



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO - FAU
PROARQ – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura

ANDRÉA CRISTINA SOARES CORDEIRO DUAILIBE

Avaliação em Habitação de Interesse Social em Centro Histórico: estudo da relação biunívoca entre o morador e a moradia na Praia Grande.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ FAU - Universidade Federal do Rio de Janeiro/ UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Ciências da Arquitetura.

Orientador:

Prof. Dr. Mauro César de Oliveira Santos

Rio de Janeiro

Maio/ 2011

Avaliação em Habitação de Interesse Social em Centro Histórico: estudo da relação biunívoca entre o morador e a moradia na Praia Grande.

Andréa Cristina Soares Cordeiro Duailibe

Orientador: Prof. Dr. Mauro César de Oliveira Santos

Dissertação de Mestrado submetida ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ FAU - Universidade Federal do Rio de Janeiro/ UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Ciências em Arquitetura, área de concentração em Qualidade, Ambiente e Paisagem, linha de pesquisa em Habitação e Assentamentos Humanos.

Aprovado por:

Prof. Dr. Mauro César de Oliveira Santos

Prof^a. Dr^a. Maria Júlia de Oliveira Santos

Prof. Dr. Ubiratan da Silva Ribeiro de Souza

Prof. Dr. Mário de Oliveira Saleiro Filho

Rio de Janeiro

Maio/2011

Duailibe, Andréa Cristina Soares Cordeiro

Avaliação em Habitação de Interesse Social em Centro Histórico: estudo da relação biunívoca entre o morador e a moradia na Praia Grande./ Andréa Cristina Soares Cordeiro Duailibe - Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2011.

xii, 162 f.: il.; 31 cm.

Orientador: Mauro César de Oliveira Santos.

Dissertação (mestrado) – UFRJ/ PROARQ/Programa de Pós-graduação em Arquitetura, 2011.

Referências bibliográficas: f. 176-181

1.Habitação. 2. Centro Histórico de São Luís. 3. Avaliação do Ambiente Cosntruido I. Santos, Mauro César de Oliveira. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura. III. Título.

CDU 728.1(812.11)

A Deus, por tudo que sou, por tudo que conquistei.
Aos meus pais, professores por convicção e por amor,
Minha primeira e mais forte inspiração.
Ao meu marido, pelo apoio incondicional,
Amor e presença constantes.
Aos meus filhos, bons filhos,
Minha eterna motivação para o crescimento.

Agradecimentos:

A Deus, por me amparar nos momentos difíceis e me mostrar os caminhos nas horas de necessidade.

Agradeço, sobretudo, a essas pessoas pela contribuição direta na construção deste trabalho:

À Pró-Reitoria de Pós-Graduação da UEMA, em especial, ao Pró-Reitor Walter Canales de Santanna, que apostou no MINTER UFRJ-UEMA-UNICEUMA como uma grande oportunidade de qualificação profissional e engrandecimento para o Curso de Arquitetura e Urbanismo.

Ao professor e orientador, Dr. Mauro César de Oliveira Santos, pela orientação da presente dissertação e aos professores, membros da banca, Dra. Maria Júlia de Oliveira Santos, Dr. Ubiratan da Silva Ribeiro de Souza e Dr. Mário de Oliveira Saleiro Filho, pelas contribuições significativas desde a fase de qualificação.

Ao profissional e amigo, Engenheiro Alcindo Alves da Costa Filho, pela paciência em nos receber e pelas informações essenciais à pesquisa, ao longo de toda a jornada, desde o PIBIC-UEMA 2008 até o MINTER UFRJ-UEMA-UNICEUMA.

À amiga e professora MSc Célia Regina Mesquita, amiga e companheira de orientação na pesquisa do PIBIC-UEMA 2008, pelo incentivo, interesse e amizade que partilhamos durante a dura fase de levantamento de campo.

À equipe de alunas que deram suporte ao projeto de pesquisa nas três fases do trabalho: campo, suporte teórico e ilustrações.

Às amigas e professoras MSc Márcia Marques e MSc Thaís Zenkner, por sua generosidade, pelas contribuições teóricas relevantes ao tema e principalmente, pela sessão de seu material de pesquisa.

Aos escritórios de arquitetura que, durante todo o trabalho, apoiaram a pesquisa, cedendo seus arquivos de projeto sem objeções.

À professora Lúcia Maria Cantalice Soares, pela sensibilidade que a diferencia como educadora e pela revisão acurada do texto.

Ao meu marido, Engenheiro-civil Nagib Abrahão Duailibe Neto, pela extrema paciência, principalmente nos momentos finais do trabalho e pelo apoio incondicional na finalização.

Resumo

A presente pesquisa tem por objeto o estudo sobre a habitação social no Centro Histórico de São Luís, com ênfase na Praia Grande. O objetivo específico centra-se no ponto de vista do morador, no sentido de averiguar seu grau de satisfação em relação à moradia, permitindo que se apreendam as razões que o levaram a fazer opção por esse tipo habitacional. O contexto revela uma condição especial de (re)habitar o Centro Histórico de São Luís instigando uma pesquisa sobre o grau de adequação das moradias em relação aos moradores, com foco na relação biunívoca que se estabelece entre morador e moradia. O referencial teórico mantém foco nos resultados obtidos a partir de respostas a questões padronizadas e no impacto da visita técnica exploratória, empreendida preliminarmente nos edifícios. A seleção dos autores que dão suporte ao conjunto teórico pressupõe a existência de afinidade teórica entre os contextos temporal, arquitetônico e sociológico, de forma que seja possível a compreensão do fenômeno do morar, sem perder de vista o ambiente ao qual o *corpus* se aplica. Os resultados obtidos não esgotam as possibilidades de intervenção e de decisões de projeto com vistas ao reuso de imóveis no Centro Histórico de São Luís para fins de Habitação de Interesse Social uma vez que reconhece na estratégia adotada uma real possibilidade de enlace harmonioso entre a identidade passada e a presente, dentro do espírito de conservação integrada.

Palavras-chave: 1. Habitação. 2. Centro Histórico de São Luís. 3. Avaliação Pós-Ocupação.

Abstract

The object of the present research focus on the study of the social habitation in the Historical Center of São Luís, with emphasis on the Praia Grande. The specific objective is centered in the point of view of the inhabitant so as to verify the degree of satisfaction about their houses, being allowed the reasons that motivated them to choose that kind of housing. The context reveals a special condition of (re) inhabiting the Historical Center of São Luís that instigated a research on the degree of adequacy of the housings in relation to the inhabitants, with focus in the biunivocal relation between inhabitant and housing. The referencial theoretical keeps focus on the results from the standardized questions and in the impact of the boarding *walkthrough*, undertaken preliminarily in the buildings. The authors were selected to support the theoretical searching for an affinity between the context of theoretical and the contexts of time, sociological and architectural subjects allow the understanding of the phenomenon of living, without losing sight of the environment which is applied to the *corpus*. The gotten results do not deplete the intervention possibilities and decisions of project with sights to reuse of property in the Historical Center of São Luís for Social Habitation interest whereas recognizes in the adopted strategy one real possibility of harmonious enlance between the past and the present identity in the spirit of integrated conservation.

Key-words: 1. Habitation. 2. Historical Center of São Luís. 3. Post-Occupation Evaluation.

Sumário:

Introdução	13
Capítulo 1 – O significado do morar	17
1.1 – O ambiente de morar	17
1.2 – Um lugar para morar	24
1.3 – O consumo do morar	31
1.4 – Os significados de morar no Centro Histórico	37
Capítulo 2 – São Luís e a apropriação do Centro Histórico	39
2.1 – O núcleo original de São Luís	39
2.2 – A moradia colonial urbana brasileira: o sobrado	46
2.3 – A cidade que virou bairro	51
Capítulo 3 – Morar no Centro Histórico de São Luís	57
3.1 – O conceito da moradia de massa aplicado à Habitação de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís	62
3.2 – O lugar da Habitação de Interesse Social na arquitetura colonial ludovicense	63
3.3 – O Projeto Praia Grande e o Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico	67
3.4 – Os edifícios e projeto de moradia de Interesse Social: o quadro situacional que antecedeu ao programa	71
Capítulo 4 – O caso das HIS do Centro Histórico de São Luís	74
4.1 – A seleção dos edifícios	75
4.2 – Pressupostos metodológicos e método de aferição.....	89
4.3 – Análise de conteúdo e de desempenho como parâmetros para a sensação de bem-estar do morador.....	100
4.4 – Resultados comparados, diagnóstico e recomendações.....	155
Considerações Finais	170
Bibliografia	175

Lista de Figuras:		Página
Figura 1	Esquema de Cidade-Fortaleza	40
Figura 2	Esquema de Cidade em Damero.....	42
Figura 3	Ilustração referente às “Tipologias dos Partidos”	48
Figura 4	Ilustrações referentes às “Tipologias dos Partidos”	49
Figura 5	Ilustrações referentes às “Tipologias dos Partidos”	50
Figura 6	Vista aérea a partir do Centro Histórico em direção ao bairro do São Francisco, interligados pela Ponte do São Francisco.....	54
Figura 7	Vista do Centro Histórico de São Luís/ MA	58
Figura 8	Quadro com Características do Centro Histórico de São Luís/ MA - IPLAM	61
Figura 9	Mapa e Tabela de Usos do Centro Histórico de São Luís/ MA.....	65
Figura 10	Rua do Giz, nº 468.....	66
Figura 11	Rua do Giz, nº 468.....	66
Figura 12	Organograma de Implantação do Projeto Praia Grande.....	69
Figura 13	Lista dos Edifícios selecionados para a Primeira Etapa do Programa.....	72
Figura 14	Quadro Geral dos Edifícios reformados na Primeira Etapa do Programa.....	76
Figura 15	Mapa do Centro Histórico de São Luís com indicação dos edifícios.....	76
Figura 16	Ilustração de Fachada Principal.....	80
Figura 17	Ilustração de Planta de Cobertura e desenho de lote..	80
Figura 18	Detalhe de fachadas e de esquina degradada.....	81
Figura 19	Vista interna a partir da sacada.....	81
Figura 20	Detalhe de escadaria interna.....	81
Figura 21	Detalhe de escadaria interna.....	81
Figura 22	Ilustração de Fachada Principal.....	82
Figura 23	Ilustração de Fachada Lateral.....	82
Figura 24	Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote...	83
Figura 25	Ilustração de Fachada Principal.....	84
Figura 26	Ilustração de Fachada Lateral.....	84
Figura 27	Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote...	84
Figura 28	Cobertura e pátio interno.....	85
Figura 29	Ilustração de Fachada Principal.....	85
Figura 30	Ilustração de Fachada Lateral.....	86
Figura 31	Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote...	86
Figura 32	Imagem de pátio interno.....	87
Figura 33	Imagem cobertura e pátio interno.....	87

Figura 34	Ilustração de Fachada Principal.....	88
Figura 35	Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote...	88
Figura 36	Hall de circulação do prédio e área de vivência.....	88
Figura 37	Tabela Adaptada de Áreas úteis (m ² /morador) recomendadas por diversas entidades e países europeus, de acordo com o tamanho da família.....	97
Figura 38	Quadro de Tópicos Fundamentais - APO 2008.....	98
Figura 39	Rua da Estrela, 350, durante a reforma (Fachada Principal).....	101
Figura 40	Rua da Estrela, 350, depois da reforma (Fachada Principal).....	101
Figura 41	Ilustração de Detalhe de Cozinha em Planta Baixa de Pavimento térreo.....	104
Figura 42	Ilustração de Detalhe de Cozinha em Planta Baixa de Pavimento Térreo.....	104
Figura 43	Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Inferior.....	106
Figura 44	Planta Baixa de Edifício na Estrela, 350 –Apto 08 (janelas voltadas para as áreas comuns).....	109
Figura 45	Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior.....	110
Figura 46	Rua da Palma, 336, antes da reforma.....	115
Figura 47	Rua da Palma, 336, depois da reforma.....	115
Figura 48	Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior.....	119
Figura 49	Rua da Palma, 337 antes da reforma.....	125
Figura 50	Rua da Palma, 337 depois da reforma.....	125
Figura 51	Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior.....	128
Figura 52	Rua do Giz, 66, depois da reforma.....	134
Figura 53	Rua do Giz, 66, depois da reforma.....	134
Figura 54	Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Térreo.....	136
Figura 55	Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior.....	137
Figura 56	Rua João Gualberto, 49, antes da reforma (Fachada Principal).....	144
Figura 57	Rua João Gualberto, 49, depois da reforma (Fachada Principal).....	144
Figura 58	Ilustração de Planta Baixa de Primeiro Pavimento.....	146
Figura 59	Ilustração de Planta Baixa de Primeiro Térreo.....	148
Figura 60	Detalhe do pátio interno antes da reforma.....	148
Figura 61	Ilustração de Planta Baixa de Segundo Pavimento.....	150
Figura 62	Gráfico Pizza de perfil de profissão do proprietário ou locatário do apartamento.....	157
Figura 63	Gráfico Pizza de tipo de moradia anterior às HIS do CHSL.....	157
Figura 64	Gráfico Pizza de avaliação de ventilação natural no	160

	apartamento.....	
Figura 65	Gráfico Pizza de Avaliação do Programa de Habitação.....	165
Figura 66	Gráfico Pizza de Avaliação do Cumprimento dos Objetivos do Programa.....	166
Figura 67	Gráfico “Você deixaria de morar no seu apartamento?”	166

Índice de Siglas:

AAC	Avaliação do Ambiente Construído
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNB	Banco do Nordeste Brasileiro
CAEMA	Companhia de Águas e Esgoto do Maranhão
CAU - UEMA	Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão
CHSL	Centro Histórico de São Luís
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
COHAB - MA	Companhia de Habitação no Maranhão
COHATRAC - MA	Comunidade Habitacional dos Trabalhadores Comerciais no Maranhão
DPHAP - MA	Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico do Maranhão
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
FUMC- SL	Fundação Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de São Luís
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
INMETRO	Instituto Nacional de Pesos e Medidas
IPLAN - SL	Instituto de Pesquisa e Planejamento do Município de São Luís
IPHAN	Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PADC	Programa de Apoio ao desenvolvimento Comunitário
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PIBIC - UEMA	Programa Interno de Bolsas para a Iniciação Científica da Universidade Estadual do Maranhão
PPRCHSL	Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís/ MA
PNE	Pessoa com Necessidade Especial

PPSHGM	Programa de Promoção Social e Habitação do Governo do Estado do Maranhão
PROARQ - UFRJ	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio de Janeiro
PRODETUR- MA	Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo no Nordeste – Unidade Executora do Maranhão
PROURB - UFRJ	Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro
SEMIC - UEMA	Seminário de Iniciação Científica da Universidade Estadual do Maranhão
SINFRA - MA	Secretaria de Obras e Infra-Estrutura do Estado do Maranhão
SIT - SL	Sistema Integrado de Transporte de São Luís
SNHIS	Sistema Nacional para Habitação de Interesse Social
SPSHCH - SL	Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís
UEMA	Universidade Estadual do Maranhão
UNESCO	<i>United Nations for Education, Science and Culture Organization</i> (Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura)
ZPA - SL	Zona de Preservação Ambiental de São Luís

Foi nesses lugares que vim ao mundo, foi daqui, quando ainda não tinha dois anos, que meus pais, migrantes empurrados pela necessidade, me levaram para Lisboa, para outros modos de sentir, pensar e viver, como se nascer eu onde nasci tivesse sido consequência de um equívoco do acaso, de uma casual distração do destino, que ainda estivesse nas suas mãos emendar. Não foi assim. Sem que ninguém de tal se tivesse apercebido, a criança já havia estendido gavinhas e raízes, a frágil semente que então eu era havia tido tempo de pisar o barro do chão com seus minúsculos e mal seguros pés, para receber dele, indelevelmente, a marca original da terra [...] Só eu sabia, sem consciência de que o sabia, que nos ilegíveis fólhos do destino e nos cegos meandros do acaso havia sido escrito que ainda teria de voltar à Azinhaga para acabar de nascer. (SARAMAGO, 2006, p.10-11)

Introdução

Originalmente, o presente projeto de dissertação foi inspirado nos modelos de pesquisa atualmente desenvolvidos tanto no LABHAB-PROARQ/UFRJ¹, quanto em outras universidades brasileiras e latino-americanas, em que se tem na Avaliação do Ambiente Construído um importante instrumento de estudo aplicado à arquitetura habitacional. Trata-se de uma dissertação argumentativa que aborda o tema da relação morador-moradia na Habitação de Interesse Social _ HIS no Centro Histórico de São Luís, com recorte estabelecido na região da Praia Grande.

O problema se assentou na relação biunívoca ímpar que se estabelece entre o morador e a moradia especificamente em cinco edifícios coloniais convertidos em Habitações de Interesse Social - HIS na Praia Grande. Assim, o objetivo principal desta investigação foi apreender o grau de satisfação dos moradores desses edifícios em face dos conceitos de necessidade e de bem-estar aplicados às referidas habitações.

As propostas de habitação social constituem-se parte de programas que, dentre outras coisas, buscaram a reocupação e a reabilitação de antigos edifícios unifamiliares coloniais, convertendo-os em unidades multifamiliares, como forma de promover a desmarginalização e a revitalização da Praia Grande, tomando por base preceitos de políticas públicas com ênfase no interesse social e no bem-estar.

A justificativa e relevância da pesquisa se balizaram numa constatação preliminar de que habitar o Centro Histórico singulariza o *morar*, revelando peculiaridades de um grupo (moradores) que encontra referências de consumo habitacional nos elementos de composição predominantes na cidade contemporânea; ao mesmo tempo, esses indivíduos demonstram satisfação com relação a historicidade atribuída aos edifícios. Os novos ocupantes foram selecionados para o programa porque tinham suas vidas diretamente ligadas à região central, na maioria dos casos, eram funcionários públicos estaduais.

A pesquisa se deu então em três momentos. No primeiro, foi feita a revisão bibliográfica, que serviu de moldura teórica para a leitura dos dados obtidos em campo e também, as entrevistas livres com dois agentes fundamentais na elaboração do Sub-programa de Habitação Social para o Centro Histórico. No segundo, procedeu-se a visita técnica da equipe aos edifícios, gerando um relatório preliminar que incluía imagens fotográficas. O terceiro momento foi dedicado à elaboração e à aplicação de questionários na medida em que dos cinco edifícios visitados, em quatro deles uma quantidade expressiva de moradores se mostrou interessada em colaborar.

¹ Laboratório de Habitação do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio de Janeiro – LABHAB- FAU/ UFRJ.

Em entrevistas preliminares realizadas durante as primeiras visitas exploratórias, foram identificados fatores como *identidade com o lugar e comodidade* como sendo determinantes para a escolha destas habitações. Além disso, ainda durante a primeira etapa da investigação, ficou claro que, de um modo geral, a condição de morar no centro histórico revelava-se uma experiência mais positiva do que negativa, na opinião da maioria dos moradores, o que mais adiante, justificou um aprofundamento acerca do consumo de habitação e da sobreposição tipológica.

Desse contexto, surgiu a indagação de quais seriam os elementos determinantes para o sentido de *morar bem*, num contexto em que fica latente um descompasso temporal e cultural entre os modos de vida dos moradores originais e os atuais. Fazia sentido então, explorar o caráter diacrônico dos projetos e investigar quais os fatores determinantes para o sucesso ou insucesso das soluções de projeto adotadas aos olhos de seus usuários, numa tentativa auferir a diferença entre a lógica de funcionamento do projetista e a lógica de utilização do usuário.

Este estágio teve como objetivo avaliar tanto o desempenho físico e técnico dos apartamentos, quanto o nível de satisfação dos moradores em relação a um conjunto de aspectos elencados. A etapa contou principalmente, com o suporte teórico do professor Mauro Santos, em especial, os indicadores e requisitos identificados a partir de estudos de caso acerca de diversos programas habitacionais no Rio de Janeiro.

O segundo momento do estudo constituiu-se na realização da Avaliação do Ambiente Construído dos cinco edifícios multifamiliares caracterizados como Habitações de Interesse Social - HIS, implantadas no Centro Histórico de São Luís em 2004, como parte do subprograma do Plano de Requalificação e Conservação do referido centro. O método traduziu-se como uma importante ferramenta na avaliação retrospectiva dos ambientes construídos, por permitir, com isso, uma revisita aos projetos habitacionais a partir da sua vivência, conferindo aos pesquisadores envolvidos, uma visão sistêmica e realimentadora, com vistas à melhoria no conforto em projetos futuros similares.

As conclusões preliminares deste levantamento funcionaram como um importante instrumento para a compreensão da dimensão subjetiva e não mensurável destes ambientes arquitetônicos, estabelecendo alguns parâmetros para o sentido de *morar bem*. Nesse sentido, responder à hipótese de que “[...] habitar o Centro Histórico singulariza o morar”.

Laurence Bardin atribuiu grande peso ao procedimento de tratamento da informação no campo científico. Segundo ela, somente a partir da aplicação de técnica específica ao conteúdo documental, fica possível inferir resultados congruentes com a pesquisa, ou seja, que representem de forma fidedigna os dados auferidos. Para a autora, o tratamento da informação não se dá de forma única e linear, ao contrário, trata-se de um método envolto em empirismo, e, cada situação exigirá a adoção de uma nova estratégia. Conforme Bardin, em se tratando de ciências humanas, para

cada caso deverá ser atribuído um instrumento de análise novo, e, no caso em questão, trata-se de um estudo que se alicerça nas ciências humanas aplicadas. (BARDIN, 1994, p.29)

Seguindo essa lógica, a exploração do conteúdo coletado através dos questionários conduziu a presente investigação a dois estágios de processamento de resultados. O primeiro momento se deu ao longo do segundo semestre do ano de 2008, quando foram obtidos os primeiros resultados da avaliação aplicada às HIS do Centro Histórico de São Luís, através de pesquisa de iniciação científica promovida pela Universidade Estadual do Maranhão – UEMA². Nesse estágio, foram realizados o levantamento de campo, a aplicação de questionários³ e a inferência dos resultados, sendo estes últimos representados por meio de estatística, de forma que os dados obtidos foram representados através de gráficos e índices percentuais.

O estudo utilizou-se de abordagem multimétodos, com ênfase na opinião dos moradores. Os elementos considerados para avaliação da arquitetura tiveram foco tanto nos denominados *aspectos específicos* (técnico-construtivos e funcionais) quanto no *desempenho ambiental* (conforto térmico, lumínico, acústico) dos edifícios.

O tratamento preliminar⁴ dos resultados tomou por base um percentual de respostas que incidia sobre a totalidade das unidades pesquisadas, cuja representatividade, mais adiante, achei oportuno questionar, uma vez que o método preliminarmente adotado não explorava, a meu ver, de forma adequada os aspectos qualitativos de cada edifício. Em se tratando de edifícios independentes entre si, a pesquisa tinha potencial para revelar tanto os dados individuais como também os resultados comparados.

Portanto, o segundo momento desse processo se deu ao longo do ano de 2009, revelando a possibilidade de um novo olhar sobre a representatividade das amostras coletadas, as quais foram, a partir daí, reprocessadas e agrupadas individualmente. Isto porque nesta fase, foi incorporado o conceito de análise de conteúdo aplicado a um grupo de base homogênea (no caso, as HIS do Centro Histórico de São Luís), sem, com isso, desprezar as idiosincrasias das unidades.

O novo processo de inferência dos resultados permitiu, inclusive, a identificação do perfil de consumo de habitação principalmente a partir da visão de Néstor Canclini,

² O PIBIC-UEMA ou Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica da UEMA aprovou o projeto de pesquisa intitulado Análise Pós-Ocupacional em Habitações de Interesse Social situadas no Centro Histórico de São Luís no primeiro semestre de 2008.

³ Relatório final apresentado à Coordenadoria de Pesquisa do Centro Universitário do Maranhão para a Iniciação Científica – PIBIC/UEMA 2008.

⁴ Constante em Relatório Final de PIBIC/UEMA – 2008.

que estabeleceu as noções de elementos de análise de arquitetura que se associavam a um conjunto de bens e de serviços publicamente valiosos.

O procedimento permitiu uma melhor exploração das especificidades dos projetos arquitetônicos, com ênfase nas suas potencialidades tipológicas, o que facilitou o entendimento das condições de habitabilidade e de conforto dos moradores. Mais especificamente, foi possível identificar e mapear os aspectos positivos, bem como as falhas e problemas, além de permitir uma maior familiarização com cada edificação, com sua construção e com seu estado de conservação.

O trabalho desenvolvido compõe-se, portanto, de quatro capítulos, além da introdução e das considerações finais. O primeiro capítulo foi reservado para a abordagem da definição da teoria de base, com ênfase na compreensão do ambiente de morar e no consumo dele. O segundo foi dedicado à apropriação do Centro Histórico a partir dos sentidos atribuídos a ele. O terceiro capítulo foi dedicado respectivamente, ao entendimento do contexto histórico da Praia Grande e à compreensão das condições de inserção de Habitação de Interesse Social nesse ambiente. O quarto capítulo trata do estudo de caso propriamente dito, ou seja, do grau de adequação das moradias para seus moradores atuais. Finalmente, as considerações finais, em que são focalizados os aspectos mais relevantes identificados nas relações entre os moradores e as moradias da Praia Grande, dentro de uma visão prospectiva para a possibilidade de implantação de novos programas de HIS nesse ambiente.

CAPÍTULO 1 – O significado do morar

O conceito de morar transcende, *a priori*, a concretude do abrigo e incorpora uma diversidade de aspectos subjetivos não mensuráveis. Tais aspectos podem ser apreendidos não só através de depoimentos individuais, como também da observação do comportamento do usuário em relação ao referido ambiente. Em razão disso, efetuou-se uma pesquisa de campo focada no morador, sendo ele o elemento referencial na busca por respostas relativas ao nível de satisfação possível nessas moradias.

Diferentes autores no campo das Ciências Sociais e mesmo das Ciências Sociais Aplicadas debruçaram-se sobre o assunto, o que resultou numa infinidade de abordagens e através deste trabalho, buscou-se selecionar somente aquelas que pudessem ser aplicadas ao objeto em estudo.

A primeira seção do presente capítulo inicia-se com a definição do ambiente de morar, dos sentidos de conforto, de intimidade, de domesticidade, de necessidade e de bem-estar inerentes à casa. Todos esses aspectos se articulam e se complementam.

Assim, os sentidos e significados compatíveis com a condição de morar vinculam-se a um conjunto de elementos materiais e imateriais que definem o objeto construído, a moradia. Buscaram-se, então, caminhos que privilegiassem o aspecto diacrônico atribuído à moradia, de forma tal que a associação com a habitação em Centro Histórico ficasse mais nítida.

Em caráter complementar, fizeram-se inserções de fragmentos da narrativa de alguns autores consagrados da literatura nacional e estrangeira que, apesar de desempenharem papel secundário na legitimação dos sentidos atribuídos à casa, reiteram o caráter de domesticidade em suas obras.

1.1 – O ambiente de morar

Rasgo as fotografias. De que vale sofrer por um passado que demoliram junto com a casa? Pedra por pedra, tijolo por tijolo, telha por telha, tudo se desmanchou. A saudade é inquebrantável, mas as fotografias eu também posso desmanchar. Vou atirando os pedacinhos pela janela, como se lá na rua houvesse uma parada, mas onde apenas há o desfile da minha saudade. E os papezinhos vão saindo a voejar pela janela deste apartamento de quinto andar, num prédio construído onde um dia foi a casa. (PORTO, 2007, p. 21)

A casa demolida, crônica de abertura do livro homônimo de Sergio Porto traz um rico testemunho, segundo o qual tudo o que restara daquela casa seriam fotografias tiradas poucos dias antes da demolição, dando lugar, em seguida, a um edifício multifamiliar, onde ele e sua família passariam a viver. De forma breve, o autor folheou os trinta últimos registros fotográficos do que descreveu como os “cantos queridos daquela casa onde nasci e vivi os primeiros vinte e quatro felizes anos de minha vida” (PORTO, 2007, p. 19).

Através da crônica, Porto revisitou com ares de melancolia, o interior de uma casa repleta de vida, deixando nítida a estreita vinculação entre ele (o morador) e a moradia.

Isto aqui era a sala de jantar. A mesa grande, antiga, ficava bem ao centro, rodeada por seis cadeiras, havendo ainda mais duas sobressalentes, ao lado de cada janela, para o caso de aparecerem visitas. Quando vinham os primos recorria-se à cozinha, suas cadeiras toscas, seus bancos... tantos eram os primos! (PORTO, 2007, p.20).

Nesse trecho do depoimento, o autor registrou sentidos de intimidade, domesticidade, leveza, eficiência e muitos outros atributos que extrapolam a materialidade imobiliária da casa, o que, de acordo com Witold Rybczinski, situa a ideia de conforto no antagonismo do simples e do complexo, na medida em que [...] “inclui diversas camadas de sentidos – privacidade, bem-estar, conveniência”, [...] alguns deles mais profundos do que outros. (RYBCZINSKI, 1996, p.236). Tais sentidos são manifestos espontâneos dos moradores, assimilados dentro de um contexto de absoluto empirismo, em que prevalece o senso comum do sentido de lar. Vê-se a casa como o ambiente onde determinado grupo se manifesta intimamente; em tese, o invólucro dos costumes de uma família.

A casa é vista como o ambiente onde esse grupo se manifesta intimamente, servindo de invólucro aos costumes dessa família. Na mesma linha de Witold Rybczinski, Maria Aparecida Nogueira⁵ definiu um conjunto de elementos que configuram o que ela denominou de Casa Onírica, em que a casa é o elo, o espaço aglutinador que transcende a materialidade. A teoria toma por base a lembrança da casa da falecida *Tia Angélica* e o fortalecimento dos laços intrafamiliares a partir do convívio nesse ambiente. Nesse caso, a autora entendeu que o sentimento de pertencimento dos familiares advinha de um relacionamento pleno existente entre eles e deles com a casa, e, mesmo com a morte da tia e o fim daquela rotina, a casa ainda exercia um poder de retroalimentação utópica, configurando, segundo ela, um “[...] paradigma de comunhão e tolerância”. (NOGUEIRA, 2007, p.74)

⁵ Nogueira, Maria Aparecida Lopes in *A casa nossa de cada dia*

Neste ponto do trabalho, considera-se pertinente articular o grupo de conceitos afins, referidos na introdução, com o objetivo de clarificar a multiplicidade de sentidos que se agregam à moradia e que podem explicar a satisfação ou a insatisfação, a permanência ou a migração dos moradores.

A busca pelo conceito do *morar* teve como ponto de partida o entendimento do lugar, do espaço, da relação invólucro/conteúdo que configura um todo que envolve e, ao mesmo tempo, é envolvido. Gradativamente, desenvolveu-se a ideia de compreender algo que é maior que o indivíduo a ponto de acolhê-lo: o significado de *ambiente*. O termo torna preciso o sentido de acolhimento atribuído ao objeto edificado, ao qual se confere um rol de sentidos e significações decorrentes da relação estabelecida entre o *acolhido* e o ambiente *acolhedor*.

O artigo de Monica Bahia Schlee expõe a diferenciação entre os termos *espaço* e *ambiente*, entendendo-se o *primeiro* como um campo onde diferentes manifestações relacionadas entre si se desenrolam. Em contrapartida, o espaço é visto como um estágio anterior à constituição do ambiente, ou mesmo a sua antítese. (SCHLEE, ANO, p.15)

Para Gustav Fischer (1994), a relação entre o ambiente e os comportamentos humanos desenvolve-se através de um processo contínuo e dinâmico em que os comportamentos sociais constituem-se em práticas determinadas pela natureza social do espaço onde se organizam as experiências individuais e coletivas. Esse sistema, segundo ele, define o que entendemos por ambiente.

Quando o *espaço* é vivenciado através de usos específicos, incorpora à sua natureza atributos capazes de influenciar todos aqueles que o utilizam, convertendo-se, assim, em ambiente. Dessa forma, percebe-se o ambiente como espaço passível de ser experimentado, vivenciado, que guarda em si a dimensão relacional, que o caracteriza. O ambiente exerce e sofre a influência de maneira sistemática, definindo uma relação biunívoca homem-ambiente, e, no presente estudo, morador-moradia.

A teoria de Preizer ET Al. (1988) mostrou que os fatores comportamentais são responsáveis pela interação do tripé atividade, usuário e ambiente. Ainda segundo autor, o ambiente edificado afeta o usuário e este, por sua vez, interage com o ambiente, configurando uma relação biunívoca morador-moradia. Conclui-se, então, que o ambiente (moradia) promove, no usuário (morador), a sensação de bem-estar psicossocial.

Mais adiante, as experiências realizadas por Amos Rapoport (1990) levaram ao reconhecimento da existência de significados “não-verbais” nos ambientes. A observação da forma como as pessoas os percebiam e a eles reagiam deixou evidente a estreita conexão entre significado e função.

Lúcia Leitão registrou em seu livro intitulado *Entra na tua casa: anotações sobre arquitetura, espaço e subjetividade* algumas anotações decorrentes de sua pesquisa

de campo para doutoramento. O trabalho se concentrou no significado do “entrar”, visto aqui, como uma experiência vivenciada além da materialidade imposta pela construção. Transcendendo à experiência mais primitiva dos humanos em relação à arquitetura, que seria a condição de abrigo, e, explorando um conjunto de “sensações, lembranças e desejos pessoais”, a autora explicitou o caráter marcadamente subjetivo e prazeroso atribuído à vivência desses ambientes construídos. (LEITÃO, 2007, p.49)

Leitão evocou a multiplicidade das atividades humanas contemporâneas para entender a complexidade intrínseca ao processo de adentrar um ambiente, como sendo capaz de provocar sensações que, segundo ela, [...] “iam muito além do ato de transpor uma porta, de proteger-se do calor ou do frio em excesso, dentre outras possibilidades que caracterizam o habitar”. [...] (LEITÃO, 2007, p.50)

O texto permite uma viagem além das fronteiras materiais que constituem o edifício da casa, e conduz ainda que de forma limitada, posto que não somos psicólogos, mas arquitetos, compreender a complexidade humana manifesta no ambiente desde o momento em que ele é adentrado, conforme descreve Leitão:

Da caverna aos nossos dias, o espaço da arquitetura é o espaço do abrigo, do acolhimento, do amparo, da proteção. Diferentemente do espaço geográfico, que pode ser ou não apropriado pelo ser humano tal qual a natureza o oferece, o espaço da arquitetura se faz para acolher, para abrigar, para confortar – no sentido de oferecer um ambiente confortável - para proteger, não apenas das hostilidades ambientais, sua face mais visível, mas também em sua dimensão simbólica do desamparo que marca o humano frente à experiência de existir. (LEITÃO, 2007, p.56)

Na seção intitulada *O espaço que inclui o homem*, a autora citou o filósofo Michel de Certeau que afirmou: “a existência é espacial”, logo o espaço é condição fundamental para a experiência de existir. A constatação, segundo ela, confere à arquitetura [...] “uma importância muito maior do que a de simples produção objetiva do edifício, muito maior, portanto, do que a Teoria da Arquitetura, de Vitruvius aos nossos dias”. (LEITÃO, 2007, p.59)

Segundo a autora:

A produção das cavidades, ou o espaço que inclui o humano, [...] é o fazer próprio da arquitetura, aquilo que a diferencia frente a outras tantas manifestações do gênio humano. Aquilo que a distingue de outras artes, especialmente daquelas cuja expressão é a imagem visual ou o apelo plástico, a exemplo da pintura ou da escultura – ainda que muitos arquitetos só consigam lidar com a dimensão plástica da arquitetura. (LEITÃO, 2007, p.59)

Bruno Zevi preconizava o espaço arquitetônico como fator distintivo da arquitetura frente às outras artes, na medida em que [...] “somente da arquitetura se espera a produção de cavidades indefiníveis no âmbito das dimensões presentes na pintura e na escultura, aquela que inclui o humano”. (ZEVI in LEITÃO, 2007, p.60)

O ser humano é o agente transformador que promove, interage e reage ao ambiente construído, o que faz dele o responsável direto pela existência da condição de subjetividade atribuída à experiência de adentrar o ambiente. De acordo com Leitão, isso se explica pelo fato de o ambiente arquitetônico ser assimilado a partir de um conjunto de elementos que se consubstanciam e simultaneamente estabelecem entre si uma relação de interdependência, a exemplo da rua, da praça, da fachada, dos compartimentos, fenômenos de calor, frio, luz e outros que constituem o universo interior e exterior do edifício. Além disso, segundo a autora, a existência da arquitetura somente é possível caso haja um espaço provido de uma (retirar) dimensão subjetiva, esta última marcada pela experiência única do “usufruir o espaço edificado” pelo homem (LEITÃO, 2007, p.60-63).

Os sentidos de conforto e de domesticidade são inerentes à experiência de morar e se comunicam. A articulação desses dois conteúdos permite que o sentido de conforto se assente sobre o *morar*.

Em princípio, o conforto revela-se no atendimento a uma quantidade significativa de necessidades do morador. Etimologicamente, o termo *conforto* deriva do verbo confortar, do latim *confōrtāre*, que significa “dar forças a”, “fortalecer”, admitindo-se também o sentido de “consolar”. (CUNHA, 1986, p. 206) O termo conforto, portanto, pressupõe acolhimento e está vinculado à ideia de moradia e ao morar propriamente dito.

Na primeira metade do século XX, o pensamento moderno combateu a ideia de domesticidade, uma vez que era entendida como um atributo que se antagonizava ao princípio estético inovador trazido pela estética modernista. A racionalidade e a funcionalidade tornaram-se sinônimo de conforto e de adequação, sublimando a forma. (SCHMID, 2005)

Instigados pela *máquina de morar* corbusiana, os arquitetos modernos condenaram a domesticidade e o ornamento; seguiram-se, então, cinquenta anos de experimentos os quais, na sua maioria, voltavam-se não só para os preceitos estéticos, mas também para os novos parâmetros tecnológico-construtivos, que muitas vezes se sobrepunham às especificidades do lugar e às condições climáticas.

Na busca pela compreensão do conforto, Schmid partiu do pressuposto de que o conforto não poderia ser explicado a partir de itens estanques, precisamente definidos, nem mesmo pela condição alcançada a partir da supressão de eventuais elementos indesejáveis. O conforto é definido por ele como um atributo positivo do

ambiente arquitetônico⁶, um adjetivo que se agrega ao ambiente a partir de uma condição alcançada por ele.

De um modo geral, a ideia de conforto ganha espaço a partir da aferição do nível de satisfação alcançado pelo usuário, em que pese o menor esforço a ser empreendido por ele para adaptar-se ao ambiente. Assim sendo, conclui-se que o conforto pode ser mensurado e avaliado de diferentes formas, incluindo aspectos físico-ambientais e subjetivos.

No livro, Claudia Krmpotic estabeleceu uma estreita vinculação entre a noção de conforto e o sentido de atendimento das necessidades, entendendo *necessidade* a princípio, como um impulso significativo que deixa duas alternativas: o conformismo ou a satisfação desta força motivadora, esta última causada por um estado de desequilíbrio ou de tensão do indivíduo frente a uma carência específica. As carências variam de um indivíduo para o outro, uma vez que estão vinculadas ao sistema de valores que cada um admite para si, podendo ser categorizadas por ordem de prioridade, partindo das necessidades mais essenciais à sobrevivência chegando àquelas consideradas mais supérfluas⁷. (KRMPTIC, 1999, p. 17-18)

Quando se traz o conceito para as políticas públicas, o relativismo que se aplica às categorias de necessidade e aos valores individuais é deixado de lado, dando lugar às chamadas *necessidades universais e objetivas*, como forma de estabelecer os valores pessoais e sociais que configuram o juízo acerca das necessidades fundamentais. Tais valores são orientados no sentido do crescimento e do bem-estar social, que segundo Krmpotic, constituem *paradigma do progresso*.

[...] Progreso y modernidad a partir da convergencia de la técnica y la ciencia, emanciparon al hombre de las constricciones materiales a partir del predominio de la razón y del conocimiento. Luego, el desarrollo sócio-económico resultante aseguró por si mismo la expansión de las virtudes humanas, de las libertades y de los poderes de las personas. (KRMPTIC, 1999, p. 18)

Nesse sentido, a noção de necessidade foi submetida à ideia moderna de reprodução de bens com base em soluções planejadas, o que fez com que o ideal de bem-estar social ficasse sujeito a uma série de cálculos racionais, que

⁶ O autor utilizou-se da expressão *espaço arquitetônico* na ocasião, porém, insisto neste caso, na utilização do termo *ambiente arquitetônico* conforme descreveu Mônica Bahia Schlee, termo atribuído na acepção de campo das diversas manifestações relacionadas entre si como sistema.

⁷ Segundo a autora, tudo aquilo que se coloca como condição *sine qua non* para a existência do ser humano e, por extensão, para que uma sociedade subsista ao longo do tempo, constitui-se necessidade humana.

permitissem a reparação de fissuras na estrutura social, a exemplo do déficit habitacional. A homogeneização das necessidades populares surgiu então, como uma premissa para o atendimento das demandas sociais.

Na prática têm-se, de um lado, os valores sociais consolidados a partir da definição dos patamares necessários à satisfação de demandas⁸ (MASLOW, 1954) e ao equilíbrio social; do outro, um conjunto de soluções comuns aplicáveis aos problemas que se apresentam, conformando, assim, uma série de modelos de respostas padronizados consoantes com as demandas.

Ressalte-se a afirmação de Krmpotic (1999) de que é preciso guardar reserva, quando os indicadores econômicos se sobrepõem aos indicadores sociais na elaboração de programas sociais, uma vez que, nessa situação, o tripé utilidade-consumo-satisfação converte-se em um sistema em desequilibrado, capaz de causar prejuízos, sobretudo, ao morador.

O projeto evidencia as dimensões relevantes do morar, permitindo uma melhor compreensão do problema da satisfação do morador com a moradia, quando tem por fundamento adequar os preceitos arquitetônicos, de modo a alcançar soluções que contemplem a linguagem, o modo de ser, a cultura de um determinado grupo social, suplantando, assim, a condição do “ser pobre”⁹.

Assim, Krmpotic diferenciou *necessidade individual* de *necessidades sociais* e do contrabalanço das duas é que devem advir as soluções.

[...] la necesidad refiere ao estado de un individuo com respecto a los medios necesarios o útiles para su existencia y desarrollo; la utilidad está dada por la función de preferéncia la cual es subjetiva; prima entonces la soberanía privada, del consumidor; [...] las necesidades sociales em cambio refieren no ya al individuo, sino al estado de la sociedad em relación a tales medios útiles para la existencia; estos médios no sólo son bienes de consumo sino también de producción; [...] la necesidad social se distingue de la individual pues no considera em toda su extensión a las necesidades subjetivamente sentidas; [...] La satisfacción deriva de las cualidades del objeto, es decir, es externa al sujeto (por ello, las causas de La insatisfacción están em el sistema social, de producción, etc) (KRMPOTIC, 1999, p. 19)

⁸ Na visão de Maslow (1954), as necessidades podem ser representadas como patamares de uma pirâmide, os quais vão sendo transpostos no sentido vertical, sendo a sua base ocupada pelas aspirações mais essenciais (de ordem fisiológica, a exemplo da necessidade de abrigo contra as intempéries e os animais) seguindo em direção ao topo, ocupado pelos aspectos mais subjetivos, normalmente associados à auto-realização (gosto, preferências individuais, etc).

Com base nesses preceitos, faz sentido uma investigação que dentre outros objetivos específicos, permita uma análise dos diferentes significados atribuídos à casa, tendo por base tanto as necessidades individuais e sociais como as necessidades materiais e simbólicas. (KRMPTIC, 1999)

A necessidade de moradia é passível de ser analisada, portanto, tendo como referência dois diferentes pontos de vista, o individual e o social, respectivamente. Isso exige uma abordagem sistêmica acerca da moradia (ambiente) e do morador (usuário), assim como do programa que o consubstancia.

Por fim, a dinâmica que se estabelece entre as necessidades, os meios de satisfação e os benefícios revela um sistema em constante retroalimentação. As necessidades humanas fundamentais são limitadas e comuns a todas as culturas, em diferentes momentos históricos. Os meios de satisfação revelam o modo pelo qual se expressa uma necessidade e os benefícios auferidos têm a ver com a satisfação propriamente dita. No caso da moradia, o fenômeno de consumo se estabelece conforme a hierarquia de prioridades individuais e a satisfação ou não dessas prioridades determinará a satisfação ou não da necessidade original.

1.2 – Um lugar para morar

Nesta seção, serão apresentados alguns pressupostos acerca do contexto urbano e sociocultural onde a moradia urbana contemporânea se insere, com destaque para a habitação situada em região central. A fundamentação parte da ideia de que morar na região central, em especial numa zona de central histórica, singulariza o habitar e revela peculiaridades de um grupo de moradores que encontra referências de consumo habitacional nos elementos de composição predominantes na cidade contemporânea.

A escolha do lugar da moradia normalmente revela uma série de peculiaridades do morador, consubstanciadas em necessidades individuais e amparadas em necessidades sociais, o que resulta em contribuições significantes para o estudo do consumo de habitação em centros históricos, na medida em que este se diferencia dos demais tipos de habitação de massa contemporânea.

O filósofo Gaston Bachelard em sua busca pelo entendimento do ambiente de morar, afirmou que [a casa] “... é o nosso canto do mundo, o nosso primeiro universo”. (BACHELARD, 1988, p. 24-26)

A grandeza dessa experiência relacional ficou registrada na escolha da palavra “universo”, seja pela importância, seja pela plenitude sensorial. Por menor que seja o “canto”, a casa é ao mesmo tempo o refúgio e o ninho. O autor deixou claro que o “habitar” fundamenta a condição humana, desde a sua condição mais primitiva, até a

complexidade da sociedade virtual atual. No contexto primitivo vemos o ambiente natural manuseado de forma a melhor abrigar o ser humano das hostilidades inerentes a esse universo.

Nesse sentido, Françoise Choay reportou-se ao filósofo Martin Heidegger, para explicar a vinculação etimológica existente entre o habitar e o ato de construir, evidenciando com isso a relação estreita e biunívoca que se estabelece entre o homem e o meio em que vive. Nas palavras de Choay, “a maneira como nós, homens, somos sobre a terra é o *buan*, a habitação”. (CHOAY, 1992, p. 347) As ações e manifestações humanas implicam respostas ambientais (construídas ou não) e vice-versa; ou seja, o homem responde ao ambiente e aos fenômenos que dele se originam. Os limites entre um e outro são extremamente tênues, o que explica o caráter biunívoco existente entre o universo material da moradia e o universo de subjetividades contido no morador.

A essência fenomenológica inerente ao espaço habitado explica a dimensão além da materialidade da casa, que como abrigo e asilo inviolável¹⁰, passa a ideia de que em seus aposentos persistem valores oníricos consoantes. A ampliação do raio de observação acerca dessa casa permite captar o momento em que a materialidade do abrigo é rompida e afloram os sentidos de *domesticidade* e também de *pertencimento*, uma espécie de campo relacional que se estabelece entre o morador e o ambiente de entorno.

O sentido de pertencimento está associado a uma condição de satisfação individual, em que os valores do indivíduo estão em equilíbrio com o ambiente no qual ele se insere. O ambiente é visto, nesse caso, como uma instância independente da matéria, um todo com o qual o indivíduo se identifica e que também o qualifica. Para tanto, existe um conjunto material e subjetivo corroborando para a satisfação individual e/ou coletiva, que eventualmente pode ser plena, como a conveniência, o estilo, o status, os costumes locais, a vizinhança, o caráter histórico, os usos, etc.¹¹

Dando início ao raciocínio, a casa foi estabelecida como ponto nodal, a referência espacial mais próxima do indivíduo depois da vestimenta. A necessidade da moradia antecede a escolha do lugar, ainda que a definição da localização seja precedida por um rol de conveniências que incluem desde o acesso (inclusive ao trabalho) até a proximidade com serviços de caráter essencial, como escolas, comércio, hospitais, etc.

¹⁰ Artigo 5º. Inciso XI, Constituição Federal do Brasil, 1988.

¹¹ Em tempo, Iñaki Ábalos abordou a crise da noção de pertencimento em moradores de bairros e de cidades tradicionais, invadidas por atividades exógenas, geradas a partir de capital externo, desvinculado das redes locais. A chegada dessas atividades tem caráter especulatório, - e, por que não dizer, predatório - e altera o delicado equilíbrio comportamental do ambiente, trazendo como consequência nefasta, a aceleração da mobilidade e o nomadismo como regras para o contexto da moradia.

A casa é o centro ao redor do qual orbitam as demais funções e atividades desempenhadas pelo indivíduo, no espaço-tempo. Essa ideia foi reforçada por Luiz Amorim (2007) em um texto no qual o autor explora duas questões que convém serem apropriadas à presente discussão: a primeira vê a casa como narrativa, na qual forma e espaço se distinguem pela dimensão temporal¹²; a segunda, evoca dois aspectos inerentes à arquitetura: a matéria constitutiva (que o autor chama de lógica estruturadora da forma e dos seus vazios, com suas *barreiras* e suas *permeabilidades*) e as subjetividades (que o autor entende como a maneira como ocupamos o ambiente, os *eventos* que ali se sucedem).

Em resumo, o autor propôs que os usos e os valores inerentes à casa sejam vistos de forma diacrônica, uma vez que ela está contextualizada num espaço-tempo que não está limitado ao edifício em si, mas ao conjunto urbano circundante.

Amorim abordou a espacialidade da casa através das narrativas de José Saramago, Gilberto Freyre e das cartas de Louis Léger Vauthier. De Saramago, o autor apreendeu as dimensões materiais e imateriais de uma moradia que se viu invadida pela Morte, personagem permeável que transitava pela concretude da casa e pela mente do violoncelista. Através de Freyre, o autor revisitou o ambiente doméstico do sobrado da família semi-patriarcal¹³ do Recife, expondo os hábitos e estabelecendo um diálogo os modos de vida e as limitações impostas pelo tipo colonial, este último alicerçado nos costumes e nas restrições dos arranjos sociais da época. O ambiente da casa se situou, nesse caso, como um abrigo das hostilidades concretas e imaginárias¹⁴ presentes no mundo exterior a ela.

O entendimento dos contextos socioeconômico e sociocultural urbano é determinante para que se possa apreender a dimensão simbólica da ambiência que envolve o morador, o lugar em que se vive. O contexto urbano de uma zona central histórica não se isola dos demais contextos citadinos que o envolvem; pelo contrário, insere-se na rede urbana metropolitana, que o classificará, a partir da importância que o bairro assume dentro do território.

Ao mesmo tempo, percebe-se que a visão leiga do morador¹⁵ é bastante rica, repleta de empirismos e de referências vernaculares. Nesse sentido, os pressupostos

¹² Amorim faz referência ao trabalho de Sophia Psarra (2003) que sugeriu que a forma e o espaço são percebidos sincronicamente e que a dimensão temporal é percebida diacronicamente, através de experiências peripatéticas (vivência dos percursos) e da percepção dos campos visuais.

¹³ O ambiente, segundo Amorim, privilegiava o patriarca e seus descendentes do sexo masculino, em detrimento da esposa e das filhas, conferindo à casa uma dimensão quase sacra.

¹⁴ As hostilidades imaginárias são alicerçadas na bagagem de valores arcaicos próprios dos períodos aos quais as narrativas se referem, em que pesem temores envolvendo doenças, castidade, e outros.

¹⁵ A espontaneidade da visão leiga acerca do objeto é rica e imprescindível, na medida em que ela é desvinculada das amarras das Normas e da Teoria da Arquitetura. O empirismo está totalmente calcado na experiência vivencial cotidiana no ambiente.

teóricos presentes nas contribuições de Alfredo Mela, de Raquel Rolnik, de Néstor Canclini e Maura Veras & Nabil Bonduki se vinculam fortemente a essa noção.

O modo de vida cosmopolita tende a incorporar apenas pequena parte do caráter vernacular¹⁶ inerente aos elementos constitutivos dos bairros antigos. De um modo geral, o pastiche característico da sobreposição do *novo-novo* ao antigo constitui a grande maioria dos ambientes urbanos, revelando grupos distintos de moradores e, portanto, de necessidades. (ROLNIK, 2003)

Em *A cidade, os símbolos, as culturas*, Alfredo Mela se ocupou, predominantemente, em correlacionar as diferentes dimensões da cultura ao contexto da modernidade. A fim de que pudesse ser inserido nesta dissertação, fez-se um recorte no texto de Mela, objetivando abordar especificamente as dimensões simbólicas que se podem perceber no cotidiano da vida social urbana.

De forma análoga, o conteúdo recortado pode ser aplicado à análise da dimensão simbólica e afetiva do indivíduo em relação à casa em que vive, nesse caso à habitação de interesse social¹⁷, objeto do presente estudo. Mela partiu do pressuposto que estabelece a [...] “cidade como um lugar de elaboração cultural e simbólica”. A cidade é apresentada como um fenômeno cultural de caráter diacrônico, pois a sua história se liga de forma indissolúvel às manifestações das civilizações humanas que nela se sucedem, ou seja, a cidade é vista como palco onde ocorre o confronto entre as culturas heterogêneas. (MELA, 1999, p. 127)

Segundo o autor, a cidade contemporânea ainda convive com o espírito pós-moderno e com as suas incoerências, uma vez que o *pós* não se consolidou por completo, e os caracteres propostos encontram-se em uma fase de transição. Termos como esgotamento, ambiguidade, obsolescência se fazem presentes no texto de Mela, revelando o caráter transitório das situações de vida nessas cidades, e por que não dizer, a sua “natureza líquida” *baumaniana*¹⁸ do cotidiano.

A tentativa dos arquitetos e urbanistas pós-modernistas de impor uma lógica unificadora ao microcosmo urbano foi fortemente criticada por Mela, que ressaltou a condição ímpar da cidade contemporânea, exaltando a vitalidade caótica das práticas urbanas e sua irreduzibilidade a esquemas pré-constituídos. De certa forma, a ideia reforça o caráter diacrônico da cidade e por que não dizer, da própria moradia.

A experiência vivencial na cidade contemporânea evoca um impulso evolutivo, que conclama ao progresso. O fenômeno se notabiliza na forma de uma espécie de

¹⁶ O termo se refere ao adjetivo substantivo masculino *vernáculo*, “algo próprio da região”, no caso, refere-se à apropriação do conteúdo específico regional ao modo de vida do morador. (CUNHA, 1986, p. 817)

¹⁸ A título de complementação, apelo às considerações de Baumann manifestas em sua obra, *A Vida Líquida*, acerca da transitoriedade da vida e de tudo aquilo que a determina.

consciência coletiva sintonizada com a lógica urbana progressista, o que, em parte, explica algumas situações potencialmente caóticas, como por exemplo, a intensificação dos processos migratórios, as expansões abruptas e os estiramentos da malha urbana, as conurbações, as gentrificações, as metropolizações e tantas outras situações que acometem simultaneamente as cidades e as suas gentes.

Os olhares concentram-se no aglomerado metropolitano, na medida em que este se torna um polo aglutinador, capaz de potencializar os sistemas que alavancam os níveis médios de qualidade de vida, aumentando, simultaneamente, o grau de competitividade social. É nele, também, que o efeito da sincronicidade (ou da ausência dela) mostra-se como atributo essencial para o equilíbrio do sistema homem-ambiente.

Segundo Mela, a rotina coletiva imposta pelas constantes reestruturações econômico-sociais provoca múltiplas sobreposições de tarefas, trazendo como consequência uma *mudança na percepção do tempo social*, que interfere, mais especificamente, no “sentido de continuidade da experiência individual e coletiva”. O fenômeno reflete-se ainda, nos espaços que precisam se ajustar às especificidades impostas pelos sistemas metropolitanos, sendo então, fragmentados e hipersetorizados – *especialização espacial* -, conforme a classe social que dele se utiliza, quer seja para trabalho ou para moradia. Os *novos bairros privados*¹⁹, os condomínios-clubes, os megapolos de negócios e *shoppingcenters* são exemplos compatíveis com o fenômeno descrito, causando, segundo o autor, uma *modificação na percepção espacial*. (MELA, 1999, p. 135)

O autor também chama a atenção para o *fenômeno da dispersão* que resulta de todo esse processo, na medida em que para as áreas centrais acabam restando apenas funções compatíveis com o trabalho e com os espaços destinados ao tempo livre como teatros, salas de concerto e outros. Para os centros históricos restam os postos de trabalho do setor terciário e as reminiscências de moradias. As demais estruturas²⁰ se espalham pelos novos núcleos e faixas suburbanas, esticando os eixos de expansão da cidade, sem necessariamente concluir a malha urbana, deixando como problema os vazios urbanos e o descompasso na expansão das redes de serviços de infraestrutura.

O fenômeno da dispersão é resultante dessas experiências difusas e traz prejuízos significativos aos pontos de orientação que fundamentam as relações dos indivíduos com o território. Existe o perigo, nesse caso, de perda de interesse tanto pela memória do lugar, quanto pela conservação do patrimônio simbólico os quais referenciam o sentido de continuidade da história individual e coletiva nas cidades.

¹⁹ Os bairros novos são implantados pela iniciativa privada em áreas então desvalorizadas, promovendo uma forte especulação sobre elas e destinando-as a grupos sociais específicos. Recebem infraestrutura e condições de uso misto em que de um lado se tem a moradia hiperdensada e de outro, o comércio e os serviços.

²⁰ As estruturas que ocupam o topo da lista das atividades determinantes para o crescimento econômico e social.

A dimensão simbólica da cidade não é um facto estranho à vida social e à experiência quotidiana dos habitantes. Pelo contrário, está-lhes ligada por um laço profundo, que como veremos um pouco adiante, constitui relações de duplo sentido.

[...] ser oriundo de uma cidade, ou viver nela, ou em algum de seus bairros, significa relacionar-se com um conjunto de símbolos (dotados de valências, ora positivas, ora negativas) que representam termos iniludíveis para a construção da identidade pessoal. (MELA, 1999, p. 144-145)

Nas cidades, alguns caracteres tendem a se tornar mais predominantes que outros. Essa tendência acaba por promover uma tipificação a partir da qual as cidades assumem uma face identitária predominante que as distingue das outras, quer seja de forma elogiosa ou pejorativa, como, por exemplo, cidades tidas como cosmopolitas, provincianas, históricas, ricas, pobres, tradicionais, limpas, sujas, calorosas, frias, extremamente poluídas, violentas, tranquilas, etc. Esses caracteres tendem a ser transferidos para os cidadãos, sendo incorporados à identidade pessoal desses indivíduos. Em menor escala, vemos essa tendência incorporada também, por bairros, comunidades, vilas, etc. Segundo Mela, um indivíduo que reside por certo tempo numa determinada cidade, tende a incorporar as características comportamentais do meio social no qual ele está inserido, e, neste sentido, o autor estabeleceu uma analogia envolvendo a relação ambiente-morador-moradia.

Uma consideração análoga à agora proposta para a cidade no seu conjunto pode ser desenvolvida por partes singulares dela e, de modo particular, para os bairros e o ambiente doméstico. Residir num determinado bairro ou viver num dado tipo de casa equivale imediatamente a receber um elemento de identificação, que pode desempenhar um papel essencial nos casos em que (como, por exemplo, na cidade americana contemporânea) o espaço urbano se articula em partes fortemente desiguais [...]

[...] Através dos processos de racionalização, desde a infância, todos interiorizam os caracteres simbólicos ligados ao contexto urbano de residência e, ao mesmo tempo, ensinam a distinguir esses caracteres dos ligados a outros centros urbanos ou ao território rural circundante. Paralelamente, determina-se um processo de identificação afectiva com a cidade, o bairro ou com âmbitos ainda mais limitados. (MELA, 1999, p. 145-147)

Essa distinção confere *status* à cidade, ao bairro, ou mesmo à rua, frente aos demais; logo, torna-se fundamental para a compreensão do sentido de pertencimento e de identidade dos moradores, considerar o ambiente no qual estão inseridos. Além disso, entender que a tendência à homogeneização não se aplica quando o tema é identidade do lugar.

Em *A Globalização Imaginada*, Néstor Canclini tratou do patrimônio cultural de forma ampla, pontuando alguns aspectos do processo de gestão urbana. Em princípio, abordou a importância da reconstrução cultural em face de uma tendência à *homogeneidade globalizada*, segundo ele, tão presente nas rotinas culturais das cidades contemporâneas atuais.

A explicação se baseia no fato de que a modernidade se sustentou num ideário de inovação incessante, contudo, nem as artes, nem a arquitetura pós-moderna conseguiram romper de todo com as vanguardas, pelo contrário, as sucederam, atribuindo-lhes um caráter evolucionista, desierarquizando épocas e estilos por meio da mistura, da incorporação de valores, promovendo sim, uma transição entre dois momentos distintos.

Assim, se por um lado, historicamente, a produção de habitação de massa teve forte apelo pela racionalidade e pelo universo cartesiano, com ênfase no custo-benefício de forma que o aspecto *quanti* se sobrepuja ao *quali*, por outro, era coerente aceitar a orientação modernista que amparava a conservação de um invólucro historicista, seguida de uma incorporação de conteúdo contemporâneo ao interior de um edifício em centro histórico.

[...] a possibilidade de confrontação com vidas imaginadas abertas pelas tendências globalizadoras permite pensar que a opção pelo diferente – outros hábitos, outras medicinas, outras linguagens – é agora, mais do que nunca, uma possibilidade integrável à nossa cotidianidade. Serve para experimentar modos não-convencionais de ser cidadão. (CANCLINI, 2008, p. 180)

A requalificação de edifícios históricos para funções diferentes das que lhes eram anteriormente atribuídas, nem sempre trouxe resultados positivos aos usuários. As experiências de reuso e de reabilitação de moradias históricas, porém, a despeito de algumas dificuldades na conservação, têm apresentado bons resultados, principalmente no que concerne ao grau de satisfação dos moradores e de identidade com o lugar, conforme será visto mais adiante.

O saldo deixado por esse modelo de gestão não configura um pastiche arquitetônico na medida em que reabilita o edifício sem desprezar a sua essência identitária residual. O tipo original permaneceu e incorporou novos valores na medida em que se tornou um novo produto para um consumidor específico.

Por definição, uma relação diacrônica refere-se à evolução temporal dos fatos, dos fenômenos culturais e sociais dentro de um determinado contexto, e o diacronismo é um atributo inerente às cidades, aplicável à arquitetura. A relação pode ocorrer entre os diferentes elementos citadinos, independente da escala e do tipo. No caso específico do estudo da habitação social em centro histórico, é possível constatar

relações de afetividade entre o morador e a moradia que transcendem ao gosto estabelecido como padrão de consumo habitacional nos demais setores da cidade.

1.3 – O consumo do morar

O consumo de morar é a essência desta seção. Com o advento do capitalismo, o conceito de moradia como bem de consumo inseriu-se no mercado, a partir da conversão do solo urbano em produto. (BENÉVOLO, 1976). A nova concepção faz com que o solo urbano passe, a agregar uma infinidade de valores oníricos, alguns deles, inclusive, consubstanciados nos ideais de mercado. Por essa razão, a expressão “consumo do morar” surge como uma tentativa de caracterizar um fenômeno de caráter capitalista que incide sobre um ambiente ora apreendido de forma onírica (*buan*), ora visto como bem de consumo.

Vista como “problema”, como crise, como espaço privado de liberdade, como direito fundamental do cidadão, se associada à propriedade como símbolo de status e ascensão social, mercadoria e investimento, a habitação, em sua complexidade, comporta vários enfoques e é do interesse de várias ciências e áreas profissionais.

Antes de mais nada, ela é um “valor de uso”, se inserindo no espaço de consumo; atende à necessidade de abrigo, segurança, como local para satisfação de necessidade de subsistência (de natureza física, social, cultural, psicológica), sendo indispensável o vínculo a serviços e equipamentos tipicamente urbanos.

No contexto urbano da produção capitalista, a habitação compõe os custos de reprodução da força de trabalho, transformando-se num elemento necessário à reposição de energias do trabalhador, enquanto abrigo ou como suporte onde são produzidos valores de uso, um conjunto de estratégias familiares essenciais à vida.

Mas esse bem, na medida em que se transforma em algo permutável por outro de valor equivalente, é um valor de troca, uma mercadoria. (VERAS e BONDUKI, 1986, p.40-41)

Nesse contexto, a burguesia industrial desempenhou um papel importante na definição dos padrões de consumo habitacional da classe média, a partir dos quais se pode categorizar empiricamente, as noções de *morar bem* ou *morar mal*. No entanto, antes de mergulhar nas nuances que consubstanciam o paradigma desse consumo, é necessário entender, preliminarmente, quem são os agentes fomentadores dessa relação e como eles atuam.

Preliminarmente, é de fundamental importância compreender que a habitação é um bem de consumo diferenciado, durável e caro, em face da renda média dos brasileiros, ora entendidos como potenciais consumidores-padrão.

O substantivo *standard* está associado à ideia de *padrão* e, por conseguinte, a *paradigma* (do grego, *parádeigma*) que literalmente falando, é o modelo social, é a representação de um padrão a ser seguido. Trata-se de uma matriz filosófica que dá origem a um estudo de um campo científico, na condição de referência preliminar que servirá como base para estudos e pesquisas. Um *modelo standard* obedece a uma regra ou norma amplamente aceita e aplicada, o que dá ao conceito a possibilidade de aplicação genérica.

O fenômeno da *standardização* do ambiente arquitetônico, em especial, da moradia se fundamentou no pós-guerras, ao longo da década de 50. A adoção do termo *standard* pode ser entendida, nesta seção, de dois modos: primeiro, como atributo de um produto padronizado, que reúne uma certa quantidade de qualidades passíveis de boa aceitação no mercado (tomando por base uma imagem ideal); o outro, como atributo de um produto pensado com ênfase no custo-benefício, passível de ser incrementado mediante custos adicionais (customização).

Quando necessário, desenvolvem-se *normas*, quer seja através do setor econômico, através do mercado ou mesmo por interesse público.

A norma é originária do senso comum e, por definição, constitui-se uma regra reconhecida legalmente e legitimada por todos. É publicada através de um processo de normatização para ser aplicada em situações específicas. Um de seus prerequisites é que seja tecnicamente consistente e sirva ao propósito dos usuários, de forma a promover concorrência justa, com ênfase na garantia de qualidade e segurança de produtos e serviços. Normalmente, os padrões de consumo preexistem às normas reguladoras, pois nascem das demandas de consumo *espontâneas* ou *provocadas* pelo mercado.

Em geral, as demandas espontâneas estão associadas às necessidades essenciais da vida em sociedade e não se limitam à sobrevivência, posto que o processo evolutivo atribuiu à humanidade um rol de demandas abstratas e subjetivas. No entanto, esta seção focará as demandas provocadas (ou induzidas), convertidas em demandas essenciais pela mídia, em especial, pela publicidade acerca do paradigma de moradia plena.

O primeiro anúncio impresso no Brasil data de 17 de setembro de 1808, na Gazeta do Rio de Janeiro. Tratava-se da venda de um imóvel:

Quem quiser comprar uma morada de casas de sobrado com frente para Rua Santa Rita fale com Ana Joaquina da Silva, que mora nas mesmas casas, ou com o Capitão Francisco Pereira de Mesquita, que tem ordem para as vender. (INMETRO, 2002, p. 11)

O anúncio, de forma objetiva, visava à venda do referido imóvel, fazendo referência à rua em que se situava, sem se aprofundar muito na descrição da casa. Com o desenvolvimento da imprensa, os anúncios de venda de imóveis e de mercadorias multiplicaram-se. Na década de 50, o advento da televisão revolucionou e intensificou as práticas publicitárias. É a época das belas e sorridentes moças empenhadas em ler longos textos que descreviam as qualidades dos produtos. As técnicas de venda expandiam-se na velocidade do incremento industrial, sobretudo o setor da indústria automobilística.

A consolidação da indústria publicitária ocorre nas décadas de 60 e 70, alimentada pelo consumo de bens de uma emergente classe média urbana. O contexto propiciava maiores investimentos em publicidade no país – algo em torno de três bilhões de cruzeiros, ao final dos anos 60, elevando-se para quarenta e cinco bilhões, ao final dos anos 70. As cifras de crescimento apoiavam-se nos investimentos maciços para a consolidação da indústria nacional moderna (subsidiada pelos empréstimos externos), gerando recursos que fizeram da atividade publicitária como (retirar) um negócio altamente rentável. (INMETRO, 2002)

As estratégias da publicidade visam à eficácia nas vendas e se concentram em cinco objetivos específicos: 1º- chamar a atenção do consumidor potencial, no caso, leitor ou ouvinte; 2º- provocar o interesse deste consumidor potencial; 3º- estimular o desejo de compra; 4º- imprimir o nome do produto, criando a convicção; 5º- transformar o desejo em ação.

Diferentemente do anúncio curto de 1808, existem cadernos inteiros de jornal dedicados à compra, venda e locação de imóveis. O conteúdo dos anúncios, em sua maioria, faz referências ao padrão e à localização do imóvel, chegando à atribuição de adjetivos como “lindo”, “maravilhoso”, “novo”, “nascente”, além de promover o enaltecimento de qualidades que reforçam a ideia de exclusivismo, tais como “primeira locação”, “vista permanente para a praia”, “últimas unidades”, “bosque privativo”, etc..

A evolução do setor publicitário levou a uma profusão de imagens, símbolos e códigos de consumo, que são difundidos pelos meios de comunicação. A comunicação se vale, então, de três recursos fundamentais: a ordem, a persuasão e a sedução. A *ordem*, induzindo a agir; a *persuasão*, induzindo a crer; e a *sedução*, induzindo a buscar o prazer. A publicidade é um veículo, uma força motriz que tem a capacidade de induzir necessidades antes inexistentes, ao mesmo tempo em que vulnerabiliza as pessoas, fazendo com que se sintam imperfeitas e insatisfeitas,

tornando-se, por isso, presas fáceis do consumo. Subliminarmente, fica incutida a ideia de que a solução para o desconforto está no consumo, [...] “isto é, em função das coisas que o consumidor pode comprar, ele adquire também a ilusão de se tornar bonito, querido, feliz e aceito socialmente”. (INMETRO, 2002, p. 14)

A partir dessas estratégias, o consumidor age de modo inconsciente, pois a mensagem contida nos anúncios vai muito além da venda dos produtos e gerando inquietude. Em cada um deles, explicou Nelly Rocha, são vendidos estilos de vida, sensações, emoções, visões de mundo, relações humanas, sistemas de classificação, hierarquia em quantidades que vão muito além de geladeiras, roupas e cigarros. (INMETRO, 2002, p. 15)

Por outro lado, o consumidor não pode ser visto como agente passivo na relação de consumo, pelo contrário, atualmente, o poder de decisão dos consumidores vem crescendo paralelamente às suas expectativas em relação à qualidade dos produtos, o que se aplica também, à indústria da construção. O consumidor torna-se mais exigente tanto com a flexibilidade dos ambientes como com os “opcionais” da habitação.

Ermínia Maricato (1997) reforçou o caráter de “mercadoria especial” da habitação:

A habitação é uma mercadoria especial, que tem sua produção e distribuição complexas. [...] ela é a mais cara. Seu preço é muito maior do que os salários médios, e por isso o comprador demora muitos anos para pagá-la ou para juntar o valor que corresponde ao seu preço. Dizemos que é uma mercadoria que tem longo período de circulação e por isso exige um financiamento prévio para o consumo [...].

Mas há outro fator que torna complexa a mercadoria moradia. É a sua vinculação com a terra, pois cada novo edifício exige um novo solo. [...] Além disso, [...] a casa não é uma ilha na cidade. Ela é parte do espaço urbano, o qual tem qualidades que variam de acordo com a localização. Cada nova moradia exige um novo pedaço da cidade. (Maricato, 1997, p. 46-48)

As origens referenciais da moradia para as massas trabalhadoras foram estabelecidas a partir dos relatos de Nabil Bonduki (2004), cuja obra tratou da evolução da moradia de massas no Brasil, com recorte estabelecido do final do século XIX aos dias de hoje com ênfase nos programas de acesso à moradia e à forma como chegamos às soluções *standartizadas* ofertadas atualmente.

O CIAM (1929) é visto como um marco inicial na implantação da moradia mínima, com vistas à conquista da moradia-digna. No entanto, a tendência se converteu num método de abordagem que prima pelo enquadramento da população de baixa renda em um modo de vida preconcebido e inflexível. A forma como se buscam soluções

para o condicionamento humano denota um claro conflito entre as soluções tipológicas universais e as específicas.

Partindo da ideia de que o consumo, em geral, é precedido pela necessidade humana e por todas as suas vicissitudes (conforme foi visto anteriormente), então o fenômeno da *standardização* no consumo habitacional se fundamenta na medida em que se estabelece uma conexão entre o consumo e o sentido de *status*.

Eva Lakatos dedicou um capítulo inteiro ao entendimento dessa condição, e, inicialmente, simplificou o conceito de status como [...] “o lugar ou posição que a pessoa ocupa na estrutura social, de acordo com o julgamento coletivo ou o consenso de opinião do grupo”. (LAKATOS, 2006, p.94)

Essa posição é determinada, portanto, em função dos valores sociais correntes na sociedade, e, para isso, são estabelecidos critérios para a determinação desse *status* que são extrínsecos às pessoas, pois tomam por base referenciais de avaliação universalizantes²¹. Alguns exemplos disso seriam o parentesco, a riqueza, a utilidade funcional ou ocupação, a educação, a religião e as características biológicas. O *status* é fator distintivo e excludente e, normalmente, se define a partir da combinação de grande parte ou de todos os critérios anteriormente elencados. (LAKATOS, 2006, p.96-98)

A ideia de *status* aparece constantemente vinculada a toda uma gama de bens móveis e imóveis que fazem parte do cotidiano contemporâneo capitalista, principalmente, a moradia. Em regra, não são consumidos apenas produtos, mas também, conceitos de bem-viver contidos em imagens muitas vezes, intangíveis, repetidos como verdades absolutas. A habitação assume, assim, ares de “sonho realizado”²², através do qual o comprador “terá a vida que sempre quis”.

Critérios como localização, acessibilidade, proximidade de áreas verdes ou do mar, condição planialtimétrica privilegiada com relação à vista panorâmica, vizinhança, e tantos outros, determinam o valor do imóvel²³, mas também, se tornam itens balizadores de mercado, pois a partir deles surgem adjetivos que se agregam ao bem. O consumo é então, um meio pelo qual se conquista um determinado *status*.

De acordo com Néstor Canclini, não existe uma teoria sociocultural do consumo. Por essa razão, o autor reuniu o que denominou de um conjunto de notas as quais nos permitem elencar as principais linhas de interpretação acerca do assunto, bem como assinalar seus possíveis pontos de confluência no sentido do presente estudo.

²¹ Ou seja, critérios que desprezam a especificidade e as idiosincrasias de cada indivíduo ou de qualquer outra coisa, ora objeto da qualificação.

²² A frase remete às primeiras políticas de acesso à moradia da Era Vargas, que premiava o trabalhador com o acesso à casa própria. Com o passar do tempo, o sistema de acesso se modifica e a política de vendas se reveste de onirismos.

²³ Tanto o valor monetário quanto o simbólico, categorizando o status de uns em relação aos outros.

O fenômeno do consumo se consubstancia nos processos socioculturais a partir dos quais ocorre tanto a apropriação quanto o uso dos produtos. Segundo ele, o ato de consumir transcende o simples exercício do gosto, devendo ser entendido como parte do sistema de produção e reprodução social, mais especificamente, situado no encerramento deste ciclo.

Ainda segundo o autor, a gestão da distribuição dos bens fica a cargo das grandes estruturas administradoras do capital. Além de produzir, elas criam demandas de consumo a partir da imposição de novos padrões, gostos, conceitos, comportamentos, sempre invalidando o que se configura como “ultrapassado”. Ao se organizar para prover o alimento, habitação, transporte e diversão aos membros de uma sociedade, o sistema econômico “pensa” como reproduzir a força de trabalho e aumentar a lucratividade dos produtos. Podemos não estar de acordo com a estratégia, com a seleção de quem consumirá mais ou menos, mas é inegável que a oferta de bens e a indução publicitária de sua compra não são atos arbitrários. (CANCLINI, 2008, p.60-62)

O problema não se resume apenas ao domínio sobre a comunicação de massa, mas à indução sistemática ao consumo como forma de consolidar uma distinção entre os diferentes grupos sociais, ou o *status*. Conforme foi registrado, a teoria se aplica a todo o conjunto de produtos inseridos no universo de consumo, dentre eles, a própria arquitetura. Os padrões de habitação são definidos não apenas em função das conveniências de área construída, localização e preço, mas principalmente pela proximidade dos lugares onde se originam os padrões ou tendências de consumo.

O modelo descrito se baseia no fato de que há uma coerência entre os lugares onde os membros de uma classe e até de uma fração dela habitam, se alimentam, estudam, passam férias, aquilo que lêem e desfrutam, como se informam e o que transmitem uns aos outros. O modo de vida dessas pessoas fica consubstanciado num senso comum exclusivista, que se sobrepõe à necessidade real de consumo das pessoas. Os modelos arquitetônicos que fogem ao senso comum encontram certa dificuldade de comercialização e de ocupação. Os padrões se consolidam como tendências dando forma ao conteúdo das demandas de mercado. A “[...] lógica que rege a apropriação dos bens como objetos de distinção não é a da satisfação das necessidades, mas sim a da escassez desses bens e da impossibilidade de que outros o possuam”. (CANCLINI, 2008, p. 62-63)

1.4 – Os significados de morar num Centro Histórico

Morar num Centro Histórico, a princípio, não garante o sentido de bem-estar uma vez que este se sujeita às condições de conservação do lugar. No caso, centro arruinado, centro revitalizado, centro conservado e outras situações específicas, que serão determinantes para a definição do grau de afetividade, de identidade e de sentido de pertencimento que será apropriado pelos moradores, conforme será visto a seguir.

A lógica do mercado caminhou no sentido do novo-novo²⁴, deixando para trás estruturas tidas como ultrapassadas, ao mesmo tempo, que mexeu no senso de classe social, alavancando todos os estratos.

A tendência do mercado imobiliário parece assim, andar na contramão do que dispõem inclusive, as Cartas Patrimoniais, em especial a Resolução de São Domingos (1974)²⁵, a Declaração de Amsterdã (1975)²⁶ e a Carta de Petrópolis (1987)²⁷.

A arquitetura como produto guarda em si formas, padrões e conceitos temporais, os quais definem um padrão de consumo e, principalmente, a demanda por ele. Um exemplo disso pode ser constatado na proliferação de banheiros na forma de suítes nos projetos de arquitetura residencial. Até a década de 70, os projetos voltados à classe média brasileira raramente previam suítes; os banheiros eram sociais, eventualmente estrategicamente posicionados mais próximos da área íntima. As décadas seguintes reforçaram o caráter de privacidade e de exclusivismo, de forma que foi se tornando impensável, por exemplo, um apartamento de classe média sem uma suíte de casal.

Do final do século XX até os dias de hoje, houve uma alteração no modo de vida de grande parte das famílias, que têm optado maciçamente pelo de moradia

²⁴ Termo que já foi utilizado por Raquel Rolnik, ao se referir ao abandono das zonas centrais. (ROLNIK, 2007)

²⁵ Apresenta uma visão sistêmica do processo de conservação, em que pesem os âmbitos social, econômico e a preservação monumental, propondo assim, uma sistemática de intervenção integral com vistas a melhorar a estrutura social existente, estimulando a permanência da população.

²⁶ Influenciada pela «Operação Bolonha», o documento sintetizou os princípios da «Conservação Integrada»: "A reabilitação dos bairros antigos deve ser concebida e realizada, tanto quanto possível, sem modificações importantes da composição social dos habitantes e de uma maneira tal que todas as camadas da sociedade se beneficiem de uma operação financiada por fundos públicos".

²⁷ A carta definiu o «Sítio Histórico Urbano», e com isso consolidou tanto a moradia como forma ideal de espaço edificado que abriga a população residente original e suas atividades tradicionais _ compatíveis com a ambiência, quanto a importância da diversidade funcional como forma de garantir a verdadeira expressão de uma sociedade heterogênea e plural.

verticalizado multifamiliar, motivadas, em geral, pela facilidade de manutenção e conservação (ausência de empregados domésticos, áreas úteis menores ou pela necessidade de solução para o problema de insegurança nas cidades).

Em recente conversa com um grupo de corretores de São Luís, os termos *bairro-novo* e *condomínio-bairro*²⁸ surgiram como soluções para o *modo de vida* da classe média, incluindo-se aí, todos os seus diferentes estratos. Interessante registrar que o modo de vida a que eles se referiam não era o modo de vida cotidiano dos clientes/compradores, mas sim, a imagem de um modo de vida ideal, virtualizado numa tela de plasma e impresso num sofisticado material gráfico. Nesse caso, a possibilidade de mudança de *status* (ou a conquista dele) se revelava de diferentes maneiras, inclusive pelo caráter de exclusivismo que residia na possibilidade de coabitar nessas estruturas quase acasteladas.

Partindo do pressuposto de Alfredo Mela, que estabeleceu que a cidade é mais do que uma forma específica de organização social no território, conclui-se que ela se revela a partir de um conjunto de símbolos acumulados ao longo de sua história. Com base nesses símbolos urbanos é que se forma o sentido de identidade nos cidadãos. (MELA, 1999, p. 144-145)

O diacronismo, caráter inerente à cidade, implica esforço para adaptação e adequação dos usos e das formas de maneira que a coexistência entre o antigo e o novo se dê de forma menos traumática.

Assim, morar num Centro Histórico significa conviver com símbolos urbanos passados dentro de uma lógica funcional contemporânea. Essa condição implica reforço no caráter sincrônico que deve existir entre os diferentes elementos que compõem a cidade, sejam eles concretos ou subjetivos.

A expansão da habitação de interesse social ainda se revela um problema de difícil solução mesmo considerando a diversidade de proposições. Parte do problema se assenta na escala dos projetos. Com relação aos Centros Históricos, essa diversidade revela uma perspectiva positiva na evolução e no aprimoramento das soluções de projeto com vistas à melhoria das condições de adaptação para o uso habitacional.

²⁸ Bairros murados gerados em áreas que antes não eram valorizadas, seja pela infraestrutura deficiente, seja pela localização distante dos centros de consumo, de forma que se tornam quase estruturas acasteladas, munidas de um sem número de serviços de apoio e que se destacam do traçado urbano, pois seu arruamento não se conecta com o entorno. O fenômeno surge como o passo seguinte à “desnuclearização” dos centros, pulverizando os sentidos de localização urbana e identitário do lugar.

Capítulo 2 – São Luís e a apropriação do Centro Histórico

O conjunto teórico²⁹ presente nesse capítulo foi construído de forma a promover um alinhamento entre os contextos urbano e arquitetônico colonial ludovicense e o contexto urbano colonial brasileiro. Em ambos os casos, o trabalho focalizou a influência do domínio português nos elementos constitutivos da cidade colonial, em especial, na arquitetura para a moradia urbana novecentista.

Na estruturação do trabalho, fez-se um recorte temporal na evolução morfológica do núcleo original de São Luís como forma de estabelecer um diálogo entre a história da cidade e o paradigma da moradia colonial maranhense dos séculos XVIII e XIX. A importância desse registro reside em permitir a compreensão da evolução urbana de São Luís, com ênfase na Praia Grande, recorte no qual estão situadas as HIS objeto do presente estudo.

Na sequência, o capítulo explora a moradia urbana novecentista maranhense, de forma a promover a identificação e a categorização dos edifícios elencados para o estudo de APO. Este procedimento permitiu uma melhor compreensão das condições de sobreposição tipológica impostas pelas matrizes de habitação de interesse social aos sobrados coloniais.

2.1 – O núcleo original de São Luís

O núcleo original de São Luís foi fundado pelos franceses, em 1612, tendo sido implantado entre os rios Anil e Bacanga, em frente à Baía de São Marcos, sobre uma colina, onde foi erguido o Forte de São Luís. Em 1615, os portugueses, sob o comando de Jerônimo de Albuquerque, expulsaram os franceses e retomaram o domínio da região norte-nordeste para a metrópole. O domínio português foi responsável pela definição tanto do traçado urbano como da tipologia dominante do núcleo original de São Luís, conforme será detalhado mais adiante.

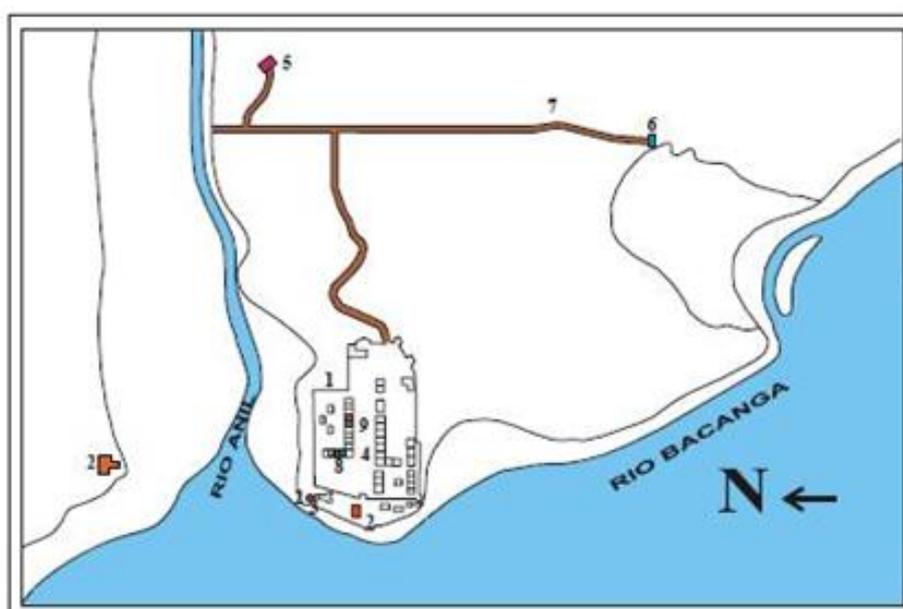
De acordo com Paulo Santos, diferentemente do que ocorreu nas cidades espanholas na América, as quais obedeciam às *Leyes de Índias*, a construção das cidades portuguesas do Brasil foi subsidiada pelas *Ordenações do Reino*. (SANTOS, 2001)

A preocupação com a consolidação do núcleo citadino de São Luís e de seu traçado ocorreu apenas após a retomada da colônia das mãos dos invasores holandeses. A

²⁹ O conjunto teórico explorou fontes secundárias confiáveis, de forma a oferecer uma visão compacta e recortada dos aspectos históricos e morfológicos da área central em estudo.

imposição da traça e de uma quadrícula reguladora ao solo urbano de São Luís determinou a configuração presente do atual Centro Histórico de São Luís, núcleo original da cidade.

Conforme registrou a pesquisadora Thaís Zenkner, a formação do núcleo original da cidade teve, portanto, motivações de ordem militar e de povoação, e se deu em três estágios distintos, através da fundação de três cidades: na primeira fase, a Cidade-Fortaleza, de 1612 a 1626; na segunda fase, a Cidade em Damero, de 1627 a 1644 e na terceira fase, a Cidade Geométrica Regular, de 1645 a 1700. (ZENKNER, in Pontual e Carneiro, 2009, p. 320)



1612 - 1626: CIDADE-FORTALEZA

Nº	Datas	Elemento Urbanístico
1	1612	Grande Fortaleza de São Luís (Ma)
2	1612-1615	Forte Artilhado
3	1612	Antigo Porto Cidade - Cais da Sagração
4	1612	Praça - grande espaço vazio
5	1613	Convento São Francisco (atual Sto. Ant.)
6	1615	Fonte das Pedras
7	1612-1615	Primeiros caminhos (forma linear)
8	1616	Palácio
9	1619	Câmara

Figura 1 – Esquema de Cidade-Fortaleza.
Fonte: ZENKNER, 2005

A Cidade-fortaleza remete ao período inicial de invasão do território da Capitania do Maranhão pelos franceses, quando da implantação do Forte de São Luís. A fortaleza

original, idealizada por Daniel de La Touche, Senhor de La Ravardière, seguiu normas racionais e a edificação-forte era um elemento delimitador e estruturador da cidade³⁰.

[...] A edificação tinha grandes proporções, com cerca de 200 metros de largura por 300 metros de comprimento e contendo intramuros a maioria das edificações e da população. É no seu interior que praticamente se resume a cidade, ele é o núcleo embrionário que, a partir de 1627, começa a ser rompido. (ZENKNER, in Pontual e Carneiro, 2009, p. 320)

Os caminhos de acesso não chegavam a configurar uma malha urbana, e sim, percursos de acesso às nascentes d'água e à capela, sendo a praça, o ponto convergente. Neste espaço, coexistiam as funções militar e residencial.

Os lotes e as quadras não obedeciam a qualquer norma ou padronização de dimensões, não se vinculando ao traçado dos caminhos. Na imagem que se segue é possível visualizar o embrião citadino fundado pelos franceses, no qual constam os elementos de composição acima citados.

A Cidade em Damero surgiu logo após a retomada da Capitania do Maranhão pelos portugueses, em 1616. Como forma de garantir o domínio lusitano sobre a região, São Luís foi reorganizada administrativa e politicamente. Assim, a principal medida adotada foi a imposição de uma traça cujo objetivo era estabelecer um plano de arruamento o qual deveria orientar e direcionar o crescimento da cidade.

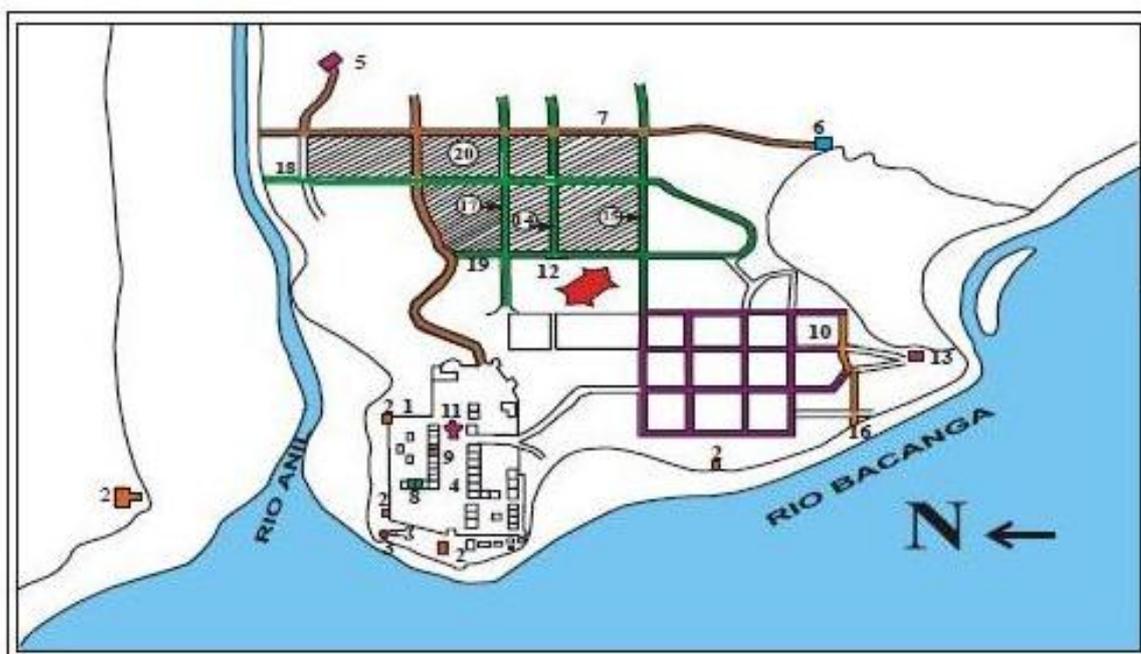
Coube ao engenheiro-mor, Francisco de Frias da Mesquita, a elaboração do plano de São Luís, código urbanístico de inspiração renascentista, o qual impôs uma matriz ortogonal ao sul e ao leste do núcleo urbano já existente, com vistas à expansão da cidade. O modelo não previu a continuidade de muros para favorecer a defesa do território reconquistado, porque o novo traçado seguia “o conceito da nova cidade americana” de não limitar a cidade, facilitando a sua expansão. (ESPÍRITO SANTO, 2009, p. 170)

Os principais elementos de composição da traça ludovicense incorporaram a regularidade ortogonal com base nos pontos cardeais, o uso da simetria e a busca pela perspectiva geométrica aplicada às extensas linhas visuais na paisagem

³⁰ De acordo com José Manuel Ressano Garcia Lamas (1992), o uso de extensas muralhas em pedra em localizações estratégicas tinha a função de delimitar e proteger as cidades recém-fundadas nas colônias. A solução encontrava amparo nas formações citadinas medievais, nas quais prevalecia a ênfase na defesa e no isolamento do território conquistado.

urbana, três das principais características inspiradas no ideal renascentista de desenho de cidades³¹. Este modelo foi denominado Cidade em Damero³².

A Cidade em Damero nasceu, portanto, da implantação do plano de Frias, quando a colônia portuguesa evoluía e seu crescimento se orientava para a direção leste do território. Segundo o levantamento de Zenkner, em 1644, três elementos urbanísticos se consolidaram: o forte³³, o Damero de Frias³⁴ e o conjunto arquitetônico das Mercês. Segue imagem ilustrativa.



1627 - 1644: CIDADE EM DAMERO

³¹ A utilização da quadrícula geométrica foi citada por José Manuel Ressano Garcia Lamas como solução de organização habitacional e divisão cadastral idealizada no período renascentista, que pregava a uniformidade estética, a disciplina racional do espaço e a hierarquização das ruas. O resultado retilíneo permitia um percurso de efeito cênico e decorativo com a visualização das fachadas enfileiradas, além da conveniência do livre acesso aos edifícios e do deslocamento facilitado para carruagens. (LAMAS, 1992, p.172-174)

³³ Reconstruído em 1616 após a reconquista portuguesa, desta vez, de acordo com a planta definida por Frias, utilizando cal e pedra.

³⁴ Zenkner registrou que o plano de Frias data de 1616, contudo, não há registro preciso do período de sua implantação. A pesquisadora disponibiliza apenas, que o registro desta aplicação consta em carta elaborada pelos holandeses, no período entre 1641 a 1644, na qual consta o traçado do damero.

Nº	Datas	Elemento Urbanístico
1	1612	Grande Fortaleza de São Luís (Ma)
2	1612-1615	Forte Artilhado
3	1612	Antigo Porto da Cidade - Cais da Sagração
4	1612	Praça Constituída pelo grande espaço vazio
5	1613	Convento de São Francisco (Atual Santo Antonio)
6	1615	Fonte das Pedras
7	1612-1615	Primeiros caminhos (forma linear)
8	1616	Palácio
9	1619	Câmara
10	traça de 1616	Malha em Xadrez
11	1627	Igreja Nossa Senhora da Vitória (Atual Sé)
12	1627	Convento do Carmo
13	anterior a 1641	Igreja do Desterro
14	depois de 1627	Rua do Sol
15	depois de 1627	Rua Grande
16	depois de 1627	Rua Jacinto Maia
17	depois de 1627	Rua dos Afogados
18	depois de 1627	Rua da Cruz
19	depois de 1627	Rua Godofredo Viana
20	depois de 1627	Quadras maiores

Figura 2 – Esquema de Cidade em Damero.

Fonte: ZENKNER, 2005

O período se notabilizou então, pela ruptura do núcleo fortificado³⁵, a partir da abertura de certa quantidade de portões, com o objetivo de facilitar a interligação com o damero. A fortaleza ainda se destacava na paisagem, porém, não mais desempenhava a função estruturante e delimitadora do espaço citadino. O foco de desenvolvimento se deslocou para o novo setor, que avançou na direção do núcleo original até incorporá-lo, gerando um só traçado³⁶.

A cidade passa a se estruturar segundo uma quadricula perfeita, cuja regularidade e ortogonalidade encontram-se preconizadas nas Leis das Índias. (ZENKNER, in Pontual e Carneiro, 2009, p. 320)

A traça proposta por Frias gerou uma quadricula composta por oito ruas³⁷, sendo quatro no sentido norte-sul (Rua Formosa, Rua da Palma, Rua do Giz e Rua da Estrela) e quatro no sentido leste-oeste (Rua João Vital, Rua 14 de Julho, Rua Direita e Rua da Saúde), as quais configuraram o damero original. As ruas possuíam

³⁵ A fortaleza foi reconstruída e reformada, também.

³⁷ Os edifícios de HIS ora objeto do presente estudo situam-se, na sua grande maioria, nas ruas supracitadas, fato que será explicitado mais adiante.

largura constante, embora as quadras fossem maiores do que aquelas previstas originalmente pelo plano de Frias.

Nesse conjunto de ruas estreitas estão localizados os edifícios ora objetos desta pesquisa. Em razão disso, é importante ressaltar a estreita relação entre eles, uma vez que o conjunto descrito representa um envoltório indissociável da arquitetura presente. O conteúdo além portas constitui parte dos atributos que justificaram a permanência de grande parte dos moradores dessas unidades.

O sítio original de São Luís encontra-se, portanto, inserido no Centro Histórico ludovicense, setor denominado Praia Grande. O desenvolvimento urbano de São Luís se deu a partir da expansão desta quadrícula original e a cidade planejada desfrutava de certo conforto no que se referia à insolação e à ventilação, com grande parte das fachadas apresentando “[...] ritmo regular e simétrico das envasaduras, ocupando toda a testada principal do lote sem recuos frontais nem laterais”³⁸. (ESPIRITO SANTO, 2009, p. 170)

Ao longo dos séculos XVII e XVIII, o núcleo da cidade expandiu-se, dando seguimento ao traçado original e orientando-se no sentido leste-oeste do território, denominado *Caminho-grande*.

Os lotes exibiam simetria e dimensões constantes na área externa à fortaleza, apresentando formatos uniformes³⁹ e alinhados às ruas. A rua, por sua vez, assumia o papel de “geratriz do espaço urbano”. (ZENKNER, 2009, p.318) Eram retangulares, normalmente estreitos e compridos, de forma que as edificações eram implantadas sobre as testadas e os limites laterais, predominando os tipos em “L” e em “U”. O rigor da forma facilitava o processo de concessão dos lotes, uma vez que gerava um padrão em relação ao alinhamento com as ruas, às testadas e facilitava a limpeza dos chãos.

O processo de concessão dos lotes obedecia a determinados trâmites. De início, o pleiteante escolhia o lote de sua preferência e, dependendo de seu perfil cidadão, a Câmara concedia-lhe ou não a posse. Ao final do século XVIII, a escolha não mais cabia ao pleiteante, pois a concessão dependia da disponibilidade de lotes ao longo do traçado de novas ruas. Isso se devia ao fato de que a maior parte das demandas concentrava-se no caminho das fontes de água, normalmente próximas aos conventos. (ZENKNER, 2009)

As ruas obedeciam às Ordenações, que recomendavam o predomínio do caráter retilíneo “[...] a rumo de cordas e piquetes”. (ZENKNER, in Pontual e Carneiro, 2009, p. 330)

³⁸ As características arquitetônicas dos edifícios serão apresentadas mais adiante, compondo as fichas cadastrais dos edifícios ora pesquisados, uma vez que os exemplares são característicos dos séculos XVIII e XIX.

³⁹ As quadras quase sempre tinham formato tendendo ao quadrado.

Os elementos fundamentais na estruturação das cidades coloniais portuguesas foram elencadas por Zenkner. São eles: o traçado, a rua, o lote, a igreja, a casa de câmara e cadeia, a casa da alfândega, a casa de misericórdia, a fortificação e a muralha, todos eles preconizados pelas Ordenações Filipinas⁴⁰.

As quadras foram sendo formadas tomando por referência o alinhamento contínuo das edificações em ambos os lados das ruas, compostas por lotes estreitos, profundos, paralelos e contíguos uns aos outros. A ausência de recuos definia um conjunto urbano denso e compacto.

A partir da segunda metade do século XVIII, o rei Dom José I, visando garantir renda e empregos para a população portuguesa residente, autorizou, através de seu primeiro-ministro, Sebastião José de Carvalho e Melo, o Marquês de Pombal, um conjunto de investimentos voltados, principalmente, para a produção de manufatura cerâmica, de vinho e de tecelagem.

Vieram, então, as companhias de comércio ultramarino. A mais conhecida delas⁴¹, a *Companhia Geral de Comércio do Grão-Pará e Maranhão*⁴², responsável pelo cultivo do algodão em larga escala⁴³ e, também, por sua exportação.

A partir daí, o Maranhão se inseriu na rota de comércio mundial, o que garantiu o seu rápido desenvolvimento tanto do ponto de vista urbano, quanto cultural ao longo do século XVIII.

Os incrementos urbanísticos e arquitetônicos incluíram a incorporação de novos métodos construtivos, então adotados por Lisboa após o grande terremoto de 1755. Na prática, isso significou a adoção da pré-industrialização dos elementos arquitetônicos como estratégia de agilização de obras, o uso da pedra de cantaria⁴⁴ em calçadas e meio-fios, a aplicação de azulejaria nas fachadas⁴⁵, a apropriação dos

⁴⁰ Vale ressaltar que as igrejas tiveram grande importância na evolução da malha urbana colonial ludovicense, sendo apontadas por Zenkner como “elementos diretores” do crescimento da cidade. Além disso, a pesquisadora conclui que as povoações fundadas por portugueses tendiam a buscar locais estratégicos, de forma a garantir o fácil acesso ao abastecimento de água, facilitar o processo de interiorização e exploração do território conquistado e consolidar sua estrutura portuária, garantindo assim, o escoamento da produção.

⁴¹ Em função do sucesso no seu desempenho à época.

⁴² Com sede em Belém do Pará.

⁴³ Produção com o uso de mão-de-obra escrava negra.

⁴⁴ Também conhecida como pedra de lioz, as peças vinham diretamente de Lisboa, servindo primeiramente, como lastro de navios. Dada sua resistência, eram reaproveitadas na confecção de pisos térreos em habitações urbanas, servindo também, como soleiras, peitoris de janelas e revestimento de elementos de fachada.

⁴⁵ Os azulejos chegavam em grandes lotes diretamente de Portugal, de navio.

princípios estilísticos do barroco pombalino, além das inúmeras intervenções nos passeios e nas praças públicas.

Paralelamente aos incrementos, ao longo do século XIX, vieram as primeiras Leis Urbanísticas e os Códigos de Posturas, os quais buscavam tanto o ordenamento do processo de expansão citadino⁴⁶, como também, o disciplinamento das atividades e dos costumes da vida em sociedade.

2.2 – A moradia urbana colonial brasileira: o sobrado.

No decorrer desta e da próxima seção, serão realçados os elementos comuns à arquitetura colonial brasileira e à arquitetura colonial ludovicense. À exceção de algumas variantes, o conteúdo retrata, dentro do possível, o modo de habitar português na colônia setecentista e sua estreita vinculação com o ambiente citadino que o cerca.

Os tipos eram implantados em lotes que possuíam grande profundidade e testadas estreitas. Na maior parte das vezes, as edificações eram erguidas coladas tanto às divisas laterais dos lotes vizinhos quanto ao alinhamento da calçada frontal.

As casas debruçavam-se sobre ruas sem arborização ou pavimentação, sugerindo um aparente adensamento, pois contavam com áreas verdes dos quintais. (MENDES, VERISSIMO E BITTAR, 1999, p. 141)

A tipologia dos edifícios, segundo os autores, foi introduzida pelo colonizador português, sendo gradativamente adaptada às condições brasileiras, a exemplo da adoção do rebaixamento do cume dos telhados e do crescimento das varandas e alpendres, e do uso do pé direito avantajado, dentre outras.

A partir do século XVII a tipologia arquitetônica colonial, no Brasil, foi incorporando diferentes elementos ao seu partido original, definindo assim, um protótipo, cuja setorização dos ambientes era congruente com as relações sociais da família patriarcal, à época, alicerçadas numa economia agrário-exportadora e na mão-de-obra escrava.

As mudanças no sistema econômico e político da colônia portuguesa tiveram influência tanto na ordem fundiária, quanto na vida em sociedade. Famílias acostumadas a viver no campo, começaram a ser atraídas para a cidade em crescimento. A economia colonial reestruturou-se, portanto, a partir de uma lógica

⁴⁶ Garantindo o seguimento do traçado ortogonal pré-estabelecido.

capitalista mercantilista, fundamentada na produção agrária, que conferiu às moradias urbanas, boa parte do antigo sistema de casa-grande e de engenho, adaptado ao novo ambiente que se configurava.

Os sobrados consolidaram-se como um tipo que se repetia e cuja matriz definia a ordenação dos compartimentos vinculada aos fluxos internos. Nas fachadas frontais, destacavam-se o salão principal ou o comércio, exibidos através de uma série de janelas e portas, todas abertas no alinhamento da rua. Eram ambientes destinados a receber quem vinha da rua. Mais reservada e, normalmente, no pavimento superior, ficava a sala de visitas, destinada ao convívio da família e aos visitantes mais próximos. O acesso a essa sala era restrito, limitado por uma porta de vão variável, a qual levava a uma escadaria reclusa que conduzia ao andar superior.

Utilizando referências do Renascimento, a área de moradia transferiu-se para o pavimento superior – o sobrado – enquanto a loja, depósitos, cocheiras e eventuais aposentos para cavaleiros, e mesmo, hóspedes, ocuparam o pavimento térreo. (MENDES, VERISSIMO E BITTAR, 1999, p. 147)

O acesso ao setor íntimo da casa e, depois, às alcovas (celas), portanto, só era feito a partir da sala principal. Ao fundo, localizava-se a sala posterior ou íntima, as cozinhas (suja e limpa), a despensa, o quintal, ao fundo, descoberto, onde estavam as crias – galinhas, patos e leitões–, o poço, o barril de água servida e o alojamento da criadagem e dos escravos.

Segundo os autores, os sobrados não passavam, na verdade, de uma “[...] evolução natural da casa térrea”. O século XVIII trouxe mudanças na forma de ocupação dessas residências, pois com o fortalecimento da burguesia, o trabalho braçal “[...] não dignificava, e a proximidade com o local de labuta poderia diminuir o *status* do proprietário”. (MENDES, VERISSIMO e BITTAR, 1999, p. 147)

O período representou um marco referencial, a partir do qual se deu a gradativa cisão entre o ambiente doméstico e o de trabalho. O espaço, antes ocupado pelo comércio, converteu-se em vestíbulo, salão ou garagem para o coche. O edifício do comércio, a certa distância da moradia, assumia uma tipologia menos elaborada e mais próxima de uma estrutura de galpão.

Assim, os autores descreveram o que pode ser entendido como apogeu e declínio das cidades coloniais, ao final do século XVIII e início do XIX. O quadro revela parte das consequências do fenômeno de adensamento das áreas urbanas e a consequente piora na qualidade de vida dos seus habitantes mais ilustres.

Silva Filho ⁴⁷ concluiu que a fase mercantilista do Maranhão foi inaugurada a partir da criação do monopólio da *Companhia do Comércio do Grão-Pará e Maranhão* em meados do século XVIII, revelando-se fator determinante para a configuração das primeiras cidades no Maranhão.

[...] teria 500 a 600 casas na ilha de São Luís, 700 a 800 homens, entre soldados e burgueses, dois fortes, defesa única numa cidade aberta, sem muralha e fossos circulando o casario. O lugar, pela sua fertilidade e amenidade, bem pode ser comparado ao Jardim do Éden. (CASCUDO in SILVA f., 1986, p. 19) ⁴⁸

Segundo o autor, na virada dos oitocentos, “[...] São Luís já não era uma tentativa de povoação, e sim um fenômeno cristalizado no expansionismo mercantilista do reino. Em 1811 a população já se elevava a 30 mil” [habitantes]. (SILVA F., 1986, p.25)

As edificações seguiram o plano do traçado regulador do século XVII e, dessa forma, exibiam rigorosa simetria na composição de suas fachadas, alinhando-se às vias e aos limites laterais dos lotes. O tipo arquitetônico era complementado com a aplicação de azulejaria de fino acabamento sobre as fachadas. As edificações eram ocupadas por uma burguesia pujante e pela aristocracia da base rural.

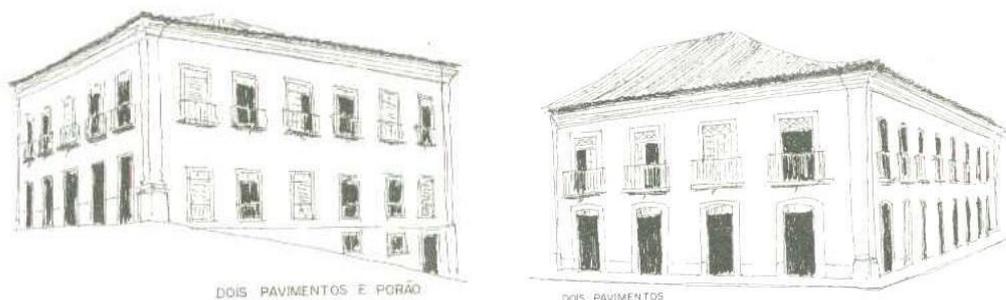


Figura 3 – Ilustração referente às “Tipologias dos Partidos”
Fonte: SILVA F., 1986, p. 46.

⁴⁷ A partir desse estágio, busca-se descrever e situar a morada maranhense a partir do referencial de Olavo Pereira Silva Filho, arquiteto piauiense radicado no Maranhão desde 1980, o qual foi um importante colaborador na identificação e caracterização dos tipos presentes na arquitetura luso-brasileira no Maranhão, tendo publicado os resultados de sua pesquisa dedicada ao assunto, no ano de 1973.

⁴⁸ CASCUDO, Luís da Câmara. Geografia do Brasil Holandês, 1947, p. 289-290 em SILVA F., Olavo Pereira da, 1986, p. 19

O partido arquitetônico seguia, portanto, as regras de ocupação de lote estabelecidas, com ambientes internos obedientes aos rigores sócio-culturais de então.

A distribuição das dependências do térreo busca uma certa simetria e, de um modo geral, se repete nos pavimentos superiores, como decorrência do próprio sistema estrutural. (SILVA F., 1986, p.31)

O crescimento da exportação do algodão, do arroz e de outras matérias-primas regionais, ao longo de todo o século XVIII e da primeira metade do século XIX, garantiu a São Luís grandes investimentos em infraestrutura, tais como iluminação pública de lampiões a óleo (1925), galerias subterrâneas de captação de água pluvial, chafarizes públicos com água canalizada (1856) e a substituição do sistema de posteamento de ferro batido a óleo por hidrogênio (1863). No princípio do século XX, São Luís viu chegar o gás canalizado e as primeiras centrais elétricas movidas a bateria. (SILVA F., 1986, p.29)

A implantação dos prédios era balizada de acordo com o traçado ortogonal do arruamento; contudo, Silva Filho identificou algumas exceções na implantação das edificações de esquinas. Abaixo, pode-se ver a implantação dos edifícios, a partir das cinco versões identificadas pelo autor.

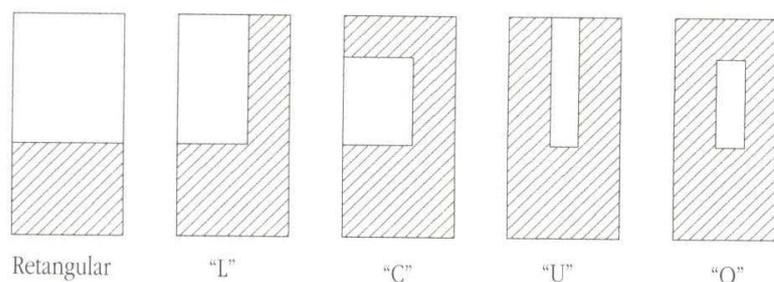


Figura 1. Tipologia dos partidos – Plantas.

Figura 4 - Ilustrações referentes às “Tipologias dos Partidos”
Fonte: SILVA F., 1986, p. 45.

Com base nos elementos constitutivos elencados, Silva Filho percebeu um caráter socializador na configuração do espaço urbano colonial.

Enquanto no espaço doméstico é nítida a compartimentação social, no ambiente urbano, fora um ou outro prédio de função pública ou religiosa, isolado em quadra própria como a Casa das Tulhas ou o Mercedários, é o convívio, lado a lado, de imponentes solares com modestas porta-e-janelas,

comércio, igrejas e instituições governamentais que revela o caráter socializante dessa arquitetura. (SILVA F., p.31)

Nos sobrados, os pavimentos superiores eram destinados à habitação e o térreo, ao comércio, o que fica evidente nos casos em que há predomínio de portas nas fachadas do térreo.

O porão resultava da implantação do edifício sobre uma topografia acidentada e era reservado aos coches, às instalações da criadagem e ao depósito de mantimentos e de mercadorias.

Com frequência, o sótão era aproveitado, sendo muitas vezes um cômodo iluminado por telhas de vidro, em forma de água-furtada –, ou ainda, convertido em mais um pavimento com função de mirante, dando continuidade ao plano da fachada principal. (SILVA F, 1986, p. 41)

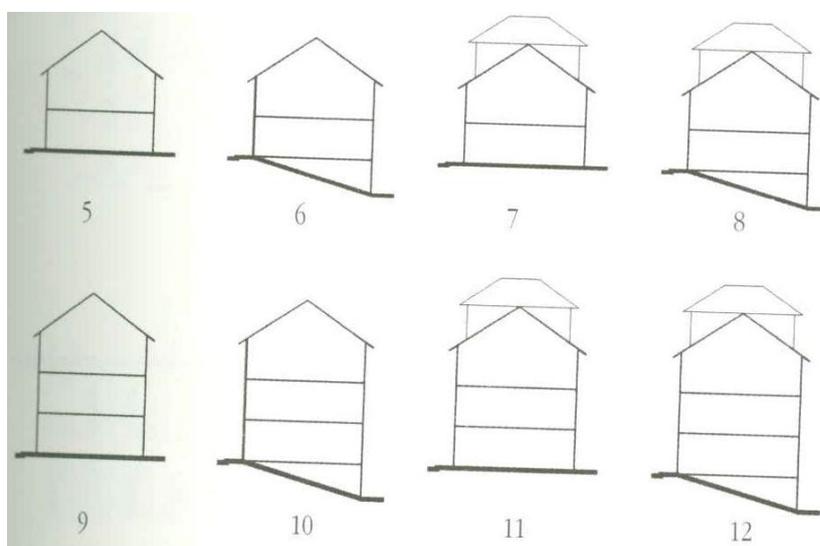


Figura 5 – Ilustrações referentes às “Tipologias dos Partidos”
Fonte: SILVA F.,1986, p. 45.

Até aqui, foi possível identificar uma matriz colonial de sobrado, na qual percebemos pouca variação de área construída em função da relativa padronização dos lotes, originalmente de padrão unifamiliar, compartimentadas e setorizadas segundo a hierarquia de uso e frequência nos ambientes, privilegiando o setor social com espaço generoso em detrimento dos quartos e alcovas, e também dos setores de serviço no que se referia ao conforto e à salubridade. Essas matrizes serviram de base para as HIS no ano de 1995.

2.3 – A cidade que virou bairro

Esta seção, procura relacionar a estagnação econômica ocorrida na cidade de São Luís entre o final do século XIX e o início do século XX, com o fenômeno da abrupta paralisação do crescimento citadino, fator que se revelou determinante para a conservação de seu núcleo original. Este efeito de *adormecimento*⁴⁹ garantiu a integridade de grande parte do acervo arquitetônico colonial português ludovicense, até que se tornassem possíveis intervenções de interesse histórico, artístico, cultural e social.

Nesse sentido, foram encontradas referências em Barbara Freitag, mais especificamente nas suas pesquisas acerca das “Itinerâncias Urbanas”, as quais incorporaram a classificação tipológica das cidades proposta por Max Weber. A moldura teórica de Freitag pode explicar a condição do Centro Histórico de São Luís, outrora cidade original da Capitania do Maranhão.

Freitag⁵⁰ classificou em seu artigo, cinco tipos de cidades históricas tomando por base suas características de formação. Sendo, portanto: as *cidades históricas em ruínas ou mortas*; as *cidades históricas esquecidas* e que permanecem intocadas; as *cidades históricas sitiadas, invadidas, destruídas e revitalizadas pela modernidade*; as *cidades sem história*; e, as *cidades utópicas*.

Com o intuito de se manter o foco da pesquisa, estabeleceu-se um recorte em uma dessas categorias, capaz de explicar a condição ímpar do Centro Histórico de São Luís. Trata-se da segunda categoria elencada pela pesquisadora, as *cidades esquecidas*. Elas foram [...] “esquecidas numa espécie de *Sonho da Bela Adormecida*” [...] e que, por essa razão, sobreviveram [...] “intocadas às intempéries do tempo e à margem da fúria modernista”. (FREITAG, 2003)

Freitag reconheceu, na categorização de Weber, um importante instrumento de compreensão dos fenômenos socioeconômicos que acometem as cidades históricas com vistas ao enfrentamento dos desafios para a revitalização, nos dias de hoje.

No caso das cidades históricas coloniais recém-despertadas do “sono imaginário”, Freitag tomou por exemplos as cidades de Parati, Olinda, Ouro Preto, Mariana, Sabará, Congonhas Diamantina e Tiradentes, todas elas associadas ao Ciclo do Ouro, da Prata e das Pedras Preciosas, com perfil clássico de colônia de

⁴⁹ Termo que, mais adiante, será explicado.

⁵⁰ A pesquisadora fez uso do método de Weber para avaliar cidades históricas icônicas brasileiras e internacionais. A pesquisa situou a cidade arruinada de Alcântara, no Maranhão como exemplo característico de cidade histórica em ruínas ou morta.

exploração. A autora apontou o apogeu e o declínio dessas atividades⁵¹ econômicas como fatores determinantes para o estado vegetativo em que as cidades se encontravam.

A categoria pode ser associada ao núcleo original da capital maranhense²⁴, embora o ciclo econômico não tenha qualquer relação com a exploração de jazidas de ouro, prata ou pedras preciosas. Estabeleceu-se aqui a associação pelo fato de os ciclos econômicos não terem perdurado o suficiente para alterar de forma significativa o conteúdo de São Luís; pelo contrário, as iniciativas frustradas relegaram o centro da capital⁵² a um *estado vegetativo* de sobrevivência, no qual o núcleo citadino foi, durante algum tempo, poupado do crescimento desordenado, sendo, mais adiante, orientado no sentido da margem oposta do Rio Anil.

O apogeu e o início do processo de decadência da capital ludovicense ocorreram ao final do século XIX e estão diretamente relacionados a uma série de fatos econômicos e políticos. A pujança e o declínio são decorrentes do comprometimento do comércio exportador com a abolição da escravatura, que interferiu diretamente no modo de produção da cana-de-açúcar, e da proclamação da República, que redefiniu o cenário político e a concentração de poder.

Segundo Espírito Santo, nem mesmo o “breve surto industrial no setor têxtil nas décadas de 30 e 40” pôde resistir à forte concorrência empreendida pelo parque industrial do sul do país. (ESPIRITO SANTO, 2009, p. 174)

A perda da atividade agroexportadora e o declínio súbito nas atividades fabris, no início do século XX, foram considerados fatores determinantes para a estagnação no crescimento da cidade de São Luís.

Nesse momento, deu-se início à desvalorização da área central, que vai sendo ocupada pela população de renda mais baixa, e teve origem o processo de transformação das grandes edificações unifamiliares em habitações coletivas: os cortiços. (ESPIRITO SANTO, 2009, p. 175)

Paradoxalmente, aquilo que foi responsável pela estagnação evolutiva do Centro, por outro lado, permitiu uma espécie de “criogenia urbana”⁵³, preservando-o o

⁵¹ O esgotamento das jazidas é considerado por ela como fator determinante para o declínio das atividades econômicas, deixando essas cidades à margem do progresso econômico e tecnológico.

⁵² Núcleo aqui entendido como centro econômico e administrativo da capital, até os anos 60. O advento das pontes promoveu a ruptura do sentido de centralidade e, gradativamente, o Centro Histórico foi perdendo poder de influência, embora, grande parte de suas funções estruturantes ainda permaneçam intactas.

⁵³ De acordo com Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, a criogenia é um ramo da física-química que envolve a tecnologia de produção de temperaturas muito baixas em elementos químicos e em organismos (criobiologia), sem implicar necessariamente na morte dos mesmos. Se trouxermos o conceito para as cidades, ora

suficiente para que, mais adiante, ocorresse um despertar de interesses na sua preservação, fato que se daria nos anos subsequentes.

O reconhecimento internacional sobre o patrimônio de São Luís foi resultado desse processo antagônico: estagnada economicamente ao fim do século XIX, a cidade não proporcionou mudanças urbanísticas drásticas, nem por meio do poder público, nem por meio da sociedade, sem fôlego financeiro para substituir o acervo de origem portuguesa pelas novas tendências ecléticas, já que despontavam em algumas poucas edificações como influência dos principais centros nacionais, em especial, a então capital federal, o Rio de Janeiro.” (ESPIRITO SANTO, 2009, p. 175)

Os investimentos na capital do Estado ao longo da década de 60 repercutiram “no direcionamento dos vetores de crescimento de sua ocupação e extensão físico-territorial”. (ESPIRITO SANTO, 2009, p. 175)

São Luís caracterizou-se, portanto, por um crescimento inconstante, cuja periodicidade foi sendo marcada por ondas econômicas e especulativas pontuais, as quais até hoje, redirecionam os interesses imobiliários de forma que seu crescimento⁵⁴ tem sido direcionado a partir de fortes interesses especulativos, descompromissados com a integridade da malha urbana e da infraestrutura⁵⁵.

O sentido do crescimento deu-se em direção ao bairro do São Francisco (antiga vila pesqueira do outro lado da margem do Rio Anil) e também no sentido dos novos bairros adjacentes à região central, o que fez com que, num intervalo de sessenta anos, o território, que antes constituía a capital maranhense, fosse convertido em bairro central, embora, de início, conservasse o caráter de núcleo citadino.

Aos poucos, os limites do núcleo citadino foram rompidos, expandindo-se inicialmente no eixo do Caminho-Grande e depois, além pontes. A cidade cresceu, e o Centro Histórico se inseriu como parte de um todo. A cidade virou bairro.

entendidas como organismos, temos, o que seria um congelamento temporal e físico do lugar, uma “criogenia urbana”. O termo foi forjado sem grandes pretensões, apenas com o intuito de não caracterizar um processo de completa estagnação urbana, e sim, um estado temporário de paralisação evolutiva em um organismo citadino que ainda se mostrava vivo. O termo pode ser associado à segunda categoria tipológica de cidades proposta por Max Weber e citada por Barbara Freitag.

⁵⁴ Por ora, seria oportuno de adotar o termo inchamento, dadas as condições de evolução da malha urbana ludovicense. O termo estiramento também se aplica a diversos segmentos da cidade. Contudo, não cabe aqui detalhar as especificidades deste fenômeno, sob pena de que se perca o foco na HIS do Centro Histórico de São Luís.

⁵⁵ Jean Lojkin explorou esse assunto longamente tomando por objeto exemplos franceses, principalmente, Paris. No nosso caso, a responsabilidade recai sobre a municipalidade, por omissão na sua atuação, no exercício de seu poder de ente regulador e fiscalizador das atividades citadinas.



Figura 6 – Vista aérea a partir do Centro Histórico (em primeiro plano) em direção ao bairro do São Francisco (fundo de imagem), interligados pela Ponte do São Francisco.

Fonte: Jornal O Imparcial, 2011.

Espírito Santo destacou algumas ações governamentais que foram importantes para a atual configuração da capital, tais como a ampliação do sistema viário de áreas já urbanizadas, a consolidação dos bairros até então considerados suburbanos, a implantação dos primeiros conjuntos habitacionais pela Companhia de Habitação - COHAB/MA - e a intensificação das migrações rurais, assentadas em razão das invasões de terras.

O processo de expansão da cidade foi caracterizado pela implantação de novos bairros, com ênfase na habitação popular horizontalizada e unifamiliar. O padrão habitacional original dessas casas era de um ou dois dormitórios, banheiro social, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço externa⁵⁶ e a função mista de terraço coberto e garagem. A cobertura podia variar de duas a quatro águas em madeira e telha cerâmica. O muro circundante era entregue com uma altura máxima de um metro e o conjunto era munido de infraestrutura básica, sendo água, esgoto, pavimentação asfáltica, calçamento, iluminação pública etc.

Ao mesmo tempo, o Centro de São Luís, em boa parte de seus edifícios, sofria com um misto de êxodo populacional e de requalificação funcional, agravado pela instalação da função administrativa federal, estadual e municipal, principalmente, em edifícios históricos da área, o que afastava cada vez mais a população residente. (ESPÍRITO SANTO, 2009, p. 176)

O abandono do Centro acabou por comprometer, fisicamente, parte dos edifícios, além de promover a desqualificação de alguns deles. Nesse sentido, o abandono e o arruinamento dos imóveis podem ser considerados fatores de desvalorização imobiliária e de desconstrução identitária. Por outro lado, o estado de abandono

⁵⁶ Em geral, apenas um tanque fixado sobre a parede externa da casa, na lateral secundária.

impediu uma inserção mais incisiva de conteúdo modernista, conservando dentro do possível, a integridade do partido arquitetônico.

Assim como ocorreu em outras capitais brasileiras, São Luís vivenciou, ao longo da década de 40, um período em que o governo estadual buscava a “renovação” e a “modernização” das áreas centrais, o que incluía a demolição de quadras e a expansão da malha viária.

A estrutura urbana foi parcialmente alterada pela abertura de novos eixos viários e pelo alargamento das ruas, a exemplo da Avenida Magalhães de Almeida, um projeto de ampliação viária que implicou derrubada de praças e também de vários quarteirões de características coloniais.

A área central demandava atenção, de forma que as ações seguissem um plano que permitisse uma melhor articulação entre os diferentes elementos de composição da cidade, um Planejamento Integrado. Esse entendimento situava o Centro Histórico como parte de um todo que se configura hoje em uma região metropolitana. O Centro não mais representava o núcleo da cidade e foi convertido em bairro, inserido na malha urbana da cidade de São Luís⁵⁷.

A região central de São Luís sempre exerceu (e ainda exerce) forte influência sobre as camadas populares, pois concentra boa parte de atividades essenciais como o *Shopping do Cidadão*⁵⁸, comércio popular, maternidades e hospitais públicos (inclusive o universitário), boa parte das repartições públicas, habitação e lazer. Por essa razão, atrai não somente a população ludovicense, mas também, parte do contingente de demandas dos municípios vizinhos e até mais distantes, ora desprovidos de infra-estrutura para esse tipo de atendimento.

Raquel Rolnik (2005) abordou a questão dos centros históricos de forma mais contundente, quando chamou a atenção da intensificação da busca pelos “novos-novos”⁵⁹ em detrimento aos antigos, ao que ela coloca:

Edifícios antigos _ alguns, testemunhos do esplendor de outros tempos _ em ruínas, armazéns, lojas, prédios de escritórios, ou de apartamentos vazios ou semi-habitados; praças e calçadas

⁵⁷ Hoje, a região metropolitana inclui mais três municípios além da capital São Luís: São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa. A capital maranhense já ultrapassou 1.100.000 de habitantes, segundo o Censo do IBGE de 2007.

⁵⁸ O Shopping do Cidadão foi criado em 1998 na área da Praia Grande, em frente ao principal Terminal de Integração de ônibus (o Terminal Praia Grande), com o objetivo de atender ao cidadão de forma mais eficiente e rápida. O ambiente concentra serviços, possuindo postos de atendimento de órgãos governamentais tais como SSP/MA (para emissão de certidão de nascimento, carteiras de identidade), INSS (CPF, etc), DRT-MA, PF-MA, TRE-MA, SEFAZ/MA e dentre outros.

⁵⁹ Termo utilizado por Rolnik para designar imóveis novos, cujos partidos estão alicerçados em modos de vida atuais e que desprezam a historicidade do ambiente de morar e de viver.

maltratadas; essa paisagem se repete em quase todas as grandes cidades brasileiras. Desvalorizados pela lógica do mercado e pelo imaginário de nossa cultura urbana, esses espaços semi-abandonados abrigam hoje, o que “sobrou” de sua centralidade anterior – quem não teve renda para acompanhar os novos lugares “em voga”, quem sobrevive da própria condição de abandono. Dessa forma, antigos centros das classes abastadas, que em algum momento já foram “o” centro da cidade, são hoje territórios populares numa condição física precária. (ROLNIK, 2005)

O quadro descrito por Rolnik se assenta ainda hoje no Centro de São Luís, em especial nas suas zonas históricas. A Praia Grande, núcleo original citadino inserido no Centro Histórico ludovicense, entrou em decadência, e, ao longo dos anos 70, intensificou-se a degradação em alguns setores, em especial.

A partir dos anos 80, teve início o Projeto Praia Grande⁶⁰, programa fomentado pelo governo do Estado, responsável pela conversão de alguns sobrados do Centro Histórico de São Luís em edifícios multifamiliares de interesse social. A partir de então, instalou-se, na capital, a Superintendência do Instituto Histórico e Artístico Nacional (IPHAN-MA).

As iniciativas de reocupação ainda se mostram tímidas e os recursos destinados à recuperação de imóveis tombados ainda é exíguo, o que torna lento o processo de revitalização. A gestão patrimonial desse Centro está atualmente sob a responsabilidade do município, através da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural – FUMC.

O espaço citadino ainda é palco de batalhas praticamente titânicas entre o *novo-novo*, referencial progressista moderno, e os símbolos que ainda persistem em referenciar o caráter diacrônico das cidades, representativo do que é *antigo*. A arquitetura é parte integrante desse contexto.

⁶⁰ O projeto foi implantado em seis etapas, entre os anos de 1979 e 2002, finalizando com a reabilitação de edifícios habitacionais unifamiliares em moradias de interesse social.

Capítulo 3 – Morar no Centro Histórico de São Luís

Para se captar o grau de satisfação de um morador, em relação à sua moradia social, no Centro Histórico de São Luís, é preciso que se entenda, *a priori*, o contexto urbano no qual se consolidou essa moradia.

O centro tradicional da cidade de São Luís ainda funciona como um referencial identitário para a população⁶¹, constituindo-se um fenômeno de certa complexidade, uma vez que se insere numa rede de propaganda que dá suporte à políticas partidárias, produtos de consumo e eventos diversos. As referências à capital como destino turístico são sempre associadas ao Centro Histórico, às praias e às festas populares (muitas delas, ambientadas no próprio Centro, palco de diferentes manifestações)⁶².

No entanto, fica nítida a insatisfação da população com o estado geral de conservação desse centro, uma vez que podemos identificar no lugar duas dimensões distintas: a primeira, de ícone ou monumento com forte apelo identitário, principalmente nos períodos de “festejos” ou como ambiente palco para uma vida noturna mais popular; a segunda, de ambiente onde se desenvolvem atividades cotidianas relacionadas ao trabalho, ao comércio, ao acesso às instituições públicas como repartições, bancos, postos de saúde, etc.

Morar no Centro Histórico ou simplesmente frequentá-lo significa, de certo modo, assentir em incorporar um modo de vida que está ancorado no presente, ao mesmo tempo em que se reverencia e se legitima o passado. A moradia do Centro Histórico, mais do que qualquer outra, mantém um diálogo estreito com o contexto urbano, já que a proximidade física entre seus elementos de composição (fachadas, lotes, ruas, traçado, etc.) é inerente ao estilo original. Assim, a abordagem que se faz do Centro Histórico, do ponto de vista arquitetônico e urbano, é simultânea e indissociável.

⁶¹ O fenômeno identitário exercido pelo Centro Histórico será explicado no capítulo seguinte.

⁶² Dentre as festas populares mais importantes no calendário maranhense estão o *bumba-boi* e o carnaval de rua.



Figura 7 – Vista do Centro Histórico de São Luís/ MA.
 Fonte: <http://www.marsans.com.br/site/pub/atrativos/556foto0.jpg>

De acordo com a Carta de Lisboa (1995), um processo de reabilitação urbana envolve a adoção de uma estratégia de gestão que se concentre em valorizar as potencialidades sociais, culturais, econômicas e funcionais, no intuito de melhorar a qualidade de vida das populações residentes. A estratégia deve contemplar a recuperação das condições físicas do ambiente construído, a melhoria da infraestrutura, a reabilitação dos espaços públicos e, acima de tudo, o resgate e a manutenção da identidade e das características da área da cidade a que diz respeito.

O processo de reabilitação das áreas centrais, em geral, se consolida no espaço urbano sob duas abordagens. A primeira trata da reabilitação do ambiente urbano por meio da atividade turística, que se caracteriza pela “espetacularização”, pelos investimentos significativos em espaços públicos e em infraestrutura, potencializando fundamentalmente, a identidade com o lugar a partir de sua revalorização. A segunda trata da promoção da moradia e do comércio nas áreas centrais como força motriz do reuso dos imóveis residenciais.⁶³

A ideia de conjugar a política habitacional com a política de preservação dos sítios históricos remete à Recomendação de Nairóbi (1976), que trata da salvaguarda dos conjuntos históricos e da função que eles desempenham na vida contemporânea, dentre outras coisas, através da compatibilização entre a política habitacional e a salvaguarda do patrimônio arquitetônico.

O acesso à moradia foi estabelecido como um direito fundamental do cidadão brasileiro a partir da Constituição Federal de 1988. Com base nos princípios que

⁶³ Nesse caso, a política de fomento à habitação pode adotar ou não um processo de gentrificação como forma de dar sustentabilidade econômica ao plano de reabilitação.

orientam as políticas do bem-estar social, o governo investiu maciçamente em ações que visavam ao desenvolvimento econômico e social, a exemplo do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, que contou com um conjunto de medidas com vistas à promoção do emprego, à expansão ao crédito e ao financiamento voltados, principalmente, para o setor habitacional e para obras de infraestrutura.

O incentivo à compra da casa própria ressurgiu nos últimos dez anos como um grande trunfo para a política pública do governo federal brasileiro, que incluiu a possibilidade de antecipação da compra do imóvel para as famílias pertencentes ao Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Desse modo, o estado assumiu uma condição de agente fomentador do acesso à habitação e as experiências se proliferaram no sentido de encontrar soluções de apelo tanto *quanti* como *quali*, para a moradia de baixa renda.

A Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e instituiu o Conselho Gestor do FNHIS. Em seu artigo 11, ao disciplinar as aplicações dos recursos do Fundo, estabeleceu que eles serão destinados às ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem, entre outras coisas, a recuperação ou a produção de imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social (inciso VI). A lei regula, pois, a gestão das zonas históricas, dando-lhes oportunidade de reaver o seu valor simbólico a partir da inclusão social.

No Município de São Luís, com área territorial de 827,10 km², o Plano Diretor foi revisto pela Lei nº 4.669, de 11 de outubro de 2006, que estabeleceu na área urbana cinco macrozonas, a saber: i) Macrozona de Requalificação Urbana; ii) Macrozona Consolidada; iii) Macrozona em Consolidação 1; iv) Macrozona em Consolidação 2; e v) Macrozona de Qualificação.

Dentre as zonas elencadas, a Macrozona de Requalificação Urbana configurou-se como principal área alvo das atenções, tanto da iniciativa privada, quanto do poder público, uma vez que a zona é formada por subáreas vítimas de esvaziamento populacional e da conseqüente desvalorização imobiliária. Essas áreas entraram em processo de degradação e de abandono, necessitando, portanto, de programas e de investimentos que visassem à recuperação dos usos, a partir da promoção das atividades de comércio, de serviços e de habitação de interesse social, bem como do restabelecimento dos serviços de transportes públicos e dos demais serviços essenciais.

No art. 2º, inciso VII, da Lei do Plano Diretor de São Luís, consta a definição de “Conservação Integrada”, que vem a ser, para efeitos da lei, um “conjunto de práticas de planejamento e gestão, que considera todos os aspectos envolvidos na intervenção em um sítio a fim de que ele mantenha seu significado e autenticidade

cultural, adaptando-o à vida contemporânea sem comprometê-lo enquanto herança social valorosa para as futuras gerações”.

Nesse contexto, as intervenções tendem a ocorrer no sentido de promover a manutenção, a preservação, a reabilitação, a restauração, a reconstrução, sempre tendo em conta a prospecção dos impactos das ações sobre os diferentes elementos que compõem o conjunto, que assume forma de um organismo vivo, dotado de dimensões concretas e subjetivas. (ROLNIK, 1994, p.23)

As edificações existentes nesse setor são monitoradas pelo Poder Público, com o objetivo de garantir a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. A ação visa ao combate ao processo de arruinamento integral ou parcial das propriedades existentes na área, com base em uma legislação específica de restrição parcial aos proprietários, vedando-lhes danificar ou modificar a estrutura dos prédios.

A maior parte das propriedades situadas no Centro Histórico de São Luís pertence a particulares que nem sempre dispõem de condições financeiras para promover a conservação de seus imóveis ou não têm interesse em conservá-los por razões diversas. Nesses casos, cabe ao Poder Público intervir nesse processo, inclusive como forma de impedir a degradação do entorno e garantir a segurança e o bem-estar da população.

A Política de Conservação Urbana Integrada, estabelecida através do Plano Diretor de São Luís, inclui também a preservação do Patrimônio Histórico e Cultural da cidade, visando “assegurar a proteção, disciplinar a preservação e resgatar sua apropriação e vivência por todas as camadas sociais que a eles atribuem significados e os compartilham, criando um vínculo efetivo entre os habitantes e sua herança cultural e garantindo sua permanência e usufruto para as próximas gerações” (Artigos 68 e 69 da Lei Municipal nº 4.669/06).

O Centro Histórico de São Luís reúne, atualmente, mais de 5.600 imóveis, preservados por legislação federal, estadual e municipal, e logradouros públicos de valor histórico comprovado, numa área de cerca de 220 hectares. Em 1997, foram incluídos 1.390 imóveis na lista do Patrimônio Mundial. O Centro Histórico pode ser caracterizado a partir de alguns de seus principais elementos de composição, conforme a tabela que se segue⁶⁴.

64 LEGENDA DE TABELA:

Característica do Centro Histórico

USOS								
	Comércio	Serviço	Institucional	Industrial	Residencial Unifamiliar	Residencial Multifamiliar	Misto	Sem uso
Federal	18,30	13,19	13,49	*	20,86	2,15	12,07	19,94
Estadual	20,28	12,85	3,58	0	53,05	0,51	3,97	5,76
GABARITO								
	1º pavimento	2º pavimento	3º pavimento	4º pavimento	5º pavimento	6º pav. ou +	Lote vazio	
Federal	51	36	10	2	1**	0	***	
Estadual	68,31	27	2,61	0,51	0,12	0,12	1,33	
CONSERVAÇÃO								
	Ruína	Péssimo	Regular	Bom	Lote vazio			
Federal	11	36	43	10	***			
Estadual	0,71	7,71	22,72	67,53	1,33			
ESTILO ARQUITETÔNICO								
	Tradicional português	Neoclássico	Moderno	Art déco	Neocolonial	Eclético	Popular	Lote vazio
Federal	56	0,5	16,05	4	4	9	10	***
Estadual	15,92	0	21,36	0,71	2,09	12,45	46,14	1,33

Figura 8 – Quadro com Características do Centro Histórico de São Luís/ MA.

Fonte: IPLAM – Instituto de Pesquisa e Planejamento Municipal - Prefeitura Municipal de São Luís/ MA⁶⁵

Algumas conclusões puderam ser extraídas da tabela acima⁶⁶, dentre elas, o fato de que o uso ainda era predominantemente residencial e unifamiliar em todo o conjunto e, também, que havia um estoque considerável de imóveis desocupados e de uso institucional. Além disso, revelou uma concentração significativa de unidades cujas características estilísticas eram neocolonial portuguesa e popular.

Os setores protegidos por tombamento estadual e federal caracterizam-se pela arquitetura eclética (principalmente neocolonial e art déco), por uns poucos exemplares de arquitetura modernista e pelas moradas populares, que vão do estilo colonial ao modernista.

O ambiente como um todo se revelou propício a ações de resgate e de conservação, com ênfase principalmente na habitação social.

(*) Números em %

* Uso industrial não incluído no levantamento do Iphan.

** O IPHAN considerou 5 (cinco) pavimentos ou mais.

*** Lotes vazios na área federal foram contabilizados à parte

⁶⁵ Tabela constante de texto Plano Municipal de Gestão: a revitalização do Centro Histórico de São Luís - 2004.

⁶⁶ Os dados correspondem ao quadro situacional até 2004.

3.1 – O conceito da moradia de massa aplicado à Habitação de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís

Conforme se destacou no capítulo anterior, historicamente, as áreas centrais têm sido destinadas ao uso das camadas populares, parte delas remanescentes dos movimentos migratórios intracitadinos. Tal condição, embora não necessariamente, tem facilitado a conservação dos edifícios, os quais demandam por serviços especiais, normalmente mais dispendiosos do que aqueles executados em edifícios novos. Por essa e muitas outras razões, justifica-se o subsídio estatal, para que se fomentem as reformas necessárias, garantindo não só o reuso do imóvel, mas também prevenindo sua deterioração e aproveitando a infraestrutura disponível.

Nesse sentido, as cartas europeias, segundo Silvino Marinho, reiteraram a importância da manutenção de edifícios, conjuntos e sítios “[...] como testemunhos da evolução de um povo, seja ele existente e ou já extinto”. As cartas latino-americanas, além disso, tomam por base a carência habitacional em suas cidades tiram partido do estoque edificado nessas áreas centrais com vistas a minimizar esse problema, estimulando o reuso habitacional. (MARINHO, 2009, p.11)

O conceito de moradia de massa insere-se, portanto, nos objetivos que norteiam o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS –, mais especificamente, na viabilização do acesso à terra urbanizada e à moradia digna e sustentável para a população de baixa renda e na implementação de políticas e programas de subsídio à habitação de baixa renda.

Os princípios que regem o SNHIS se baseiam na integração e na compatibilização de políticas habitacionais específicas envolvendo os três entes do poder⁶⁷, na moradia digna como direito e como vetor de inclusão, na função social da propriedade urbana como instrumento de coibição da especulação imobiliária e incentivo ao desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e, por fim, na democratização, na descentralização, no controle social e na transparência dos problemas decisórios.

O saldo de imóveis subutilizados no Centro Histórico de São Luís permitiu que se cogitasse o seu reuso dentro de uma abordagem de caráter social, na medida em que foram identificadas potencialidades que permitiriam a moradia com condições de habitabilidade condizentes com o princípio da dignidade humana. As novas moradias apresentariam como atributos vantajosos as áreas úteis variáveis (de 40 a 70m²), a localização estratégica das moradias em relação ao trabalho e aos demais serviços, principalmente o comércio popular (abundante na área). Além disso, muitos deles encontrariam razões nos padrões de consumo do mercado imobiliário,

⁶⁷ Federal, estadual e municipal.

a exemplo da identidade com as moradias e com o bairro, nas relações de afetividade.

Portanto, as diretrizes do sistema apontaram no sentido da priorização de planos e de programas habitacionais para a população de baixa renda; na utilização prioritária de áreas dotadas de infraestrutura “sub” ou não utilizadas⁶⁸; na sustentabilidade econômica, financeira e social dos programas e dos projetos; no incentivo à implementação de institutos jurídicos para a regulamentação do acesso à moradia; no incentivo à pesquisa, incorporação de desenvolvimento tecnológico e de formas alternativas de produção habitacional; na adoção de mecanismos de acompanhamento e de avaliação de indicadores de impacto social dos programas e por último, no estabelecimento de mecanismos de quotas para idosos, deficientes e famílias chefiadas por mulheres pertencentes aos grupos de menor renda.

De 1995 a 1996 teve início a quarta etapa de obras do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís - PPRCHSL, correspondendo à fase de preparação de projetos e planilhas de custos para assegurar os recursos destinados ao PRODETUR/NE, provenientes do Banco Interamericano para o Desenvolvimento – BID.

Desse modo, percebe-se que a proposta constante no Subprograma para Habitação Social do Projeto Praia Grande visava atender aos preceitos do SNHIS. Mais adiante, no capítulo referente aos estudos de caso e aos resultados obtidos em campo, todos os aspectos contidos na lei, objetivos, princípios e diretrizes serão postos à prova, na medida em que se converteram em objetivos, princípios e diretrizes principais do Projeto Praia Grande.

3.2 – O lugar da Habitação de Interesse Social na arquitetura colonial ludovicense.

Logo após São Luís ter sido agraciada com o título de Patrimônio da Humanidade em 1997, as negociações com o BID chegaram ao fim, garantindo a vinda de recursos da ordem de US\$ 65 milhões para subsidiar dois projetos constantes no PPRCHSL. Respectivamente, o Subprograma de Habitação de Interesse Social, correspondendo a US\$ 12 milhões e o Projeto de Desenvolvimento do Turismo Cultural resultante da parceria entre PRODETUR/BID/BNB⁶⁹, correspondendo a US\$ 53 milhões.

⁶⁸ Áreas já consolidadas na malha urbana, priorizando a utilização de terrenos e de propriedades públicas para a implantação dos projetos habitacionais.

⁶⁹ O programa previa um convenio de cooperação que uniu o Programa para o Desenvolvimento do Turismo Cultural - PRODETUR, o Banco interamericano para o Desenvolvimento e o Banco do Nordeste, de modo que o

Os resultados mais significativos obtidos na região central foram nos cinco anos que se seguiram ao convênio. Todavia, nos últimos dez anos, a região central tem sofrido com a escassez de investimentos e de recursos para a conservação e manutenção dos acervos arquitetônico, urbanístico e paisagístico.⁷⁰

Além dos edifícios multifamiliares, recuperou-se uma pequena parte de moradas térreas (do tipo porta e janela) para fins sociais. Eram unidades habitadas por herdeiros, descendentes de moradores originais da região, que não tinham condições de promover os serviços necessários em suas casas.⁷¹ O estado de abandono fez com que muitas dessas moradias, tivessem suas estruturas gravemente comprometidas, fossem invadidas por moradores de rua e consumidores de drogas, o que piorou ainda mais o estado de degradação tanto dentro como fora das edificações. Além desses problemas, outros tantos relacionados à salubridade, como infestações de insetos e de ratos, ausência de sistema de esgoto doméstico, abastecimento de água, lixo dentro e fora das unidades, etc.

Essa situação pode ser confirmada em 2006, a partir de um relatório apresentado ao SEMIC – PIBIC/ UEMA⁷², o qual exibiu os resultados de uma pesquisa desenvolvida sob a temática da habitação saudável no Centro Histórico de São Luís, cujo objetivo principal era produzir conhecimento sobre o tema da habitação saudável, identificar os aspectos de insalubridade em imóveis de uso residencial na área central de São Luís e dar seguimento aos estudos da pesquisadora acerca das Condições de habitabilidade no Centro Histórico de São Luís - MA.⁷³

Os resultados do estudo de 2006 permitiram a produção de um mapa atualizado dos usos e ocupações da referida região e, a partir dele, constituiu-se um banco de

BNB era o agente financiador através dos recursos do BID. Na época, foi instalada uma unidade local do PRODETUR em parceria firmada com o Ministério da Cultura, através do IPHAN/MA.

⁷⁰ A gestão da maior parte dos equipamentos urbanos da Zona de Tombamento e de Preservação do Centro Histórico ficou a cargo da Prefeitura Municipal de São Luís há cerca de cinco anos e, desde então, não foram vistos serviços com a consistência necessária, principalmente durante os períodos chuvosos. A iminência de desabamentos parciais ou totais de estruturas precárias e a degradação de algumas ruas em função de prédios invadidos por marginais são preocupações que perduram até o momento. Em geral, as ações são paliativas, com a participação da Defesa Civil e do Corpo de Bombeiros em campo, amparados pelo Ministério Público, visando à retirada das pessoas em situação de risco iminente.

⁷¹ Ainda hoje, é possível ver essas famílias acomodando suas cadeiras nas portas das suas casas para a conversa de fim de tarde com a vizinhança.

⁷² Na oportunidade do Seminário de Iniciação Científica para o Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica da Universidade Estadual do Maranhão, foram apresentados os resultados do projeto de pesquisa “Habitação Saudável no Centro Histórico de São Luís-MA”, orientado pela professora MSc Márcia Tereza Campos Marques do Curso de Arquitetura e Urbanismo/ UEMA.

⁷³ A primeira etapa do estudo da professora foi publicada em 2002 e focou a salubridade nos edifícios comerciais e de serviços necessários e também com atividades incompatíveis com a região central.

dados capaz de servir de subsídio para futuras intervenções com ênfase na salubridade arquitetônica e urbana.

↗ N

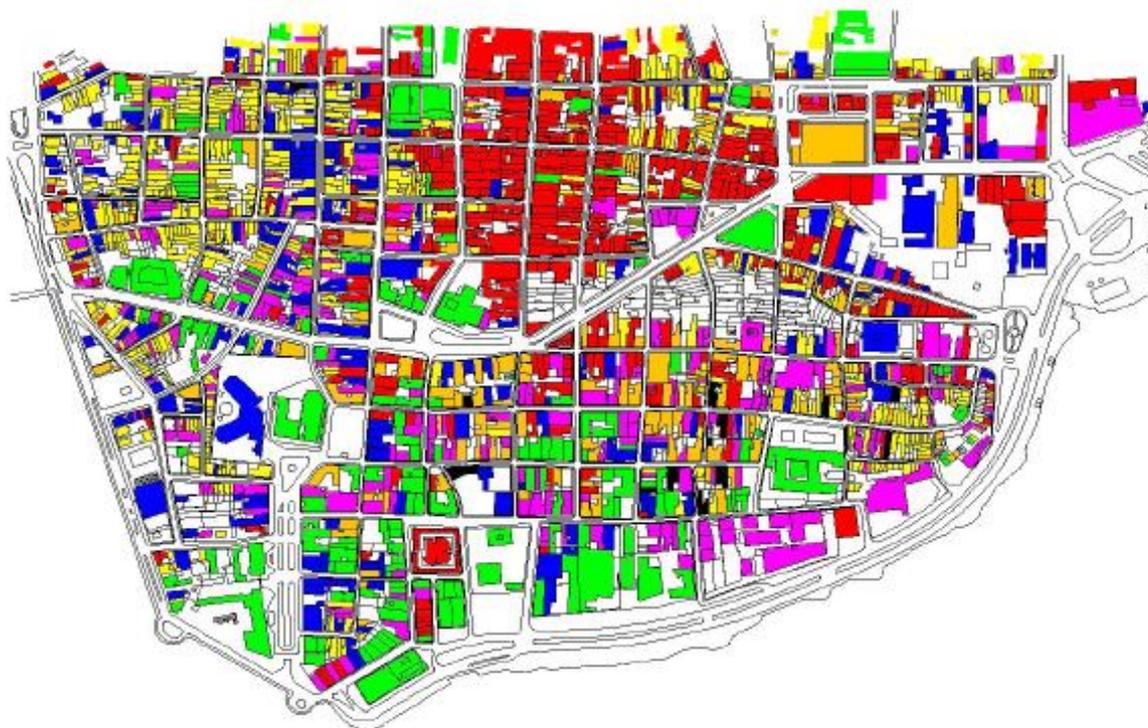


TABELA DE USOS – CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR – 19,32%		SEM USO – 28,25%
	MISTO – 4,18%		SERVIÇO – 13,90%
	COMÉRCIO – 21,36%		INSTITUCIONAL – 9,38%
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – 1,02%		-

Figura 9: Mapa e Tabela de Usos do Centro Histórico de São Luís/ MA.

Fonte: MARQUES, 2002.

O estudo revelou que alguns setores do Centro Histórico de São Luís vinham sofrendo um contínuo processo de degradação física e social, especialmente no que dizia respeito à questão da salubridade. A pesquisa encontrou evidências dessa situação em diversas moradias, uma vez que não possuíam condições adequadas de uso, por apresentarem patologias⁷⁴ arquitetônicas graves, capazes de

⁷⁴ O termo patologia foi adotado estabelecendo livre associação com vocabulário introduzido na linguagem científica do século XIX. Etimologicamente, tem-se *pato* como elemento de composição originário do grego *pathos*, que significa doença, paixão ou sentimento. (CUNHA, 2007, p.587) Neste caso, o termo adotado assume o significado de estudo de doença ora apresentada pelo edifício e/ou pelo ambiente que o cerca.

comprometer o bem-estar e o conforto de seus moradores. Destacavam-se as infiltrações, a umidade excessiva, a ausência de local apropriado para a colocação de lixo doméstico, a ventilação natural comprometida, o abastecimento de água em dias alternados⁷⁵ (o que levava ao armazenamento de água potável em recipientes descobertos e impróprios), o crescimento de plantas, em especial, do mato, nos edifícios parcial⁷⁶ ou inteiramente arruinados, além de outros problemas menos graves, passíveis de solução em curto prazo.



Figura 10 – Fundo de Imóvel na Rua do Giz, nº 468.
Fonte: MARQUES, 2007.



Figura 11 – Interior de Imóvel na Rua do Giz, nº 468.
Fonte: MARQUES, 2007.

⁷⁵ A Companhia de Águas e Esgoto do Maranhão – CAEMA é a empresa pública responsável pelo abastecimento de água em todo o estado. O Centro Histórico de São Luís, há mais de dez anos, tem lidado com o fornecimento deste recurso em dias alternados, o que forçou a maioria de seus moradores a se adaptarem à situação: os mais favorecidos, construindo estruturas para caixas d'água maiores, ou cisternas, e, nos casos das famílias menos favorecidas, armazenando água em latões e outros recipientes notoriamente inadequados à função que deles se espera.

⁷⁶ Nesse caso, a pesquisa identificou moradores em situação de ocupação irregular em edifícios arruinados. Em alguns casos, famílias inteiras e em outros, adolescentes moradores de rua, vivendo em espécies de comunidade.

Dentre os problemas mais graves, o relatório apresentou casos de edifícios em processo de arruinação e com comprometimento estrutural, em ambos os casos, causados pelo abandono por parte de seus proprietários. Além disto, havia uma forte presença de insetos (baratas e cupins) e de roedores indicando as condições precárias de higiene em que se encontravam essas famílias.

O estudo também chamou a atenção para o comprometimento do entorno imediato a essas edificações, onde, segundo consta, “[...] se evidenciam ruas sujas e becos mal cheirosos”. (MARQUES, 2007, p.7)

O uso habitacional no Centro Histórico carece de uma redefinição dos critérios e paradigmas para a promoção do conforto e do bem-estar, descolando-os daqueles que normalmente se aplicam aos “novos” modelos habitacionais. No entanto, aspectos relacionados à saúde pública e aos confortos térmico, acústico, lumínico não podem ser ignorados, sob pena de inviabilizar a essência desses projetos de interesse social.

Além disso, reconhecer que grande parte da zona histórica conta com o sentimento de afetividade dos cidadãos, e que a “identidade com o lugar”, conforme será visto mais adiante, consta na pesquisa como um fator determinante para a permanência na região.

3.3 – O Projeto Praia Grande e o Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico

Para que se possa entender a moradia de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís é preciso que antes se compreenda o contexto de sua implantação. O contexto nesse caso é o Projeto Praia Grande ou o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís.

O Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luis (Projeto Praia Grande), elaborado em 1979, tinha como objetivo principal proporcionar a melhoria do Centro Histórico através de subprogramas, que visavam, dentre outras coisas, à revitalização de prédios, à melhoria na infraestrutura urbana, à oferta de serviços públicos, à gestão do patrimônio ambiental e a outras obras com vistas a promover o desenvolvimento físico e social da região.

Os objetivos do programa visavam ainda: propiciar a melhoria da realidade sócio-ambiental do Centro Histórico de São Luís; buscar a melhoria da qualidade de vida da comunidade residente, promovendo a inserção social e a geração de oportunidades de emprego e renda; incentivar o ingresso de novos moradores, com a implantação de serviços e comércios; promover a articulação da comunidade como principal agente de preservação do patrimônio cultural. (ANDRÈS, 1998)

Na realidade, o projeto surgiu como uma consequência prática de uma série de ações que o antecederam, em nível governamental (principalmente, federal e estadual), visando à delimitação e à conservação do patrimônio cultural maranhense.

O ano de 1973 passa a ser considerado o marco referencial para a conservação do patrimônio do Centro de São Luís. Esse ano corresponde à chegada ao Maranhão do consultor português Viana de Lima, designado para a elaboração de um documento de referência para a preservação do Centro Histórico de São Luís⁷⁷. A partir daí, segue uma frisa histórica⁷⁸ resumida da evolução no processo de resgate e de preservação do Centro Histórico de São Luís, com ênfase na promoção da habitação, foco da presente investigação.

Em 1974, deu-se o Tombamento Federal do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Cidade de São Luís, que contemplou a Praia Grande, o bairro do Desterro e a área do Ribeirão.⁷⁹ Em 1975 o Plano Diretor de São Luís⁸⁰ incluiu a legislação concernente ao Patrimônio Histórico e alguns dispositivos regulamentadores de efeito genérico. Em 1978, o governo estadual editou a Lei nº 3.999, de 5 de dezembro de 1978⁸¹ que instituiu a base legal para a Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Maranhão.

Em 1979, realizou-se a 1ª Convenção Nacional da Praia Grande. Na ocasião, o Governo Estadual lançou o Projeto Praia Grande, que previa um conjunto de ações objetivando tanto a preservação, quanto a revitalização do Centro Histórico de São Luís. As ações tinham cunho integrante e deveriam seguir um plano que estava dividido em várias etapas⁸². O diagrama a seguir exibe o esquema de implantação do plano contido no Subprograma de Promoção Social e Habitação do Centro Histórico de São Luís.

⁷⁷ Segundo consta, Viana de Lima, arquiteto português, fracassou na missão de elaborar o documento, que, dentre outras coisas, estabeleceria as diretrizes para a preservação do Centro Histórico.

⁷⁸ Corresponde à uma linha do tempo.

⁷⁹ O tombamento se deu a partir da iniciativa do governo federal, através do IPHAN.

⁸⁰ Paralelamente, o Plano Diretor de São Luís de 1974 nasceu de um estudo aprofundado do desenvolvimento socioeconômico da capital. O estudo foi responsável pelas primeiras projeções de crescimento da mancha urbana da ilha, dimensionadas a partir das projeções de crescimento econômico ensejadas pelo então novo Porto do Itaqui.

⁸² O detalhes serão apresentados mais adiante.

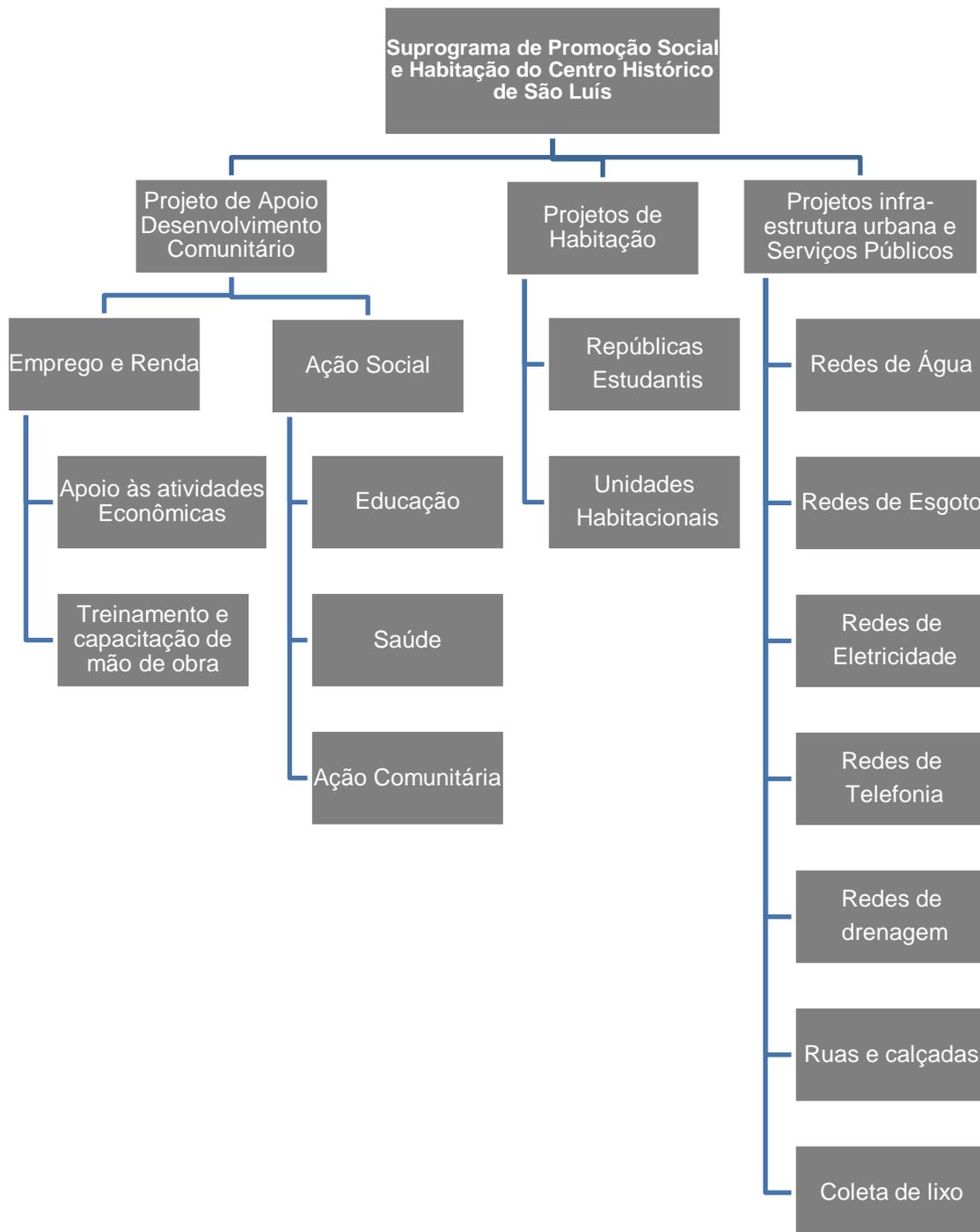


Figura 12 – Organograma de Implantação do Projeto Praia Grande.
Fonte: COSTA FILHO, 2003

A fase inicial da implantação do programa⁸³ se deu de forma mais pulverizada, os recursos foram alocados para a reforma e a preservação de importantes edifícios históricos isolados, dentre eles a reforma e ampliação do prédio da Feira da Praia

⁸³ De 1981 a 1982.

Grande, a recuperação do Beco da Prensa e a restauração da Praça da Praia Grande.⁸⁴

Em 1986, a Prefeitura Municipal de São Luís articulou a criação de três comissões de análise de projetos e de obras para os prédios do Centro Histórico de São Luís, em âmbito municipal, estadual e federal, vinculadas respectivamente, à SMU-SL, ao DPHAP – MA e ao IPHAN - MA⁸⁵.

O Projeto Reviver⁸⁶ correspondeu ao cumprimento da segunda etapa do programa e se deu entre os anos de 1987 a 1990, quando foram concluídas as obras de infraestrutura urbana⁸⁷ e de reforma de edifícios voltados à cultura e ao lazer, a exemplo da Casa do Maranhão e do Centro de Cultura Popular Odylo Costa Filho, dentre outros. Aos poucos, a nova dinâmica de bairro⁸⁸ se estabeleceu como rotina positiva.

O Projeto Praia Grande já previa quatro formas de atuação: a ativação da economia local, gerando oportunidades de emprego e de pequenos negócios, o acesso ao crédito para obras de reabilitação do patrimônio construído e a desburocratização dos procedimentos de preservação e o resgate e o registro das manifestações culturais e religiosas locais. Tais procedimentos envolviam a realização de trabalhos de adaptação, reforma e restauro que garantissem a manutenção da população local, além da possibilidade de atrair novos moradores e novos empreendimentos.

O programa definia, também, algumas áreas de atuação, com base nas seguintes ações: promoção de melhorias físicas e de infraestrutura urbana local; instalação e melhoria de equipamentos urbanos; promoção de atividades econômicas

⁸⁴ A feira sempre desempenhou um papel importante para o comércio popular de produtos como peixe seco, camarão seco, farinha d'água amarela, cachaças da terra, frutas típicas como a Juçara (ou açai) e o bacuri, além de ser um local de consumo de comidas típicas como a Juçara com camarão seco e farinha d'água. A praça tem a forma de um largo que funciona como marco referencial para todo o conjunto arquitetônico da Praia Grande, o núcleo original citadino onde foi locada, mais adiante, a maior parte dos bares, restaurantes, comércio de artesanato, teatros e centros culturais, além de um anfiteatro. O ambiente é bastante vivo e apresenta rotinas de uso bastante diversificados de dia e à noite. É um local onde pode-se ver por exemplo, pessoas conversando nos bancos sob as árvores, de dia, e, à noite, nos mesmo bancos, o meretrício aguardando a clientela, de forma quase discreta. A rotina transcorre pontuada por eventos corriqueiros inerentes à vida de um centro antigo, apesar da ênfase na vocação turística e cultural.

⁸⁵ Respectivamente, Secretaria Municipal de Urbanismo, Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Maranhão e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

⁸⁶ Nome atribuído à segunda fase do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís.

⁸⁷ Implantação de novas redes de esgoto, de abastecimento de água, de drenagem, e das redes subterrâneas elétrica e de telefone, além da implementação dos equipamentos urbanos, da recuperação das calçadas e das caixas de rua. O isolamento da área restrita a pedestres também ocorreu nessa época, embora não tenha havido preocupação com a questão da acessibilidade para PNEs.

⁸⁸ Dinâmica reabastecida pela vocação cultural e histórica.

compatíveis com a área; capacitação e formação de mão-de-obra qualificada; dinamização cultural; e, educação patrimonial.

3.4 – Os edifícios e projeto de moradia de Interesse Social: o quadro situacional que antecedeu ao programa.

A terceira etapa do programa deu-se entre 1991 e 1994, culminando com a restauração e ampliação do Teatro Arthur Azevedo e o Projeto Piloto de Habitação do Albergue Voluntariado⁸⁹.

Os objetivos gerais do Subprograma de Promoção Social e Habitação, no Centro Histórico, seriam alcançados mais lentamente, principalmente porque dependiam da conclusão das etapas que o precediam. O Subprograma tinha como objetivos específicos a conciliação das soluções necessárias para preservar o rico acervo de arquitetura urbana da cidade, assim como o empenho em minorar o déficit agudo habitacional de São Luís⁹⁰. Nesse sentido, foram cadastrados 46 imóveis para fins de aquisição e recuperação, entre os edifícios então ocupados com uso habitacional multifamiliar ou unifamiliar de baixa renda e outros desocupados. Nesse caso específico, todos os prédios foram adquiridos pelo Estado.

O subprojeto visava ainda à elaboração de projetos complementares nas áreas de construção civil e de infraestrutura urbana para o Centro Histórico. Foram eles: projetos de infraestrutura urbana e serviços públicos, como água, esgoto, drenagem, ruas e calçadas e coleta de lixo; projetos sociais visando ao desenvolvimento comunitário, com ênfase no emprego, na renda na ação social; projetos de habitação social; projetos de repúblicas estudantis; projetos de unidades habitacionais com vistas à melhoria na qualidade de vida e à inserção social de famílias de baixa renda já residentes (atendendo principalmente, às unidades de zonas degradadas, a exemplo das zonas de meretrício).

⁸⁹ O edifício não foi incluído na lista de estudo de caso uma vez que não representava uma amostra de mesmos denominadores que os demais, HIS propriamente ditas. A princípio, o seu projeto previa o alojamento de dez famílias em situação de miséria, oportunizando moradia e melhores condições de vida para que elas saíssem daquela condição. No entanto, a baixíssima ou inexistente renda dessas famílias não permitiu a sustentabilidade dessas moradias, cujo plano já preconizava a adoção do sistema de *leasing*, sistema que será detalhado mais adiante. A experiência mostrou-se desastrosa uma vez que um perfil de renda compatível com os objetivos do programa é fundamental para a sua sustentabilidade e, no caso da função de albergue, a vocação assistencialista mostrou-se incompatível com os objetivos, principalmente no que se referia à manutenção das áreas comuns do prédio, resultando em abandono da conservação, inadimplência nas taxas de condomínio e muitos conflitos entre os moradores.

⁹⁰ Problema que persiste até hoje como um dos mais graves da ilha.

Em 1993, foram selecionados nove prédios para a primeira etapa do projeto de habitação. Alguns já eram estatais; outras unidades, entretanto, foram adquiridas pelo Estado. Segue-se uma relação desses imóveis:

ENDEREÇO		ÁREA (m ²)
1	Rua da Estrela, 350	2.000,00
2	Rua Direita, 149	1.514,00
3	Rua J. Gualberto, 49	1.500,00
4	Rua do Giz, 66	700,00
5	Rua da Estrela, 415	1.016,00
6	Rua da Palma, 336	1.550,00
7	Rua da Palma, 337	795,00
8	Rua da Estrela, 301	748,00
9	Rua Formosa, 378	972,00

Figura 13 – Lista dos Edifícios selecionados para a Primeira Etapa do Programa.
Fonte: COSTA FILHO, 2003.

Apesar de o levantamento cadastral, físico e fotográfico dos nove edifícios ter sido concluído em 1993, nenhum projeto de habitação social foi realizado naquele ano.

Através do Projeto de Apoio ao Desenvolvimento Comunitário – PADC, foi realizada a reforma de apenas um edifício: a Morada das Artes. O prédio era voltado para população de baixa renda com a especificidade de abrigar artistas e artesãos, numa concepção arquitetônica de função mista, incorporando moradia e ateliê profissional, ao estilo dos ateliês parisienses dos séculos XVIII e XIX⁹¹. Nos anos que se seguiram ocorreu a estagnação do projeto.

A expectativa de resultados gerados pelo programa incluía: ampliação do uso residencial, humanizando o espaço urbano e intensificando o vínculo e o compromisso do cidadão com a área; geração de diversidade social motivando o surgimento de novos comércios, restaurantes, bares, hotéis; intensificação do

⁹¹ Os protótipos seguiram um partido arquitetônico baseado no uso misto, agregando os ambientes de trabalho (artístico) e moradia.

aproveitamento econômico dos investimentos em infra-estrutura urbana; possibilidade de proporcionar aos servidores estaduais a oportunidade de moradia próxima ao local de trabalho; incentivo a investimentos privados no local, assegurando um melhor aproveitamento de imóveis particulares.

Dentre os resultados esperados pelo programa estavam: a ampliação do uso residencial, humanizando o espaço urbano e intensificando o vínculo e o compromisso do cidadão com a área; a geração de diversidade social motivando o surgimento de novos comércios, restaurantes, bares, hotéis; a intensificação do aproveitamento econômico dos investimentos em infra-estrutura urbana; proporcionar aos servidores estaduais a oportunidade de moradia próxima ao local de trabalho; incentivar a investimentos privados no local, assegurando um melhor aproveitamento de imóveis particulares.

Simultaneamente à realização da primeira etapa do programa, selecionaram-se mais seis edifícios, para dar início à segunda etapa. Alguns prédios já eram de propriedade do Estado; outros, na oportunidade, foram adquiridos. Em 2004, porém, com a mudança de governo, ocorreu uma nova estagnação do programa, que causou a não realização da segunda etapa.

A estratégia delineada para as HIS, no Centro Histórico, incluía a adoção da sistemática do arrendamento de imóvel em caráter de *leasing*, em que o morador em situação de adimplência com seus pagamentos⁹², teria a opção de compra do imóvel garantida, no final dos dez primeiros anos. As prestações pagas em caráter de aluguel seriam descontadas do valor global do bem, por ocasião da compra.

⁹² Os pagamentos são descontados em folha de pagamento, e aparecem registrados no contra-cheque do funcionário.

Capítulo 4 – O caso das HIS do Centro Histórico de São Luís.

A recente história da arquitetura da moradia social do Centro Histórico de São Luís nasceu da sobreposição de duas matrizes arquitetônicas, de forma que o conteúdo programático constante em edifícios de apartamentos contemporâneos para a baixa renda foi superposto a sobrados de bases coloniais, constituindo, assim, uma nova categoria, um novo tipo arquitetônico.

As decisões de projeto buscavam configurar ambientes capazes de atingir a melhor relação entre a moradia e os valores socioculturais do morador, no intuito de proporcionar uma sensação de bem-estar mais plena dentro de um contexto de moradia social. A sobreposição desses tipos gerou diferentes situações de uso e de aproveitamento espacial que se constituíram, ao mesmo tempo, em vantagens e problemas para os moradores, conforme revelou a pesquisa de campo. A vivência desses ambientes configurou uma relação biunívoca entre o morador e a moradia e foi sobre essa reciprocidade que se assentou o problema.

A pesquisa, portanto, se justificou na medida em que se propôs a investigar a relação entre o morador padrão⁹³ e a moradia de interesse social, num contexto definido a partir de um apartamento inserido em um sobrado colonial de baixa renda. Nesse sentido, o estudo de caso teve como objetivo captar o grau de satisfação desses indivíduos nessas habitações, focalizando o olhar do morador em relação à sua moradia, decorridos aproximadamente sete anos após as primeiras ocupações desses imóveis⁹⁴.

Para tanto, foram utilizados diferentes métodos de Avaliação do Ambiente Construído como ferramentas e métodos eficazes de aferição do grau de satisfação desses indivíduos dentro da perspectiva do melhor sentido de morar, ideia associada à sensação de bem-estar. A aplicação dos métodos servira, mais adiante, de suporte tanto para a preservação destas edificações históricas, como para um melhor atendimento a futuras demandas sociais por esse tipo de habitação.

A operacionalização da avaliação mostrou certo grau de complexidade, uma vez que a interação com os moradores somente seria viável se eles estivessem dispostos e disponíveis para colaborar, mesmo considerando a quantidade relativamente pequena de prédios a serem visitados. Fez-se necessária, portanto, a formação de uma equipe de trabalho de campo para facilitar a dinâmica de entrevistas e a aplicação dos questionários em horários que fossem da conveniência dos

⁹³ O morador-padrão, neste caso, um modelo social baseado num indivíduo trabalhador em situação econômica estável, funcionário público com renda familiar de até dez salários mínimos.

⁹⁴ O intervalo entre as primeiras entrevistas realizadas pelo DPHP/MA com os moradores e o presente processo investigativo foi de cinco anos.

moradores. Ao mesmo tempo, foi uma oportunidade ímpar de unir corpo discente e docente em torno de um assunto ainda pouco explorado no Curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA.⁹⁵

O PIBIC-UEMA⁹⁶, realizado no primeiro semestre em 2008, possibilitou a formação de uma equipe de trabalho, que tinha por objetivo estabelecer um núcleo de pesquisa provisório para a realização de avaliação do ambiente construído nessas unidades. O grupo contou com cinco pesquisadoras, sendo uma orientadora, uma coorientadora, uma bolsista e duas estudantes voluntárias, todas elas, professoras e alunas oriundas da graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA.

Na conceituação básica, promoveu-se a aplicação de métodos e técnicas de avaliação, levando-se em conta tanto o ponto de vista técnico (vistorias e análises realizadas *in loco*), como a aferição dos níveis de satisfação dos usuários, realizada através da aplicação de questionários. O cruzamento desses procedimentos, os diagnósticos e os produtos decorrentes permitiram que fossem gerados um banco de dados, um relatório e um conjunto de recomendações acerca da situação das moradias investigadas.

Em termos de conteúdo, o questionário foi elaborado de modo a possibilitar a aferição do nível de satisfação dos moradores em relação às suas moradias, a partir de três blocos temáticos: avaliação das unidades habitacionais, avaliação das áreas comuns dos edifícios e avaliação dos equipamentos sociais e urbanos.

4.1 – A seleção dos edifícios e a definição do universo de amostragem.

O levantamento físico dos edifícios teve início em março de 2008, junto a quatro órgãos do Governo do Estado do Maranhão, que eram (e ainda são) diretamente responsáveis pelo programa à época: a Secretaria de Obras e Infraestrutura do Estado do Maranhão – SINFRA, o Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e

⁹⁵ Nesse sentido, vemos a consolidação do tripé acadêmico ensino, pesquisa e extensão sobre o qual se apoia a universidade pública, tendo a pesquisa como principal instrumento para a ampliação do campo de conhecimento. Através da extensão, o contato com a sociedade é estimulado, permitindo que as barreiras teóricas da sala de aula sejam ultrapassadas, dando sentido prático ao que foi apreendido, no caso, a busca pela melhoria na qualidade da habitação social a partir da compreensão da relação morador-moradia e de um estudo de caso.

⁹⁶ O PIBIC/ UEMA é o Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica da Universidade Estadual do Maranhão destinado aos alunos da graduação, com vistas a incentivar a pesquisa em seus diversos departamentos. Em meados de 2008, o Curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA – CAU/UEMA apresentou cerca de 24 trabalhos na semana do SEMIC/ UEMA, Seminário de Iniciação Científica da UEMA, dentre eles, os resultados obtidos através da APO em HIS no Centro Histórico de São Luís, apresentados pela bolsista Thaís Duailibe de Carvalho (aluna da graduação) , orientada pelas professoras MSc. Célia Regina Mesquita (doutoranda do PROURB/ UFRJ) e Andréa Cordeiro Duailibe (mestranda do PROARQ/ UFRJ).

Paisagístico do Estado do Maranhão – DPHAP/MA⁹⁷, a Comissão de Coordenadoria do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís e ao Acervo Técnico do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão - UEMA⁹⁸. Assim, foram obtidas as autorizações de cessão de cópias, respectivamente, da lista dos edifícios a serem investigados e dos projetos arquitetônicos de reforma junto aos escritórios de arquitetura responsáveis e aos demais órgãos.

Os seis edifícios listados a seguir, compreendem a totalidade dos sobrados reformados e convertidos em habitações multifamiliares de Interesse Social, implantados durante a primeira fase do Subprograma de Habitação no Centro Histórico, entre os anos de 2000 e 2004.

	Endereço	Nº de Pavimentos	Área Construída (m ²)	Nº de Aptos	Nº de Lojas
1	Rua Formosa, 378	3	972	16	0
2	Rua J. Gualberto, 49	3	1.500	12	2
3	Rua da Palma, 336	2	1.550	5	4
4	Rua da Palma, 337	2	795	5	4
5	Rua da Estrela, 350	2	2.000	12	2
6	Rua do Giz, 66	2	700	4	4
TOTAL		-	7.517	54	16

Figura 14 – Quadro Geral dos Edifícios reformados na Primeira Etapa do Programa
Fonte: DPHAP/MA – Slides de Relatório Final de Entrevistas, por Alcindo Alves da Costa Filho, 2004.

Ressalta-se que todos os sobrados, ora objetos de estudo, estão situados na área central de São Luís, mais especificamente na Praia Grande, núcleo original de São Luís, conforme se segue no mapa de localização.

⁹⁷ O Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico do Estado do Maranhão - DPHAP/MA é um órgão vinculado à Secretaria de Cultura do Governo do Estado do Maranhão.

⁹⁸ Através do acervo, a equipe teve acesso à pesquisa orientada pela professora MSc Márcia Marques e à cópia de dissertação de professora MSc Thais Trovão Zenkner; ambos os trabalhos constam de bibliografia consultada.



- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| Ⓣ Terminal do SIT São Luís | ③ Rua da Palma, N°337. |
| ① Rua da Estrela, N°350. | ④ Rua da Palma, N°336. |
| ② Rua João Gualberto, N°49. | ⑤ Rua do Giz, N° 66. |

Figura 15 - Mapa do centro Histórico de São Luís com indicação dos Edifícios
 Fonte: Guia de Arquitetura e Paisagem São Luís (Ilha do Maranhão e Alcântara).

No que diz respeito às unidades avaliadas, a pesquisa focalizou o nível de satisfação⁹⁹ possível em moradias de interesse social implantadas no Centro Histórico de São Luís, tendo em vista a especificidade do referido conjunto arquitetônico. As lojas¹⁰⁰, no entanto, foram excluídas do contexto da investigação, ora focada na relação morador-moradia.

⁹⁹ A satisfação associada ao conceito de bem-estar.

¹⁰⁰ A maior parte dos edifícios incorporados ao Subprograma de Habitação do Centro Histórico de São Luís possui em seu pavimento térreo uma ou mais lojas. Além de ser uma característica comum a esses edifícios, o programa tinha como objetivo promover a diversidade de atividades como forma de estabelecer uma situação de sustentabilidade econômica para o Centro Histórico de São Luís, o que justificou a sua manutenção.

A princípio, a delimitação do universo de pesquisa não se revelou um problema, já que a plataforma de dados seria construída a partir de depoimentos dos moradores de uma quantidade limitada de edifícios, em resposta a questionários padronizados, entregues em determinado período.

Na prática, houve uma resistência de parte dos condôminos, em fornecer informações à equipe, acerca de suas vidas em seus apartamentos. Pode-se dizer que o maior obstáculo proveio de uma negativa de um dos síndicos em participar da pesquisa. Em outros casos, ficou nítido o receio dos moradores em relação à primeira seção dos questionários. O número de pessoas dispostas a colaborar foi reduzido, deixando claro neste estágio, que não seria possível uma pesquisa de perfil censitário, e sim, por amostragem.

As condições não implicaram quaisquer alterações no conteúdo do questionário, mas sim, no processo de seleção dos apartamentos e no processamento das informações coletadas. Assim, a definição do universo de amostragem implicou seleção de uma quantidade representativa do todo, tal que fosse possível [...] “inferir, o mais legitimamente possível, os resultados da população total, se esta fosse verificada”. (LAKATOS e MARCONI, 2008, p.225)

Com relação à metodologia aplicada, a pesquisa seguiu o rumo da *Regra da Representatividade* proposta por Laurence Bardin, ou seja, a análise [...] “feita sobre uma amostra.” Segundo ela, a [...] “amostragem deve ser uma parte representativa do universo total. Neste caso, os resultados podem ser generalizados como o todo.” (BARDIN, 1994, p. 123).

Por se tratar de um universo homogêneo¹⁰¹, a pesquisa revelou um conteúdo, cuja especificidade favoreceu, considerados os aspectos campo arquitetônico e grupo social (moradores), o estabelecimento de considerações acerca do morar¹⁰², tanto genéricas, quanto específicas.

Desse modo, o impasse inicial foi superado na medida em que o objetivo do trabalho pôde ser mantido com base na quantidade de unidades habilitadas. Foram selecionadas 48 unidades habitacionais, mas só foi possível a aplicação de 42 questionários¹⁰³ em cinco dos seis edifícios multifamiliares existentes.

¹⁰¹ O termo homogêneo se aplica na medida em que o programa estabeleceu parâmetros que conferiam certo grau de similitude, tanto em relação à natureza dos moradores, nivelados pela ocupação, ou seja, funcionários públicos estaduais, renda e local de trabalho, como também, pelas características arquitetônicas das moradias ofertadas nos sobrados coloniais.

¹⁰² Uma abordagem que focalizou as características comuns entre dois ou mais elementos, determinando-lhes a essência ou as ideias em comum, ao mesmo tempo em que identificou especificidades.

¹⁰³ Aplicação em um total de 42 apartamentos.

Os edifícios selecionados foram então catalogados e, em seguida, foram geradas fichas cadastrais, nas quais constavam as características específicas de cada tipo arquitetônico, tomando por base as tipologias originais¹⁰⁴ dos sobrados, conforme se segue. (Silva, 1998)

Com relação ao critério de seleção dos indivíduos a serem entrevistados, a equipe focalizou os moradores efetivos, de ambos os sexos, maiores de 18 (dezoito) anos, que residissem no edifício há pelo menos um ano e que se sentissem em condições de fornecer informações sobre a moradia.

4.1.1- Rua da Estrela, no. 350:

Inicialmente, tratava-se de um sobrado de dois pavimentos, de uso misto (residencial e comercial), implantado em lote intermediário (ou meio de quadra) de 723,25 m², cujo partido seguiu uma planta em formato “L” ao redor de um pátio interno, assentada sobre a testada e a lateral principal; a cobertura é dividida em duas águas, com estrutura em tesoura estilo Cruz de Santo André, com águas-mestras sobre o corpo principal do edifício, sendo a cumeeira mais alta paralela ao passeio; a fachada foi revestida em azulejaria portuguesa.

Foram identificados usos anteriores, além da função original de moradia e de comércio local, pouco antes da reforma. O edifício sediou, por algum tempo, alguns setores de Secretarias de Estado, o que corroborou para o aumento da descaracterização do ambiente interno, inclusive da cobertura, de modo que quando foi finalmente incorporado ao programa habitacional restavam poucas paredes originais. O prédio se diferenciava dos demais pesquisados, uma vez que era o único que possuía pavimento inferior, abaixo do nível da rua. De acordo com o inventário do IPHAN, em 2006, o edifício se encontrava em bom estado de conservação antes da reforma (IPHAN, 2006).¹⁰⁵

¹⁰⁴ O referencial que se assenta sobre o termo “original” baseia-se nos levantamentos da arquitetura preexistente aos projetos de reforma desses sobrados, o que não significa necessariamente atribuir caráter originário ou intocado aos edifícios, posto que a maioria deles já havia sofrido algum tipo de alteração ao longo do tempo. Contudo, as intervenções não comprometeram as características fundamentais, representativas dos estilos Colonial e Neocolonial desses edifícios.

¹⁰⁵ O prédio da Rua da Estrela foi o segundo a ser implantado na Praia Grande, após a experiência da Morada das Artes. Entre um e outro, houve um intervalo de quase quatro anos. A Morada das Artes foi a primeira experiência de HIS no Centro Histórico de São Luís e resultou em apartamentos tipo *loft*, integrando moradia e atelier de criação para artistas locais. O edifício não foi incluído na presente pesquisa, já que do ponto de vista programático, não constitui modelo homogêneo o suficiente para se inserir num estudo comparativo com as demais unidades.

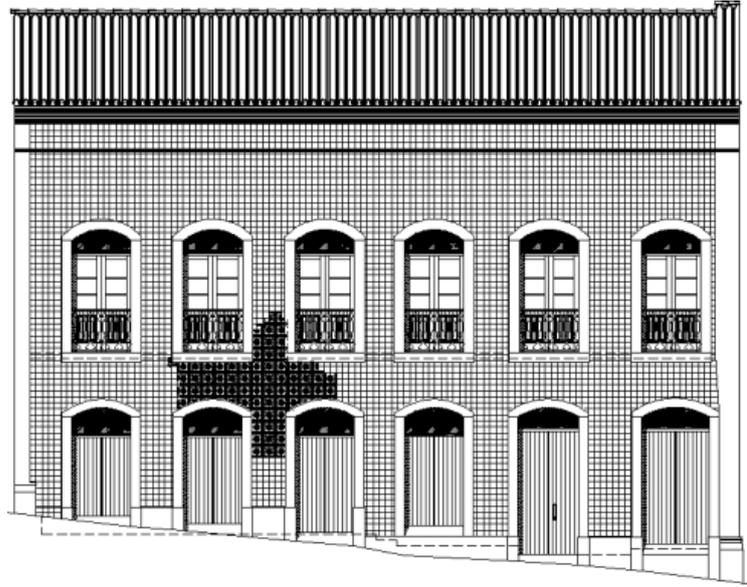


Figura 16 – Ilustração de Fachada Principal
Fonte: Própria, 1010



Figura 17 – Ilustração de Planta de Cobertura e desenho de lote
Fonte: Própria, 2010

4.1.2- Rua da Palma, no. 336:



Figura 18 - Detalhe de fachadas e de esquina degradada
Fonte: B & P Arquitetura, 2001.



Figura 19 - Vista interna a partir da sacada
Fonte: B & P Arquitetura, 2001.

Implantado em um lote de esquina de 446,63 m², cujo partido seguiu uma planta em formato "L" ao redor de uma área livre interna. Tratava-se de um sobrado de dois pavimentos, de uso misto (residencial e comercial), assentada sobre a testada e a lateral principal. A cobertura é dividida em duas águas, com estrutura em tesoura estilo Cruz de Santo André, com concordância de águas através de rincões e espigões. As fachadas rebocadas em barro e cal. Não foram identificados usos anteriores, além da função original de moradia e de comércio local.



Figura 20 - Detalhe de escadaria interna.
Fonte: B & P Arquitetura, 2001.



Figura 21 - Detalhe de escadaria interna.
Fonte: B & P Arquitetura, 2001.

O edifício permaneceu desocupado por pelo menos oito anos, enquanto esteve sob a tutela do Estado, o que agravou consideravelmente o seu estado de conservação

até ser apropriado para o programa de promoção habitacional. De acordo com o inventário do IPHAN, em 2006 o edifício se encontrava em bom estado de conservação (IPHAN, 2006).

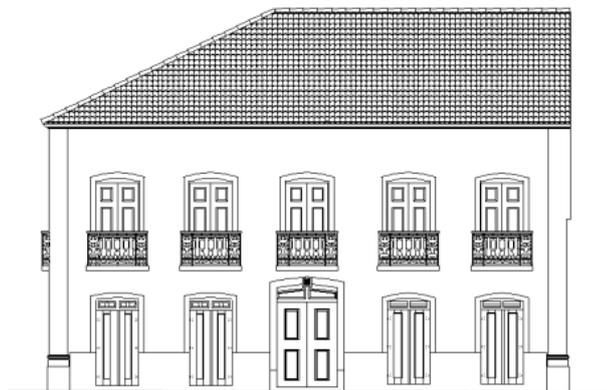


Figura 22 – Ilustração de Fachada Principal.
Fonte: Própria, 1010.

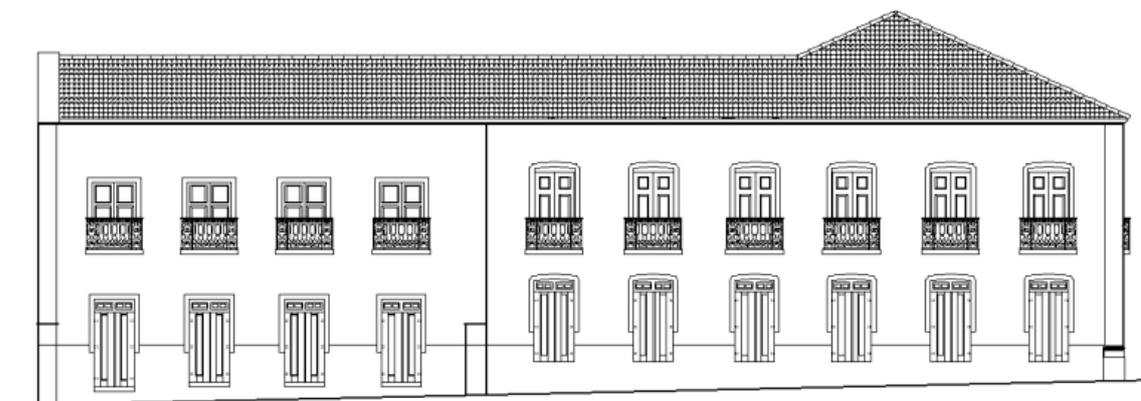


Figura 23 – Ilustração de Fachada Lateral.
Fonte: Própria, 1010.

Antes da reforma, a estrutura do telhado estava bastante comprometida, sobretudo por infestações de cupim. Parte das esquadrias ainda permanecia, embora em péssimo estado de conservação.

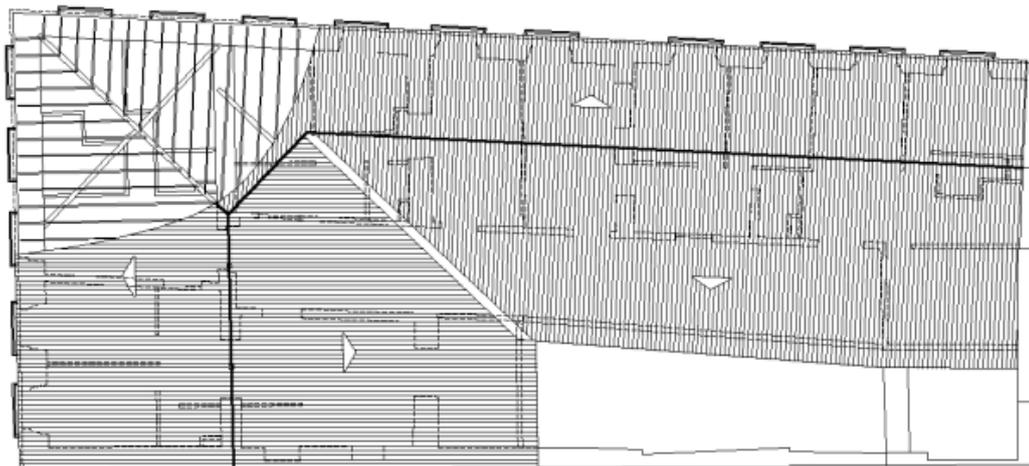


Figura 24 – Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote.
Fonte: Própria, 1010.

4.1.3- Rua da Palma, no. 337:

Tendo em vista o projeto original, tratava-se de um sobrado de dois pavimentos, de uso misto (residencial e comercial), implantado em lote de esquina de 429,50 m², cujo partido seguiu uma planta em formato “U” ao redor de uma pequena área livre interna, assentada sobre a testada e a lateral principal, respectivamente. A cobertura é dividida em duas águas, com estrutura em tesoura estilo Cruz de Santo André, com concordância de águas através de rincões e espigões; a fachada rebocada em barro e cal. Seus usos anteriores foram de moradia, hotelaria (Hotel Guarani) e ensino universitário, tendo sido a primeira sede da Faculdade do Estado do Maranhão. De acordo com o inventário do IPHAN, em 2006 o edifício se encontrava em bom estado de conservação (IPHAN, 2006).



Figura 25 – Ilustração de Fachada Principal.
Fonte: Própria, 1010.



Figura 26 – Ilustração de Fachada Lateral.
Fonte: Própria, 1010.

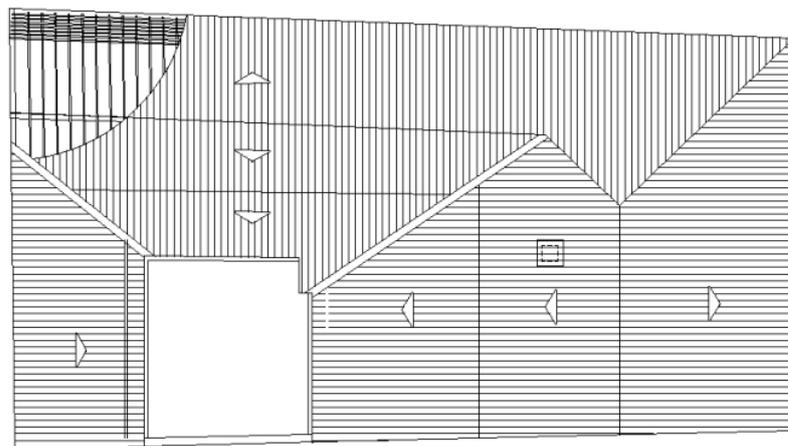


Figura 27 – Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote.
Fonte: Própria, 1010.

4.1.4- Rua do Giz, no. 66:

Originalmente, tratava-se de um sobrado de dois pavimentos, de uso misto (residencial e comercial), implantado em lote de esquina de 466,62 m², cujo partido seguiu uma planta em formato “U” ao redor de uma pequena área livre interna, assentada sobre a testada, a lateral principal e os fundos. A cobertura é dividida em múltiplas águas, com concordância de águas através de rincões e espigões. As fachadas foram rebocadas em barro e cal. Além da função original de moradia e de comércio local, funcionou como sede de uma secretaria estadual até um ano antes da sua incorporação ao programa de promoção à habitação. Apesar da fachada frontal original se encontrar relativamente conservada (pintada), o edifício havia sido bastante descaracterizado ao longo dos anos de uso institucional, além do fato de estrutura de a madeira do telhado estar bastante comprometida, inclusive por infestação de cupins. De acordo com o inventário do IPHAN, em 2006 o edifício se encontrava em estado satisfatório de conservação (IPHAN, 2006).



Figura 28 – Cobertura e pátio interno
Fonte: COSTA FILHO, 2001.



Figura 29 – Ilustração de Fachada Principal.
Fonte: Própria, 1010.

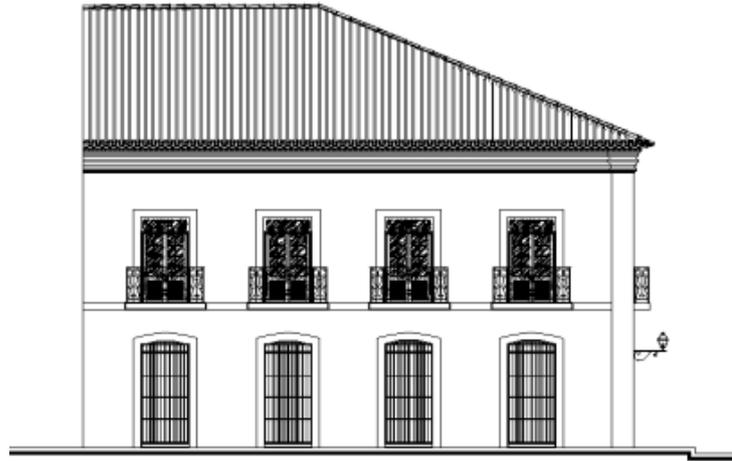


Figura 30 – Ilustração de Fachada Lateral.
Fonte: Própria, 1010.

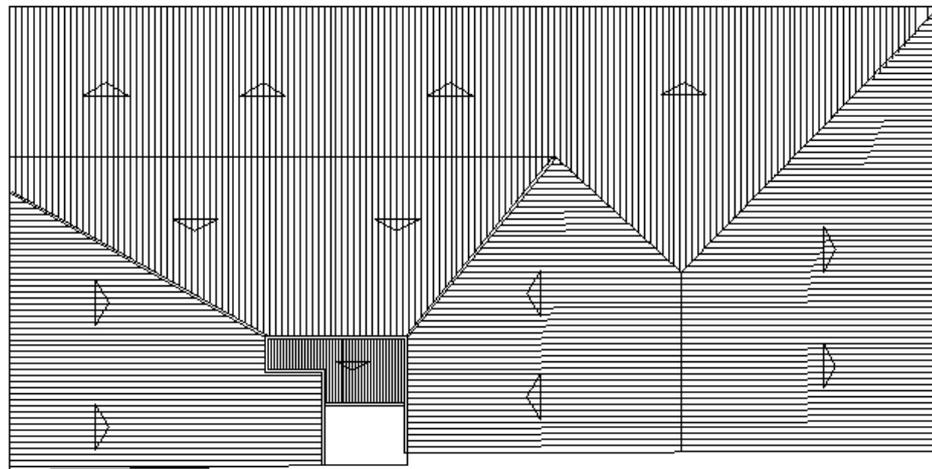


Figura 31 – Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote.
Fonte: Própria, 1010.

4.1.5- Rua João Gualberto, no. 49:

Originalmente, tratava-se de um sobrado de três pavimentos, de uso misto (residencial e comercial), implantado em lote intermediário (ou meio de quadra) de 491,19 m², cujo partido seguiu uma planta em formato “O” ao redor de uma pequena área livre interna, assentada sobre a testada, as duas laterais e os fundos; a cobertura é dividida em múltiplas águas, com concordância de águas através de rincões e espigões; a fachada rebocada em barro e cal. Foram identificados usos anteriores, além da função original de moradia e de comércio local, sendo se um modo geral, a serviço da administração pública estadual. A fachada principal estava relativamente conservada; o interior do edifício, porém, havia sido bastante descaracterizado, inclusive pelo acréscimo de paredes e uns tais “puxados” de

telhado. De acordo com o inventário do IPHAN, em 2006 o edifício se encontrava em bom estado de conservação (IPHAN, 2006).



Figura 32 – Imagem de pátio interno
Fonte: COSTA FILHO, 2001.



Figura 33 – Imagem cobertura e pátio interno
Fonte: COSTA FILHO, 2001.

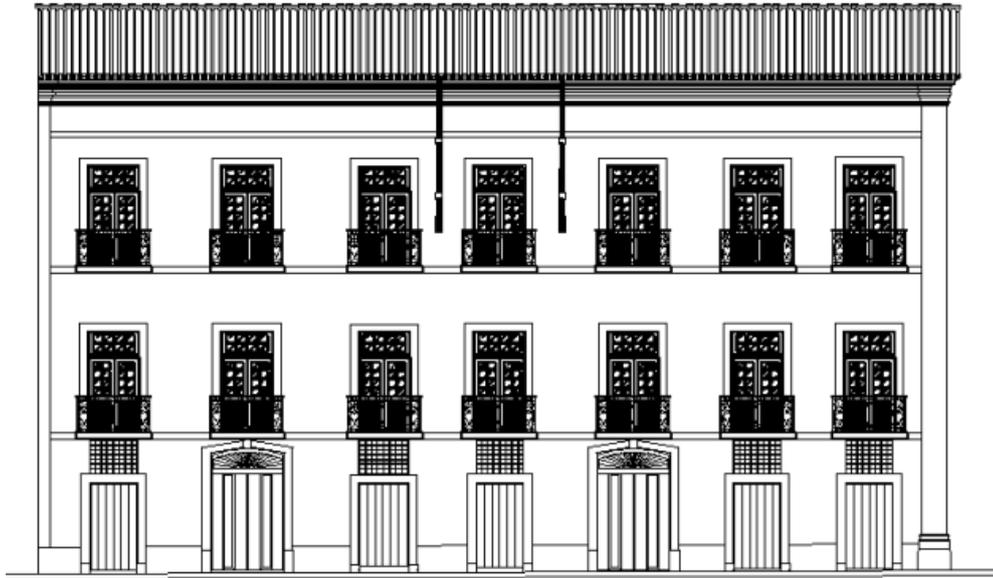


Figura 34 – Ilustração de Fachada Principal.
Fonte: Própria, 1010.

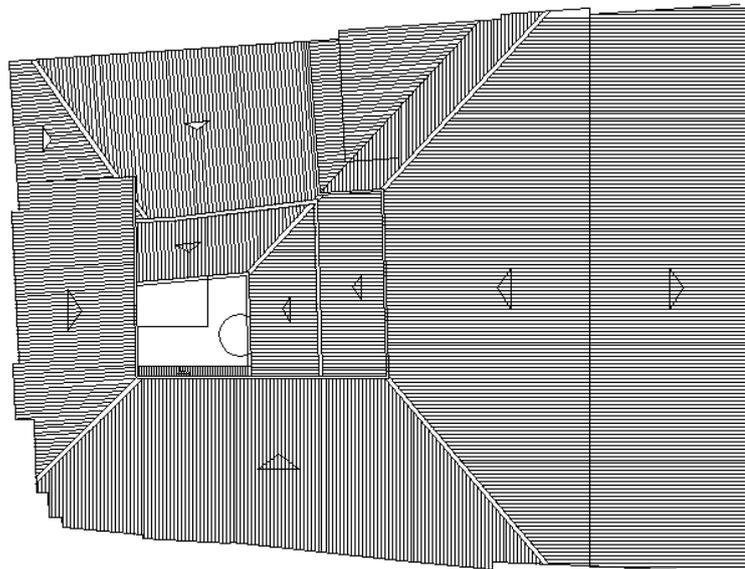


Figura 35 – Ilustração de Planta de Cobertura e desenho do lote.
Fonte: Própria, 1010.

4.2 – Pressupostos metodológicos e método de aferição.

A metodologia da Avaliação do Ambiente Construído – AAC se define por uma abordagem multimétodos, necessária para que se possa aferir de forma mais fidedigna possível, o ambiente que se quer estudar, num dado momento.

Tal metodologia pode ser traduzida como uma avaliação retrospectiva de ambientes construídos, no sentido de repensar o projeto após a sua ocupação. O procedimento é adotado para diagnosticar e recomendar, a partir de uma visão sistêmica e realimentadora, modificações e reformas num determinado ambiente, ora objeto da avaliação, e, também, para aprofundar o conhecimento sobre os seus elementos compositivos, com vistas a projetos futuros similares. A avaliação é aplicada através de técnica multimétodos que leva em conta o ponto de vista dos especialistas/avaliadores e dos usuários dos ambientes, leigos ou não.

Como método investigativo, a AAC prevê o cruzamento de olhares e de percepções tanto do usuário (no caso, do morador), como do pesquisador. Através desse método, tem sido possível compreender os impactos dos projetos na vida dos usuários, permitindo retornar ao ambiente, após algum tempo (um intervalo mínimo de cinco anos), e conhecer a realidade dos usos a ele atribuídos, gerando assim, um processo de retroalimentação para os projetos. A adoção do método investigativo teve como objetivo identificar os seguintes aspectos:

- i. Socioeconômico, que considera a origem, o tempo de moradia, o tamanho e a composição familiar, os níveis de renda, o consumo de energia, o consumo individual e coletivo, a faixa etária, o nível de escolaridade, o atendimento à demanda de escolas e hospitais, a sociabilidade, a situação das habitações em relação ao bairro, entre outros;
- ii. Infraestrutura, superestrutura urbana e áreas livres em geral percebidas na disponibilidade de comércio e de serviços, na distância dos edifícios em relação ao transporte coletivo, na existência de estacionamento de veículos de passeio, na rede de iluminação pública, na distribuição físico-espacial dos pontos de ônibus, dos equipamentos de saúde, educação, dos espaços de recreação, lazer e comunitários, na distribuição estimada do comércio e dos serviços formais e informais, na disponibilidade de áreas públicas, centros comunitários, na pavimentação e calçadas, na distribuição físico-espacial de telefones públicos e de caixas de correio, na segurança contra crimes dentro e no entorno das habitações, na segurança contra incêndio nas edificações (combate), entre outros;
- iii. Avaliação da satisfação dos usuários, que abrange aspectos visuais tais como: a densidade ocupacional dos edifícios em relação ao conforto psicológico individual e grupal (sentidos de privacidade e de territorialidade); a possibilidade de intervenção no apartamento versus adaptação do uso; a identificação dos moradores com a moradia (apartamento e suas áreas comuns), a conservação e manutenção da moradia; os espaços e os

- equipamentos qualificados e informais para convivência social, a recreação e o lazer para crianças, jovens, adultos e idosos; o nível organizacional dos moradores para intervir ou implementar programas de interesse coletivo e outros, além da avaliação estética do edifício do ponto de vista do morador;
- iv. Avaliação funcional, que abrange os edifícios e as suas unidades habitacionais nos seguintes aspectos: integração do uso residencial com os outros usos; tratamento das áreas comuns do edifício; circulação vertical externa; número de pavimentos do edifício versus adequação à escala humana; flexibilidade e arranjo espacial do apartamento; facilidade na limpeza e no manuseio das janelas; facilidade de abertura das portas a 90° em função do espaço de utilização; área útil de apartamento por morador; área útil de dormitório, sala, cozinha, área de serviço e banheiro; pé direito da unidade; circulação e integração entre os diferentes cômodos do apartamento; adequação ao uso quanto à disponibilidade de equipamentos e mobiliário em relação à intensidade de sobreposição de tarefas em cada ambiente; área útil e área construída do apartamento; adequação e acessibilidade de pessoas com necessidades especiais aos apartamentos; entre outros;
 - v. Avaliação energética e do conforto ambiental: iluminação natural e tipo de abóboda celeste; características do entorno do edifício, considerando-se, inclusive, obstruções, tarefa e campo visual; nível de iluminância; aberturas; características do ambiente interno.
 - vi. Acústica arquitetônica, incluindo fontes de ruído, atividades rotineiras inerentes ao morar, respeito aos níveis máximos aceitáveis de intensidade sonora e de reverberação; características e desempenho dos materiais;
 - vii. Conforto higrotérmico: características da moradia e do entorno; atividades desempenhadas no ambiente; características dos ambientes; orientação; insolação; características e desempenho dos materiais componentes.
 - viii. Ventilação: implantação urbana; distância entre edifícios; direção predominante dos ventos; dimensão e tipologia das aberturas; arranjo espacial da unidade e desempenho de cada ambiente e da unidade habitacional como um todo;
 - ix. Avaliação econômico funcional: abrange uma análise de custo benefício dos edifícios e unidades habitacionais, e leva em consideração as principais sugestões ou melhorias implementadas pelos moradores, tais como modificações do mobiliário, alterações das instalações hidráulicas e elétricas; mudanças no acabamento, entre outras.

As primeiras visitas exploratórias corresponderam à fase inicial de pesquisa, em que se estabeleceram contatos com os moradores, sobretudo com os síndicos dos prédios. A maior parte deles permitiu que a equipe fotografasse e registrasse as primeiras impressões acerca da arquitetura¹⁰⁶, das áreas comuns e do entorno aos edifícios, incluindo as fachadas, que em essência, tratou de:

¹⁰⁶ As primeiras impressões foram registradas sem a interferência das opiniões dos moradores.

- i. estabelecer percursos para que a equipe se familiarizasse com a edificação;
- ii. permitir observação complementar por imagens (fotografias e croquis) e anotações;
- iii. promover identificação preliminar dos aspectos positivos e negativos dos ambientes em estudo, a partir da observação do ambiente;
- iv. produzir fichas cadastrais de cada edifício contendo resultados preliminares, ora denominadas Fichas de Registro de Visita Técnica de cada edifício;
- v. identificar as principais dificuldades na vivência dos ambientes internos e externos;
- vi. elencar aspectos positivos e negativos observados, identificando os atributos ambientais e funcionais, para a geração dos *checklists*;
- vii. realizar entrevistas livres e rápidas, de 20 (vinte) minutos, no máximo, com os usuários, mais especificamente, com os síndicos, esclarecendo situações ou condições não compreendidas;
- viii. selecionar imagens mais representativas do contexto ambiental observado.

Ao final deste estágio, foi inevitável o surgimento de algumas hipóteses que tinham a ver tanto com os usos que os moradores faziam das áreas comuns e livres, como com a percepção que eles tinham desses ambientes.



Figura 36 - Hall de circulação do prédio, que funciona também, como área de vivência.
Foto: DUALIBE, 2008.

A realização de entrevistas com os arquitetos responsáveis pelos projetos de reforma dos sobrados e com o engenheiro Alcindo Alves da Costa Filho, um dos responsáveis pela elaboração e implantação do Projeto Praia Grande¹⁰⁷, fez parte do segundo momento da investigação.

¹⁰⁷ Foi realizada em 2008, uma entrevista com o Engenheiro-Civil Alcindo Alves da Costa Filho. Em 2004, o engenheiro era Coordenador Adjunto de Projetos do Programa para o Desenvolvimento do Turismo no Maranhão – PRODETUR/MA, durante a elaboração e a implantação do Projeto Praia Grande, inclusive do

Os arquitetos entrevistados, de um modo geral, descreveram seus processos criativos como soluções arquitetônicas decorrentes das exigências de um programa de necessidades préestabelecido pelo governo estadual, que definia áreas privativas médias¹⁰⁸ atreladas às planilhas de prospecção de custos, de forma que os objetivos *quali e quanti*¹⁰⁹ do programa de habitação fossem atingidos.

Convém ressaltar que os sujeitos dessa pesquisa foram os moradores, no entanto, os responsáveis pela elaboração dos projetos também precisaram ser envolvidos para que se pudesse estabelecer uma moldura acerca da concepção desses ambientes, entendendo as condições originais dos edifícios. O morador entendido como *usuário final*, ou seja, [...] “aquele que realiza a tarefa-fim a que se destina o ambiente construído, sendo, no caso residencial [...]”¹¹⁰.

Após o resultado das entrevistas preliminares e das visitas exploratórias esboçaram-se alguns critérios específicos de desempenho a serem utilizados como parâmetros para a avaliação técnica que se desenrolava. Estabeleceu-se, para cada área do conhecimento ou temática, um conjunto de critérios de desempenho que pudesse servir como referencial de qualidade nas análises técnicas, comportamentais e nos cruzamentos de ambas.

Tais critérios foram referenciados tanto em experiências que precederam a investigação presente, com base na leitura de diferentes trabalhos, principalmente, aqueles orientados por Mauro Santos (2003), como também nos resultados obtidos por uma pesquisa realizada pelo Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico do Maranhão – DPHAP/MA em 2004. Os resultados obtidos pelo governo de estado foram considerados preliminares e, embora não pudessem ser determinantes para a avaliação de 2008, geraram alguns questionamentos que funcionaram como balizadores para os pressupostos metodológicos da fase seguinte da investigação.¹¹¹

Subprograma para a Habitação. O engenheiro participou do programa desde a fase de elaboração e nos apresentou sua pesquisa acerca do Subprograma de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís, como parte do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico. Na ocasião, o engenheiro cedeu parte de seus relatórios e slides de reuniões de equipe.

¹⁰⁸ Dependendo do prédio, as áreas variavam de 40 a 75m², conforme será visto mais adiante.

¹⁰⁹ A área privativa e a quantidade de unidades disponibilizadas foram preestabelecidas de forma a garantir a viabilidade do empreendimento tanto no que se referia ao arrendamento e posterior venda dos apartamentos, quanto à manutenção e conservação por parte do condomínio.

¹¹⁰ ALMEIDA, Guilherme Gomes de; GONÇALVES, Orestes M. apud MEIRA, Alexsandra Rocha; OLIVEIRA, Roberto de. **O usuário da habitação no contexto da APO**. Disponível em http://www.aepro.org.br/biblioteca/ENEGEP1998_ART40.pdf Acesso em: 8 set. 2010.

¹¹¹ Apesar de a equipe ter tido acesso à pesquisa governamental, não significava dizer que obteria as mesmas respostas e os mesmos resultados, passados sete anos, ainda que os entrevistados fossem os mesmos.

Pesquisas recentes demonstraram que alguns fatores podem ser determinantes para a permanência de moradores em suas moradias, excluindo, portanto, a perspectiva de mudança. De fato, eles foram identificados a partir de resultados apresentados por um grupo de pesquisadores do PROARQ/ UFRJ¹¹² e, aqui inseridos aqui com o propósito de permitir o alinhamento da moldura teórica com as experiências de campo.

A investigação tomou por base três modelos habitacionais cariocas numa tentativa de identificar nesses modelos, as influências do processo de ocupação e das adaptações sóciourbanas em complexos habitacionais do Rio de Janeiro de meados do século XIX ao início do século XX. Estabeleceu-se, contudo, um recorte no referido estudo, de modo a privilegiar o foco da pesquisa corrente.

A equipe do professor Dr Mauro Santos procedeu à identificação de diferentes elementos de base racionalista, a qualidade psicoambiental e de adaptação de soluções de baixo-custo em moradias na Vila Operária da Fábrica Confiança (século XIX) e nos complexos residenciais dos Institutos de Aposentadoria e Pensão da Indústria – IAPI da Penha e de Realengo (décadas de 40 e 50). Os exemplos escolhidos foram, respectivamente, produções alicerçadas no pensamento higienista novecentista e no ideário modernista aplicados à arquitetura de habitação proletária brasileira; o recorte, entretanto, foi estabelecido na investigação da Vila Operária da Fábrica Confiança.

A origem das vilas operárias no Brasil seguiu uma tendência que já vinha se consolidando desde meados do século XIX na Europa, em especial, na Inglaterra e na França. Vale ressaltar que sua evolução foi associada ao crescimento da produção capitalista no país. As primeiras foram incentivadas pelo poder público, através da concessão de incentivos fiscais à iniciativa privada no intuito de favorecer a grande massa trabalhadora popular. Até então, as políticas públicas concentravam-se em estabelecer decretos e leis que concediam benefícios para essas iniciativas. A construção das vilas operárias visava não somente ao estabelecimento de condições mínimas de salubridade, mas também, ao atendimento de uma conveniência do empregador em manter seus empregados próximos ao trabalho, o que garantia um maior controle no que dizia respeito ao domínio, à saúde e à moral. (SANTOS et al, 2003, p.2)

Um levantamento qualitativo aplicado ao conjunto, através de entrevistas aos atuais moradores, revelou que 73% estava satisfeito, tanto com a divisão quanto com a dimensão dos cômodos de suas unidades. No entanto, 7% deles encontraram satisfação somente após as intervenções por eles promovidas. O pé direito avantajado (4,50 metros) não os satisfazia como artifício para o conforto térmico, pelo contrário, aborrecia os moradores por impossibilitar a colocação de mais um

¹¹² O grupo, então comandado por Mauro César de Oliveira Santos, apresentou os resultados da referida pesquisa por ocasião do XVII Congresso de Arquitetos no Rio de Janeiro, em 2003.

pavimento ou mezanino. O conjunto era tombado e, portanto, admitia apenas intervenções para a conservação.

Dos entrevistados, mais de 65% moravam no local há mais de vinte anos e 29% deles correspondiam aos descendentes de famílias instaladas originalmente. Fatores como a integração com o entorno, a localização central, diversidade, a sensação de segurança, o comércio satisfatório, a proximidade com o trabalho e com escolas apareceram no discurso dos entrevistados e foram determinantes para a permanência dessas famílias no local.

Paralelamente, a leitura do material produzido pela pesquisa do governo estadual do Maranhão em 2004, permitiu que fossem feitas algumas considerações, principalmente no que dizia respeito à intenção de permanência ou não dos moradores nos imóveis.

Há, contudo, duas situações que precisam ser destacadas: a primeira refere-se ao morador-padrão, situado no tempo presente, munido de uma bagagem de valores distinta da dos de seus antecessores e que se identifica com elementos presentes na arquitetura contemporânea, tais como área de lazer diversificada, elevadores, vagas privativas, suítes, varandas e tantos outros itens. Tais elementos não puderam ser inseridos nas HIS desses prédios históricos, devido à área máxima privativa e às limitações inerentes ao tipo colonial em zona de preservação (ZPA). A outra situação tem a ver com o fato de o mesmo morador alegar satisfação em habitar uma arquitetura de características coloniais, em condições de vida superiores às de sua moradia anterior, próxima ao seu emprego e à vida social na qual ele se insere e que permite um deslocamento a pé pelas ruas circundantes, com fácil acesso ao comércio popular, centros culturais, restaurantes e bares, também populares. Não se tratava de morar melhor ou pior do que aqueles que estavam do outro lado da ponte, pois, nesse caso, tinha-se a “cidade velha” e a “cidade nova” como dois paradigmas de morar¹¹³; mas sim, do grau de adequação dessas moradias para os seus moradores dentro de uma perspectiva dignificante, o que provavelmente fez com que problemas e diferenças fossem suprimidos diante das vantagens desse morar.

Os indicadores do estudo de caso foram balizados na evolução das condições de uso, a partir da avaliação do nível de satisfação dos moradores e na verificação do cumprimento dos requisitos contratuais do programa. Segue o registro de algumas das perguntas mais importantes e das respostas mais frequentes, constantes nas enquetes:

¹¹³ Na região central, um contingente residual de moradores de baixa e média renda habitando imóveis antigos, reformados ou não; seguindo o vértice das pontes, a cidade nova, resplandecendo com suas novidades e sua aura desenvolvimentista.

“Por que o Centro Histórico é um bom lugar para se morar?”

- “- Porque é perto do trabalho”;
- “- Porque é seguro”; ou “porque me sinto seguro”;
- “- Porque tem proximidade com a vida cultural”;
- “- Porque é um lugar bonito, histórico”;
- “- Porque tem infra-estrutura urbana”;
- “- Porque proporciona redução de despesas”;
- “- Por causa da melhoria da qualidade de vida”;

“Por que você deixaria de morar no Centro?”

- “- Para comprar uma casa própria”;
- “- Nenhum motivo” – não pretende deixar de morar no centro.

Fonte: DPHP/MA – Slides de Relatório Final de Entrevistas, disponibilizado por Alcindo Alves da Costa Filho, 2004

O departamento registrou, também, a avaliação dos moradores com relação ao programa de habitação social: 25% deles acharam “ótimo”; 30%, “bom”; 25%, “regular” e 20%, “ruim”. À época, a maioria dos entrevistados sugeriu que o programa deveria ser ampliado e mais divulgado, visto o interesse que despertara nos funcionários públicos e em outras pessoas que se propunham a morar no Centro Histórico.

O passo seguinte da investigação foi o de estabelecer uma comparação com alguns indicadores funcionais médios. Tais indicadores serviram de plataforma-base para a análise técnica dos ambientes construídos, sobretudo no que se referia às áreas úteis de cada um deles¹¹⁴.

Santos¹¹⁵ e sua equipe (1995) estabeleceram uma importante base de requisitos e critérios para análise e avaliação da eficácia de programas habitacionais de baixa renda. Tais requisitos constam de um relatório e através deles torna-se possível determinar indicadores referenciados, respectivamente, no levantamento histórico dos programas investigados e na análise dos seus respectivos métodos e processos construtivos. Assim, a equipe de Santos elencou os requisitos fundamentais que poderiam balizar a eficácia dos programas. São eles: a descentralização e a flexibilidade do sistema produtivo; a participação do morador na definição dos projetos; o uso de materiais que aliem processos *standard*, criatividade e

¹¹⁴ Tendo em mãos os projetos arquitetônicos, ficou possível à equipe tabular as áreas úteis dos cômodos dos apartamentos e avaliar o espaço disponível para o desempenho de atividades caseiras quando comparado aos indicadores nacionais e internacionais que definem áreas mínimas.

¹¹⁵ Base em conteúdo registrado pelo professor Dr Mauro César de Oliveira Santos em artigo apresentado ao Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, no Rio de Janeiro em 1995.

individualidade; a racionalidade no processo de construção; a flexibilidade no custo de cada etapa; o conforto ambiental como princípio de saúde; e, por último, a integração ao ambiente urbano.

Os requisitos foram aplicados a onze estudos de caso da Prefeitura de São Paulo entre 1989 e 1992, os quais representavam uma grande diversidade de programas, tipologias e processos construtivos.

Os resultados auferidos demonstraram que:

- i. Para garantir melhores condições de conforto ambiental e de saúde nas moradias, era de fundamental importância a descentralização do sistema e o incentivo à participação dos futuros moradores.
- ii. Fatores como o uso de tecnologia local, a proximidade de profissionais com desenvolvimento de ações sociais junto aos futuros moradores e a definição prévia de famílias não resultaram necessariamente em “boa adequação da moradia”;
- iii. Quanto menor a escala do programa, maior a disposição de participação dos futuros moradores na tomada de decisões. Nesse sentido, o pesquisador identificou sentidos de afetividade mais evidentes, quando a relação equipe técnica-morador se dava sem intermediações, ou seja, de forma direta. Os bons resultados foram constatados na melhoria da qualidade e da adequação dos espaços, principalmente nas soluções horizontalizadas;
- iv. O quesito “uso de materiais” na construção mostrou-se como um dos itens mais problemáticos, pois as decisões ficaram subordinadas aos profissionais que mantinham foco no prazo de execução, na disponibilidade no mercado e no custo, apelando dessa forma para uma racionalização tal, que trouxe prejuízos às condições de saúde e de conforto ambiental, principalmente nos casos em que alguns elementos eram suprimidos. Tal situação trouxe também impactos negativos sobre o bem-estar psicológico dos moradores;
- v. A padronização e a densificação habitacional resultou em monotonia nos projetos de grande escala;
- vi. A fixação de custos por etapa e por unidade se deu pela padronização e não foi determinante para as condições precárias na habitação, porém, a inflexibilidade ajudou a perpetuar a situação, no que diz respeito ao conforto ambiental, à saúde e, conseqüentemente, à satisfação com a moradia;
- vii. O argumento da redução de custos era sempre determinante para a tomada de decisões, implicando também, o hiperadensamento populacional e a compactação dos projetos das unidades habitacionais. Essa compactação afetou o quesito conforto, principalmente no que diz respeito à ventilação, à

insolação e ao layout dos ambientes, sobretudo nas unidades menores que cinquenta metros quadrados;

- viii. A integração ao ambiente de entorno foi variável de projeto para projeto, sendo os melhores resultados observados naqueles implantados em áreas já urbanizadas e também centrais, sendo constatada a economia no investimento em infraestrutura urbana. Nesses casos, a opção por unidades menores permitiu a inserção e o ajuste ao terreno, e, nas áreas mais distantes, com unidades maiores. Os problemas mais significativos, que concernem à questão ambiental, ocorreram em projetos situados nas zonas periféricas, nas quais se percebeu um maior nível de precariedade;
- ix. As modificações empreendidas pelos moradores em suas unidades constituíram um importante indicador de satisfação, pois em geral, estavam associadas à busca pela saúde e pelo conforto ambiental. A pesquisa registrou também, que a substituição de elementos tradicionais por alternativos de menor custo não obtiveram boa aceitação por parte dos usuários.

Concluída a fase de apreensão técnica, teve início a Avaliação do Ambiente Construído - AAC de 2008, orientada a partir de um roteiro metodológico básico que foi estabelecido preliminarmente no Anteprojeto de Dissertação para o MINTER em Ciências em Arquitetura (2007) e posto em prática no Plano de Trabalho do PIBIC/UEMA (2008), sendo os resultados incorporados à presente dissertação, conforme se segue.

- i. Identificação e seleção dos prédios;
- ii. Obtenção dos projetos executivos completos dos edifícios de apartamentos, inclusive fotografias que antecederam às obras;
- iii. Visita exploratória para reconhecimento da área e registros fotográficos (percurso exploratório) e realização de entrevistas com os síndicos ou seus representantes;
- iv. Processamento de dados obtidos em visita exploratória;
- v. Reunião de equipe para formulação dos questionários e definição de estratégias de aplicação de 42 (quarenta e dois) questionários em 5 (cinco) edifícios;
- vi. Processamento dos resultados e análise comparativa da satisfação dos moradores e compatibilização com os resultados visita exploratória;
- vii. Diagnóstico final;
- viii. Elaboração de recomendações e diretrizes para futuros projetos semelhantes.

Os critérios utilizados para a AAC 2008 incluíram, portanto, a avaliação das propostas programáticas, das diretrizes de projeto e dos indicadores qualitativos e quantitativos atribuídos tanto aos moradores quanto às unidades, da adaptabilidade aos códigos de edificações, da experiência profissional dos especialistas envolvidos no projeto e outros;

Do ponto de vista de seu conteúdo, o questionário aplicado em 2008 foi elaborado de forma tal, que possibilitasse aferir o nível de satisfação dos moradores em relação aos aspectos ou níveis de abrangência das unidades habitacionais, das áreas comuns dos edifícios e dos equipamentos sociais e urbanos.

Esses níveis foram utilizados para a definição dos blocos temáticos que estruturaram o questionário. A partir dos blocos, a inferência de 2008 concentrou-se em aspectos recorrentes nas entrevistas preliminares feitas com os síndicos, nas conclusões preliminares da avaliação e foi complementada com outros itens que se mostraram imprescindíveis para a compreensão das condições desses moradores em relação às suas moradias. Os tópicos foram listados, conforme se segue, e a partir deles elaborou-se o questionário:

1. Características socioeconômicas do entrevistado, família e agregados
2. Apartamentos e áreas comuns - adequação ao uso
3. Segurança
4. Conforto
5. Privacidade
6. Aparência
7. Áreas comuns - convivência social
8. Características do bairro
9. Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns
10. Qualidade de vida
11. Avaliação do programa de preservação do Centro Histórico - Subprograma de Habitação
12. Comentários Adicionais do Entrevistado

Figura 38 - Quadro de Tópicos Fundamentais - APO 2008.

Num primeiro momento, procedeu-se à identificação e à caracterização socioeconômica dos moradores, individualmente, com o objetivo de resgatar um pouco de suas origens habitacionais¹¹⁶ e de seus vínculos empregatícios.

Em seguida, teve início a AAC propriamente dita das moradias, que permitiu a classificação e a qualificação dos imóveis e de seus elementos compositivos. Responder ao questionário permitiu ao morador refletir acerca de sua moradia de maneira compartimentada, avaliando item por item, de forma que ficasse possível para ele o registro de suas opiniões por meio de análises classificatórias, que

¹¹⁶ A vida e o cotidiano que precederam a mudança para a HIS no Centro Histórico.

variavam de “ótimo” a “péssimo”, com opção de abstenção de resposta quando lhe conviesse¹¹⁷.

No estágio seguinte, o morador categorizou por grau de importância os diferentes elementos anteriormente abordados, de forma que, a partir da compartimentação do pensamento¹¹⁸, ele foi levado a estabelecer prioridades quanto aos elementos de análise da arquitetura em questão. Os graus conferidos ordenaram os itens de 1 a 10 (um a dez), sendo 1 (um), “o mais importante”, e 10 (dez), “o menos importante”¹¹⁹.

O último bloco de questões permitiu a avaliação do Subprograma de Habitação de Interesse Social no Centro Histórico de São Luís, em especial, dos aspectos pré-projeto e da eficácia dessa política pública.

A pesquisa deixou espaço para o registro de comentários e considerações livres, de forma que ao final do formulário, os moradores tinham a oportunidade de adicionar ou reforçar itens que julgassem importantes. Em alguns casos, o espaço deixado tornou-se insuficiente, e o morador utilizou-se do verso das folhas do questionário, no afã de se fazer compreender¹²⁰.

Por fim, a equipe formulou e aplicou um *checklist* técnico em cinco apartamentos¹²¹, que incluiu a avaliação dos seguintes blocos temáticos:

- i. Projetos arquitetônicos;
- ii. Infraestrutura do edifício (limpeza, conservação, coleta de lixo e outros)
- iii. Sistema construtivo (fundações, estrutura, alvenaria, cobertura, coleta de águas pluviais, forro, piso, revestimentos cerâmicos, pintura, esquadrias, instalações prediais, conforto ambiental e outros);
- iv. Manutenção predial;
- v. Acessibilidade;

¹¹⁷ A escala de valores disponibilizada nos questionários compelia os entrevistados a optarem por uma resposta desfavorável (péssimo ou ruim) ou favorável (bom ou ótimo), não deixando espaço para opiniões dúbias, a exemplo do conceito “regular”, ora excluído como possibilidade de resposta. Além das quatro primeiras, foi disponibilizada a quinta opção, NSA (não soube avaliar).

¹¹⁸ Para a avaliação, a moradia foi dividida em categorias, permitindo que o arguido pudesse refletir sobre os diferentes elementos que compõem o imóvel de forma isolada, atribuindo-lhes valores de forma independente.

¹¹⁹ O questionário continha 102 questões, a maioria do tipo múltipla escolha, com escala de valores variável de 4 (quatro) pontos, sendo “péssimo” = 1, “ruim” = 2, “bom” = 3 e “ótimo” = 4, além do “não soube avaliar” (NSA).

¹²⁰ O questionário foi elaborado de forma a ser aplicado num tempo máximo de 40 (quarenta) minutos, considerando eventuais momentos de interação entre o arguidor e o arguido.

¹²¹ Um apartamento por edifício multifamiliar.

- vi. Segurança e combate a incêndio;
- vii. Funcionalidade dos apartamentos.

A avaliação funcional enfocou os ambientes internos dos apartamentos, alguns aspectos relevantes dos edifícios, passando pela avaliação das áreas comuns de cada edifício e de seu entorno. A avaliação do quesito adequação ao uso, que mais objetivamente visava determinar se as dimensões e formas dos ambientes eram adequadas ao *layout* do mobiliário e aos equipamentos, sem comprometimento das circulações e do desempenho das atividades inerentes à moradia.

4.3 – Análise de conteúdo e de desempenho como parâmetros para a sensação de bem-estar do morador.

Os questionários, de um modo geral, foram bem recebidos pelos moradores. A equipe encarregada de aplicá-los constatou a intenção da maioria deles de registrar sua opinião, como um incentivo para que o programa pudesse ter continuidade. A análise do conteúdo dos questionários possibilitou à equipe fazer considerações de cunho qualitativo acerca da relação morador-moradia.

Os resultados foram consequência do cruzamento das respostas diretas com a classificação por grau de importância dos itens avaliados, conforme será visto mais adiante. Através desse cruzamento, foi possível obter respostas individualizadas e balizadas nas prioridades de cada morador, o que no geral, não se distanciou muito das hipóteses geradas a partir do percurso analítico. Essas conclusões foram mapeadas¹²², revelando diferentes aspectos de qualidade das moradias.

Com relação às informações, estas foram sistematizadas em planilhas e gráficos, de modo que cada aspecto estudado pudesse ser tabulado distintamente em uma planilha acompanhada do gráfico mais representativo dos resultados encontrados. (LAKATOS, 2005, p.230-233)

Em seguida, foi feita a compactação dessas informações por blocos temáticos, objetivando a visualização global dos resultados. Construíram-se, também, diagramas de barras horizontais que demonstraram, hierarquicamente, as notas ou médias atribuídas pelos arguidos, como instrumentos para visualização dos resultados e de controle de qualidade.

Após a totalização das respostas, procedeu-se à definição de alguns modelos de cruzamento entre as respostas do questionário, além da construção de gráficos contendo os dados tabulados. Os gráficos de barras horizontais representativos de

¹²² Geraram as *Fichas de Registro de Percurso Analítico*.

cruzamentos revelaram a confrontação de informações, a exemplo das que se seguem:

- i. Número de ocupantes do apartamento *versus* o nível de satisfação quanto ao tamanho do apartamento;
- ii. Organização dos moradores para o encaminhamento de melhorias *versus* o nível de satisfação quanto à manutenção, conservação e operação de coleta de lixo;
- iii. Privacidade *versus* conforto;
- iv. Características do bairro e qualidade de vida;
- v. Segurança *versus* iluminação pública.

Na sequência, apresentam-se as considerações preliminares acerca das respostas aos questionários, as quais revelam aspectos qualitativos individuais de cada edifício. Mais adiante, serão apresentados os resultados comparados.

4.3.1- Rua da Estrela, no. 350:



Figura 39 - Rua da Estrela, 350, durante a reforma (Fachada Principal)
Fonte: COSTA FILHO, 2001.



Figura 40 - Rua da Estrela, 350, depois da reforma (Fachada Principal).
Fonte: Própria, 2008.

i. Das características gerais dos moradores:

O edifício era composto de três pavimentos, sendo o térreo (destinado a lojas comerciais¹²³ e apartamentos), semi-solo (composto de apartamentos e compartimentos de apoio à vivência) e pavimento superior (composto exclusivamente de apartamentos). O prédio foi entregue aos moradores no fim de 2001.

A ocupação média¹²⁴ dos apartamentos era de 4 (quatro) pessoas, sendo que foram identificados alguns PNEs¹²⁵, o equivalente a 6,5% do total. Observaram-se grandes variações quanto ao nível de formação dos entrevistados, bem como quanto à estabilidade no emprego.

Os questionários tiveram caráter misto, logo puderam ser respondidos por representantes tanto do sexo feminino como do masculino, numa proporção de 60 e 40%, respectivamente, com idades variando entre 20 e 59 anos. Em sua maioria, eram funcionários estaduais ainda na ativa.

Do total de moradores, quase 40% deles encontravam-se em situação de locadores, o que representava situação de irregularidade quanto ao cumprimento das cláusulas do contrato, que entre outras coisas, proibiam a sublocação até que a situação de aquisição se consolidasse. O restante dos imóveis estava ocupado pelos moradores originais, futuros proprietários, conforme previsto em contrato.

O edifício em análise apresentou os piores resultados de desempenho, embora algumas poucas vantagens tenham sido apontadas no que se referia à localização, ao deslocamento para o trabalho e ao fácil acesso ao transporte público (no caso, o Terminal de Integração da Praia Grande)¹²⁶.

¹²³ Uma delas, especializada em brinquedos artesanais e peças de decoração infantil.

¹²⁴ A ocupação média, como o próprio termo já diz, revela a média geral de todos os apartamentos, no entanto, um dos problemas identificados em todos os prédios foi a condição de desproporcionalidade entre área útil da unidade e densidade de moradores. Em algumas unidades a equipe chegou a contar seis indivíduos aglomerados em aproximadamente 40m².

¹²⁵ Pessoas com Necessidades Especiais, mais especificamente, crianças abaixo dos 6 anos de idade e idosos, acima dos 65 anos.

¹²⁶ A existência de um terminal do SIT (Sistema Integrado de Transporte Coletivo de São Luís) próximo a essas habitações tem efeito determinante, com impactos positivos, inclusive com impactos financeiros positivos, propiciados pelo sistema de passagem única (cartão magnético). Em tempo, o sistema foi implantado há cerca de dez anos, com terminais espalhados pelos principais bairros da capital. Atualmente, com o crescimento populacional e da zona urbana, a frota tem sido insuficiente e outros estudos deverão ser feitos no sentido de promover ajustes no sistema.

Mais de 80% dos moradores demonstrou disposição em se mudar para outro imóvel, caso tivessem oportunidade, argumentando que o fator financeiro ainda era determinante para a permanência no apartamento, o que revela certa contradição em relação aos relatos coletados em 2004. O fato pode ser atribuído ao curto prazo existente entre a entrega dos imóveis e a pesquisa de opinião. Na ocasião, é provável que boa parte dos problemas ainda não tivesse se manifestado.

A média da renda familiar dos entrevistados ficou situada entre 3 e 7 (três e sete) salários mínimos¹²⁷, sendo mais de 80% dos moradores, funcionários públicos estaduais, e destes, menos de 60% concursados.

A maior parte desses moradores havia concluído ao menos o Ensino Médio, sendo identificados 4 (quatro) casos de indivíduos com formação de nível superior e alguns casos (poucos), de indivíduos alfabetizados, com nível inferior ao ensino fundamental; foram identificados ainda, alguns aposentados e outros (cerca de 5%) na condição de funcionários públicos contratados, de nível técnico.

O valor das prestações foi considerado adequado ao perfil de renda familiar desse grupo, possibilitando, em vários casos, a conquista da independência de moradia; ou seja, segundo um morador, morar “fora da casa dos pais”.

ii. Adequação ao uso x área útil disponível:

Conforme se apurou, uma das grandes reclamações recaiu sobre as áreas úteis dos cômodos desses apartamentos, que para a grande maioria dos moradores, quando comparadas às observadas em outros imóveis do mercado¹²⁸ (destinados a mesma faixa de renda), não se enquadram em nenhuma delas. Mesmo quando ocupados por apenas um indivíduo, os apartamentos foram considerados desconfortáveis, por não comportarem de forma adequada móveis e equipamentos de uso cotidiano. Constatou-se, por exemplo, a colocação de geladeira na sala e não na cozinha, conforme previa originalmente, o layout na planta de arquitetura.

¹²⁷ Referência em janeiro/ 2008.

¹²⁸ Referencial utilizado pelos moradores, usuários leigos.

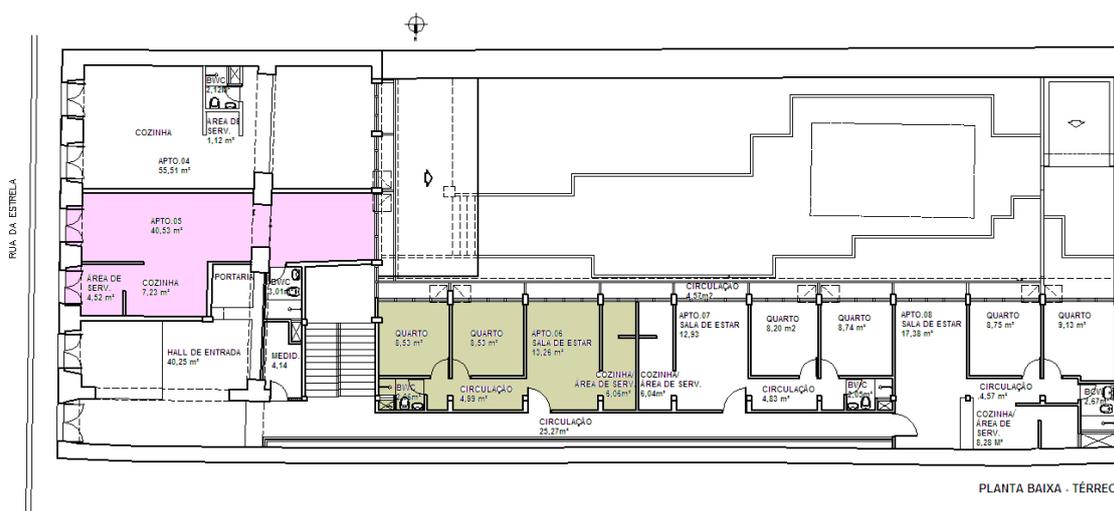


Figura 41 – Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Térreo
Fonte: Própria, 2009.

Um detalhe da unidade habitacional colorida em verde oliva esclarece melhor a situação descrita.

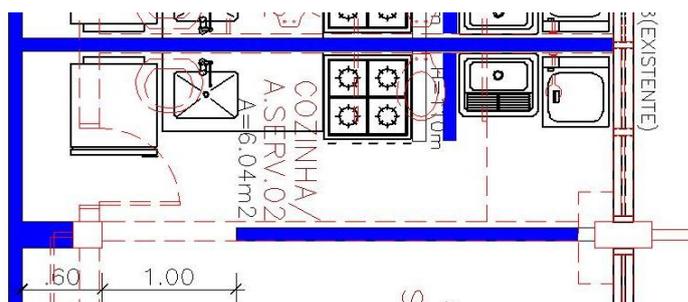


Figura 42 – Ilustração de Detalhe de cozinha em Planta Baixa de Pavimento Térreo.
Fonte: B & P Arquitetura, 2001.

No caso da unidade de moradia demarcada na cor lilás, a pesquisa revelou que a sala era utilizada como espaço de dormitório nos dias mais quentes. Observou-se também que a interligação entre sala e cozinha constituía-se em um inconveniente para o morador. Nesse caso, verificou-se a impossibilidade de intervenção uma vez que comprometeria a área útil de um ou outro cômodo¹²⁹.

¹²⁹ O morador chegou a cogitar a colocação de um painel entre a sala e a cozinha, mas concluiu que isso faria com que a cozinha ficasse mais apertada, pois caso avançasse pela sala, atrapalharia a circulação.

O fato de, na maioria dos apartamentos, a cozinha e a área de serviço serem conjugadas à sala gera alguns inconvenientes adicionais, como os odores do cozimento que invadem o ambiente de estar.

As dimensões de cozinha, área de serviço e banheiro foram apontadas pela maioria dos moradores como fonte das maiores insatisfações com relação à unidade. De acordo com a avaliação técnica, ficou comprovado que quase todos os cômodos dos apartamentos tinham medidas inadequadas ao uso, mesmo considerando o fato de se tratarem de HIS com área média de 42m².

O ambiente da sala acomoda funções extras para mais de 60% dos entrevistados, servindo às funções de trabalho extra, costura e outras.

iii. Segurança

O quesito segurança foi um dos mais citados pelos moradores desse prédio, já que alegaram sentirem-se inseguros em relação às suas unidades ao entorno. Em média, a classificação apontou conceito “ruim” para a prevenção e combate a incêndio; “ruim” em relação a assaltos e invasões, “ruim” em relação à prevenção de acidentes nas escadas e “ruim” em relação ao bairro como um todo.

A rua foi considerada mal iluminada¹³⁰ tornando-se, portanto, em tese, um atrativo para a ação de bandidos, segundo 40% dos arguidos.

iv. Conforto x características do entrevistado:

As reclamações mais incisivas foram registradas pelos moradores do pavimento inferior que se situa pouco abaixo do nível da rua. De fato, essas unidades foram apontadas no percurso analítico como as que apresentaram o pior desempenho.

Os problemas assinalados vão desde o calor intenso no interior das unidades (nenhuma ventilação natural possível), fato registrado pelos moradores de todos os pavimentos, inclusive pela moradora do apartamento colorido em rosa (imagem abaixo), passando por casos de umidade avançando pelas paredes no sentido de baixo para cima, registrados na unidade à direita do pavimento assinalado em cor rosa. As janelas principais dessas unidades são todas voltadas para o que seria uma área de vivência, pouco frequentada em função do calor no verão. Por ser descoberta, no período de chuvas, fica sem serventia por ser descoberta. As

¹³⁰ O fator iluminação pública foi cruzado com aspectos de segurança no entorno de todos os prédios.

Quando indagados sobre a condição de moradia anterior, os moradores desse pavimento foram unânimes em responder que estavam em situação “pior” do que antes, assinalando a primeira resposta possível, no questionário. Em um dos depoimentos, uma moradora ocupou toda a frente e o verso da folha final do questionário¹³³, conforme segue na transcrição:

[É como] “[...] jogar as pessoas e depois esquecer-las. O apartamento que eu moro tem paredes de gesso, infiltração, [...] quando chove, a água invade várias áreas do apartamento. Eu briguei muito com o engenheiro responsável¹³⁴, que nunca mandou resolver o problema. [...] Particularmente, nunca vi tanta incompetência somada (engenheiro, arquiteto, administrador, governo), não sei aonde esse pessoal se formou, espero que não sejam da UEMA! Deveriam ter vergonha de assinar uma obra com tantos erros. [...] Esses apartamentos podem ser objetos de estudos para estudantes de engenharia civil, elétrica, arquitetura (com certeza!), muitas respostas seriam encontradas! [...] Dane-se quem for morar!!!” [...]¹³⁵

Um caso isolado chamou a atenção da equipe, especificamente da bolsista, que foi solicitada por uma moradora idosa a registrar as respostas em função de sua dificuldade de visão. A aluna foi surpreendida pelo fato de que a condição de extremo calor no apartamento aparentemente não atingia a moradora, ao passo que a bolsista se encontrava numa situação de grande desconforto térmico e higrotérmico. A moradora, apesar das circunstâncias desfavoráveis¹³⁶, mostrou-se bastante satisfeita com sua moradia que, segundo ela, tinha condição superior à anterior, situada num cortiço. Segundo a aluna, a entrevistada não transpirava, apesar de a sensação térmica do calor ser sentida desde o hall de circulação do prédio, o que a impressionou bastante.

Considerando sua renda mensal, a aposentada não imaginava se mudar, pois, segundo ela, além da conveniência do custo, tinha desenvolvido uma relação de profunda afetividade com o lugar (ora descrita como “carinho pelo Centro Histórico”) e com “sua casa”. O calor não era um fator determinante para o bem-estar dela

¹³³ Depoimento correspondente ao item “Comentários Adicionais do Entrevistado”.

¹³⁴ A moradora se referia a um engenheiro do DPHP/MA que, por algum tempo, prestou atendimento aos moradores dos prédios, providenciando através do governo do estado, alguns ajustes nas unidades pelo período de um ano após a entrega dos imóveis. No entanto, dadas as condições estabelecidas em projeto, apenas soluções paliativas poderiam ser apresentadas a essa moradora.

¹³⁵ Transcrição conforme consta em questionário aplicado no dia 24/06/2008.

¹³⁶ Circunstâncias de desconforto descritas à exaustão pelos demais moradores.

naquele apartamento¹³⁷, mas mencionou a existência de cupins como um problema a ser combatido com frequência.

O episódio descreve bem do que trata o significado de invólucro atribuído a casa, uma dimensão intangível que se faz presente de forma concreta. Neste caso, a pesquisa constatou que as virtudes do ambiente¹³⁸ (apesar de exíguas aos olhos da equipe técnica) se sobrepuseram ao conjunto de desvantagens elencadas pela ampla maioria dos moradores. Se por um lado, a afirmação feita no suporte teórico da dissertação colocava que [...] “o conforto a princípio, se revela na medida em que uma quantidade significativa de necessidades são atendidas” (conforme já foi assinalado no primeiro capítulo), é possível afirmar que se não pela quantidade de itens atendidos, mas pelo grau de importância que eles assumem, tendo em conta as prioridades de cada indivíduo.

As duas unidades voltadas para a rua (no pavimento superior) apresentaram resultados um pouco mais satisfatórios em relação ao conforto térmico e higrotérmico, se comparados aos casos graves descritos anteriormente, o que não significa dizer que não apresentassem outros problemas.

A iluminação natural das unidades de meio diminuía à medida que a equipe se aproximava do pavimento inferior. As unidades do pavimento superior sofriam menos e as únicas que podiam ser consideradas em situação boa eram as duas de frente para a rua. As demais foram classificadas de “ruim” em relação à iluminação natural nos apartamentos.

¹³⁷ “Já teve dias mais quentes...”, depoimento da moradora.

¹³⁸ Ambiente apropriado pela moradora.

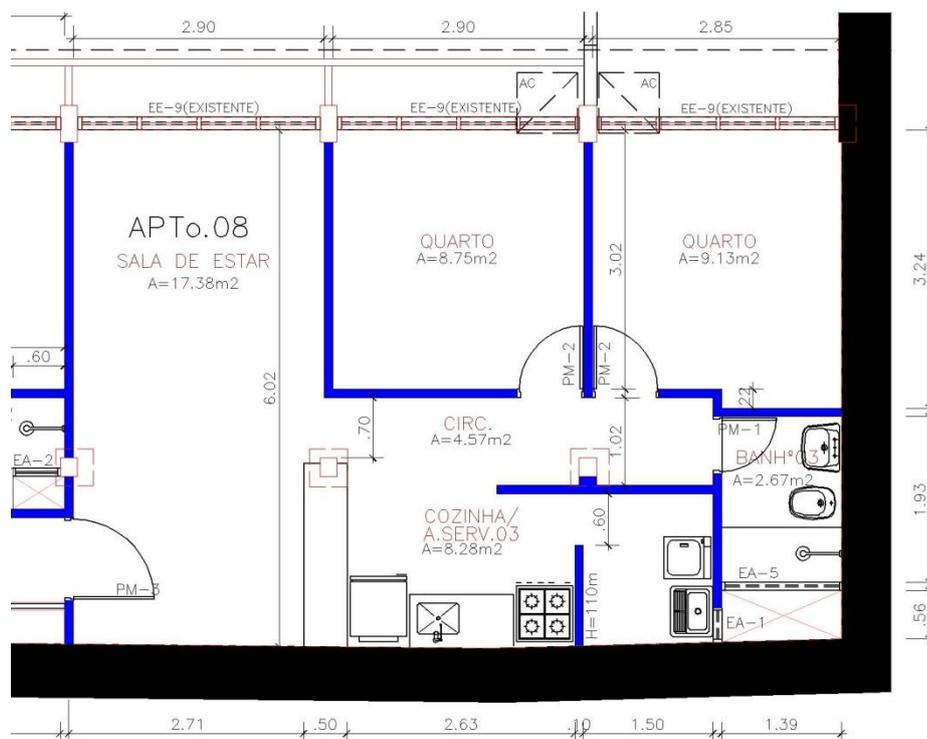


Figura 44 – Planta Baixa de Edifício na Estrela, 350 –Apto 08 (janelas voltadas para as áreas comuns)
Fonte: B & P Arquitetura, 2001.

Instalaram-se *shafts*, para promover a exaustão dos banheiros. Ainda assim, esses ambientes foram considerados pequenos, quentes, escuros e, em alguns casos, mal cheirosos¹³⁹.

Com relação à acústica, a investigação se concentrou nos depoimentos dos moradores nos questionários¹⁴⁰, que revelaram a existência de problemas em relação a ruídos provenientes tanto da rua, quanto dos ambientes internos do edifício. As principais fontes de ruído citadas foram uma boate nas proximidades, os veículos na rua (em especial, as buzinas durante o dia)¹⁴¹ e da vizinhança no interior do prédio. A bomba de água aparece como um problema para duas unidades próximas a ela, no pátio de vivência.

De fato a concepção do edifício deixou a desejar no quesito isolamento acústico tanto dos pisos e forros como entre paredes. A justificativa para a adoção dessas

¹³⁹ Fazendo referência a um defeito nos respiradores da instalação hidrossanitária.

¹⁴⁰ Não foram feitas medições no local, a pesquisa focou o depoimento dos moradores, os dados originados a partir do percurso analítico e a análise dos projetos arquitetônicos.

¹⁴¹ Caso relatado pelo morador da unidade colorida em azul. Segundo ele, a boate funcionava até altas horas da madrugada e a ausência de policiamento contribuía para manifestações inconvenientes de pessoas embriagada, estacionamento sobre as calçadas e para o ruído da música posta em altos volumes em um casarão sem qualquer isolamento acústico.

soluções se deu em função da não sobrecarga da estrutura desses edifícios, de modo que as paredes internas novas foram confeccionadas em blocos de gesso comum sobre lajes pré-moldadas.

Os forros foram feitos em estilo bite de madeira, com pintura em esmalte sintético. De acordo com a pesquisa o anteparo se mostrou ineficiente para conter os ruídos provenientes dos pavimentos superiores, de acordo com a pesquisa.

O pátio interno, ora denominado área de vivência, acolhe boa parte dos vãos das janelas e portas dos apartamentos, a fim de que funcionasse como espaço para a exaustão do calor. Contudo, o ambiente é o principal responsável pelos efeitos de reverberação, a exemplo do som de crianças brincando, causando desconforto acústico aos moradores.

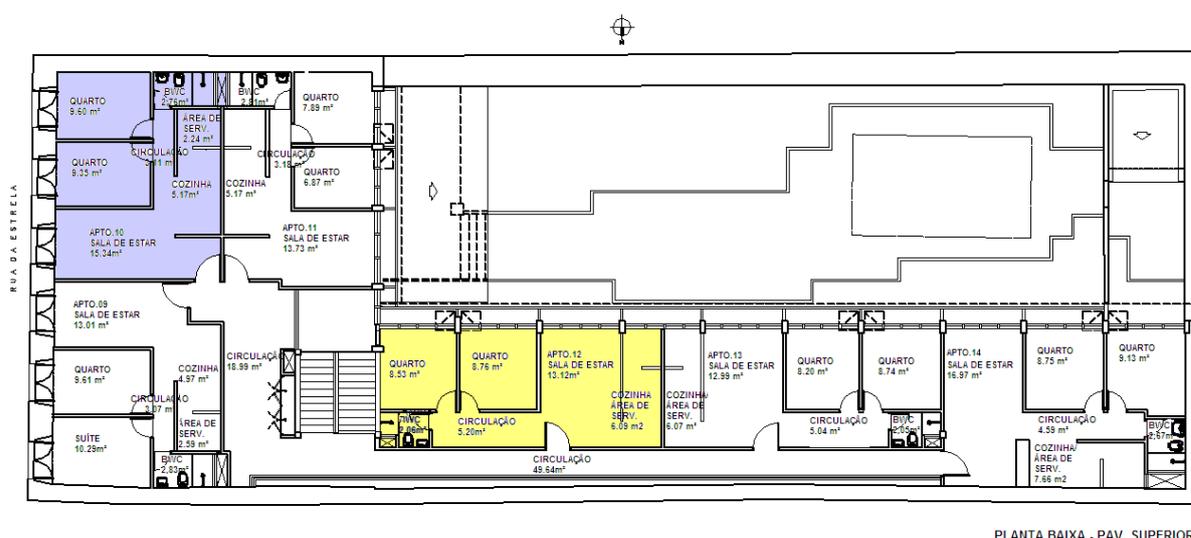


Figura 45 – Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior
Fonte: Própria, 2009.

v. Privacidade:

A condição acústica causou grandes insatisfações nos moradores em geral, uma vez que o problema interferia na privacidade, principalmente entre os vizinhos imediatos. Em um depoimento, um morador acreditava que essa situação colaborava para “agravar a dificuldade de convivência” e de interação entre os vizinhos, e que em função disso, “a área de vivência perdia a sua função”¹⁴².

¹⁴² Função de espaço integrador que deveria beneficiar a todos, acaba sendo pouco utilizado pelos adultos.

No entanto, é oportuno colocar que as soluções arquitetônicas adotadas, principalmente no que se refere aos materiais de construção e de acabamento utilizados¹⁴³, foram recomendadas ou impostas pelos órgãos gestores a todos os edifícios do programa, de modo que a estrutura original desse patrimônio não se perdesse com as reformas. Sabe-se que a abordagem de reuso em um edifício histórico é missão das mais delicadas, na medida em que o processo é imerso em situações de conflito entre as competências dos diferentes órgãos gestores. Por um lado, tem-se o foco na preservação de um bem maior, de abrangência cultural e, eventualmente, artística. Por outro, o esforço em assimilar o máximo possível o caráter social da propriedade, concebendo um edifício que privilegie antes de tudo, a vocação de moradia social e todas as suas idiosincrasias¹⁴⁴.

Outro ponto importante quanto ao sentido de privacidade diz respeito à distância entre os vãos de janelas e portas que foi considerada “ruim” por todos os moradores, principalmente nas unidades com esquadrias voltadas para o pátio de vivência.

O conceito “ruim” foi atribuído também à distância dos apartamentos em relação à vizinhança. A situação, contudo, é inerente à moradia em um tipo colonial, assentado sobre um traçado quadricular de ruas, hoje consideradas estreitas demais.

vi. Aparência *versus* Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns.

Quanto à aparência do bairro, os moradores dividiram a opinião entre “bom” e “ruim”. Houve uma justificativa de opinião que apontava a “negligência da prefeitura”¹⁴⁵ como fator preponderante para a má aparência do bairro. Os que se mostraram satisfeitos em relação a esse quesito não justificaram suas respostas.

A aparência das áreas comuns foi apontada como “ruim” ou “péssima” na opinião de todos os moradores entrevistados. O problema está vinculado à dificuldade que o condomínio encontra em viabilizar serviços e rotinas de manutenção, conservação e operação do edifício. De um modo geral, o que se percebeu foi que não ficou claro para os moradores de quem é de fato, a responsabilidade pela manutenção do condomínio. Os moradores pagam as taxas¹⁴⁶, contudo alegam que é dever do Estado dar continuidade às obras de manutenção e de conservação do imóvel¹⁴⁷.

¹⁴³ Mais especificamente, paredes de gesso, forros de madeira, esquadrias de madeira e outros.

¹⁴⁴ Nesse sentido, a acessibilidade, a segurança e o conforto, direitos do cidadão evocados por dispositivos legais dos três entes governamentais.

¹⁴⁵ As opiniões foram registradas espontaneamente, sem que fosse solicitada justificativa de resposta no questionário.

¹⁴⁶ Existe uma taxa de condomínio fixada, apesar de haver alguma inadimplência.

A interrupção dos serviços prestados pelo governo associada à omissão dos moradores vem comprometendo seriamente a aparência do prédio, tanto das áreas comuns, quanto das fachadas (interna e externa).

Apesar do estado de conservação precário da área de vivência, as poucas crianças que ali vivem e utilizam-se desse ambiente para o lazer. O percurso analítico constatou a necessidade de repintura e de manutenção nas esquadrias voltadas para o pátio.

Os moradores, de um modo geral, não se mostraram muito satisfeitos com a aparência de suas unidades, principalmente os dos apartamentos do pavimento inferior. Estes apontaram problemas como paredes manchadas ou descascadas pelas infiltrações, madeira de esquadrias “de segunda”, caminhos de cupim atravessando parte das paredes em alvenaria e pedra (principalmente nos pavimentos térreo e inferior) ¹⁴⁸.

A capacidade de interação e mobilização para o encaminhamento de melhorias foi enquadrada na categoria “ruim” pela grande maioria dos moradores.

O segundo item mais citado, no que tange à insatisfação dos moradores, foram as instalações elétricas, que aparece logo depois do item infiltrações e é citado por 20% dos moradores. Segundo estes, houve necessidade de refazer boa parte das instalações de suas unidades, menos de um ano após terem ocupado o prédio.

vii. Características do bairro:

Quando avaliadas as características do bairro, com ênfase na oferta de serviço, quase a unanimidade de respostas classificou como “bom” os serviços ofertados por padarias, comércio em geral, restaurantes, bares, quadras esportivas, praças e ambientes para atividades de lazer. Unanimidade também, quando os moradores classificaram como “ruim” ou “péssimo” a oferta dos serviços de postos de saúde, creches, escolas e supermercados.

viii. Qualidade de vida x Subprograma de Habitação no Centro Histórico de São Luís.

¹⁴⁷ O contrato não deixa claro de quem é a responsabilidade, porém, como nos três primeiros anos, foi o Estado quem efetuou os serviços, os moradores entenderam que deveria continuar a fazê-lo.

¹⁴⁸ O problema dos cupins se agrava conforme nos aproximamos dos fundos do prédio e do pavimento inferior.

O conceito de moradia proposto pelo subprograma foi bem aceito pela maioria, havendo muitos registros de que o programa deveria ter continuidade. No entanto, os moradores se dividiram entre aqueles que tinham intenção de permanecer no bairro e os que, influenciados pela problemática do prédio, mostraram-se receptivos à ideia de optar por outra moradia, fora do Centro Histórico. Houve dois registros contrários à continuidade do programa, que são interessantes de serem mencionados, pois partiram de dois moradores do pavimento inferior. Segue o registro de dois depoimentos constantes no questionário¹⁴⁹:

“- Sim, porque eu não gosto deste lugar”.

“- Sim, porque não aguento mais barulho, desconforto e insegurança!”

“- Não, [porque] não tenho casa própria”.

A pergunta “Por que optou por morar no Centro Histórico?” gerou respostas variadas, calcadas nas prioridades do entrevistado. As razões mais citadas foram:

- *Porque é perto do trabalho;*
- *Porque proporciona redução de despesas;*
- *Porque é um lugar histórico, com beleza arquitetônica;*
- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar.*

A equipe não se surpreendeu com o fato de, especificamente nesse caso, a identidade com o lugar ter aparecido apenas duas vezes como a segunda razão para morar no Centro Histórico. A justificativa para as respostas pode estar relacionada às condições do edifício, o que acaba tomando uma proporção muito maior, estendendo a opinião negativa a todo o bairro.

Por outro lado, algumas razões apontadas aparecem de forma recorrente nas últimas posições da escala de prioridades. São elas:

- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar.*
- *Porque tem infra-estrutura urbana;*
- *Porque é um lugar seguro.*

¹⁴⁹ Respostas correspondentes ao item 11.13 de três questionários.

Ressalte-se, porém, que em alguns casos, o aspecto segurança no bairro não foi sequer assinalado.

Considerando as condições de moradia no edifício, os moradores foram incentivados a relacionar qual a característica mais importante num empreendimento como esse, classificando por grau de importância, sendo 1 (mais importante) e 10 (menos importante).

Os itens considerados mais importantes segundo o ponto de vista desses moradores foram:

- *Segurança contra assaltos e roubos;*
- *Qualidade da construção e suas instalações (água, esgoto, elétrica);*
- *Temperatura, iluminação, ventilação, nível de ruído do apartamento;*
- *Tamanho e disposição dos ambientes do apartamento;*
- *Facilidade de transporte para o trabalho.*

Os itens considerados de menor importância foram:

- *Facilidade de estacionamento;*
- *Qualidade das áreas comuns;*
- *Facilidade de acesso ao comércio, escolas, serviços de saúde.*

Os itens apontados como sendo mais importantes, estão associados aos problemas mais graves presentes no edifício.

Por fim, os moradores avaliaram o cumprimento dos objetivos do programa em relação aos seguintes aspectos: intensificação do vínculo do cidadão com a área; surgimento de novos comércios, restaurantes e hotéis; possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana; um melhor apartamento para imóveis particulares e, preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico.

De acordo com esses moradores, o vínculo do cidadão com o bairro permaneceu inalterado, houve uma melhoria na oferta de restaurantes, bares e comércio, os investimentos em infraestrutura não aumentaram (“continua igual), e, registraram piora tanto no aproveitamento de imóveis particulares como também, na

preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico. Esse conteúdo reflete a opinião de quase 95% de todos de entrevistados.

O estudo desse caso revelou que as insatisfações com o ambiente de moradia comprometeram a relação desses moradores com o entorno e também, sua visão acerca das possibilidades do programa habitacional.

4.3.2- Rua da Palma, no. 336:



Figura 46 - Rua da Palma, 336, antes da reforma

Fonte: COSTA FILHO, 1993.



Figura 47 - Rua da Palma, 336, depois da reforma
Fonte: Própria, 2008

i. Das características gerais dos moradores:

O prédio foi entregue aos moradores em 2003, sendo composto de dois pavimentos: o térreo (onde se situam seis lojas, duas delas ocupadas pelo Teatro Escola e a área de vivência e de apoio¹⁵⁰) e o pavimento superior (onde se localizam os apartamentos).

A média de ocupação por apartamento era de 4 (quatro) pessoas, sendo que foram identificadas algumas PNEs, aproximadamente 3% do total.

Na aplicação dos questionários, a equipe observou tratar-se de um grupo mais homogêneo, com maioria de profissionais de nível superior com estabilidade de

¹⁵⁰ O apoio inclui uma área de lavanderia e coradouro coletivos, além dos demais compartimentos de área comum do condomínio.

emprego e de renda. Os questionários foram respondidos por representantes de ambos os sexos, com idades variando entre 30 e 59 anos.

Dos moradores, apenas 2% deles se encontravam em situação de locadores, o que, mesmo representando uma situação de irregularidade quanto ao cumprimento das cláusulas do contrato, denotou um perfil de excelente desempenho e de situação frente ao programa, uma vez que a grande maioria dos apartamentos era ocupada pelos moradores originários, em condições de se tornarem futuros proprietários, conforme previsto em contrato.

Em todas as respostas, constatou-se melhoria nas condições gerais de vida dos moradores, considerando as situações que antecederam a ocupação desses imóveis. Nesse sentido, houve relatos de vantagens quanto à localização, a exemplo da proximidade do trabalho, da facilidade de transporte público (no caso, o Terminal do SIT da Praia Grande). Em 90% dos casos foi relatada uma melhoria considerável no que se refere ao trajeto para o trabalho, com ênfase no tempo de trajeto, uma média entre 15 e 30 (quinze e trinta) minutos, quando feito por ônibus. Houve muitos relatos de trajetos feitos a pé, situação considerada pelos moradores como ideal. Nenhum dos entrevistados possuía veículo próprio.

A média da renda familiar se situou entre 3 e 7 (três e sete) salários mínimos, sendo mais de 80% dos moradores, funcionários públicos estaduais, sendo que destes, mais de 80% concursados.

A maior parte desses moradores possuía ao menos o Ensino Médio, sendo identificados 8 (oito) casos de indivíduos com formação de nível superior e alguns casos (poucos) de indivíduos alfabetizados, mas com nível inferior ao ensino fundamental; foram identificados alguns aposentados e outros (cerca de 5%) na condição de funcionários públicos contratados, de nível técnico.

O valor das prestações foi considerado adequado ao perfil de renda familiar desse grupo.

ii. Adequação ao uso x área útil disponível:

Nesse quesito, os moradores foram unânimes em demonstrar satisfação com os ambientes de sala e de quartos, então classificados com grau “bom”. Segundo eles, os ambientes, de um modo geral, seguem o padrão disponibilizado em edifícios

contemporâneos para a baixa renda¹⁵¹. A sala foi assinalada como o ambiente mais frequentado por 70% dos moradores.

Não foram registradas insatisfações com relação às áreas de cozinha e de serviço, classificadas com grau “bom”. Quanto aos ambientes de sala e de dormitório, estes normalmente desempenham funções complementares a exemplo de confecção de artesanato, preparação de doces e quitutes, digitação em computador e outras. Essas atividades em geral, visavam à complementação da renda familiar.

A área útil das unidades beira em média 46-55m² e o fato de possuir dois dormitórios fez desses apartamentos unidades de moradia “mais aprazíveis”¹⁵² que habitações sociais em conjuntos habitacionais, além pontes.

A quantidade de quartos (no caso, um terceiro gabinete) apareceu como uma necessidade menor, um desejo de poucos, estando associada à inexistência de cômodo específico para a acomodação das atividades anteriormente relatadas. Em mais de 80% das respostas, os moradores assinalaram sentir falta de espaço para desenvolver outras atividades em casa.

A cozinha e a área de serviço apareceram como ambientes com dimensões consideradas “boa” e “ruim”, em alguns casos. Não houve relato de morador que utilizasse a sala ou a cozinha/área de serviço como dormitório. A disposição dos cômodos foi classificada como “boa” por mais de 80% dos moradores.

iii. Segurança:

A maioria (cerca de 80%) dos moradores classificou a questão da segurança no entorno como um fator preocupante, principalmente durante a noite, mas conferiram de dia, grau “bom” para o período diurno. A iluminação das ruas do entorno foi considerada suficiente.

Em média, a classificação apontou conceito “ruim” para a prevenção e combate a incêndio; “ruim” em relação a vandalismo; “ruim” em relação à prevenção de acidentes nas escadas e “péssimo” em relação ao bairro como um todo. Nesse caso, o sentido de insegurança não está vinculado à iluminação pública ou ao

¹⁵¹ Na oportunidade da aplicação dos questionários, em vários momentos o padrão de edifícios entregues pelo sistema do PAC foi tomado como referência pelos moradores, num esforço de se fazerem entender em seus pontos de vista.

¹⁵² Nos comentários adicionais, houve um registro em especial, que menciona uma comparação com outros conjuntos promovidos pelo Governo do Estado, cerca de quinze anos antes, o Cohab e o Cohatrac, ambos constituídos de unidades de moradia unifamiliares. Os programas hoje dão nome aos bairros nos quais se situam.

aspecto do bairro, mas possivelmente à vizinhança. Parte do entorno de edifícios e de casas são ocupados por famílias em condição de extrema pobreza e o comércio não se mostra promissor, uma vez que é composto de pequenas gráficas, mercearias e botequins. A pouca movimentação e o caráter ermo, principalmente à noite, são responsáveis pela sensação de insegurança, conforme depoimento transcrito:

“O programa de habitação do Centro Histórico deve ser ampliado, pois os benefícios são visíveis. Faz-se necessário melhorias na segurança pública e facilidade de estacionamento (são os maiores problemas enfrentados). Já tive meu carro roubado e já presenciei assaltos na rua”.¹⁵³

iv. Conforto *versus* características do entrevistado:

As janelas principais dessas unidades são todas voltadas para as ruas que circundam o prédio, que é de esquina. As unidades de habitação voltadas para a Rua da Palma (coloridas em rosa e branco) recebem ventilação nordeste¹⁵⁴ e as unidades voltadas para a Rua Direita (coloridas em amarelo branco e azul), apesar de não receberem vento, permanecem sombreadas no período da tarde. Nesse caso, as vedações em veneziana permitem que o fluxo do vento predominante (Nordeste) circule de forma cruzada, permitindo que as massas de ar quente sejam removidas em grande parte, o que contribui para a sensação de conforto térmico para a grande maioria dos moradores.

¹⁵³ Depoimento registrado no item “Comentários Adicionais do Entrevistado”.

¹⁵⁴ Ventos predominantes.

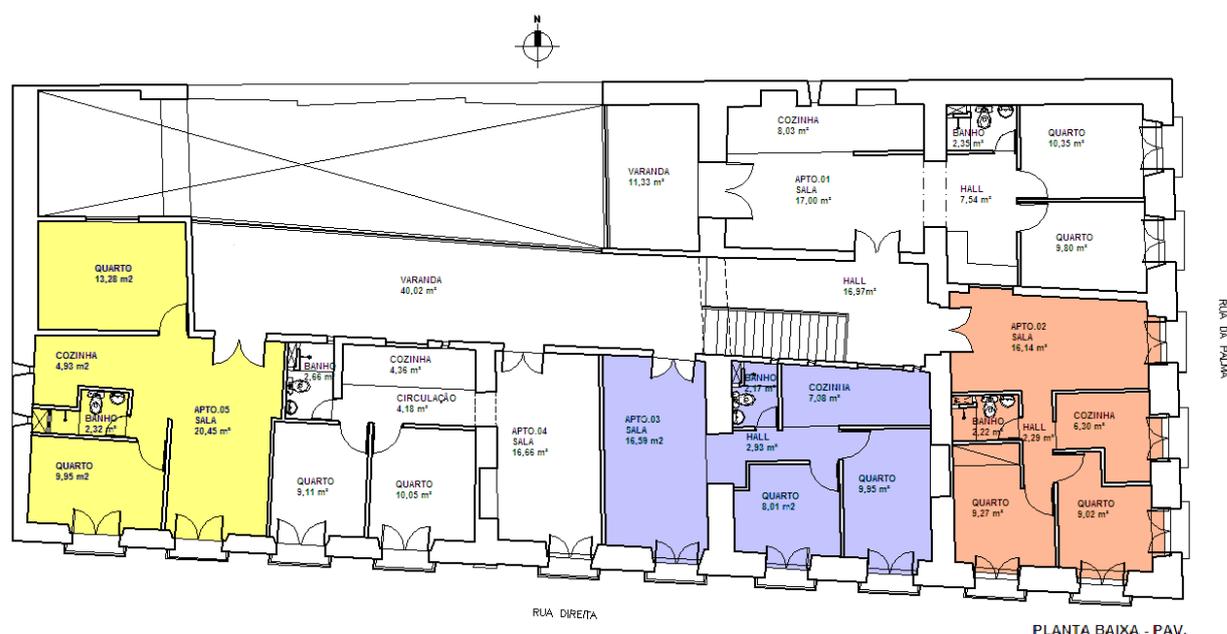


Figura 48 – Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior

Fonte: Própria, 2009.

O grupo de moradores foi praticamente unânime em classificar o quesito ventilação natural como “ótimo” e “bom”, e o conceito se aplicou aos ambientes de sala, dormitórios e, nas unidades voltadas para a Rua da Palma, ao banheiro e cozinha, também. A temperatura do apartamento foi avaliada como “bom” por todos os moradores entrevistados, exceto pelo apartamento de canto, colorido em amarelo. Essa unidade também atribuiu conceito “ruim” à ventilação natural no segundo dormitório, em observação editada na lateral da pesquisa.

Quando perguntados em relação à moradia anterior, os moradores responderam que estavam em situação “melhor” do que antes e, em dois casos, “igual” à de antes.

Os resultados se mostraram satisfatórios em relação ao conforto térmico e higrotérmico, assinalado como “ótimo”.

Tanto a iluminação natural como a artificial das unidades receberam conceito “bom”, mesmo para aqueles moradores que promoveram intervenções em seus apartamentos, acrescentando pontos.

Com relação aos banheiros, parte deles possuía *shaft* e parte possuía pequenos basculantes abertos na direção dos corredores de circulação comum, no intuito de promover a exaustão desses ambientes. De um modo geral, os banheiros foram considerados pequenos, quentes, escuros e, em alguns casos, mal cheirosos¹⁵⁵.

¹⁵⁵ Fazendo referência a um defeito nos respiradores da instalação hidrossanitária.

A abertura dos basculantes dos banheiros para o eixo de circulação comum não agradou a uma parte dos arguidos, uma vez que sentiam sua “privacidade invadida”. Apesar da impossibilidade de serem vistos ao fazerem uso do banheiro, os moradores reclamaram dos “sons” oriundos dos corredores (pessoas passando, conversando, etc.) e também, da necessidade de “falar mais baixo” quando estavam no interior do banheiro.

Com relação à acústica, a investigação se concentrou nos depoimentos dos moradores nos questionários¹⁵⁶, que revelaram a existência de problemas em relação a ruídos provenientes tanto da rua¹⁵⁷, quanto dos ambientes internos ao edifício. A condição de moradia em edifícios de características coloniais de certo modo, impõe a proximidade com a rua, situação que deve ser considerada pelo morador quando faz essa opção. Neste caso, devido à relativa tranquilidade no entorno imediato, o ruído não chega a ser um problema determinante para uma sensação de desconforto. A exceção, mais uma vez, se aplica à unidade de fundos (colorida em amarelo) que faz limite com um prédio vizinho.

Os forros foram feitos em estilo bite de madeira, com pintura em esmalte sintético, anteparo normalmente insuficiente para conter os ruídos provenientes dos pavimentos superiores¹⁵⁸. No entanto, como só foi registrada uma reclamação em relação a piso de vizinhos, pode-se concluir que haja certo grau de civilidade na vivência dos ambientes¹⁵⁹ e nas regras¹⁶⁰ de convivência entre moradores.

O pátio interno, ora denominado área de vivência, é rodeado pelo eixo de circulação onde se localizam as portas de entrada dos apartamentos. Somente um apartamento registrou a existência de problemas decorrentes dos efeitos de reverberação do som na utilização do pátio, que foi a unidade de fundo, ora colorida em amarelo.

v. Privacidade:

¹⁵⁶ Não foram feitas medições no local, a pesquisa focou o depoimento dos moradores, os dados obtidos a partir do percurso analítico e da análise dos projetos arquitetônicos.

¹⁵⁷ Ruído de carros passando e buzinas durante o dia.

¹⁵⁸ Os pisos foram revestidos de tábua corrida.

¹⁵⁹ Em geral, quando a situação de ruído é grave, normalmente é mencionada na pesquisa, mais de uma vez no questionário.

¹⁶⁰ Regras ou normas de conduta implícitas, que resultam da convivência, não necessariamente estão escritas, registradas.

Um aspecto importante quanto ao sentido de privacidade diz respeito à distância entre os vãos de janelas e portas que foi qualificada com “bom” por todos os moradores.

Com relação à privacidade dos moradores no interior do apartamento, o conceito concedido foi “bom”. As paredes divisórias em gesso não interferiram, aparentemente. As maiores reclamações surgiram em relação às unidades vizinhas, dada a proximidade entre os edifícios, em função de as ruas (estreitas) possuírem cerca de 4 (quatro) metros de largura. A classificação média para o sentido de privacidade foi de “ruim” a “péssimo”, dependendo da localização do apartamento.

- vi. Aparência x Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns.

Na opinião dos moradores, a aparência das áreas comuns foi apontada como “ótimo” ou “bom”. De um modo geral, observou-se que, no que se refere à manutenção, conservação e operação do edifício, os moradores já sentem necessidade de realizar a conservação das fachadas (repintura) e a solução de infiltrações com origem provável no telhado e nas paredes¹⁶¹. Nesse caso, a avaliação média foi “ruim” para esses quesitos.

De acordo com a pesquisa, a maioria dos entrevistados classificou a capacidade de organização dos moradores para o encaminhamento de melhorias como “bom”.

Desde que o governo interrompeu os serviços de assistência aos moradores, nenhum trabalho de manutenção foi feito. O problema mais uma vez, se assenta no fato de não estar claro no contrato o ônus do Estado de efetuar tais serviços. Segue a transcrição de um depoimento de uma moradora:

“Acho que o programa deveria pelo menos, de dois em dois anos, fazer reparos no telhado e pintura na fachada, pois são serviços que mais pesam aos permissionários, pois já cuidamos da manutenção”.¹⁶²

De um modo geral, os moradores se mostraram satisfeitos com a aparência de suas unidades, concedendo conceitos “ótimo” e “bom”. Contudo, as instalações elétricas e de esgoto aparecem citadas como problemáticas, carecendo de revisão, conforme

¹⁶¹ Esses itens foram apontados como em estado de conservação “ruim”.

¹⁶² Depoimento registrado na seção de “Comentários Adicionais do Entrevistado”.

registrado em 40% dos questionários. Alguns moradores alegaram ter tido que refazer parte das instalações elétricas de suas unidades em menos de um ano, após terem ocupado o prédio. Houve um registro de problemas de rachadura nas paredes no apartamento de fundos, ora colorido em amarelo.

Quanto à aparência do bairro, os moradores optaram por conceitos entre “bom” e “ruim”. Nesse caso, parte do contexto de vizinhança pode ter contribuído para a avaliação, principalmente os casos de moradas não reformadas e em estado crítico de conservação.

vii. Características do bairro:

Quando abordadas as características do bairro, com ênfase na oferta de serviço, quase a unanimidade de respostas classificou como “bom” os serviços ofertados por padarias, pelo comércio em geral, restaurantes, bares, quadras esportivas, praças e ambientes para atividades de lazer. Unanimidade também, quando atribuíram conceito “ruim” a “péssimo” a oferta dos serviços prestados por postos de saúde, creches, escolas e supermercados.

viii. Qualidade de vida *versus* Subprograma de Habitação no Centro Histórico de São Luís.

De um modo geral o conceito de moradia proposto pelo subprograma foi bem aceito. Em todos os registros ficou claro o incentivo para que o programa tivesse continuidade. Segue o registro de depoimento de dois moradores¹⁶³:

“- Para que o projeto dê certo é preciso que continue o programa em outros casarões, para que se tenha um número maior de famílias e que também, se proíba, iniba o aluguel dos apartamentos”.

“- O governo deve continuar investindo na transformação dos prédios em moradia. Deveriam priorizar os artistas que não têm casa própria”. [referindo-se aos artistas locais]

¹⁶³ Registro de depoimentos na seção “Comentários Adicionais do Entrevistado” em dois questionários distintos.

Nenhum dos entrevistados demonstrou intenção de deixar o bairro, mesmo considerando que após o programa, o vínculo do cidadão com a área central histórica tenha permanecido inalterado (não aumentou). Seguem duas justificativas de resposta ao item correspondente¹⁶⁴:

“- Não; porque tenho identificação com a área histórica”.

“- Não; porque gosto e acho que facilita a vida”.

Os entrevistados não acreditam que o programa possa servir de incentivo para novos investimentos em infraestrutura, nem para o surgimento de novos comércios, restaurantes e bares (em ambos os casos, optaram pelo item “continua igual”).

Quando questionados a respeito da razão que os levou a optar por morar no Centro Histórico, assim se manifestaram:

- *Porque é perto do trabalho;*
- *Porque é um lugar histórico, com beleza arquitetônica;*
- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Porque proporciona redução de despesas.*

A equipe não se surpreendeu com o fato de, especificamente nesse caso, a identidade com o lugar ter aparecido juntamente com o fato de ser um lugar histórico, com beleza arquitetônica, sendo assinalados com grau de importância “2” e “3” (não necessariamente nesta ordem)¹⁶⁵. Na escala de prioridades dos moradores, 85% registrou que a proximidade com o trabalho era a principal razão. A justificativa para as respostas pode estar atrelada às condições gerais do edifício, principalmente no sentido de comunidade que existe entre eles.

As últimas posições na escala de prioridades foram ocupadas pelos itens que se seguem:

- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Por causa na melhoria na qualidade de vida;*

¹⁶⁴ Item 11.12 do questionário.

¹⁶⁵ Lembrando que o grau de importância decresce conforme se avança do conceito “1” para o “10”.

- *Porque é um lugar seguro.*

Não causou surpresa também, o fato de o quesito segurança aparecer em todos os questionários, em penúltimo ou último lugar, na escala de prioridades.

Considerando as condições de moradia no edifício, os moradores foram incentivados a relacionar qual a característica mais importante num empreendimento como esse, classificando por grau de importância, sendo 1 (mais importante) e 10 (menos importante).

Os itens considerados mais importantes¹⁶⁶, segundo o ponto de vista desses moradores foram:

- *Facilidade de transporte para o trabalho.*
- *Qualidade da construção e suas instalações (água, esgoto, elétrica);*
- *Facilidade de acesso ao comércio, escolas, serviços de saúde.*
- *Qualidade das áreas comuns;*
- *Segurança contra incêndio;*
- *Temperatura, iluminação, ventilação, nível de ruído do apartamento.*

Os itens considerados de menor importância¹⁶⁷ foram:

- *Facilidade de estacionamento;*
- *Segurança contra assaltos e roubos;*
- *Tamanho e disposição dos ambientes do apartamento;*

Nesse caso, os itens apontados como mais importantes, estão associados aos motivos que levaram esses moradores a optarem pelo Centro Histórico. Como essas questões estão sendo bem atendidas em mais de 90% dos casos estudados, a avaliação legítima tanto a escolha como a permanência.

¹⁶⁶ Classificados em ordem decrescente de importância, de “1” a “5”.

¹⁶⁷ Classificados em ordem decrescente de importância, de “8” a “10”.

Por fim, os moradores avaliaram o cumprimento dos objetivos do programa em relação aos seguintes aspectos: intensificação do vínculo do cidadão com a área; surgimento de novos comércios, restaurantes e hotéis; possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana; um melhor apartamento para imóveis particulares e preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico. Salvo raras exceções (menos de 2% do total de entrevistados), todos eles acreditam que o contexto permaneceu inalterado, optando pelo item “continua igual”.

Ao contrário do que ocorreu no prédio da Rua da Estrela, o estudo desse caso revelou que a satisfação com o ambiente de moradia e o senso comunitário desse grupo colaboraram tanto para a boa relação desses moradores com a moradia, como atribuíram peso secundário aos problemas do entorno¹⁶⁸.

4.3.3- Rua da Palma, no. 337:



Figura 49 - Rua da Palma, 337 antes da reforma
Fonte: COSTA FILHO, 2001.



Figura 50 - Rua da Palma, 337 depois da reforma
Fonte: Própria, 2008.

i. Das características gerais dos moradores:

O prédio foi entregue aos moradores, em 2003, e é composto de dois pavimentos: o pavimento térreo (composto de quatro lojas e da área de vivência) e o pavimento superior (composto de apartamentos).

¹⁶⁸ Os problemas relatados acerca do entorno não diferem dos problemas dos bairros novos, além pontes, portanto não foram determinantes para a eventual saída dos moradores desses imóveis.

A média de ocupação dos apartamentos era de 2 (duas) pessoas, sendo que foram identificados alguns PNEs, o equivalente a 3% do total. Também na aplicação dos questionários, a equipe observou tratar-se de um grupo mais homogêneo, com maioria de profissionais de nível superior com estabilidade de emprego e de renda.

Ressalta-se que todos os questionários foram respondidos por representantes do sexo feminino, com idades variando entre 30 e 65 anos.

A pesquisa não identificou, entre os entrevistados, moradores em situação de locação, denotando um perfil de excelente desempenho e de situação frente ao programa, uma vez que a grande maioria dos apartamentos era ocupada pelos moradores originários, em condições de se tornarem futuros proprietários, conforme previsto em contrato.

Em todas as respostas, constatou-se melhoria ou manutenção das condições gerais de vida dos moradores, considerando as situações que antecederam a ocupação desses imóveis. Nesse sentido, houve relatos de vantagens quanto à localização, a exemplo da proximidade do trabalho, da facilidade de transporte público (no caso, o Terminal do SIT da Praia Grande). Em 90% dos casos foi relatada uma melhoria considerável no que se refere ao trajeto para o trabalho, com ênfase no tempo de trajeto, uma média entre 15 e 30 (quinze e trinta) minutos, quando feito por ônibus. Houve poucos relatos de trajetos feitos a pé, sendo a maioria usuária de ônibus do sistema SIT São Luís. Um dos entrevistados alegou possuir um automóvel.

A média da renda familiar ficou situada entre 3 e 10 (três e dez) salários mínimos, sendo que 100% dos moradores entrevistados eram funcionários públicos estaduais e destes, quase 50% eram concursados.

A maior parte desses moradores possuía ao menos o Ensino Médio, sendo identificados 5 (cinco) casos de indivíduos com formação de nível superior concursados¹⁶⁹. Identificaram-se ainda, alguns aposentados e outros na condição de funcionários públicos contratados, de nível técnico.

O valor das prestações, este foi considerado adequado ao perfil de renda familiar desse grupo.

ii. Adequação ao uso *versus* área útil disponível:

Nesse quesito, os moradores foram unânimes em demonstrar satisfação com o tamanho do apartamento, dos ambientes de sala e de dormitórios, então classificados com grau “bom”. A sala e o dormitório foram assinalados como os ambientes mais frequentados por 100% dos moradores entrevistados.

¹⁶⁹ Psicólogas, professoras e policial militar.

Foram registradas insatisfações com relação às áreas de banheiro, cozinha e de serviço, classificadas com grau “ruim”. Mais adiante, vemos que os ambientes de sala e de dormitório normalmente desempenham funções complementares de trabalho e domésticas em 50% dos casos.

A área útil das unidades beira em média 50-55m². O diferencial em relação às unidades de HIS ofertadas além pontes foi o fato de o apartamento possuir dois dormitórios e existirem poucas unidades em cada prédio. Também serviu como atrativo o tamanho da área útil das unidades.

A disposição dos cômodos recebeu o conceito “bom” por parte de 80% dos moradores.

iii. Segurança:

Todos os entrevistados classificaram a questão da segurança no entorno como um fator preocupante, conferindo grau “ruim”. A iluminação das ruas do entorno foi classificada com “bom”, assim como a iluminação artificial no interior das unidades e nas áreas comuns.

Em média, a classificação apontou conceito “ruim” para a prevenção e combate a incêndio; “ruim” em relação a vandalismo; “ruim” em relação à prevenção de acidentes nas escadas e “péssimo” em relação ao bairro como um todo.

Nesse caso, o sentimento de insegurança se vinculou a aspectos da qualidade construtiva, tais como o combate a incêndio, acidentes com a escada e a possibilidade de assaltos e invasões.

iv. Conforto *versus* características do entrevistado:

As janelas principais dessas unidades são quase todas voltadas para as ruas que circundam o prédio, que é de esquina. As unidades de habitação voltadas para a Rua da Palma (coloridas em branco) não recebem ventilação mas permanecem sombreadas a maior parte do dia. As unidades voltadas para a Rua Direita (coloridas em amarelo e azul) não recebem vento; recebem, contudo, apenas parte do sol da tarde permanecendo sombreadas a maior parte do dia.

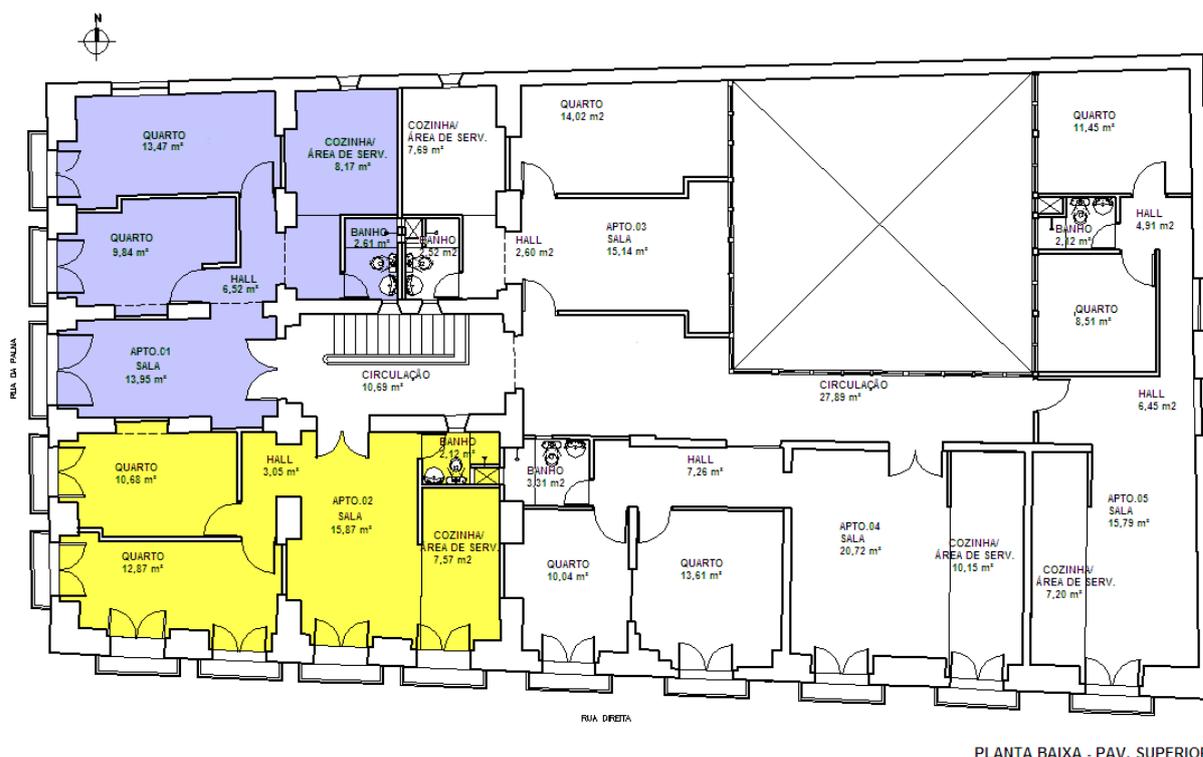


Figura 51 – Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Superior - Fonte: Própria, 2009.

Metade dos moradores não reclamou da temperatura no apartamento, avaliada com conceito “bom”. Cerca de 35% deles se queixaram do calor nos quartos e houve o registro de uma situação que foge totalmente ao padrão de conforto térmico e higrotérmico no edifício que ocorre na unidade de número 8 (oito), apartamento à direita do apartamento em azul. Trata-se de uma unidade de apartamento interna, voltada exclusivamente para o pátio interno, sem janelas voltadas para a rua.

Quando perguntados em relação à moradia anterior, os moradores responderam que estavam em situação “melhor” do que antes e, em dois casos, “igual” à de antes.

A iluminação artificial das unidades pesquisadas recebeu conceito “bom”, mesmo para aqueles moradores que promoveram intervenções em seus apartamentos, acrescentando pontos. Já a iluminação natural dividiu as opiniões, uma vez que tanto a unidade interna como a de fundos ficaram prejudicadas nesse quesito, recebendo conceitos que oscilaram de “ruim” a “péssimo”.

Com relação aos banheiros, parte deles possuía *shaft* e parte possuía pequenos basculantes abertos na direção dos corredores de circulação comum, no intuito de promover a exaustão desses ambientes. De um modo geral, os banheiros foram considerados pequenos, quentes, escuros e, em alguns casos, mal cheirosos¹⁷⁰, à

¹⁷⁰ Fazendo referência a um defeito nos respiradores da instalação hidrossanitária.

exceção do apartamento de esquina, beneficiado com uma quantidade maior de janelas.

No quesito acústica, a investigação se concentrou nos depoimentos dos moradores nos questionários¹⁷¹, que revelaram a existência de problemas em relação a ruídos provenientes tanto da rua¹⁷², quanto dos ambientes internos ao edifício. A condição de moradia em edifícios de características coloniais de certo modo, impõe a proximidade com a rua, situação que deve ser considerada pelo morador quando faz essa opção.

No caso estudado, o ruído que gera desconforto com mais frequência tem origem na rua, na forma de buzinas e som alto, principalmente carros de som. Segue a justificativa de uma moradora em resposta ao item 7 (fonte de ruído que perturba mais), que se cruza com o assunto em discussão:

“- Ruído da “rua”; carros com som alto”.

Os forros foram feitos em estilo bite de madeira, com pintura em esmalte sintético, anteparo normalmente insuficiente para conter os ruídos provenientes dos pavimentos superiores contudo, não foi registrada reclamação em relação a piso e teto de vizinhos, uma vez que o edifício possui apenas o pavimento térreo (que é composto de lojas) e um pavimento destinado às moradias.

O pátio interno, ora denominado área de vivência, é pequeno se comparado a todos os outros, sendo rodeado pelo eixo de circulação onde estão as portas de entrada dos apartamentos. Os dois apartamentos com cômodos voltados para essa área interna registraram a existência de problemas decorrentes dos efeitos de reverberação do som na utilização do pátio.

v. Privacidade:

Um aspecto importante quanto ao sentido de privacidade diz respeito à distância entre os vãos de janelas e portas que obteve conceito “bom” de todos os moradores.

¹⁷¹ Não foram feitas medições no local, a pesquisa focou o depoimento dos moradores, os resultados obtidos a partir do percurso analítico e da análise dos projetos arquitetônicos.

¹⁷² Ruído de carros passando e buzinas durante o dia.

Com relação à privacidade dos moradores no interior do apartamento, o conceito concedido foi “bom”. As paredes divisórias em gesso não interferiram, aparentemente.

No que diz respeito às unidades vizinhas, dada a proximidade entre os edifícios, em função das ruas (estreitas), a classificação média para o sentido de privacidade foi de “ruim” a “péssimo”, dependendo da localização do apartamento.

- vi. Aparência *versus* Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns.

A aparência das áreas comuns obteve classificação “bom” na opinião de 70% dos moradores. De um modo geral, observou-se que, nos quesitos manutenção, conservação e operação do edifício, os moradores já sentem necessidade de realizar a conservação das fachadas (repintura) e a solução de infiltrações com origem provável no telhado e nas paredes¹⁷³. Nesse caso, a avaliação média foi de “ruim” para esses quesitos.

De acordo com a pesquisa, a maioria dos entrevistados classificou a capacidade de organização dos moradores para o encaminhamento de melhorias como “bom”.

De um modo geral, os moradores se mostraram satisfeitos com a aparência de suas unidades, concedendo conceitos “ótimo” e “bom”. Contudo, as instalações elétricas e de esgoto aparecem citadas como problemáticas, carecendo de revisão em 40% dos questionários. Vários moradores alegaram ter tido que refazer parte das instalações elétricas de suas unidades em menos de um ano, após terem ocupado o prédio. Uma moradora registrou que parte das tomadas internas dos apartamentos não estava funcionando.

Quanto à aparência do bairro, os moradores dividiram a opinião entre “bom” e “ruim”, a impressão negativa está associada ao contexto de degradação de parte dos prédios e das moradas.

- vii. Características do bairro:

Quando abordados sobre as características do bairro, os entrevistados deram ênfase na oferta de serviços, de modo que, mais uma vez, quase a unanimidade de respostas classificou como “bom” os serviços ofertados por padarias, pelo comércio

¹⁷³ Esses itens foram apontados como em estado de conservação “ruim”.

em geral, restaurantes, bares, quadras esportivas, praças e ambientes para atividades de lazer. Unanimidade também, quando atribuíram conceito “ruim” a “péssimo” para a oferta dos serviços prestados por postos de saúde, creches, escolas e supermercados.

viii. Qualidade de vida x Subprograma de Habitação no Centro Histórico de São Luís.

O conceito de moradia proposto pelo subprograma foi bem aceito e ficou claro em todos os registros, o incentivo para que o programa tivesse continuidade. Segue o registro de depoimento de dois moradores:

“- O programa de habitação deveria ser ampliado como, por exemplo, alojamentos para universitários e repartições públicas. Fazerem um pátio para estacionamento para moradores da área, pois já presenciei vários furtos de peças de carro estacionados na frente do prédio que habito.”¹⁷⁴

Nenhum dos entrevistados demonstrou intenção de deixar a unidade ou o bairro, mesmo considerando que após o programa, o vínculo do cidadão com a área central histórica tenha permanecido inalterado (não aumentou). Apesar do desconforto identificado na unidade interna do prédio, o morador não cogitou mudança.

Os entrevistados não acreditam que o programa possa servir de incentivo para novos investimentos em infraestrutura, nem para o surgimento de novos comércios, restaurantes e bares (em ambos os casos, optaram pelo item “continua igual”).

Quando questionados a respeito das razões que os levaram a optar por morar no Centro Histórico, os motivos mais apontados (em ordem variada, de acordo com as prioridades do entrevistado) foram:

- *Porque é perto do trabalho;*
- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Porque é um lugar histórico, com beleza arquitetônica;*
- *Por causa do comércio abundante.*

¹⁷⁴ Registro de depoimento na seção “Comentários Adicionais do Entrevistado” em questionário.

Mais uma vez, identificou-se que, especificamente neste caso, a identidade com o lugar apareceu juntamente com o fato de ser um lugar histórico, com beleza arquitetônica, sendo assinalados com graus de importância “2” e “3” (não necessariamente nesta ordem). Mais uma vez, em primeiro lugar na prioridade dos moradores, 85% registrou que a proximidade com o trabalho era a principal razão. A justificativa para as respostas também pode estar nas condições gerais do edifício, principalmente no sentido de comunidade que existe entre eles. As últimas posições na escala de prioridades foram ocupadas pelos itens que se seguem:

- *Porque proporciona redução de despesas;*
- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Porque é um lugar seguro.*

Não causou surpresa à equipe também, a questão da segurança aparecer em todos os questionários, em penúltimo ou último lugar, na escala de prioridades. Nesse sentido, a região central não se sobressai em relação aos demais bairros residenciais da capital.

Considerando as condições de moradia no edifício, os moradores foram incentivados a relacionar qual a característica mais importante num empreendimento como esse, classificando por grau de importância, sendo “1” (mais importante) e “10” (menos importante). Os itens considerados mais importantes¹⁷⁵, segundo o ponto de vista desses moradores foram:

- *Facilidade de transporte para o trabalho;*
- *Facilidade de acesso ao comércio, escolas, serviços de saúde;*
- *Qualidade da construção e suas instalações (água, esgoto, elétrica);*
- *Aparência do edifício;*
- *Segurança contra assaltos e invasões;*
- *Temperatura, iluminação, ventilação, nível de ruído do apartamento.*

¹⁷⁵ Classificados em ordem decrescente de importância, de “1” a “5”.

Os itens considerados de menor importância¹⁷⁶ foram:

- *Tamanho e disposição dos ambientes do apartamento;*
- *Qualidade das áreas comuns;*
- *Facilidade de estacionamento.*

Também nesse caso, os itens apontados como sendo mais importantes estão associados aos motivos que levaram esses moradores a optarem pelo Centro Histórico. Como essas questões estão sendo bem atendidas em mais de 70% dos casos estudados, isso quer dizer que eles legitimam tanto a escolha como a permanência¹⁷⁷ no lugar.

Por fim, os moradores avaliaram o cumprimento dos objetivos do programa em relação aos seguintes aspectos: intensificação do vínculo do cidadão com a área; surgimento de novos comércios, restaurantes e hotéis; possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana; um melhor apartamento para imóveis particulares e preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico.

Estabelecendo um paralelo com o prédio da Rua da Estrela, o estudo desse caso revelou que as insatisfações com o ambiente de moradia da unidade interna se assemelhavam com o senso comunitário deste grupo, fato que colaborou não só para a boa relação desses moradores com a moradia, como também atribuiu peso secundário aos problemas do entorno¹⁷⁸.

4.3.4- Rua do Giz, no. 66:

¹⁷⁶ Classificados em ordem decrescente de importância, de “8” a “10”.

¹⁷⁷ A exceção se aplica à unidade interna, cuja permanência do morador se justifica numa contingência de renda. Nesse caso, a equipe lançou a hipótese de que esta unidade seria, talvez, uma candidata ao aluguel. Não cabe aqui tentar definir seu destino, mas entender que as condições que se apresentaram nesta unidade fogem bastante ao padrão das demais, o que pode definir um desempenho diferente dessa em relação às outras.

¹⁷⁸ Os problemas relatados acerca do entorno não diferem dos problemas dos bairros novos, além pontes, portanto não foram determinantes para uma eventual saída desses imóveis.



Figura 52 - Rua do Giz, 66, depois da reforma
Fonte: COSTA FILHO, 2003



Figura 53 - Rua do Giz, 66, depois da reforma
Fonte: Própria, 2008

i. Das características gerais dos moradores:

O prédio foi entregue aos moradores em 2002 e é composto de dois pavimentos, sendo térreo (composto por unidades tipo *kitchenette* e área de vivência) e pavimento superior (composto por apartamentos maiores, de dois dormitórios).

A média de ocupação nos apartamentos era de 3 (três) pessoas, algumas delas, o equivalente a 5% do total, identificadas como PNEs.

Na aplicação dos questionários, a equipe observou tratar-se de um grupo heterogêneo, sendo 30% de profissionais de nível superior com estabilidade de emprego¹⁷⁹ e de renda e o grupo restante, formado por comerciantes da Praia Grande e profissionais liberais. A característica pode ser atribuída à diversidade de padrões de apartamentos ofertados, composta por unidades do tipo *kitchenette*¹⁸⁰ (com média de 31m²) e também, por unidades contendo dois dormitórios e sala, além dos demais compartimentos (média de 70m²).

Os questionários foram respondidos por 70% de representantes do sexo masculino e 30% do sexo feminino, com idades variando entre 20 e 65 anos.

A pesquisa identificou, entre os entrevistados, poucos moradores em situação de locação (menos de 10%), denotando mais uma vez, um perfil de excelente desempenho e de situação frente ao programa, uma vez que foi constatado que a

¹⁷⁹ Funcionários públicos.

¹⁸⁰ Sala e dormitório constituem ambiente único.

grande maioria dos apartamentos era ocupada pelos moradores originários, em condições de se tornarem futuros proprietários, conforme previsto em contrato.

Contudo, no item destinado a comentários adicionais do entrevistado¹⁸¹ a equipe coletou o depoimento que se segue:

“- Gostaria de frisar que deveria haver uma fiscalização mais rígida na distribuição dos imóveis, pois [há] casos de especulação imobiliária de algumas pessoas que só se cadastram [no programa] para obter vantagens, tirando desta forma o direito de [quem] precisa de fato. Outro caso é a administração que não tem visão “cultural” do interesse social do PAC”.¹⁸²

Em todas as respostas, constatou-se melhoria ou manutenção das condições gerais de vida dos moradores, considerando as situações que antecederam a ocupação desses imóveis. Nesse sentido, também houve relatos de vantagens quanto à localização, a exemplo da proximidade do trabalho, da facilidade de transporte público (no caso, o Terminal do SIT da Praia Grande). Em 78% dos casos foi relatada uma melhoria considerável no que se refere ao trajeto para o trabalho, com ênfase no tempo de trajeto, uma média entre 15 e 30 (quinze e trinta) minutos, quando feito por ônibus. Houve poucos relatos de trajetos feitos a pé, sendo a maioria usuária de ônibus do sistema SIT São Luís. Quatro dos entrevistados alegaram possuir automóvel.

A média da renda familiar ficou situada entre 1 e 7 (um e sete) salários mínimos, sendo que 63% dos moradores entrevistados, eram funcionários públicos estaduais, e destes, menos de 30% eram concursados.

A maior parte desses moradores possuía ao menos o Ensino Médio, sendo identificados 4 (quatro) casos de indivíduos com formação de nível superior e 2 (dois) de nível técnico, concursados¹⁸³. Foram identificados alguns aposentados e outros na condição de funcionários públicos de nível técnico, contratados.

O valor das prestações foi considerado adequado ao perfil de renda familiar pelos moradores.

ii. Adequação ao uso *versus* área útil disponível:

¹⁸¹ Item 12.

¹⁸² Registro de depoimento na seção “Comentários Adicionais do Entrevistado” em questionário.

¹⁸³ Professor, técnico em enfermagem, auxiliar administrativo e policiais militares.

Os moradores das unidades do pavimento superior foram unânimes ao demonstrar satisfação com o tamanho dos seus apartamentos (média de 71 m²), dos ambientes de sala e de dormitórios, então classificados com grau “bom”. Os moradores do térreo (unidades de 31m² em média) dividiram suas opiniões, uma parte atribuindo conceito “bom” e outra “ruim” ao quesito, embora não cogitassem sair de suas unidades por ser uma oportunidade de “morar só”.

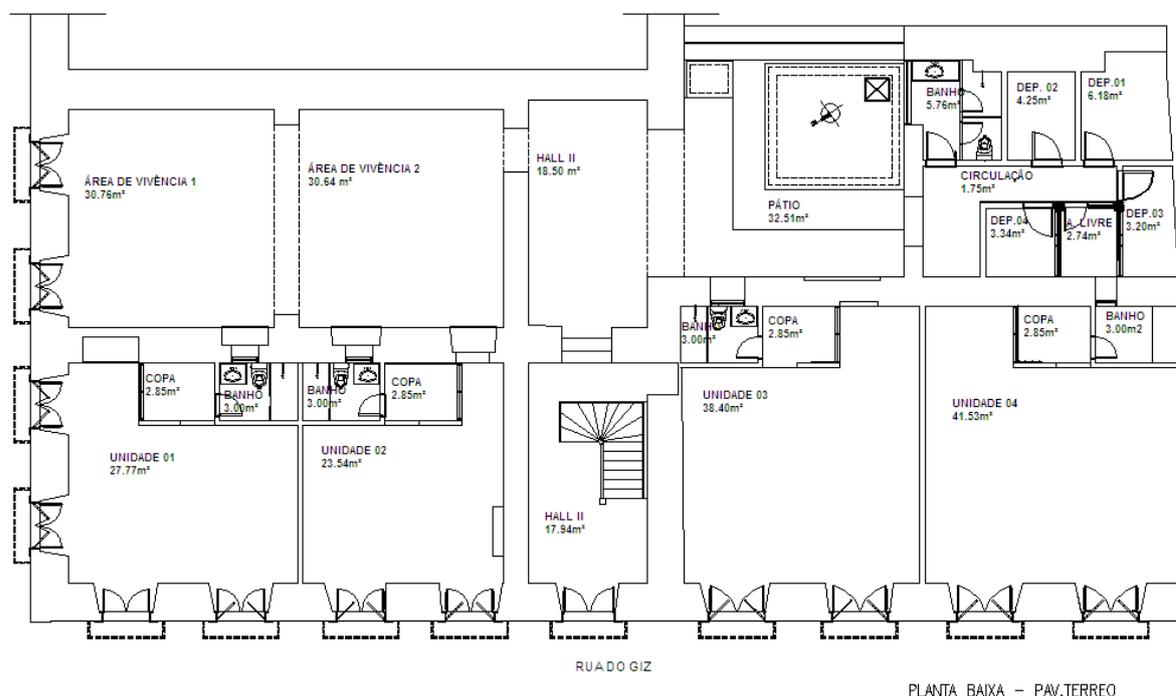


Figura 54 – Ilustração de Planta Baixa de Pavimento Térreo

Fonte: Própria, 2009.

A sala e o dormitório foram assinalados por 100% dos moradores entrevistados como os ambientes mais frequentados, à exceção do morador da unidade de fundos, que reclamou do calor na sala¹⁸⁴ e fez com que boa parte dos móveis (de televisão a poltronas) fosse colocada no dormitório, o que comprometeu o *layout* do ambiente (apartamento localizado à direita da planta seguinte).

¹⁸⁴ O ambiente tem as janelas voltadas para a área interna de vivência, o que tende a deixá-lo desconfortável, apesar da área útil de 19m², conforme será visto mais adiante.

iv. Conforto *versus* características do entrevistado:

As janelas principais dessas unidades são quase todas voltadas para as ruas que circundam o prédio, que é de esquina. As unidades de habitação voltadas para a Rua do Giz recebem ventilação pela manhã e permanecem sombreadas a maior parte do dia. As demais unidades situam-se na direção oeste, recebendo, portanto, parte do sol da tarde, embora permaneçam sombreadas na maior parte do dia, pelos demais edifícios da rua.

Os moradores residentes nas unidades voltadas para a Rua do Giz não reclamaram da temperatura no apartamento, avaliada com conceito “bom”. Cerca de 32% dos moradores se queixaram do calor nos quartos e houve o registro de uma situação que foge totalmente ao padrão de conforto térmico e higrotérmico no edifício que ocorre na unidade de fundos. O problema ocorre na unidade que tem a sala voltada exclusivamente para o pátio interno e janelas voltadas para a Rua do Giz; logo, não recebem ventilação suficiente para os quartos. A sala da unidade apresentava marcas de umidade nas paredes. O ambiente de vivência também apresentava diversas marcas de infiltração e de umidade nas paredes, que se agravavam conforme a equipe percorreu o sentido entrada-fundos do prédio.

Quando perguntados em relação à moradia anterior, os moradores responderam que estavam em situação “melhor” do que antes e, em três casos, “igual” à de antes.

Tanto a iluminação artificial como a natural das unidades pesquisadas recebeu conceito “bom”, mesmo daqueles moradores que promoveram intervenções em seus apartamentos, acrescentando pontos.

Todos os banheiros possuíam *shaft*, no intuito de promover a exaustão desses ambientes. De um modo geral, os banheiros foram considerados pequenos, quentes e escuros.

Quanto à acústica, a investigação se concentrou nos depoimentos dos moradores nos questionários¹⁸⁵, que revelaram a existência de problemas em relação a ruídos provenientes tanto da rua¹⁸⁶, quanto dos ambientes internos ao edifício. Não foram relatados problemas graves entre vizinhos por causa de ruídos.

¹⁸⁵ Não foram feitas medições no local, pois a pesquisa focou o depoimento dos moradores, os resultados obtidos a partir do percurso analítico e da análise dos projetos arquitetônicos.

¹⁸⁶ Ruído de carros passando e buzinas durante o dia. Um morador anotou “época de campanha” [eleições] como um período crítico, provavelmente porque os carros passam pelas ruas estreitas e as janelas dos imóveis ficam muito próximas das ruas, mesmo nos edifícios de dois e três pavimentos.

A própria condição de moradia em edifícios de características coloniais, de certo modo, impõe a proximidade com a rua, situação essa que deve ser considerada pelo morador quando faz essa opção.

Os forros foram feitos em estilo bite de madeira, com pintura em esmalte sintético, anteparo normalmente insuficiente para conter os ruídos provenientes dos pavimentos superiores. Foram registradas reclamações dos moradores do pavimento térreo em relação a ruídos no teto, ou de vizinhos.

O depoimento que se segue, em resposta ao item 11.13, que pergunta se [o morador] deixaria o local onde mora e por quê, deu origem à resposta:

“- Sim; para viver numa casa”.

Nesse caso, o depoimento pode estar associado também, ao problema com o ruído relatado pelo morador nos itens citados.

O pátio interno, ora denominado área de vivência, não é tão pequeno se comparado a todos os outros, porém é pouco utilizado para essa função, sendo mais usado como ambiente de passagem para as unidades. Os dois apartamentos com cômodos voltados para essa área interna registraram a existência de problemas decorrentes dos efeitos de reverberação do som na utilização do pátio.

v. Privacidade:

Um aspecto importante quanto ao sentido de privacidade diz respeito à distância entre os vãos de janelas e portas que foi classificada pelos moradores, na média de opiniões, com conceito “bom”.

Com relação à privacidade dos moradores no interior do apartamento, o conceito médio foi “ruim”.

Em relação às unidades vizinhas, apesar da proximidade entre os edifícios, em função das ruas (estreitas), a classificação média para o sentido de privacidade foi “bom”, dependendo da localização do apartamento.

vi. Aparência *versus* Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns.

A aparência das áreas comuns recebeu conceito “bom” na opinião de 70% dos moradores, apesar de haver registro de reclamação quanto à conservação do prédio. Observou-se que, no que se refere à manutenção, conservação e operação do edifício, os moradores já sentem necessidade de realizar a conservação das fachadas (repintura) e a solução de infiltrações com origem provável no telhado e nas paredes. Aparentemente, esse edifício ainda era administrado pelo poder público, porém os moradores já se queixavam de “negligência” por parte do Estado na solução dos problemas apontados. Portanto, a avaliação média referente às áreas comuns foi “ruim”. Segue transcrição de algumas respostas para o item “9”, em que o morador foi questionado se havia observado algum problema em seu apartamento:

“- Sim; infiltração nas paredes.”

“- Sim; problemas elétricos.”

“- Sim; no meu telhado [há] milhões de goteiras.”

“- Sim; infiltrações e umidade na sala, no quarto e na cozinha.”

De acordo com a pesquisa, quando questionados acerca da capacidade de organização dos moradores para o encaminhamento de melhorias; a questão recebeu respostas bastante contraditórias, que oscilaram por todas as opções desde “ótimo”, passando por “bom”, “ruim” e “péssimo”. Apesar de não haver relatos de desentendimentos, observou-se que os moradores não estão em sintonia.

Do total de entrevistados, 96% dos moradores se mostraram satisfeitos com a aparência de suas unidades, concedendo conceito “bom”. Contudo, as instalações elétricas e de esgoto aparecem citadas como problemáticas, carecendo de revisão, na opinião de mais de 90% dos entrevistados. Também nesse prédio, os moradores alegavam ter tido que refazer parte das instalações elétricas de suas unidades em menos de um ano, após terem ocupado o prédio.

Quanto à aparência do bairro, os moradores foram unânimes nas classificações “ruim” e “péssimo”. Acredita-se que a impressão negativa pode estar associada ao contexto de degradação de parte dos prédios e das moradas.

vii. Características do bairro:

Quando abordadas as características do bairro, com ênfase na oferta de serviço, mais uma vez quase a unanimidade de respostas classificou como “bom” os serviços

ofertados por padarias, pelo comércio em geral, restaurantes, bares, quadras esportivas, praças e ambientes para atividades de lazer. Os entrevistados atribuíram conceito “bom” a “ruim” para a oferta dos serviços prestados por postos de saúde, creches, escolas e supermercados.

viii. Qualidade de vida *versus* Subprograma de Habitação no Centro Histórico de São Luís.

O conceito de moradia proposto pelo subprograma foi bem aceito e em todos os registros, a média de conceito “bom”, deixou claro o incentivo para que o programa tivesse continuidade. Segue o registro de depoimento de dois moradores que cogitavam permanecer no local onde moram¹⁸⁷:

“- Há tranquilidade e facilidade para as compras.”

“- [O local] Oferece as condições necessárias para todos os objetivos”

Parte dos entrevistados demonstrou intenção de deixar o bairro, por razões que variaram desde o incômodo de morar em prédio de apartamentos (preferência por casa), a insegurança em relação ao bairro e também por acharem que existe “descaso da administração”.

Quando questionados a respeito do porquê de optarem por morar no Centro Histórico, as razões mais apontadas (em ordem variada, de acordo com as prioridades do entrevistado) foram:

- *Porque é perto do trabalho;*
- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Porque é um lugar histórico, com beleza arquitetônica;*
- *Porque proporciona redução de despesas;*

¹⁸⁷ Registro de depoimento para o item 11.13 do questionário.

Novamente, identificou-se que, no caso específico, a identidade com o lugar apareceu juntamente com o fato de ser um lugar histórico, com beleza arquitetônica, sendo assinalados com graus de importância que variaram entre “1”, “2” e “3” (não necessariamente nesta ordem). Mais uma vez, em primeiro lugar na prioridade dos moradores, 76% registrou que a proximidade com o trabalho era a principal razão. A justificativa para as respostas também pode estar nas condições gerais do edifício, principalmente no sentido de comunidade que existe entre eles.

As últimas posições na escala de prioridades foram ocupadas pelos itens que se seguem:

- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Porque é um lugar seguro.*
- *Por causa do comércio abundante.*

O fator segurança apareceu em todos os questionários, nas últimas posições da escala de prioridades apesar de ter sido citado em cerca de 40% dos questionários como fator que determinaria a mudança para outro local.

Considerando as condições de moradia no edifício, os moradores foram incentivados a relacionar qual a característica mais importante num empreendimento como esse, classificando por grau de importância, sendo “1” (mais importante) e “10” (menos importante). Os itens considerados mais importantes¹⁸⁸ segundo o ponto de vista deles foram:

- *Aparência do edifício;*
- *Segurança contra assaltos e invasões;*
- *Facilidade de transporte para o trabalho;*
- *Temperatura, iluminação, ventilação, nível de ruído do apartamento;*
- *Qualidade da construção e suas instalações (água, esgoto, elétrica);*
- *Tamanho e disposição dos ambientes do apartamento.*

Os itens considerados de menor importância¹⁸⁹ foram:

¹⁸⁸ Classificados em ordem decrescente de importância, de “1” a “5”.

¹⁸⁹ Classificados em ordem decrescente de importância, de “8” a “10”.

- *Qualidade das áreas comuns;*
- *Facilidade de estacionamento.*

Ressalta-se que, também nesse caso, os itens apontados como sendo mais importantes estão associados aos motivos que levaram esses moradores a optarem pelo Centro Histórico.

Por fim, os moradores avaliaram o cumprimento dos objetivos do programa em relação aos seguintes aspectos: intensificação do vínculo do cidadão com a área; surgimento de novos comércios, restaurantes e hotéis; possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana; um melhor aproveitamento para imóveis particulares, e, preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico.

Quanto aos itens intensificação do vínculo do cidadão com a área, surgimento de novos comércios, restaurantes e hotéis, os moradores foram praticamente unânimes em achar que o quadro permaneceu inalterado, conceituando com “continua igual”; o restante dos quesitos, possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana, um melhor aproveitamento para imóveis particulares e a preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico, os moradores avaliaram como “pior”.

4.3.5- Rua João Gualberto, no. 49:



Figura 56 – Rua João Gualberto, 49, antes da reforma (Fachada Principal)
Fonte: COSTA FILHO, 2000



Figura 57 – Rua João Gualberto, 49, depois da reforma (Fachada Principal)
Fonte: COSTA FILHO, 2002

i. Das características gerais dos moradores:

O prédio foi entregue aos moradores em 2002 e é composto de três pavimentos: o térreo (composto por lojas, área de vivência e apartamentos), os pavimentos 1 e 2 (compostos por apartamentos). O prédio é vizinho à HIS da Rua do Giz.

A média de ocupação nos apartamentos era de 4 (quatro) pessoas, algumas delas, o equivalente a 2% do total, identificadas como PNEs.

Na aplicação dos questionários, a equipe observou tratar-se de um grupo mais homogêneo que os anteriores, sendo formado por 70% de profissionais de nível superior com estabilidade de emprego¹⁹⁰ e de renda, e o grupo restante, formado por funcionários contratados do Estado.

Os questionários foram respondidos por 90% de representantes do sexo masculino e 10% do sexo feminino, com idades variando entre 20 e 65 anos. Entre os entrevistados, havia poucos moradores em situação de locação (pouco menos de 20%), denotando mais uma vez, um perfil de excelente desempenho e de situação frente ao programa, uma vez que se constatou que a grande maioria dos apartamentos era ocupada pelos moradores originários, em condições de se tornarem futuros proprietários, conforme previsto em contrato.

Quanto à melhoria ou manutenção das condições gerais de vida dos moradores em relação às situações que antecederam a ocupação desses imóveis, os entrevistados se dividiram em opinião: uma parte considerava que havia melhorado (35%), o restante, piorado (65%). No entanto, os entrevistados foram unânimes com relação às vantagens quanto à localização, a exemplo da proximidade do trabalho, da facilidade de transporte público (no caso, o Terminal do SIT da Praia Grande). Em 100% dos casos foi relatada uma melhoria considerável no que se refere ao trajeto para o trabalho, com ênfase no tempo de trajeto, em média entre 15 e 30 (quinze e trinta) minutos, quando feito por ônibus. Houve alguns relatos de trajetos feitos a pé (23%), sendo a maioria usuária de ônibus do sistema SIT São Luís. Nenhum dos entrevistados alegou possuir automóvel.

Os moradores, funcionários públicos estaduais – menos de 30% concursados -, apresentaram renda familiar situada entre 1 e 7 salários mínimos. A maior parte desses moradores possuía ao menos o Ensino Médio, sendo identificados 7 (sete) casos de indivíduos com formação de nível superior e 4 (quatro) concursados¹⁹¹ de nível técnico. O valor das prestações foi considerado adequado ao perfil de renda familiar desse grupo.

¹⁹⁰ Funcionários públicos estaduais.

¹⁹¹ Professores, auxiliares administrativo e policiais militares.

ii. Adequação ao uso *versus* área útil disponível:

Os moradores cujas unidades possuíam janelas voltadas diretamente para a rua (coloridas em verde oliva e branco) foram unânimes em demonstrar satisfação com o tamanho dos seus apartamentos (média de 43 m²), dos ambientes de sala e de dormitórios, então classificados com grau “bom”. De forma diferente, os moradores cujas unidades são voltadas para o pátio interno (coloridas em cinza, lilás e azul) avaliaram como “ruim” o tamanho dos dormitórios e dos apartamentos.

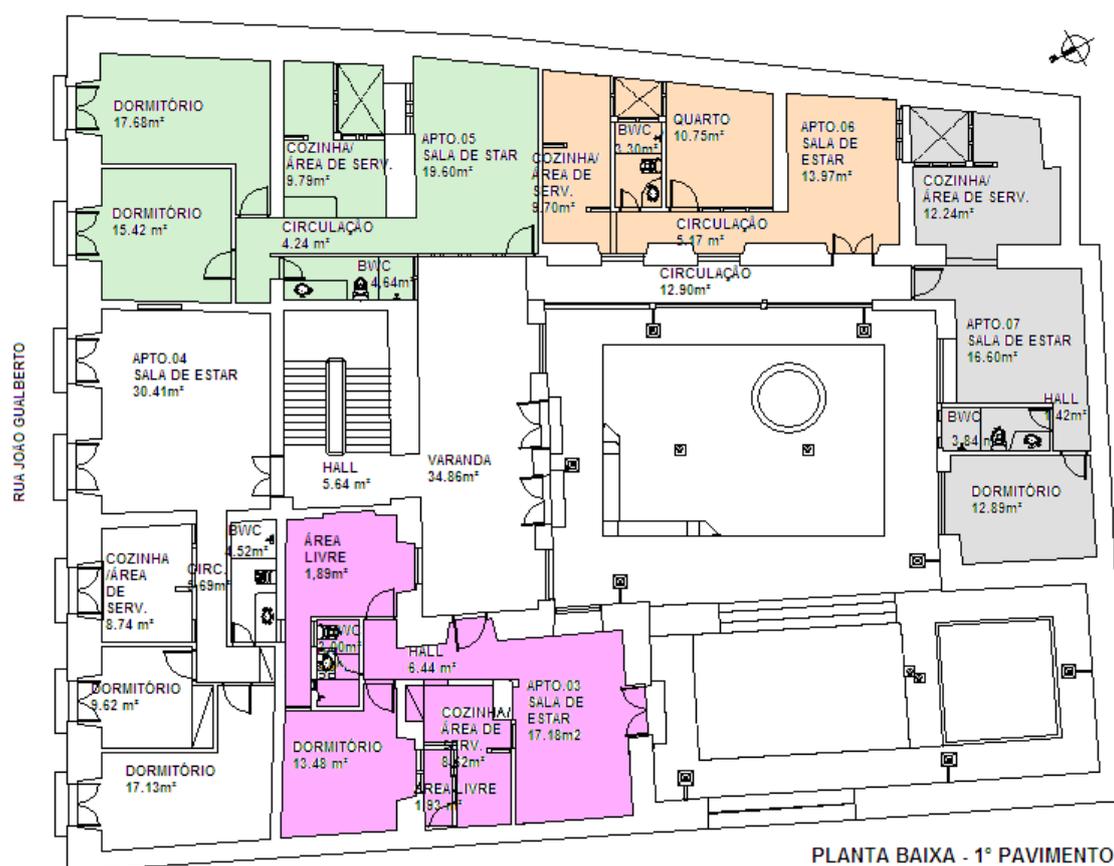


Figura 58 – Ilustração de Planta Baixa de Primeiro Pavimento
Fonte: Própria, 2009.

De forma recorrente, a sala e o dormitório foram considerados os ambientes mais frequentados por 100% dos moradores entrevistados, à exceção dos moradores das unidades de fundos e de meio (coloridas em cinza e lilás), que reclamaram do tamanho do apartamento. Segue transcrição de uma das respostas com relação à possibilidade de o entrevistado sentir falta de espaço para desenvolver algum tipo de atividade em casa:

“- Sim; para tudo, meu apê é muito pequeno”.¹⁹²

Registrou-se insatisfação com relação às áreas de banheiro, cozinha e de serviço, classificadas com grau “ruim” por quase 75% dos entrevistados. Os demais (principalmente os moradores das unidades de frente para a rua) classificaram “bom” os espaços disponíveis nesses ambientes. Mais adiante, veremos que o ambiente de sala normalmente desempenha funções complementares de trabalho e domésticas em pouco mais de 50% das unidades de meio do edifício, voltadas exclusivamente para o pátio.

Pouco mais da metade dos entrevistados atribuiu conceito “bom” à disposição dos cômodos; no entanto, os moradores de fundos, especialmente aqueles situados na coluna colorida em rosa, consideraram inadequada a disposição do corredor à frente das esquadrias de madeira do dormitório, em função do desconforto gerado, como será visto adiante.

iii. Segurança:

Os entrevistados consideraram a questão da segurança no entorno um fator preocupante, conferindo grau “ruim” a “péssimo”. A iluminação das ruas do entorno recebeu conceito “bom”, assim como a iluminação artificial no interior das unidades e nas áreas comuns.

Em média, a classificação apontou conceito “ruim” para a prevenção e combate a incêndio; “ruim” em relação a vandalismo; “ruim” em relação à prevenção de acidentes nas escadas e “ruim”, tanto em relação ao bairro como um todo, quanto à segurança contra assaltos e invasões.

iv. Conforto *versus* características do entrevistado:

Parte das janelas principais das unidades é voltada para a rua. As unidades de habitação voltadas para a Rua João Gualberto recebem ventilação pela manhã e permanecem sombreadas, na maior parte do dia. As demais unidades localizam-se na direção leste, recebendo, portanto, parte do sol da manhã, o que gera sérios problemas de ventilação, embora o pátio interno seja o maior entre todos os prédios investigados. A situação só não se agrava mais, no verão, porque o sol poente não incide em praticamente nenhuma parede do lado oeste, a não ser na área comum.

¹⁹² Registro de resposta para o item 2.14 do questionário.

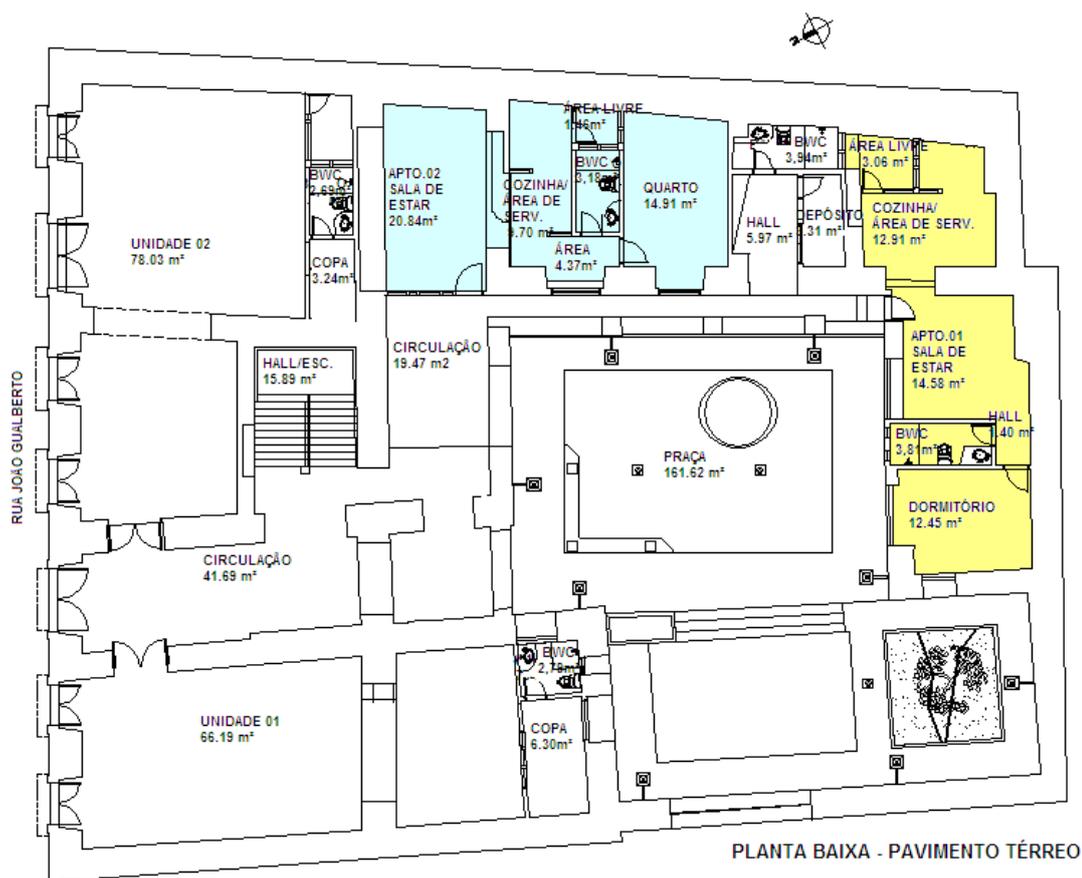


Figura 59 – Ilustração de Planta Baixa de Primeiro Térreo.
Fonte: Própria, 2009.



Figura 60 – Detalhe do pátio interno antes da reforma
Fonte: COSTA FILHO, 2004

Os moradores cujas unidades apresentam-se com fachadas voltadas para o pátio reclamaram da temperatura nos apartamentos, avaliada com conceito “ruim” a “péssimo”, dependendo da posição da unidade. O caso mais grave refere-se à unidade de meio (colorida em azul ciano), situada no pavimento térreo, que foi avaliada com conceito “péssimo” em todos os aspectos de ventilação elencados no questionário (apartamento todo, cozinha, banheiro, área de serviço, dormitório e sala). A equipe técnica constatou que a sala da unidade apresentava marcas de umidade nas paredes. Verificou-se também que o ambiente de vivência (praça) também apresentava diversas marcas de infiltração e de umidade nas paredes.

Durante o percurso de visita técnica preliminar, a equipe registrou diversos focos de umidade e pontos de infiltrações, principalmente na área de pátio central. Mais adiante, na resposta ao quesito 4.11 dos questionários¹⁹³, todos os entrevistados responderam de forma afirmativa e elencaram os pontos negativos. De um modo geral, o problema se concentrava nas paredes próximas ao chão (nas unidades térreas) e nas paredes mais próximas ao forro, sob o telhado cerâmico.

Quando perguntados em relação à moradia anterior, os moradores se dividiram, respondendo que estavam em situação “melhor” e “pior” do que antes, e as respostas puderam ser mapeadas estabelecendo correspondências com os problemas apresentados, de modo que as unidades voltadas para a rua apresentaram melhor desempenho que as voltadas para o pátio interno.

A iluminação artificial das unidades pesquisadas recebeu conceito “bom”, mesmo para aqueles moradores que promoveram intervenções em seus apartamentos, acrescentando pontos. Já a iluminação natural dividiu as opiniões, uma vez que tanto os moradores da unidade interna como os de meio e de fundos sentiram-se prejudicadas neste quesito, atribuindo conceitos que oscilaram de “ruim” a “péssimo”.

Todos os banheiros possuíam *shaft*, no intuito de promover a exaustão desses ambientes. De um modo geral, os banheiros foram considerados pequenos e quentes.

¹⁹³ “Você já observou a presença de bolor na sua casa?”

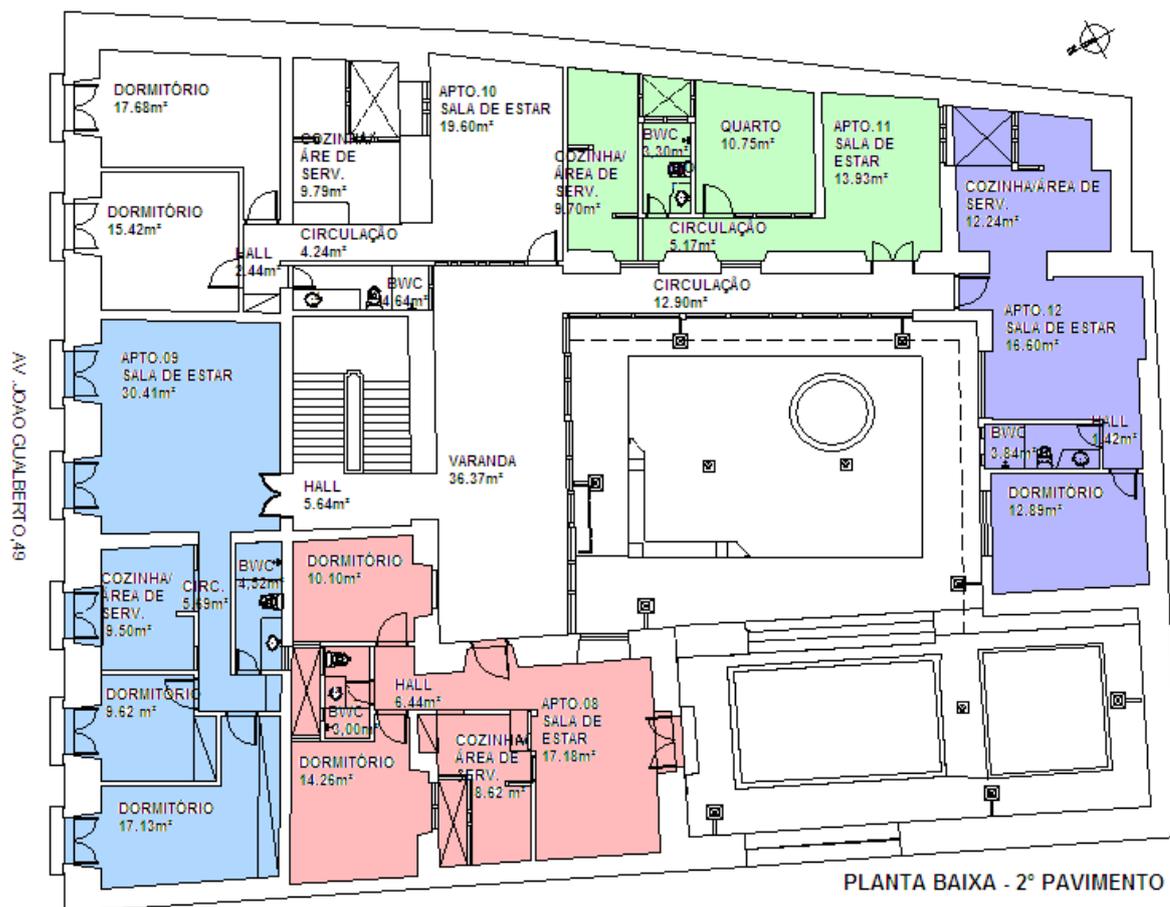


Figura 61 – Ilustração de Planta Baixa de Segundo Pavimento.
Fonte: Própria, 2009.

No quesito acústica, a investigação se concentrou nos depoimentos dos moradores nos questionários¹⁹⁴, que revelaram a existência de problemas relacionados a ruídos provenientes tanto da rua, quanto dos ambientes internos do edifício. Não foram relatados problemas graves entre vizinhos, em relação a ruídos.

Os forros foram feitos em estilo bite de madeira, com pintura em esmalte sintético, consistindo em anteparos normalmente ineficientes para conter boa parte dos ruídos provenientes dos pavimentos superiores. No entanto, foram registradas muitas reclamações pelos moradores dos pavimentos térreo e primeiro tanto em relação a ruídos no teto como no piso de vizinhos.

Em outro momento, dois desses casos surgiram em resposta ao item 11.13, quando os moradores foram indagados se deixariam o local onde mora e por quê. Segundo dois deles:

¹⁹⁴ Não foram feitas medições no local, pois a pesquisa focou o depoimento dos moradores, os resultados obtidos a partir do percurso analítico e da análise dos projetos arquitetônicos.

“ - Sim; privacidade”.

“ - Sim; barulhos.”

Nesses casos, o depoimento pode estar associado também ao problema causado por ruído, relatado pelos moradores nos itens que antecederam.

O pátio interno, ora denominado área de vivência (praça), é amplo e bastante utilizado pelos moradores, inclusive para estender roupas e formar rodas de conversa. O ambiente faz lembrar os pátios de alguns antigos cortiços, no Rio de Janeiro, que tinham no pátio interno tanques de lavanderia, bancos e espaços, onde eram estendidas as roupas e organizadas pelas senhoras pequenas rodas com cadeiras para a conversa de fim de dia.

v. Privacidade:

Num dos aspectos mais importantes do quesito privacidade – a distância entre os vãos de janelas e portas –, em média, os moradores manifestaram-se de forma positiva, tendo em vista a atribuição do conceito “bom”.

Com relação à privacidade dos moradores no interior do apartamento, o conceito médio concedido foi “ruim”, o que talvez possa estar relacionado ao problema do ruído ou mesmo à ineficiência dos materiais em estabelecer um isolamento acústico entre as unidades.

Em relação às unidades vizinhas, apesar da proximidade entre os edifícios, em função de as ruas serem estreitas, o conceito médio para o sentido de privacidade foi “bom”, dependendo da localização do apartamento.

vi. Aparência *versus* Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns.

A aparência das áreas comuns foi classificada como “ruim”, na opinião de 70% dos moradores. Registrou-se ainda reclamação quanto à conservação do prédio por parte da administração estadual. Observou-se que, no que se refere à manutenção, conservação e operação do edifício, os moradores já sentem necessidade de realizar a conservação das fachadas (repintura), solucionar o problema de infiltrações com origem provável no telhado e nas paredes e de rachaduras nas

paredes em alvenaria e pedra, provável consequência das infiltrações intermitentes, além do combate às infestação por cupins.

Na verdade, os moradores do edifício sentem-se abandonados pela administração estadual na solução dos problemas apontados. Portanto, a avaliação média referente às áreas comuns foi “ruim”. A seguir, a transcrição de um depoimento de um morador:

“- O maior problema é que o prédio está abandonado pelas autoridades, aqueles que são responsáveis pela manutenção do mesmo. Nós moradores esperamos até hoje que seja cumprido no contrato que o que pagamos pela moradia seria para manutenção do prédio só que até agora não foi feito nada.”¹⁹⁵

De acordo com a pesquisa, os moradores foram unânimes quando questionados acerca da capacidade de organização dos moradores para o encaminhamento de melhorias; contudo, a questão recebeu respostas que oscilaram entre “ruim” e “péssimo”. Apesar de não haver relatos de desentendimentos entre eles, percebeu-se que existem dificuldades para viabilizar a solução dos problemas.

Do total de entrevistados, pouco mais de 90% os moradores se mostraram satisfeitos com a aparência de suas unidades, concedendo conceito “bom”. Os danos provocados pelas infiltrações às unidades de meio, no térreo, no entanto, influenciaram a impressão dos moradores com relação à aparência de seus apartamentos, fator responsável pela avaliação “ruim”.

Um dos depoimentos que mais chamaram a atenção da equipe foi de uma moradora, que, perguntada acerca de qual melhoria mais importante ela havia feito no apartamento, assinalou a seguinte resposta e justificou:

“- (NSA); não podemos mexer no apartamento”.¹⁹⁶

O depoimento é um dos muitos que a equipe acredita que corroboram a ideia de que o contrato de aluguel com possibilidade de compra do imóvel não esclarece bem a questão das responsabilidades de manutenção nos edifícios, não sendo, portanto, bem compreendido por todos os moradores.

¹⁹⁵ Registro de depoimento na seção “Comentários Adicionais do Entrevistado” em questionário.

¹⁹⁶ Registro de resposta para o item 2.14 do questionário.

Quanto à aparência do bairro, os moradores foram unânimes nas classificações “ruim” e “péssimo”; parte da impressão negativa pode estar associada ao contexto de insegurança relatado pelos moradores.

vii. Características do bairro:

Quando abordadas as características do bairro, com ênfase na oferta de serviço, mais uma vez o lugar-comum foram as avaliações positivas em relação aos serviços ofertados por padarias, pelo comércio em geral, restaurantes, bares, quadras esportivas, praças e ambientes para atividades de lazer, que receberam o conceito “bom”. Entretanto, o mesmo não se pode dizer, em relação à oferta de serviços nos postos de saúde, creches, escolas e supermercados, cujos conceitos variaram entre “bom” e “ruim”.

viii. Qualidade de vida *versus* Subprograma de Habitação no Centro Histórico de São Luís.

De um modo geral, o conceito de moradia proposto pelo subprograma foi bem aceito e, em todos os registros, ficou claro o incentivo para que o programa tivesse continuidade (média de conceito “bom”). Segue o registro de depoimento de dois moradores que intencionam permanecer no local onde moram¹⁹⁷:

“- Adoro morar no Centro, é perto de tudo”.

Fazendo prevalecer, porém, a hipótese da não compreensão por parte do morador do que seja o contrato de *leasing* vinculado ao programa, segue transcrição de um depoimento de um dos entrevistados, quando perguntado se deixaria de morar onde mora:

“- Sim; pela casa própria”.¹⁹⁸

¹⁹⁷ Registro de depoimento para o item 11.13 do questionário.

¹⁹⁸ Registro de resposta para o item 11.13 do questionário.

Alguns entrevistados demonstraram intenção de deixar o bairro, por razões que variaram desde o incômodo de morar em prédio de apartamentos (preferência por casa), à insegurança em relação ao bairro e também ao “descaso da administração”. Outros reiteraram a intenção de permanecer, inclusive o autor do depoimento que se segue:

“- Nos colocaram em uma área de intenso movimento artístico e cultural, mas não tem hora para acabar e é um problema para quem mora aqui, outro fator negativo é que eu tenho carro e não posso entrar aqui com ele e nem tem estacionamento seguro para o mesmo”.¹⁹⁹

Quando questionados sobre as razões que os levaram a optar pela moradia no Centro Histórico, os moradores assinalaram (em ordem variada, de acordo com as prioridades do entrevistado):

- *Porque proporciona redução de despesas;*
- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*
- *Porque é um lugar histórico, com beleza arquitetônica;*
- *Porque é perto do trabalho;*

A equipe identificou, mais uma vez, que a identidade com o lugar apareceu juntamente com o fato de ser um lugar histórico, com beleza arquitetônica, sendo assinalados com graus de importância que variaram entre “1”, “2” e “3” (não necessariamente nesta ordem). Vale ressaltar que, de forma recorrente, em primeiro lugar na prioridade dos moradores apareceu a proximidade do trabalho, assinalada por 76% deles. A justificativa por tal preferência talvez possa também se relacionar com as condições gerais do edifício, principalmente no sentido de comunidade lá existente.

As últimas posições na escala de prioridades foram ocupadas pelos itens seguintes:

- *Por sempre ter morado no lugar/ identificação com o lugar;*

¹⁹⁹ Registro de depoimento na seção “Comentários Adicionais do Entrevistado” em questionário.

- *Porque é um lugar seguro;*
- *por causa da melhoria na qualidade de vida;*
- *Por causa do comércio abundante.*

Em todos os questionários o quesito segurança apareceu nas últimas posições da escala de prioridades, embora tenha sido citado por cerca de 40% dos entrevistados como um fator que poderia determinar a mudança para outro local.

Considerando as condições de moradia no edifício, os moradores foram incentivados a relacionar qual a característica mais importante num empreendimento como esse, classificando-a por grau de importância – 1 (mais importante) e 10 (menos importante). Os itens considerados mais importantes²⁰⁰ segundo o ponto de vista desses moradores foram:

- *Facilidade de transporte para o trabalho;*
- *Aparência do edifício;*
- *Segurança contra incêndio;*
- *Temperatura, iluminação, ventilação, nível de ruído do apartamento;*
- *Qualidade da construção e suas instalações (água, esgoto, elétrica);*
- *Tamanho e disposição dos ambientes do apartamento.*

Já os itens considerados de menor importância²⁰¹ foram:

- *Qualidade das áreas comuns;*
- *Facilidade de estacionamento.*

Também nesse caso, os itens apontados como sendo mais importantes, estão associados aos motivos que levaram esses moradores a optarem pelo Centro Histórico.

²⁰⁰ Classificados em ordem decrescente de importância, de “1” a “5”.

²⁰¹ Classificados em ordem decrescente de importância, de “8” a “10”.

Na etapa final da pesquisa, os moradores foram instados a avaliar o cumprimento dos objetivos do programa, em relação aos seguintes aspectos: intensificação do vínculo do cidadão com a área; surgimento de diferentes tipos de comércio, restaurantes e hotéis; possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana; oferta de um melhor apartamento para imóveis particulares e preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico.

Quanto aos itens intensificação do vínculo do cidadão com a área, surgimento de diferentes tipos de comércio, restaurantes e hotéis e possibilidade de novos investimentos em infraestrutura urbana, os moradores foram praticamente unânimes em achar que o quadro permaneceu inalterado, conceituando com “continua igual”. Os quesitos relativos a um melhor aproveitamento para imóveis particulares e à preservação do acervo arquitetônico do Centro Histórico, receberam dos moradores o conceito “pior”.

4.4 – Resultados comparados, diagnóstico e recomendações

Grande parte dos problemas apresentados no decorrer da investigação assentou-se na temporalidade dos ambientes²⁰² e dos usos, assim como na lógica existente por trás do sistema de consumo habitacional, frente às demandas individuais. Esse cenário definiu o contexto da presente investigação, uma vez que o morar não se resume apenas num equacionamento matemático do espaço em razão de certa quantidade de usuários, mas também na compatibilização sócio-ambiental do ambiente de morar com vistas à satisfação emocional dos moradores.

4.4.1 Diagnóstico:

O diagnóstico partiu dos resultados comparados, em que se enfatizou a avaliação técnica versus a aferição da satisfação dos usuários. Segue, portanto, o relatório final do tópico, organizado por bloco temático.

- i. Das características gerais dos moradores:

²⁰² Contextos antagônicos: ambientes do passado x ambientes do presente.

Em relação ao perfil dos moradores, tem-se que a maioria dos entrevistados são funcionários públicos; o restante se dividiu entre diferentes categorias profissionais, de moradores entrevistados ora vinculados aos futuros proprietários ou em situação irregular de sublocação frente às cláusulas contratuais. O gráfico que se segue esclarece os detalhes dessas informações.

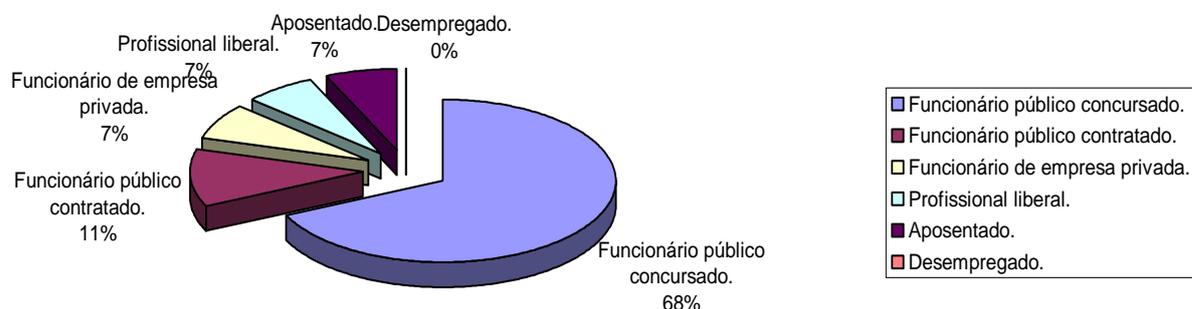


Figura 62 – Gráfico Pizza de perfil de profissão do proprietário ou locatário do apartamento.

Dos entrevistados, 37% residem há mais de cinco anos no edifício e 77% deles são originais do programa, o que mostra estabilidade e regularidade dos moradores, apesar de demonstrarem certo grau de insatisfação em alguns quesitos. Do total de entrevistados, 30% deles são locatários.

Os gráficos seguintes mostram que a maioria dos moradores residia em outro bairro, em casas e apartamentos alugados ou na casa dos pais e consideram a residência atual em relação à anterior melhor ou muito melhor. A comparação com os outros quesitos revela que a grande maioria dessas pessoas optou por morar no centro histórico por ser mais perto do local de trabalho, e que essa circunstância, na maioria dos casos, proporcionou melhoria na qualidade de vida desses moradores.

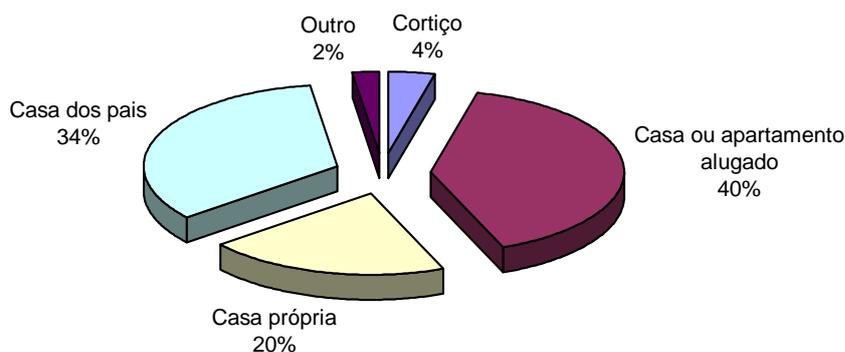


Figura 63 – Gráfico Pizza de tipo de moradia anterior às HIS do CHSL.

ii. Adequação ao uso *versus* área útil disponível:

A dimensão dos apartamentos variou muito. Oscilou bastante também a proporção de metragem quadrada por morador. Em vários casos, a proporção de moradores nas unidades menores que 45m² era bem superior à das unidades de metragem quadrada acima de 60m². Vários apartamentos de 42 a 72m² estavam sendo ocupados por apenas um morador, enquanto outros, menores que 42m², estavam sendo ocupados por famílias de quatro ou mais pessoas.

Com relação à diversidade de áreas úteis disponibilizadas nos edifícios, a variação por si só não significou problema, mesmo considerando que tal variação tenha colaborado para uma maior heterogeneidade dos grupos de moradores fossem mais heterogêneos. Na maioria dos casos, o problema ficou situado na dificuldade de gestão da conservação, manutenção e operação dos condomínios, o que será mais bem explicado no tópico correspondente.

A dimensão e o posicionamento dos banheiros, cozinhas e áreas de serviço receberam avaliação negativa em todos os edifícios, gerando para os respectivos cômodos os conceitos “pequeno”, “apertado”, “escuro” e “quente”.

A observação do partido arquitetônico original dos sobrados ficou claro que as soluções arquitetônicas empreendidas em prédios de esquina resultaram em apartamentos com melhor desempenho do que aqueles implantados em edifícios de lote intermediário. No geral, os problemas mais frequentes diziam respeito à abertura de janelas para o pátio interno, cuja área não era suficiente para permitir a circulação de vento e, em alguns casos, sequer promover a exaustão do ambiente de vivência em si.

A situação mais crítica foi verificada no edifício da Rua da Estrela, onde os moradores estavam bastante insatisfeitos com as condições de conforto em quase todos os cômodos, principalmente no que dizia respeito ao tamanho das unidades. Em tese, o prédio seria o exemplar que ofereceria menos dificuldade no que se refere à sobreposição das matrizes, na medida em que haviam restado poucas paredes internas originais²⁰³. Contudo, apesar da relativa “liberdade criativa”, os resultados obtidos a partir das decisões de projeto foram bastante criticados pelos moradores.

A maioria dos moradores sentia falta de espaço para desenvolver alguma atividade em seu apartamento e constatou-se a existência de apartamentos onde a sala

²⁰³ De um modo geral, uma das grandes dificuldades apontadas pelos arquitetos foi a gestão dos espaços mínimos (inerentes às unidades mínimas de interesse social) entre as grossas paredes que compunham o partido original dos sobrados. O desafio se concentrou, segundo alguns depoimentos, em recuperar algumas das características originais e também evitar sempre que possível, a descaracterização dos prédios em função das reformas.

funcionava como dormitório à noite, em função da alta densidade ocupacional nessas unidades.

Tanto na avaliação técnica, quanto na opinião dos usuários/moradores, verificou-se que, em todos os edifícios, a sala é o único cômodo com tamanho adequado. Provavelmente, essa é razão que leva os moradores a, com frequência, utilizarem a sala para exercerem diferentes atividades.

iii. Segurança:

Quanto ao quesito segurança, em diferentes aspectos, a grande maioria dos moradores apresentou alto nível de insatisfação. Os Edifícios da Rua da Estrela, Rua da Palma e Rua do Giz foram os que apresentaram maiores índices de falta de segurança, sobretudo no que diz respeito ao entorno dos edifícios.

Apesar de todos os edifícios possuírem sistema de combate a incêndio adequado (com extintores em cada pavimento), pôde-se observar uma grande insegurança dos moradores quanto à segurança contra incêndio. Também a segurança quanto ao portão de acesso apareceu como a terceira maior preocupação neste item.

iv. Conforto *versus* características do entrevistado:

A análise técnica constatou que o acesso aos edifícios e a circulação dentro deles não foi adequada a PNEs, pois a adaptação dos prédios significaria entrar em conflito com os princípios de conservação do patrimônio histórico edificado residual²⁰⁴.

A maioria absoluta dos entrevistados considerou a iluminação natural do apartamento satisfatória e a avaliação técnica confirmou essa tendência na maior parte dos edifícios investigados. À exceção dos banheiros, das áreas de serviço e das cozinhas e das poucas unidades posicionadas nos pátios centrais, grande parcela dos ambientes possuía amplas janelas que permitiam a entrada de iluminação natural. Existem apartamentos cujos vãos de entrada para iluminação e para ventilação deixam as unidades em situação quase insalubre. Contudo, a grande maioria dos entrevistados considerou satisfatória a iluminação artificial, tanto nas áreas comuns dos edifícios, quanto no apartamento no bairro.

²⁰⁴ Implicaria demolição de estruturas residuais de uma arquitetura colonial, o que não pode ser sequer cogitado. A situação limita o uso desses edifícios aos não PNEs, ou à categorias de PNEs que possam suportar os obstáculos impostos pela arquitetura colonial.

Quanto à temperatura nas unidades, a maioria também demonstrou estar satisfeita com a condição de seus apartamentos de um modo geral, à exceção das unidades situadas em meio aos pátios, sem contato com as ruas circundantes.

Os percentuais relativos à insatisfação do usuário do ponto de vista da ventilação natural mostram que os locais mais críticos são a cozinha, a área de serviço, o banheiro e alguns dormitórios localizados principalmente na área dos pátios. Cabe ressaltar que, a metade dos usuários mostrou insatisfação quanto à ventilação no apartamento como um todo.

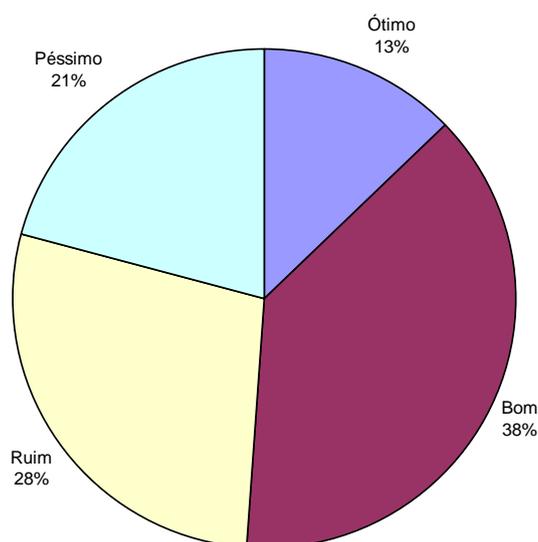


Figura 64 – Gráfico Pizza de avaliação de ventilação natural no apartamento

De acordo com a análise técnica dos projetos arquitetônicos, a maioria dos apartamentos não possui vãos de entrada e de saída de ventilação na cozinha, área de serviço e banheiro. A maioria dos banheiros possui *shaft* para ventilação, o que não resolve o problema de entrada de iluminação nem de ventilação, apenas da exaustão, assim mesmo, parcialmente.

Na maioria dos edifícios, quando não há janelas na cozinha e área de serviço, a cozinha e a sala são conjugadas e, nesses casos, mesmo quando existe a abertura, revela-se insuficiente ou ineficiente com base na orientação solar.

No quesito acústica, a investigação revelou que tanto as características morfológicas do entorno como as condições impostas pelos elementos compositivos da arquitetura mostraram-se, na maioria dos casos estudados, ineficientes para o propósito de moradia. Embora a pesquisa tenha sido balizada na opinião do morador e não em medições de campo, através do uso de equipamentos, a concessão de grau “ruim” a “péssimo” a esse quesito foi um importante indicativo de que, num futuro breve, será necessário um estudo dos parâmetros ambientais de conforto

acústico que possam amparar novos projetos de HIS no Centro Histórico de São Luís.

v. Privacidade:

Em todos os Edifícios há uma grande insatisfação com relação à distância para os apartamentos vizinhos imediatos e à convivência social nas áreas comuns e coletivas do edifício²⁰⁵, condições que não se mostraram eficientes para atender às demandas dos moradores.

A maioria dos entrevistados também não se mostrou satisfeita com a privacidade interna dos apartamentos. Os ruídos entre as unidades e os provenientes das ruas circundantes como, por exemplo, buzinas e freadas foram assinalados como a principal causa do descontentamento. As queixas mais severas partiram dos moradores dos edifícios da Rua João Gualberto e da Rua da Estrela.

vi. Aparência *versus* Manutenção, conservação e operação do edifício e áreas comuns.

No que diz respeito à aparência (percepção do aspecto estético e visual), desde o ambiente interno do apartamento até à apreciação do edifício como um todo, os moradores tenderam a uma avaliação mais positiva em relação às suas unidades do que às áreas comuns e ao entorno dos edifícios. Apesar disso, poucos moradores se dispuseram a promover melhorias que seriam necessárias.

Quanto à manutenção, observou-se um alto grau de insatisfação de todos os moradores em relação às áreas comuns. As baixas médias obtidas na conceituação devem-se, provavelmente, à falta de manutenção dessas áreas. O fato foi comprovado pela equipe, quando das visitas técnicas, já que se constataram graves problemas principalmente nas instalações elétricas e hidráulicas.

Foram identificadas dificuldades bem significativas com relação à capacidade de organização dos moradores para gerir e manter as áreas comuns. Não existe uma compreensão clara do que é “privado” ou “público”, o que gera eventuais conflitos e/ou expectativas equivocadas em relação às obrigações do Estado.

Em todos os edifícios, a despesa com o condomínio foi considerada insatisfatória, demonstrando o desagrado dos moradores quanto à contrapartida pelos valores

²⁰⁵ Áreas destinadas à convivência e lazer dos moradores normalmente acomodadas nos pátios ou praças internas.

pagos. Por outro lado, a maioria considerou satisfatório o gasto com a energia elétrica e com a coleta de lixo.

A manutenção das fachadas²⁰⁶ foi um item considerado como problemático por mais de 85% dos entrevistados.

No cruzamento dos tópicos segurança e aparência, a pesquisa identificou diversos riscos de acidentes devido à fragilidade de corrimãos e à falta de manutenção nas escadas²⁰⁷.

A dificuldade de acesso aos edifícios para pessoas com necessidades especiais foi um ponto observado durante os percursos analíticos. Os edifícios não atendem a nenhum dos quesitos da Normas de Acessibilidade¹²³ desde a macroescala até à unidade habitacional, o que dificulta ou mesmo impede que essas pessoas se socializem e/ou tenham condições mínimas de utilização da unidade habitacional.

vii. Características do bairro:

Como se pôde perceber ao longo da investigação, morar no Centro Histórico traz vantagens e desvantagens. Em relação aos pontos negativos, há que se considerar que, apesar significativo valor histórico daquele espaço urbano, a maioria dos moradores mostrou-se insegura em relação ao bairro. O local carrega o estigma do “abandono”, responsável pela sensação de insegurança.

A vivência da Praia Grande revela três tipos de comportamento de massas populacionais: o primeiro, daqueles moram no Centro; o segundo, aqueles que trabalham ou têm atividades profissionais desempenhadas no Centro; esses tipos frequentam o bairro no período diurno e vespertino; e, o terceiro tipo, daqueles que se utilizam da estrutura noturna do Centro. Os grupos não são tão distintos, mas diferem no comportamento e no uso que fazem do bairro. A abordagem do ambiente e os ritmos são distintos nos diferentes horários. De dia, tem-se um volume muito grande de pedestres circulando, que se originam, principalmente, nos Terminais do SIT e uma demanda grande por estacionamento nas proximidades de repartições públicas e comércio local. À noite, cresce o movimento de carros e a necessidade de estacionamento nas proximidades dos bares, boates e restaurantes tanto nas proximidades do cordão de isolamento como em outras ruas, a exemplo da Rua da Estrela.

²⁰⁶ O contrato veda a possibilidade de intervenções nas fachadas, até mesmo as repinturas.

²⁰⁷ A maioria das escadas possui degraus e corrimãos em madeira e com o uso e as infestações de cupim, várias peças tornam-se frágeis, implicando manutenção e substituição.

No período diurno, os guardas municipais monitoram as vias, de forma que o estacionamento e a circulação, mesmo nos “momentos de pico”, obedecem à regulamentação de trânsito. À noite, o contingente desses guardas é extremamente reduzido, salvo na ocorrência de eventos de grande porte, como desfiles de carnaval, por exemplo. A Praia Grande, no período noturno, atrai um enorme contingente de pessoas, porque ali se concentram diversos restaurantes, pizzarias, boates e bares, que cobram preços módicos, o que serve de atrativo, sobretudo para a juventude. Apesar de a Praia Grande possuir várias áreas exclusivas para pedestres, os trechos em que se situam bares e restaurantes, fora do cordão de isolamento, tornam-se intransitáveis. Além disso, a presença dos chamados “flanelinhas” tumultua ainda mais a circulação por essas ruas.

Ainda com relação à avaliação das características do bairro, foi verificada uma enorme escassez de supermercados, de creches, de postos de saúde e de escolas no bairro. Embora o fator não seja determinante para a possibilidade de saída do imóvel, é um inconveniente que quando somado a outros fatores de maior relevância na opinião do entrevistado, pode corroborar para o abandono do imóvel por outro.

De fato, a inserção das atividades acima tem implicações fortes, principalmente no que se refere ao trânsito de veículos e, sobretudo, ao estacionamento. Um supermercado, por exemplo, gera uma demanda por vagas que de acordo com a legislação urbanística de São Luís¹²⁴, exigiria ao menos uma vaga a cada 35m² construídos, e tendo em conta a escassez de solo disponível no bairro e a impossibilidade de construção de edifícios garagem ou de mais de um pavimento de garagem, o empreendimento fica inviável.

viii. Qualidade de vida *versus* Subprograma de Habitação no Centro Histórico de São Luís.

Conforme se constata no item *Características Gerais dos Moradores*, a pesquisa revelou que a maioria dos moradores residia anteriormente, em outros bairros, em geral, em casas unifamiliares, em apartamentos alugados ou cortiços, ou ainda na casa dos pais. Portanto, esses indivíduos, dadas as condições precárias de moradia a que estavam acostumados, atribuíram para a residência atual o conceito “melhor” ou “muito melhor”.

Nesse sentido, porém, é preciso estabelecer um paralelo entre os quesitos conforto e qualidade de vida para reforçar a preocupação com os casos de desconforto, principalmente aqueles que dizem respeito à falha na concepção do projeto arquitetônico.

Nesse sentido, porém, é preciso estabelecer um paralelo entre os quesitos conforto e qualidade de vida para reforçar a preocupação com os casos de desconforto,

principalmente aqueles que dizem respeito à falha na concepção do projeto arquitetônico.

A comparação com os outros quesitos revelou que a grande maioria das pessoas optou por morar no Centro Histórico por uma questão de proximidade do trabalho. Sem dúvida, esse fato proporcionou melhoria na qualidade de vida desses moradores, sobretudo se levarmos em conta o tempo menor do percurso feito diariamente, assim como a redução de gastos com transporte.

As respostas aos questionários revelaram ainda que, em termos de custo/ benefício, o Subprograma obteve, em média, no quesito *valor das prestações*¹²⁵, o conceito “bom”. O mesmo conceito foi atribuído ao critério de seleção de moradores e ao quesito *cláusulas contratuais*²⁰⁸.

A investigação, além de analisar as unidades de moradia do ponto de vista funcional, analisou-as também dentro do contexto do bairro a que pertencem. A identidade com o lugar apareceu como fator determinante para a escolha, especialmente nos casos em que o morador apresentava grau elevado de satisfação com a moradia. A exceção ocorreu nos casos em que o morador habitava no Centro Histórico, antes da implantação do Subprograma e ainda nos casos em que não havia qualquer perspectiva de mudança. Dessa forma, havia identificação com o bairro, independente das condições de moradia impostas a esses moradores.

Nos capítulos referentes ao suporte técnico, evidenciou-se que o padrão de consumo habitacional evoluiu no sentido da busca pelo conforto e pela segurança, configurados no apelo pela implantação de empreendimentos em terrenos fechados²⁰⁹, dotados de acessos controlados e diversidade de áreas de lazer.

A opção pelo Centro Histórico e mais ainda, pelas HISs da Praia Grande denotou um padrão de escolha que se alicerça em mais elementos do que o custo mensal da unidade de moradia ou mesmo, facilidades no deslocamento para o trabalho. A escolha de um modo geral, baseou-se na combinação de diferentes elementos que constituem a essência desse morar.

A avaliação do programa, de um modo geral, mostrou-se satisfatória com relação ao seu conteúdo (teoria e plano).

²⁰⁸ Ainda que em diversos momentos, as cláusulas não parecessem estar tão claras para os moradores.

²⁰⁹ Estruturas semi-acasteladas, que eventualmente, esboçam parte de infraestrutura de bairros.

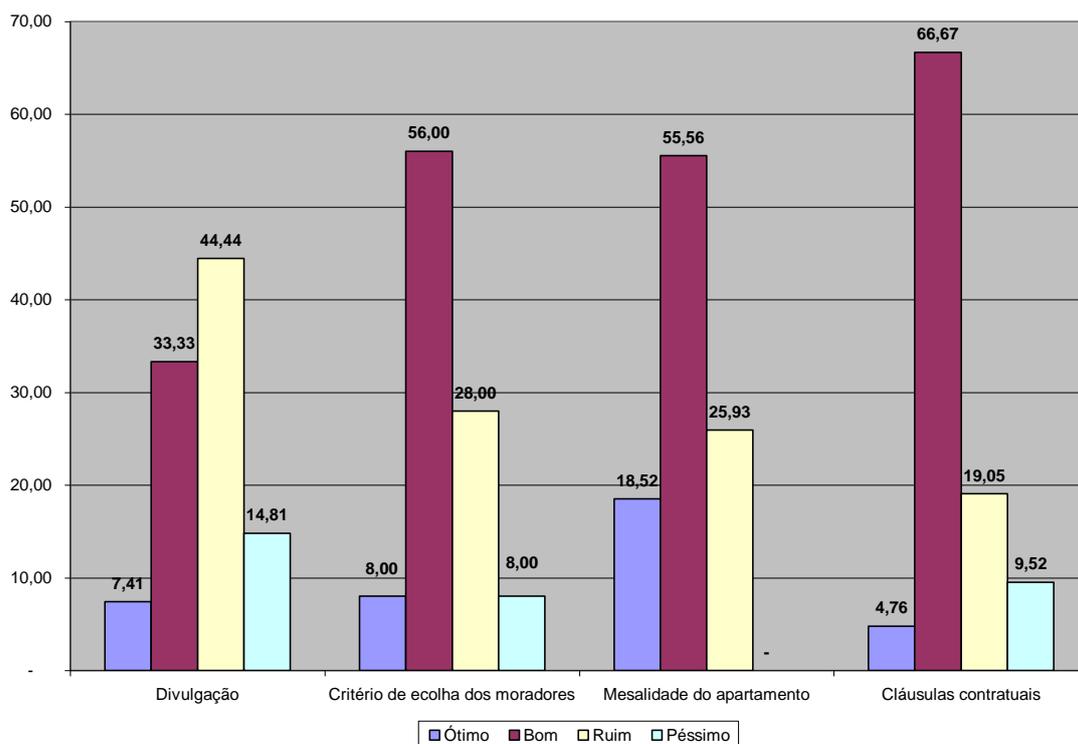


Figura 65 – Gráfico Pizza de Avaliação do Programa de Habitação.

Quando questionados quanto ao cumprimento dos objetivos do programa habitacional, a média de avaliação dos moradores tendeu para o “continua igual”, sem mudança significativa.

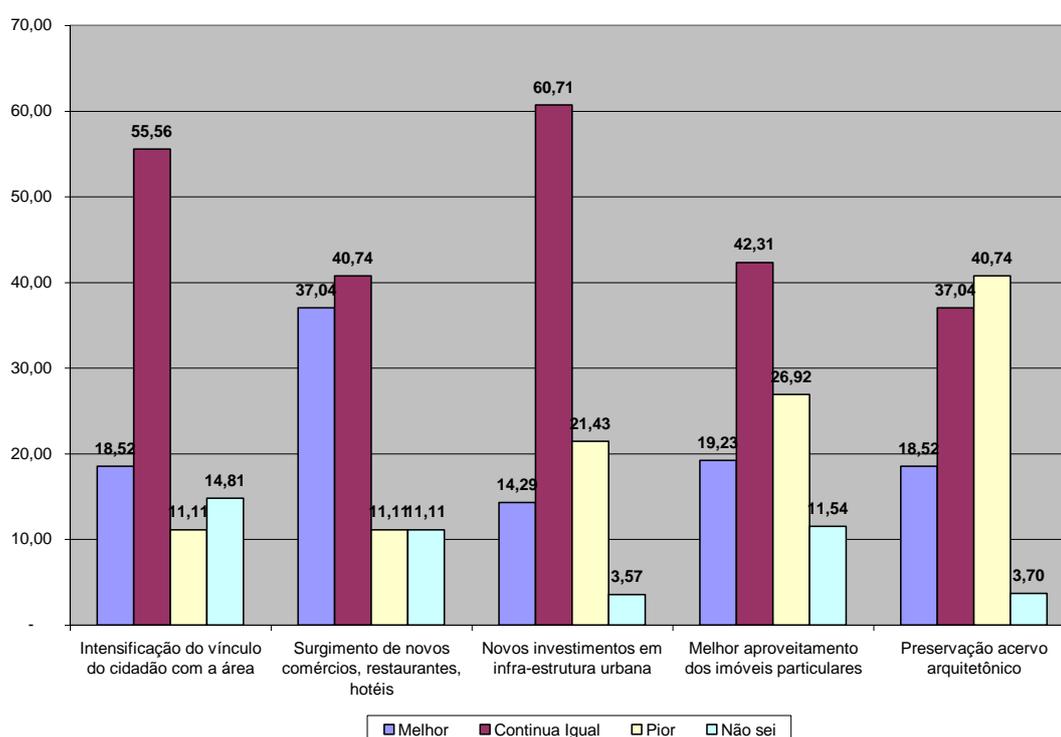


Figura 66 – Gráfico Pizza de Avaliação do Cumprimento dos objetivos do Programa

Mesmo assim, foram muitos os depoimentos de que o programa deveria ter continuidade sob certas condições, registrados no campo de resultados de pesquisa por edifício.

Finalmente, quando perguntados se deixariam de morar no local onde moram, a maioria respondeu que não, argumentando diferentes razões, em geral associadas ao(s) motivo(s) que os levaram a optar por essas moradias.

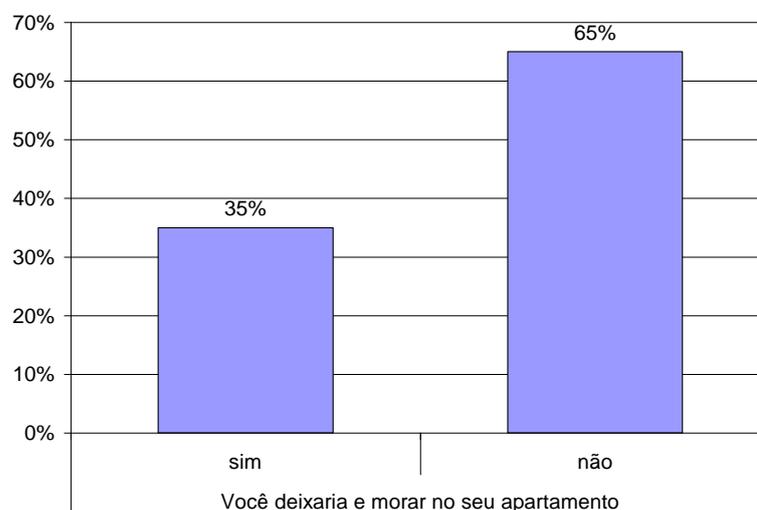


Figura 67 – Gráfico de Barras de Avaliação à questão “Você deixaria de morar no seu apartamento?”

4.4.2 Recomendações:

Verificou-se que as habitações de interesse social ofertadas, independente dos processos adotados na sua produção e da forma de acesso à moradia, carecem de realizações concretas que levem em conta a melhoria do desempenho funcional dos apartamentos e das áreas comuns dos edifícios (incluindo as fachadas), de modo que possam ser efetivamente atendidas, no contexto da qualidade de vida urbana, as necessidades dos moradores, propiciando, assim, um significativo grau de satisfação para essas pessoas.

A hipótese de que a *standardização* de soluções arquitetônicas²¹⁰ apresentadas seriam suficientes para atender aos anseios dos moradores parece inconsistente. Os índices, na verdade, demonstraram a coexistência de condições extremas de conforto e de bem-estar num mesmo edifício, o que leva a crer que, apesar de as decisões de projeto terem buscado configurar ambientes capazes de atingir a melhor relação entre morador e moradia, identificaram-se falhas na abordagem arquitetônica dos edifícios. Nesse sentido, a avaliação técnico-funcional realizada

²¹⁰ Por mais distintas que fossem umas das outras.

indicou a necessidade urgente de revisão, em vários ambientes habitacionais de interesse social propostos para o bairro do Centro Histórico de São Luís. Seguem-se as recomendações²¹¹ organizadas de forma a coincidir com os aspectos analisados:

i. Das características gerais dos moradores:

(a) Promover um maior aprofundamento com relação aos levantamentos e análises técnico-funcionais das habitações de interesse social destinadas à população de baixa renda;

(b) Estabelecer parâmetros mais realistas quanto à densidade ocupacional dos apartamentos, levando-se em conta a proporção entre a quantidade de moradores que nele residirão e a área total do apartamento;

ii. Privacidade e Áreas Comuns – Convivência Social e acessibilidade:

(a) Promover uma melhor interação entre espaço familiar (apartamento) e as áreas comuns (áreas de lazer);

(b) Promover a melhoria da acessibilidade às PNEs e fazer a previsão de percentuais de apartamentos dotados de preceitos espaciais fundamentados no desenho universal;

(c) Proceder a análises tipológicas e dimensionais das unidades habitacionais e ao estudo de viabilidade de sua inserção;

(d) Monitorar as fontes de ruído inconvenientes, a exemplo de carros de som e buzinas.

iii. Segurança:

(a) Investir mais em quesitos que concernem à segurança nos edifícios e também, no bairro;

²¹¹ Importante frisar que parte das recomendações dificilmente será aplicada à essas unidades na medida em que algumas delas ficaram praticamente inviabilizadas. No entanto, a ideia é que se possa abrir um campo de discussão acerca desses objetos, de forma a criar bases referenciais para as próximas experiências que contribuam de maneira efetiva para a melhoria no desempenho desses ambientes.

(b) Conscientizar e treinar os moradores quanto às estratégias de combate a incêndio, viabilizando a formação de brigadas;

(c) Conceder maior atenção aos elementos arquitetônicos a serem restaurados e reincorporados à arquitetura, a exemplo de escadas em madeira, guarda-corpos, desníveis, etc, com foco na segurança para os usuários.

iv. Organização e manutenção:

(a) Cuidar da conservação e da manutenção dos apartamentos e dos edifícios como um todo (fachadas e áreas comuns), com ênfase nas instalações elétricas e hidráulicas.

(b) Instruir os moradores quanto à gestão dos imóveis, administração e manutenção dos apartamentos e dos edifícios, em sistema de condomínios e/ ou de cooperativas.

v. Conforto:

(a) Aumentar os vãos das janelas dos banheiros, das áreas de serviço e das cozinhas para a melhoria da entrada de iluminação e ventilação natural;

(b) Redistribuir os cômodos de maneira mais eficiente, ou aumentar a área dos vãos para os *shafts* de ventilação, principalmente nas unidades em que o conforto térmico e higrotérmico mostrou-se em situação crítica;

(c) Repensar as formas de dividir os cômodos para que nenhum deles fique desprovido de iluminação e de ventilação natural;

(d) Redesenhar e redimensionar as áreas de serviço e de cozinhas, melhorando a área útil nas unidades em situação crítica;

(e) Redimensionar e reposicionar os banheiros, evitando sempre que possível, o enclausuramento;

(f) Repensar os materiais utilizados para separação e integração entre cômodos com foco na eficiência acústica;

(g) Reduzir o número de apartamentos em alguns edifícios como forma de garantir o conforto, sobretudo térmico;

(h) Eliminar o pavimento inferior/ semienterrado como pavimento de moradia;

(i) Reestudar o aspecto dimensional dos cômodos, calcado na coordenação modular e nas volumetrias dos ambientes com foco nos usos e na projeção de densidade real;

(j) Identificar as fontes de ruído inconvenientes, como carros de som e buzinas, para que as plantas baixas permitam que as áreas íntimas (especialmente os dormitórios) fiquem mais preservadas nas fachadas;

vi. Plano de habitação e situação do entrevistado:

(a) Incentivar a fiscalização e o monitoramento por parte do Estado da situação dos moradores e do cumprimento das cláusulas contratuais;

(b) Estimular uma maior participação dos moradores antes das decisões de projeto para seleção de demandas e um melhor atendimento delas;

(c) Monitorar a situação do locatário frente ao programa com previsão de renovação ou de cancelamento contratual anual, como forma de controlar as situações irregulares de sublocação.

vii. Qualidade de vida:

(a) Intensificar a segurança no bairro;

(b) Incentivar a implantação de creches, postos de saúde e escolas no bairro;

(c) Monitorar as fontes de ruído inconvenientes, como carros de som e buzinas;

(d) Promover a conservação e a manutenção dos apartamentos e dos edifícios como um todo (fachadas e áreas comuns), principalmente das instalações elétricas e hidráulicas.

viii. Avaliação dos moradores em relação ao Programa de Habitação:

(a) Possibilitar uma maior divulgação e continuidade do programa de habitação;

(b) Conscientizar os moradores em relação ao cumprimento dos objetivos do programa;

- (c) Cultivar o vínculo do cidadão com a área a partir de ações sociais e publicitárias;
- (d) possibilidade de maior participação dos moradores na tomada de decisões projetuais, respeitados os limites orçamentários do programa.

As considerações a seguir focalizam os aspectos mais relevantes identificados nas relações entre os moradores e as moradias da Praia Grande, dentro de uma visão prospectiva²¹² para a possibilidade de implantação de novos programas de HIS nesse ambiente.

Os resultados obtidos não esgotam as possibilidades de intervenção e de estratégias de projeto com vistas ao reuso de imóveis no Centro Histórico de São Luís para fins de Habitação de Interesse Social. A pesquisa respondeu à questão do grau de satisfação possível (sensação de bem-estar) nesses imóveis.

O método de avaliação enunciado e aplicado é passível de ser utilizado em outros estudos de caso, em que pese a busca por diagnósticos embasados em resultados de análise técnica e na opinião de usuários finais. Assim, a relevância desses resultados reside, principalmente, na ampliação do campo de possibilidades para projetos de HIS nesse contexto, que enfatizem uma Análise Pré-Projeto (APP) mais abrangente e participativa.

O programa de habitação vinculado ao Projeto Praia Grande, de um modo geral, obteve êxito na missão²¹³ a que se propôs, se levarmos em conta os resultados absolutos, tanto em nível *quali* quanto *quanti*. A escala de implantação permitiu que a primeira fase pudesse funcionar como piloto para experiências futuras, de modo que os acertos e os erros possam servir de referencial para as soluções de projeto.

A política pública por trás do programa definiu uma perspectiva de recuperação do patrimônio edificado, a partir de um aporte de recursos não só visando à recuperação física desse ambiente, como também à promoção da reestruturação dos usos em um período de tempo²¹⁴ considerado razoável.

O projeto Praia Grande não tinha como fim a Habitação de Interesse Social; pelo contrário, a moradia foi inserida como parte de uma “receita passo a passo”, que contribuiria para o processo de revitalização da área.

Antes do fomento à habitação, outros setores da região da Praia Grande sofreram grandes intervenções no que diz respeito ao uso do solo e também, ao incremento da infraestrutura, a saber: o incentivo à diversificação de atividades relacionadas à

²¹² Parte das recomendações dificilmente teriam possibilidade de serem efetivadas, a exemplo do cancelamento de apartamentos semienterrados, uma vez que as unidades já tinham sido incorporadas ao patrimônio público e arrendadas em sistema de *leasing*. Por isso, as considerações finais têm maior peso como referencial para futuras propostas, do que como possibilidades de soluções concretas dos problemas mais graves detectados nessas unidades.

²¹³ A missão do programa focalizou a revitalização do Centro Histórico de São Luís, a partir do reuso de edifícios para fins institucionais e de moradia, com vistas à melhoria da qualidade socioambiental.

²¹⁴ Um período de dez anos, aproximadamente.

gastronomia e ao lazer cultural²¹⁵, a transferência de parte da administração pública para a área, a consolidação de uma rede de hospedagem e hotelaria, e de comércio relacionado à pesca e, também, voltada ao artesanato local. Todas as funções implicaram reaproveitamento e reuso de imóveis de valor histórico-cultural devido à iniciativa dos agentes privados e públicos envolvidos.

Essa nova dinâmica, que envolveu o patrimônio histórico-cultural edificado do Centro Histórico de São Luís, seguiu as limitações impostas pela legislação concernente às ZPHs²¹⁶ e tombamentos promovidos pelo IPHAN e pelo DPHAP-MA sobre o conjunto urbano²¹⁷, de modo que não se corresse o risco de comprometer o tão almejado processo de revitalização.

A Habitação de Interesse Social configurou-se, por conseguinte, como uma das soluções possíveis para a fixação de parte do contingente de usuários da Praia Grande e também daqueles que, por diferentes razões, se identificavam com a área. No entanto, os resultados da pesquisa apontaram para a necessidade de se repensar alguns aspectos da *standardização* de soluções arquitetônicas que acabam por estabelecer altos índices de densidade e de hiperaproveitamento de espaços mínimos²¹⁸. No geral, a pesquisa identificou prejuízos para boa parte dos moradores, no tocante aos diferentes aspectos do conforto e do bem-estar, o que, em alguns casos, ia de encontro ao ideal de *morar bem* desses indivíduos.

A princípio, o programa apresentou resultados favoráveis do ponto de vista da abrangência, ou seja, da quantidade de pessoas contempladas com moradias, o que revelou resultados estatísticos positivos para o Estado. Contudo, foram indentificadas várias situações arquitetônicas em desacordo com as necessidades dos moradores, revelando que nem sempre as soluções de projeto adotadas focalizavam o bem estar do morador, e sim, aspectos associados ao quesito quantidade de unidades do programa .

O ambiente do Centro Histórico de São Luís carrega consigo uma marca indelével de usos e ritmos²¹⁹ que conflitam com o ideal cosmopolita e progressista inerente ao modo de vida contemporâneo. Morar num centro histórico faz com que a interação do morador com a moradia passe pela disposição de ter também, uma relação de

²¹⁵ A exemplo de bares, boates e restaurantes, que oferecem, à noite, shows de música popular e ambiente para dançar.

²¹⁶ Zona de Patrimônio Histórico definido pelo Plano Diretor de São Luís.

²¹⁷ A solução visava evitar a desarticulação do próprio patrimônio, constituído por um repertório simbólico diversificado. A medida se justificou em função de os processos de reuso nessas áreas tenderem a focar mais a projeção e a revalorização do ambiente urbano no imaginário sociocultural, do que a condição de suporte da memória social, de referência cultural e de base dos processos de construção da identidade coletiva.

²¹⁸ Referencial balizado na moradia média voltada para a classe de baixa renda.

²¹⁹ Ritmos citadinos.

intimidade com o entorno, com a rua e com a vizinhança imediata, fatores esses característicos do tipo colonial urbano, conforme foi exposto tanto no terceiro capítulo como nos resultados de pesquisa de campo. Por conseguinte, a conservação das relações de escala e de proporção do morador com o edifício e, conseqüentemente, com a rua garantiu um elo de maior proximidade dos entrevistados com as vantagens e desvantagens de morar no Centro Histórico.

Dentre as vantagens, a localização próxima ao trabalho despontou na primeira posição, justificando, inclusive, a permanência de muitos moradores em suas moradias. Entre as desvantagens, o desconforto térmico e acústico mostrou-se como razão suficiente para justificar uma possível mudança para outro imóvel, tamanha a relevância que esse quesito assumiu na percepção do ambiente e na sensação de bem-estar dos entrevistados.

A investigação permitiu responder à hipótese de que “[...] habitar o Centro Histórico singulariza o morar”, na medida em que os entrevistados (ora moradores), em diferentes oportunidades, demonstraram encontrar referências para o consumo habitacional em elementos de composição predominantes tanto na arquitetura quanto na cidade contemporânea. Ainda que os novos ocupantes tenham sido selecionados para o programa por terem suas vidas diretamente ligadas à região central, a avaliação de aspectos como dimensão, uso, segurança e conforto acústico demonstrou que as escolhas eram, de fato, balizadas no conhecimento empírico e em experiências pregressas em casas ou em apartamentos disponíveis no mercado imobiliário.

A sobreposição de duas matrizes arquitetônicas tão distintas não permite que se tenha foco na padronização²²⁰ e na simples adequação ao uso atual, sem que ao menos uma unidade seja gravemente prejudicada em termos de concepção. Ao se limitar a ideia de habitação social em sobrado colonial a uma metragem quadrada padrão, corre-se o risco, inclusive, de se fugir da base conceitual que fundamentou a HIS no Brasil²²¹.

Por outro lado, há de se pensar no alto custo dessas reformas, que, apesar da função social, representam investimentos²²² para o Estado, tanto na viabilização quanto na manutenção. Por outro lado, a decisão de fomentar as HISs na Praia Grande somente será possível se as decisões de projeto se descolarem da premissa de standardização fundamentada exclusivamente em soluções de racionalização espacial condicionadas aos custos. As experiências da Rua da Palma demonstraram que, quando se oferecem condições vantajosas com relação à área útil construída e, além disso, um ambiente de moradia arejado e bem iluminado, o morador sequer

²²⁰ Padronização de forma, de conteúdo e de área útil como forma de *standardização* dos ambientes.

²²¹ Uma referência aos objetivos e princípios norteadores da HIS, previstos em lei específica.

²²² E também, despesas.

vislumbra a possibilidade de mudança, uma vez que a sensação de bem-estar suprime as desvantagens do entorno. Assim, a relação área útil e densidade ocupacional não é suficiente para que se configurem ambientes com bom desempenho, capazes de promover o bem-estar de seus moradores.

A investigação deixou claro, também, que nem toda matriz colonial tem vocação para ser convertida em edifício de apartamentos sociais. Soluções que impliquem unidades desprovidas de vão de janelas em todos os ambientes ou unidades voltadas inteiramente para pátios internos, cujos vãos são insuficientes para permitir a correta renovação de ar do ambiente, devem ser descartadas como possibilidade para a moradia, na forma de prédio de apartamentos.

A localização do apartamento dentro do prédio mostrou-se fator determinante e influenciou os resultados de desempenho, principalmente no quesito conforto térmico e acústico. Nesse sentido, os componentes arquitetônicos podem aumentar ou diminuir a sensação de conforto, a exemplo das venezianas de madeira e das paredes em gesso. Em contrapartida, ambientes desprovidos de ventilação natural ou de iluminação natural causam desconforto e tendem a ser mal aproveitados; considerando-se a exiguidade de espaço ofertado, desperdício constitui problema grave. As soluções de projeto aplicadas aos edifícios de esquina mostraram-se mais eficientes que os edifícios de lotes intermediários.

As pesquisas atuais tendem a dar maior ênfase ao papel do usuário no controle ambiental. Desse modo, o potencial dos elementos arquitetônicos, dos materiais construtivos, seu detalhamento e sua aplicação devem ser pesquisados mais a fundo, de maneira a garantir a eficiência e o desempenho ambiental desejados pelos moradores. Nesse caso, a conservação do piso em tábuas deve ser revista na medida em que gera problemas quanto ao ruído e quanto à conservação.

As entrevistas revelaram poucas ações voluntárias dos moradores, a título de melhorias, em prol do conforto. As interferências nos ambientes ocorreram geralmente como resposta a um estímulo negativo, sendo que, após a primeira intervenção, tornou-se comum observar uma sequência de outras atitudes similares por iniciativa desses moradores.

De um modo geral, a gestão habitacional com foco no interesse social para a Praia Grande revelou possibilidades e efeitos nefastos com origem no próprio programa. A origem dos problemas detectados pode residir no fato de as soluções de projeto desconsiderarem a opinião dos moradores na fase de pré-projeto, afastando-os dos processos decisórios, após o período de *leasing*, mesmo quando potenciais compradores desses imóveis.

Uma melhor definição quanto aos papéis de cada ente envolvido no processo de manutenção e conservação do edifício é essencial. Os longos intervalos na conservação de fachadas, telhados e áreas comuns agravou o estado geral dos ambientes e piorou o aspecto de degradação, situações comuns aos edifícios

visitados. São serviços considerados extremamente caros para os moradores, tendo em conta seu perfil de renda, devendo, portanto, serem custeados pelo estado.

Os resultados mostraram ainda que, embora o público-alvo desse programa fosse de baixa-renda, a maior parte dos entrevistados, conforme se observou, pertencia à chamada classe média baixa, em que a média de renda familiar se situa entre 3 e 7 salários mínimos.

No entanto, parte considerável dos problemas identificados, além daqueles relativos ao conforto e à densidade, se assentou no próprio sistema de *leasing*. Na prática, o sistema não consegue coibir a ação do mercado especulativo, na medida em que, em algum momento, essas unidades nele vão se inserir, quer através da sublocação irregular, quer pela aquisição do imóvel por esses moradores, prevista após o prazo de dez anos de locação em situação adimplente.

Para finalizar, não se pode negar que o conteúdo tipológico embrionário desses edifícios e o contexto urbano que os envolve demonstram claramente que existe potencial e demanda para a continuidade do programa, uma vez que se constatou a real possibilidade de um enlace harmonioso entre a identidade passada e a presente, dentro do espírito de conservação integrada.

A arquitetura desempenha seu papel de produto e a moradia é dimensão que se faz mais presente na cidade. Tendo em conta que os padrões de habitação são definidos não apenas em função das conveniências de área construída, localização e preço, mas principalmente pela proximidade dos lugares onde se originam os padrões ou tendências de consumo, a localização dos edifícios de HIS no Centro Histórico de São Luís revela significativo potencial de mercado.

A ineficiência de algumas moradias acaba por incentivar aos moradores a mudarem-se, buscando um tipo convencional contemporâneo, em zonas situadas além pontes. Essa mobilidade não é interessante na medida em que colide com um dos objetivos do programa, que busca a fixação de população como forma de revitalização, além de estimular uma situação irregular de sublocação dessas unidades.

O uso habitacional no Centro Histórico carece de uma redefinição dos critérios e paradigmas para a promoção do conforto e do bem-estar, descolando-os daqueles que normalmente se aplicam aos “novos” modelos habitacionais.

O programa necessita de revisões, já que o fomento à moradia social não deve se converter em um incentivo à especulação entre classes de baixa renda. Da forma como se apresenta, o Estado acabará por subvencionar a especulação, abandonando sua posição de agente promotor e fomentador de moradia com ênfase no bem-estar social.

Bibliografia

ÁBALOS, Iñaki. **A boa-vida. Visita guiada às casas da modernidade.** Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

AMORIM, Luiz Manuel do Eirado (Org.); LEITÃO, Lúcia (Org.). **A casa nossa de cada dia.** Recife: Editora UFPE, 2007. 1ª. Edição.

ANDRADE, Juliana. **Para IPHAN, preservação de patrimônio histórico é resultado de uso do dia-a-dia.** Disponível em: <<http://www.agenciabrasil.gov.br/noticias/2006/08/17/materia.2006-08-17.7221245005/view>>. > Acessado em: 12 fev. 2007.

ANDRÈS, Luis Phelippe de Carvalho Castro; MOREIRA, Rafael & SILVA, Ronald de Almeida. **Centro Histórico de São Luís – Maranhão: Patrimônio Mundial.** São Paulo: Audichromo Editora, 1998.

_____. **Patrimônio Histórico.** Disponível em: <http://www.Culturadonordeste.rn.gov.br/index.asp?tabela=conteúdo&estado=10&sub_topico=130&estilo=principal>. > Acessado em: 12 fev. 2007.

BACHELARD, Gaston. **A poética do espaço.** São Paulo: Martins Fontes, 1988.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo.** Lisboa:Edições 70, 1994.

BAUMAN, Zygmunt. **Vida Líquida.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2007.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna.** São Paulo: Editora Perspectiva, 1976.

_____. **As Origens da Urbanística Moderna.** Lisboa: Editorial Presença, 1994.

BERREDO, Bernardo Pereira de. **Anais Históricos do Estado do Maranhão – 1726/ 1729.** Reeditado pela ALUMAR/ ALCOA. São Luís: 1988.

BONATES, Mariana Fialho. **Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática.** Artigo em Cadernos MetrÓpole 21. Rio Grande do Norte: 2009

BONDUKI, Nabil. **Habitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 1996.

_____. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BRANDÃO, Ludmila de Lima. **A casa subjetiva: matérias, afectos e espaços domésticos**. São Paulo: Perspectiva, 2002.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16, jun. 2005. Seção x, p. 5.

CANCLINI, Néstor. G. **Consumidores e cidadãos**. 7. ed. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2008.

CHIMENTI, B. do N.; RHEINGANTZ, Paulo. A.; BARONCINI, C. N. **APO aplicada em edificações históricas estudo de caso: Faculdade de Direito da U.F.R.J.**

Disponível em: <http://www.fau.ufrj.br/prologar/arq_pdf/Diversos/APO_FND_UFRJ_Nutau2000_027.pdf> Acessado em: 12 fev. 2007.

CHOAY, Françoise. **O urbanismo: utopias e realidades**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 1992.

COSTA FILHO, Alcindo Alves. **Sub-Programa de Promoção Social e Habitação no Centro Histórico de São Luís**. São Luís, 2005

COSTA, Wagner Cabral da. **História do Maranhão: novos estudos**. São Luís: Edufma, 2004.

CRUZ, A da C.; MENDES, M. T. R. **Estrutura e apresentação de projetos e trabalhos acadêmicos, dissertações e teses (NBR 14724/ 2005 e 15287/ 2006)**. Rio de Janeiro: Interciência; Niterói: Intertexto, 2007.

Decisão da Justiça Federal deixa São Luís com mais de 1 milhão de habitantes. **O Estado do Maranhão**, Caderno Cidades, São Luís, 11 out. 2009. Maranhão. p. 1.

ESPIRITO SANTO, José Marcelo do. In: **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**, 2 ed. , Barueri – SP: Manole, 2009.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FITCH, James. **Preservação do Patrimônio Arquitetônico**. São Paulo: FAUUSP, 1981.

FREITAG, Barbara. **As cidades: história, razão, ruínas e utopias**. In: **Cidade dos homens**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2002.

GLÓRIA, Paulo Mendes. **Pela Cidade**. Cachoeira do Itapemirim, [s.n.], 2001.

INMETRO. **Publicidade e Consumo**. Idec: 2002. Coleção Educação para o Consumo Responsável Disponível em:

<http://www.inmetro.gov.br/infotec/publicacoes/cartilhas/ColEducativa/publicidad e.pdf>. Acessado em 23/06/2010.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Cartas Patrimoniais**. Disponível em: <<http://www.iphan.gov.br//A> Acessado em: 04/04/2010.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Cidades Históricas; inventário e pesquisa: São Luís**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2006.

KRMPOTIC, Claudia Sandra. **El concepto de necesidad y políticas de bienestar**. Buenos Aires: Espacio Editorial, 1999.

LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Goubekian & Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1992.

LEMOS, Carlos A. C. **O que é arquitetura**. 7 ed. São Paulo: Brasiliense, 2007. -- Coleção Primeiros Passos.

MARTINS, Ananias Alves. **São Luís: fundamentos do patrimônio cultural – séculos XVII, XVIII e XIX**. São Luís: [nd], 2000.

LEITÃO, Lúcia; AMORIM, L. (org.) **Entra na tua casa: anotações sobre arquitetura, espaço e subjetividade**. In: **A casa nossa de cada dia**. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2007.

LEITE, Luiz Carlos Rifrano. **Avaliação de projetos habitacionais: determinando a funcionalidade da moradia social**. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.

LIMA, Wilson. São Luís é a terceira capital mais pobre do país, diz estudo. **O Estado do Maranhão**, Caderno Cidades, São Luís, 11 out. 2009. Maranhão. p. 2.

LODI, Raul. **Do mucambo à casa grande: desenhos e pinturas de Gilberto Freire**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2007.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. 5. ed. São Paulo: Atual Editora, 1999.

MARINHO, Silvino Tavares. **Habitação como alternativa para a preservação de áreas urbanas centrais históricas: análise comparativa entre as políticas públicas do Recife e do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2009.

MARQUES, Marcia Tereza Campos. **Condições de Habitabilidade no Centro Histórico de São Luís-MA: estudo das atividades comerciais e de serviços necessárias e das atividades incompatíveis.** São Luís, 2002 – 91p; il

MARQUES, Marcia Tereza Campos; ROCHA, Luísa Sopas. Perfil Sócio - Econômico da População do Centro Histórico de São Luís – MA. In: Seminário de Iniciação Científica/ SEMIC, 18., 2006, São Luís. **Resumos...**São Luís: Editora UEMA, 2006. 1CD-Rom.

MARTINS, Ananias Alves. **São Luís: fundamentos do patrimônio cultural – séculos XVII, XVIII e XIX.** São Luís: São Luis, 2000.

MARTINS, Plínio Lacerda. **O conceito de consumidor no direito comparado.** Revista JUS NAVEGANDI. Janeiro, 2001. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=691> Acessado 12/06/2010.

MASCARÓ, Juan Luis. (org.) **O custo das decisões arquitetônicas.** 5. ed. Porto Alegre: Masquatro, 2010.

MELA, Alfredo. As dimensões do conceito de ambiente. In: MELA, Alfredo; BELLONI, Maria Carmem; DAVICO, Luca. **Sociologia do ambiente.** Lisboa: Editorial Estampa, 2001. p. 13-23.

MENDES, VERÍSSIMO, Francisco Salvador & BITTAR, William Seba Mallmann. **500 anos da casa no Brasil: as transformações da arquitetura e da utilização do espaço de moradia.** Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

OLIVEIRA, Beatriz Santos. ... [et al.] (orgs.) **Arquitetura no Renascimento: entre a disciplina e a indisciplina.** In Leituras em teoria da Arquitetura. Rio de Janeiro: Viana & Mosley, 2009.

OLIVEIRA, Cláudio Brandão de. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Rio de Janeiro: Roma Victor, 2002.

ORNSTEIN, Sheila Wabe; BRUNA, Gilda Collet e ROMÉRO, Marcelo de Andrade **Ambiente construído & comportamento: a avaliação pós-ocupação e a qualidade ambiental.** São Paulo: Nobel: FAU-USP: FUPAM, 1995.

PORTO, Sérgio. **A casa demolida.** Rio de Janeiro: Agir, 2007.

QUEIROZ, M. C.; GROS, M. C. **Viver em espaços etiquetados como “perigosos”: que repercussões nas práticas culturais e relacionais?** In: **Ser jovem num bairro de habitação social: especificidades dos processos de transição para a vida adulta.** Porto: Campo das Letras Editores S.A., 2002.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil.** 11.ed.. São Paulo: Perspectiva, 2006.

RYBCZYNSKI, Witold. **Casa. Pequena História de uma Idéia.** Rio de Janeiro: Record, 1999.

ROCHA, Ronaldo. Procuradoria Federal vai ajuizar ação contra donos de casarões. **O Estado do Maranhão**, Caderno Cidades, 10 out. 2010. Maranhão. p.1.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** 5 ed. São Paulo: Brasiliense, 2007. -- Coleção Primeiros Passos.

_____. **Um novo lugar para o velho centro.** Disponível em: <http://www.cultura.gov.br/noticias/na_midia/index.php?p=15151&more=1&c=1&pb=1> Acesso em: 9 jan. 2007.

ROMÉRO, Marcelo de Andrade; ORNSTEIN, Sheila Walbe. (coordenadores) **Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social.** Porto Alegre: ANTAC, 2003. – Coleção Habitare.

SANTOS, Célia Regina Mesquita; DUAILIBE, Andréa Cristina Soares Cordeiro; FIGUEIREDO, Thaís Duailibe. **Análise Pós-Ocupacional em Habitações de Interesse Social situadas no Centro Histórico de São Luís.** In Seminário PIBIC - UEMA. São Luís, 2008.

SANTOS, Mauro. **Requisitos e critérios para a Análise e Avaliação da Eficácia de Programas de Habitação Popular no Brasil.** In: Anais do ENTAC 95. Vol. 2. Rio de Janeiro, 1995. Conferir

SANTOS, Mauro César Oliveira et al. **Modelos Tardios: as influências internacionais da arquitetura na produção de habitação social no Rio de Janeiro (final do século XIX – meados do século XX).** In: XVII Congresso de Arquitetos – Arquitetura e Urbanismo em Face a Globalização. Rio de Janeiro, 2003.

SANTOS, M.; BURSZTYN, I.; TURA, L. F.; MARTINS, A. C.; NOVAES, F.; BERGAN, K. **Representação social da moradia.** LABHAB/ UFRJ. Rio de Janeiro, [ano].

SANTOS, M.; DUARTE, G.; NOVAES, F.; MARTINS, A. C. **MODELOS TARDIOS: As influências internacionais da arquitetura na produção de habitação social no Rio de Janeiro (final do século XIX – meados do século XX).** LABHAB/ UFRJ. Rio de Janeiro, ano

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão.** São Paulo: Nobel, 1998.

SANTOS, Paulo F. **Formação de Cidades no Brasil Colonial.** Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2001.

_____. **Quatro Séculos de Arquitetura.** 2.ed. Valença: Ed. Valença, 1977.

SÃO LUÍS. **Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006**. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São Luís e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.semfaz.saoluis.ma.gov.br/concid/Download/LEI%20Nº%204669-06.DOC>>. Acesso em: 02 fev. 2011.

SARAMAGO, José. **As pequenas memórias**. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.

SCHLEE, Monica Bahia et al. Sistema de espaços livres nas cidades brasileiras: um debate conceitual. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, n.26, 2009. Disponível em: http://www.revistasusp.sibi.usp.br/scielo.php?pid=S0104-60982009000100012&script=sci_abstract . Acesso em: 12 mar. 2010

SEGAWA, Hugo. **Arquiteturas no Brasil – 1900-1990**. São Paulo: EDUSP , 1998.

SCHMID, Aloísio Leoni. **A idéia de conforto: reflexões sobre o ambiente construído**. Curitiba: Pacto Ambiental, 2005.

SILVA, Helga Santos da. **Arquitetura Moderna para Habitação Popular: a apropriação dos espaços no Conjunto Residencial Mendes de Moraes (Pedregulho)**. Dissertação de Mestrado apresentada ao PROARQ/FAU/UFRJ. Rio de Janeiro: Mimeo, 2006.

SILVA FILHO, Olavo Pereira da. **Arquitetura Luso-Brasileira no Maranhão**. São Paulo: Fontana. Efecê. 1986.

_____. 2ª Edição. Efecê. 1998.

URANI, André; Giambiagi, Fabio& REIS, José Guilherme de Almeida. **Reformas no Brasil: balanço e agenda**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2004.

VAZ, Lilian Fessler. **Aspectos simbólicos da moradia – do cortiço ao arranha-céu**. In: PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Cadernos do patrimônio cultural. Caderno especial n. 3. Rio de Janeiro: [s.n], out. 192. P.29-40.

VERAS, Maura Pardini Bicudo; BONDUKI, Nabil Georges. **Política habitacional e a luta pelo direito à habitação**. In: **A questão da habitação**. COVRE, Maria de Lourdes Manzini (org). São Paulo: Brasiliense, 1986.

ZENKNER, Thaís Trovão dos Santos. **Legado Renascentista e Forma Urbana: as cidades de São Luís e Belém no século XVII**. Trabalho de Dissertação de Mestrado UFPE.