

CENTRO UNIVERSITÁRIO
UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

WALTER MATTOS DA SILVA NETO

**Habitação no Centro Histórico de São Luís: Uma análise do edifício de
habitação popular Governador Archer.**

SÃO LUÍS
2023

WALTER MATTOS DA SILVA NETO

Habitação no Centro Histórico de São Luís: Uma análise do edifício de habitação popular Governador Archer.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof a. Me. Luis Eduardo Paim Longhi.

SÃO LUÍS
2023

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Centro Universitário - UNDB / Biblioteca

Silva Neto, Walter Mattos da

Habitação no Centro Histórico de São Luís: uma análise do edifício de habitação popular Governador Archer. / Walter Mattos da Silva Neto. __ São Luís, 2023.

79 f.

Orientador: Prof a. Me. Luis Eduardo Paim Longhi.

Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Curso de Arquitetura e Urbanismo – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2023.

· Revitalização. 2. Nosso centro. 3. Governador Archer.
4. Patrimônio. 5. São Luis(MA). I. Título.

CDU 728.1(812.1)

WALTER MATTOS DA SILVA NETO

**HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS: UMA ANÁLISE DO
EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO POPULAR GOVERNADOR ARCHER.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em __/__/2023

BANCA EXAMINADORA

Prof a. Me. Luis Eduardo Paim Longhi. (Orientador)

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

Prof a. Me. Tayana do Nascimento Santana Camos Figueiredo

Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

Arq. Gabriela Belo

(2º EXAMINADOR)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais por acreditarem na educação como meio de mudar vidas.

A minha família, que sempre me apoiou durante esta jornada acadêmica. A minha mãe pelo seu amor, carinho e preocupação. Por sempre me ensinar a ser forte, quando os problemas pareciam ser difíceis demais para serem resolvidos. Mas também por me dizer, que nem sempre tudo vai sair como planejamos e não tem problema nenhum nisso. Meus esforço e dedicação, possuem grande influência dela, sou grato! A minha irmã, por toda paciência, amizade e auxílio durante esses anos de graduação. Por todos os abraços e conversas aleatórias, quando eu parecia estar preocupado demais, para perceber o mundo em minha volta. Pelos meus irmãos que sempre acreditaram na minha inteligência.

Aos meus diversos amigos que conquistei nesses anos de graduação, que me auxiliaram e auxiliam em problemas pessoais e da graduação, estiveram em grandes momentos e em momentos pouco agradáveis, sempre mostrando apoio, Amadurecer junto com vocês e ter compartilhado momentos, é algo que nunca irei esquecer.

Aos professores, que tanto me ensinaram e do qual tenho total admiração, por todo apoio durante o processo de escrita deste trabalho. Pelo incentivo e comprometimento para que eu pudesse chegar a um bom resultado.

Por fim, agradeço ao curso de Arquitetura e Urbanismo, por ter aberto minha visão de mundo, e compreender que fatores pequenos e que eram “insignificantes” podem ter um grande impacto.

*“Só a experiência própria é capaz de
tornar sábio o ser humano.”*

Sigmund Freud

RESUMO

O presente trabalho discorre sobre, políticas de revitalização ligadas a habitação, com enfoque no Edifício Governador Archer requalificado pelo programa Nosso Centro em São Luís do Maranhão. Esta pesquisa, se faz relevante pois visa compreender as características do programa de revitalização Nosso centro, e como se deu o processo de habitação e readequação do Edifício Governador Archer, como isso redefiniu a relação usuário/edificação e quais as consequência na vida da população local e do entorno. Desta maneira busca compreender os aspectos de antes e depois da reforma da edificação histórica. Discute como foi elaborado seu projeto de readequação, e destaca os pontos positivos e negativos levantados pelos moradores da edificação e trabalhadores da região, e elaborar soluções simples e viáveis para eventuais problemas levantados. A metodologia empregada foi dividida em 3 partes: fundamentação teórica, diagnóstico local através de APO, mapas e questionários junto aos moradores e pessoas ao redor. Foi percebido ao longo das análises que a readequação da edificação e a entrega de propriedade para os moradores que já habitavam o local, talvez não seja o suficiente para se tornar uma moradia digna.

Palavras- Chave : Nosso Centro, Governador Archer, São Luís, Patrimônio.

ABSTRACT

The present work discusses revitalization policies related to housing, focusing on the Governador Archer Building reclassified by the Nosso Centro program in São Luís do Maranhão. This research is relevant because it aims to understand the characteristics of the Nosso Centro revitalization program, and how the process of housing and readjustment of the Governador Archer Building took place, how this redefined the user/building relationship and what the consequences were in the lives of the local population. and the surroundings. In this way, it seeks to understand the aspects of before and after the renovation of the historic building. It discusses how its readjustment project was prepared, and highlights the positive and negative points raised by the residents of the building and workers in the region, and to elaborate simple and viable solutions for any problems raised. The methodology used was divided into 3 parts: theoretical foundation, local diagnosis through APO, maps and questionnaires with residents and people around. It was perceived throughout the analyzes that the readjustment of the building and the delivery of property to the residents who already inhabited the place, perhaps it is not enough to become a decent dwelling.

Keywords: Nosso Centro, Governador Archer, São Luiz, Patrimony.

LISTA DE FIGURAS E TABELAS

| | |
|--|----|
| Figura 1 - Mapa da cidade de São Luís em 1629..... | 17 |
| Figura 2 - Mapa de São Luís de 1615 a 1677, sobre mapa atual..... | 19 |
| Figura 3 - Mapa de São Luís de 1677 a 1753, sobre mapa atual..... | 20 |
| Figura 4 - Mapa de São Luís de 1753 a 1804, sobre mapa atual..... | 21 |
| Figura 5 - Mapa de São Luís de 1804 a 1844, sobre mapa atual..... | 22 |
| Figura 6 - Mapa de São Luís de 1844 a 1910, sobre mapa atual..... | 23 |
| Figura 7 - Mapa de São Luís de 1910 a 1974, sobre mapa atual..... | 24 |
| Figura 8 - Intervenções realizadas pelo PPRCHSL, entre 1979 e 2006..... | 28 |
| Figura 9 - Edifício em estado de degradação no Centro.(2022)..... | 30 |
| Figura 10 - Polos vocacionais do programa Nosso Centro..... | 38 |
| Figura 11 - Plano de remodelação de São Luís de 1937..... | 40 |
| Figura 12 - Demolições para alargamento das ruas e avenidas..... | 41 |
| Figura 13 - Abertura da Avenida 10 de novembro..... | 42 |
| Figura 14 - Localização do Ed. Governador Archer..... | 44 |
| Figura 15 - Avenida Magalhães de Almeida e Rua Godofredo Viana | 44 |
| Figura 16 - Planta de Demolir Construir. Pav. Terreo .Ed, Governador Archer..... | 46 |
| Figura 17 - Planta de Demolir Construir. 1° Pav. Ed, Governador Archer..... | 47 |
| Figura 18 - Planta de Demolir Construir. 2° Pav. Ed, Governador Archer..... | 48 |
| Figura 19 - Edifício Governador Archer durante reforma..... | 49 |
| Figura 20 - Edifício Governador Archer após reforma..... | 49 |

| | |
|---|----|
| Figura 21 - Mapa de Usos..... | 50 |
| Figura 22 - Mapa de Gabaritos..... | 50 |
| Figura 23 - Planta de layout. Pav. Terreo .Ed. Governador Archer..... | 52 |
| Figura 24 - Planta de Layout 1° pavimento.Ed. Governador Archer..... | 53 |
| Figura 25 - Planta de Layout 2° pavimento.Ed. Governador Archer..... | 54 |
| Figura 26 - Fachada principal, ED. Governador Archer..... | 55 |
| Figura 27 - Vista lateral da edificação. | 56 |
| Figura 28 - Área interna Ed. Governador Archer..... | 57 |
| Figura 29 - Escadaria sentido acesso primeiro pavimento..... | 58 |
| Figura 30 - Detalhe Guarda-Corpo..... | 58 |
| Figura 31 - Instalação Elétrica nas áreas comuns..... | 59 |
| Figura 32 - Interior de uma Unidade Habitacional no último pavimento..... | 60 |
| Figura 33 - Interior de uma unidade Habitacional | 60 |
| Figura 34 - Estado do Forro de PVC no hall do último pavimento..... | 59 |
| Figura 35 - Estado do Forro dentro da unidade | 61 |
| Figura 36 - Satisfação com a localização..... | 63 |
| Figura 37 - Satisfação com a edificação..... | 64 |
| Figura 38 - Pontos positivos em relação ao número de pessoas..... | 65 |
| Figura 39 - Pontos Negativos em relação ao número de pessoas..... | 66 |
| Figura 40 - Entrada Principal Ed. governador Archer..... | 67 |
| Figura 41 - Sistema de Portaria Eletrônica..... | 69 |
| Figura 42 - Aplicação de Manta Asfáltica em Cobertura..... | 70 |

Figura 43 - Aplicação de Selante de Silicone.....71

Tabela 1 - Metragem por unidade habitacional e quantidade de banheiros.....51

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO..... | 13 |
| 2. O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS, PRESERVAÇÃO E HABITAÇÃO..... | 15 |
| 2.1 O centro histórico de São Luís: história e características..... | 17 |
| 2.2 Habitação no centro histórico de São Luís..... | 28 |
| 2.3 As políticas públicas de habitação no centro histórico de São Luís..... | 30 |
| 3. O EDIFÍCIO GOVERNADOR ARCHER..... | 37 |
| 3.1 Características dos habitantes do edifício Governador Archer do centro histórico de São Luís..... | 53 |
| 3.2 Problemas enfrentados pelos habitantes do edifício Governador Archer do centro histórico de São Luís..... | 60 |
| 4. DIAGNÓSTICO DA EDIFICAÇÃO..... | 65 |
| 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 71 |
| REFERÊNCIAS..... | 73 |
| APÊNDICE..... | 76 |

1. INTRODUÇÃO

O centro histórico de São Luís, no Maranhão, é uma verdadeira joia arquitetônica e cultural, com suas ruas de pedra, casarões coloniais e um passado rico em história. Reconhecido como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, o centro histórico de São Luís é uma testemunha viva da evolução da cidade ao longo dos séculos.

A capital do estado do Maranhão, em 1971 foi tombada pelo Iphan e em 1997 recebeu o título de patrimônio mundial, devido ao seu grande acervo com influências de diversos estilos arquitetônicos, com o passar dos anos, o centro foi perdendo seu valor, e as edificações existentes foram se movendo para outros locais, e em 1987 foi criado o projeto Reviver, que tinha como objetivo recuperar e revitalizar o conjunto arquitetônico do centro histórico de São Luís, com a expansão da cidade, a verticalização e o espraiamento o centro novamente foi perdendo seu espaço, e novamente edifícios históricos foram sendo abandonados, com isso em 2019 o governo criou o programa Nosso Centro, buscando incentivar o comércio local, a reocupação, estimulando a cultura e a habitação no centro.

Essa pesquisa se refere à habitação no centro histórico de São Luís, como ela vem se desenvolvendo e comportando hodiernamente, utilizando de exemplo um edifício habitacional recém reformado pelo programa Nosso Centro, o edifício Governador Archer.

Diante disso, pergunta-se quais os problemas enfrentados pelos habitantes do edifício Governador Archer do centro histórico de São Luís?

A escolha do tema deu-se devido ao conflito da preservação do patrimônio histórico versus a necessidade de intervenção e adaptação dos imóveis para fins habitacionais. O centro histórico é composto por edifícios antigos e muitas vezes desgastados pelo tempo, o que demanda intervenções e reformas para garantir a segurança e a habitabilidade das moradias. No entanto, essas intervenções devem ser realizadas com cuidado para não comprometer a preservação do patrimônio arquitetônico e cultural da região e conciliar a necessidade de adequação das moradias às condições de vida contemporâneas, como instalações sanitárias, infraestrutura elétrica, acessibilidade, tornando uma moradia digna mesmo com a preservação do valor histórico e estético dos imóveis, é

um desafio complexo enfrentado pelas políticas públicas e pelos moradores do centro histórico.

Desta maneira a pesquisa tem como foco analisar de forma subjetiva, como se comporta uma habitação popular vertical no centro histórico de São Luís, e suas características, entendendo seu histórico de ocupação e seus possíveis problemas. Elaborando soluções eficientes, fáceis, rápidas e possíveis de serem executadas para os possíveis problemas encontrados. Elaborando questionários e utilizando ferramentas de APO, aplicando o método walkthrough, que envolve 3 escalas de análise: entorno, conjunto e unidade, sendo subdivididas em aspectos de análise funcional, técnico/ambiental, estéticos formais e comportamentais.

No âmbito acadêmico, a pesquisa pode contribuir para o entendimento dos programas de revitalização no centro, com a análise de uma edificação que antes foi habitada de forma irregular, reformada pelo programa Nosso Centro, dentro do edital Habitar no Centro, presente no programa de 2019.

Por fim, essa pesquisa tem por interesse pessoal a aprendizagem sobre como as políticas públicas de habitação afetam a população já existente no local, e como a reforma e adequação de um edifício já existente, gerou impactos no local. E como esse edifício se comporta sendo um edifício habitacional. Através desse conhecimento prévio, pode ser possível a realização de outras reformas, levando em consideração pontos importantes de reforma, habitação popular e requalificação de um imóvel.

Desta maneira, o primeiro capítulo da pesquisa, aborda sobre o crescimento de São Luís, desde o seu surgimento em 1612, como foi acontecendo seu crescimento, seus traçados e seus pontos mais importantes durante as épocas, no mesmo capítulo será abordado sobre o atual estado do centro histórico e seu estado de conservação. Neste capítulo também aborda sobre as políticas públicas de preservação e habitação no centro histórico de São Luís.

Já o segundo capítulo, aborda sobre a edificação a ser analisada, sua localização, o seu histórico de uso e habitação, a política de habitação utilizada, as análises utilizadas para obter os resultados de uso e ocupação do local, e sua importância para o entorno e para o centro histórico de São Luís como um todo.

2. O Centro Histórico de São Luís, Preservação e Habitação

As sociedades sempre se organizaram em padronizações referentes às suas histórias culturais. A forma de construção de casas, comércios, templos religiosos, espaços de ensino e de estruturas sociopolíticas possuem semelhanças e diferenças em lugares distintos. Pode-se dizer que há semelhanças (ainda que haja também diferenças) no processo de construção, das topografias escolhidas, das peculiaridades entre as classes sociais e de diversos outros detalhes que são similares entre as diferentes sociedades. As diferenças existem desde o material utilizado para a construção, uma vez que os recursos nas sociedades são diferentes, até a arquitetura das construções. Esta última, objetivo de análise deste trabalho, será mais apresentada nesta seção.

As habitações podem ser compreendidas como um direito de todo cidadão brasileiro. A Constituição Federal diz que o direito à moradia é competência da União e que programas sociais devem ser realizados para garantir esse direito.

Em um mesmo lugar, as arquiteturas das habitações vão mudando com o tempo, de acordo com o desenvolvimento de tecnologia e de engenharias de construções. Assim, novos padrões de arquitetura são encontrados em diferentes épocas de uma sociedade. A arquitetura de um período, entretanto, é muitas vezes preservada por anos.

A preservação da arquitetura possui diferentes pontos positivos para uma sociedade. Pode-se afirmar que a preservação conserva a história de uma época. Segundo Katinsky (1986) a arquitetura de uma época conta a história daquela sociedade, transmitindo a estética do momento, os valores da sociedade, além de sua utilidade prática, serve também ao espírito de quem a criou ou dela desfruta. No Movimento Moderno, essa dupla utilidade estaria assegurada pela crença de que a perfeita adequação ao uso confere ao edifício qualidades estéticas que o elevam, automaticamente, ao nível desta arquitetura.

Todas as sociedades modernas preservam alguma estrutura arquitetônica de épocas passadas. No mundo, podemos citar exemplos importantes de preservação da arquitetura como o Partenon, na Grécia; Torre de Pisa, na Itália; as Pirâmides, no Egito; Taj Mahal, na Índia, entre outros. Segundo a UNESCO, existem 936 Patrimônios Mundiais que devem ser preservados. Dentre eles, 183 são Naturais e 725 são Culturais, 28 mistos (SIMONE SCIFONI, 2003).

Os Patrimônios Culturais recebem proteção de leis nacionais e acordos mundiais para preservar a história e cultura daquele local. Recentemente, a UNESCO determinou sete lugares no mundo que são considerados Patrimônios Mundiais, são eles: Muralha da China (China), Petra (Jordânia), Cristo Redentor (Brasil), Machu Picchu (Peru), Chichén Itzá (México), Coliseu (Itália) e Taj Mahal (Índia).

No Brasil, há sete Patrimônios Naturais da Humanidade: o Parque Nacional do Iguaçu; Fernando de Noronha e Atol das Rocas, Amazônia, Pantanal, Cerrado e Mata Atlântica. Segundo Lyra é importante ter o reconhecimento de organizações internacionais nestas áreas, pois assim é possível preservar o local, a biodiversidade, a cultura e os povos que ali habitam (LYRA, 2006).

Ainda, no Brasil, há os considerados Patrimônios Culturais. Os patrimônios culturais são compostos por monumentos, conjuntos de construções e sítios arqueológicos, de fundamental importância para a memória, a identidade e a criatividade dos povos e a riqueza das culturas. Esta composição está definida na Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural.

Funari (2020) cita discussões que os Patrimônios Culturais brasileiros não recebem muita atenção de arqueólogos e historiadores, sendo destacados apenas por escritores, arquitetos e artistas. Além disso, aponta que geralmente as partes conservadas são aquelas remanescentes da religião católica, com a preservação de igrejas e outras edificações e artefatos importantes.

Dentre os Patrimônios Culturais brasileiros considerados pela UNESCO, estão: Brasília (DF), Cais do Valongo - Rio de Janeiro (RJ), Centro Histórico de Goiás (GO), Centro Histórico de Diamantina (MG), Centro Histórico de Ouro Preto (MG), Centro Histórico de Olinda (PE), Centro Histórico de São Luís (MA), Centro Histórico de Salvador (BA), Conjunto Moderno da Pampulha - Belo Horizonte (MG), Missões Jesuíticas Guaranis - no Brasil, ruínas de São Miguel das Missões (RS), Parque Nacional Serra da Capivara (PI), Praça São Francisco, em São Cristóvão (SE), Rio de Janeiro, paisagens cariocas entre a montanha e o mar (RJ), e, Santuário do Bom Jesus de Matozinhos - Congonhas (MG)¹. É possível notar que a maioria é Centro Histórico de cidades importantes.

Segundo Salcedo et al. (2015, p. 1)

Os centros históricos representam principalmente o traçado inicial da cidade, são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas,

econômicas, sociais, culturais e tecnológicas, das formações sociais dos diferentes períodos históricos (SALCEDO, 2007, p.15)

Desta forma, é possível perceber que os Centros Históricos possuem diversos traços importantes para contar a história de um lugar e, igualmente importante, possuem uma necessidade multisetorial de atenção à preservação, estudos e interação com a sociedade atual.

Neste trabalho, o Centro Histórico de São Luís foi escolhido como alvo de estudo e será abordado suas histórias e características na próxima seção.

2.1. O centro histórico de São Luís: história e características

A cidade de São Luís, ou a ilha de Upaon-Açu ou Ilha Grande, nome proveniente do Tupinambá, foi fundada pelos franceses durante o ano de 1612. Localizada no nordeste brasileiro, São Luís, capital do Estado do Maranhão, é uma das três capitais brasileiras que estão situadas em ilhas. Em sua fundação, Daniel de La Touche e François de Rasilly que buscavam explorar as Américas e regiões amazônicas, batizaram a cidade em homenagem ao rei da França, Luís XII (de Araújo Ferreira, 2017).

Figura 1 - Mapa da cidade de São Luís em 1629.



Fonte : Elaborado por João Teixeira Albernaz

Menos de 4 anos após a sua fundação, a cidade foi conquistada por portugueses, logo após foi invadida por holandeses e conquistada novamente pelos portugueses, onde se inicia de fato a sua colonização. Essas mudanças refletiram significativamente em seu traçado urbano, que de acordo com o IPHAN (2007)

possuem seis fases (1615-1677; 1677-1753; 1753-1804; 1804-1844; 1844-1910; 1910-1974). As Figuras 1-4 demonstram o desenvolvimento urbano durante essas épocas.

Em seu início, São Luís era composta por grandes muros, onde hoje se localiza a Praia Grande. A capital era caracterizada como uma cidadela, onde todo o local era rodeado de igrejas e conventos da ordem católica. Durante a administração de Marquês de Pombal no século XVIII, com a criação da companhia do comércio (Grão-Pará e Maranhão), quando o estado se tornou um grande atuante no comércio nacional e internacional, fortemente pelo cultivo de algodão e arroz, resultou no crescimento da população local, o que trouxe mudanças urbanas para a cidade, como melhorias no abastecimento de água, abertura de estradas. Foram construídos edifícios para o governo e a igreja e foram reformados os já existentes, retiraram-se casebres dando espaço para os mais nobres, tendo sua divisões de lote modificada para abrigar edifícios de maior porte, “[...] um espaço exclusivo de poder no centro urbano de São Luís” (SENADO FEDERAL, IPHAN, 2007.p. 43). O ponto mais importante da cidade continua sendo na Praia Grande, perto de locais importantes como o porto, o comércio e os edifícios do governo.

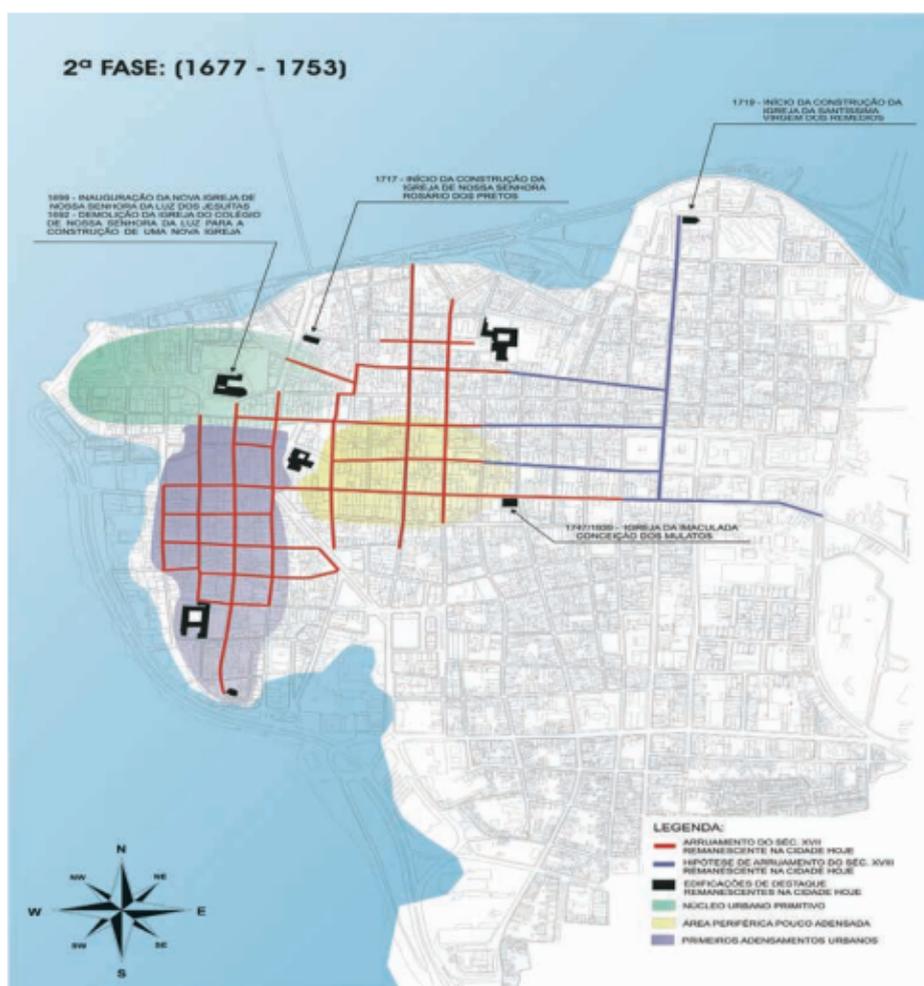
Figura 2 - Mapa de São Luís de 1615 a 1677, sobre mapa atual



Fonte: SENADO FEDERAL; IPHAN, 2007, p. 27.

A Figura 2 demonstra como era a cidade de São Luís em relação à sua geografia atual. Este período compreende a retomada dos portugueses, após a tomada dos Fortes de São Francisco e São Luís com a seguinte rendição de Daniel de La Touche (CORREA, 2011). É possível perceber que, em destaque azul, a área em que fortificações e edificações foram demolidas e, em destaque preto, o que é remanescente na cidade de hoje.

Figura 3 - Mapa de São Luís de 1677 a 1753, sobre mapa atual.



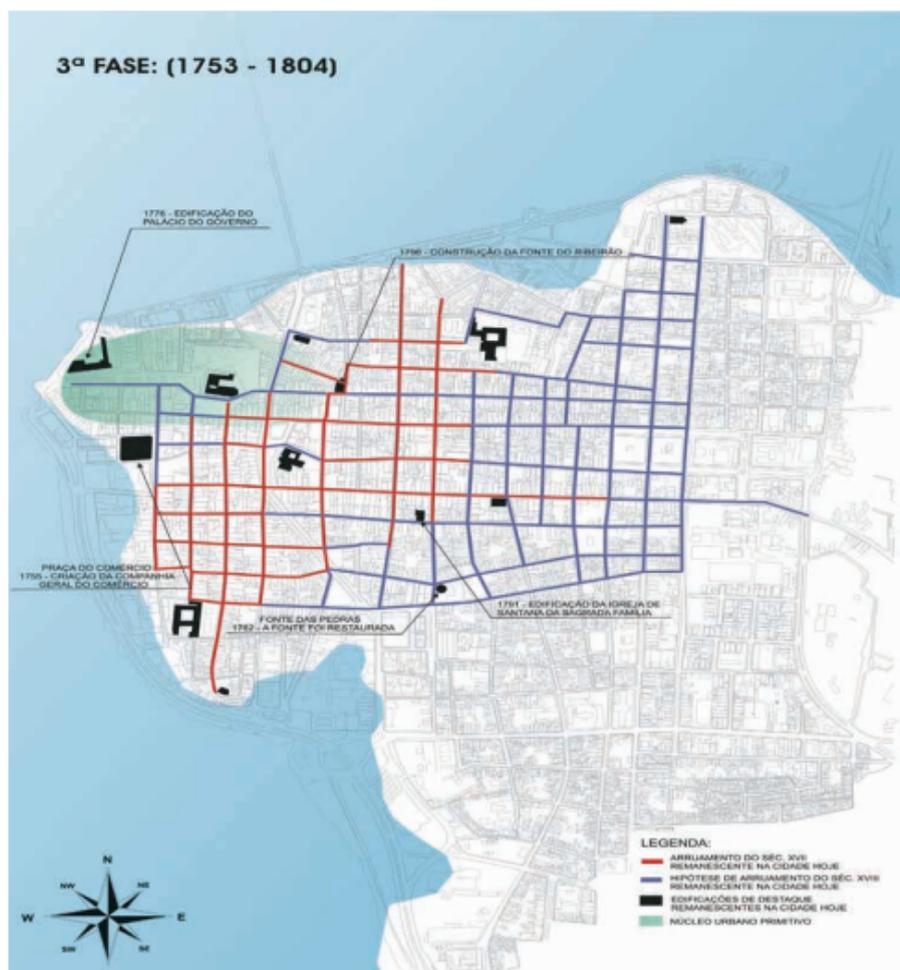
Fonte: SENADO FEDERAL; IPHAN, 2007, p. 35.

O comércio nessa época era complicado, uma vez que a Coroa Portuguesa proibiu o uso de moedas no Estado do Maranhão. Desta forma, o pagamento utilizado dificultava o comércio, principalmente com Portugal (LIMA, 2006). Neste período, a França fez uma tentativa de colonização em São Luís. Segundo Santos (2016, p. 176)

A origem da ocupação europeia em São Luís nos remete ao fim do século XVI e início do século XVII com a chegada de embarcações vindas da França. Os franceses tentaram estabelecer nestas terras a chamada França Equinocial, uma “frustrada tentativa de instituir uma colônia no norte do Brasil, cuja extensão não se resumiria à Ilha do Maranhão. Pela iniciativa do reconhecimento do continente até o Amazonas, presume-se a grande

extensão pretendida por eles para sua futura colônia” (LACROIX, 2008, p. 39).

Figura 4 - Mapa de São Luís de 1753 a 1804, sobre mapa atual.



Fonte: SENADO FEDERAL; IPHAN, 2007, p. 40.

Com o crescimento do comércio durante o século XIX, a economia também começou a se movimentar significativamente, tornando São Luís uma capital importante para nosso país. É possível ver esse fator em construções da época, onde ocorreu o embelezamento e refinamento das edificações com a utilização de materiais considerados nobre, como os azulejos e as pedras vindas de Portugal, a pluralidade nas tipologia dos edifícios, tendo solares, porta e janela, meia morada, morada inteira, convivendo lado a lado (SILVA, 2006). Ainda nesse momento ocorreu uma segmentação funcional dos bairros, onde a divisão da concentração de comércio, indústria, moradia e administrativo, comandado pelos órgãos governamentais, diferentemente das divisões operadas pela igreja católica.

Figura 5 - Mapa de São Luís de 1804 a 1844, sobre mapa atual

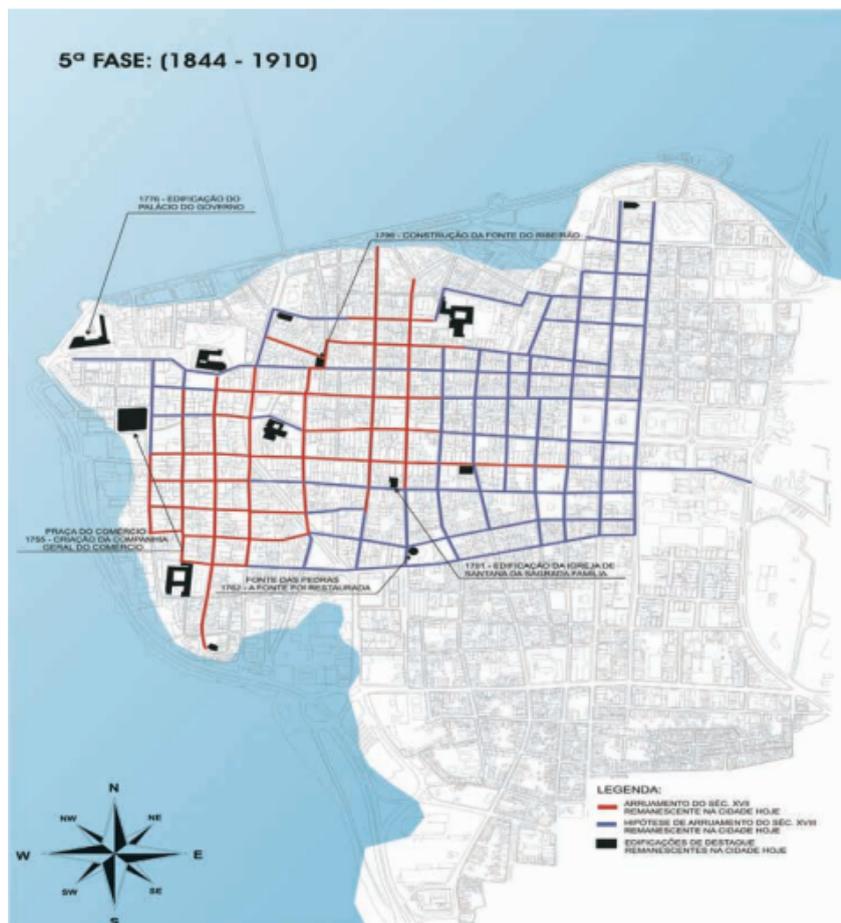


Fonte: SENADO FEDERAL; IPHAN, 2007, p. 49

É possível perceber o aumento significativo dos últimos 100 anos, principalmente no arruamento e nas edificações que são remanescentes até os dias atuais. Segundo Figueiredo *et al.* (2011, p. 83)

O acervo arquitetônico do centro histórico de São Luís apresenta também o alinhamento dos imóveis nos limites frontais e laterais do lote e composição de fachada semelhante à pombalina na abertura e ritmo das envasaduras dos vãos de portas e janelas. No entanto, não apresenta a uniformidade de volumetria das quadras da Baixa Pombalina, devido à diversidade do número de pavimentos dos imóveis por quadra. A maioria das edificações possui dois ou três pavimentos, registrando-se apenas dois sobrados com quatro pavimentos, ou seja, um sobrado de três pavimentos pode ter ao seu lado outro de dois pavimentos ou mesmo uma edificação térrea.

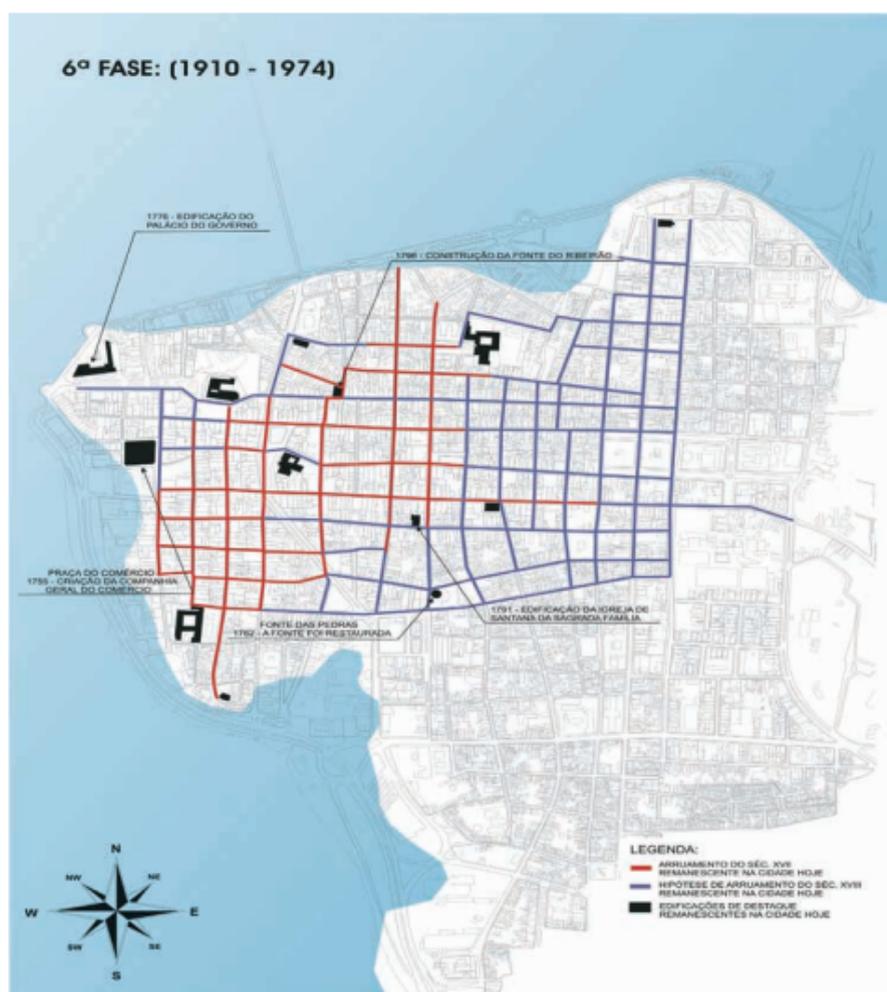
Figura 6 - Mapa de São Luís de 1844 a 1910, sobre mapa atual



Fonte: SENADO FEDERAL; IPHAN, 2007, p. 52

As melhorias urbanas para a cidade ocorreram até o início do século XX, mantendo o conjunto arquitetônico passado, a partir de um novo Governo Federal que ocorreram mudanças no que se pensa sobre a cidade. Getúlio Vargas, em seu mandato, achava que edificações antigas significava atraso, impedindo o novo, que significava ter grandes avenidas, edifícios mais modernos, reformas e demolições do antigo para dar espaço para o novo e moderno, nos anos de 1950 deu-se início no plano de expansão da cidade de São Luís, buscando habitar além do Centro impulsionadas pela construção da ponte José Sarney nos anos de 1970.

Figura 7 - Mapa de São Luís de 1910 a 1974, sobre mapa atual



Fonte: SENADO FEDERAL; IPHAN, 2007, p. 57

Devido a esse processo de urbanização acelerado e incentivado pelo governo, ocorreu um processo de descaracterização de edifícios antigos do centro histórico, de acordo IPHAN, a falta de políticas de preservação aumentaram esse fator, a prefeitura de São Luís e o DPHAN¹, realizaram algumas políticas de preservação, mas em caso isolados ignorando o conjunto em que se encontra, mas somente em 1974 o conjunto arquitetônico do centro de São Luís foi tombado, sendo considerado um grande exemplo de cidade colonial portuguesa.

¹ Diretoria do patrimônio histórico e artístico nacional

Para Andrès² (2006), a característica mais importante do trabalho foi ter tratado a preservação do patrimônio arquitetônico com uma visão abrangente e de conjunto. Em suma disso, foram propostas alterações urbanas que beneficiassem e destacasse as edificações históricas, alteração em sua malha-viária, retirada de elementos que descaracterizasse e interferissem no conjunto visualmente, desde então em 1974 o governo do estado implementou o Plano diretor, que estabelecia normas para ocupações no centro histórico. O governo do estado contratou o arquiteto John Gisiger, no intuito do mesmo elaborar uma nova proposta de preservação do conjunto, envolvendo aspectos como forma da ocupação, circulação de pessoas e manutenção do imóvel, em 1979 foi marcado um encontro denominado de 1ª convenção da Praia Grande, onde se foi discutido, e afirmado pelo Governo do Estado que iria ser elaborado um programa de preservação para o centro histórico de São Luís.

Sendo assim, em 1979 foi implementado o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), que tinha como foco “[...] a revitalização de um núcleo comercial, cultural e social na área de maior interesse histórico de São Luís” (MARANHÃO, 1981) no ano seguinte também foi criada a Diretoria Regional do IPHAN na cidade de São Luís.

Foi definido a Praia Grande como área piloto e o programa se estrutura em outros 11 subprogramas, 1) Subprograma de Promoção Social e Habitação no centro histórico de São Luís (SPSH); 2) Subprograma de Restauração do Patrimônio Artístico e Arquitetônico; 3) Subprograma de Recuperação da Infra-Estrutura e Serviços Públicos; 4) Subprograma de 25 Prédios Públicos no Centro Histórico; 5) Subprograma de Incentivo às Atividades de Turismo Cultural; 6) Subprograma de Revitalização das Atividades Portuárias; 7) Subprograma de Recuperação do Patrimônio Ambiental Urbano; 8) Subprograma de Recuperação da Arquitetura Industrial; 9) Subprograma de Gerenciamento, Planejamento e Administração; 10) Subprograma de Pesquisa e Documentação e, 11) Subprograma de Editoração e de Divulgação. (ANDRÉS, 2006)

² Luiz Phelipe Andrès foi coordenador do PPRCHSL de 1973 a 2003, e após esse período manteve-se vinculado à Superintendência do Patrimônio Cultural (SPC), da Secretaria de Estado da Cultura. Atualmente é Diretor do Centro Vocacional Tecnológico - Estaleiro Escola do Maranhão, vinculado à Universidade Virtual do Estado do Maranhão – UNIVIMA. Em sua dissertação apresenta parte de sua experiência no Programa.

Ordenado por Luiz Phelipe Andrés, as ações desenvolvidas pelo governo tinham a projeção de 4 anos.

Principais ações realizadas pelo PPRCHSL (1979 – 2006)

1ª Etapa

1979 a 1983, Obra da Feira da Praia Grande (Casa das Tulhas), Obra da Praça da Praia Grande Criação do Albergue do Voluntariado de Obras Sociais (R. da Estrela, 350), Obra do Beco da Prensa.
Etapa conhecida como Projeto Praia Grande .

2ª Etapa

1983 a 1987, Pesquisa sócio-econômica Projeto de microfilmagem e transcrição paleográfica de livros Projeto Embarcações do Maranhão Obra do Sítio do Físico Pequena atuação do Governo do Estado e atuação da Prefeitura.

3ª Etapa

1987 a 1991 Obras de infra-estrutura: recuperação das estruturas de drenagem, água e esgoto; construção de redes subterrâneas de energia e telefonia; construção e recuperação de praças, jardins, calçadas, becos e escadarias; remanejamento do tráfego de veículos; instalação de sistema de hidrantes Obra do Convento das Mercês Criação do Centro de Comercialização de Artesanato e Cultura Popular (CEPRAMA) na Fábrica Cânhamo Criação do Centro de Criatividade Odylo Costa Filho Criação do Museu de Artes Visuais Restaurante Escola do SENAC.
Etapa conhecida como **Projeto Reviver**

4ª Etapa

1991 a 1995 Obra do Teatro Arthur Azevedo Criação do Centro Integrado de Ensino (CINTRA) na Fábrica do Rio Anil Projeto piloto de habitação Mercado do Peixe no Portinho

5ª Etapa

1995 a 1998 1999 a 2002 Projeto São Luís Patrimônio Mundial Programa de Desenvolvimento do Turismo no Nordeste - PRODETUR Cais da Praia Grande Sistema viário da COHAB Obras de infraestrutura: recuperação das estruturas de drenagem, água e esgoto; Construção de redes subterrâneas de energia e telefonia Estação de tratamento de esgotos do Bacanga Instalação da Escola de Arquitetura da UEMA Instalação da Escola de Música Lilah Lisboa Criação do Centro de Capacitação Tecnológica (CETECMA) Obra do Solar dos Vasconcelos Criação do Centro de Pesquisa de História Natural e Arqueologia do Maranhão Criação do Teatro João do Vale Criação da Casa do Maranhão, Criação da Casa de Nhôzinho, Criação do Mercado das Artes/Banco do Empreendedor 27 Projetos de habitação para funcionários do Estado Projeto Morada das Artes

Projetos para prestação de serviços à comunidade Restauração da Igreja da Sé e do Palácio Episcopal Restauração da Igreja do Desterro Obras das praças: Nauro Machado, Valdelino Cécio, da Seresta, dos Catraieiros, do Pescador e da Praia Grande Programa Documenta Maranhão.

Grande parte dos recursos do PRODETUR A etapa com maior investimento financeiro.

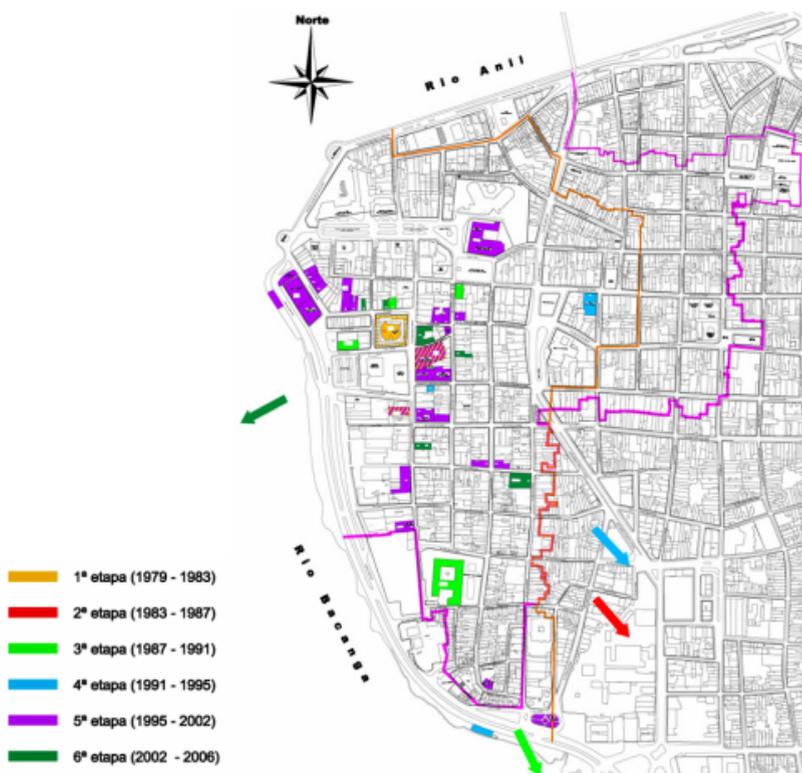
6ª Etapa

2002 a 2006 Obra da sede da Universidade Virtual do Estado do Maranhão (UNIVIMA) Criação do Centro Estadual de Educação Profissional de São Luís Criação da Escola de Enfermagem do Sistema Único de Saúde (SUS) Obra da sede da Aliança Francesa no Maranhão Projeto do Estaleiro Escola/Sítio Tamancão Obra da Pousada do Largo do Comércio

Fonte: ANDRÉS (2006)

Atrelado ao subprograma de promoção social e habitação no centro histórico, o PPRCHSL, tinha-se como objetivo adequar o uso residencial no centro histórico, pensando na preservação do patrimônio por meio da utilização e na diminuição do déficit habitacional encontrado no centro histórico, problema qual se reflete com a desigualdade social, sendo considerável o tipo de intervenção a ser elaborada naquele local.

Figura 8 - Intervenções realizadas pelo PPRCHSL, entre 1979 e 2006



Fonte: Centro de Documentação do Iphan/MA.

2.2. Habitação no centro histórico de São Luís

Habitar no centro histórico de São Luís é uma experiência única, repleta de riqueza cultural, história e charme arquitetônico. O centro histórico de São Luís é reconhecido como Patrimônio Mundial pela UNESCO (1997), o que destaca sua importância e valor histórico.

Ao viver no centro histórico de São Luís, você estará imerso em um ambiente que preserva a herança colonial e testemunha a influência cultural e arquitetônica de diferentes épocas. As ruas estreitas e calçadas de pedra, os casarões coloridos e os azulejos portugueses conferem ao lugar um ambiente encantador e pitoresco.

Além do aspecto estético, o centro histórico de São Luís também oferece uma ampla gama de atividades culturais. Você pode explorar museus, galerias de arte, teatros e igrejas históricas, mergulhando na história e na cultura local. Há também festivais e eventos culturais que ocorrem ao longo do ano, nos quais você pode participar e se envolver com a comunidade local.

A localização privilegiada do centro histórico de São Luís também proporciona fácil acesso a serviços, comércio, restaurantes, cafés e áreas de lazer. A região concentra uma variedade de estabelecimentos comerciais, desde lojas de artesanato até restaurantes tradicionais, onde você pode desfrutar da culinária maranhense.

No entanto, é importante destacar que, como qualquer área urbana antiga, o centro histórico de São Luís também enfrenta desafios em relação à infraestrutura, conservação e revitalização. Questões como a preservação dos casarões históricos, o controle do tráfego de veículos e o acesso a serviços básicos podem ser consideradas desafios a serem enfrentados.

Um dos principais problemas relacionados à moradia no centro histórico de São Luís é a insegurança habitacional. A precariedade em moradias, muitos prédios antigos apresentam problemas estruturais como vazamentos, rachaduras e falta de manutenção adequada ao longo dos anos. De acordo com o G1(2022) 7% dos imóveis históricos estão em situação crítica de degradação (Fig. 8).

Figura 9 - Edifício em estado de degradação no Centro (2022)



Fonte: G1- Grupo mirante(2022)

Além disso, as casas costumam ser pequenas, com poucos cômodos e espaços inadequados para atender às necessidades atuais das famílias. A acessibilidade pode ser outro problema a ser levantado, visto que por se tratar de edificações antigas, não possuem em sua maioria, rampas, corredores com espaçamento adequado, banheiros adaptados e outros elementos que ajudam na locomoção independente de pessoas com alguma mobilidade reduzida. A preservação do patrimônio histórico também representa um desafio para quem vive no centro histórico de São Luís. A necessidade de preservar o patrimônio arquitetônico e cultural limita muitas vezes as renovações e modificações das habitações e dificulta a melhoria das condições de vida.

Os problemas habitacionais no centro histórico de São Luís também trazem impactos socioeconômicos para os moradores. A falta de infraestrutura adequada e de moradias em condições dignas pode levar à precariedade das condições de vida e afetar negativamente a qualidade de vida das famílias residentes.

A questão habitacional no centro histórico de São Luís é complexa e exige uma atuação integrada das políticas públicas e dos cidadãos. A fragilidade habitacional, a falta de infraestrutura adequada, os desafios na preservação de edificações históricas e o impacto socioeconômico sobre os moradores são questões que precisam de atenção e soluções efetivas. É importante buscar estratégias que incluam a melhoria das condições de vida, e a conservação do patrimônio cultural.

2.3. As políticas públicas de habitação no centro histórico de São Luís.

De acordo com o restaurador Francês Viollet Le Duc (1814-1879) “restaurar um edifício não é mantê-lo ou refazê-lo, é restabelecê-lo em um estado completo que pode ter existido nunca em um dado momento” (LE DUC, 1854). O autor desse conceito, no tempo que se encontrava, a cidade de Paris se encontrava em admiração pela arquitetura medieval antiga e suas qualidades, buscando por meio das obras e arquivos como ela devia realmente ser feita e executada, buscando o “projeto ideal”, redescobrimo o momento em que foi construído.

Em paralelo o escritor inglês, John Ruskin, defendeu sobre a importância patrimonial em seu devido estado, sendo de importância para a sociedade moderna, "podemos viver sem a arquitetura de uma época, mas não podemos recordá-la sem

a sua presença" (Ruskin,1885). Este autor entendia o restauro como uma "destruição" do patrimônio, pois perderia a alma de edificação. Quando envolve habitação, é importantes destacar fatores como a fixação da população existente e a melhoria das condições urbanas e habitacionais, prevendo fatores econômicos e sociais, problemas como a gentrificação podem ser encontrados em políticas de revitalização, restauro e reabilitação, visto que fatores como o próprio documento do PPRCHSL (1979) pronunciam, "evitar os efeitos da especulação imobiliária e de suas conseqüências para a população residente". Maranhão (1986, p. 37) ainda reitera

[...] rara oportunidade [existente no centro histórico] de conjugar as soluções necessárias para preservar o rico acervo de arquitetura urbana e ao mesmo tempo minorar o agudo problema habitacional para um razoável contingente de trabalhadores que necessitam morar perto do seu local de trabalho (MARANHÃO, 1986, p. 37).

Em 1976, foi adotada durante a conferência das nações unidas sobre assentamentos humanos, realizada em Nairobi, Quênia. A recomendação sobre assentamentos humanos, mais conhecida como recomendação de Nairobi, a conferência teve como objetivo abordar questões relacionadas ao planejamento urbano, conjuntos históricos, desenvolvimento de assentamentos humanos e melhorias das condições de vida nas áreas urbanas.

Criada na 19ª sessão da UNESCO "relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e a sua função na vida contemporânea". Dessa forma, há a partida destas recomendações não só a preservação dos conjuntos históricos, mas também a integração com a sociedade moderna. Segundo o documento

Todo agrupamento de construções e espaços, inclusive sítios arqueológicos e paleontológicos que constituem um assentamento humano, tanto no meio urbano quanto no rural, e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetônico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. Entre esses conjuntos, que são muito variados, podem se distinguir especialmente os sítios pré-históricos, as cidades históricas, os

bairros urbanos antigos, as aldeias e lugarejos, bem como os conjuntos monumentais homogêneos, ficando entendido que estes últimos deverão, em regra, ser conservados em sua integridade.

O documento estabelece princípios e diretrizes que orientam outros países em formulações de políticas de preservação, ele considera como conjunto histórico o grupo de construções e espaços incluindo estações arqueológicas e paleontológicas, locais que constituem um povoamento humano, seja no meio urbano ou rural, constituindo ao todo um patrimônio universal insubstituível, as atividades humanas realizadas também tem importância para o conjunto, e qualquer trabalho de restauro deve ser baseado em princípios científicos (UNESCO, 1976).

Esse documento estabelece pontos de desenvolvimento urbano abordados até os tempos atuais, relatando como o crescimento e o aumento da escala urbana, aumentam o perigo dos conjuntos históricos próximos sejam destruídos ou danificados, onde os mesmos devem ser ativamente protegidos.

“Numa época em que a crescente universalidade das técnicas de construção e das formas arquitectónicas apresenta o risco de criar paisagens uniformes em todo o mundo, a salvaguarda dos conjuntos históricos pode contribuir para manter e desenvolver os valores culturais e sociais de cada nação, bem como para o enriquecimento arquitectónico do património cultural mundial”. (UNESCO, 1976)

A carta de Machu Picchu de 1976, foi um documento que veio 45 anos após a Carta de Atenas, discutindo sobre questões de preservação e gestão de patrimônio cultural na região. Segundo Kahatt (2017), esta é a “última manifestação para uma geração de arquitetos”, onde na década de 70 veio a ser criada após críticas sobre o “habitar” em cidades modernas.

Sendo elaboradas em cidades importantes para o mundo, Atenas como berço da civilização ocidental, representando a racionalidade personificada por filósofos da época, Machu Picchu simboliza a contribuição cultural, independente de outro mundo, envolvendo tudo que não é classificado por sua lógica, diferente dos pensamentos iluministas, diferentemente da Carta de Atenas, no conceito de moradia é destacado a importância da comunicação humana e da qualidade de vida, considerando como objetivos básicos em concepção de espaços habitáveis, onde a

casa popular, não é mais considerada um exemplo de consumo subsidiário, e sim um grande instrumento de desenvolvimento social, o projeto de residências deve ter uma flexibilidade necessária para se adaptar a dinâmica social. (Encontro Internacional de Arquitetos, 1977)

A Carta de Washington de 1986, destaca a importância da preservação do patrimônio cultural como um meio de manter a identidade das cidades históricas, promover o desenvolvimento sustentável e estimular a compreensão e a valorização da diversidade cultural. Ela reconhece que as cidades históricas são testemunhos da história e da evolução da humanidade, refletindo as diferentes culturas, modos de vida e expressões artísticas.

Esse documento veio a complementar a carta de Veneza(1964), onde destaca os objetivos, os métodos e instrumentos de ações que auxiliam na salvaguarda da qualidade das cidades históricas, envolvendo estudos multidisciplinares, e análises as relações da cidade com seu entorno natural ou criado pelo homem, a forma e os aspectos das edificações, as diversas vocações da cidade, adquiridas ao longo da história, onde qualquer ameaça a esses valores comprometeria a autenticidade da cidade histórica, e suas novas vocações devem ser compatíveis com o caráter, a estruturação e a vocação das cidades históricas (ICOMOS, 1986).

A Carta de Washington diz que “para ser eficaz, a salvaguarda das cidades e bairros históricos deve ser parte essencial de uma política coerente de desenvolvimento econômico e social”³. Ainda, os valores a serem preservados são: a forma urbana definida pelo traçado e pelo parcelamento; as relações entre os diversos espaços urbanos, espaços construídos, espaços abertos e espaços verdes; a forma e os aspectos das edificações (interior e exterior) tais como são definidos pela sua estrutura, volume, estilo, escala, materiais, cor e decoração; as relações da cidade com seu entorno natural ou criado pelo homem; as diversas vocações da cidade adquiridas ao longo de sua história. Sobre a participação da população, o documento diz

A participação e o comprometimento dos habitantes da cidade são indispensáveis ao êxito da salvaguarda e devem ser estimulados. Estas atitudes devem ser buscadas em todas circunstâncias e favorecidas pela

³ <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Washington%201986.pdf>

necessidade de todas gerações tomarem consciência. Não se deve jamais esquecer que a salvaguarda das cidades e bairros históricos diz respeito primeiramente a seus habitantes.

Em complementação, a Constituição Federal de 1988 (CF-88), também trata sobre o assunto, principalmente nos artigos 215 e 216. O primeiro trata sobre a cultura, o segundo sobre os patrimônios culturais brasileiros.

Em relação à preservação, a CF-88 diz no parágrafo primeiro do artigo 215 que “O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional”, e no parágrafo terceiro sobre “defesa e valorização do patrimônio cultural brasileiro”.

O Artigo 216 cita que:

Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira [...]

Onde o quarto item relaciona à preservação de lugares e monumentos históricos “as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais”.

Assim, há a disposição de documentos oficiais internacionais e da Constituição Federal para regulamentar, aconselhar e direcionar a preservação e restauração dos centros históricos, bem como todas as partes que a envolvem.

No Brasil, em 1937, foi criado o serviço de patrimônio histórico e artístico nacional - SPHAN - e o IPHAN como instituições, que pela lei nº 25/37: “constitui patrimônio cultural e artístico nacional o conjunto de bens móveis e imóveis existentes no País e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico” (IPHAN, 1937).

O IPHAN, em seu livro *Intervenção Urbana na Recuperação de Centros Históricos*, relata que os primeiros passos para a conservação patrimonial foi a criação de leis, como a Lei nº25/1937, com o objetivo de proteger, preservar, divulgar e gerir o patrimônio histórico e artístico, onde eles aplicaram determinados critérios para a seleção de bens a serem atingidos. Estes conceitos são: o caráter

estético- estilístico, a excepcionalidade e a autenticidade, valorizando a arquitetura tradicional luso-brasileira, produzida no período colonial. Em suma, poucos monumentos e obras brasileiras foram considerados dignos de preservação nesse primeiro momento.

Apenas nos anos de 1970 que foi ampliada a noção de patrimônio e cultura, destacando sua importância no movimento econômico. Antes disso, as noções de conservação e patrimônio no Brasil tinham como base a carta de Atenas, que dava importância para o monumento, mas não para o seu contexto urbano.

A capital do Estado do Maranhão foi tombada pelo IPHAN e em 1997 recebeu o título de patrimônio mundial devido ao seu grande acervo com influências de diversos estilos arquitetônicos. Em sua divisão em decorrência do tombamento, o CHSL tem um perímetro de tombamento que envolve 4500 imóveis, situados em bairros da Praia Grande, Centro, Madre Deus e Desterro. Sendo dentro deste perímetro áreas de tombamento federal (1974), as áreas reconhecidas pela UNESCO (1997) e áreas de proteção estadual (ANDRÉS, 2006).

No Estado do Maranhão, por meio do Decreto Estadual nº 10.089, de 6 de março de 1986 foi tombado o conjunto arquitetônico, paisagístico e histórico do centro de São Luís envolvendo os bairros da Madre Deus, Apicum, Desterro, Praia Grande e Centro.

A Lei estadual N°5082 de 20 de dezembro de 1990, dispõe sobre o tombamento e seu entorno e sobre a declaração de relevante interesse cultural, como formas de proteção a bens móveis e imóveis, públicos ou privados, e manifestações culturais, existentes no território do Estado do Maranhão, visando integrá-los ao seu patrimônio cultural, podendo ser considerado qualquer natureza, origem ou procedência, tais como: históricos, arquitetônicos, ambientais, naturais, paisagísticos, arqueológicos, museológicos, etnográficos, arquivísticos, bibliográficos, documentais ou quaisquer outros de interesse das demais artes ou ciências.(MARANHÃO, 1990)

Entretanto, com o passar dos anos, o centro foi perdendo seu valor e as edificações existentes foram se movendo para outros locais. O esvaziamento no centro veio a ocorrer ao longo do século XX influenciado por diversos fatores socioeconômicos e urbanísticos.

Fatores como a Expansão urbana: Com o crescimento da cidade, houve uma expansão em direção às áreas periféricas, levando a um êxodo populacional do

centro histórico para bairros mais modernos e com infraestrutura mais adequada. A construção de novos conjuntos habitacionais fora do centro atraiu os moradores em busca de condições de moradia mais confortáveis, a Mudança dos padrões habitacionais: Com o passar do tempo, os casarões históricos do centro foram sendo abandonados ou convertidos em comércios, escritórios ou instituições, em vez de serem utilizados como residências familiares. Isso resultou na diminuição da população residente na área e na transformação do perfil habitacional do centro histórico, a deterioração das estruturas: A falta de investimento em manutenção e ação do tempo levaram à deterioração dos imóveis no centro histórico. Muitos casarões e prédios históricos apresentavam problemas estruturais e condições precárias, o que dificultava a permanência das pessoas nesses locais.

Diante desses desafios, esforços de revitalização e preservação do centro histórico de São Luís têm sido empreendidos, com o objetivo de reverter o processo de esvaziamento e promover a reocupação e valorização da região. Programas e projetos foram implementados para incentivar a habitação, a restauração dos imóveis e a melhoria da infraestrutura, com a finalidade de tornar o centro histórico um local atrativo e viável para se viver novamente.

Para tentar resolver esse problema, foi criado o projeto Reviver que tinha como objetivo recuperar e revitalizar o conjunto arquitetônico do centro histórico de São Luís, com a expansão da cidade, a verticalização e o espraiamento o centro novamente foi perdendo seu espaço, e novamente edifícios históricos foram sendo abandonados.

O Programa Habitar no Centro foi instituído em 2011 pela Prefeitura de São Luís, com o objetivo de promover o aproveitamento das edificações do Centro Histórico. Este programa prevê a concessão de incentivos fiscais aos proprietários de imóveis que reparem e mantenham seus edifícios para uso residencial. Adicionalmente, este programa presta assistência técnica aos proprietários, com o objetivo de garantir a qualidade das intervenções implementadas.

O programa "Habitar no Centro" representa uma importante estratégia de intervenção urbana e social, visando o fortalecimento do centro histórico de São Luís como um local de moradia, trabalho e lazer. Por meio de incentivos financeiros, ações de capacitação e sensibilização, o programa busca criar um ambiente propício

para a ocupação residencial, contribuindo para a preservação do patrimônio e para a revitalização do centro histórico como um todo.

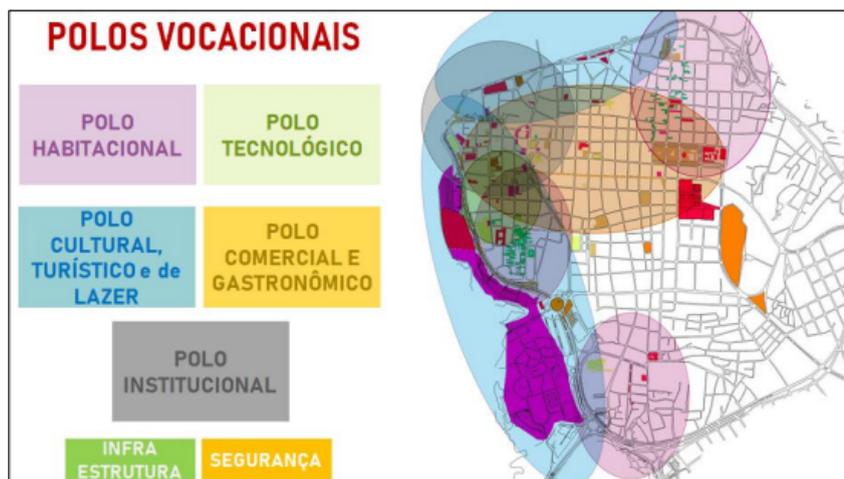
Em 2019 o governo criou o programa Nosso Centro, buscando incentivar o comércio local, estimulando a cultura e a habitação no centro. O programa é um decreto estadual nº 34.959 de 26 de Junho de 2019, realizado durante o governo de Flávio Dino e pelo secretário chefe da casa-civil, Marcelo Tavares Silva, com o objetivo de reabilitar o centro histórico, preservando o seu valor cultural e histórico. Este decreto envolve uma abrangência geográfica de tudo aquilo que se refere como centro histórico, também prevê polos vocacionais e reduções de vazios urbanos, incentivando a habitação e estimulando atividades relacionadas a cultura e comércio, envolvendo recursos municipais, estaduais, federais e a iniciativa privada, tornando o centro histórico uma referência em inovação.

O ex-governador do estado, Flávio Dino (2021), diz que a entrega tem dupla importância para a cidade, garante moradia digna e valorização do centro histórico de São Luís:

“O Programa Nosso Centro apesar de recente tem contribuído para a preservação do patrimônio histórico e fortalecimento do turismo, mediante a promoção de eventos culturais, o que tem possibilitado um fluxo permanente de visitação ao centro histórico, por moradores e visitantes. O centro histórico de São Luís vem tornando-se o local de encontro de diferentes grupos que buscam os serviços ofertados pelo comércio local, e, atividades de lazer e entretenimento oferecidas pelo Programa Nosso Centro. Mediante este fato, identifica-se que além de aproximar o residente e visitante ao centro histórico, mantém-se viva a história de outrora, e também, ressignifica conceitos sobre os bens materiais. [...] Acredita-se que Programas como este enquanto política pública de preservação contribuem não somente para a preservação do patrimônio histórico, mas também, para impulsionar o turismo em determinados territórios que passam a ter um novo conceito e valor, a partir de projetos que estão sendo implementados. Sugere-se que haja uma continuidade da política pública e, também, novas pesquisas que apontem o perfil do consumidor, a roteirização existente, as tipologias de equipamentos, entre outros, como forma de ampliar o impacto deste no centro histórico de São Luís do Maranhão.” (SILVA e SANTOS, 2020, p. 65-66).

A SECID (Secretaria de Cidades do Estado do Maranhão), responsável pelo programa, dividiu ele em polos vocacionais, prevendo um benefício pelo todo (Fig. 10).

Figura 10 - Polos vocacionais do programa Nosso Centro



Fonte: SECIDMA (2021)

Segundo a SECID (2019), o programa Nosso Centro se baseia em cinco pontos, que são: a ligação de polos vocacionais na região; a redução do vazio urbano, aproveitamento da infraestrutura e espaços em edificações inativas; o estímulo a atrativos culturais, recuperação e uso do patrimônio edificado; o programa também tem como objetivo a geração de empregos; e, a valorização da cultura local, trazendo de volta a valorização devida ao centro histórico.

Foi lançado dentro decreto estadual do Nosso Centro que o programa adote um casarão, que disponibiliza por meio de editais imóveis pertencentes ao centro histórico, que se encontram subutilizados ou abandonados. O edital destaca que o contratante deve revitalizar e manter o imóvel, e ser utilizado para uso exclusivo das atividades contidas no contrato, onde na proposta de utilização tem que conter, objetivos, justificativas e prazo para execução, em média o tempo de utilização do imóvel pelo contratante é de 15 anos.

A lei estadual nº10.506 de 2016, regulamentado pelo decreto N°34.148 de 2018, criou o programa do governo do Estado, “Cheque Minha Casa”, que tem o objetivo de auxiliar em reformas, melhorias e ampliações de unidades habitacionais de famílias de baixa renda com prioridades para residências onde vivam pessoas com deficiência e idosos. O programa já beneficiou diretamente cerca de 11,4 mil famílias em diversos municípios do Maranhão. Integrante do programa Nosso

Centro, a ação tem como proposta garantir a permanência de pessoas no centro e incentivar outras a morarem no local, além de também incentivar a cultura, habitação, mas busca também a possível geração de empregos e a movimentação econômica que pode acontecer naquele local (SECID, 2019). De acordo com dados da secretaria de 2019, foram 300 famílias de baixa renda do centro de São Luís contempladas no programa, o recurso de R\$5 mil, utilizado para reformas e ampliações, com prioridades em instalações sanitárias, saneamento, reformas em cozinhas e banheiros.

3. EDIFÍCIO GOVERNADOR ARCHER

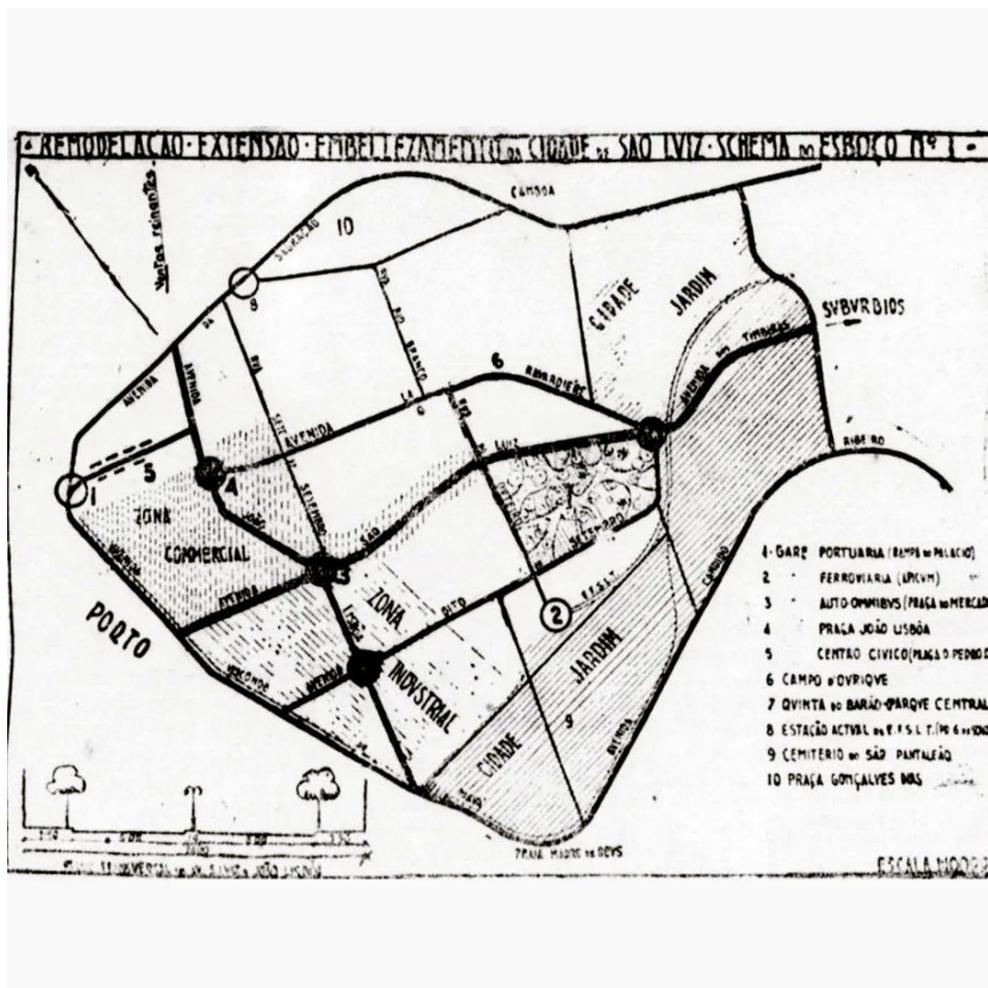
Para entender a história e importância deste edifício, é necessário entender a importância de sua localização, na Avenida Magalhães de Almeida.

É de comum conhecimento que a Avenida Magalhães de Almeida é muito importante para o centro de São Luís, sua origem vem de ocorrências de intervenções de Paulo Ramos⁴, sobre o governo Vargas, onde tinha-se como ideal para as cidades brasileiras a destruição do antigo para vir o novo, e mostrar a modernidade e como o país evoluiu, o então prefeito José Otacílio Saboya⁵, propôs uma remodelação da cidade de São Luís em 1937. (REIS, 1992)

⁴ Governador do Maranhão nos anos de 1936-1945, nomeado por Getúlio Vargas em eleição indireta.

⁵ Prefeito da cidade de São Luís do Maranhão nos anos de 1936.

Figura 11 - Plano de remodelação de São Luís de 1937



Fonte: O imparcial (1937)

O projeto previa a abertura de um eixo na Avenida 10 de novembro, que levava esse nome pois é a data do golpe de estado, que instaurou o Regime do Estado Novo no Brasil na era Vargas, que depois vinha se tornar a avenida Magalhães de Almeida, quatro novas e grandes avenidas, um sistema ferroviário, a criação de grandes áreas verdes e de um grande parque central na Quinta do Barão, onde atualmente é o parque Bom Menino.

Para a realização desse projeto, foi necessário demolir quadras de casarões coloniais, para dar origem às avenidas a serem construídas, a ideia era criar uma linha de conexão entre o Mercado Central, que tinha recém inaugurado, a Avenida Beira Mar, passando pela Rua do Egito, que também sofreu intervenções urbanas.

Figura 12 - Demolições para alargamento das ruas e avenidas.



Fonte: O cruzeiro (1944)

A avenida tinha como objetivo mostrar a evolução do estado, sendo preenchida com edifícios do estilo Art Deco, mostrando o melhor do moderno, ideais que vinham da organização federal da época, em conferência realizada em 1937 ele destacou suas ideias com o plano.

Ele passa a mostrar que os programas são criados para renovação da nossa cidade. Ele disse que o orçamento da cidade apoia esses programas. Ele mencionou o caso do povo da América do Norte, onde boa parte dos lucros são usados para o desenvolvimento da cidade. Ele também citou Casos semelhantes encontrados no orçamento da cidade de Fortaleza e em

outros lugares Cidades brasileiras em que 30% da arrecadação é destinada ao desenvolvimento e inovação. Aqui em São Luís isso não era considerado.(Conferência do Dr. Saboya Ribeiro) (1937).

Figura 13 - Abertura da Avenida 10 de novembro



Fonte: O cruzeiro (1944)

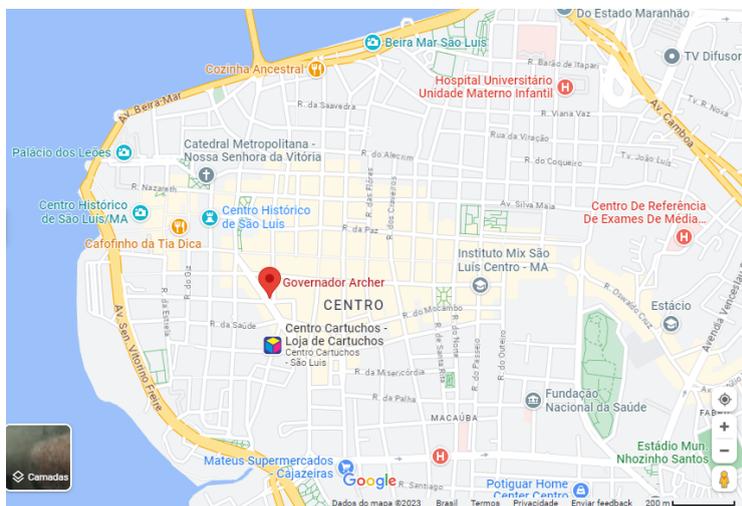
O edifício construído durante a ditadura Vargas, localizado na Avenida Magalhães de Almeida, no Centro, que antes funcionava como órgão do Estado, abandonado durante os anos de 2010, foi transformado em habitação digna. Reformado para receber 14 famílias, iniciativa do habitar no centro do programa Nosso Centro, que busca promover o uso habitacional em áreas do Centro Histórico,

essas moradias são destinadas a famílias que se encontravam em situação de vulnerabilidade.

O edifício concentrava uma habitação irregular, onde 14 famílias ocuparam o local entre 2017 e 2018 e habitavam o edifício irregularmente. Esse fator fez com que o governo do Estado disponibilizasse o aluguel social de R\$500 ao longo do seu período de revitalização, que se caracteriza como um recurso assistencial destinado a atender, de forma emergencial, as famílias que residem no edifício, recebendo um valor de aluguel popular. As antigas salas do edifício foram transformadas em apartamentos, banheiros, lavanderia e salão para eventos e reuniões.

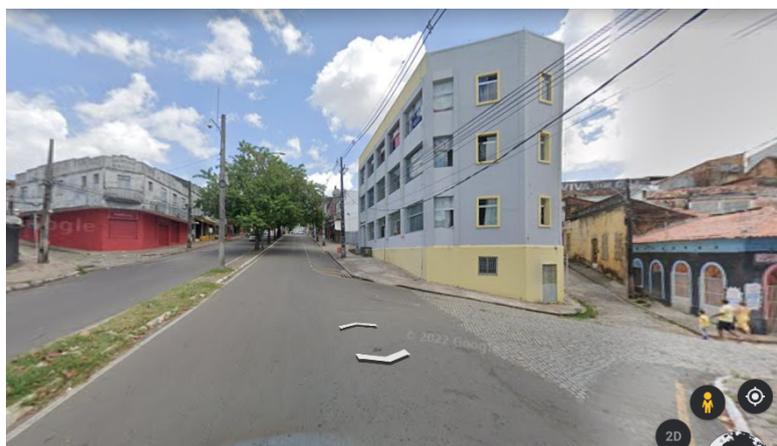
O edifício Governador Archer se destaca pelo fato de ser um edifício habitacional popular vertical no centro histórico, que predominantemente possui edifícios residenciais de um a dois pavimentos. Por se tratar de uma edificação histórica, não possui elevadores, se destaca por ser uma das poucas edificações de 3 ou pavimentos da região, ainda mais sendo uma habitação com esse tipo de gabarito. A sua área é mista, com edifícios comerciais e residenciais, a 650 metros do mercado central, e ao lado da feira de comércio informal, sua localização gira em torno de fortes pólos comerciais do centro (Fig. 14-16).

Figura 14 - Localização do ED. Governador Archer.



Fonte: Google maps

Figura 15 - Avenida Magalhães de Almeida e Rua Godofredo Viana



Fonte: Google street view

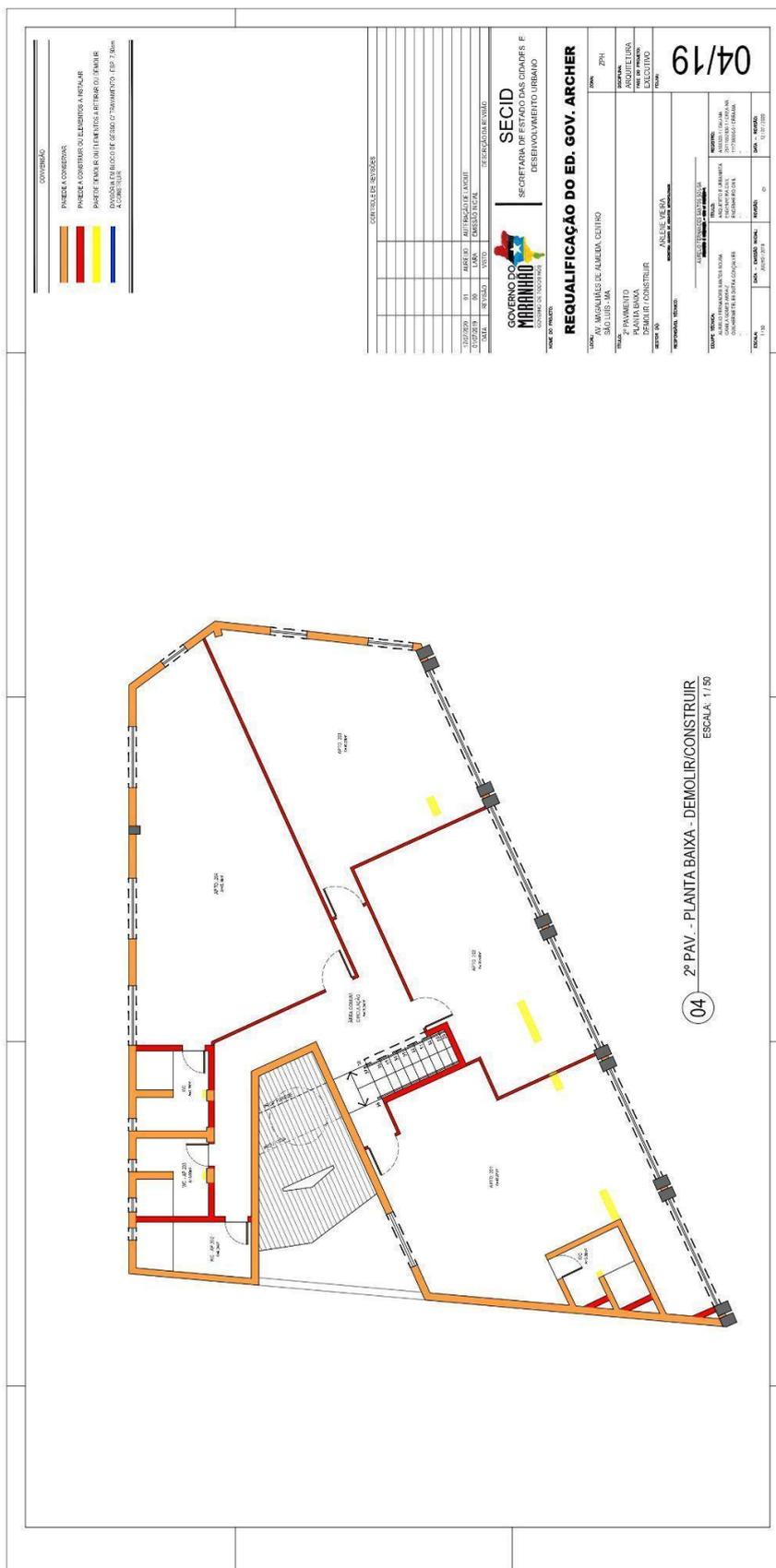
O Edifício Governador Archer apresenta uma arquitetura imponente e singular. Possui uma fachada ornamentada com detalhes geométricos, janelas amplas e simétricas, além de relevos e elementos decorativos que conferem um charme especial ao edifício. Esses pontos fortes do Edifício Governador Archer contribuem para sua valorização como um patrimônio histórico e cultural de São Luís. Sua arquitetura marcante, retrata bem o período que foi construído,

importância institucional e valor cultural o tornam um símbolo representativo do centro histórico.

“409 anos de São Luís marcado por muitas inaugurações do Governo do Estado, oito obras educacionais inauguradas em São Luís e nós tivemos também outras obras em outras áreas. Entregamos 5 mil cartões Minha Casa Melhor e agora o Edifício Governador Archer recuperado, todo revitalizado, reconstruído para 14 famílias que passam a morar gratuitamente no Centro de São Luís.[...]” (DINO, 2021)

Em levantamento realizado em 2020 (Figuras 16, 17 e 18), antes de sua adequação, é possível visualizar que não existia divisão entre as unidades, moradores relatam que as famílias dividiam o mesmo espaço, fora que não existiam áreas como, lavanderia, banheiros e sistema hidráulico.

Figura 18 - Planta de Demolir Construir. 2º Pav. Ed, Governador Archer.



Fonte: SECID- MA (2020)

Figura 19 - Edifício Governador Archer durante reforma.



Fonte: SECOM(2020)

Figura 20 - Edifício Governador Archer após reforma.



Fonte: SECOM (2021)

Por se tratar de uma edificação histórica, não possui elevadores, se destaca por ser uma das poucas edificações de 3 ou pavimentos da região, ainda mais sendo uma habitação com esse tipo de gabarito.

Em sua proposta de reforma, foram desenvolvidas 14 unidades habitacionais, as unidades possuem uma variação de tamanho e formato.

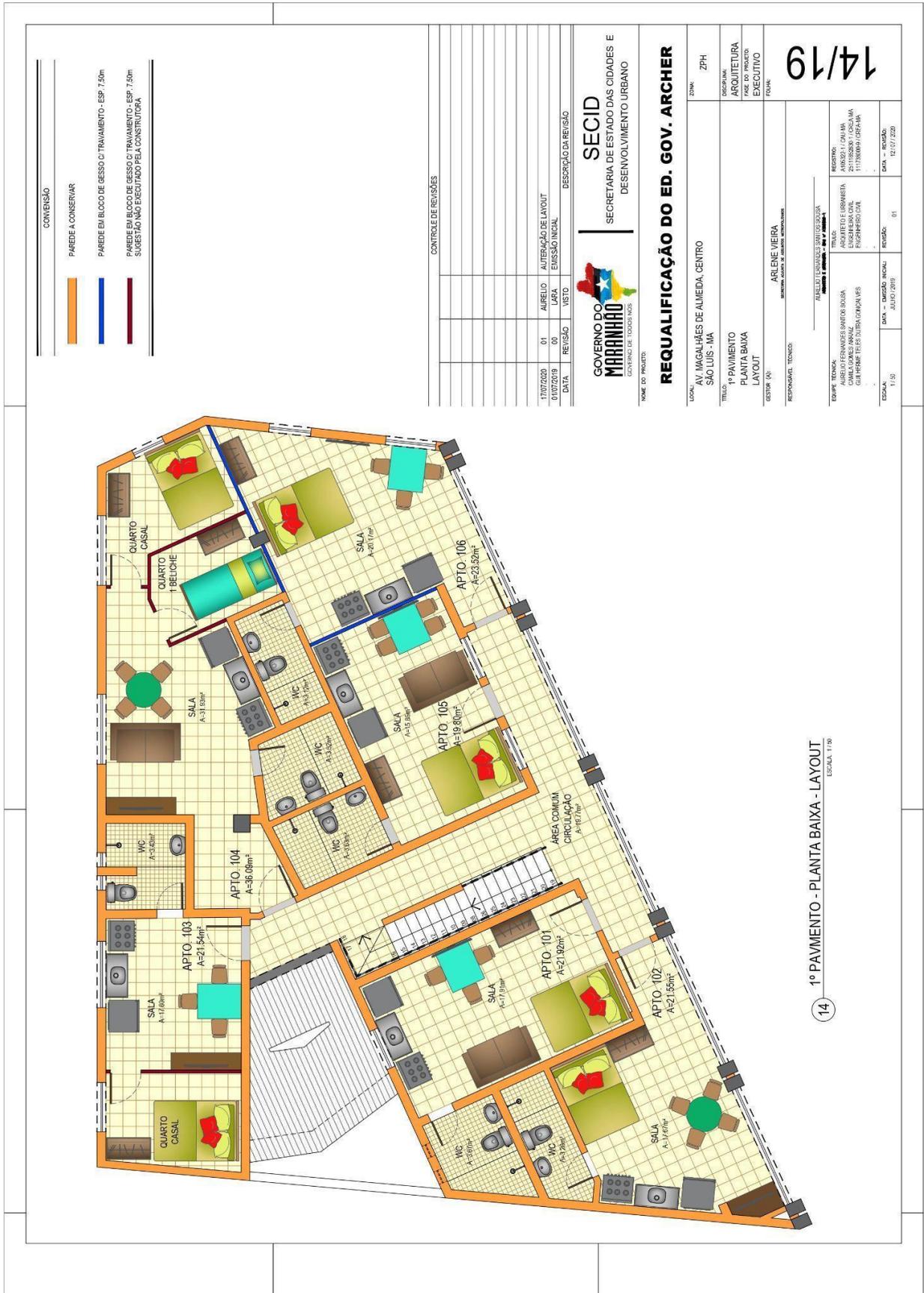
Tabela 1 - Metragem por unidade habitacional e quantidade de banheiros.

| UNIDADE HAB. | M ² | BANHEIROS DENTRO DA UNIDADE |
|--------------|---------------------|-----------------------------|
| APTO 01 | 29,14m ² | 01 |
| APTO 02 | 24,13m ² | 01 |
| APTO 03 | 22,34m ² | 01 |
| APTO 04 | 35,07m ² | 01 |
| APTO 101 | 21,92m ² | 01 |
| APTO 102 | 21,55m ² | 01 |
| APTO 103 | 21,54m ² | 01 |
| APTO 104 | 36,09m ² | 01 |
| APTO 105 | 19,80m ² | 01 |
| APTO 106 | 23,52m ² | 01 |
| APTO 201 | 43,27m ² | 01 |
| APTO 202 | 30,60m ² | 00 |
| APTO 203 | 40,21m ² | 00 |
| APTO 204 | 45,14m ² | 00 |

Fonte : Elaborado pelo Autor(2023)

As Unidades foram entregues em formato de um cômodo só, mas com a possibilidade de setorização, pelo morador no futuro, possui residências de 19,80m² a 45,14m², no pavimento térreo e no primeiro pavimento todas as unidades possuem banheiro, já no último pavimento 3 unidades não possuem o banheiro dentro do seu espaço privado, eles ficam fora da unidade. Foi construído áreas comuns para os moradores, uma lavanderia compartilhada, com espaço para estender roupas e um salão de eventos com banheiro.

Figura 24 - Planta de Layout 1º pavimento.Ed. Governador Archer.



Fonte : SECID-MA (2020)

3.1. Características do edifício Governador Archer do centro histórico de São Luís.

O edifício antes de seu abandono, teve diversos usos importantes para o estado, já foi a casa de pesca do estado, o IPEM e o último foi a perícia médica antes de seu abandono entre os anos 2000, com isso a edificação foi sendo ocupado irregularmente entre 2017 e 2018 por famílias da região, foi reformado, adequado e entregue em 2021 para as famílias já existentes no local, essas mesmas famílias durante a reforma receberam auxílio do governo de 500 reais para pagar o aluguel em outro local.

Figura 26 - Fachada principal, ED. Governador Archer



Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

De acordo com análises realizada, utilizando a ferramenta de APO Walkthrough, onde se analisa, entorno, conjunto e unidade, o estudo sobre a análise habitacional do local, foi realizado no período da manhã de quarta-feira, das 8:00 as 12:00, é observado que a movimentação do local é amena neste turno, sem muita movimentação no local, a movimentação maior fica em frente, onde se localiza o mercado central, banco bradesco e a casas feitas, que são pontos de grande concentração. Os pontos que foram analisados e destacados no entorno foram, a falta de ônibus coletivo e pontos de ônibus ao redor do local, o mais próximo fica na

avenida ou perto do mercado central, o único modal observado passando pela edificação nesse período foram vans e transportes alternativos, a falta de mobiliário urbano, a sinalização correta dos passeios e a falta de faixas de pedestre.

Levando em consideração o imóvel externamente, ele se apresenta em ótimo estado, não apresenta problemas de infiltração, a única mudança perceptível é as esquadrias em vidro, visto que foram modificadas durante a reforma devido aos vandalismo que ocorreram no local, pois além de se destacar no local (Figura 26), as habitações ao redor possuem as suas esquadrias em madeira.

Figura 27 - Vista lateral da edificação.



Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

Figura 28 - Área interna Ed. Governador Archer



Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

Já no interior do edifício, em sua pavimento térreo em sua área de circulação, apresentasse ótimo, observa-se que ainda não foram realizados reparos envolvendo pintura ou troca de pisos, as portas internas foram trocadas de acordo com os moradores e as delimitações de espaço também foram alteradas, visto que antes eram espaços únicos, foram divididos para se tornar as unidades habitacionais.

As escadas também não sofreram alterações em sua estrutura, seu guarda-corpo e corrimão em madeira e seus degraus em granito, é observado também que suas instalações elétricas foram realizadas externamente, sem grandes obstruções, o forro dos ambientes é em PVC, seja nas unidades habitacionais ou nas áreas comuns, escondendo a tubulação elétrica e a estrutura do telhado.

Figura 29 - Escadaria sentido acesso primeiro pavimento.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Figura 30 - Detalhe Guarda-Corpo



Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Figura 31 - Instalação Elétrica nas áreas comuns.



Fonte: Elaborado pelo Autor

O edifício não possui um padrão de unidades por pavimento, são 4 unidades no pavimento térreo, 4 no primeiro pavimento e 6 no último pavimento, foi entregue pelo governo com um cômodo só, e cabe ao morador realizar a divisão dos espaços, não foi observado banheiro em duas das unidades habitacionais do segundo pavimento, tendo somente dois pontos de hidráulica ligado a pia e ao tanque.

Figura 32 - Interior de uma Unidade Habitacional no último pavimento.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Figura 33 - Interior de uma unidade Habitacional



Fonte: Elaborado pelo Autor(2023)

No último andar é possível perceber um problema com o forro de pvc, tanto dentro da unidade como no hall do local, é alertado para os moradores que qualquer problema, seja vazamento ou queda, o governo vai arcar com os custos de manutenção, mediante contato, mas, é visto que esse serviço ainda não foi executado, e os moradores já relataram desde o mês de Janeiro de 2023. É importante destacar que as unidade habitacionais foram entregues em 2021 em menos de 2 anos apresentam problemas de infiltração, que poderiam ter sido evitados ainda em sua fase projetual, não tendo uma vedação decente para o local, onde se é utilizado telhas de fibrocimento, e um sistema de escoamento adequado do telhado até as ruas.

Figura 34 - Estado do Forro de PVC no hall do último pavimento



Fonte: Elaborado pelo autor(2023)

Figura 35 - Estado do Forro dentro da unidade



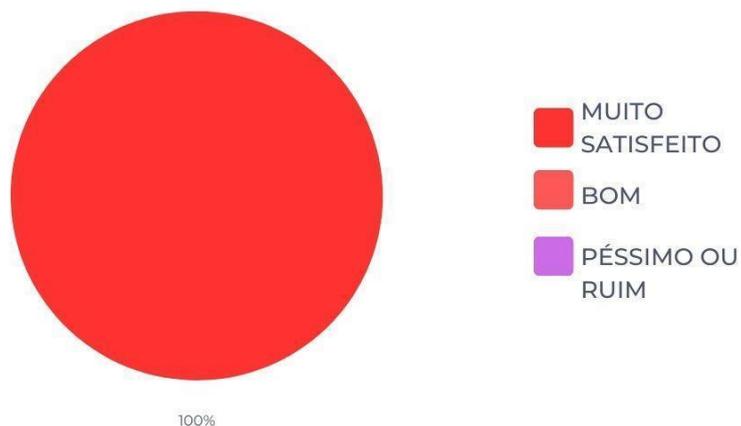
Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

3.2. Problemas enfrentados pelos habitantes do edifício Governador Archer do centro histórico de São Luís

Foi aplicado um questionário para 11 pessoas, 5 moradores e 6 funcionários da região, que possuíam idade entre 35 a 50 anos. Com relação ao perfil dos moradores todos são frequentadores e moradores do local a mais de 5 anos, são de classe baixa, trabalhadores do camelódromo ao lado da edificação e o segurança da clínica particular ao lado, os moradores são em sua maioria autônomos tendo uma pessoa aposentada, os trabalhadores do local trabalham no local a mais de 10 anos, presenciaram toda a mudança que ocorreu na edificação, desde quando servia ao estado sendo perícia médica e casade pesaca, até a sua ocupação e depredação antes da reforma.

Quando foi perguntado sobre a região e como eles se sentem ali, foi unânime, todos relataram que gostam da região, e pontuaram pontos como: “Perto de tudo”; “Estamos no Centro, o melhor local”, “Temos mais vantagens do que desvantagens”.

Figura 36 - Satisfação com a localização

SATISFAÇÃO COM A
LOCALIZAÇÃO

Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Os moradores principalmente elogiam muito e se sentem muito realizados em morar na região, perto de mercados, lazer e cultura.

Durante a reforma, o governo garantiu um auxílio de R\$500 para os moradores que haviam ocupado o local, em sua maioria em sua maioria foram para bairros distantes da edificação, apenas uma moradora entrevistada continuou nas proximidades da edificação.

Figura 37 - Satisfação com a edificação

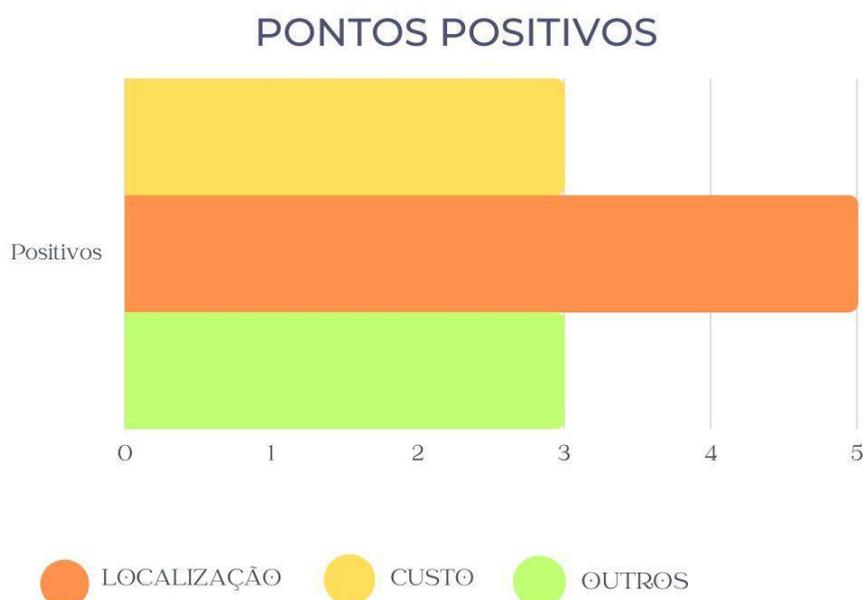


Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Após a entrega da edificação os moradores apresentaram grande satisfação, pois agora tem um canto para chamar de seu, foram entregues unidades habitacionais de um cômodo só, com sua possível setorização podendo ser realizada a custo dos moradores com paredes de gesso. Os trabalhadores não sentiram diferença com a reforma da edificação, eles reiteraram que foi uma grande obra para a população que ali se localizava.

Sobre os pontos destacados pelos moradores e frequentadores da região, são de pontos semelhantes, muitos elogiam o local, a localização privilegiada, os equipamentos urbanos disponíveis no local, como educação, comércio e cultura, o custo de moradia que é mínimo onde afirmaram pagar apenas a conta referente a energia da unidade, e todas as reformas ou problemas encontrados no local, devem ser relatados para o órgão responsável, onde vai ser feito os reparos sem custo, mas foi relatado que estão com atraso nesse processo, visto que os problemas de forro e infiltração ainda não foram resolvidos.

Figura 38 - Pontos positivos em relação ao número de pessoas.

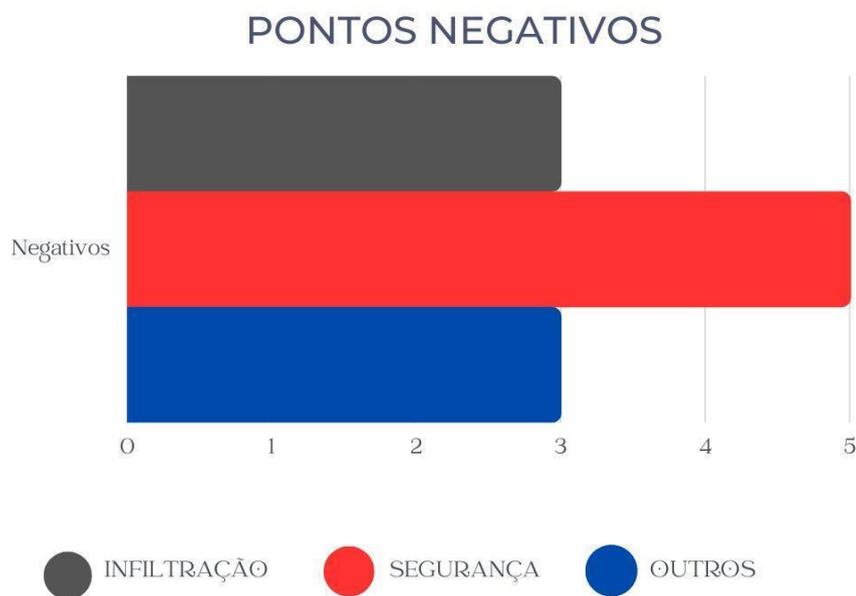


Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Em relação aos pontos negativos, é de grande maioria destacado o fator de segurança, visto que o edifício não possui portaria ou algum outro sistema de segurança, moradores relatam a vontade de colocar grades nas janelas, procedimento que não pode ser realizado, pois o prédio é tombado e não pode ocorrer alterações em sua fachada (Figura 0), os moradores e trabalhadores, relataram diversos casos de violência nas ruas, principalmente no horário noturno, onde se sentiam completamente vulneráveis.

Outro ponto negativo bastante destacado pelos moradores, é o problema com goteiras e infiltração (Figuras 34 e 35), esse problema afeta principalmente os moradores do último pavimento, causando problemas no forro, e na pintura do local, os moradores relatam também de quando chove os apartamentos ficam “alagados”, entrando água pela janela, visto que a edificação por ser histórica, não possui um vão de esquadria adequado e pingadeira, para o escoamento ocorrer corretamente.

Figura 39 - Pontos Negativos em relação ao número de pessoas.



Fonte: Elaborado pelo Autor (2023)

Ao serem perguntados se pretendem se mudar do edifício e ir para outro local, 90% das pessoas afirmaram que não se mudariam, e sim gostariam de fazer mudanças no local, foi entregue unidades com apenas um cômodo, os moradores relataram que, antes da reforma os espaços para cada família eram maiores, mas possuíam, portas e janelas quebradas, trancas, energia e água. As mudanças envolvem a setorização das unidades, sendo possíveis serem realizadas com paredes de gesso.

Outro fator que incomoda os moradores é o barulho no local, devido a sua localização, em frente a uma importante avenida da cidade, Av. Magalhães de Almeida, se tratando do centro, com grandes centros comerciais nas redondezas, o barulho provém da grande movimentação de carros e pessoas, as unidades habitacionais, não possuem um tratamento especial de acústica, para o conforto dos usuários. A entrada principal da edificação, é utilizada como estacionamento de carros e caminhões que trazem mercadorias para o camelódromo ao lado, resultando em mais desconforto sonoro para os habitantes.

Figura 40 - Entrada Principal Ed. governador Archer



Fonte: Elaborada pelo Autor (2023)

4. DIAGNÓSTICO DA EDIFICAÇÃO

É observado que políticas de conservação e habitação tem seus impactos quando se fala em habitar significantes na malha urbana, indo além do interesse político, é importante adequar prédio e casarões históricos, para que eles se tornem um local de vivência e habitação digna. Por se tratar de uma edificação abandonada e depois ocupado por moradores da região, além da adequação, o sentimento de um imóvel próprio que possa chamar de seu sobressai, aspectos muito fortes

presentes na edificação e no seu entorno, impactam na qualidade de vida e no conforto dos moradores.

No que envolve habitação o termo habitar significa, entre outros sentidos dos quais o termo pode estar revestido, abrigar-se, como um ato de dirigir-se para o interior de um invólucro e nele permanecer. Neste sentido, habitar significa dominar, ou, ao menos, controlar a natureza pelo trabalho e pela técnica. (BOZZI, 2007).

"Na natureza do espaço estão o espírito e a vontade de existir de uma certa maneira".(KAHN, Louis. Op. Cit., p.20.)

De acordo com Maricato (2003) o acesso à moradia adequada é um direito fundamental e que o Estado deve ter um papel ativo na promoção de políticas públicas para garantir esse direito, mas as leis diferentemente da prática ignoram outros fatores para a população, como saneamento, segurança e transporte público. A autora também discute sobre a leis estarem desvinculadas a gestão urbana, [...] "leis planejamento urbano para alguns, mercado para alguns, lei para alguns, modernidade para alguns, cidadania para alguns[...]" (Maricato, 2003)

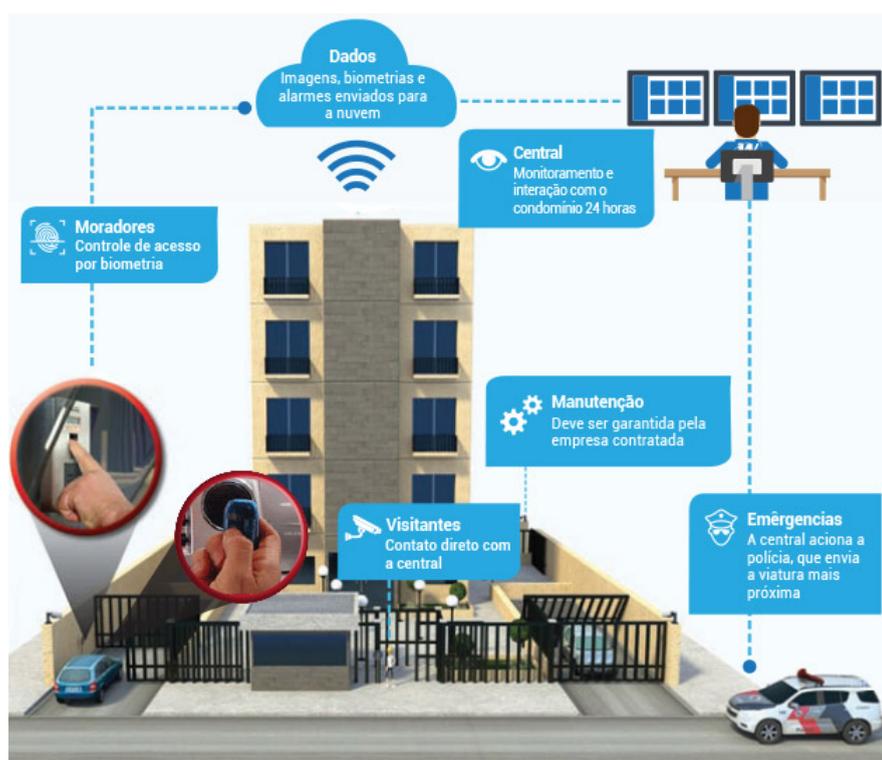
Levantado pela análise realizada, a segurança no local foi um fator muito apontado pelos moradores do edifício, a avenida que cruza a edificação, se localiza muito próximo de áreas marginalizadas, moradores relatam sobre violência e furtos em horários noturnos, a falta de grades ou qualquer outro obstáculo que dificulte alguma possível ação contra os moradores, não passa a sensação de segurança para os moradores, o edifício diferente de outras habitações populares, não possui porteiro ou qualquer outro tipo de monitoramento, seu acesso é somente por uma porta onde os moradores possuem a chave para abrir, sem nenhuma verificação de identidade ou permissão caso for visitante.

A utilização de equipamentos eletrônicos, tecnológicos, podem auxiliar no problema de segurança que aflige os moradores, a portaria eletrônica por exemplo é uma solução tecnológica que vem trazendo diversos benefícios para as edificações, tanto residenciais como comerciais, podem ser listados como. maior segurança, a portaria eletrônica, oferece um controle de acesso utilizando tecnologias avançadas, como sensores de presença, câmeras de vigilância, leitores de cartão ou biometria, esses elementos dificultam a entrada de pessoas não autorizadas, o seu custo não é tão alto, devido a não necessidade de um porteiro 24 horas, e também não é necessário uma estrutura física para a portaria, proporciona uma maior comodidade para os moradores sendo mais rápido o acesso e com a portaria eletrônica é

possível obter um registro de todos os acessos na edificação, a sua facilidade em acionamento de emergências, esses elementos contribuí para a segurança dos moradores da edificação.

Logo, por se tratar de uma edificação com poucas unidades habitacionais e apenas uma entrada principal, a instalação de uma portaria eletrônica funcionaria bem no local.

Figura 41 - Sistema de Portaria Eletrônica.



Fonte: Whiteportariavirtual

Outro fator observado foi a falta de acessibilidade no local, visto que de acordo a legislação, Lei municipal Nº 3.253 , de 29 de dezembro de 1992 e Lei Nº 4386 de 25 de Agosto De 2004. As edificações de até 3 pavimentos não necessitam de elevadores, porém seu pavimento térreo deve ser acessível, contando áreas de

circulação e unidades habitacionais, foi observado que a edificação não segue alguns dos princípios de desenho universal, como o baixo esforço físico e a autonomia em sua locomoção, as medidas consideradas na reforma são mínimas, a acessibilidade é um comum problema em edificações residenciais e comerciais do centro de São Luís.

Com relação a estrutura do local, o edifício apresentou problemas que poderiam ter sido evitados, como a aparecimento de goteiras, e o escoamento do telhado, a longo prazo esses problemas podem ocasionar outros maiores, como, danos significativos ao forró, manchas na estrutura, mofo e podendo até comprometer a estrutura do telhado, a goteira provém dos buracos encontrados no forro, devido a sua vedação não bem executada, o escoamento das águas por não possuir pingadeiras adequadas, as águas entram pela janela e incomodam os moradores, esse problemas podem ser melhorados com a substituição de telhas danificadas e a aplicação de impermeabilizantes, como mantas asfálticas ou selantes de silicone, as mantas asfálticas podem ser utilizadas na vedação do telhado, seu custo não é elevado e sua duração, quando bem aplicada dura em torno de 5 a 10 anos, o modelo a ser utilizado em coberturas é a manta asfáltica ardosiada, feita especialmente para locais onde não há trânsito, e que possui uma camada extra de proteção.

Figura 42 - Aplicação de Manta Asfáltica em Cobertura.



Fonte: Telhanorte

Os selantes de silicone, pode ser aplicado em vidros e em rejuntas, eles são compostos, por aditivos, diluentes e pré-polímeros, ele preenche efetivamente,

lacunas e fissuras na superfície, é resistente a condições ambientais adversas, Os selantes de silicone possuem propriedades anti mofos, evitando o crescimento de fungos e bactérias nas áreas vedadas. Isso é especialmente importante em ambientes úmidos, como banheiros, cozinhas e áreas externas, onde a formação de mofo é comum.

Além disso, eles também podem oferecer propriedades de isolamento acústico e térmico, ajudando a reduzir a passagem de ruídos e a dissipação de calor. Visto que outra reclamação de moradores no local, é a grande quantidade de barulhos e ruídos no local, estando perto de feiras e em uma avenida importante para a região, a utilização desse isolamento acústico, pode melhorar o conforto do local.

Figura 43 - Aplicação de Selante de Silicone



Fonte: DayBrasil

Logo, com a melhoria desses aspectos que impactam a vivência no local, é possível tornar uma moradia mais confortável, visto que 90% dos moradores entrevistados possuem um sentimento de pertencimento com o local, mas é importante realizar, alguns ajustes para se adequar fielmente a uma moradia de qualidade, aspectos como mobilidade urbana e acesso a equipamentos urbanos, poderiam ser facilitados, visto que se trata de uma moradia popular, que antes funcionava como órgão governamental, mas hodiernamente foi readequada pelo

governo. Essas melhorias também não interferiram em questões de descaracterização do edifício, visto que se trata de uma edificação tombada.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da fundamentação teórica, foi possível compreender como a cidade de São Luís veio desenvolvendo sua malha urbana, a importância patrimonial, e as políticas de revitalização de edifícios históricos têm importância para o cenário atual. O histórico da avenida Magalhães de Almeida, que veio a surgir após diversas intervenções realizadas em anos da Ditadura Vargas.

O Programa Nosso Centro, vem se expandindo desde a sua criação, beneficiando moradores da região, proporcionando a valorização dos monumentos históricos, englobando setores de turismo, habitação, tecnologia e comércio, mas no quesito habitação envolvendo a edificação abordada ainda falta fatores que tornem a moradia digna e confortável.

Envolvendo habitação em edifícios históricos requalificados para o uso habitacional, é importante destacar a junção de interesse político com a necessidade da população, visto que tornar uma edificação ocupada por moradores irregularmente, em moradia digna vai além do fator dar posse do imóvel a aquela população já inserida no local, uma moradia digna deve conter aspectos como, adequação física, ou seja espaços adequados, estruturas adequadas, iluminação adequada, acessos a serviços básicos, como transporte, serviços de saúde e lazer. Sobre a segurança, uma moradia adequada deve oferecer segurança e proteção adequada aos moradores, o acesso seguro ao local, proteção contra riscos naturais e de infraestrutura.

Maricato (2003) enfatiza a necessidade de políticas urbanas integradas, que considerem não apenas a construção de moradias, mas também a oferta de infraestrutura básica, transporte público de qualidade, acesso a serviços públicos e a preservação do meio ambiente. A autora defende a ideia de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis. A autora ressalta que as comunidades devem ser envolvidas nas decisões relacionadas ao desenvolvimento urbano, especialmente aquelas que são diretamente afetadas pelas políticas de habitação.

Em resumo, a autora destaca um importante debate sobre habitação e políticas urbanas no Brasil. Suas contribuições destacam a necessidade de políticas

públicas voltadas para a garantia do direito à moradia adequada, a superação das desigualdades socioespaciais e a construção de cidades mais justas e inclusivas.

O Edifício governador Archer, vem de um histórico, onde a edificação era utilizada por fins administrativos do governo, então antes de sua ocupação irregular, ele não era pensado para ser habitado, seus ambientes não possuíam divisões e instalações para a elaboração de uma unidade habitacional.

Logo, quando se envolve a readequação do Edifício Governador Archer que já estava usada irregularmente como uso habitacional, é necessário fazer um check de elementos que precisam ser levantados para tornar uma moradia digna e confortável para os moradores, principalmente envolvendo elementos que com auxílio de tecnologias e novas técnicas, que não interfiram em sua fachada ou estrutura, poderiam ser contornados antes de sua execução.

Portanto, identificou-se que o Edifício Governador Archer, foi uma grande aquisição para os moradores, possuindo agora seu imóvel próprio, não sendo necessário a pagamento de aluguel, água e manutenções que sejam necessárias, pagando somente a energia, mas existem ainda fatores que podem ainda ser melhorados, como segurança e estrutura, para que os moradores tenham uma moradia digna e confortável.

Em suma, habitar o Edifício Governador Archer dentro do contexto do programa "Nosso Centro" representa a oportunidade de residir em um prédio histórico restaurado, valorizando o patrimônio arquitetônico e cultural da região. Com a atuação do programa na edificação foi possível adequar a habitação no local mais confortável, mas ainda faltam aspectos que tornem ela digna, além da revitalização dos prédios deve ser levado em consideração fatores urbanos que interferem na qualidade de vida dos moradores, contribuindo para a revitalização do centro histórico de São Luís, proporcionando uma experiência de moradia única e contribuindo para a preservação desse importante conjunto histórico.

Com relação a dificuldades ao longo da pesquisa, não foram encontrados dados sobre o uso da edificação em seus respectivos usos, assim como imagens que retrataram esses momentos, e qual o período que cada órgão estadual passou nesse edifício. Ademais, como sugestão para novas pesquisas, tem-se o desenvolvimento de uma análise envolvendo todo o pólo habitacional do programa Nosso Centro, assim como uma possível elaboração de proposta de readequação para o Edifício Governador Archer. Tendo em vista que se trata de um edifício que

não era de uso habitacional, foi transformado em uma habitação pelos moradores, e foi readequado pelo governo do estado pelo Programa Nosso Centro, que contribuiu para os moradores terem um local próprio.

REFERÊNCIAS

ANDRÈS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **Reabilitação do centro histórico de São Luís: análise crítica do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/PPRCHSL, sob o enfoque da conservação urbana integrada.** 2006. Dissertação (Mestrado em desenvolvimento urbano) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco.

ANDRÈS, Luiz Phelipe de Carvalho Castro. **São Luís: Reabilitação do Centro Histórico Patrimônio da Humanidade.** São Luís: IPHAN, 2012.

BRASIL. Decreto nº 6.844, de 7 de maio de 2009. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, 8 de mai. 2009.

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos /** Nabil Bonduki. – Brasília, DF : Iphan / Programa Monumenta, 2010.

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, 2012.

Carta de Atena. 1931.

Carta de Veneza. 1964

CORRÊA, Helidacy Maria Muniz. Para aumento da conquista e bom governo dos moradores": o papel da câmara de São Luís na conquista, defesa e organização do território do Maranhão (1615-1668). **Tese de Doutorado:** Universidade Federal Fluminense (2011).

COSTA, Marcelo Lima. **José Octacílio Saboya Ribeiro: o saber urbanístico e as propostas de reestruturação de São Luís do Maranhão durante a Era Vargas.** Universidade Federal do Maranhão. 2015

DE ARAÚJO FERREIRA, Antonio José. **Memória e sentido a partir da cidade de São Luís do Maranhão**. Monografia: Universidade Federal do Maranhão, 2017.

FIGUEIREDO, Margareth Gomes; VARUM, Humberto; COSTA, Aníbal. Caracterização das técnicas construtivas em terra edificadas no século XVIII e XIX no centro histórico de São Luís (MA, Brasil). **Arquiteturarevista** 7, no. 1 (2011): 81-93.

FERNANDES, F. A revolução burguesa no Brasil. Rio de Janeiro, Zahar, 1976

FUNARI, Pedro Paulo A. Os desafios da destruição e conservação do Patrimônio Cultural no Brasil. **Trabalhos de antropologia e etnologia** 41, no. 1-2 (2020).

IPHAN, **Cidades históricas; inventário e pesquisa : São Luís** - Rio de Janeiro:, 2006.

LIMA, Alam José da Silva. **Do “dinheiro da terra” ao “bom dinheiro”. Moeda natural e moeda metálica na Amazônia colonial (1706-1750)**. Belém: Dissertação de Mestrado (História), UFPA, 2006

LYRA, Cyro Corrêa. A importância do uso na preservação da obra de arquitetura. **Arte & Ensaios** 13, no. 13 (2006): 52-57.

MARANHÃO. **Cheque Minha Casa continua convocação às famílias residentes no Centro de São Luís**. 2019. Disponível em :<https://www3.ma.gov.br/cheque-minha-casa-continua-convocacao-as-familias-residentes-no-centro-de-sao-luis/> . Acesso em: abril de 2023.

MARICATO, E. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, Alfa-Ômega, 1979.

MARICATO, E. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias Planejamento urbano no Brasi**. São Paulo, 2003.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Evolução do pensamento preservacionista através das Cartas Patrimoniais Internacionais. MAGAGNIN, Renata C.; CONSTANTINO, Norma T.; BENINI, Sandra M (org.). **Cidade, História e Patrimônio**. Tupã: ANAP (2019): 15-40.

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

SENADO FEDERAL; IPHAN. **Cidades Históricas Inventário e Pesquisa: São Luís**. Brasília: Senado Federal/IPHAN, 2007.

SCIFONI, S. **Espaço e Tempo**, São Paulo - GEOUSP, nº 14, pp.01 -23, 2003.

SILVA, Renato Moreira. **A INFLUÊNCIA DO COMÉRCIO NA MODIFICAÇÃO DA PAISAGEM: um estudo de caso da Rua Grande em São Luís-MA**. Monografia: Universidade Estadual do Maranhão, 2006.

DIÁRIO DO NORTE, São Luís, 26 abr. 1939.

APÊNDICES

10/06/2023, 21:37

Questionário para monografia

Questionário para monografia

Olá, sou estudante de Arquitetura e Urbanismo da UNDB, você poderia me ajudar no meu trabalho de conclusão de curso?

São poucas perguntas, responda com respostas diretas e curtas.

Muito Obrigado!!

* Indica uma pergunta obrigatória

1. Qual sua Idade? *

2. Qual sua profissão? *

3. A quanto tempo você mora nesse local? *

4. Ao passar dos anos você sentiu melhorias?

5. Como residente do local, você poderia destacar aspectos positivos e negativos?

10/06/2023, 21:37

Questionário para monografia

6. o que você mudaria?

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pelo Google.

Google Formulários