

UEMA / DAU / CAU  
CINTIA NOGUEIRA DE CARVALHO

# MORAR EM ÁREAS TOMBADAS

AVALIAÇÃO DO PROGRAMA DE HABITAÇÃO  
DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS  
(2000-2003)

SÃO LUÍS  
2018

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO - UEMA  
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS - CCT  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO - DAU  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO - CAU

**CINTIA NOGUEIRA DE CARVALHO**

**MORAR EM ÁREAS TOMBADAS:** Avaliação do Programa de Habitação do Centro  
Histórico de São Luís (2000-2003)

São Luís

2018

**CINTIA NOGUEIRA DE CARVALHO**

**MORAR EM ÁREAS TOMBADAS:** Avaliação do Programa de Habitação do Centro  
Histórico de São Luís (2000-2003)

Monografia apresentada ao Curso  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade  
Estadual do Maranhão para o grau de  
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Frederico  
Lago Burnett

São Luís

2018

Carvalho, Cintia nogueira de.

Morar em áreas tombadas: Avaliação do Programa de Habitação do Centro Histórico de São Luís (2000-2003). / Cintia nogueira de carvalho. - São Luís, 2018.

110 f.

Orientador (a): Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett

Monografia (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual do Maranhão, 2018.

1 Habitação de interesse social. 2. Centro histórico 3. Reabilitação urbana. I. Título.

CDU: 728 (812.1)

**CINTIA NOGUEIRA DE CARVALHO**

**MORAR EM ÁREAS TOMBADAS:** Avaliação do Programa de Habitação do Centro  
Histórico de São Luís (2000-2003)

Monografia apresentada ao Curso  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade  
Estadual do Maranhão para o grau de  
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em:        /        /

BANCA EXAMINADORA

---

**Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett (Orientador)**

Doutor em Políticas Públicas – UFMA  
Universidade Estadual do Maranhão - UEMA

---

**Prof. Esp. Raoni Muniz Pinto**

Universidade Estadual do Maranhão - UEMA

---

**Luis Eduardo Longhi**

Especializado em Reabilitação - UNB  
Superintendência do Patrimônio Cultural do Estado do Maranhão - SPC/SECTUR

*Dedico este trabalho a todos que de alguma forma lutam pelo direito à moradia nesse país e a todos que participaram da minha formação e me conscientizaram da longa trajetória para tornar a vida um pouco mais digna para os que precisam.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, principalmente, à minha família que amo tanto, minha mãe Marise, meu pai Ivaldo e meu irmão Bruno, por serem protagonistas no meu desenvolvimento humano e envolvimento com causas sociais, por me prepararem todos os dias para o que eu poderia enfrentar fora da nossa casa, por me darem a oportunidade de crescer intelectualmente me colocando ao alcance da informação e do conhecimento que fui adquirindo ao longo desses anos e por tudo que fizeram para me tornar uma pessoa melhor. Neste último semestre, agradeço por estarem presentes todos os dias para que eu pudesse atingir meus objetivos, com muita fé, apoio e carinho sempre.

Devo também grande parte da minha formação a todos os meus professores desde o colégio até o final do curso de graduação que de alguma maneira não apenas repassaram seus conhecimentos, mas me incentivaram a pensar, a desenvolver outras sensibilidades e a me preparar para a vida. Aos meus professores da graduação: Marluce, Márcia, Margareth, Jussara, Lena, Raoni, Salgado, Salomão e Thais, juntamente ao professor Frederico, que foi meu querido orientador e professor no desenvolvimento deste trabalho. A eles que abriram meus olhos para outra realidade, e me encantaram com os estudos sobre arquitetura e urbanismo.

Agradeço também aos meus colegas de faculdade que foram essenciais na formação de opiniões e trocas de conhecimento durante o curso e às minhas amigas Maria Helena e principalmente à Larissa por ter sido minha anja da guarda, agradeço por terem sido meu porto seguro em dias muito difíceis que atravessei durante esta jornada do curso de Arquitetura e Urbanismo.

Com imensa gratidão, aos moradores que me emprestaram sua voz em depoimentos para denunciar suas experiências nas moradias do centro histórico e que de uma maneira muito simples tocaram meus sentimentos para defendê-los no meu trabalho. Principalmente, a dona Kate e a Andreia que não mediram esforços para me ajudar na pesquisa.

Por fim, agradeço a Joseph, companheiro, ouvinte e conselheiro que "puxou minha orelha" sempre que saía do eixo da minha trajetória e que me apoiou e me deu uma força imensa, todos os dias, neste último semestre.

## RESUMO

A pesquisa em questão aborda a temática sobre política habitacional em centros históricos no Brasil e sua relevância na manutenção e preservação do patrimônio material e imaterial das cidades. A pesquisa tem como eixo central estudar e compreender como essa ação urbana afeta os moradores locais e transmitir suas noções e sentimentos em relação as políticas urbanas adotadas na área da Praia Grande, no Centro Histórico da cidade de São Luís. O estudo faz uma avaliação e desenvolve um panorama atual através de depoimentos dos habitantes dos edifícios históricos, com o intuito de evidenciar que eles são os principais responsáveis pelo funcionamento prático das idealizações políticas. Tem como estudo de caso o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís (2000-2003), seus resultados e os moradores beneficiados por essa iniciativa.

Palavras-chave: Habitação de interesse social; centro histórico; reabilitação urbana.

## **ABSTRACT**

The research in question addresses the issue of housing policy in historic centers in Brazil and its relevance in maintaining and preserving the tangible and intangible heritage of cities. The research has as a central axis to study and understand how this urban action affects the local residents and to transmit their notions and feelings in relation to the urban policies adopted in the area of Praia Grande, in the Historic Center of the city of São Luís. The study develops a current panorama through testimonies of the living in the neighborhood, in order to show that they are the main responsible for the practical operation of political idealizations. It has as a case study the Housing Program in the Historic Center of São Luís (2000-2003) and the residents benefited by this initiative.

Keywords: Social interest housing; historic center; urban rehabilitation.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Fachada e interior do Imóvel do Beco da Pacotilha, nº 36, 1991 .....	29
Figura 2	Plantas do pav. térreo, 2º pav. e 3º pav., respectivamente da esquerda para direita, do imóvel do Beco da Pacotilha, nº 36 .....	30
Figura 3	Localização dos imóveis adaptados no SPSH e pontos referenciais no local e área de estudo de caso da pesquisa.....	32
Figura 4	Fotos da fachada dos antigos galpões e ao lado a fachada após a intervenção do PPRCHSL .....	33
Figura 5	Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua Portugal 141-155	33
Figura 6	Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua Portugal 141-155....	34
Figura 7	Fachada antes e após a intervenção e interior do pátio do imóvel da Rua da Estrela, nº 350.....	36
Figura 8	Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua da Estrela, 350 .....	37
Figura 9	Planta-baixa do pav. inferior do imóvel da Rua da Estrela, 350 .....	37
Figura 10	Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua da Estrela, 350 .....	38
Figura 11	Planta de situação dos imóveis Rua João Gualberto, nº 49 e o da Rua do Giz, nº 66 .....	38
Figura 12	Fachadas dos imóveis Rua João Gualberto, nº 49 e o da Rua do Giz, nº 66, respectivamente.....	39
Figura 13	Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua João Gualberto, 49.....	40
Figura 14	Planta-baixa do 1º pav. do imóvel da Rua João Gualberto, 49.....	40
Figura 15	Planta-baixa do 2º pav. do imóvel da Rua João Gualberto, 49.....	41
Figura 16	Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua do Giz, 66.....	41
Figura 17	Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua do Giz, 66 .....	42
Figura 18	Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 336 .....	42
Figura 19	Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 337 .....	43
Figura 20	Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua da Palma, 336.....	44
Figura 21	Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua da Palma, 336 .....	44
Figura 22	Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua da Palma, 337.....	45
Figura 23	Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua da Palma, 337 .....	45
Figura 24	Mapa com a delimitação das áreas de proteção do Centro Histórico de São Luís e da área de estudo de caso na Praia Grande.....	47

Figura 25	Mapa da Prefeitura de São Luís com adequação de uso do solo do Centro Histórico de São Luís, em 2013. Área de estudo de caso hachurada em lilás.....	49
Figura 26	Mapa dos setores censitários do Centro Histórico de São Luís do Maranhão que foram trabalhados na pesquisa.....	50
Figura 27	Tabela com a divisão dos setores censitários em bairros .....	51
Figura 28	Tabela com a Evolução da População Residente no CHSL.....	51
Figura 29	Gráfico com a Evolução da População Residente no CHSL .....	51
Figura 30	Gráfico com Evolução do Rendimento do Responsável pelo Domicílio no CHSL .....	52
Figura 31	Tabela com a Evolução dos Domicílios no CHSL.....	53
Figura 32	Gráfico com a Evolução dos Domicílios no CHSL .....	53
Figura 33	Tabela com a Evolução dos Domicílios particulares e coletivos no CHSL .....	54
Figura 34	Morada das Artes .....	63
Figura 35	Recorte do apartamento visitado .....	66
Figura 36	Placa de indicação de reforma do Governo do Estado na Morada das Artes.....	67
Figura 37	Vista do lado esquerdo do salão de exposição no pav. Térreo .....	67
Figura 38	Vista do lado direito do salão de exposição no pav. Térreo.....	67
Figura 39	Vista das janelas dos apartamentos .....	67
Figura 40	Espelho d'água desativado no térreo e material de construção da reforma .....	67
Figura 41	Escadas de acessos aos apartamentos .....	67
Figura 42	Janela de um dos apartamentos em reforma .....	68
Figura 43	Vista de um ateliê .....	68
Figura 44	Fachada do imóvel da Rua da Estrela, nº 350.....	68
Figura 45	Recorte do apartamento visitado .....	71
Figura 46	Vista da sala do apartamento .....	71
Figura 47	Vista da cozinha do apartamento .....	71
Figura 48	Vista do 1º quarto do apartamento .....	72
Figura 49	Vista do 2º quarto do apartamento .....	72
Figura 50	Vista do banheiro e circulação de ar fechada .....	72

Figura 51	Vista da circulação para os apartamentos do pav. superior e grades nas portas .....	72
Figura 52	Vista de uma vivência no pav. Superior.....	72
Figura 53	Vista da circulação para os apartamentos do pav. Superior.....	72
Figura 54	Vista do antigo balcão da Sec. Estadual de Planejamento sem uso que causa insegurança nos moradores .....	73
Figura 55	Vista da circulação para os apartamentos do pav. Superior.....	73
Figura 56	Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações com mofo .....	73
Figura 57	Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações.....	73
Figura 58	Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações nas áreas comuns .....	73
Figura 59	Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações nas áreas comum .....	74
Figura 60	Patologia nas paredes, infiltrações com mofo nas áreas comuns .....	74
Figura 61	Falta de manutenção nas áreas comuns.....	74
Figura 62	Vista do pátio interno .....	74
Figura 63	Vista da lavanderia .....	74
Figura 64	Vista das janelas que remete as antigas varandas, dos apartamentos no pátio interno .....	74
Figura 65	Vista das janelas quebradas (falta de manutenção) .....	74
Figura 66	Fachada do imóvel da Rua João Gualberto, nº 49 .....	75
Figura 67	Recorte do apartamento visitado .....	77
Figura 68	Vista da sala do apartamento .....	78
Figura 69	Vista da porta de entrada da unidade .....	78
Figura 70	Vista da circulação na unidade habitacional .....	78
Figura 71	Janela de iluminação da circulação do apartamento .....	78
Figura 72	Vista do quarto do apartamento.....	78
Figura 73	Vista do forro atingido pelo cupim.....	78
Figura 74	Vista do banheiro do apartamento, onde fica a máquina de lavar dos moradores.....	79
Figura 75	Vista do forro do banheiro atingido pelo cupim.....	79

Figura 76	Vista da cozinha do apartamento .....	79
Figura 77	Vista da área de serviço transformada em quarto para um dos moradores.....	79
Figura 78	Vista da circulação do 1º pav. do imóvel .....	80
Figura 79	Vista da varanda do 1º pav. do imóvel .....	80
Figura 80	Vista do pátio interno do prédio .....	80
Figura 81	Vista das janelas das varandas do imóvel.....	80
Figura 82	Vista da parte elevada no pátio interno .....	80
Figura 83	Vista da passagem, fechada, para o imóvel da Rua do Giz, nº 66.....	80
Figura 84	Fachada do imóvel da Rua do Giz, nº 66 .....	81
Figura 85	Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 336 .....	82
Figura 86	Varandas com plantas e vasos.....	83
Figura 87	Loja/escola de artesanato e teatro.....	83
Figura 88	Indicação do local do projeto de teatro escola.....	83
Figura 89	Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 337 .....	84
Figura 90	Recorte do apartamento visitado .....	86
Figura 91	Vista da sala do apartamento .....	87
Figura 92	Vista da circulação interno na unidade .....	87
Figura 93	Vista da cozinha do apartamento .....	87
Figura 94	Vista do 1º quarto da unidade.....	87
Figura 95	Vista do 2º quarto da unidade.....	88
Figura 96	Vista do banheiro do apartamento.....	88
Figura 97	Vista da janela de exaustão no banheiro, que se encontra fechada...	88
Figura 98	Vista da circulação/ varanda do prédio.....	89
Figura 99	Vista do hall de entrada do imóvel.....	89
Figura 100	Ladrilho hidráulico existente no imóvel .....	89
Figura 101	Azulejos instalados por um dos moradores .....	89
Figura 102	Vista do pátio interno do edifício.....	89
Figura 103	Vista das janelas pivotantes da varanda do prédio e janelas de um dos apartamentos .....	89
Figura 104	Bairros mais violentos para o 1º semestre de 2017.....	91

## SUMÁRIO

	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	13
<b>1</b>	<b>HABITAÇÃO SOCIAL EM CENTROS HISTÓRICOS NO BRASIL</b> .....	17
<b>1.1</b>	<b>Importância da habitação nos núcleos históricos</b> .....	18
<b>1.2</b>	<b>Política habitacional nos Centros Históricos brasileiros</b> .....	19
<b>2</b>	<b>O PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO E HABITAÇÃO NA PRAIA GRANDE, SÃO LUIS</b> .....	27
<b>2.1</b>	<b>O Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH)</b> .....	28
2.1.1	Projeto-Piloto de Habitação.....	29
2.1.2	Programa de Habitação do Centro Histórico.....	31
<b>3</b>	<b>HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS</b> .....	46
<b>3.1</b>	<b>O uso residencial no Centro Histórico da ilha</b> .....	47
<b>3.2</b>	<b>Dados do Censo Demográfico de 2010</b> .....	50
<b>3.3</b>	<b>Políticas habitacionais no Centro Histórico de São Luís</b> .....	54
<b>4</b>	<b>O MORAR NO CENTRO HISTÓRICO: vivendo em imóveis requalificados para habitação</b> .....	57
<b>4.1</b>	<b>Metodologia adotada</b> .....	58
<b>4.2</b>	<b>Os Moradores e a Casa</b> .....	63
4.2.1	Rua Portugal, nº 141-155 - Morada das Artes .....	63
4.2.2	Rua da Estrela, nº 350 .....	68
4.2.3	Rua João Gualberto, nº 49.....	75
4.2.4	Rua do Giz, nº 66.....	81
4.2.5	Rua da Palma, nº 336 .....	82
4.2.6	Rua da Palma, nº 337 .....	84
<b>4.3</b>	<b>Convivências e identidades</b> .....	90
<b>4.4</b>	<b>Os Moradores e o Estado</b> .....	92
	<b>CONCLUSÃO</b> .....	93
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	97
	<b>APÊNDICES</b> .....	100
	<b>ANEXOS</b> .....	109

## INTRODUÇÃO

A presente pesquisa busca colocar em pauta um assunto relevante nas discussões políticas, acadêmicas e sociais: a questão habitacional. No Brasil essa problemática, atualmente, atinge cerca de 7,7 milhões de famílias brasileiras que necessitam de um ambiente com qualidade e condições de moradia (FGV, 2015). Essa política se configura de extrema importância para o desenvolvimento humano e social. A casa se apresenta como um direito fundamental ao cidadão (CF. 88) e através dela este poderá conseguir alcançar e legitimar outros direitos.

O trabalho tem como título *MORAR EM ÁREAS TOMBADAS: Avaliação do Programa de Habitação do Centro Histórico de São Luís (2000-2003)*. Aborda a temática sobre política habitacional voltada para núcleos históricos, pois entende-se que essas áreas possuem grande potencial e estoque para abrigar famílias que precisam de um lar.

Ao longo dos anos, ações de requalificação e reabilitação fizeram-se necessárias. O abandono público, devido à modernização e a migrações durante a expansão da malha urbana na maioria das cidades brasileiras, deu lugar a centros antigos esquecido e, por vezes, varridos do contexto urbano. A questão habitacional se fez presente nessas ações como uma política social e de preservação cultural dessas áreas.

Atualmente, em vários centros urbanos brasileiros encontram-se ocupações em prédios ociosos, por vezes em edifícios públicos, como por exemplo em São Paulo. Segundo um levantamento da Secretaria de Habitação, existem 133 imóveis ocupados na capital paulista e quase metade das ocupações está no centro da cidade: 42,68%. (O GLOBO, 2018). Geralmente estão associadas aos grupos de movimento pela moradia (cerca de 12 movimentos na cidade) que são de extrema relevância na luta pelo direito à moradia.

Infelizmente, essas ocupações ainda não possuem atenção e priorização do poder público. Geralmente os prédios são ocupados de modo improvisado e necessitam de adaptações e reformas. Recentemente, a tragédia do incêndio e desabamento do Edifício Wilton Paes de Almeida, que foi sede da Polícia Federal e posto do INSS, próximo ao Largo do Paissandu, evidenciou essa problemática. Cerca de 317 pessoas moravam irregularmente no local (ESTADÃO, 2018).

Em São Luís, essa temática ganhou força nas discussões do primeiro semestre de 2018. O evento acadêmico, *Habitar para Preservar o Centro Histórico de São Luís*, teve presença de pesquisadores, alunos e líderes de movimentos a favor da moradia no centro histórico da cidade. Desta iniciativa nasceu um grupo, de alunos, professores, moradores, dentre outros profissionais, que atualmente unem forças para movimentar as ações políticas pelo direito de habitar os imóveis locais. O grupo está trabalhando, atualmente, com uma ocupação em um edifício do Estado, localizada na Av. Magalhães de Almeida e busca orientar e auxiliar tecnicamente os moradores em suas reivindicações de moradia digna.

O tema escolhido para ser trabalhado na pesquisa visa discutir e expor as políticas habitacionais voltadas para o Centro Histórico da cidade de São Luís, quem são os atores e como se dá a relação entre os beneficiados por essa política. Segundo Andrés (2006), o Centro histórico da capital possui um grande acervo de edifícios que pode servir à habitação em vários níveis de classes. Possui também um grande apelo popular pelos moradores e conterrâneos, mas uma pequena significância nas políticas sociais da região.

A capital maranhense, atualmente, possui dois programas voltados para habitação social: o “Minha Casa, Meu Maranhão” do Governo Estadual; o “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal. Estes se encarregam de construir novas moradias que geralmente são alocadas distante das centralidades urbanas, gerando gastos com expansão da infraestrutura urbana, e dificultando ainda mais os movimentos pendulares da população dentro da cidade. (PREFEITURA DE SÃO LUÍS, 2018; GOVERNO DO MARANHÃO, 2018).

Infelizmente o Centro Histórico da cidade, Patrimônio da Humanidade (UNESCO,1997), sofre de políticas avessas que expulsam os moradores. Políticas essas que implicam no abastecimento precário de água e energia, carência de segurança local, falta de manutenção da iluminação, das ruas e mobiliário urbano. A população prejudicada é extremamente importante na preservação e vitalidade da região, que mesmo sofrendo as consequências do descaso lutam pelos seus direitos básicos para ter uma vida digna no centro antigo.

O trabalho teve como objetivo analisar o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís (2000-2003), proveniente do Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH), e identificar quais foram os resultados para a

população beneficiada. Os objetivos específicos são os de a) analisar as teorias sobre moradia em centros históricos e requalificação de centros históricos; b) analisar o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís (2000-2003); c) identificar em moradores do programa, as contribuições para suas vidas, a sua relação com a moradia e com a vizinhança.

São utilizados dois métodos para realizar a avaliação do tema trabalhado. O primeiro trata-se de uma revisão bibliográfica, ou seja, um compêndio de dados e conhecimentos teóricos a respeito das políticas habitacionais voltada para os Centros Históricos brasileiros, incluindo a cidade de São Luís-MA, para assim construir uma base sobre o panorama a ser desenvolvido na pesquisa. O segundo método baseia-se em uma pesquisa de campo aplicada através de questionários para obter amostras sobre o objeto pesquisado, o Programa de Habitação do Centro Histórico em São Luís, com entrevistas junto aos beneficiados e moradores da área tombada.

Os questionários foram baseados em uma pesquisa realizada pela arquiteta Paula Cardoso, como mestranda do IPHAN, em 2010, a qual também tinha como objetivo uma avaliação do Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís, sob a ótica das consonâncias entre as noções de patrimônio cultural do Estado (institucionalizada) e a que os moradores possuem.

Para esclarecimento, o processo metodológico da pesquisa estabeleceu 5 (cinco) etapas de desenvolvimento: revisão bibliográfica para obter fundamentação teórica e estado da arte sobre o tema; analisar as experiências locais na produção de habitação no Centro Histórico de São Luís; definir critérios de seleção de estudo de caso considerando as características dos imóveis, localização na área e perfil socioeconômico dos moradores; elaborar questionários adequados aos objetivos específicos propostos; sistematizar dos resultados e redação do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC)

O primeiro capítulo aborda sobre a política habitacional em centros históricos brasileiros e contextualiza a problemática. O segundo capítulo discorre sobre o tema da habitação e reabilitação no Centro Histórico de São Luís explanando o Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH) uma ferramenta, advinda do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico (PPRCHSL), que promoveu adaptação de edifícios históricos para habitação social.

O terceiro capítulo discorre sobre o uso residencial do Centro Histórico da cidade e como se encontra, atualmente, as políticas voltadas para habitação nessa área. O quarto capítulo apresenta a pesquisa de campo e seus resultados sobre o morar em imóveis históricos nas áreas patrimoniais, expondo as entrevistas com os moradores identificados, analisando as suas relações com a moradia, com a vizinhança e com o bairro histórico.

## 1 HABITAÇÃO SOCIAL EM CENTROS HISTÓRICOS NO BRASIL



Rua do Giz, Centro, São Luís - MA. Fotografia: CARVALHO, 2018

## 1.1 Importância da habitação nos núcleos históricos

Um Centro Histórico mantido apenas para ser contemplado se torna um ambiente artificial, perdendo grande parte do encanto como patrimônio cultural. O uso residencial dos edifícios históricos caracteriza-se essencial à vivência cotidiana dos espaços, visto que atende a importantes quesitos urbanos, como a preservação e conservação do acervo arquitetônico do município, assim como movimentação econômica, social e cultural do local. (BONDUKI, 2010).

Bógus e Sousa (2016) entendem que as políticas urbanas, que se estruturam em ações articuladas, assumem a política habitacional como um elemento fundamental para sustentação dos mecanismos de reabilitação urbana. Os autores veem nessa questão a

[...] importância da preservação das estruturas identitárias, bem como da construção de representações simbólicas reconhecidas e assimiladas por um conjunto bem determinado de grupos sociais que possam legitimar, por exemplo, as ações de preservação patrimonial e/ou as manifestações culturais coletivas. (BÓGUS; SOUSA, 2016, p. 27).

Em relação a questão histórica, Santos Júnior e Braga (2009, p. 01) entendem que:

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.

É preciso entender que o Centro Histórico representa mais que um patrimônio cultural, é necessário que essas áreas sejam vistas como uma parte integrante das cidades. Manter a habitabilidade do centro configura-se uma importante ação política de preservação ambiental, socioeconômica e cultural. Segundo Bógus e Sousa (2016), a habitação, enquanto espaço de permanência e não apenas de moradia, fomenta o “habitar” e entende-se que:

O espaço contém e está contido, nas relações sociais, e, por inerência, a sua produção associa-se aos mecanismos da reprodução social, que, em si, contém estruturas de múltipla dependência e influência que incluem as dimensões econômica, política e cultural. (BÓGUS; SOUSA, 2016, p. 29).

Segundo o Manual de Reabilitação das áreas centrais do Ministério das Cidades (2005), a política de habitação social para centros históricos deve ser priorizada, primeiramente, pelo potencial do estoque imobiliário subutilizado em relação ao déficit habitacional nas cidades, e, em segundo, pelo custo de infraestrutura que se evita promover em novas urbanizações em áreas de expansão, pois nas áreas centrais já se encontram presentes e, geralmente, subutilizadas. Ou seja: a reabilitação se torna um bom investimento, que, inclusive, promove políticas públicas de inclusão, diversidade e cidadania. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p.74). Entende-se que habitar os centros considera questões sociais, históricas e econômicas, fundamentais para a cidade.

## **1.2 Política habitacional nos Centros Históricos brasileiros**

Os núcleos que deram origem às cidades sofreram com passar dos anos um processo de esvaziamento e mudanças de usos com a expansão da malha urbana. Os centros eram o ponto de encontro principal das cidades, onde as camadas mais ricas moravam, tinham seus negócios e se divertiam, contudo, as classes mais baixas ocupavam a sua periferia. O processo de expansão urbana trouxe mudança nas dinâmicas da região central das cidades, que deixaram de ser o local de preferência das classes mais abastadas e passaram a ser ocupadas pelo resto da população.

A expansão do tecido urbano ensejou consigo os investimentos e as instituições públicas para as novas centralidades que foram surgindo, e isto gerou o abandono e arruinamento, por parte das prioridades políticas, de muitos núcleos urbanos no Brasil. Ao longo do tempo surgiu a demanda pela requalificação desses locais, que possuem uma importância insubstituível na história e no patrimônio das cidades.

A visibilidade das áreas centrais exigiu programas de requalificação, porém no Brasil tais ações foram contraditórias, pois houve grande resistência do investimento público. Atrelada a essa nova perspectiva de modificação urbana surgiu então a questão habitacional. Entende-se que o processo de expansão das cidades gerou aglomerações urbanas marginalizadas, pobres e subequipadas que necessitam de políticas urbanas específicas que tratam da problemática.

O déficit habitacional é o resultado de um cálculo que informa a quantidade de famílias que habita unidades em condições precárias de moradia e necessita de moradia digna para sobreviver. Este cálculo, formulado pela Fundação João Pinheiro (FJP), se dá através de um estudo dos dados das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD), elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A FJP (2015) divide o déficit habitacional em *déficit por reposição de estoque* e *déficit por incremento de estoque*. Entende-se que o primeiro estuda as moradias sem condições de habitabilidade, e a segunda moradias com função de coabitação familiar forçada, dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Os principais fatores influenciadores deste cálculo são os dados de habitações precárias, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados. (FJP, 2015)

Diferentemente do déficit habitacional, os centros históricos brasileiros apresentam edifícios desocupados em abundância e receptivos a adaptações para moradias. Em um comparativo, atualmente, de acordo com a PNAD de 2015, o país possui 7,906 milhões de imóveis vagos, sendo 80,3% localizados em áreas urbanas e 19,7% em áreas rurais. Desse total, 6,893 milhões estão em condições de serem ocupados, 1,012 milhão estão em construção ou reforma. No mesmo ano, o déficit habitacional estimado corresponderia a 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou 87,7%, estão localizados nas áreas urbanas e 783 mil unidades encontram-se na área rural. O Maranhão, em 2015, apresentava o maior déficit habitacional relativo do país: cerca 20% do estoque de domicílios do Estado. (FJP, 2015)

O número de domicílios em condições de serem ocupados, tanto públicos quanto privados, ultrapassava o déficit habitacional do ano de 2015. Esses dados evidenciam a importância de políticas habitacionais que não estejam voltadas apenas para construção de novas moradias, mas que pense em centros antigos e históricos como um estoque disponível e uma opção a ser priorizada, visto que a produção de novas habitações não se sujeita como a única opção da política urbana.

É importante ressaltar que, com tempo, os centros históricos se tornaram locais populares, desencadeados pela ocupação dos imóveis ociosos pela população de rendas mais baixas. Isso se deu principalmente pelas vantagens que as áreas ofereciam àquela população, como sociabilidade já existente dentro da comunidade local, a localização geográfica do bairro, os serviços e os comércios existentes, dentre outros fatores que influenciam diretamente a Política habitacional. Porém uma “expulsão seletiva”, por parte do poder público, que visava “higienizar” e “valorizar” as áreas, afastou boa parte a população para os arredores longínquos das áreas urbanizadas.

Nabil Bonduki (2004), no livro “Intervenções Urbanas na Recuperação de Centros Históricos”, descreve as primeiras experiências em habitações sociais em centros históricos tanto internacionais e nacionais. No texto ele identifica que essas reformas de reabilitação, revitalização e renovação urbana nessas localidades, sempre estiveram ligadas à expulsão da população de baixa renda, consequentemente a segregação socioterritorial.

Com o surgimento das novas centralidades, devido ao desuso por parte da população de renda mais alta, e ao envelhecimento dos prédios e instalações que não suportavam a chegada da “modernidade” com novos usos, as edificações dos centros passaram a ser ocupadas pela população antes marginalizada que não tinha como e também não queria e distanciar-se dos laços sociais e facilidades que desenvolveram na área.

No século XX não existia grande preocupação com a preservação dos centros históricos, visto que as intervenções modernistas eram baseadas no embelezamento, no saneamento e na renovação urbana. Os projetos buscavam redesenhar a cidade, construir novas avenidas, parques, aterros, e esses processos “deliberadamente implicavam a derrubada de centenas de edifícios “velhos” e a expulsão dos antigos moradores”.

Buscava-se então “desconstruir” a cidade colonial e imperial e a palavra de ordem era excluir o uso residencial, na perspectiva de fortalecer um centro de negócios unifuncional, no qual se deveria concentrar a quase totalidade do comércio, serviços e órgãos da administração pública. (BONDUKI, 2004. p. 18).

Em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo foi proibido o uso residencial nos centros e as habitações coletivas e cortiços respectivamente. As

obras da renovação urbana varreram milhares de casas populares e cortiços do tecido urbano, para que pudesse dar espaço às obras modernas.

Praticamente todos os centros urbanos dinâmicos passaram, em maior ou menor grau, por projetos urbanos desse tipo, de modo que apenas as cidades estagnadas puderam conservar relativamente intactos seus núcleos coloniais. (BONDUKI, 2004, p. 35).

Aos poucos, com surgimento de políticas de proteção às cidades antigas, o processo de renovação urbana abriu espaço para a reabilitação, porém ainda predominava a exclusão da população moradora e protetora do espaço construído. Bonduki (2004), em seu texto, critica o termo “revitalização” utilizado em muitos planos e projetos para os centros velhos a fim de valorizar as áreas que passariam pela transformação. Segundo ainda este autor, a reabilitação urbana ocorreu por um contexto que visava primordialmente a economia cultural e turísticas, pois, ao chamar os projetos de “revitalização” não se considerava a população pobre vivente na área, como se o local estivesse morto.

As primeiras experiências voltadas para a revitalização e a conservação dos Centros Históricos no Brasil se deu através do Programa de Cidades Históricas (PCH), o qual foi implementado no início da década de 1970 pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral (Miniplan). Essa iniciativa visava a recuperação das cidades históricas da região nordeste do Brasil. O programa focalizava principalmente o aproveitamento turístico do patrimônio, e apenas posteriormente as questões atreladas ao desenvolvimento urbano passaram a ser priorizadas. (CORRÊA, 2015).

Assim, os monumentos passaram também a ser vistos como oportunidades de reorganização do espaço intraurbano, adequando-se a usos que não necessariamente reverteriam rentabilidade econômica, mas poderiam ter retorno social, articulando-se às diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, elaborada em 1975. (CORRÊA, 2015, p. 28)

Em 1976, a Recomendação da UNESCO, aprovada em Nairóbi, destacou que a política de conservação do patrimônio histórico e cultural deveria ser vinculada à política habitacional, ou de uso do solo, com desenvolvimento da população, o Estado deveria considerar a população integrada aos sítios históricos junto à vida contemporânea. (IPHAN, 2016).

Helena Galiza (2009), por meio de Bosi (1986), destaca em sua dissertação que a autora critica a dificuldade do governo federal em viabilizar projetos de recuperação do patrimônio habitacional do Centro Histórico de Salvador causada, na década de 1980, “principalmente, pela inadequação dos mecanismos técnicos e financeiros, já institucionalizados no BNH”. Com os crescentes debates, o Banco Nacional de Habitação (BNH) mudou sua postura de atuação ao incentivar pesquisas sobre reabilitação do acervo habitacional de centros históricos do país.

Em 1981, em uma ação experimental do Programa de Recuperação e Revitalização dos Núcleos Históricos, foi firmado um acordo de cooperação técnica entre o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN)/ Pró-Memória que elaborou uma pesquisa para compatibilizar a demanda de recursos do patrimônio histórico com a oferta do Banco Nacional de Habitação (BNH) institucionalizada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o então Ministério do Desenvolvimento Urbano/BNH, que iniciou estudos para elaboração de um programa de revitalização em núcleo histórico, cujo fundamentos seriam aplicados em um projeto-piloto no Centro Histórico de Olinda. (BOSI; BRAGA NETTO, 1986).

O Projeto-Piloto de Olinda tinha como proposta a participação ativa e permanente da comunidade. Essa participação resultou na identificação de interesses comuns “entre o objetivo do projeto e as prioridades dos moradores” que tinha como objetivo central a habitação e o sistema de infraestrutura e serviços urbanos. Os estudos durante o projeto identificaram dois objetivos básicos a serem desenvolvidos: quanto às famílias de baixa renda, que tinha como prioridade habitação pois precisava-se de locais salubres para morar; e quanto às famílias de média renda, que viam no saneamento o principal alvo do projeto. (GALIZA, 2009).

Foi idealizado um Sistema de Atendimento ao Morador para Serviços de Reparos do Casario, onde um escritório local apoiaria tecnicamente os moradores para reformar suas casas junto a uma orientação jurídico financeira, para compatibilizar a renda familiar e a execução dos serviços. (GALIZA, 2009).

Os estudos foram realizados durante cinco anos e serviriam como base para Programa de Recuperação e Revitalização de Núcleos Históricos que seria lançado quando o BNH foi extinto, em 1986. Apesar da frustração, o projeto-piloto de Olinda (que não chegou a ser implantado) foi importante na tentativa da concretização de um programa de recuperação de Centro Histórico em um processo

participativo de discussões entre técnicos e moradores, centralizando também a questão habitacional. (GALIZA, 2009).

No centro histórico de Salvador, capital do estado da Bahia, por exemplo, a questão habitacional, em meio à necessidade da reabilitação no núcleo histórico da cidade, não foi idealizada nos primeiros momentos. O discurso inicial se baseava em tornar a cidade um centro de turismo e lazer para tentar dinamizar a economia na década de 1960.

Após um longo intervalo e de algumas intervenções em 1969, com intenção de criar um corredor turístico de pequenas proporções, em 1992 o Plano de Recuperação do Centro Histórico de Salvador (PRCHS) começou a ser executado pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER) com a proposta de transformar o centro em um *shopping* a céu aberto.

A intervenção provocou a expulsão de milhares de moradores para áreas periféricas na cidade, com desapropriações através de baixas indenizações, transformando-se a área em um local de consumo e lazer turístico, que não foi integrado a vida socioeconômica da cidade (FELIX, 2005).

As novas atividades implantadas foram subsidiadas pelo Estado, com aluguéis reduzidos e programação cultural gratuita. O Programa Pelourinho Dia e Noite, criado em 1994, como uma tentativa de manter a frequência durante todo o ano, através de eventos e shows é um exemplo. A área ficou caracterizada como “pólo de lazer especializado da cidade e da região metropolitana”, mas, por outro lado, acentuou a “dependência dos empresários em relação ao governo.

Com isso, a população local de baixa renda, transferida para outras áreas, foi substituída pelo visitante sazonal de alta renda, gerando a mudança do quadro populacional e de renda. Com a saída da população, houve uma mudança das características culturais da área, comprometendo-se seu caráter singular, um dos itens a justificar o tombamento, já que o visitante não tem raízes ou ligação cultural e afetiva com a área. O turismo foi colocado acima das questões sociais e a função social, essencial ao patrimônio cultural, foi aos poucos perdendo-se. (SANTOS JÚNIOR; BRAGA, 2009).

Em 2005, durante a execução da 7ª e última etapa do PRCHS, pautada por um Termo de Ajuste e Conduta (TAC) que assegurava os direitos dos moradores do centro - representados pela Associação de Moradores e Amigos do Centro

Histórico (AMACH) - a permanência nos imóveis recuperados para uso habitacional, abriu espaço para os moradores. Essa etapa fez parte do Programa de Reabilitação do Patrimônio Cultural e Urbano, do Instituto Patrimônio Artístico e Cultural (IPHAN) e do Programa Monumenta. Segundo o Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (IPAC), é um programa de recuperação sustentável do patrimônio cultural do Ministério da Cultura – MinC com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Teve como órgão executor a CONDER. Das 103 unidades habitacionais garantidas pelo processo, foram entregues apenas 18 unidades até o ano de 2010. (ALVES, 2015).

Diferentemente de Salvador e de outras cidades brasileiras, o processo de requalificação no centro histórico de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, pautado pelo Programa Monumenta e Viva o Centro, trouxe grandes ganhos à população local que foi envolvida na reconstrução da imagem do centro.

O Projeto Viva o Centro configura-se em um plano de oportunidades, organizando-se em três diretrizes básicas: 1) qualificação do espaço urbano; 2) valorização da imagem pública do Centro Histórico; e 3) fortalecimento de sua dinâmica funcional.

[...] no primeiro momento (anos 90) os projetos foram basicamente de interesse social, com transformação de edifícios abandonados em condomínios residenciais de interesse social, garantindo a permanência de população no centro. Num segundo momento (anos 2000) inicia-se o projeto Monumenta Porto Alegre e, assim, o incentivo ao financiamento de recuperação de imóveis privados, atingindo grande êxito no que diz respeito a condomínios residenciais, sendo fundamental o apoio da Caixa Econômica Federal que formulou contratos especiais para atender a esta demanda. Atualmente o perfil de moradores e investidores volta-se para público de maior poder aquisitivo. (ZANCHETTI; SOMEKH; FREGONEZI, 2015, p. 13).

Em uma análise de revitalização urbana em seis centros no Brasil (2015) foi diagnosticado que os custos sociais desses processos envolvem a manutenção especulativa de estoque imobiliário subutilizado, substituição de atividades econômicas tradicionais e remoção de famílias de baixa renda dos perímetros de revitalização.

O caso de São Paulo é emblemático dessa associação. A saída dos serviços e do comércio de alto valor agregado do centro levou em um primeiro momento à retenção das propriedades imobiliárias. Em um segundo momento, as propriedades foram alocadas para atividades de

comércio e serviços voltadas a públicos de menor renda. As ações de revitalização geraram expectativas de locações das propriedades por valores maiores o que reforçou a retenção especulativa.” (ZANCHETTI; SOMEKH; FREGONEZI, 2015, p. 17).

Destaque-se que, nos últimos anos, devido à crise de mobilidade urbana, e o movimento de “volta ao centro”, tem-se notada um equilíbrio maior para atividades de comércio e serviços de maior valor agregado e especialmente da habitação. Porém os autores entendem que

A gentrificação aparece atualmente como uma ameaça futura. O referido movimento de volta ao centro tem provocado um aumento relativo das propriedades imobiliárias dos perímetros de revitalização em todo o país. Esse movimento pode, sim, levar a uma substituição “enobrecedora” de residentes e atividades econômicas. (ZANCHETTI; SOMEKH; FREGONEZI, 2015, p. 18).

É notável a dificuldade na concretização de políticas públicas habitacionais em centros históricos. Nota-se que as associações de moradores são essenciais na movimentação desses projetos. O quadro atual dessa política no Brasil ainda beneficia primordialmente o setor empresarial, que possui grande peso nas decisões políticas, quando prioriza combater o problema da habitação no país com produção de moradias padronizadas e aglomeradas nas periferias das cidades em vez de usar de ferramentas que busquem dinamizar as ações da atual política e descentralizar os modos de produção habitacional que atualmente se encontra engessada.

## 2 O PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO E HABITAÇÃO NA PRAIA GRANDE, SÃO LUÍS



Rua João Gualberto, Centro, São Luís - MA. Fotografia: CARVALHO, 2017

## **2.1 O Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH)**

O surgimento de um subprograma voltado especificamente para habitação no Centro Histórico se deu através do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL). Esse programa surgiu na década de 1980, após a 1ª Convenção da Praia Grande (1979) que gerou diversas discussões, envolvendo a situação deplorável de deterioração em que o Centro Histórico se encontrava à época. A requalificação local era necessária para manutenção do patrimônio cultural e histórico da cidade que estava correndo sérios riscos de perder sua riqueza material e imaterial. (ANDRÉS, 2006).

Em 1994, foi implantada em São Luís uma unidade executora do Programa de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR-MA), como fonte financiadora para os projetos como o PPRCHSL. O centro histórico da ilha então se tornou um atrativo para turismo cultural e desenvolvimento socioeconômico da região. O título de patrimônio da Humanidade (UNESCO, 1997) acelerou o processo de negociação entre o Governo do Maranhão, o Banco Internacional de Desenvolvimento (BID) e Governo Federal, para a contratação de recursos destinados ao Projeto de Habitação e Promoção social (US\$ 12 milhões), com o programa de revitalização e o Projeto de Desenvolvimento do Turismo Cultural e PRODETUR/BID/BNB (R\$ 53 milhões) com a melhoria da infraestrutura e urbanização das áreas degradadas. (MARQUES, 2002).

As políticas determinadas no PPRCHSL foram distribuídas em subprogramas com a intenção de atingir objetivos de propiciar a permanência da população residente no Centro Histórico de São Luís; intensificar as atividades de assistência e promoção social; incentivar as manifestações culturais e educacionais; restaurar e preservar o patrimônio arquitetônico e ambiental urbano do Centro Histórico; promover a revitalização econômica do comércio varejista; adequar as redes de utilidade, serviços e logradouros públicos; dinamizar as atividades portuárias tradicionais; contribuir para o incremento do associativismo; garantir um processo permanente de reavaliação crítica; assegurar compromisso político da administração pública.

A preocupação com uso residencial e melhorias sociais foram pensadas desde o início no PPRCHSL. O Subprograma de Promoção Social e Habitação

(SPSH) no Centro Histórico de São Luís foi desenvolvido com a intenção de atender a pontos das políticas de preservação os quais eram o de proporcionar a manutenção e uso residencial nas áreas e intensificar assistência e promoção social, com priorização de ações que fomentassem a geração de emprego e renda.

### 2.1.1 Projeto-Piloto de Habitação

No período da quarta etapa (1991-1995) do PPRCHSL, o Projeto-Piloto de Habitação no Centro Histórico surgiu como a experiência inicial e incentivo da realização futura de outros projetos para habitação no Centro. Em 1993 foi inaugurado o primeiro edifício para habitação social do programa, localizado no Beco da Pacotilha, nº 36, o prédio que era um antigo cortiço em ruínas foi recuperado e adaptado para abrigar 10 famílias, dentre elas antigos moradores e trabalhadores.

As principais características que fizeram o prédio ser escolhido para o projeto-piloto de habitação foram a questão da localização próximo ao Largo do Comércio, sua forma de ocupação e o estado precário de conservação em que se encontrava. O imóvel já havia sofrido dois incêndios. No primeiro em 1987, 11 famílias habitavam-no e pagavam aluguel, no segundo incêndio, ele se encontrava desocupado. Quase em ruínas, pessoas ainda ocupam aquele local, que teve que ser escorado devido as suas condições, após a aquisição do imóvel pelo Estado. (CARDOSO, 2012).

Figura 3 – Fachada e interior do Imóvel do Beco da Pacotilha, nº 36, 1991.



Fonte: Cardoso (2012) / IPHAN-MA

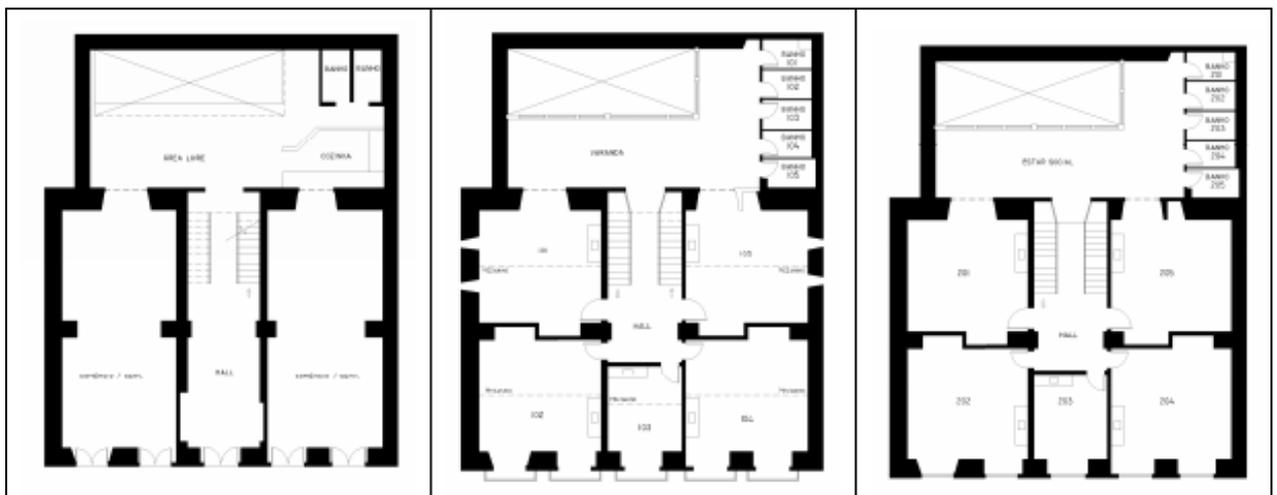
No pavimento térreo foram criadas lojas comerciais para manter a tradição do uso misto residencial e comercial. Essa composição de comércio e

habitação visava contribuir para proporcionar maior facilidade na manutenção do edifício e preservar as relações entre as famílias. Outra proposta interessante era a de não mudar seus hábitos ali existentes. (ANDRÉS, 2006).

O imóvel é acessado por uma circulação principal central. No térreo foram criados dois espaços para comércio ou serviço, do lado esquerdo e direito a essa circulação. O pátio interno configura uma área de uso comum dos moradores, com uma lavanderia e um sanitário. As unidades habitacionais estão localizadas nos pavimentos superiores e são divididas a partir do corpo principal do imóvel, os banheiros ficam fora das unidades e são acessados por uma varanda comum aos moradores. Ou seja: cada unidade habitacional possui um cômodo e um banheiro. Cada pavimento possui cinco cômodos e seus cinco banheiros respectivos. Os cômodos não possuem divisórias internas, estão equipados com uma pia e balcão de cozinha.

As unidades do segundo pavimento possuem um mezanino de madeira, com aproximadamente a metade da área do cômodo. Esse mezanino não possui altura suficiente para uma pessoa estar de pé e é acessado por uma escada tipo marinheiro. (CARDOSO, 2012, p.46).

Figura 4 – Plantas do pav. térreo, 2º pav. e 3º pav., respectivamente da esquerda para direita, do imóvel do Beco da Pacotilha, nº 36.



Fonte: Cardoso (2012) / IPHAN-MA.

### 2.1.2 Programa de Habitação do Centro Histórico

Na quinta etapa (1995/2002) do PPRCHSL, com período mais extenso das ações do Programa e alguns anos após a primeira intervenção de habitação social no Centro Histórico com o Projeto-Piloto de Habitação, deu-se seguimento ao subprograma de habitação com reformas em mais seis edifícios históricos. O Governo do Estado destinou edifícios de sua propriedade, antes ocupados por repartições públicas, para que fossem adaptados para uso misto com residências na parte superior e comércios/serviços no térreo.

O projeto, chamado de Programa de Habitação do Centro Histórico (PHCH), objeto do estudo de caso nesta pesquisa, apresentou duas modalidades de habitação. A primeira tratava-se de imóveis que fossem alugados a funcionários do Estado, com a opção de compra no futuro, para que, assim, os moradores pudessem tornar-se proprietários dos apartamentos e reforçassem o seu vínculo com o local. A segunda modalidade de moradia propunha uma “morada para artistas”. Um dos imóveis seria adaptado para servir de moradia e ateliê para artistas plásticos locais que gostariam de morar e trabalhar no Centro Histórico fomentando assim uma relação entre visitantes, que teriam a oportunidade de conhecer a cultural local e artistas locais.



fechados com vidro, e um grande salão, assim além de produzir naquele local os artistas poderiam expor e comercializar suas obras para os visitantes.

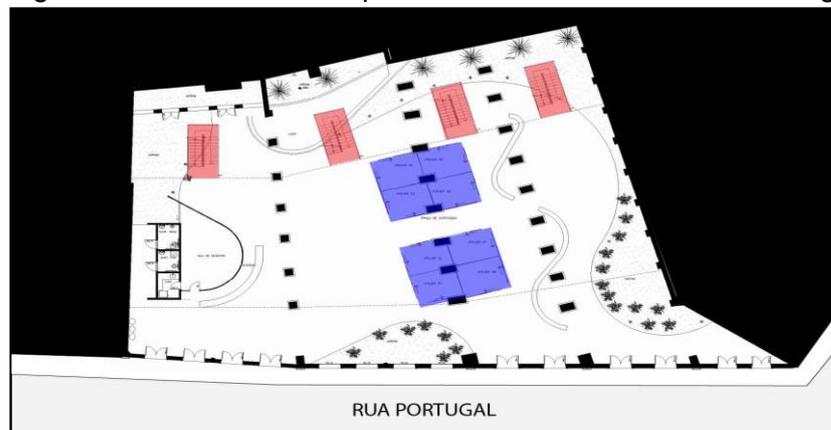
Figura 4 – Fotos da fachada dos antigos galpões e ao lado a fachada após a intervenção do PPRCHSL.



Fonte: Andrès (2006).

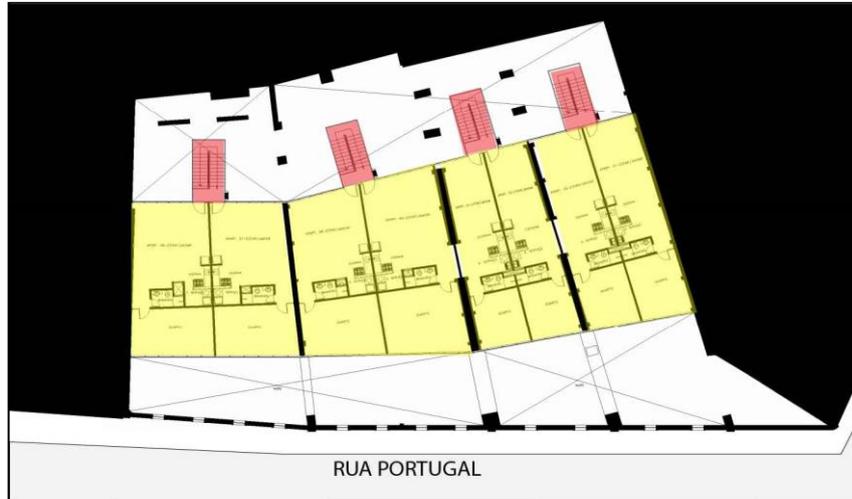
A intervenção demoliu as alvenarias internas, que aparentavam ser antigas e manteve apenas os elementos estruturais e as paredes periféricas. Os apartamentos superiores possuem a mesma configuração interna, do tipo quarto e sala, diferenciando-se apenas nas dimensões dos espaços internos. A cozinha é conjugada com a área de serviço que são abertas e voltadas para a sala, o quarto, vedado por janelas de vidro, dispõe de uma vista para o hall no térreo. Os apartamentos são acessados de dois em dois por escadas de metal. Os artistas contemplados têm direito a um apartamento e um ateliê, e o restante das áreas é comum a todos os moradores. Para facilitar a leitura das imagens, as áreas, onde estão as unidades habitacionais (em amarelo), os ateliês (em azul) e as escadas de acesso (em vermelho) foram demarcados. (conforme as figuras 5 e 6)

Figura 5 – Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua Portugal 141-155.



Fonte: Cardoso (2012) Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 6 – Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua Portugal 141-155.



Fonte: Cardoso (2012). Adaptado por Carvalho (2018).

Os outros cinco imóveis, pertencentes ao Estado, foram adaptados para uso misto, como os antigos sobrados funcionavam no período colonial da cidade. Nos pavimentos térreos os usos são os de comércio e serviço e nos pavimentos acima encontram-se as moradias que podem ter de um a três quartos. Para Andrès (2006), esta foi a forma encontrada, na época, pelo programa para estimular a manutenção do uso residencial do Centro Histórico, alugando os imóveis para funcionários públicos.

Os requisitos para participar do subprograma eram os de ser funcionário da administração pública, com rendimentos mínimos de R\$ 600,00<sup>1</sup> no contracheque, trabalhar em órgão da administração estadual que estivesse localizado na área tombada pelo Patrimônio Histórico Nacional, para que assim trabalhasse próximo a sua residência, tornando-se independente dos serviços públicos de transporte e não possuir outro imóvel. Mesmo com as condições, o autor refere que cada unidade habitacional contou com sete candidatos e a escolha teve que ser realizado por meio de um sorteio. Os espaços de comércio/serviço seriam arrendados por contrato de cessão de uso para entidades sem fins lucrativos que desenvolvessem atividades culturais compatíveis com a vizinhança residencial.

<sup>1</sup> Esse valor correspondia a cerca de três salários mínimos à época. O salário mínimo em 2001 era de R\$ 180,00, segundo a Medida Provisória 2.142/2001 (atual 2.194-5), que passou a valer no dia 30 de março de 2001. Disponível em: < [guiatrabalhista.com.br/guia/salario\\_minimo.htm](http://guiatrabalhista.com.br/guia/salario_minimo.htm) >. Acesso em: junho de 2018

Após o sorteio dos contemplados foi estabelecido um Termo de Permissão de Imóvel para Fins Residenciais de Natureza Onerosa (ver ANEXO A) entre o Estado do Maranhão e os funcionários públicos, para selar compromissos das partes. O permissionário receberia o apartamento para fins exclusivamente de moradia própria e deveria pagar uma taxa que seria descontada diretamente da folha de pagamento. Além disso, o documento afirmava obrigações na manutenção do edifício e que a taxa mencionada seria pelo uso e manutenção das partes comuns do imóvel. Em outra cláusula, afirmava-se que o morador seria obrigado a zelar pelo imóvel e realizar manutenção interna. A palavra “imóvel” gera certa confusão no que pretende referir no texto, então, deduz-se que o morador deveria manter os espaços internos em unidades habitacionais e caberia ao Estado realizar a manutenção das demais áreas do edifício.

Não havia explícita a opção de compra dos apartamentos na publicação e divulgação do subprograma, informação confirmada também por Andrès (2006). Não existe nenhum indício sobre o assunto no Termo de Permissão e sequer foi realizada a venda de algum apartamento. Deve-se lembrar que os bens públicos possuem características de inalienabilidade. De acordo com o Art. 100 do Código Civil, “[...] os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.” (BRASIL, 2002).

Os imóveis que receberam as adequações foram entregues por ordem cronológica de inauguração, o da Rua da Estrela, nº 350, a da Rua João Gualberto, nº 49 / Rua do Giz, nº 66 e os da Rua da Palma, nº 336 e nº 337. Para facilitar a leitura e interpretação das imagens de parte dos projetos aprovados pelo IPHAN-MA, foram demarcadas nas plantas baixas as áreas que representam os acessos (em vermelho), tanto do edifício quanto internamente aos apartamentos, as salas de uso comercial/serviço (em azul), as áreas de usos comuns aos moradores (em verde) e as unidades habitacionais (em amarelo).

Segundo Cardoso (2012), na década de 1980 o imóvel da rua da Estrela já havia sido utilizado no PPRCHSL, antes da proposta de habitação, como um albergue para receber pessoas que vinham do interior do Estado, mas não tinham condições de se manter na cidade. O objetivo do albergue era orientá-las durante a sua estada. O imóvel se encontrava em ruínas, restavam apenas a fachada e as

paredes meirias, e sendo assim, o prédio recebeu uma nova estrutura de concreto. Na década de 1990 o funcionamento do albergue foi interrompido para que o imóvel pudesse abrigar a Secretaria Estadual de Planejamento. Em 2001 o edifício finalmente passou pela adaptação para fins residenciais aos funcionários públicos e foi inaugurado. A estrutura do prédio continuou a mesma, foram demolidas e construídas algumas divisórias internas, criados os apartamentos e os espaços dedicados a comércio e serviço no térreo.

A estrutura reconstruída na década de 80 trouxe de volta a volumetria original em “L” e um pátio interno. A distribuição dos ambientes do corpo do prédio fugiu à tipologia tradicional, pois a circulação não ocupa o centro do corpo principal, como as varandas não foram reproduzidas, as circulações horizontais se encontram junto a parede meira. Esquadrias de madeira voltadas para o pátio interno fazem menção as varandas tradicionais.

Figura 7 – Fachada antes e após a intervenção e interior do pátio do imóvel da Rua da Estrela, n° 350.



Fonte: Cardoso (2012) / IPHAN-MA.

No pavimento térreo encontram-se o acesso ao edifício e os dois espaços não residenciais que antes foram aprovados como apartamentos, mas essa proposta não foi efetivada. Além das salas de comércio/serviço existem mais três apartamentos ao lado direito da escada que dá acesso aos outros pavimentos e ao lado esquerdo está um depósito de matéria de limpeza (DML). No pavimento inferior (subsolo), tem-se o acesso ao pátio interno, que funciona como uma área de convivência entre os moradores, uma área de lazer com cozinha e uma lavanderia

de uso comum entre os moradores. No pavimento superior, encontram-se mais seis unidades habitacionais, totalizando os doze apartamentos do prédio.

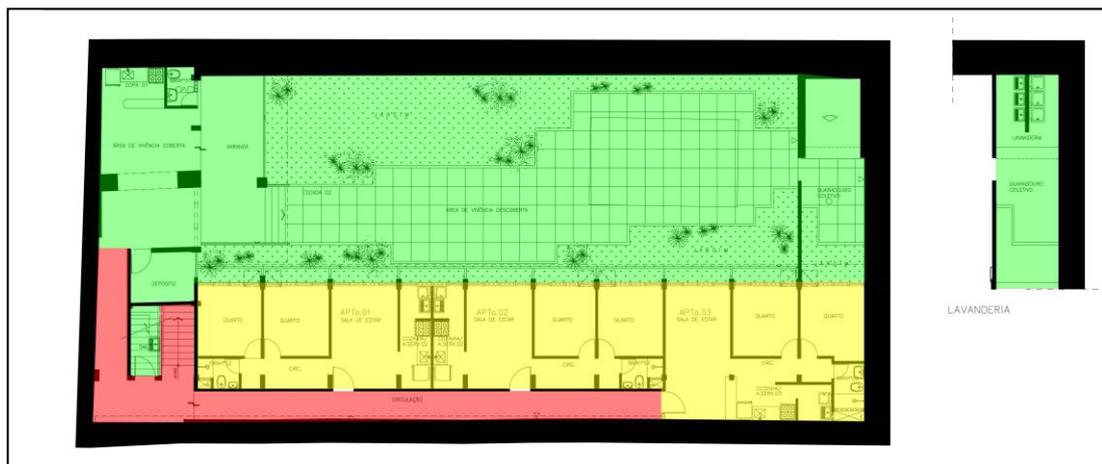
Sua estrutura interna é contemporânea e o projeto conseguiu manter os apartamentos padronizados, que são compostos por sala, cozinha, área de serviço, banheiro e dois quartos e dividido em duas zonas, uma íntima e uma de estar e serviço, pois a cozinha é aberta para a sala. (ver figuras 8, 9 e 10)

Figura 8 – Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua da Estrela, 350.



Fonte: Marques (2000). Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 9 – Planta-baixa do pav. inferior do imóvel da Rua da Estrela, 350.



Fonte: Marques (2000). Adaptado por Carvalho (2018)

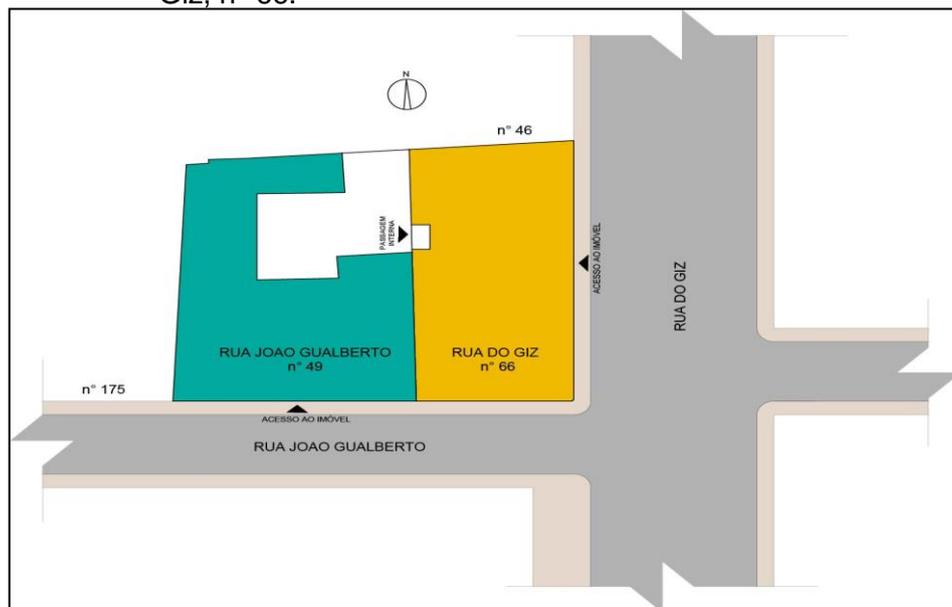
Figura 10 – Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua da Estrela, 350.



Fonte: Marques (2000). Adaptado por Carvalho (2018).

Após o imóvel da Rua da Estrela, nº 350, os próximos imóveis que seriam adaptados e inaugurados pelo SPSH foram os da Rua João Gualberto, nº 49 e o da Rua do Giz, nº 66, em 2003. O projeto de intervenção interligou os edifícios por uma passagem entre os pátios internos, apesar destes terem sido construídos independentes. Somando os dois edifícios, atualmente, são dezesseis apartamentos no total e seis espaços de uso comercial/serviço no pavimento térreo.

Figura 11 – Planta de situação dos imóveis Rua João Gualberto, nº 49 e o da Rua do Giz, nº 66.



Fonte: IPHAN-MA. Adaptado por Carvalho (2018).

Segundo Cardoso (2012), os imóveis se encontravam em estado de conservação razoável com algumas modificações internas. No da Rua João Gualberto existiam acréscimos na volumetria e modificações nos materiais de acabamento, mas essas modificações não comprometeram a percepção da tipologia original dos edifícios e dos principais elementos formais.

Figura 12 – Fachadas dos imóveis Rua João Gualberto, nº 49 e o da Rua do Giz, nº 66, respectivamente.



Fonte: Cardoso (2012) / IPHAN-MA.

Os elementos estruturais originais, as esquadrias, a fachada e elementos decorativos foram recuperados, e alguns foram substituídos por novas peças do mesmo padrão originais nos imóveis. Foi inserido um reforço estrutural em concreto armado em alguns pontos e execução de lajes em áreas molhadas dos apartamentos. A volumetria original foi recuperada com a demolição dos acréscimos construídos nos pátios internos. Porém não foi possível fazer a leitura espacial da distribuição original dos cômodos.

No térreo encontram-se os espaços não residenciais para uso de comércio e serviço. São dois no edifício da Rua João Gualberto e quatro no da Rua do Giz. As lojas no edifício da rua João Gualberto possuem acesso para dentro do imóvel, porém aparentemente estão isoladas. Os pátios internos são interligados por um acesso, que atualmente se encontra fechado com um portão com grades, as áreas comuns possuem depósito e banheiros em ambos os prédios. No edifício da rua do Giz, foram projetadas duas áreas de vivências. Ainda no edifício da rua João Gualberto, dois apartamentos se encontram no térreo, voltados para o pátio interno.

Nos pavimentos superiores encontram-se os apartamentos restantes. A distribuição das unidades habitacionais são a mesma no segundo e terceiro pavimentos do edifício da Rua João Gualberto, enquanto no imóvel da Rua do Giz foram criados quatro apartamentos no único pavimento superior no prédio.

Existem unidades com um (seis unidades) e dois quartos (seis unidades) no edifício da rua João Gualberto. No edifício da Rua do Giz há apartamentos com um (uma unidade), dois (duas unidades) e três quartos (uma unidade). Além dos quartos, as moradias de ambos os prédios são compostas por sala, cozinha/ área de serviço e um banheiro. Percebe-se a intenção de setorização dos ambientes, porém a configuração do prédio é limitada para se ter uma padronização das unidades. Nas unidades do prédio da Rua do Giz os ambientes estão em zona íntima, zona social/ serviço (a cozinha é voltada para a sala, porém possui balcão que distingue os ambientes). Parte dos apartamentos do imóvel da rua João Gualberto está ordenada da mesma forma que os dos prédios ao lado, porém outros, como a cozinha, esta se encontra totalmente separada da sala, o que se configura uma separação mais nítida da zona social e zona de serviço. (ver figuras 13 a 17)

Figura 13 – Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua João Gualberto, 49.

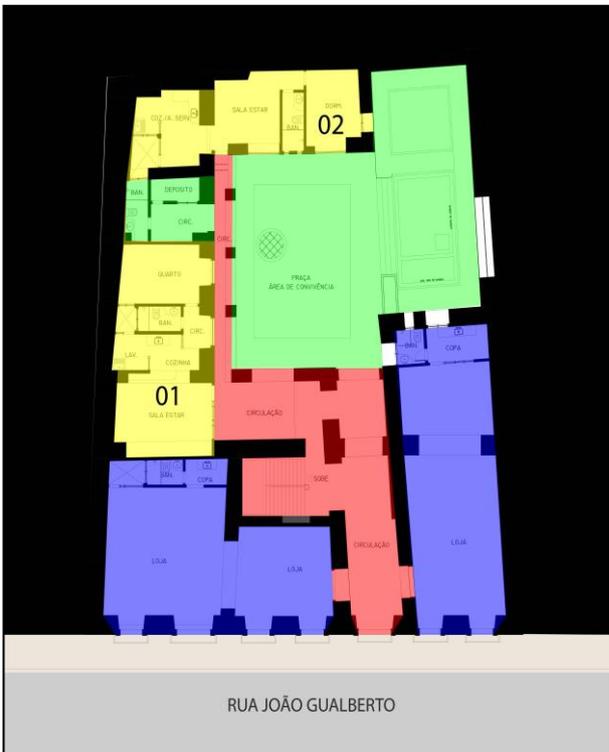
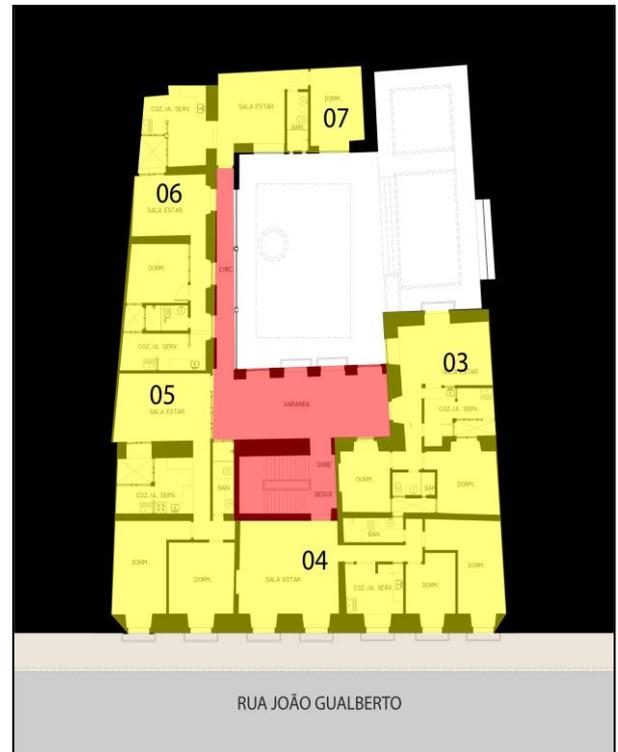
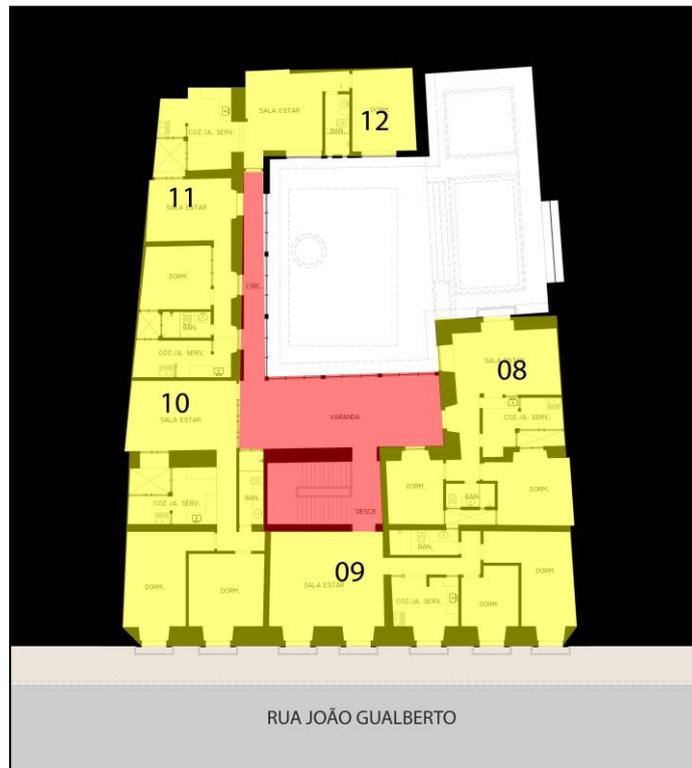


Figura 14 – Planta-baixa do 1º pav. do imóvel da Rua João Gualberto, 49.



Fonte: IPHAN-MA. Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 15 – Planta-baixa do 2º pav. do imóvel da Rua João Gualberto, 49.



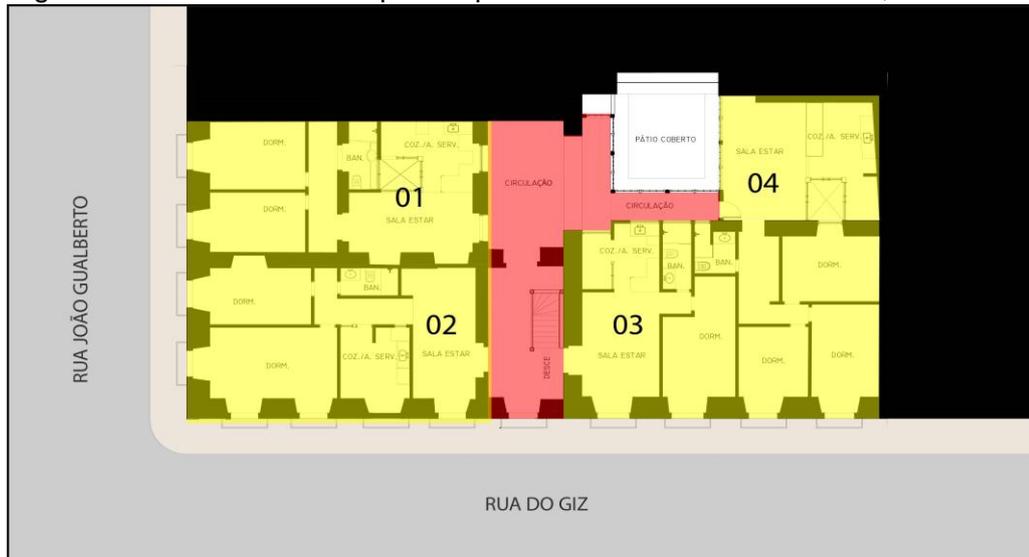
Fonte: IPHAN-MA. Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 16 – Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua do Giz, 66.



Fonte: IPHAN-MA. Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 17 – Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua do Giz, 66.



Fonte: IPHAN-MA. Adaptado por Carvalho (2018).

Por fim, as últimas intervenções de adaptação de imóveis históricos para habitação foram as dos prédios Rua da Palma, nº 336 e nº 337. Segundo Cardoso (2012), os imóveis se encontravam em péssimo estado de conservação. O imóvel de número 336 abrigou, na década de 1990, a Escola de Polícia Civil, a Delegacia de Costumes da Secretaria de Estado de Segurança Pública e o Serviço de Alcoólicos Anônimos. Em 1995, segundo informações técnicas do IPHAN-MA, o estado de conservação do edifício era ruim, havia modificações internas e em materiais de acabamento, desabamento em alguns pontos, rachaduras e vazamentos nos telhados. Quando foi aprovado o projeto de adaptação em 2001 o prédio não havia sofrido nenhuma reforma, o que lhe provocou uma “degradação progressiva”, sendo necessária uma estabilização estrutural.

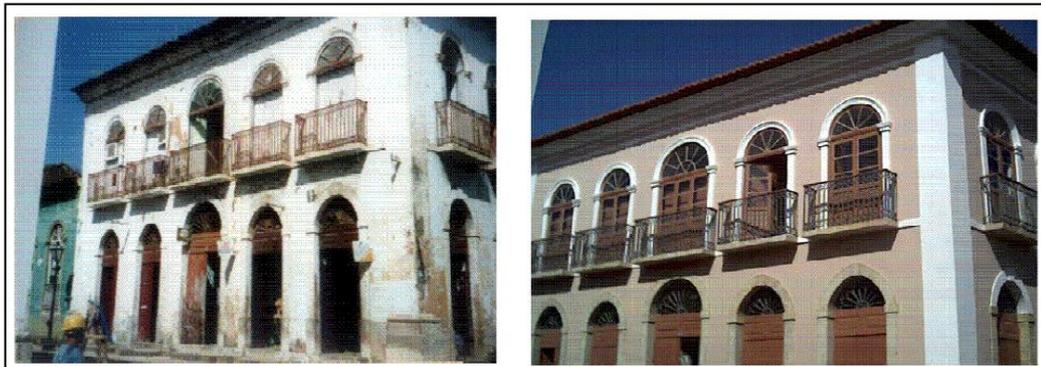
Figura 18 – Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 336.



Fonte: Andrés (2006).

A edificação de número 337, também em estado precário de conservação, desde 1996 possuía risco eminente de desabamento, constatado pelo IPHAN -MA, mesmo assim encontrava-se ocupado e em uso residencial, no pavimento superior e comercial no térreo. No mesmo ano o IPHAN-MA em conjunto com o Corpo de bombeiros indicou interdição do imóvel. Existiam anexos construídos no pátio interno e alterações dos materiais do revestimento dos pisos no térreo, porém a tipologia original do prédio foi facilmente identificada. Em 2001 o projeto de adaptação foi aprovado pelo IPHAN -MA, porém ainda não havia sido feita nenhuma melhoria na condição do prédio. Em 2003, ambas as intervenções foram concluídas e inauguradas.

Figura 19 – Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 337.



Fonte: Andrés (2006).

Apesar das mudanças que os edifícios sofreram ao longo do tempo, as suas características originais, como fachada, alvenarias, barroteamento, tabuados de piso, esquadrias, escadas, dentre outras, foram recuperadas sem a necessidade de uma nova estrutura. Foram feitos alguns reforços estruturais em concretos e execução de lajes em áreas molhadas. Os anexos do pátio interno e as alvenarias recentes foram retirados para recuperar a tipologia volumétrica e distribuição dos cômodos dos edifícios.

Os pavimentos térreos abrigam os espaços destinados ao comércio, que são abertos para a rua e nos pátios internos foram criadas áreas de lazer e lavanderias comuns. No pavimento superior de cada imóvel estão cinco apartamentos. As unidades habitacionais possuem sala, cozinha/área de serviço, um banheiro e dois quartos que foram divididos com alvenarias novas.

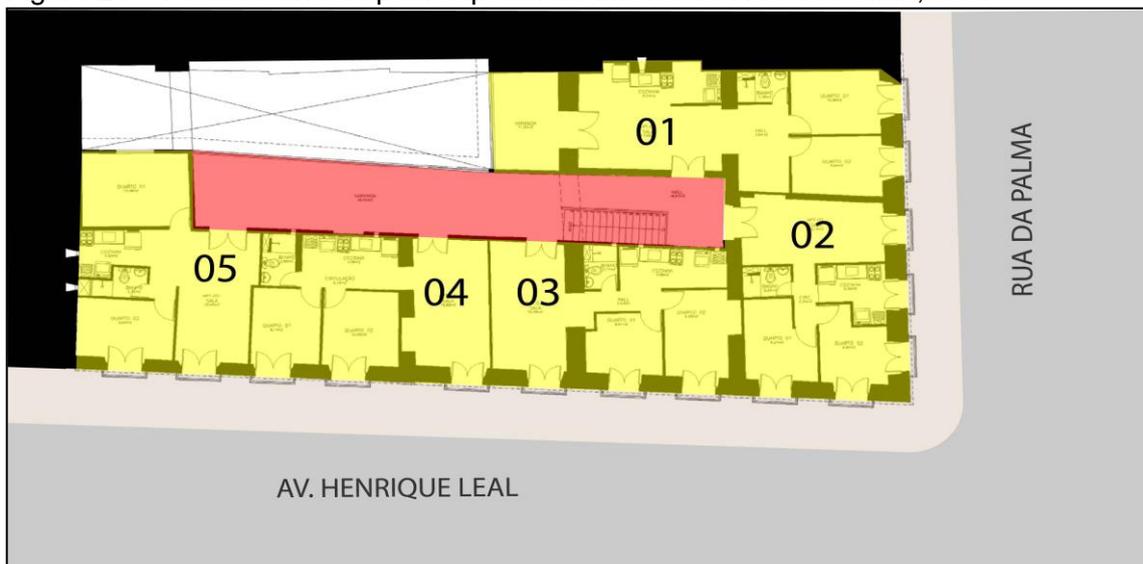
As moradias possuem setorização nos ambientes em zonas íntima e social/serviço e outros com separação mais distinta entre zonas íntima, social, e de serviço. Porém a maioria possui os cômodos articulados de forma variada pela circulação, por exemplo abertura da cozinha voltada para sala ou para a circulação, formando um ambiente só sem divisórias. (ver figuras 20 a 23)

Figura 20 – Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua da Palma, 336.



Fonte: Cardoso (2012). Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 21 – Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua da Palma, 336.



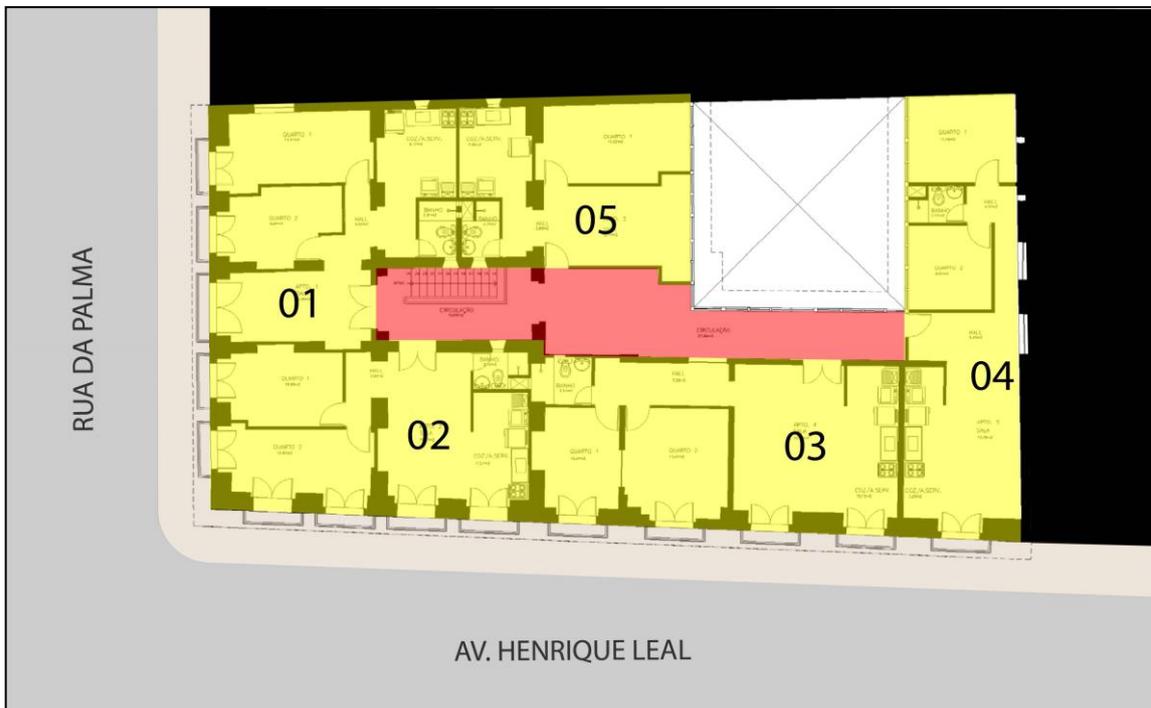
Fonte: Cardoso (2012). Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 22 – Planta-baixa do pav. térreo do imóvel da Rua da Palma, 337.



Fonte: Cardoso (2012). Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 23 – Planta-baixa do pav. superior do imóvel da Rua da Palma, 337.



Fonte: Cardoso (2012). Adaptado por Carvalho (2018).

### 3 HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS



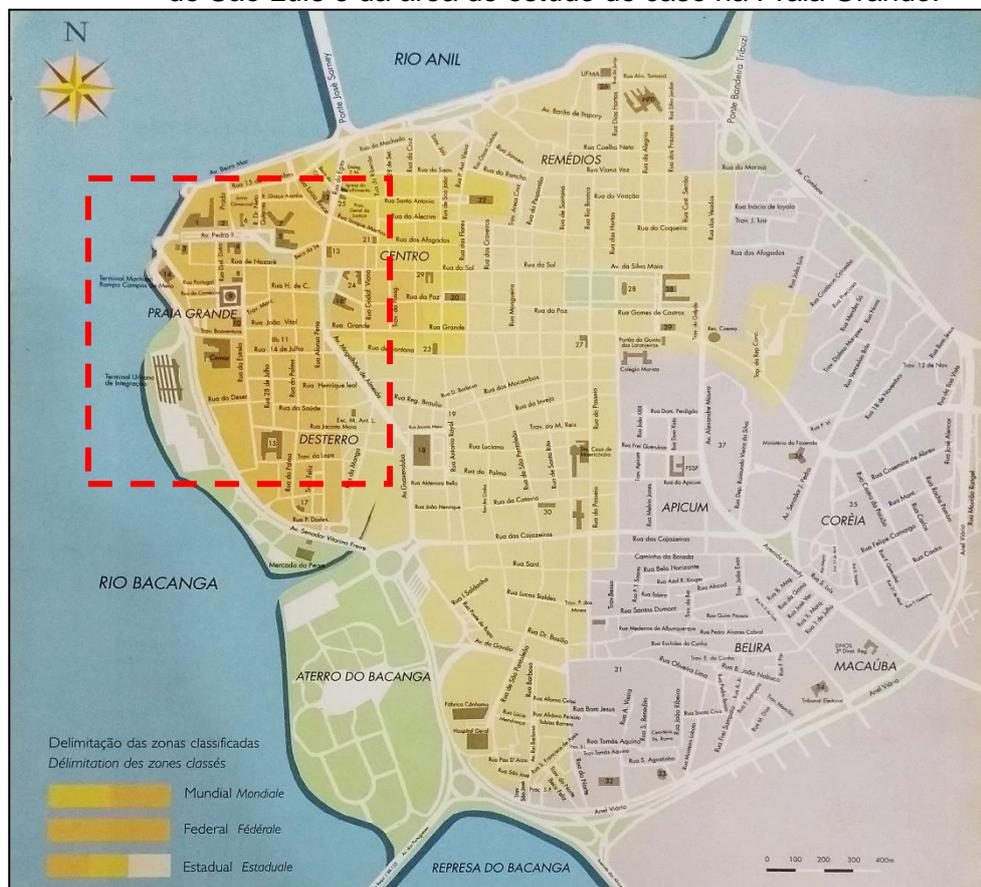
Rua quatorze de julho, Centro, São Luís - MA. Fotografia: Omar Junior

### 3.1 O uso residencial no Centro Histórico da ilha

A área central de São Luís do Maranhão, região delimitada pelo anel viário, ocupa uma área de aproximadamente 340 hectares e está dividido em duas zonas urbanas tombadas e protegidas juridicamente, sob competências federal, estadual e municipal. São aproximadamente 1000 imóveis, na zona de proteção federal de 1974, inseridos em uma área de aproximadamente 90 hectares. A zona de proteção Estadual de 1986 compreende uma área de aproximadamente 250 hectares e abriga 4.500 imóveis. (ANDRÈS, 2006).

A jurisdição municipal, na Lei de Uso e Ocupação do Município de 1992, divide áreas urbanas em duas zonas denominadas Zona de Preservação Histórica (ZPH), a primeira – ZPH-1 – compreende as zonas de proteção Federal e Estadual e a segunda – ZPH-2 - as áreas do entorno de preservação ambiental do Aterro do Bacanga e do Parque do Bom Menino.

Figura 24 – Mapa com a delimitação das áreas de proteção do Centro Histórico de São Luís e da área de estudo de caso na Praia Grande.



Fonte: Andrés (1998).

Parte da área central da ilha sofreu um processo de substituição da função dos imóveis residenciais pelo uso comercial e serviços durante e após a expansão urbana para as novas centralidades da cidade. A instalação de algumas sedes administrativas na área de tombamento federal agravou o afastamento da população residente nessa zona de tombamento.

Ainda se mantém uma parte significativa de uso residencial na zona central, porém na área listada pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura - UNESCO, o uso comercial é intensivo e muitas edificações se encontram vazias tanto na área quanto em seu entorno, que está sob tutela do governo estadual e proteção do Departamento do Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Maranhão (Dphap-MA). (ESPIRITO SANTO, 2006).

Segundo o relatório sobre o estudo da dinâmica de venda e aluguel de imóveis do Centro Histórico de São Luís (CHSL), pesquisa realizada pelo Núcleo de Estudos Urbanos em Conservação Integrada - NEUCI/UEMA (2015), percebe-se que dentro das ZPH's há uma gama de usos e ocupações diversificados, porém estes são concentrados em determinadas áreas, formando zonas de acordo com os usos predominantes. Observa-se que nas zonas de proteção há oferta de comércio e serviços nas proximidades das aglomerações residenciais. Porém, a zona residencial localiza-se mais distante da zona turística e institucional, evidenciando esse afastamento da população para áreas aquém a da Praia Grande que passou pelo processo de revitalização na década de 1990-2000.

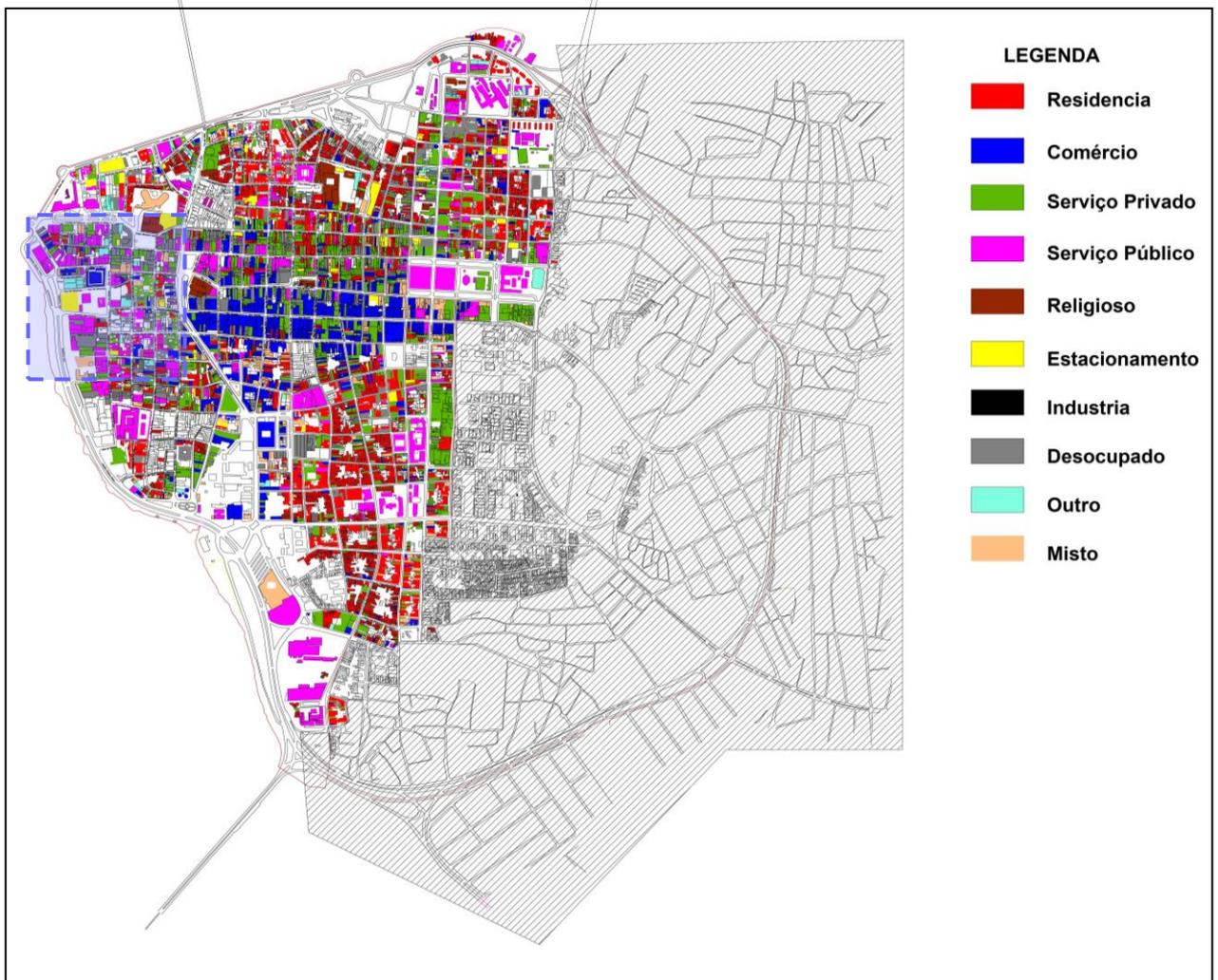
Em relação ao uso residencial, a maior parte dos compradores, que adquiriram o imóvel entre 2010-2015, nem sempre morou na área, mas escolheram o local devido à oferta e acessibilidade das diversas atividades comerciais e de serviço. Os inquilinos, em sua maioria, sempre moraram na área, porém em imóveis distintos. A maioria dos compradores e inquilinos entrevistados na pesquisa, não procurou domicílios em outros locais, ou seja, muitas pessoas ainda querem e procuram morar no CHSL, diferentemente do que o resto da população costuma afirmar.

Geralmente, tanto os compradores quanto inquilinos do uso residencial trabalham e usufruem do mercado no Centro, sem ter tanta necessidade de se deslocarem para outras áreas da cidade. Eles, possuem amigos e familiares que moram e filhos que frequentam as escolas localizada na área. Por uma adversidade,

o posto de saúde/hospital que mais utilizam não está localizado no Centro, mas em bairros próximos no Jaracaty, Bacanga e São Francisco.

Segundo o relatório, nos 5 anos anteriores ao início da pesquisa em 2012, a procura maior pelo uso residencial no CHSL foi entre os bairros do São Pantaleão, Desterro e Praia Grande. Todas essas áreas são próximas entre si e à Rua Grande (polo comercial do Centro), comprovando que o CHSL ainda é uma centralidade que atrai pessoas que querem estabelecer moradias na área.

Figura 25 – Mapa da Prefeitura de São Luís com adequação de uso do solo do Centro Histórico de São Luís, em 2013. Área de estudo de caso hachurada em lilás.

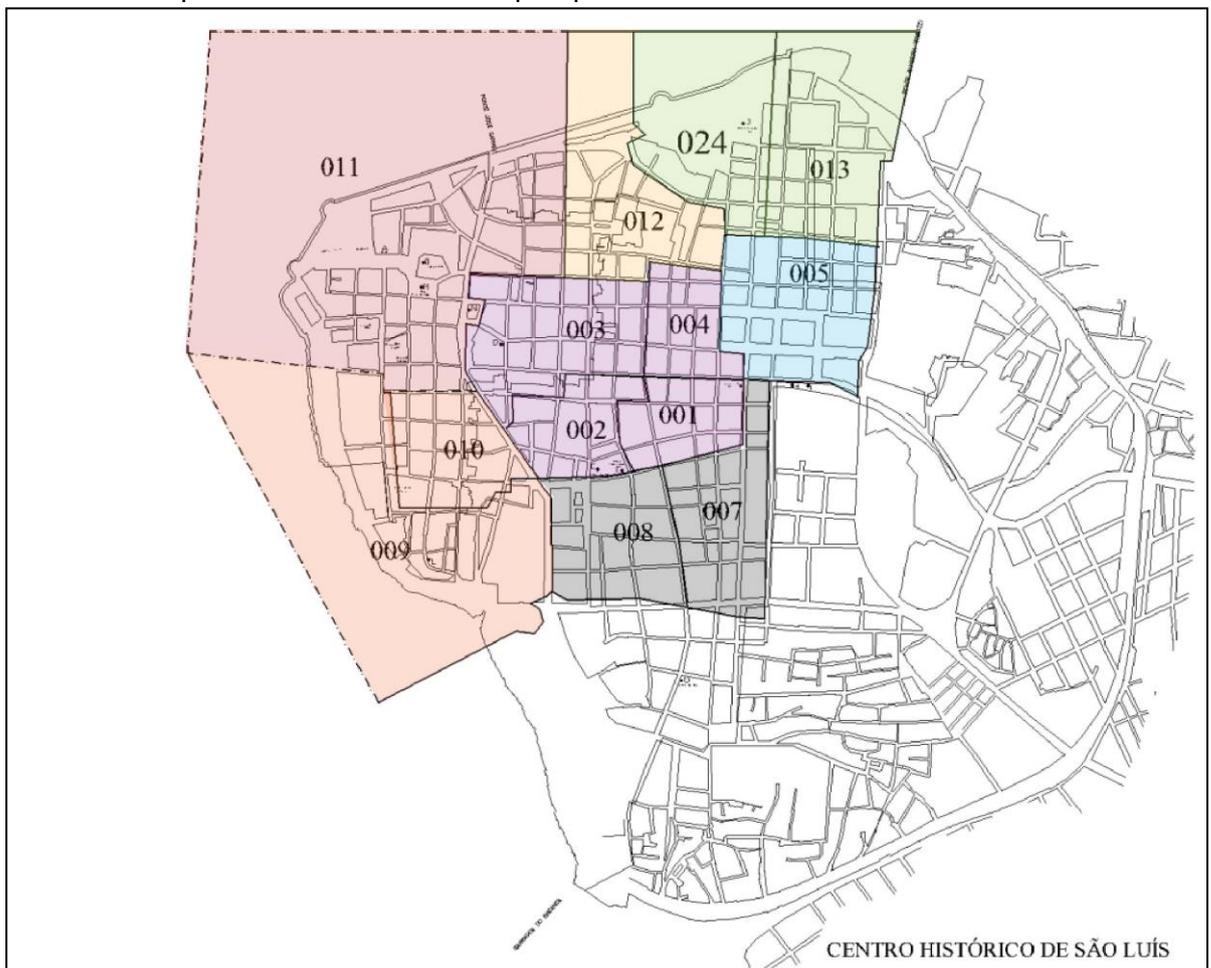


Fonte: Banco de dados do NEUCI (2015).

### 3.2 Dados do Censo Demográfico de 2010

O estudo sobre dinâmica de venda e aluguel de imóveis do CHSL (2015), delimitou a sua área de pesquisa no centro em setores censitários, com base no IBGE (2010), para análise de dados como os populacionais e domiciliares. Esses setores censitários foram agrupados em sete bairros, uma vez que, segundo a pesquisa, o CHSL não possui essa divisão.

Figura 26 – Mapa dos setores censitários do Centro Histórico de São Luís do Maranhão que foram trabalhados na pesquisa.



Fonte: Banco de dados do NEUCI (2015). Adaptado por Carvalho (2018).

Figura 27 – Tabela com a divisão dos setores censitários em bairros.

BAIRRO	SETOR
RUA GRANDE	001 / 002 / 003 / 004
DEODORO	005
SÃO PANTALEÃO	007 / 008
DESTERRO	009 / 010
PRAIA GRANDE	011
SANTO ANTÔNIO	012
REMÉDIOS	013 / 024

Fonte: Banco de dados do NEUCI (2015). Adaptado por Carvalho (2018).

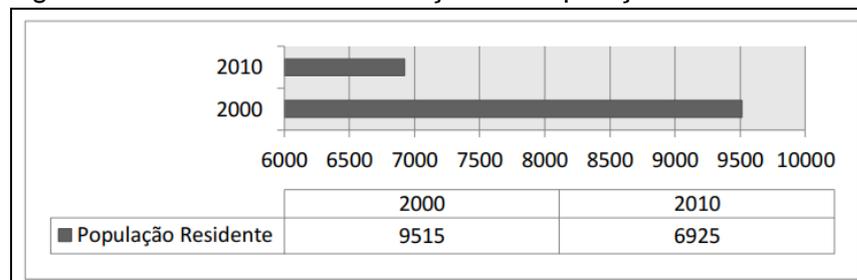
Em relação a evolução populacional residente no CHSL, percebe-se através da pesquisa, que, entre os anos de 2000 e 2010, o número total da população do CHSL sofreu uma queda considerável. Nos setores 002, 009 e 024 chegou a decair mais de 50% durante os anos, esses setores afetados são geralmente acometidos de uso comercial intensivo. Porém, apesar da queda de mais de 27%, os valores aumentaram em outros setores, como no setor 004 (nas proximidades da Rua Grande) e setor 010 e 012. Ou seja, as pessoas procuraram, com os anos, morar mais próximo aos comércios, serviços e lazer (setor turístico).

Figura 28 – Tabela com a Evolução da População Residente no CHSL.

População		CHSL													São Luis		
		Setor 001	Setor 002	Setor 003	Setor 004	Setor 005	Setor 007	Setor 008	Setor 009	Setor 010	Setor 011	Setor 012	Setor 013	Setor 024		Total	
População	2000	345	440	299	220	627	804	1088	1281	659	878	752	1001	1121	9515	870028	
	2010	312	179	165	227	539	732	830	551	662	606	836	758	528	6925	0	
Variação	2010 / 2000	V. Abs.	-33	-261	-134	7	-88	-72	-258	-730	3	-272	84	-243	-593	-2590	-870028
	%		-9,565	-59,32	-44,82	3,182	-14,04	-8,955	-23,71	-56,99	0,46	-30,98	11,17	-24,28	-52,9	-27,22	-100

Fonte: Banco de dados do NEUCI/ IBGE (2015).

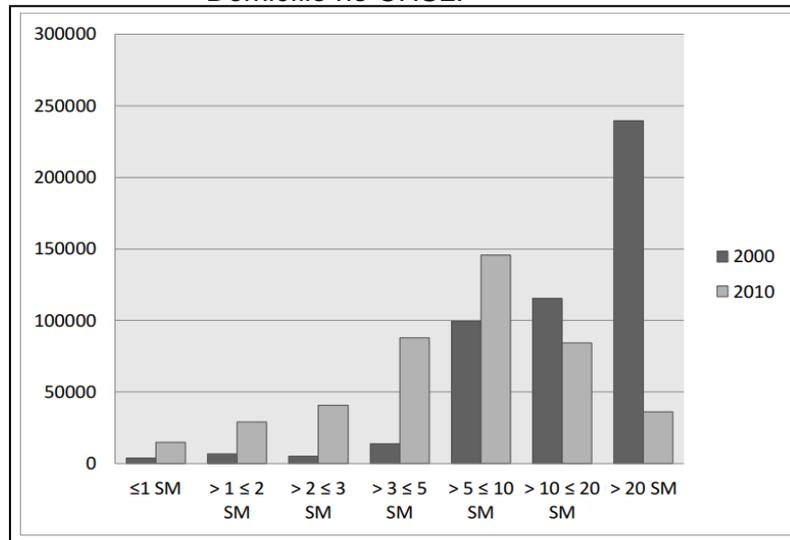
Figura 29 – Gráfico com a Evolução da População Residente no CHSL.



Fonte: Banco de dados do NEUCI/ IBGE (2015).

Em 2000, quase 50% dos responsáveis pelo domicílio tinham renda de mais de 20 salários mínimos, uma quantia de R\$ 3.020,00<sup>2</sup> na época. Com o passar dos anos essa realidade foi-se alterando e, em 2010, apenas 8% da população possuíam esta renda, quantia que contava com cerca de R\$ 10.200,00<sup>3</sup>. Passou a ser mais comum encontrar pessoas com rendimentos mais baixos que variavam entre 3 a 5 salários mínimos, entre 1.530 e 2.550 reais, (20% da população) e 5 a 10 salários mínimos, entre 2.550 e 5.100 reais, (33% da população). Isto evidencia a evasão da população com rendimentos maiores para as outras áreas da cidade.

Figura 30 – Gráfico com Evolução do Rendimento do Responsável pelo Domicílio no CHSL.



Fonte: Banco de dados do NEUCI/ IBGE (2015).

A quantidade geral de domicílios caiu cerca de 30%, entretanto, nos setores 001 e 004 (proximidades da Rua Grande), e os setores 010 (Desterro) e 012 (proximidades da Rua Santo Antônio) houve aumento no quantitativos de domicílios.

<sup>2</sup> O valor que correspondia a um salário mínimo em 2000 era de R\$ 151,00, segundo a Lei 9.971/2000, que passou a valer no dia 26 de abril de 2000. Disponível em: <guiatrabalhista.com.br/guia/salario\_minimo.htm>. Acesso em: junho de 2018.

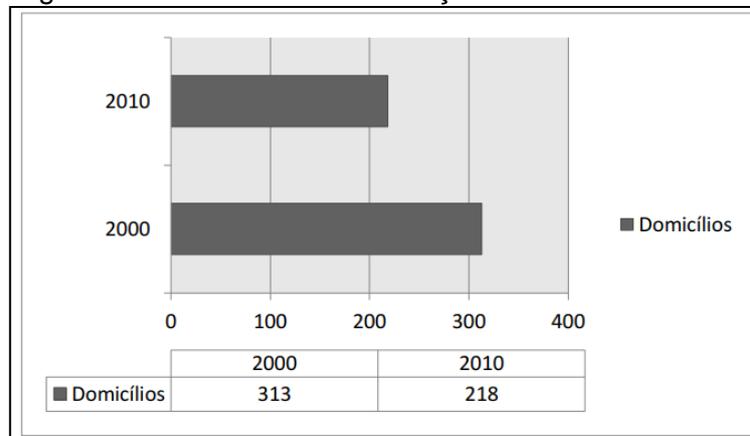
<sup>3</sup> O valor que correspondia a um salário mínimo em 2010 era de R\$ 510,00, segundo a Lei 12.255/2010, que passou a valer no dia 16 de junho de 2010. Disponível em: <guiatrabalhista.com.br/guia/salario\_minimo.htm>. Acesso em: junho de 2018.

Figura 31 – Tabela com a Evolução dos Domicílios no CHSL.

População	CHSL														
	Setor 001	Setor 002	Setor 003	Setor 004	Setor 005	Setor 007	Setor 008	Setor 009	Setor 010	Setor 011	Setor 012	Setor 013	Setor 024	Total	
Domicílios	1991	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2000	99	123	91	72	193	230	275	296	209	275	260	282	263	313
	2010	108	62	48	73	182	214	250	151	226	213	268	231	166	218

Fonte: Banco de dados do NEUCI/ IBGE (2015).

Figura 32 – Gráfico com a Evolução dos Domicílios no CHSL.



Fonte: Banco de dados do NEUCI/ IBGE (2015).

Os domicílios coletivos aumentaram cerca de 6% em relação aos domicílios particulares. Porém, quanto a alguns setores, onde havia uma certa quantidade de domicílios coletivos, os números zeraram – como é o caso dos setores 003 e 004 e do setor 013. Ao mesmo tempo, locais onde a quantidade de domicílios coletivos era nula, cresceu quase 20% - é o caso do setor 001 que fica nas proximidades da Rua Grande. Esses dados expõem uma mudança na dinâmica econômica local, como a transformação de setores antes de usos mais mistos e a dominação de apenas um uso no local.

Figura 33 – Tabela com a Evolução dos Domicílios particulares e coletivos no CHSL.

Domicílios Particulares e Domicílios Coletivos		CHSL														
		Setor 001	Setor 002	Setor 003	Setor 004	Setor 005	Setor 007	Setor 008	Setor 009	Setor 010	Setor 011	Setor 012	Setor 013	Setor 024	Total	
2000	Total	V. Abs.	99	123	91	72	193	230	275	296	209	275	260	282	263	313
		%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Dom. Particulares	V. Abs.	99	123	80	70	193	209	275	295	203	245	180	280	263	302
		%	100	100	87,912	97,22	100	90,87	100	99,66	97,129	89,091	69,23	99,29	100	96,49
	Dom. Coletivos	V. Abs.	0	0	11	2	0	21	0	1	6	30	80	2	0	11
		%	0	0	12,088	2,778	0	9,13	0	0,338	2,8708	10,909	30,77	0,709	0	3,514
2010	Total	V. Abs.	108	62	48	73	182	214	250	151	226	213	268	231	166	218
		%	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Dom. Particulares	V. Abs.	88	62	48	73	182	205	250	149	206	174	263	231	165	198
		%	81,48	100	100	100	100	95,79	100	98,68	91,15	81,69	98,13	100	99,398	90,83
	Dom. Coletivos	V. Abs.	20	0	0	0	0	9	0	2	20	39	5	0	1	20
		%	18,52	0	0	0	0	4,206	0	1,325	8,8496	18,31	1,866	0	0,6024	9,174

Fonte: Banco de dados do NEUCI/ IBGE (2015).

Portanto, percebe-se que mesmo com a redução na quantidade da população residente, a mudança do perfil socioeconômico dos moradores e transformações de predominâncias de uso, o CHSL ainda preserva uma resistência dos habitantes às mudanças urbanas. É preocupante o fato de a cada ano o número de pessoas residentes estar caindo, faz-se necessário que a política urbana habitacional voltada para o CHSL seja foco de discussões políticas tanto municipais quanto estaduais.

O bairro, por uma observação pessoal, já apresenta uma circulação de pessoas bastante reduzida nas ruas à noite, durante a semana. Contudo, é importante destacar que na região da Praia Grande, especificamente na Praça Valdelino Cécio e na Praça Nauro Machado, no final da tarde muitos moradores brincam, socializam, ou apenas contemplam o movimento local, quase todos os dias. Os atuais moradores locais trabalham, estudam, consomem e preservam a vida no bairro. É perceptível que priorizem da promoção do turismo na área, contudo essas políticas urbanas devem dar lugar às de promoção social e habitacional.

### 3.3 Políticas habitacionais no Centro Histórico de São Luís

O Maranhão possui um déficit habitacional de 388.898 domicílios em condições precárias de moradia (IBGE/PNAD 2015), o maior em valores relativos no país. Isso demonstra a necessidade de uma política habitacional mais rígida e

eficiente para que possa atender à população que carece de moradia digna e que possa atender a suas necessidades.

Esse déficit se reflete na capital maranhense, que enfrenta um grave problema habitacional. O índice da população que vive em assentamentos precários e em áreas de risco é alto, atinge “moradias” desde casebres debaixo das pontes às palafitas nas entradas do mar. Os programas habitacionais voltados principalmente para essa população que vive em locais insalubres, irregulares, com duas famílias ou mais, ou que não consegue manter as despesas, são essenciais na capital, porém não aparentam ser uma prioridade significativa nas políticas públicas da cidade.

A capital maranhense, atualmente, possui dois programas voltados para habitação social: o “Minha Casa, Meu Maranhão” do Governo Estadual, o “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal, estes se encarregam de promover a construção de novas moradias que geralmente são alocadas distante das centralidades urbanas, gerando gastos com expansão da infraestrutura urbana, dificultando ainda mais os movimentos pendulares da população dentro da cidade.

O Centro Histórico oferece uma boa oferta de edifícios, segundo o relatório, que se encontram em desuso, tanto públicos quanto particulares. Segundo o arquiteto Raphael Pestana, coordenador técnico da superintendência do IPHAN-MA, atualmente não existe nenhum programa específico voltado para habitação social no Centro Histórico. Ocorrem apenas reformas pontuais que o órgão federal financia por convênio com a prefeitura. Como, por exemplo, a revitalização de casarões Rua da Palma, nº 195 e 205 e Rua do Giz, nº 445, que estão sendo restaurados e requalificados para oferecer um total de 22 apartamentos de interesse social.

A prefeitura, representada pela Fundação Municipal do Patrimônio histórico (FUMPH), cuida do processo de reabilitação e do cadastro dos edifícios e dos moradores, visando a todas as famílias que serão beneficiadas, inscritas no Cadastro Único (CadÚnico) e selecionadas pela Secretaria Municipal da Criança e Assistência Social (Semcas) dentro de alguns critérios previamente estabelecidos pela Prefeitura, como a exigência de já habitar na área. (PREFEITURA DE SÃO LUÍS, 2016).

Não foi concedida nenhuma entrevista com algum representante da FUMPH para esclarecimento e atualizações das informações dadas, visto que a informação se baseia em uma notícia retirada do site da Prefeitura/FUMPH.

#### 4 O MORAR NO CENTRO HISTÓRICO: vivendo em imóveis requalificados para habitação



Vista da sala de estar de um apt. na rua da Estrela, nº 350

#### 4.1 Metodologia adotada

Como pesquisa exploratória o estudo buscou, através de técnicas aplicadas, aproximação entre o fenômeno que está sendo investigado e o pesquisador, para que se pudesse obter melhor compreensão da obra de arte avaliada (PIOVESAN; TEMPORINI, 1995). Portanto, o método utilizado para realizar a avaliação do tema trabalhado foi a realização de uma pesquisa de campo aplicada através de questionários para a obtenção de amostras sobre o assunto e objeto pesquisado, o Programa de Habitação do Centro Histórico em São Luís (PHCHSL), com entrevistas junto aos beneficiados e moradores da área tombada.

A pesquisa de campo buscou analisar a implementação do PHCHSL, se este foi efetivo em seus objetivos de promoção da habitação social no Centro Histórico da cidade e, com isso, desenvolver um panorama da situação atual dos imóveis e dos moradores. Sendo assim, a primeira base para a pesquisa de campo foi a de conhecimento e análise dos bens que sofreram as intervenções de reabilitação. Com a identificação dos imóveis, a segunda etapa foi a de promover contato com os moradores locais. A terceira etapa foi a de recolhimento de depoimentos através de entrevistas com os atuais moradores.

Além do referencial existente buscou-se abordar nas entrevistas tomar conhecimento das causas, obter e manter informações atualizadas sobre essa ação pública concretizada e entender como esta política afetou e ainda afeta os cidadãos usuários e moradores do núcleo histórico da ilha. (CARDOSO, 2012). O conhecimento e opinião dos moradores foi fundamental na pesquisa, visto que eles são diretamente atingidos pela política habitacional de promoção do uso residencial e preservação patrimonial no CHSL.

Os dados dos edifícios e apartamentos, dos moradores e suas percepções foram recolhidos simultaneamente a cada visita, através de entrevistas e observações pessoais, o que permitiu conhecer melhor parte da realidade que os moradores enfrentam nas suas rotinas diárias. A estruturação da avaliação baseou-se em um estudo elaborado por Silva (2011), em sua tese sobre pós-ocupação do Conjunto Residencial Pedregulho no Rio de Janeiro-RJ, que Cardoso (2012) adaptou e aplicou em seu estudo.

A autora optou por elaborar dois roteiros, um de entrevista com os moradores e outro de observação dos espaços. O primeiro dividido em três partes: a

primeira sobre a ideia de patrimônio e da relação dos moradores com o poder público; a segunda com perguntas relativas a dados sócio e econômicos, a fim de identificar o grau de fixação dos moradores; e a terceira investigou a função da moradia nas suas relações cotidianas, com o espaço, com a vizinhança e o contexto urbano. Além disso realizou uma atividade com os moradores para que estes delimitassem a área do centro histórico, Praia Grande e Reviver nas suas perspectivas, já que os limites não são consensuais, segundo sua pesquisa. No segundo roteiro, ela registrou suas observações em relação aos espaços, as possíveis modificações nos apartamentos e o estado de conservação do imóvel.

A partir disso, foram feitas modificações e adequações nos questionários com vistas a complementar e delimitar o que se pretendia obter como respostas dos moradores. O questionário para os moradores foi dividido em seis partes e as observações pessoais foram anotadas no próprio questionário ou gravadas em áudios. Todos os questionamentos foram feitos oralmente, para que a entrevista parecesse uma conversa informal e o morador pudesse sentir-se mais confortável com a entrevista. Os espaços de comércio e serviço não foram analisados, visto que o objetivo da pesquisa foi a avaliação da política habitacional e das moradas.

A primeira parte do questionário (QUEST. 1) buscou conhecer e formular um perfil socioeconômico e cultural dos moradores. Nome, idade, endereço, número do apartamento onde morava. As questões abordaram sobre razão da escolha de morar na cidade de São Luís e porque o Centro Histórico como local de moradia, a quanto tempo mora na área, se já morou em outros bairros, como conseguiu adquirir e se compartilhava o apartamento com outras pessoas, em qual situação. Além disso, questionou-se pretensão de mudança, forma de locomoção dentro e fora do bairro e local de trabalho.

Nessa primeira parte foi formulada uma ficha de dados pessoais que buscou compreender e conhecer nome, gênero e idade dos outros moradores que convivem junto com o entrevistado, grau de parentesco, estado civil, naturalidade e nacionalidade, religião, grau de escolaridade, profissão, se estava trabalhando atualmente, se trabalhava dentro ou fora do bairro, a renda familiar (em salários mínimos) e se a família possuía alguma inscrição social no Governo.

Dando seguimento, a segunda parte do questionário (QUEST. 2) compreendeu o uso dos espaços na visão do morador. Nesse momento as

perguntas tiveram o objetivo de identificar se a moradia satisfazia as necessidades dos moradores, o que agradava ou não no edifício e nas moradias e o que modificaram ou modificariam para atender, a seus anseios e melhorar o local de vivência. As questões interpelaram para identificar qual parte do apartamento o entrevistado mais e menos gostava, em qual local na morada passava mais tempo e o que achava que deveria mudar para melhorar o espaço e o porquê. Em relação ao prédio, foi perguntado se utilizavam outras áreas do edifício e quais, onde passavam suas horas de lazer (no apartamento, no prédio ou fora), o que mais e menos gostavam no prédio. Questionou-se também o que deveria melhorar no edifício e como, qual opinião sobre os espaços de comércio e serviços no térreo e se alguma característica da construção do prédio ou do apartamento já trouxera alguma dificuldade em sua rotina diária (como escada, configuração da cozinha ou banheiro). Além disso, foi perguntado se já foi feita ou se pretendia fazer alguma modificação no apartamento, onde e porquê.

Nessa parte também foi questionado sobre os serviços públicos e particulares que atendem ao edifício, se funcionavam ou não e como o morador, como usuário, classificava esses serviços (excelente, muito bom, bom, razoável, ruim e péssimo). Os serviços abordados foram os de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, rede de comunicação (telefone e internet), coleta de lixo e segurança.

A terceira parte do questionário (QUEST. 3) envolveu os relacionamentos que o entrevistado tinha com a vizinhança no edifício. Os questionamentos se voltaram para saber como era a sua relação com os vizinhos residentes e com os dos espaços de comércio e serviço, como ocorreram as relações de amizade entre a vizinhança. Perguntou-se existiam atividades coletivas entre os moradores e se as pessoas que habitavam o mesmo apartamento com o entrevistado participavam dessas atividades. Foi questionado se existia algum síndico no edifício e qual seu papel, se existia manutenção no prédio e quem a fazia. Indagou-se se quando acontecia algum problema (de natureza física, mecânica ou hidráulica) no edifício quem eles procuravam para resolvê-lo, observando se contatavam pessoas da área (centro histórico)

Na quarta parte do questionário (QUEST. 4) compreendeu como era a relação e noções dos moradores com o bairro. Foi questionado se estes gostavam

de morar no Centro Histórico, qual a maior vantagem e desvantagem de morar nessa área e o porquê. Se atualmente achavam mais “fácil” ou mais “difícil” morar ali pelas questões de serviços, comércio, segurança e etc... O que achavam que faltava no bairro e que tornaria melhor sua vida no local. Perguntou-se também se outras pessoas procuravam apartamentos para morar lá e de onde eram elas, se moram ou não no bairro. O que achavam que poderia ser feito para melhorar as condições de moradias no bairro, e o que significava para eles morar no Centro Histórico da cidade.

Também foram acrescentadas perguntas sobre serviços públicos no bairro, se estes funcionavam ou não e como eles classificavam esses serviços (excelente, muito bom, bom, razoável, ruim e péssimo). Os serviços questionados foram os de iluminação pública, segurança pública, coleta de lixo/limpeza nas ruas, transporte público e mobilidade urbana.

A quinta parte do questionário (QUEST. 5) norteou-se em compreender como se dava a noção de *patrimônio cultural* dos entrevistados, visto que habitavam e vivenciavam diariamente o patrimônio cultural. A intenção nesse momento foi entender o que isso significava na vida deles e compreender as suas raízes com a cidade. Desafiei-os a dizerem três palavras que viessem à mente quando escutavam a expressão *patrimônio cultural* e em seguida o que significava. Pedi que me dessem exemplos e perguntei se achavam importante preservar o *patrimônio cultural* da cidade e como eles preservariam. Em seguida, questionei se sabiam que moravam em uma área e em um edifício tombado em nível federal e protegido pela UNESCO como patrimônio da humanidade e o que isso significava para eles.

Na sexta parte do questionário (QUEST. 6) buscou-se entender qual a noção e opinião dos moradores em relação ao Governo e suas entidades de preservação patrimonial. Foi questionado se conheciam o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN e a Superintendência de Patrimônio Cultural do Maranhão e quais eram seus papéis em relação ao patrimônio cultural, na visão deles. Se conheciam o Programa de Habitação do Governo do Estado para o Centro Histórico e se sabiam que o prédio em que moravam foi beneficiado por esse programa. Inquiriu-se o que achavam do resultado desse projeto e o que fariam diferente. Se gostariam que outros prédios fossem reformados e adaptados para habitação e se conheciam algum prédio local que estava sendo reformado para essa

função. Perguntei-lhes também se conheciam alguém que ocupava e usava como moradia algum casarão do Centro Histórico e em qual situação esta pessoa se encontrava. Por último, perguntei o que achavam que o Estado deveria fazer para melhorar as condições de moradia na área. Após a entrevista, abriu-se a possibilidade de acrescentar algo a mais na fala, mas em geral esses apontamentos foram feitos durante a conversa.

Todas as respostas foram gravadas em áudio, com exceção de uma em que não foi concedida a permissão. Em todas as outras os moradores permitiram as gravações e foram prestativos e atenciosos em colaborar com a pesquisa. Foram feitos registros fotográficos das áreas comuns, de alguns apartamentos visitados e de algumas patologias observadas, assim como das fachadas dos imóveis. Alguns moradores não permitiram o registro fotográfico por alegar que os cômodos estavam bagunçados e não gostariam que se fotografasse.

Os edifícios escolhidos para fazer parte da pesquisa foram os Rua Portugal, nº 141-155 [Morada das Artes], o da Rua da Estrela, nº 350, o da Rua João Gualberto, nº 49, o da Rua do Giz, nº 66 e dos da Rua da Palma, nº 336 e nº 337, que estão localizados na área da Praia Grande no Centro Histórico. Devido ao tempo e a outras contraversões foram colhidas apenas sete entrevistas, dentre outras conversas informais, porém estas enriqueceram e deram sentido ao trabalho.

Para sistematizar e organizar as visitas foi feita uma tabela que continha o endereço dos imóveis, a quantidade de apartamentos existentes em cada um e com quantos moradores e apartamentos se teve contato. Os áudios foram transcritos para que pudessem facilitar as análises e elaboração textual da pesquisa. Foram feitas observações pessoais ao interpretar e descrever as relações existentes entre os moradores e os assuntos abordados, os quais foram a moradia, a vizinhança, o bairro e o Estado.

Tabela 1 – Quantidade de apartamentos visitados e moradores entrevistados.

ENDEREÇO	APT. EXISTENTES	MORADOR ENTREVISTADO	APT. VISITADOS
<b>Morada das Artes</b>	08	02	02
<b>Rua da Estrela, n° 350</b>	12	01	01
<b>Rua João Gualberto, n° 49</b>	12	02	01
<b>Rua do Giz, n° 66</b>	04	01	00
<b>Rua da Palma, 336</b>	05	00	00
<b>Rua da Palma, 337</b>	05	01	01
<b>TOTAL:</b>	46	07	06

Fonte: Carvalho (2018).

## 4.2 Os Moradores e a Casa

### 4.2.1 Rua Portugal, n° 141-155 - Morada das Artes

Figura 34 – Morada das Artes



Fonte: Carvalho (2018).

Foram entrevistados dois moradores nesse imóvel. Uma mulher de 40 anos, cônjuge e secretária de um artista que dá aulas de pintura na Morada das Artes. Os dois moram há 12 anos no imóvel e possuem uma renda média de três salários mínimos. O outro entrevistado foi um homem de 50 anos, escultor que mora há 17 anos no imóvel. Os dois são permissionários pelo Governo do Estado. Atualmente o prédio encontra-se em reforma e alterou a rotina da maioria dos moradores.

A moradora afirmou gostar de todos os espaços dentro do apartamento, excluindo o banheiro. Permanecia a maior parte do tempo na sala/cozinha, pois geralmente costumava ver TV e cozinhar. Ela pontou que o apartamento era muito

quente e não possuía a ventilação nem iluminação natural e para promover essa melhoria foi feito um rasgo no forro de gesso para suprir essas necessidades. Ela destacou que apartamento apresentava muitas limitações na questão de espaço, como na área de serviço onde não possui local para secar roupas e isto é um fator que influencia no desejo de mudança para outro local. Em relação ao imóvel, ela afirmou usar todos os espaços e que “tinha prazer” em ficar na parte de baixo onde recebe os alunos e turistas.

O apartamento da moradora se configura da mesma forma em que foi concedido, percebem-se poucos móveis. A única mudança perceptível é a promoção de iluminação pelo rasgo no forro. Ela contou que não conseguiu utilizar uma máquina de lavar no espaço pois a água caía no salão do pavimento térreo, evidenciando erros nas instalações dos encanamentos. Aparentemente nada foi feito para consertar esse defeito e eles apenas deixaram de usar o equipamento.

O morador define o quarto como “espaço preferido”, onde mais passa tempo e horas de lazer, apesar de aproveitar para passear pelo bairro também. Ele relatou que adaptou um telão nesse espaço para ver filmes. Também afirmou as mesmas limitações que a outra moradora relatou, a questão do espaço. Mesmo assim fez modificações no ambiente com divisórias removíveis, adaptou um espaço na sala para usar uma máquina que o auxilia no trabalho e isolou a cozinha, transformando a sala em um ateliê.

Em relação aos serviços públicos e privados no prédio, os moradores relataram que o abastecimento de água é bom, mas a rede de esgoto apresenta problemas e é razoável, em relação à energia elétrica a moradora contou que o período chuvoso é problemático e às vezes falta energia durante 5 dias corridos. O outro morador afirmou que a rede de esgoto era invadida pela maré o que provocava entupimentos e mal cheiro nos encanamentos do imóvel.

Os dois relataram que a questão da segurança no edifício é razoável, até porque as portas no térreo estão abertas durante o dia, mas afirmou que terceiros já tentaram invadir o prédio durante a noite e que em dias de eventos, como nas sextas-feiras, ficam com receio, pois a rua da frente fica bastante movimentada e relatam ver muita correria nesses dias.

O morador e escultor é o síndico do prédio não foi eleito formalmente, mas as pessoas o consideram pois geralmente ele é acionado para resolver os

problemas no “condomínio”. Para a entrevistada o síndico tem papel de “chamar, reunir, pôr regras, integrar as pessoas” que “era pra acontecer isso, mas raramente acontece”. A manutenção do prédio é mantida pelos próprios moradores, que às vezes fazem mutirão para limpar as áreas comuns dos prédios.

Todos mantêm uma boa relação como os outros viventes. Porém, o entrevistado afirmou que é como “pisar em casas de ovos” pois aparentemente um dos moradores não mantém uma boa relação com os outros, a outra moradora afirmou que também não se relacionava bem com um dos permissionários.

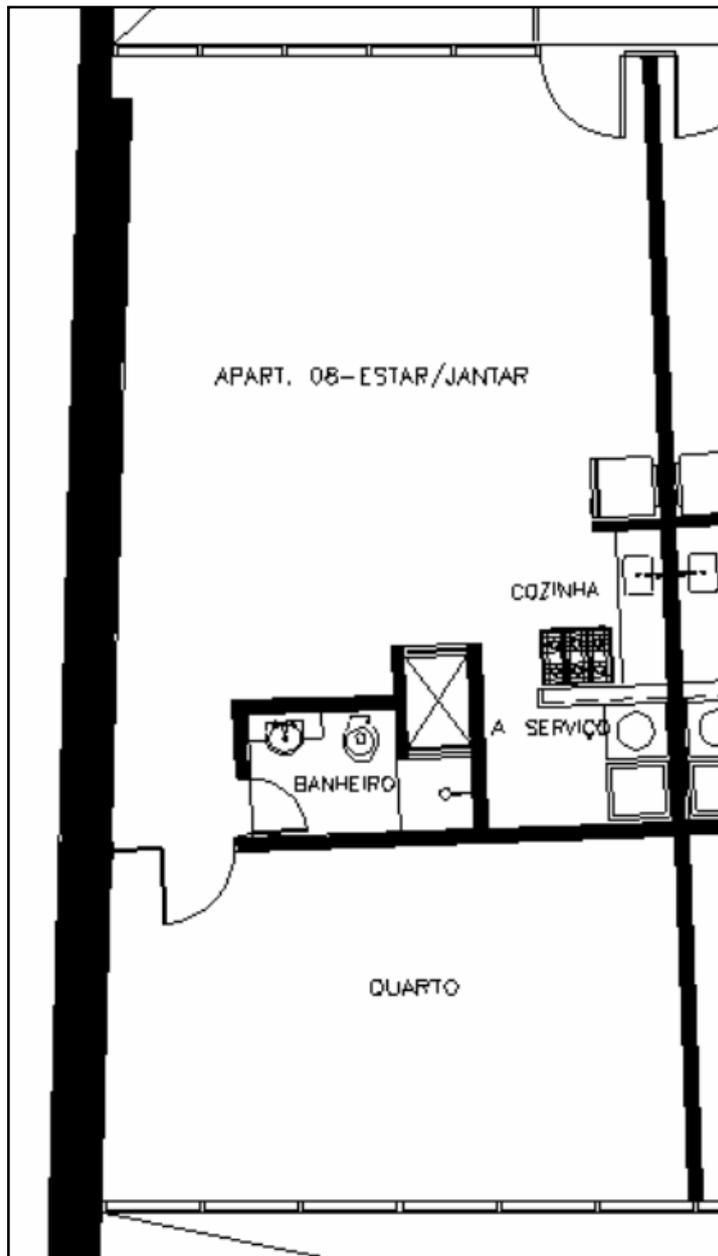
Em relação ao bairro, os dois afirmaram gostar de morar na área. O morador por se encontrar no “berço cultural” da cidade. Para eles a maior vantagem de morar na área é estar no mesmo local do trabalho, segundo a moradora não é necessário “enfrentar o trânsito” para chegar cedo. Para a domiciliada não existia desvantagem em morar no bairro, mas afirmou que falta mais segurança mesmo com policiamento no local.

Quando questionado sobre o significado de patrimônio cultural, o morador disse que “[...] é traços e renascenças que ainda perduram de uma civilização, (...) tangencia a questão imaterial e imaterial. [...] Patrimônio Cultura está relacionado ao dia a dia de um povo. É alguém que você olha que mora em um casarão, que sai, que limpa, arruma. Então patrimônio cultural só pode ser patrimônio cultural quando tem alguém cuidando, preservando”.

Em uma conversa informal com uma terceira moradora, ela não pareceu estar satisfeita em morar no bairro. Para ela o Mercado das Tulhas (próximo ao imóvel) deveria funcionar também como uma feira para os moradores, ter mais variedade de produtos de que necessitam no dia a dia, a exemplo de verduras, carnes, cereais, e não apenas para exploração econômica do turismo. Ela também criticou o fato de alguns sobrados terem sido reformados pelo poder público para abrigar museus, pois estes deveriam ter mais serventia aos viventes da área.

O edifício se encontra em manutenção no momento e seu estado de conservação está bom. Segundo um dos entrevistados, os moradores solicitaram essa reforma havia seis ou sete anos e agora, por conta do auxílio de algumas alunas, o processo foi agilizado.

Figura 35 – Recorte do apartamento visitado



Fonte: Cardoso (2012).

Figura 36 – Placa de indicação de reforma do Governo do Estado na Morada das Artes.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 38 – Vista do lado direito do salão de exposição no pav. térreo.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 40 – Espelho d'água desativado no térreo e material de construção da reforma.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 37 – Vista do lado esquerdo do salão de exposição no pav. térreo.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 39 – Vista das janelas dos apartamentos.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 41 – Escadas de acessos aos apartamentos.



Carvalho (2018).

Figura 42 – Janela de um dos apartamentos em reforma.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 43 – Vista de um ateliê.



Fonte: Carvalho (2018).

#### 4.2.2. Rua da Estrela, nº 350

Figura 44 – Fachada do imóvel da Rua da Estrela, nº 350.



Fonte: Carvalho (2018).

Foi entrevistada uma moradora de 56 anos nesse edifício e síndica do imóvel. Divide o apartamento com o marido, mas recebe os netos durante o final de semana. Eles moram no apartamento desde a inauguração, em 2001. A renda média familiar é de três a quatro salários mínimos e atualmente está afastada do serviço público (aposentada). Ela afirmou que um dos fatores que a fez querer concorrer para a unidade habitacional, além da proximidade com o trabalho, foi a oferta de um aluguel mais barato.

O espaço preferido da moradora é o quarto, onde ela descansa e assiste à televisão, mas permanece a maior parte do tempo na cozinha e na sala. Em suas horas de lazer fica em casa ou vai ao shopping com os netos. Antes ela e o marido passeavam bastante pelo centro, porém afirmou que o bairro se tornou mais perigoso e evita sair de casa. Ela pontuou que, apesar de pequeno, o apartamento era bem dividido e atendia as suas necessidades. Ela não fez nenhuma modificação na configuração do apartamento, que se apresenta da mesma forma como foi entregue. As únicas modificações que fez foi retirar o gesso acartonado de algumas paredes e substituir por alvenaria e trocar a pedra de desnível no banheiro para instalação do box. O banheiro apresenta um erro de projeto, pois a janela que serviria de exaustão foi vedada e o banheiro está constantemente úmido.

Em relação ao edifício, o que ela mais gostava do prédio era o seu apartamento e que menos gostava era a entrada no térreo, pois há existência de um balcão antigo, do período em que funcionava uma secretaria do Estado, onde qualquer pessoa poderia esconder-se atrás, o que causava uma sensação de desconforto ao adentrar o prédio. Ela sugeriu que deveriam ter fechado o local na reforma. Esse receio se reflete nos apartamentos onde a maioria possui grades instaladas nas portas. Dentre as melhorias para o imóvel ela gostaria que houvesse uma reforma geral no edifício, financiado pelo Governo do Estado.

A moradora relatou que o telhado prédio vizinho, de esquina, que se encontra em ruínas, desabou por conta das fortes chuvas e as águas molhavam a parede do imóvel da Rua da Estrela, nº 350, prejudicando e acelerando o processo de deterioração do prédio. As manutenções necessárias são feitas e pagas através de uma taxa de condomínio instituída pelos próprios residentes, porém nem todos contribuem.

Em relação aos serviços no prédio, afirmou que a rede de água e esgoto são ótimas. Atualmente existe uma cisterna no condomínio para água. O grande problema é a energia elétrica, quando falta luz e a empresa de energia demora a religar. A Internet não funciona bem no prédio. A coleta de lixo era razoável no seu ponto de vista, mas ela contou que os moradores não ajudavam pois colocavam lixo nas calçadas e as pessoas que recolhem latas de alumínio descartadas para vender, rasgavam as sacolas antes da coleta recolher, deixando a rua suja.

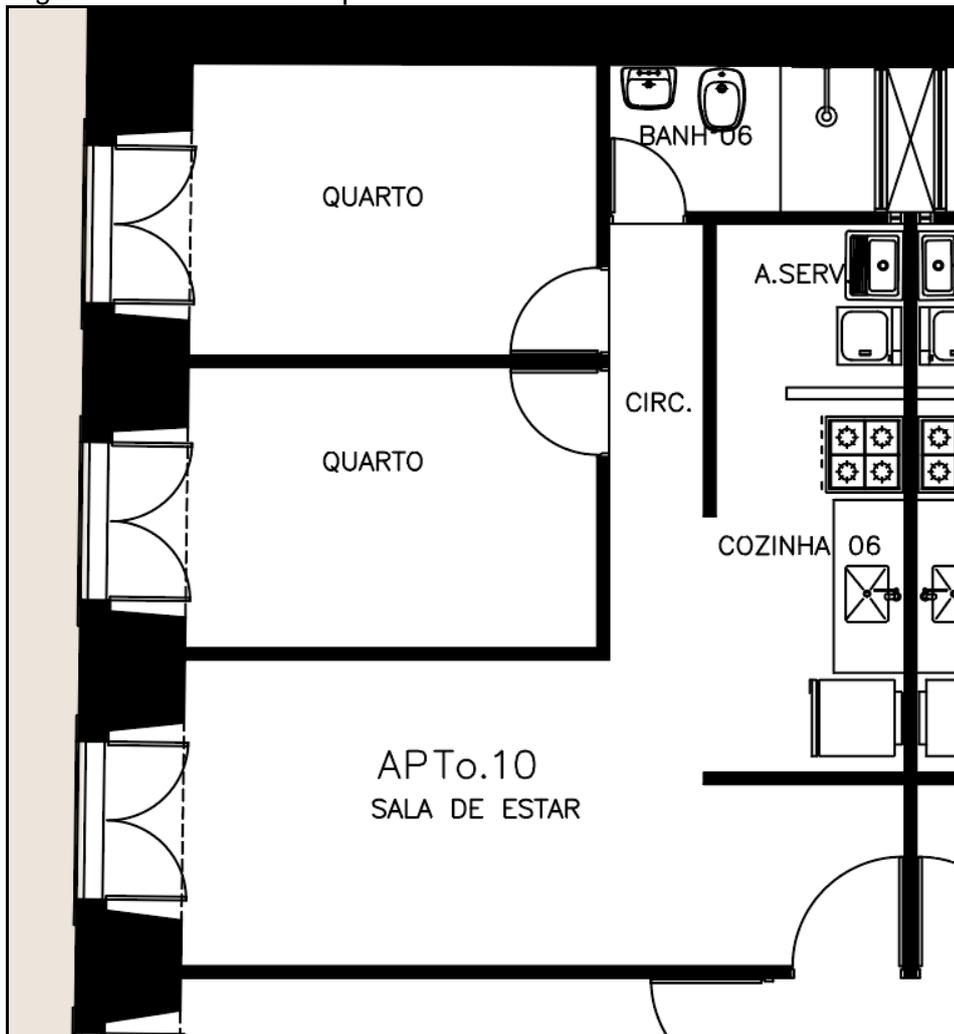
Sua relação com a vizinhança é boa, de respeito e educação. Há tentativas de promover atividades coletivas, como mutirões de limpeza no prédio, mas ela afirmou “não dar certo” devido ao desinteresse da maior parte dos viventes.

A moradora afirmou gostar muito de morar no Centro Histórico, pois o bairro atende a todas suas necessidades e que sentia falta apenas de uma padaria. Para ela a maior vantagem era estar “perto de tudo” e a segurança de sair e trancar a casa. Disse não ter nenhuma desvantagem, mas afirmou que para melhorar as condições de moradia no bairro, falta mais segurança. Em relação aos serviços públicos na área tinha uma opinião positiva, apenas reforçou que a mobilidade urbana deixava a desejar, por conta das “calçadas quebradas” e que a segurança precisava ser reforçada. Sobre patrimônio cultural, ela disse que existe uma contradição entre afirmar que o patrimônio da cidade é “tudo de bom”, quanto as propagandas para turismo do governo, mas os prédios estarem “quebrados”, deteriorados e em ruínas. Em relação aos outros patrimônios, diz apenas gostar das comidas típicas da cidade e do folclore.

Ela relatou que existem permissionários que alugam os apartamentos no imóvel para terceiros e que não é permitido. Com as mudanças de governo aconteceram algumas fiscalizações e recadastramento dos beneficiados, porém ela afirma que essa irregularidade continua a persistir. Ela também contou que quando o prédio foi inaugurado faltavam extintores de incêndios e as paredes, que eram para ser de alvenaria, foram feitas de gesso acartonado, o que gerou diversos problemas como infiltrações nas áreas molhadas da unidade. Além disso, ela citou outros erros cometidos na execução do projeto que a atrapalhavam diversas vezes e que mesmo gostando de morar no local esses empecilhos a desestimulavam.

O edifício está em estado regular de conservação, necessita de reparos nas infiltrações nas paredes e recapeamento do revestimento em várias paredes nas áreas comuns. O pátio interno, atualmente, encontra-se em desuso, apenas a área de lazer e a lavanderia são utilizadas frequentemente para estender as roupas dos viventes. O pátio interno se encontrava tomado pela vegetação e havia grandes manchas de infiltrações nas paredes, o que pode estar ligado às frequentes chuvas, visto que a visita aconteceu no período chuvoso da cidade. Segundo a moradora, no período seco eles contratam alguém para limpar a vegetação no pátio interno.

Figura 45 – Recorte do apartamento visitado



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 46 - Vista da sala do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 47 – Vista da cozinha do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 48 – Vista do 1º quarto do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 50 – Vista do banheiro e circulação de ar fechada



Fonte: Carvalho (2018)

Figura 52 – Vista de uma vivência no pav. superior.



Fonte: Carvalho (2018)

Figura 49 – Vista do 2º quarto do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018)

Figura 51 – Vista da circulação para os apartamentos do pav. superior e grades nas portas.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 53 – Vista da circulação para os apartamentos do pav. superior.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 54 – Vista do antigo balcão da Sec. Estadual de Planejamento sem uso que causa insegurança nos moradores.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 55 – Vista da circulação para os apartamentos do pav. superior.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 57 – Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 56 – Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações com mofo.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 58 – Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações nas áreas comuns.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 59 – Patologia nas paredes, destacamento do revestimento e infiltrações nas áreas comuns.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 60 – Patologia nas paredes, infiltrações com mofo nas áreas comuns.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 61 – Falta de manutenção nas áreas comuns.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 62 – Vista do pátio interno.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 63 – Vista da lavanderia.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 64 – Vista das janelas que remete as antigas varandas, dos apartamentos no pátio interno.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 65 – Vista das janelas quebradas (falta de manutenção).



Fonte: Carvalho (2018).

#### 4.2.3. Rua João Gualberto, nº 49

Figura 66 – Fachada do imóvel da Rua João Gualberto, nº 49.



Fonte: Carvalho (2018).

Foram entrevistados dois moradores da mesma família nesse imóvel, a mãe, de 48 anos e filho, de 23 anos. Ela mora com os dois filhos no apartamento há 13 anos, no momento apenas ela está empregada e é funcionária pública do Estado. A renda familiar é em média de dois a três salários mínimos. Ela contou que sua família e ela sempre moraram no centro e não tinham pretensão de ir embora.

O espaço preferido da mãe é a sala, pois é o cômodo mais espaçoso, para o filho o seu espaço preferido é o fundo, onde a área de serviço foi transformada em um “quarto”, para ele é a parte mais tranquila da casa. Ele afirmou gostar de todo o apartamento, no entanto a mãe disse não gostar da cozinha pois é o cômodo mais apertado e quente da casa. Os dois referiram que todo o apartamento tinha problemas com ventilação e iluminação por conta das paredes grossas e janelas pequenas, gostariam que o corredor fosse mais largo e as janelas maiores. A mãe pontuou que apenas os apartamentos que se localizam na parte da frente do condomínio possuem melhor ventilação e iluminação, mas não pude verificar.

O apartamento, em que moram, possui apenas um quarto. A família fez apenas uma pequena modificação, em que a pia da área de serviço foi retirada para

promover um espaço onde pudesse abrigar um quarto a mais para um dos filhos. O forro do apartamento é de madeira, e partes foram acometidas por cupins. A casa é bem mobiliada e colorida, possui diversas fotografias, pinturas e fotografias. Eles se apropriaram inclusive das áreas comuns, por exemplo na circulação que dá acesso aos apartamentos., a mãe cuida de diversas plantas que enfeitam a passagem. O filho mais velho costuma passar suas horas de lazer sentado à porta do prédio, como é de costume em cidades menores, no entanto, a mãe costuma ir à praia ou ao cinema.

Não costumam utilizar a área de lazer (o pátio interno), mas relataram que sempre acontecem eventos como aniversários e churrascos feitos por outros moradores. Há uma certa insatisfação por conta dos moradores ao lembrar que o Estado não realiza nenhum tipo de manutenção no prédio e que isto causa um certo desprazer nos moradores. Além da taxa descontada no contracheque da funcionária, ela também paga uma taxa de condomínio administrada por um dos moradores para manutenções no prédio.

Os dois afirmaram que o que mais gostavam do prédio era a sua localização e o que menos gostavam era do portão de entrada que não oferecia segurança além de ser frágil, alguns moradores costumavam deixar o portão aberto e, devido a isto, já ocorreram diversas invasões. Ao perguntar sobre melhoria para o prédio, referiram o Estado deveria cuidar melhor da moradia, pois os inquilinos sozinhos não conseguiam arcar com a manutenção de todo o prédio. Em relação aos serviços, apenas a segurança do imóvel apresentava ser um problema para a família.

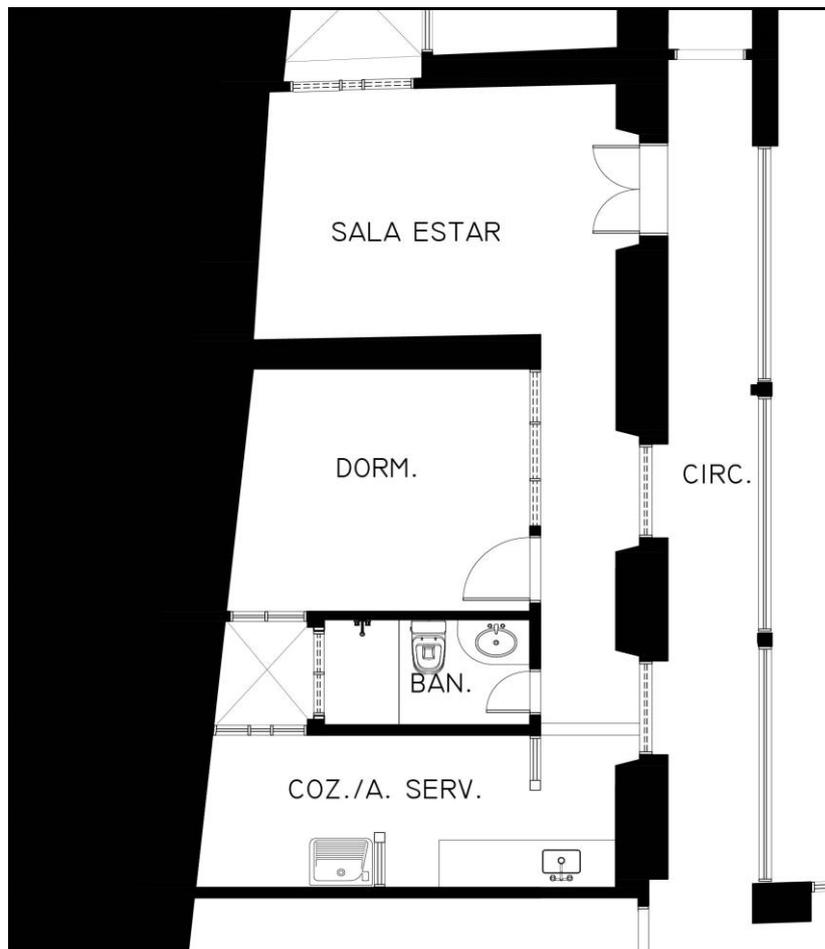
Todos mantêm uma ótima relação de amizade e respeito com a vizinhança, inclusive com os comerciantes do térreo. Não existe síndico eleito no prédio, anos atrás havia uma moradora que assumia esse papel, tomava conta das taxas de condomínio, despesas e manutenção do prédio que se mantinha sempre limpo e pintado. Atualmente uma moradora apenas gerencia as taxas, para usar a reserva quando precisar, como, por exemplo, arrumar o portão de entrada ou mandar limpar das áreas comuns.

Os dois disseram gostar muito de morar no bairro, a mãe por conta da proximidade com diversidade de serviços e comércios e transporte público e o filho por estar envolvido com a cultura local (tambor de crioula). Apenas reforçaram que a

desvantagem, atualmente, de morar no bairro é a segurança na área e que essa era questão para melhorar as condições de vida no local. O filho mais velho opinou que se houvesse mais projetos de moradias no bairro, a área seria mais segura. Eles relataram que muitos amigos e pessoas desconhecidas procuram apartamentos para morar no prédio e que morar ali é muito confortável por conta das facilidades e acessibilidades que eles possuem. Em relação aos serviços públicos, eles possuem uma opinião positiva, mas põem ressalvas na questão da mobilidade e segurança.

Quando perguntei sobre o patrimônio cultural, as primeiras palavras do morador foram “*resistência, amor e parceria*” para ele significa “*a origem da cidade, é a raiz da cidade. O que a cidade vem mostrando desde o começo o que é o ouro dela, o que é a parte mais valiosa dela*”. Para a moradora significa “*cuidar das coisas mais antigas, é manter esse símbolo, essa tradição*” e que a preservação mais importante para cidade, na sua opinião, era manter os prédios do Centro Histórico.

Figura 67 – Recorte do apartamento visitado



Fonte: IPHAN-MA

Figura 68 - Vista da sala do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 69 - Vista da porta de entrada da unidade.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 70 - Vista da circulação na unidade habitacional.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 71 - Janela de iluminação da circulação do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 72 - Vista do quarto do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 73 - Vista do forro atingido pelo cupim.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 74 – Vista do banheiro do apartamento, onde fica a máquina de lavar dos moradores.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 75 – Vista do forro do banheiro atingido pelo cupim.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 76 – Vista da cozinha do apartamento.

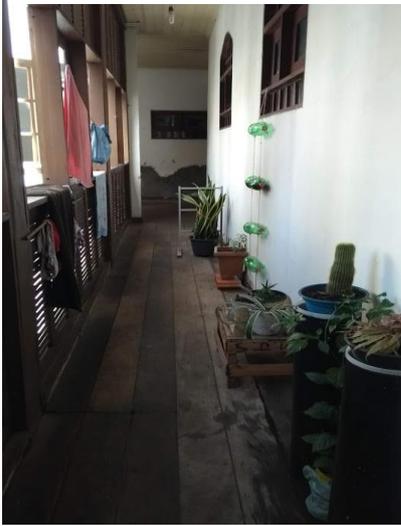


Fonte: Carvalho (2018).



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 78 - Vista da circulação do 1º pav. do imóvel.



Fonte: Carvalho (2018)

Figura 80 - Vista do pátio interno do prédio.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 82 – Vista da parte elevada no pátio interno.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 79 – Vista da varanda do 1º pav. do imóvel.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 81 - Vista das janelas das varandas do imóvel.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 83 – Vista da passagem, fechada, para o imóvel da Rua do Giz, nº 66.



Fonte: Carvalho (2018).

#### 4.2.4. Rua do Giz, nº 66

Figura 84 – Fachada do imóvel da Rua do Giz, nº 66.



Fonte: Carvalho (2018).

Foi entrevistada uma moradora neste edifício. Ela tem 45 anos de idade, é autônoma e mora no apartamento há quatro anos com os dois filhos. Possui renda média de dois a três salários mínimos. Ela aluga o apartamento por meio de um permissionário, segundo a moradora o aluguel é de R\$ 600,00 e paga com dificuldade, pretende se mudar para um local mais barato. Ela e sua família sempre moraram no centro, porém em outros imóveis.

Não foi visitado nenhum apartamento, pois a entrevista ocorreu no hall de entrada do prédio. Porém, ao perguntar sobre o uso dos espaços, ela afirmou que o local que ela mais e menos gostava era a cozinha; é o local onde passa mais tempo, mas relatou ser quente e que a ventilação era problemática em todo o apartamento. Ela e os filhos não costumam utilizar as áreas comuns do prédio e passavam suas horas de lazer fora do edifício. O que mais gostava no prédio era o seu apartamento, mas que a ventilação deveria ser melhor em todo o edifício. Afirmou gostar dos espaços de comércio e serviço. Em relação aos serviços no prédio ela possui opinião positiva em todos os quesitos.

A moradora gosta muito de morar no Centro Histórico, para ela a maior vantagem era a tranquilidade que o local oferecia e a desvantagem eram os moradores de rua. Na sua opinião, não há necessidade de nada para melhorar a sua vida no local. Afirmou que pessoas de outros bairros procuram apartamento para morar.

Para ela, adaptar os prédios para moradia melhoraria as condições de habitação no bairro. Ela, como moradora, gostaria também de ser contemplada com uma unidade habitacional, pois para ela “é uma necessidade”. Morar no centro histórico significa “estar perto de tudo” e, para ela é “ótimo” estar lá, devido a sua rotina, pois trabalha no local. Sobre os serviços públicos do bairro ela possui opinião positiva, inclusive para a segurança.

Quanto a questão sobre patrimônio cultural, ela disse que significava a “*cultura local, comida, bumba-meu-boi e tambor*”. Segundo a moradora, é importante preservar este patrimônio, que deveria ter mais investimentos em eventos e em reformas dos prédios abandonados. Para ela, morar em uma área tombada e protegida significa “*ser conhecida mundialmente*”.

#### 4.2.5. Rua da Palma, nº 336

Figura 85 – Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 336.



Fonte: Carvalho (2018).

Infelizmente, nenhuma entrevista foi realizada nesse imóvel devido à dificuldade de encontrar os moradores. Apenas foram feitas observações exteriores. O prédio apresenta boa conservação na fachada, porém, em alguns pontos, faz-se necessária nova pintura, tanto nas paredes quanto nas janelas. Percebe-se que alguns moradores se apropriam das varandas, enfeitando-as com vasos e plantas.

No térreo existe uma loja e escola de artesanato e teatro que abre todos os dias. Em outro espaço no térreo há uma placa indicando que ali funciona um Projeto de Teatro Escola da prefeitura de Alcântara, financiado pelo Banco do

Nordeste, mas não foi encontrado o local aberto nos dias das tentativas de visita, para confirmar a informação.

Figura 86 – Varandas com plantas e vasos.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 87 – Loja/escola de artesanato e teatro.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 88 – Indicação do local do projeto de teatro escola.



Fonte: Carvalho (2018).

#### 4.2.6 Rua da Palma, nº 337

Figura 89 – Fachada do imóvel da Rua da Palma, nº 337



Fonte: Carvalho (2018)

Foi entrevistada uma moradora de 64 anos no prédio, segundo ela, a moradora mais antiga. Ela habita sozinha no apartamento, possui renda mensal de aproximadamente quatro a cinco salários mínimos, é professora aposentada de música do Estado e atualmente é professora na UFMA. Além do trabalho próximo ao imóvel, um dos motivos para a entrevistada escolher ser candidata ao programa foi o seu forte vínculo com o bairro, pois nasceu e sempre morou no Centro Histórico.

Os espaços preferidos da moradora são a sala e o seu quarto, pois são seus locais de descanso. A cozinha é o local onde mais passa tempo. Ela afirmou que não mudaria nada na configuração do apartamento, pois atendia às suas necessidades de conforto. Não consta nenhuma mudança no apartamento, encontra-se do mesmo jeito em que foi entregue na inauguração do imóvel. A unidade habitacional possui dois quartos, está bem conservada e não há indícios de cupins nas madeiras do piso ou do forro. O banheiro apresenta o mesmo problema da falta de exaustão encontrado em outros imóveis.

Ela disse que costumava utilizar e se apropriar das áreas comuns, como a lavanderia e com móveis de sua posse no térreo para criar áreas de vivência no pátio, mas atualmente não as usava mais. Passa suas horas de lazer fazendo caça-palavras deitada em uma rede no apartamento. Ela contou que a parte de que mais gostava na moradia era o pátio interno no térreo, por conta das cadeiras em que descansava e que antes compunham o ambiente. Na sua opinião, faz-se necessária uma pintura e reparos no telhado do prédio. Em relação as salas do térreo, ela disse

ter visto funcionar a associação de aposentados, mas que atualmente todas as salas se encontravam fechadas.

Em relação aos serviços no imóvel, afirmou ter problemas com abastecimento de água e rede de esgoto. Em relação à segurança, cada morador possui uma cópia da chave que abre a porta de acesso, não houve, até o momento, nenhum tipo de ameaça como invasões.

Ela não possui uma boa relação com os vizinhos e relatou que o síndico a obrigou a retirar todos os seus pertences das áreas comuns, inclusive da lavanderia que atualmente não é usada por nenhum morador. Apesar de haver reuniões condominiais, ela se apresenta pouco participativa e afirmou que, para ela, o síndico deveria ser cordial com os moradores.

A manutenção do edifício é feita com o dinheiro de uma taxa de condomínio que todos os viventes pagam, porém ela afirmou que as duas últimas pinturas nas áreas comuns foram contratadas por ela e o dinheiro da taxa era destinado às possíveis manutenções da bomba hidráulica.

Ela gosta muito de morar no bairro. Para ela a vantagem estava na proximidade da variedade dos serviços e comércio, e na sua opinião está mais fácil encontrar tais prestadores de serviços. Lamentou observar usuários de drogas nas proximidades do imóvel e que, além disto, as festas que acontecem na área são as desvantagens. A limpeza, reparos nos calçamentos e nas praças são quesitos para melhorar a sua vida no local. Para ela o Governo deveria melhorar a “estética” do Centro Histórico, ter mais zelo pelo patrimônio, como são nos centros antigos de Minas Gerais. Contou que muitas pessoas a procuram para saber informações a respeito da moradia, principalmente universitários que gostariam de habitar o prédio.

A entrevistada se sente privilegiada em morar no Centro Histórico da cidade. Em relação aos serviços públicos, apenas negativa a questão da segurança e da mobilidade urbana.

Quando questionada sobre o patrimônio cultural, suas palavras foram: “*Bumba-meu-boi, Arroz de cuxá, Tambor de Crioula*” e que para ela a expressão significa “*preservar costumes... dar valor, respeitar*”. Acha importante a preservação e que se faz necessária a manutenção desses patrimônios. Em suas palavras morar no Centro Histórico de São Luís é seu privilegio, pois ela faz parte do patrimônio “*da época do bonde que passava na Rua Grande*”.

Figura 90 – Recorte do apartamento visitado



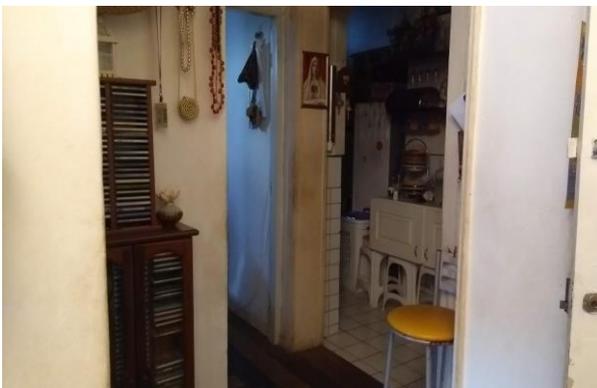
Fonte: Cardoso (2012).

Figura 91 - Vista da sala do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 92 - Vista da circulação interna na unidade.



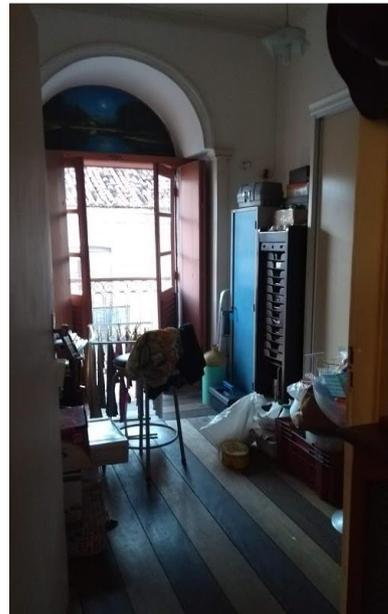
Fonte: Carvalho (2018).

Figura 93 - Vista da cozinha do apartamento.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 94 - Vista do 1º quarto da unidade.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 95 - Vista do 2º quarto da unidade



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 96 - Vista do banheiro do apartamento



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 97 - Vista da janela de exaustão no banheiro, que se encontra vedada.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 98 – Vista da circulação/ varanda do prédio.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 99 - Vista do hall de entrada do imóvel.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 100 - Ladrilho hidráulico existente no imóvel.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 101 - Azulejos instalados por um dos moradores.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 102 - Vista do pátio interno do edifício.



Fonte: Carvalho (2018).

Figura 103 - Vista das janelas pivotantes da varanda do prédio e janelas de um dos apartamentos.



Fonte: Carvalho (2018).

### 4.3 Convivências e identidades

É unânime na fala dos moradores o gostar de habitar a área central antiga da cidade, para a maioria a grande vantagem está na acessibilidade e facilidade de encontrar serviços, comércio e lazer em um só local. Em geral, os moradores possuem uma boa convivência com a vizinhança tanto nos imóveis quanto no bairro, geralmente os familiares e amigos moram nas proximidades, o que fortalece seus vínculos locais.

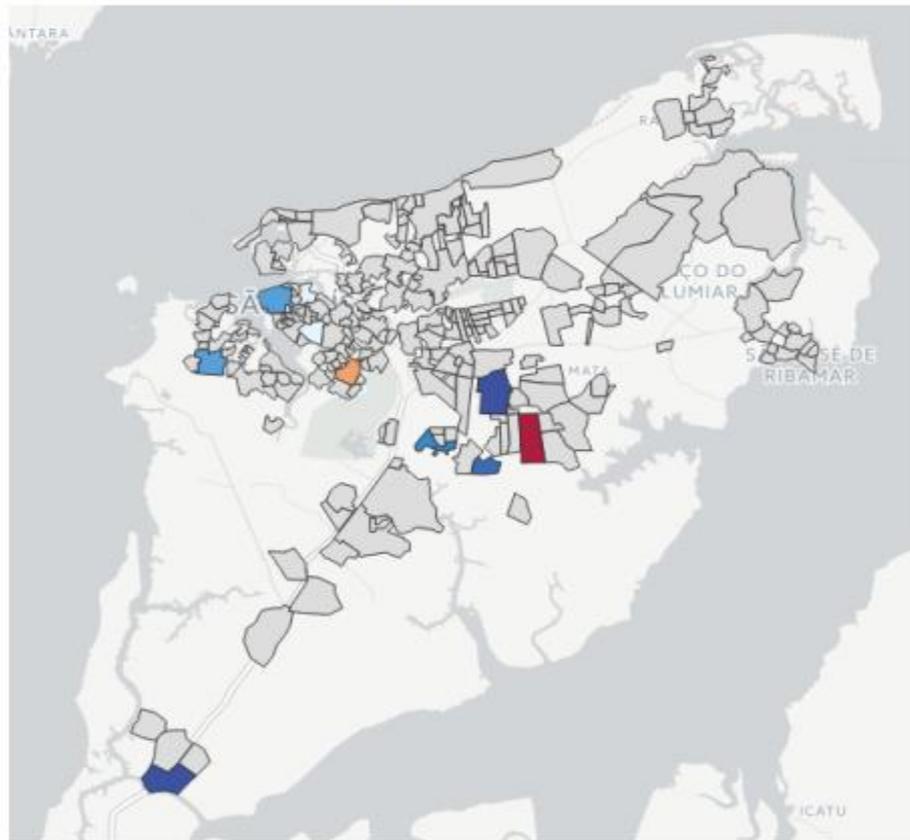
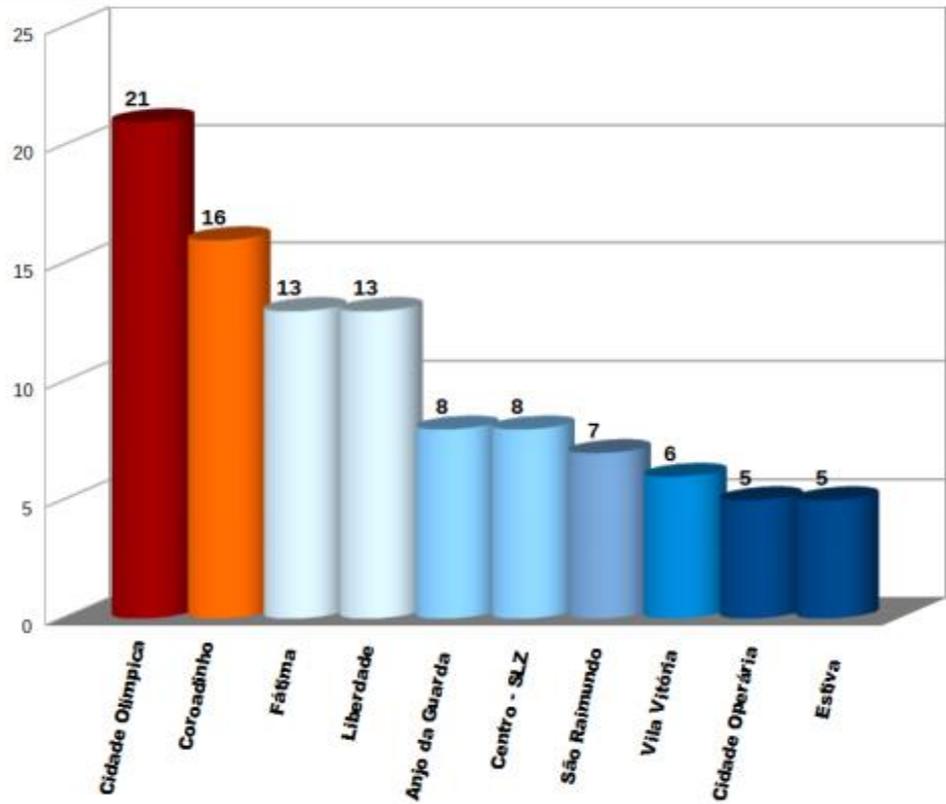
A maior parte trabalha e estuda no entorno, o que configura grande relevância morarem no bairro e se manter próximo aos locais de suas atividades, pois raramente utilizam transportes motorizados.

A maior desvantagem em geral se baseia na insegurança da área que para os moradores aumentou bastante na última década. Eles relataram que em meados de 2008 na Praia Grande/Reviver, como chamam, raramente havia indícios de violência e criminalidade e que costumavam passear pelo local com mais frequência do que atualmente.

De acordo com Relatório Quantitativo de Criminalidade na Grande Ilha de São Luís (MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO, 2017), o Centro está entre os 10 bairros mais violentos da ilha. Esse relatório, por meio de análise de dados, observa bairros que possuem maior incidência de Crimes Violentos Letais Intencionais (CVLI).

Apesar do medo e receio, a maioria dos entrevistados não vê esse fator como um motivo para mudar do local. Além disso, eles se apresentam frustrados com a deterioração da maior parte dos prédios históricos que, para eles, deveriam ser revitalizados.

Figura 104 – Bairros mais violentos para o 1º semestre de 2017.



Fonte: CAOP-CRIM/ IML, 2017

Em relação ao patrimônio cultural, percebe-se que a maioria não possui nenhum conhecimento aprofundado sobre as questões, durante as conversas foram feitos esclarecimentos para que, assim, pudessem responder de acordo com suas perspectivas. Uma parte se identifica, gosta e convive com a cultura local e outra não, contudo a maioria entende e concorda com a importância da preservação desse patrimônio cultural que envolve os prédios históricos, as tradições, as danças, os folclores e as histórias locais.

#### **4.4 Os Moradores e o Estado**

Todos os entrevistados assumiram que conheciam o IPHAN, e atribuíram a este o papel de cuidar e preservar o Centro histórico, por vezes alguns entrevistados demonstraram insatisfação com o órgão e disseram que “atrapalha” em alguns processos que tentaram executar, como pintura das fachadas ou recuperação de encanamentos obstruídos. Para outros o órgão não é atuante como deveria ser ou não faz diferença.

A maior parte disse não conhecer a Superintendência de Patrimônio Cultural/Governo do Estado. Isso demonstra um afastamento considerável do poder público atuante na preservação e os moradores beneficiados com o programa, apesar de não ser este departamento responsável pela fiscalização dos prédios.

Em relação ao projeto a maioria afirmou conhecer o Subprograma de Habitação no CHSL e que participaram do seletivo desde o início. Alguns afirmaram ter visto nos jornais a notícia ou escutado de outras pessoas e que gostaram muito da iniciativa.

Todos concordam e desejam que os prédios que se encontram ociosos, ou em ruínas, sejam reformados para promover mais habitações na área de estudo, pois acreditam que esse uso é relevante para manutenção dos casarões históricos. Eles defendem que é necessário continuar e ampliar ainda mais essa política urbana. A maioria conhece pessoas que ocupam irregularmente algum prédio no centro histórico e pouco tem conhecimento de imóveis que estão sendo requalificados para essa função.

## CONCLUSÃO

Os estudos a respeito das políticas habitacionais, voltadas para centros históricos, foram fundamentais para o desenvolvimento da pesquisa. Mesmo com um histórico difícil de atuação nas revitalizações em núcleos antigos, a questão habitacional se configura importante na manutenção do Patrimônio arquitetônico das cidades.

Em São Luís, o PPRSHL surgiu devido aos pertinentes debates a respeito do Centro Histórico da ilha que se encontrava em terríveis condições de habitabilidade e corria risco de perder seu patrimônio histórico.

As políticas de revitalização se basearam em propiciar a permanência da população residente no Centro Histórico; intensificar as atividades de assistência e promoção social; incentivar as manifestações culturais e educacionais; restaurar e preservar o patrimônio arquitetônico e ambiental urbano do Centro Histórico; promover a revitalização econômica do comércio varejista; adequar as redes de utilidade, serviços e logradouros públicos; dinamizar as atividades portuárias tradicionais; contribuir para o incremento do associativismo; garantir um processo permanente de reavaliação crítica; assegurar compromisso político da administração pública.

A questão habitacional presente no PPRCHSL se concretizou com a idealização do Subprograma de Promoção Social e Habitação (SPSH), dividido entre o Projeto-Piloto de Habitação (1993), como experiência inicial, e o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís (2000-2003). Este último, que se tornou estudo de caso desta pesquisa, foi o mais significativo nas ações de promover habitação no CHSL. O Governo do Maranhão destinou prédios de sua propriedade para promover as adaptações que foram destinadas a artistas plásticos e funcionários públicos do Estado.

Sendo assim, seis prédios foram destinados à habitação social com as seguintes propostas: promover imóveis que fossem alugados a funcionários do Estado, com a opção de compra no futuro, para que os moradores pudessem se tornar proprietários dos apartamentos e reforçassem o seu vínculo com o local; promover uma “morada para artistas” que gostariam de trabalhar e morar no CHSL. Os imóveis possuem os endereços na Rua Portugal, nº 141-155, Rua da Estrela, nº

350, Rua João Gualberto, nº 49, Rua do Giz, nº 66 e Rua da Palma, nº 336 e nº 337, localizados na área da Praia Grande/Reviver.

Foi analisada também a questão do uso residencial do CHSL que teve como base a pesquisa sobre dinâmica de venda e aluguel de imóveis do Centro Histórico de São Luís (CHSL), realizada pelo Núcleo de Estudos Urbanos em Conservação Integrada - NEUCI/ UEMA (2015). Percebe-se que dentro das ZPH's existe uma diversidade dos usos e ocupações, mesmo formando zonas de acordo com os usos predominantes. Observa-se também que há oferta de comércio e serviços nas proximidades das aglomerações residenciais. Porém, a zona residencial localiza-se mais distante da zona turística e institucional, evidenciando um afastamento da população para áreas aquém a da Praia Grande.

Foi constatado com o estudo que, mesmo com a redução na quantidade da população residente, a mudança do perfil socioeconômico dos moradores e transformações de predominâncias de uso entre os anos de 200 e 2010, o CHSL ainda preserva uma resistência dos habitantes às mudanças urbanas.

Para estudo de campo, os imóveis e os beneficiados pela iniciativa do SPSH foram escolhidos para realizar a pesquisa que se baseou em observações dos espaços adaptados e recolhimento de depoimento dos moradores. O intuito da pesquisa de campo foi avaliar o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís (2000-2003) e os resultados que este proporcionou aos atuais moradores dos imóveis, com eixo principal em conhecer essas pessoas, relatar as suas opiniões e relações a respeito dos espaços, vizinhos e atuação do Estado.

A pesquisa com os moradores demonstra que estes sentem o abandono e a descontinuidade das políticas públicas voltadas para o bairro, a falta de manutenção dos imóveis pelo Estado. A política de compra do apartamento, que foi prometida no período da instauração do projeto, não ocorreu, pois os imóveis do Estado são inalienáveis e não podem ser vendidos, porém muitos acreditaram e tiveram esperanças de que poderiam um dia ser proprietários do imóvel. Atualmente, todos entendem que o prédio é uma propriedade pública e que apenas terão a permissão para morar no local, devendo passar adiante quando saírem.

A taxa, descontada no contracheque dos moradores, dinheiro este que para eles deveria ser destinado à manutenção dos prédios, não possui essa função. A solução encontrada por eles foi instituir uma taxa de condomínio que serve de

reserva monetária para eventuais problemas nos edifícios. A maioria enseja que o Estado faça uma revitalização nos prédios de moradia, visto que, além de ser sua propriedade, é necessário que haja manutenções periódicas dos imóveis.

Pelo conhecimento dos moradores, existe um responsável do Estado pela fiscalização dos imóveis, mas este não é atuante. Além disso, ocorrem irregularidades no programa como permissionários que não moram ou não precisam do apartamento e alugam para outras pessoas que não são funcionários do Estado e querem ou precisam morar na localidade. Isso demonstra a falta de continuidade e manutenção do programa visto que não existe uma fiscalização e recadastramento correto dos moradores locais.

Há uma desmotivação e descontentamento por parte dos moradores, por conta da falta de manutenção, organização e segurança que acreditam ser dever também dos poderes públicos. Eles não observam nenhum tipo de fiscalização ou visitas dessas entidades nos edifícios e entendem que o Governo do Estado não se preocupa com o bem-estar dos moradores e não proporciona cuidados com o bem público.

A maioria gosta muito de morar na área por conta da localização, das facilidades em serviços e comércio, da movimentação e dos eventos culturais. Porém a insegurança no local, cada vez maior, torna as condições de vivência cotidiana mais difícil, muitos se privam de sair às ruas em determinados dias e horários, além da preocupação como as possíveis invasões dentro dos imóveis como tentativas de pular janelas ou arrombar as portas principais.

Apesar de se apresentarem insatisfeitos, a maioria não tem motivação para requerer melhorias para o imóvel e não há uma união, quanto a isso, entre os moradores, mesmo com o bom relacionamento da maioria. Foi discutido, entre os diálogos, que é importante que haja a união e organização da comunidade para mobilizar a política habitacional na localidade, pois, ao contrário, não existirá força para reivindicar melhorias.

Essa pesquisa foi feita mediante um desejo pessoal de mostrar que as pessoas que habitam o centro antigo da cidade são importantes na preservação do patrimônio construído e que as ouvir deve ser prioridade na idealização de políticas e projetos que envolvam o seu habitar. A busca de informações a respeito da temática evidencia que muitos pesquisam, escrevem e se preocupam com a questão

da habitação no Brasil, que continua a ser um dos maiores problemas das cidades no país. É preciso entender que existe a necessidade da integração da população como atores nessas políticas e não apenas serem receptores destas.

## REFERÊNCIAS

- ALVES, Carina de Santana. A política de revitalização do centro histórico de Salvador: uma análise a partir da compreensão dos moradores da região da 7ª etapa. In: **I CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL: DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS**. Londrina PR, de 09 a 12 de junho de 2015.
- ANDRÉS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **Reabilitação do Centro Histórico de São Luís: revisão crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sobre o enfoque da conservação urbana e integrada**. Recife, 2006
- BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, António Miguel Lopes de. **Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 18, n. 37, pp. 845-861, set/dez 2016
- BONDUKI, Nabil, 1955. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4 ed. - São Paulo: Estação Liberdade, 2004
- BOSI, Vera; BRAGA NETTO. **Núcleos Históricos: recuperação e revitalização; a experiência de Olinda**. Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro: Sphan, n. 21, p. 134-145, 1986.
- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 03 jun. 2018.
- CARDOSO, Paula Paoliello. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA**. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Rio de Janeiro. 2012.
- CORRÊA, Sandra Rafaela Magalhães. O Programa de Cidades Históricas (PCH). In: REZENDE, Maria Beatriz; GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs). **Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural**. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2015.
- ESPÍRITO SANTO, José Marcelo do. Plano Municipal de gestão: a revitalização do centro histórico de São Luís. In: VARGAS, H.; CASTILHO, A. (Org.). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri, SP: Manole, 2006. p.159-187.
- FELIX, Ubiratan. **Habitação De Interesse Social: Uma Nova Centralidade Para o**

Centro Histórico de Salvador. Sindicato dos Engenheiros da Bahia. 2005. Disponível em:  
<[http://www.observatoriodasmetrolopolos.ufrj.br/download/Habitacao\\_Interesse\\_Social\\_salvador.pdf](http://www.observatoriodasmetrolopolos.ufrj.br/download/Habitacao_Interesse_Social_salvador.pdf)> Acesso em: 11 jul. 2018.

FIGUEIREDO Margareth Gomes de; FILHO, Alcindo Costa; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. **TEMA: A, PROGRAMA DE HABITAÇÃO/REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS DO MARANHÃO, BRASIL (2000-2003)**. 1.º Congresso Internacional sobre Habitação no Espaço Lusófono.

FJP. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2015/** Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações. – Belo Horizonte: FJP, 2018. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/estatistica-e-informacoes/797-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>. Acesso em: 10 jun. 2018

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. **Política Urbana Federal de Reabilitação de Centros Antigos Debates e Diretrizes sobre Habitação e Inclusão**. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense. UFF, Niterói, RJ. 2009.

GOVERNO DO MARANHÃO. **Minha Casa Meu Maranhão**. Disponível em: <http://www.ma.gov.br/agenciadenoticias/politicas-sociais/minha-casa-meu-maranhao>. Acesso em: março de 2018.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Resultados Preliminares da Amostra. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em:  
<[https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados\\_preliminares\\_amostra/notas\\_resultados\\_preliminares\\_amostra.pdf](https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_preliminares_amostra/notas_resultados_preliminares_amostra.pdf)>. Acesso em: 11 jun. 2018.

IPHAN. **1970 a 2000: surge o conceito mais abrangente de bem cultural**. 2016. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/3581>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

MARQUES, Marcia Tereza Campos. **Condições de Habitabilidade no Centro Histórico de São Luís**: estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis. UFPE. 2002. Disponível em:  
<[https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3380/1/arquivo5312\\_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3380/1/arquivo5312_1.pdf)> Acesso em: 20 jun. 2018.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação**. Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação. Maio de 2010. 212 p

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, n. 3, dez. 2005. MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO. Centro de Apoio operacional CRIMINAL (Caop-crim). **Relatório Quantitativo de Criminalidade na Grande Ilha de São Luís - 1º Semestre de 2017**. Disponível em: <[https://www.mpma.mp.br/arquivos/COCOM/arquivos/centros\\_de\\_apoio/caop\\_crim/RELATORIOS/DIAGNOSTICO\\_QUANTITATIVO\\_CRIMINALIDADE\\_1%C2%BA\\_SEMESTRE.pdf](https://www.mpma.mp.br/arquivos/COCOM/arquivos/centros_de_apoio/caop_crim/RELATORIOS/DIAGNOSTICO_QUANTITATIVO_CRIMINALIDADE_1%C2%BA_SEMESTRE.pdf)> Acesso em: 12 jun. 2018.

O GLOBO. **Capital paulista tem cerca de 130 imóveis ocupados**. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/capital-paulista-tem-cerca-de-130-imoveis-ocupados-22642920>. Acesso em: junho de 2018

PIOVESAN, Armando; TEMPORINI, Edméa Rita. Pesquisa exploratória: procedimento metodológico para o estudo de fatores humanos no campo da saúde pública. **Rev. Saúde Pública**. 1995, vol.29, n.4, pp.318-325.

PREFEITURA DE SÃO LUIS. **Prefeitura reforma imóveis para habitações sociais no Centro Histórico**. Disponível em: [https://www.saoluis.ma.gov.br/subportal\\_noticia.asp?id\\_noticia=17353](https://www.saoluis.ma.gov.br/subportal_noticia.asp?id_noticia=17353). Acesso em: junho de 2018.

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: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.107/59>>. Acesso em: 12 jun. 2018.

SILVA, Helga Santos. Espaço Mínimo para a Máxima Existência: o conforto no Conjunto Pedregulho. Tese de doutorado. Rio de Janeiro: PROARQ/FAU/UFRJ, 2011. In: CARDOSO, P. **A reabilitação de edifícios para uso residencial multifamiliar no centro histórico de São Luís/MA**. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Rio de Janeiro. 2012

ZANCHETI, Silvio; SOMEKH, Nadia; FREGONEZI, Bruna. Revitalização Urbana no Brasil comparando seis Centros Históricos. **Fórum Patrimônio: ambiente Construído e Patrimônio Sustentável** Belo Horizonte, v.8, n.1. Jan / Jun. 2015 ISSN 1982-9531.

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

### HABITAÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS: integração social e requalificação urbana na Praia Grande, São Luís, Maranhão

#### ENTREVISTA\_moradores

#### QUEST. 1                      Sobre o Morador

Endereço: \_\_\_\_\_

Apt: \_\_\_\_\_

Entrevistado: \_\_\_\_\_

Data:    /    / 2018

. Você sempre morou em São Luís-MA? Não?  
Onde morava?

\_\_\_\_\_

. Porque veio para São Luís?

\_\_\_\_\_

. Porque você escolheu morar nesta área da cidade?

(   ) família    (   ) emprego    (   ) amigos

(   ) serviços    (   ) lazer    (   ) localização geográfica

\_\_\_\_\_

. Há quanto tempo você mora nesse apartamento?

\_\_\_\_\_ anos                  \_\_\_\_\_ meses

. Como você adquiriu o apartamento

(   ) alugado    (   ) próprio    (   ) cedido

(   ) emprestado

\_\_\_\_\_

. (próprio) Qual valor você pagou para adquirir o imóvel? Você acha que foi um valor justo ou superestimado para o imóvel?

\_\_\_\_\_

.(alugado) Qual valor aluguel? Você consegue pagar ou tem alguma dificuldade?

\_\_\_\_\_

. Onde você morava antes de se mudar para este apartamento? (dentro da cidade)

\_\_\_\_\_

. Outras pessoas moram neste apartamento com você?

(   ) Sim                  (   ) Não

. Você pretende se mudar?

(   ) Sim                  (   ) Não

Por quê? \_\_\_\_\_

Para onde? \_\_\_\_\_

. Qual meio de transporte você utiliza para se locomover?

\_\_\_\_\_

. Você trabalha no bairro ou fora dele?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

. Ficha de dados pessoais

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

### QUEST. 2 Sobre o uso dos espaços

Endereço: \_\_\_\_\_ Apt: \_\_\_\_\_ Data: / / 2018

. Qual espaço do apartamento você mais gosta? Por que?

\_\_\_\_\_

. Qual espaço do apartamento você menos gosta? Por que?

\_\_\_\_\_

. Qual espaço do apartamento você passa mais tempo?

\_\_\_\_\_

. O que você acha que deveria mudar para melhorar o apartamento?

\_\_\_\_\_

. Você ou outras pessoas que moram neste apartamento utiliza outras áreas do edifício?

( ) Sim ( ) Não

Quais?

\_\_\_\_\_

. Onde você passa suas horas de lazer

( ) dentro do apartamento

( ) nas áreas comuns do prédio

( ) na rua

( ) outros: \_\_\_\_\_

. O que você mais gosta do edifício? Por que?

\_\_\_\_\_

. O que você menos gosta do edifício? Por que?

\_\_\_\_\_

. O que você acha que deveria melhorar no edifício? Por que?

Como?

\_\_\_\_\_

. O que você acha dos espaços de comércio/serviço do térreo?

( ) gosto ( ) não gosto

( ) não faz diferença

Por que?

\_\_\_\_\_

. Alguma característica da construção do prédio e/ou do seu apartamento já te trouxe alguma dificuldade na sua vida cotidiana?

\_\_\_\_\_

. Você já fez alguma modificação no apartamento?

( ) Sim ( ) Não

Onde?

\_\_\_\_\_

Porque?

\_\_\_\_\_

. Você pretende fazer alguma modificação no apartamento

Onde?

\_\_\_\_\_

Porque?

\_\_\_\_\_

**. Sobre serviços públicos no edifício**

Abastecimento de água?

( ) Sim ( ) Não

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

Classifique:

- ( ) excelente      ( ) muito bom  
 ( ) bom            ( ) razoável  
 ( ) ruim            ( ) péssimo

Rede de esgoto? ( ) Sim      ( ) Não

Classifique:

- ( ) excelente      ( ) muito bom  
 ( ) bom            ( ) razoável  
 ( ) ruim            ( ) péssimo

Energia elétrica? ( ) Sim      ( ) Não

Classifique:

- ( ) excelente      ( ) muito bom  
 ( ) bom            ( ) razoável  
 ( ) ruim            ( ) péssimo

Rede de comunicação (telefone e internet)?

- ( ) Sim      ( ) Não

Observações:

Classifique:

- ( ) excelente      ( ) muito bom  
 ( ) bom            ( ) razoável  
 ( ) ruim            ( ) péssimo

Coleta de lixo? ( ) Sim ( ) Não

Classifique:

- ( ) excelente      ( ) muito bom  
 ( ) bom            ( ) razoável  
 ( ) ruim            ( ) péssimo

Segurança? ( ) Sim      ( ) Não

Classifique:

- ( ) excelente      ( ) muito bom  
 ( ) bom            ( ) razoável  
 ( ) ruim            ( ) péssimo

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

---

**QUEST. 3**                      **Sobre a relação com a vizinhança**

---

Endereço: \_\_\_\_\_

Apt: \_\_\_\_\_

Data:    /    / 2018

---

. Como é sua relação com os vizinhos residentes?

\_\_\_\_\_

. Como é sua relação com os vizinhos dos espaços de comércio/serviço do térreo?

\_\_\_\_\_

. Você fez amigos ou inimigos aqui? Como se deu essa relação? Por que?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

. Existem atividades coletivas?

(   ) Sim            (   ) Não            (   ) Não sei

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

. Você ou outras pessoas que moram neste apartamento, participam dessas atividades?

(   ) Sim            (   ) Não

Porque?

\_\_\_\_\_

. Existe um síndico no edifício?

(   ) Sim            (   ) Não

. Qual papel dele?

\_\_\_\_\_

. Existe manutenção cotidiana no prédio?

(   ) Sim            (   ) Não

. Quem faz essa manutenção?

\_\_\_\_\_

. Quando acontece algum problema no edifício, quem você procura para resolver?

(observar se contactam com pessoas dentro do centro histórico)

\_\_\_\_\_

Observações:

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

<hr/> <b>QUEST. 4</b> <b>Sobre a relação com o bairro</b> <hr/>	
Endereço: _____	Apt:                      Data:    /    / 2018
<p>. Você gosta de morar no Centro Histórico?</p> <p>(    ) gosto muito            (    ) gosto</p> <p>(    ) não gosto              (    ) odeio</p> <p>(    ) não faz diferença</p> <hr/> <p>. Qual a maior vantagem de morar nesta área? Por que?</p> <p>_____</p> <hr/> <p>. Qual a maior desvantagem de morar nesta área? Por que?</p> <p>_____</p> <hr/> <p>. Você acha que está mais fácil ou difícil morar aqui atualmente? Por que? ( pelos serviços, comércio, segurança...)</p> <p>_____</p> <hr/> <p>. O que você acha que falta e que tornaria melhor sua vida aqui?</p> <p>_____</p> <hr/> <p>. Outras pessoas procuram apartamentos para morar aqui no edifício?</p> <p>(    ) Sim                      (    ) Não</p> <hr/> <p>. Elas são/moram no centro histórico ou vêm de outros locais?</p> <p>_____</p> <hr/> <p>. O que você acha que poderia ser feito para melhorar as condições de moradia no bairro?</p> <p>_____</p>	<p>. O que significa para você morar no Centro Histórico da cidade?</p> <p>_____</p> <hr/> <p><b>. Sobre os serviços públicos no bairro</b></p> <p>Iluminação pública? (    ) Sim    (    ) Não</p> <p>Classifique:</p> <p>(    ) excelente              (    ) muito bom</p> <p>(    ) bom                      (    ) razoável</p> <p>(    ) ruim                      (    ) péssimo</p> <p>Segurança pública? (    ) Sim    (    ) Não</p> <p>Classifique:</p> <p>(    ) excelente              (    ) muito bom</p> <p>(    ) bom                      (    ) razoável</p> <p>(    ) ruim                      (    ) péssimo</p> <p>Coleta de lixo/ limpeza nas ruas?</p> <p>(    ) Sim                      (    ) Não</p> <p>Classifique:</p> <p>(    ) excelente              (    ) muito bom</p> <p>(    ) bom                      (    ) razoável</p> <p>(    ) ruim                      (    ) péssimo</p> <p>Coleta de esgoto? (    ) Sim    (    ) Não</p> <p>Classifique:</p> <p>(    ) excelente              (    ) muito bom</p>

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

( ) bom ( ) razoável

( ) ruim ( ) péssimo

Transporte público? ( ) Sim ( ) Não

Classifique:

( ) excelente ( ) muito bom

( ) bom ( ) razoável

( ) ruim ( ) péssimo

Como é, para você, a mobilidade urbana no bairro?

( ) excelente ( ) muito bom

( ) bom ( ) razoável

( ) ruim ( ) péssimo

---

### QUEST. 5 Sobre patrimônio cultural

Endereço: Apt: Data: / / 2018

. Diga 3 palavras que vêm a sua mente quando escuta a expressão patrimônio cultural.

. O que significa patrimônio cultural para você

Dê exemplos:

. Você acha importante preservar o patrimônio cultural? ( ) Sim ( ) Não

Por que?

Como?

. Você sabia que mora em uma área e em um edifício protegido pela UNESCO e tombado pelo governo Federal/Estadual/Municipal?

( ) Sim ( ) Não

. O que isso significa para você?

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

**QUEST. 6**

**Sobre o Estado**

Endereço: \_\_\_\_\_

Apt: \_\_\_\_\_

Data: / / 2018

. Você conhece o IPHAN?

( ) Sim( ) Não

. Para você, qual é o papel/dever do IPHAN?

\_\_\_\_\_

. Você conhece a Superintendência de Patrimônio Cultural do Maranhão/ Governo do Estado?

( ) Sim( ) Não

. Para você, qual papel/dever da Superintendência de Patrimônio Cultural do Maranhão/ Governo do Estado?

\_\_\_\_\_

. Você conhece o Subprograma de Habitação do Governo do Estado para o Centro Histórico?

( ) Sim( ) Não

. Você sabia que esse prédio participou deste Subprograma? Como você ficou sabendo?

( ) Sim( ) Não

\_\_\_\_\_

. O que você achou do resultado desse projeto para reformar prédios históricos para habitação?

\_\_\_\_\_

. O que você faria diferente?

\_\_\_\_\_

. Gostaria que outros prédios (abandonados) fossem reformados e adaptados para habitação?

( ) Sim( ) Não

. Você conhece algum edifício local que está sendo reformado para essa função? Onde?

( ) Sim( ) Não

\_\_\_\_\_

. Você conhece alguém que ocupa e usa como moradia algum casarão no centro histórico?

( ) Sim( ) Não

Qual situação?

\_\_\_\_\_

. O que você acha que o Estado deveria fazer para melhorar as condições de moradia no centro histórico?

\_\_\_\_\_

**Você gostaria de comentar algo sobre o que conversamos?**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

**HABITAÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS: integração social e requalificação urbana na Praia Grande, São Luís, Maranhão**

**Questionário socioeconômico e cultural dos moradores do apartamento**

Endereço: \_\_\_\_\_

Apt: \_\_\_\_\_

Entrevistado: \_\_\_\_\_

Data: / / 2018

**Moradores**

1. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_  
 3. \_\_\_\_\_  
 4. \_\_\_\_\_  
 5. \_\_\_\_\_  
 6. \_\_\_\_\_

**Gênero**

( ) feminino ( ) masculino ( ) outro \_\_\_\_\_  
 ( ) feminino ( ) masculino ( ) outro \_\_\_\_\_  
 ( ) feminino ( ) masculino ( ) outro \_\_\_\_\_  
 ( ) feminino ( ) masculino ( ) outro \_\_\_\_\_  
 ( ) feminino ( ) masculino ( ) outro \_\_\_\_\_  
 ( ) feminino ( ) masculino ( ) outro \_\_\_\_\_

**Idade**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Grau de parentesco**

cônjuge 1 2 3 4 5 6  
 filho / filha 1 2 3 4 5 6  
 enteado / enteada 1 2 3 4 5 6  
 neto / neta 1 2 3 4 5 6  
 sobrinho / sobrinha 1 2 3 4 5 6  
 tio / tia 1 2 3 4 5 6  
 avô / avó 1 2 3 4 5 6  
 primo / primo 1 2 3 4 5 6  
 sogro / sogra 1 2 3 4 5 6  
 cunhado / cunhada 1 2 3 4 5 6  
 nenhum 1 2 3 4 5 6

**Estado civil**

Solteiro(a) 1 2 3 4 5 6  
 Casado(a) 1 2 3 4 5 6  
 Separado(a) / Divorciado(a) 1 2 3 4 5 6  
 Viúvo(a) 1 2 3 4 5 6  
 Vive com companheira 1 2 3 4 5 6  
 Vive com companheiro 1 2 3 4 5 6

**Nacionalidade**

Brasileiro(a) 1 2 3 4 5 6  
 Estrangeiro 1 2 3 4 5 6  
 Qual país? \_\_\_\_\_

**Naturalidade**

Estado de origem: \_\_\_\_\_  
 Município de origem: \_\_\_\_\_

**Religião**

Ateísmo 1 2 3 4 5 6  
 Agnóstico 1 2 3 4 5 6  
 Acredito em Deus mas não sigo nenhuma religião 1 2 3 4 5 6  
 Católico 1 2 3 4 5 6  
 Católico não praticante 1 2 3 4 5 6  
 Protestante (evangélico, batista, mórmon, calvinista, luterano, testemunha de Jeová ou outro) 1 2 3 4 5 6  
 Espírita kardecista 1 2 3 4 5 6  
 Praticante de religião afro-brasileira (umbanda, candomblé) 1 2 3 4 5 6  
 Budista 1 2 3 4 5 6  
 Muçulmano 1 2 3 4 5 6  
 Judeu 1 2 3 4 5 6  
 Tem outra religião 1 2 3 4 5 6 Qual? \_\_\_\_\_  
 Prefere não declarar 1 2 3 4 5 6

## APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADOS AOS MORADORES

### Escolaridade

Ensino fundamental incompleto 1 2 3 4 5 6

Ensino fundamental completo 1 2 3 4 5 6

Ensino médio incompleto 1 2 3 4 5 6

Ensino médio completo 1 2 3 4 5 6

Ensino superior incompleto 1 2 3 4 5 6

Ensino superior completo 1 2 3 4 5 6

Especialização 1 2 3 4 5 6

Mestrado 1 2 3 4 5 6

Doutorado 1 2 3 4 5 6

Pós-Doutorado 1 2 3 4 5 6

Desconheço 1 2 3 4 5 6

### Profissão

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

### Trabalha?

Apenas estuda 1 2 3 4 5 6

Trabalha e estuda 1 2 3 4 5 6

Apenas trabalha 1 2 3 4 5 6

Está desempregado (a) 1 2 3 4 5 6

Está de licença ou incapacitado de estudar / trabalhar

1 2 3 4 5 6

Está aposentado (a) 1 2 3 4 5 6

Não trabalha nem estuda 1 2 3 4 5 6

### Onde trabalha?

Na área 1 2 3 4 5 6

Fora da área 1 2 3 4 5 6

Onde: \_\_\_\_\_

### Renda familiar (s.m - salário mínimo)

( ) Menos de 1 salários mínimos

( ) Até 2 salários mínimos

( ) De 2 a 3 salários mínimos

( ) De 3 a 4 salários mínimos

( ) De 4 a 5 salários mínimos

( ) De 5 a 6 salários mínimos

( ) De 6 a 7 salários mínimos

( ) De 7 a 8 salários mínimos

( ) De 8 a 9 salários mínimos

( ) De 9 a 10 salários mínimos

( ) Acima de 10 salários mínimos

### NIS (nº de insc. social)

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_

## ANEXO A – TERMO DE PERMISSÃO DE USO DO IMÓVEL

  
 ESTADO DO MARANHÃO  
 SECRETARIA DE ESTADO DA GESTÃO E PREVIDÊNCIA - SEGEP

**TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE IMÓVEL – 01/2017**  
 Processo nº 0010533/2016 – SEGEP

**TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE IMÓVEL DE NATUREZA ONEROSA QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO MARANHÃO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DA GESTÃO E PREVIDÊNCIA - SEGEP E KATE MARIA PEREIRA SANTOS SILVA, NA FORMA ABAIXO.**

O ESTADO DO MARANHÃO, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DA GESTÃO E PREVIDÊNCIA - SEGEP, órgão da Administração Direta, inscrita no CNPJ (ME) sob o n.º 15.553.806/0001-84, com sede no Edifício Clodomir Millet, Av. Jerônimo de Albuquerque, s/nº - Calhau, São Luís (MA), doravante denominado PERMITENTE, neste ato representada por sua titular, a Sr. [REDACTED], brasileira, casada, administradora, portadora do RG nº [REDACTED], inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], CONCEDE a presente PERMISSÃO DE USO DE IMÓVEL DE NATUREZA ONEROSA, em favor de [REDACTED], brasileira, casada, servidora pública estadual, portadora do R [REDACTED], inscrita no CPF sob o [REDACTED], residente e domiciliada na Rua da Estrela, nº 350, apartamento 10, Centro Histórico, São Luís/MA, doravante denominada PERMISSIONÁRIA, conforme Processo Administrativo nº 0010533/2016 – SEGEP, sujeitando-se às normas previstas no Decreto Estadual nº 18.304, de 07/11/2011 e na Lei nº 8.666/93, mediante as cláusulas e condições seguintes.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O presente TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE NATUREZA ONEROSA tem por objeto imóvel de propriedade da PERMITENTE, situado na Rua da Estrela, nº 350, Apartamento nº 10, Centro Histórico, nesta cidade de São Luís/MA, destinado exclusivamente à moradia da PERMISSIONÁRIA.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – É vedado a PERMISSIONÁRIA transferir, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel objeto do presente Termo ou utilizar-se do mesmo para fins diversos daquele mencionado no *caput* desta cláusula, salvo com autorização expressa da PERMITENTE.

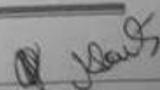
**CLÁUSULA SEGUNDA**

A PERMISSIONÁRIA recebe o imóvel em perfeitas condições de uso, com todas as instalações funcionando, devendo, quando solicitado, devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu ressalvado o desgaste pela utilização natural do imóvel.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR, PAGAMENTO E REAJUSTE**

Pelo uso e manutenção do Imóvel, a permissionária pagará mensalmente a quantia de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais), através de desconto em folha de pagamento em favor do Estado do

Secretaria de Estado de Gestão e Previdência do Estado do Maranhão  
 Av. Jerônimo de Albuquerque, S/N, Ed. Clodomir Millet, 4º andar, Calhau





  
**ESTADO DO MARANHÃO**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA GESTÃO E PREVIDÊNCIA - SEGEF**

O presente Termo terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser revogado sumariamente a qualquer tempo, de forma discricionária pela Administração, sem qualquer direito a **PERMISSIONÁRIA** de indenização, retenção ou direito de outra natureza que implique ônus para o Poder Público.

**CLÁUSULA NONA - DA REVOGAÇÃO**

A revogação unilateral da **PERMISSÃO DE USO** se dará na forma determinada no Decreto nº 18.304/2001 e no Regulamento de Uso das Unidades. A revogação ou a extinção do prazo sem a renovação da Permissão implicará na devolução do imóvel, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a **PERMITENTE**, durante o qual serão devolvidos os pagamentos respectivos.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

A **PERMISSIONÁRIA**, aceita todas as condições constantes do presente TERMO DE **PERMISSÃO DE USO**, obrigando-se a cumpri-las integralmente.

**PARÁGRAFO ÚNICO - A PERMISSIONÁRIA** comunicará ao **Governo do Estado do Maranhão** qualquer ocorrência que implique na adoção de alguma providência administrativa ou execução de qualquer serviço de manutenção nas partes comuns do prédio.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

O Foro da Comarca de São Luís - MA é o competente para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução deste Termo.

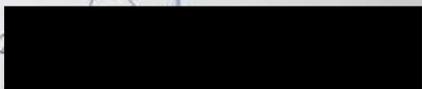
E, para os fins legais, a **PERMITENTE** expede o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, com o qual a **PERMISSIONÁRIA** concorda integralmente, na presença de 02 (duas) testemunhas que abaixo assinam, para que produza os desejados efeitos jurídicos.

São Luís (MA), DE 26 de FEVEREIRO de 2017.

  
 Secretaria de Estado da Gestão e Previdência  
**PERMITENTE**

  
**PERMISSIONÁRIA**

**TESTEMUNHAS:**

Secretaria de Estado de Gestão e Previdência do Estado do Maranhão  
 Av. Jerônimo de Albuquerque, S/N, Ed. Clodomir Milet, 4º andar, Calhau

Assessoria Jurídica  
**SEGEF**

