a predominância de usos institucionais e ocasionando na ida ao local pela população apenas quando necessário ou para passeios turísticos eventuais, o que dificulta a solidificação da vitalidade urbana, que necessita fundamentalmente da diversidade de usos.

Figura 02: Praça Nauro Machado às 13 horas com poucas pessoas transitando.



Fonte: Autoral, 2019.

4.2 Políticas Públicas atuais: características e objetivos

4.2.1 Programa Adote um Casarão

Com o mesmo intuito de promover a reocupação do Centro Histórico de São Luís a partir da recuperação de espaços, o ‘Programa Adote um Casarão’ tem como diferencial em relação ao Projeto Reviver - que direcionava seus investimentos e projetos para o âmbito da infraestrutura e serviços - o enfoque em parcerias com a iniciativa privada, buscando incentivar empresários a investir em empreendimentos no Centro da cidade, para atrair para o local tanto os residentes da capital como as pessoas que vêm à cidade em busca de lazer e turismo. Tendo em vista que uma das deficiências do Projeto Reviver foi justamente a ausência de parceria entre o governo e a iniciativa privada, de início pode-se perceber a relevância do programa atual.

O Programa Adote um Casarão foi criado pelo governo do estado e instituído pela Lei Nº 10794 de 28/02/2018. A Lei cita como objetivos do programa: promover a recuperação das edificações históricas, preencher vazios urbanos no centro e satisfazer a função social da propriedade, incentivar o desenvolvimento sustentável, valorizar a cultura e o patrimônio histórico, fomentar o comércio local, principalmente as atividades voltadas ao turismo e à cultura da cidade, e atribuir visibilidade turística ao Centro Histórico.

O Adote um Casarão funciona na prática da seguinte forma: a restauração de um casarão pertencente ao governo do estado é feita por qualquer pessoa do direito privado, física ou jurídica com seus próprios recursos financeiros, e como benefícios o investidor pode usufruir da concessão do imóvel por tempo determinado (não ultrapassando trinta anos), a concessão de incentivos fiscais e a remissão de débitos de origem administrativa ou judicial do particular para com o estado, com exceção de dívidas de ordem tributária.

Para a inserção do programa, a Lei afirma que o governo deve realizar a abertura de chamamentos públicos do programa especificando os imóveis aptos à restauração, além de definir as condições para inscrições. É importante citar que qualquer intervenção em imóveis situados na área do centro de São Luís deve passar por avaliação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), em casos de tombamento federal, e pelo Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Maranhão (DPHAP), em casos de tombamento estadual, estando cada projeto sujeito à aprovação ou não dos órgãos citados, dependendo do grau de interferência nas características históricas da edificação.

O incentivo do governo para a requalificação dos imóveis a partir do programa Adote um Casarão tem enfoque no resgate da dinâmica econômica do local. Com a implementação de novos estabelecimentos no bairro, como bares e restaurantes, a população da capital e os turistas são atraídos para o bairro fazendo com que haja um aquecimento na economia. O programa possibilita também o surgimento de novos empreendimentos de lazer para o público, descentralizando o turismo que atualmente está voltado principalmente para as praias da cidade. Um dos exemplos da aplicação do Adote um Casarão no Centro de São Luís, é a implantação do restaurante Flor de Vinagreira (Figura03) na esquina da Rua da Estrela com a Rua da Feira Praia Grande. O empreendimento mostrou resultados imediatos em relação à movimentação da área.

Figura 03: Restaurante Flor de Vinagreira localizado na Rua da Estrela



Fonte: Autoral, 2019.

Porém, apesar de ser convidativo para a população, o restaurante possui irregularidades na sua reforma, pois além das obras terem sido iniciadas sem a prévia análise do projeto e autorização do IPHAN, não foram obedecidas as orientações feitas pelo órgão após o processo de fiscalização quanto as alterações realizadas no imóvel, o que deve competir para o proprietário o pagamento de multa de 50% do valor do dano causado, de acordo com o Art. 17 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937:

Artigo 17 – As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

Segundo a arquiteta e urbanista Mariana Fensterseifer (2019), técnica da Superintendência do IPHAN / MA, as irregularidades ocorridas nas intervenções dos imóveis do centro histórico se dão principalmente pela falta de informação e conhecimento em relação a obrigatoriedade de aprovação de projetos e qualquer serviço a ser executado e da existência de normas a serem seguidas para a reforma desses imóveis, o que ocorre principalmente por parte da população de baixa renda. Para ela há a necessidade da criação de um programa de assistência técnica visando atender essa população, para que as intervenções nos imóveis sejam realizadas corretamente. Porém os proprietários com maior poder aquisitivo também cometem erros - como o caso do restaurante Flor de Vinagreira - mesmo com o acesso às orientações e com o auxílio de profissionais de arquitetura para que a intervenção no imóvel seja feita de maneira correta, muitos desconhecem ou ignoram os prazos de análise do IPHAN

e acabam por iniciar as obras sem a devida autorização. A arquiteta afirma também que o IPHAN possui carência de mão de obra indo de encontro com a uma grande demanda de trabalho, o que dificulta a conclusão de fiscalizações, fazendo com que em muitos casos os proprietários fiquem impunes.

4.2.2 Programa Habitar no Centro

O Programa Habitar no Centro é uma extensão do programa já citado ‘Adote um Casarão’ e também possui um diferencial em relação ao ‘Projeto Reviver’, suprindo uma de suas falhas tendo como enfoque a recuperação de imóveis do centro histórico para o uso habitacional. O programa em questão é o mais recente, instituído através do Projeto de Lei Nº 051/2019 no Diário da Assembleia Legislativa em fevereiro deste ano.

O projeto visa apoiar e manter a população já residente do centro e proporcionar condições para atrair novos moradores. Assim como o Adote um Casarão, o Habitar no Centro busca a parceria com o setor privado através de compensações tributárias, porém uma diferença entre os dois, além do setor de atuação (comercial e habitacional), é que o segundo não se restringe apenas à imóveis de posse do governo do estado. Segundo o Secretário das Cidades, Rubens Pereira Júnior (2019, p.01):

Para apoiar o investidor que detenha a posse regular de imóvel localizado nas áreas de atuação do programa, o Estado disponibilizará a concessão de créditos presumidos de ICMS, no valor da reforma do imóvel, além de remissão de débitos de origem administrativa ou judicial do particular para com o Estado.

Por se tratar de um programa ainda em fase inicial, até agora foi realizada pela Secid apenas a fase de levantamento de dados e informações sobre os imóveis públicos, privados e os equipamentos urbanos existentes na área de atuação do programa, que abrange inicialmente a área do Desterro e o eixo da Rua Rio Branco e quadras adjacentes. O Habitar no Centro possui objetivos bastante relevantes, como a diminuição do déficit habitacional e assim como o programa citado anteriormente busca levar desenvolvimento e vitalidade urbana para o centro da cidade.

5 CONCLUSÃO

As Políticas Públicas voltadas para o Centro Histórico beneficiam a população ludovicense, os turistas, o governo e a iniciativa privada, porém é necessário que haja a implementação dos programas de maneira correta incentivando o crescimento econômico e melhorias habitacionais, mas não desconsiderando o fator principal que é a preservação do patrimônio histórico. Como já citado anteriormente, toda e qualquer intervenção a ser realizada no Centro Histórico deve passar por análise e aprovação dos órgãos responsáveis seguindo as orientações prestadas por eles anteriormente à execução dos serviços.

Além da atenção especial às características projetuais a serem obedecidas quando se trata da reforma de edificações do conjunto arquitetônico tombado visando manter sua autenticidade, outro fator que vai de encontro aos incentivos do governo é o abandono dos imóveis pelos proprietários. Há muitos casos em que os proprietários abandonam seus imóveis e os deixam sob responsabilidade apenas de um vigia para que o local não seja invadido, fazendo com que a edificação não cumpra sua função social. Além de que há casos em que os imóveis são apenas abandonados sem qualquer cuidado, se tornando depósito de lixo e um atrativo para ratos e outros animais, fazendo com que o local fique totalmente insalubre, e sem os devidos cuidados com a estrutura, a mesma passa a se desgastar podendo levar o imóvel à ruína.

É notório que os programas citados possuem objetivos e características relevantes para a reocupação e requalificação do centro histórico, acredita-se que com as devidas precauções e orientações corretas aos investidores que irão restaurar os imóveis, há grande possibilidade de obtenção de muitos resultados positivos assim como ocorreu com o Projeto Reviver, pois com a diversidade de usos, sendo levada pelo Programa Adote um Casarão com enfoque comercial e o Habitar no Centro com enfoque habitacional, juntamente com as edificações de uso institucionais já existentes, a Vitalidade Urbana do Centro Histórico pode ser resgatada com êxito, considerando os princípios estabelecidos por Jane Jacobs de que quanto mais diversificado os usos das edificações do bairro, maior a vitalidade urbana do mesmo.

É importante ressaltar que os programas citados, apesar de sua relevância, não são sozinhos suficientes para solucionar os problemas de vitalidade urbana do centro histórico, há fatores essenciais que devem ser considerados, como a acessibilidade universal que deve promover a inclusão social, a mobilidade urbana que deve proporcionar melhor acesso ao local e sua interligação com os outros bairros da cidade, além do investimento em

infraestrutura para além da área onde foi realizado o Projeto Reviver e o planejamento e desenvolvimento da cidade de forma integrada ao Centro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRÈS, Luíz Phelipe de Carvalho Castro. **Reabilitação do Centro Histórico de São Luís: análise crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sob o enfoque da conservação integrada.** Pernambuco. 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3305/1/arquivo2867_1.pdf>. Acesso em: 20 maio 2019.

IPHAN. **Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.** Brasil. 1937. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Decreto_25_de_30_11_1937.pdf>. Acesso em: 20 maio 2019.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades.** 1961. Disponível em: <<https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3843818/course/section/923498/JACOBS-Jane-1961-Morte-e-Vida-de-Grandes-Cidades%20%281%29.pdf>>. Acesso em: 22 mar. 2019.

LOPES, José Antônio Viana. **Capital Moderna e Cidade Colonial: O Pensamento Preservacionista na História do Urbanismo Ludovicense.** Recife, 2004. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3557/1/arquivo5438_1.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2019.

MARANHÃO. Agência de Notícias. Governo do Maranhão. **Governo defende criação de programa de habitação no Centro Histórico de São Luís.** Maranhão. 2019. Disponível em: <<http://www.ma.gov.br/agenciadenoticias/desenvolvimento/governo-defende-criacao-de-programa-de-habitacao-no-centro-historico-de-sao-luis>>. Acesso em: 22 mar. 2019

MARANHÃO, Agência de Notícias. Governo do Maranhão. **Governo inicia mapeamento de prédios públicos e privados na região central de São Luís.** Maranhão. 2019. Disponível em: <<http://www.ma.gov.br/agenciadenoticias/desenvolvimento/governo-inicia-mapeamento-de-predios-publicos-e-privados-na-regiao-central-de-sao-luis>>. Acesso em: 20 maio 2019.

MARANHÃO. **Lei nº. 10794 de 28 de fevereiro de 2018.** Dispõe sobre a implementação do Programa Adote um Casarão pelo Governo Estadual e dá outras providências. Maranhão. 2018. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=357320>>. Acesso em: 22 mar. 2019.

MIRANTE, G1 Ma. **São Luís completa 20 anos como Patrimônio da Humanidade.** Maranhão. 2017. Disponível em: <<https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/sao-luis-completa-20-anos-como-cidade-patrimonio-da-humanidade.ghtml>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

NETO, José Police. **Caos Planejado. Como evitar a degradação de prédios tombados.** Brasil. 2018. Disponível em: <<https://caosplanejado.com/como-evitar-a-degradacao-de-predios-tombados/>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

SABOYA, Renato T. de. **Fatores morfológicos da vitalidade urbana – Parte I: Densidade de Usos e Pessoas.** Brasil. 2016. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/798436/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-parte-1-densidade-de-usos-e-pessoas-renato-t-de-saboya>>. Acesso em: 22 mar. 2019.

SANTOS, Leandro. O Estado. **Abandono do Centro Histórico de São Luís é discutido durante evento.** Maranhão. 2016. Disponível em: <<https://imirante.com/oestadoma/noticias/2016/06/26/abandono-do-centro-historico-de-sao-luis-e-discutido-durante-evento/>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

SECID. **Fórum Permanente do Patrimônio Cultural destaca importância do programa Habitar no Centro.** Maranhão. 2019. Disponível em: <<http://www.secid.ma.gov.br/2019/04/15/forum-permanente-do-patrimonio-cultural-destaca-importancia-do-programa-habitar-no-centro/>>. Acesso em: 20 maio 2019.

SILVA, João Ricardo Costa. **Políticas Públicas no Centro Histórico de São Luís: As etapas do processo de intervenções urbanísticas.** Maranhão Disponível em: <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinppIV/eixos/5_estado-identidade/politicas-publicas-no-centro-historico-de-sao-luis-as-etapas-do-processo-de-intervencoes-urbani.pdf>. Acesso em: 22 mar. 2019.

VALE, Paulo Sá. **Caos Planejado. São Luís e o Mito da Falta de Planejamento Urbano.** Brasil. 2018. Disponível em: <<https://caosplanejado.com/sao-luis-mito-falta-planejamento-urbano/>>. Acesso em: 20 abr. 2019.