



UNIVERSIDADE  
ESTADUAL DO  
MARANHÃO



Pós-Graduação em  
Geografia, Natureza  
e Dinâmica do Espaço

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO – UEMA  
CENTRO DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS EXATAS E NATURAIS – CECEN  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO – PPG  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA, NATUREZA E DINÂMICA DO  
ESPAÇO – PPGeo

**ELIZABETH PESSANHA SILVA**

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO E INFRAESTRUTURA URBANA EM SÃO LUÍS - MA:**  
uma perspectiva de análise do Renascença II “o bairro mais desejado da cidade”

São Luís

2024

**ELIZABETH PESSANHA SILVA**

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO E INFRAESTRUTURA URBANA EM SÃO LUÍS - MA:**  
uma perspectiva de análise do Renascença II “o bairro mais desejado da cidade”

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Natureza e Dinâmica do Espaço (PPGEO) da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), como parte dos requisitos para a obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Saulo Ribeiro dos Santos

São Luís

2024

Silva, Elizabeth Pessanha.

Produção do espaço e infraestrutura urbana em São Luís – MA: uma perspectiva de análise do Renascença II “o bairro mais desejado da cidade” / Elizabeth Pessanha Silva – São Luís, 2024.

213 f

Dissertação (Mestrado em Geografia, Natureza e Dinâmica do Espaço) – Universidade Estadual do Maranhão, 2024.

Orientador: Prof. Dr. Saulo Ribeiro dos Santos.

1.Produção do espaço. 2.Infraestrutura urbana. 3.Empreendedorismo urbano.  
I.Título.

CDU: 911.372.2(812.1)

**ELIZABETH PESSANHA SILVA**

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO E INFRAESTRUTURA URBANA EM SÃO LUÍS - MA:**

uma perspectiva de análise do Renascença II “o bairro mais desejado da cidade”

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Natureza e Dinâmica do Espaço (PPGEO) da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), como parte dos requisitos para a obtenção do título de mestre em Geografia.

**Aprovada em 31/01/2024**

**BANCA EXAMINADORA**



---

**Prof. Dr. Saulo Ribeiro dos Santos (Orientador)**  
Universidade Estadual do Maranhão (UEMA)



---

**Prof. Dr. Paulo Roberto Baqueiro Brandão**  
Universidade Federal do Oeste da Bahia (UFOB)



---

**Prof. Dr. Allison Bezerra Oliveira**  
Universidade Estadual do Maranhão (UEMA)



## AGRADECIMENTOS

À maternidade. Sem dúvida o exercício mais desafiador e gratificante da minha vida. A combinação de sentimentos e emoções por ela trazidos – realização, frustração, êxtase, angústia, alegria e medo, dentre outros – foram os propulsores para o meu retorno à academia e à reconexão com a Geografia. Max e Noa, muito obrigado!

À sala de aula e o chão da escola. O magistério à época do vestibular me pareceu o melhor caminho para a associação do diálogo sistemático do conhecer com a práxis. Não me enganei! A possibilidade de influenciar positivamente a vida de outras pessoas na medida em que contribuo para ampliação do meu campo analítico, a partir do diálogo com meus interlocutores, é ao mesmo tempo um estímulo epistemológico e uma satisfação por acreditar que estou contribuindo com a construção de uma outra sociedade, uma sociedade com mais pessoas que prezam pelo senso crítico e pela justiça social. Romântica e fora da realidade? Talvez. Prefiro me prender nos deslumbres da utopia do que na crueldade da realidade.

Na ocasião de uma entrevista cedida à Jaume Barberá, jornalista catalão, Eduardo Galeano citou um episódio que aconteceu com ele e o com o cineasta Fernando Berri, seu amigo, que resultaria em uma das suas frases mais reproduzidas quando participavam de um evento em uma universidade na Colômbia. Berri foi interpelado por uma das pessoas plateia com o seguinte questionamento: para que serve a utopia? Atônito, Galeano disse que se preocupou com a densidade da pergunta para se responder de imediato, mas a resposta do cineasta foi tão assertiva que de tantas vezes que fora reproduzida pelo jornalista acabou sendo associada como de sua autoria, a frase diz o seguinte: “A utopia está lá no horizonte. Me aproximo dois passos, ela se afasta dois passos. Caminho dez passos e o horizonte corre dez passos. Por mais que eu caminhe, jamais alcançarei. Para que serve a utopia? Serve para isso: para que eu não deixe de caminhar”. Parafraseando Galeano inspirado em Berri, a utopia de que a sala de aula contribui com a construção de uma sociedade mais justa é o que me faz caminhar - mesmo que o sistema educacional imponha limites que me façam repensar a escolha por muitas vezes, devo dizer.

Voltando aos agradecimentos!

À minha família que sem muita insistência, em respeito às minhas decisões, me levaram ao questionamento do porquê não dar continuidade à carreira acadêmica. Agradeço à

minha mãe Elisete por ser tão presente em todos os momentos da minha vida. Agradeço também sua dedicação e contribuição ao meu ato de matinar, se desprendendo do seu cotidiano em um período tão conturbado e de tantas incertezas que foi o período da pandemia.

Als meus Pilar, Baldo i Noe, moltes gràcies!

Ao Isaac pelos incentivos e cumplicidade. Em uma sociedade marcadamente machista e patriarcal eu tive a sorte de ter encontrado como companheiro um homem lúcido do seu privilégio e papel social, que não se desloca das dificuldades e das negações cotidianas que envolvem a rotina com duas crianças sem a rede de apoio familiar. T'estimo!

Aos amigos que de alguma forma contribuíram para esse momento. Mariana e Lobato por todos os incentivos, críticas e momentos de solidariedade demonstrados ao longo das nossas vidas em comum. Lussandra e Fran, obrigado por serem tão maravilhosas! Vocês estão entre os presentes que a vida me deu, que sorte a minha!

À turma do mestrado de 2022 em especial ao Vinícius e à Sílvia que têm tornado o percurso até a finalização do Mestrado mais aprazível e leve e ao Edelson pelas contribuições dadas na confecção do primeiro mapa e fornecimento de dados para a produção dos demais.

Ao pessoal técnico administrativo que coopera com a coordenação do curso pelo pronto atendimento às solicitações. Quero aqui destacar meu agradecimento à Nana Alves, pessoa agradabilíssima e de uma sensibilidade incrível; me lembra muito as lideranças camponesas com as quais eu pude trabalhar – perspicaz e dotada de grande capacidade de fazer a leitura dos contextos e das pessoas.

Aos professores do PPGEO pelas contribuições epistemológicas, metodológicas e conceituais. Quando eu decidi fazer um segundo mestrado vislumbrava um reencontro com a Geografia e as discussões a partir das disciplinas, assim como com as leituras que fui (re)descobrendo no percurso, foram fundamentais para o alcance deste objetivo. Conceitos e Temas, A (Re)produção do Espaço e Economia Política do Território foram disciplinas primordiais para o amadurecimento da pesquisa e composição textual e, nesse sentido, quero agradecer aos professores que as ministraram, respectivamente, Cláudio Castro, Carlos Eduardo Nobre e Allison Oliveira. Vale destacar também as grandes contribuições que os professores Carlos Eduardo e Allison me ofereceram em conversas fora da sala de aula – muito obrigado pela generosidade!

Do mesmo modo, quero agradecer à Prof. Ana Rosa Marques que de forma sensível e respeitosa consolidou o que eu já acreditava, que a motivação e a escrita da pesquisa deve

partir realidade do pesquisador. Quero agradecer também as contribuições do meu orientador, o Prof. Saulo Ribeiro, pelo acompanhamento, críticas e sugestões.

Não posso deixar de registrar meu agradecimento aos técnicos que trabalham no Departamento Histórico e Artístico do Maranhão (DPHA), no Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID), no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) na sua seção local em São Luís e na Biblioteca Benedito Leite pelo fornecimento de documentos, mapas e dados censitários.

Aos professores Luís Eduardo Neves (UFMA) pelas atas das reuniões técnicas do Conselho da Cidade (CONCID) no âmbito da revisão do Plano Diretor de São Luís 2023 e também pelo contato do Prof<sup>o</sup>. José Antônio Viana Lopes (UNDB) que me cedeu o primeiro Plano Diretor da cidade – ao qual também estendo os meus agradecimentos.

À professora Silvana Cristina da Silva (UFF/Campos dos Goytacazes – RJ) pelas grandes contribuições dadas à pesquisa quando da avaliação do projeto da dissertação no âmbito do VIII seminário do PPGE.

Ao professor Geraldo Pimentel (UEMASUL) pelas contribuições e generosidade em dispor de vários momentos para conversas sobre a temática da pesquisa.

Ao professor Jan Bitoun pelos direcionamentos apontados na ocasião da qualificação e pelas contribuições posteriores. Que satisfação ter tido a oportunidade de tê-lo como avaliador da minha dissertação! Como mencionado em outro momento, as observações e orientações dadas na qualificação me trouxeram até aqui - leia-se o que tenha acertado (se acertei!), os possíveis equívocos ficam por minha conta.

Ao professor Paulo Roberto Baqueiro Brandão (UFOB) pela disponibilidade em fazer parte da banca de defesa e por suas contribuições. Em todo momento gentil no trato e com respostas imediatas.

À Fundação de Amparo à Pesquisa e ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico do Maranhão (FAPEMA) pelo apoio financeiro.

À todos meus sinceros agradecimentos.

*É na relação entre a distribuição dos agentes e a distribuição dos bens no espaço que se define o valor das diferentes regiões do espaço social reificado.*

BOURDIEU, 2008, p. 161.

## RESUMO

Esta dissertação tem por objetivo analisar a produção do espaço do bairro Jardim Renascença II, um dos bairros mais valorizados de São Luís-MA, a partir da sua infraestrutura urbana com o intuito de identificar como este se insere na lógica do empreendedorismo urbano que favorece os interesses do setor imobiliário. Nesta perspectiva, partiu-se de uma análise que buscou identificar à luz do planejamento urbano os processos que configuraram a cidade a partir da intensificação do processo de urbanização, dado a partir da segunda metade do século XX, com o objetivo de identificar os agentes e as ações que repercutiram na área que hoje corresponde ao bairro Renascença II; foi feita uma caracterização da infraestrutura urbana do bairro considerando a sua morfologia e os seus sistemas técnicos a partir de um recorte metodológico que se dividiu em três eixos: o sistema viário, oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos e saneamento básico; por fim, buscou-se compreender como a concepção ideológica do empreendedorismo urbano se reifica no Renascença II a partir da infraestrutura urbana que dispõe e a forma como esta favorece a atuação do capital imobiliário. A pesquisa foi desenvolvida considerando os seguintes procedimentos técnicos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, levantamento de dados e trabalho de campo, ancorados sob a perspectiva do materialismo histórico-dialético. Assim sendo, do ponto de vista da abordagem do problema a pesquisa pode ser considerada mista, já que contou com uma abordagem qualitativa feita sob a pujança das relações, processos e fenômenos que não podem ser calculados a partir apenas de variáveis quantificáveis, mas, também se utilizou da abordagem quantitativa, dada a partir de dados que forneceram informações da mensuração dos fenômenos analisados. Com o desenvolvimento da pesquisa foi possível identificar os agentes que produziram o espaço urbano de São Luís no período observado os quais se pode destacar o Estado, em suas três esferas, e os promotores imobiliários. Identificou-se que estes agentes atuaram a partir de quatro vetores que contribuíram para a produção do espaço da cidade: a ampliação do sistema viário, os programas de habitação, a modernização do campo e a reestruturação produtiva. A análise feita sob a perspectiva do planejamento da cidade permitiu constatar que o Renascença II sempre foi reconhecido como sendo um bairro propenso à valorização em razão da sua localização e “qualidade urbanística”, isto é, por estar próximo ao litoral da cidade e possuir boas condições de infraestrutura. Evidenciou-se que essa perspectiva de reconhecimento do Renascença reflete a lógica do empreendedorismo urbano, do planejamento estratégico, ao qual o bairro fora submetido ao longo do tempo e que o colocou em vantagem locacional em razão da sua infraestrutura urbana. A análise descritiva da infraestrutura e de alguns dos empreendimentos imobiliários permitiu elucidar como a localização e as infraestruturas físicas e sociais do Renascença II favorecem a atração dos investimentos das empresas do capital imobiliário no ramo da construção civil e como estas atividades econômicas demandam mais investimentos em infraestrutura urbana que, por sua vez, valoriza ainda mais o bairro e atrai novos empreendimentos imobiliários (residenciais e comerciais). Em definitiva, todo este movimento em torno das atividades que se desenvolvem no bairro promovem o ciclo de (re)produção do espaço do Renascença II.

Palavras-chave: Produção do Espaço. Infraestrutura Urbana. Empreendedorismo Urbano.

## RESUMEN

Esta disertación tiene por objetivo analizar la producción del espacio del barrio Jardim Renascença II, uno de los barrios más valorizados de São Luís-MA, a partir de su infraestructura urbana con la intención de identificar como este se inserta a la lógica del emprendimiento urbano que favorece los intereses del sector inmobiliario. En esta perspectiva, iniciamos por una análisis que buscó identificar mediante la planificación urbana los procesos que configuraron la ciudad a partir de la intensificación del proceso de urbanización, acontecido a partir de la segunda mitad do siglo XX, con el objetivo de identificar los agentes y las acciones que repercutieron en el área que hoy corresponde al barrio Renascença II; fue realizada una caracterización de la infraestructura urbana del barrio considerando su morfología y sus sistemas técnicos a partir de un recorte metodológico que se dividió en tres ejes: el sistema viario, la oferta de servicios y equipamientos colectivos urbanos y saneamiento básico; por fin, se buscó comprender como la concepción ideológica del emprendimiento urbano se reifica en el Renascença II a partir de la infraestructura urbana de que dispone y la forma como esta favorece la actuación del capital inmobiliario. La investigación fue desarrollada considerando los siguientes procedimientos técnicos: investigación bibliográfica, investigación documental, levantamiento de datos y trabajo de campo, ancorados bajo la perspectiva del materialismo histórico-dialéctico. Así, del punto de vista del enfoque del problema de la investigación esta puede ser considerada mixta, ya que contó con un enfoque cualitativo hecho bajo el empuje de las relaciones, procesos i fenómenos que no pueden ser calculados a partir apenas de variables cuantificables, pero, también se utilizó del abordaje cuantitativo, mediante datos que aportaron informaciones de la medición de los fenómenos analizados. Con el desarrollo de la investigación fue posible identificar a los agentes que produjeron el espacio urbano de São Luís en el período observado de entre los cuales se puede destacar el Estado, en sus tres esferas, y los promotores inmobiliarios. Se identificó que estos agentes actuaron a partir de cuatro vectores que contribuyeron para la producción del espacio en la ciudad: la ampliación del sistema viario, los programas de habitación, la modernización del campo y la reestructuración productiva. El análisis hecho bajo la perspectiva del planeamiento de la ciudad permitió constatar que el Renascença II siempre fue reconocido como un barrio con tendencia a la valorización como consecuencia de su localización y “calidad urbanística”, es decir, por estar próximo al litoral de la ciudad y poseer buenas condiciones de infraestructura. Quedó evidente que esta perspectiva de reconocimiento del Renascença refleja la lógica del emprendimiento urbano, del planeamiento estratégico, al cual el barrio fue sometido a lo largo del tiempo y que lo posicionó en ventaja ubicacional como resultado de su infraestructura urbana. La análisis descriptiva de la infraestructura y de algunos de los emprendimientos inmobiliarios permitió aclarar como la localización y las infraestructuras físicas y sociales del Renascença II favorecen la atracción de las inversiones de las empresas del capital inmobiliario en el ramo de la construcción civil y como estas actividades económicas demandan más inversiones en infraestructura urbana que, por al mismo tiempo, valoriza todavía más al barrio y atrae nuevos emprendimientos inmobiliarios (residenciales y comerciales). En definitiva, todo este movimiento en torno de las actividades que se desarrollan en el barrio promueve un ciclo de (re)producción del espacio del Renascença II.

Palabras clave: Producción de Espacio. Infraestructura Urbana. Emprendimiento Urbano.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Procedimentos técnicos da pesquisa .....	34
Figura 02 - Estrutura da dissertação alinhada aos objetivos específicos .....	39
Figura 03 - Estrutura da dissertação alinhada aos objetivos específicos e aos procedimentos técnicos .....	42
Figura 04 - Estrutura da dissertação alinhada aos objetivos específicos e ao conceito-chave .....	44
Figura 05 - Mapa de localização dos municípios da Ilha de São Luís .....	62
Figura 06 - Ponte Governador José Sarney na década de 1970 .....	69
Figura 07 - Origem da ocupação de São Luís – MA .....	72
Figura 08 - Propaganda para atração de empresas no Jornal das Empresas em 1976 .	76
Figura 09 - Casa e palafitas construídas às margens do rio Anil .....	77
Figura 10 - Vista aérea de parte dos edifícios construídos no Renascença II até a década de 1990 .....	79
Figura 11 - Vetores da produção do espaço de São Luís .....	81
Figura 12 - Mapa de localização do bairro Jardim Renascença II .....	83
Figura 13 - Avenida Coronel Colares Moreira – sentido centro .....	85
Figura 14 - Praça da Lagoa da Jansen e ao fundo edifícios do Renascença II .....	85
Figura 15 - Academia ao ar livre e ao fundo a Concha Acústica da Lagoa .....	86
Figura 16 - Macrozoneamento urbano de São Luís .....	97
Figura 17 - Parte da infraestrutura viária do Renascença II com destaque para o meio fio – Avenida Miércio Jorge .....	115
Figura 18 - Parte da infraestrutura viária do Renascença II com destaque para calçadas – Rua Olimpo .....	116
Figura 19 - Parte da infraestrutura viária do Renascença II com destaque para calçamento irregular e descarte irregular de lixo – Rua Mitras .....	116
Figura 20 - Eixo viário São Francisco-São Cristóvão – São Luís .....	117
Figura 21 - Empreendimentos imobiliários às margens da Avenida Coronel Colares Moreira .....	118
Figura 22 - Avenida Jerônimo de Albuquerque .....	119

Figura 23 - Avenida Coronel Colares Moreira e Via Expressa .....	120
Figura 24 - Empreendimentos imobiliários às margens da Avenida Coronel Colares Moreira .....	121
Figura 25 - Quarta alça viária do viaduto do Jaracati e ao fundo o bairro Renascença II .....	121
Figura 26 - Plano de construção do viaduto da Avenida Litorânea .....	122
Figura 27 - Viaduto da Avenida dos Holandeses .....	123
Figura 28 - Avenida dos Holandeses sentido centro na altura do edifício da FECOMÉRCIO .....	123
Figura 29 - Vazios urbanos do Renascença II vistos a partir da Avenida dos Holandeses .....	124
Figura 30 - O Renascença II a partir da Avenida dos Holandeses - Rua dos Bicudos ...	125
Figura 31 - Divisão do Renascença II em áreas por prevaecimento de atividades .....	127
Figura 32 - Edifícios comerciais no Renascença II .....	130
Figura 33 - Localização dos edifícios comerciais no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023 .....	130
Figura 34 - Localização de instituições de serviço público no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023 .....	131
Figura 35 - Localização de instituições de ensino no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023 .....	132
Figura 36 - Colégio Maple Bear e Escola Crescimento .....	133
Figura 37 - Localização de edifícios com oferta de serviços médicos no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023 .....	134
Figura 38 - Localização de equipamentos de lazer, esporte e cultura no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023 .....	134
Figura 39 - Vista aérea da praça do foguete próximo à lagoa da Jansen .....	135
Figura 40 - Abastecimento de água e esgoto sanitário – bairros de São Luís .....	141
Figura 41 - Abastecimento de água no Renascença II .....	143
Figura 42 - Abastecimento de água por caminhões-pipa no Renascença II .....	144
Figura 43 - Sede da empresa Água Potável Renascença .....	145
Figura 44 - Sistema de coleta de esgoto sanitário – Renascença II .....	149



Figura 45 - Identidade visual - Plano Estratégico de Turismo do Estado do Maranhão	158
Figura 46 - Edifício Essenza (Alfa Engenharia) – Rua Osíres .....	169
Figura 47 - Edifício Via Manhattan Center III (Constans Construtora) – Rua Monção .	170
Figura 48 - Condomínio Pelion (Constans Construtora) e vista da Lagoa da Jansen .....	171
Figura 49 - Empreendimentos da Construtora Delman .....	172
Figura 50 - Edifício Scarp (Delman Construções) - Rua Júpiter .....	173
Figura 51 - Empreendimentos próximos à Avenida dos Holandeses .....	174
Figura 52 - Edifício Dom Ricardo (MB Engenharia) – Rua dos Rouxinóis .....	175
Figura 53 - Condomínio Reserva da Lagoa (Mota Machado) – Rua das Patativas .....	176
Figura 54 - Edifício Renaissance (Monteplan Engenharia) – Rua das Gaivotas .....	177
Figura 55 - Edifício Reserva do Renascença (Sá Cavalcante) – Rua das Garças .....	119
Figura 56 - Localização dos bairros às margens da Lagoa da Jansen .....	182
Figura 57 - Bairro Ilhinha .....	182

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Evolução da população de São Luís .....	75
Tabela 02 - Custos com os subsistemas de infraestrutura urbana .....	103
Tabela 03 - Ranking dos vinte bairros com mais empresas ativas em São Luís (2019) .....	129
Tabela 04 - Dados de atendimento de água e esgoto nas regiões brasileiras e estado do Maranhão .....	139
Tabela 05 - Atendimento de água e esgoto das capitais da região Nordeste .....	140
Tabela 06 - Abastecimento de água em São Luís .....	142
Tabela 07 - Serviços de esgotamento sanitário em São Luís .....	147

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Quadro 01 - Macrozoneamento urbano de São Luís – Áreas Consolidadas .....	93
Quadro 02 - Macrozoneamento urbano de São Luís – Áreas em Consolidação – I .....	95
Quadro 03 - Eixos para análise da infraestrutura urbana do Renascença II .....	114
Quadro 04 - Construtoras e empreendimentos imobiliários no Renascença II .....	167
Gráfico 01 - Número de prédios construídos/ano em São Luís (1975-2005) .....	166

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ALUMAR – Consórcio de Alumínio do Maranhão

BNDE – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico

BNH – Banco Nacional de Habitação

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CAEMA – Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão

CONCID – Conselho da Cidade

CEPAL – Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe

COHAB-MA – Companhia de Habitação Popular do Maranhão

EFC – Estrada de Ferro Carajás

EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária

EMBRATEL – Empresa Brasileira de Telecomunicações

FINEP – Financiadora de Estudos e Projetos

GTDN – Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste

DPHA – Departamento do Patrimônio Histórico e Artístico do Maranhão

FECOMÉRCIO – Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado do Maranhão

FUNASA – Fundação Nacional de Saúde

PLANASA – Plano Nacional de Saneamento

PLANSAB – Plano Nacional de Saneamento Básico

PMSL – Prefeitura Municipal de São Luís

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

PNDU – Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PNCCPM – Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio

IAPB – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários

IAPC – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Comerciantes

IBEU – Índice de Bem Estar Urbano

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IMPUR – Instituto Municipal da Paisagem Urbana

INCID – Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural

IPASE – Instituto Previdenciário dos servidores do Estado

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IDH – Índice de Desenvolvimento Humano

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IMESC – Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos

IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

SECID – Secretaria de Estado das Cidades do Maranhão

SEMA – Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Naturais

SEMMAN – Secretaria Municipal de Meio Ambiente

SEMOSP – Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

SADEM – Secretaria Municipal de Articulação e Desenvolvimento Metropolitano

SEMMAN – Secretaria Municipal de Meio Ambiente

SEMURH – Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação

SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

SFH/BNH – Sistema Federal de Habitação/Banco Nacional de Habitação

SNIS – Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento

SUDENE – Superintendência para o Desenvolvimento do Nordeste

UNESP – Universidade Estadual Paulista

UEMA – Universidade Estadual do Maranhão

UEMASUL – Universidade Estadual da Região Tocantina do Maranhão

UFF – Universidade Federal Fluminense

UFMA – Universidade Federal do Maranhão

UFOB – Universidade Federal do Oeste da Bahia

UFRJ – Universidade Federal do Rio de Janeiro

UNOESC – Universidade do Oeste de Santa Catarina

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	20
<b>2. A ARQUITETURA DA PESQUISA: MÉTODO, METODOLOGIAS E ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO</b> .....	28
<b>2.1.</b> O processo de construção do objeto, o método e as metodologias .....	28
<b>2.2.</b> Os recortes analíticos e a organização textual .....	39
<b>3. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO LUDOVICENSE: A OCUPAÇÃO DO BAIRRO RENASCENÇA II E O PLANEJAMENTO URBANO</b> .....	45
<b>3.1.</b> Algumas tessituras quanto ao conceito, organização e produção do espaço para se compreender o espaço urbano .....	45
<b>3.1.1.</b> <i>O conceito de espaço e de organização do espaço para a geografia</i> .....	45
<b>3.1.2.</b> <i>Da organização à produção do espaço: da localização dos fenômenos ao espaço enquanto instância social</i> .....	54
<b>3.2.</b> O espaço urbano ludovicense: uma abordagem sobre os processos e os agentes que configuraram a cidade de São Luís .....	61
<b>3.3.</b> “As ideias dentro do lugar”: o Renascença II e o planejamento da cidade .....	82
<b>3.3.1.</b> <i>O Renascença II, um bairro moderno em uma cidade colonial</i> .....	82
<b>3.3.2.</b> <i>Os planos diretores de São Luís: planejamento urbano para quem?</i> .....	87
<b>4. INFRAESTRUTURA URBANA: UMA PERSPECTIVA DE CARACTERIZAÇÃO DO RENASCENÇA II</b> .....	100
<b>4.1.</b> Considerações teórico-metodológicas para se compreender o conceito de infraestrutura urbana .....	100
<b>4.2.</b> A infraestrutura urbana do Renascença II: sistema viário, serviços, equipamentos sociais e saneamento básico .....	113
<b>4.2.1.</b> <i>O sistema viário do Renascença II</i> .....	114
<b>4.2.2.</b> <i>Oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos</i> .....	126

4.2.3. <i>Saneamento básico: espacialização dos serviços e apropriação mercadológica no Renascença II</i> .....	136
<b>5. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO RENASCENÇA II: A LÓGICA DO EMPREENDEDORISMO URBANO E O SETOR IMOBILIÁRIO</b> .....	151
5.1. A produção do espaço do Renascença II: empreendedorismo urbano e setor imobiliário.....	151
5.2. A infraestrutura urbana e o setor imobiliário no Renascença II: orientação para o uso corporativo e consumo das elites .....	162
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	184
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	189
<b>APÊNDICES</b> .....	201
APÊNDICE A – Roteiro de entrevista CAEMA .....	202
APÊNDICE B – Roteiro de entrevista INCID .....	204
APÊNDICE C – Roteiro de entrevista SEMURH .....	206
APÊNDICE D – Roteiro de entrevista com os síndicos .....	208
<b>ANEXOS</b> .....	211
ANEXO A – Resposta da SEMA – Lei de Acesso à Informação .....	212

## 1. INTRODUÇÃO

O espaço geográfico enquanto produto histórico e materialidade do processo de trabalho que resulta das ações humanas (Moreira, 2017; Santos, 2009) permite à Geografia inúmeras perspectivas de abordagem, dentre elas a análise da organização, produção e reprodução do espaço urbano.

Esta dissertação tem a proposta de analisar a produção do espaço do Jardim Renascença II, um dos bairros mais valorizados de São Luís capital do estado do Maranhão, tomando como premissa analítica a sua infraestrutura urbana, procurando identificar como esta favorece os interesses de classe quando beneficia o desenvolvimento do capital imobiliário no bairro.

O interesse pelo desenvolvimento desta pesquisa nasce tanto de subjetivações pessoais, originadas da “empíria cotidiana”<sup>1</sup>, como do reconhecimento da importância de se compreender o processo de produção do espaço de um dos bairros de São Luís mais expressivos em termos econômicos e com uma carga simbólica igualmente relevante, em razão da sua localização e infraestrutura urbana, que o torna “o bairro mais desejado da cidade”.

Para tal análise, parte-se do pressuposto de que o espaço é produzido por meio da ação de diferentes agentes sociais como o Estado, os promotores imobiliários (Corrêa, 1988) e os diferentes grupos sociais e que, portanto, reflete distintas concepções de mundo que se manifestam em processos, práticas e formas espaciais (Moreira, 2017; Corrêa, 2012). Assim sendo, reconhece-se que a análise da produção do espaço do Renascença II<sup>2</sup> não pode estar dissociada dos movimentos oriundos da imposição do Estado na organização deste espaço a partir do planejamento urbano, pois são os seus direcionamentos que delineiam a sua infraestrutura urbana.

Compreendida como o conjunto de bens e serviços sociais que fornecem suporte à vida cotidiana das pessoas (IPEA, 2010), a infraestrutura urbana está associada aos serviços básicos que a cidade deve oferecer para que a sociedade se reproduza, podendo se destacar o

---

<sup>1</sup> Termo utilizado pela autora para definir as suas experiências cotidianas ao observar, apreender e vivenciar de forma direta os processos sociais que ocorrem no bairro pelo fato de nele residir. Foi uma noção definida em momento anterior (Silva, 2014) quando desenvolveu pesquisa sobre a inter-relação da metrópole carioca com o município de Duque de Caxias no estado do Rio de Janeiro, sua cidade natal, e entendeu que sua vivência cotidiana poderia ser tratada de alguma forma como “trabalho de campo”.

<sup>2</sup> Como é popularmente conhecido o bairro e como será referenciado no decorrer do texto.



abastecimento de água e energia, o fornecimento de redes de esgoto e a oferta de transporte público, dentre outros conforme se verá no decorrer da dissertação. Ela, a infraestrutura urbana, é um conjunto de componentes relativos ao bem-estar social que condiciona a reprodução social e a reprodução das relações de produção e que confere valor ao espaço já que é um elemento que atribui vantagem locacional.

É importante considerar que as formas<sup>3</sup> e as funções<sup>4</sup> presentes no espaço urbano – substancializadas nas edificações, na infraestrutura urbana e nas atividades relacionadas ao trabalho e à reprodução do capital –, traduzem os interesses, por vezes antagônicos, dos agentes envolvidos no processo de produção espacial, o que revela que este é permeado por alianças, acordos, tensões e conflitos, muitos destes em razão dos desequilíbrios espaciais quanto a disposição de infraestrutura urbana.

No contexto brasileiro, as desigualdades quanto à disposição de infraestrutura urbana que marcam o processo de produção do espaço urbano, embora seja um problema histórico, pode ser explicado em alguma medida a partir da intensificação da urbanização via industrialização (Santos, 2012), ocorrida no país a partir da década de 1950 e que esteve capitaneada pela política de desenvolvimento nacional (Araújo, 2012; Tavares, 1998). Isto porque, neste momento, as cidades estiveram orientadas por um planejamento ideológico (Maricato, 2000) ligado à ideia funcionalista do positivismo e, portanto, muito voltada para o desenvolvimento do capitalismo industrial e pouco preocupada com as condições materiais para a existência das pessoas, a força de trabalho.

A forma como se deu a urbanização no Brasil, no contexto de um processo de industrialização (Santos, 2010; 2012a) tardio e dependente, muito tem a dizer sobre o seu processo de produção e desequilíbrio espacial quanto à oferta de infraestrutura urbana, isto porque, a consolidação e o crescimento das cidades brasileiras estiveram subordinados às desigualdades sociais, econômicas (Santos, 2012b) e ambientais (Maricato, 1995). O processo de industrialização ao atrair um significativo número de pessoas para as cidades, em tão curto período, as conduziu a um desequilíbrio nas suas rendas urbanas (Singer, 1998) que repercutiu em inúmeros problemas de infraestrutura que interferem na qualidade de vida das pessoas

---

<sup>3</sup> Compreendida como o aspecto visível de uma coisa “refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado instante de tempo” (Santos, 2008, p. 69).

<sup>4</sup> De acordo com Santos (2008, p. 69) a função “sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa”.

como a insuficiência do acesso à moradia e à rede de esgotamento sanitário, o acesso a água e a um sistema de transportes coletivo de qualidade que priorize as pessoas, as urbanidades apontadas por Limonad (2018).

Sob uma outra perspectiva de análise, estas assimetrias que marcam os espaços urbanos brasileiros atualmente são fruto do não alcance de políticas públicas que preconizam o desenvolvimento urbano, isto é, a universalização do transporte coletivo, do saneamento básico, da moradia, da infraestrutura urbana e do acesso a equipamentos sociais (Carvalho; Colosso; Maricato, 2022). A política de desenvolvimento urbano, instituída pela Constituição Federal, que objetivou ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Brasil, 1988), ainda hoje, não é uma realidade nas cidades brasileiras ao conjunto da população.

O desajuste espacial quanto à infraestrutura urbana é uma realidade no país porque “as únicas maneiras de se reduzirem os desníveis entre demanda e oferta de serviços urbanos seriam ou deter a expansão da economia urbana ou planejá-las a longo prazo” (Singer, 1998, p. 130). Entretanto, como a primeira solução não é compatível o modo de produção capitalista e a segunda implicaria em uma organização prévia distante da realidade de um país periférico em que o planejamento urbano não é uma prioridade, a disparidade quanto a oferta de serviços e equipamentos urbanos perdura, de um lado, materializada pelo reduzido acesso por grande parte da população e, de outro lado, quando concentra amenidades e infraestrutura que favorecem os interesses dos agentes hegemônicos que produzem o espaço urbano e se ocupam da reprodução do capital, atendendo a uma pequena parcela da população.

No contexto maranhense, a intensificação da urbanização se deu em período mais recente, nas últimas décadas do século passado, e de forma concentrada, tendo maior expressão em São Luís, e esteve relacionada ao contexto da política nacional de desenvolvimento a partir da instalação de projetos que viabilizaram a sua reestruturação produtiva (Barbosa, 2006). Neste contexto, o processo de produção do espaço ludovicense estava atrelado aos projetos desenvolvidos no âmbito dos Planos Nacionais de Desenvolvimento (Souza, 2010) – a ampliação do sistema viário e de programas de habitação, a modernização do campo e a criação do distrito industrial – que a partir dos incentivos recebidos do Governo Federal incidiram diretamente na ampliação da ocupação da cidade para além dos rios Anil e Bacanga (Alcântara Junior, Pereira, 2017; Burnett, 2007; Ferreira, 2014; Lopes, 2013), melhor dizendo, para além do seu núcleo fundacional – o centro histórico.

A partir desse período o crescimento de São Luís se deu a partir de três grandes eixos: em sentido oeste, onde hoje estão consolidados bairros como o Anjo da Guarda, a Vila Embratel e o Sá Viana, para ficar apenas com algumas referências, e onde se localiza o campus da Universidade Federal do Maranhão (UFMA); viabilizou também a expansão da ocupação para o eixo sul, com a criação do Distrito Industrial, e em sentido norte, com a criação de bairros próximos ao litoral como é o caso do Renascença II.

No entanto, o espraiamento da cidade, inspirado pelo Plano de Expansão da Cidade de São Luís (1958)<sup>5</sup>, e sua consequente intensificação no processo de ocupação, não foi acompanhado de um projeto que contemplasse o conjunto da população com políticas públicas que visassem o desenvolvimento urbano, pelo contrário, o planejamento de São Luís esteve alinhado com o das demais cidades brasileiras que na análise de Maricato (2000, p. 122) não teve “comprometimento com a realidade concreta, mas com uma ordem que diz respeito a uma parte da cidade, apenas”.

No contexto ludovicense a parte da cidade com a qual o planejamento urbano sempre esteve comprometido é com a região norte que é uma das áreas turísticas da cidade e, historicamente, melhor dotada de infraestrutura urbana. Ao se analisar em retrospectiva o planejamento urbano de São Luís é possível perceber a implicação dos direcionamentos dados nos planos elaborados pelo Estado para benefício da região e a forma estratégica como os planejadores urbanos idealizaram esta área da cidade. Houve no plano do Ruy Mesquita ainda na década de 1950 um direcionamento para que esta área fosse ocupada por pessoas de classes sociais mais abastadas quando este dividiu a região em zonas residenciais: luxo, 1ª classe, 2ª classe e 3ª classe (Lopes, 2013) e assim se seguiu a ocupação – hoje é onde se localizam, dentre outros, os bairros mais valorizados que abrigam parte das classes de média e alta rendas da cidade: Calhau, Ponta D’Areia, Ponta do Farol e Renascença II.

Os instrumentos normativos da política urbana municipal em período posterior, os planos diretores, mantiveram o “status quo” do bairro quando definiram nos macrozoneamentos a sua área como sendo uma das que possui potencial de adensamento e verticalização com “qualidade urbanística” (São Luís, 1992; 2006; 2023) e, com isso, propendiam atrair empreendimentos imobiliários orientados para os interesses corporativos e consumo por classes de mais alta rendas a partir da construção dos edifícios comerciais e residenciais. Tais características somadas à sua localização colocaram o bairro em uma

---

<sup>5</sup> Elaborado pelo engenheiro Ruy Ribeiro de Mesquita como resposta modernista à saturação da infraestrutura urbana pela ocupação na região central da cidade.

posição de centralidade urbana por propiciar a atração de atividades ligadas ao comércio e aos serviços e delineou um ciclo no qual quanto mais oferta de comércios, serviços e equipamentos sociais o bairro foi atraindo mais infraestrutura urbana foi demandando e concentrando.

A forma como o Renascença II vem sendo concebido no âmbito do planejamento urbano está submetida à lógica do planejamento estratégico, do empreendedorismo urbano nos termos de Harvey (2006), por este deter vantagens específicas para a produção de bens e serviços, vantagens estas relacionadas à infraestrutura urbana em todo o seu nicho conceitual que reforçam e favorecem o ciclo de reprodução das atividades relacionadas ao capital imobiliário e aos setores de comércio e serviços que orientam o espaço do Renascença II para o uso corporativo e consumo das elites.

Há um entrave histórico quanto a suficiência em infraestrutura urbana no Brasil e o Maranhão é um dos estados brasileiros onde há grande precarização ou escassez neste quesito. É um dos estados com menor percentual de domicílios com atendimento de água (55,8%), com cobertura de redes de esgoto (11,84%) (SNIS, 2021) e banheiro de uso exclusivo por domicílio (83,6%)<sup>6</sup> (IBGE, 2019), sendo comum o uso improvisado de fossas rudimentares na área externa das casas. A cidade de São Luís não é uma exceção no que se refere à infraestrutura urbana, é comum ver nos noticiários matérias que abordam, por exemplo, a dificuldade de acesso à água potável, a insuficiência do sistema de saneamento, a precariedade do sistema viário e das condições de moradia; os dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS, 2021) é elucidativo porque revelam a precariedade do saneamento na cidade, sendo um bom exemplo a coleta de esgoto que não alcança metade da população (49,85%).

No entanto, existem bairros que destoam da realidade do conjunto da cidade, um deles é o Renascença II que possui um dos melhores perfis urbanísticos de São Luís – presença de pavimentação, calçada para pedestres, boa iluminação pública, fácil acesso às vias e ao transporte público, boa oferta de equipamento urbanos – além de concentrar serviços essenciais relacionados à cultura, lazer, saúde, educação e comércios variados.

O Renascença II é atravessado por importantes avenidas da cidade como a Avenida dos Holandeses e a Coronel Colares Moreira (Figura 12, p. 83), sendo, portanto, um local de passagem, mas também de consumo – em razão da concentração de estabelecimentos

---

<sup>6</sup> Estando entre o Acre (82,7%) e o Piauí (85,8%).

comerciais que prestam serviços de diferentes ordens –, e de trabalho para pessoas que residem nos mais diversos bairros da cidade e que possuem diferentes perfis socioeconômicos. Nessa perspectiva, mesmo não estando geograficamente na área central da cidade, o Renascença II possui atualmente princípios que o levam à lógica de centralidade e concentração, já que, em algumas concepções, a centralidade não seria apenas “um lugar ou uma área da cidade, mas, sim, a condição e expressão de central que uma área pode exercer e representar” (Spósito, 2013, p. 73).

Mesmo que o bairro exerça um papel de centralidade na capital maranhense são poucos os estudos sobre ele no campo da Geografia. Esta pesquisa visa contribuir para a superação desta lacuna quando propõe analisar o processo de produção deste espaço. A “empíria cotidiana” possibilitou a formulação de alguns questionamentos sobre o bairro dentre os quais se pode destacar: como se deu o processo de formação do Renascença II? Quais os fatores que fazem com que o bairro concentre considerável infraestrutura urbana? O planejamento urbano participa deste processo? Como funcionam e a quem atende a infraestrutura do bairro? A infraestrutura urbana que o bairro possui resultaria de uma das estratégias alternativas do empreendedorismo urbano? Como o capital imobiliário, manifestado pela atuação das inúmeras construtoras no bairro, se apropria deste espaço?

Algumas destas questões em parte são respondidas quando considerada a infraestrutura em serviços que o bairro possui, mas existem outras que merecem maior atenção e que fundamentam o problema a ser investigado com esta pesquisa: “qual a relação entre o processo de produção do espaço do Jardim Renascença II, sua infraestrutura urbana e os interesses do setor imobiliário no bairro?”.

Buscando responder a pergunta citada acima, o objetivo geral desta dissertação é analisar a produção do espaço do Jardim Renascença II a partir da sua infraestrutura urbana com o intuito de identificar como este se insere na lógica do empreendedorismo urbano e favorece os interesses do setor imobiliário. Nesta perspectiva, têm-se como objetivos específicos:

- 1) Compreender o processo de (re)produção do espaço urbano da cidade de São Luís com o intuito de identificar as ações e os agentes que contribuíram para a formação do Renascença II.
- 2) Caracterizar a infraestrutura urbana do Renascença II considerando a sua morfologia e os seus sistemas técnicos com a finalidade de reconhecer os motivos para o bairro atrair interesses corporativos.

- 3) Identificar como o processo de produção do espaço do Renascença II o insere na lógica do empreendedorismo urbano e como estes viabilizam a atuação do setor imobiliário do bairro.

Para o desenvolvimento desta pesquisa a hipótese considerada e que buscar-se-á comprovar nesta dissertação é que no processo de produção do espaço do Renascença II o Estado, a partir das diretrizes e dos instrumentos relacionados ao planejamento urbano, vêm investindo no bairro para que este possua vantagens em termos de infraestrutura urbana de forma a viabilizar a atuação do capital imobiliário, isto é, o Estado vem atuando sob a lógica do empreendedorismo urbano no processo de produção do espaço do Renascença II.

A presente análise demandou a observação de diferentes discursos em torno da produção do espaço urbano do Renascença II. Por isso, buscou-se discutir o objeto de estudo a partir dos diferentes aspectos do problema dentro do contexto histórico engendrado e das diferentes perspectivas à luz do materialismo-histórico-dialético (Lefèbvre, 1983 *apud* Spósito, 2003).

Do ponto de vista da abordagem do problema a pesquisa pode ser considerada mista, já que contou com uma abordagem qualitativa feita sob a pujança das relações, processos e fenômenos que não podem ser calculados a partir apenas de variáveis quantificáveis (Minayo, 2001), mas, também se utilizou da abordagem quantitativa, dada a partir de dados e recursos que forneceram informações da mensuração dos fenômenos analisados.

A pesquisa esteve centrada nos seguintes procedimentos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, levantamento de dados e pesquisa de campo. As pesquisas bibliográficas, documental e de campo trouxeram o aporte teórico e metodológico que possibilitou a objetivação da análise da produção do espaço, processos socioespaciais e desenvolvimento do Renascença II. De outro modo, as disciplinas cursadas no Mestrado foram de grande contribuição para o desenvolvimento teórico-conceitual desta dissertação; todo o percurso metodológico foi trabalhado de forma detalhada adiante, no Capítulo 2 – A arquitetura da pesquisa: método, metodologias e organização textual.

A dissertação está conformada em seis capítulos, incluindo esta introdução e as considerações finais. No segundo capítulo, estão descritos o percurso metodológico para se alcançar os objetivos da pesquisa. Nele, é discutido o método de abordagem, apresentado os recortes (temático, geográfico e conceitual), a organização textual (capítulos segundo as metodologias e conceitos), o resumo dos capítulos, bem como as motivações para o desenvolvimento desta pesquisa.

No terceiro capítulo, busca-se compreender o processo de (re)produção do espaço urbano da cidade de São Luís com o intuito de identificar as ações e os agentes que contribuíram para a formação do Renascença II. Para tanto, parte-se de uma análise da produção do espaço de São Luís a partir da década de 1950 quando se iniciou a intensificação da urbanização da cidade e quando houve o espraiamento da ocupação para diferentes áreas.

No quarto capítulo é feita uma caracterização da infraestrutura urbana do Renascença II considerando a sua morfologia e os seus sistemas técnicos com a finalidade de reconhecer os motivos para o bairro atrair interesses corporativos; para a análise foram definidos eixos analíticos que serão descritos no próximo capítulo onde se discute a metodologia. O quinto capítulo, por sua vez, objetiva identificar como o processo de produção do espaço do Renascença II o insere na lógica do empreendedorismo urbano que viabiliza a atuação do setor imobiliário do bairro.

Por fim, o sexto e último capítulo, as considerações finais, é dedicado a algumas consoantes que interligam os capítulos anteriores concatenando os questionamentos e problemas levantados. Aponta alguns dos principais elementos abordados nos capítulos anteriores.

A análise feita nesta dissertação não é propositiva no sentido de tentar encontrar a solução para o problema de distribuição espacial ou de insuficiência em infraestrutura urbana em São Luís na medida em que se evidencia a sua concentração no Renascença II. Não obstante, a pesquisa se tornará propositiva na medida em que se tornará público um documento onde estará registrada a sistematização de referenciais relacionados à forma como o capital se apropria dos bens e amenidades que o Renascença II possui em benefício dos seus empreendimentos.

Com efeito, acredita-se que as objetividades e as subjetividades que a pesquisa oferece poderá servir para acompanhar releituras em diferentes contextos colaborando com a abrangência dos estudos urbanos da Geografia. Assim sendo, espera-se colaborar com a produção bibliográfica em torno da produção do espaço urbano da capital maranhense, sua configuração e dinâmica, na ingerência dos diversos interesses que marcam as cidades brasileiras atualmente.

## **2. A ARQUITETURA DA PESQUISA: MÉTODO, METODOLOGIAS E ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO**

Na Geografia brasileira, embora tenha se avançado nos últimos anos, há uma discussão quanto a carência do debate metodológico (Ramos, 2020; Spósito, 2003) nas pesquisas em geral, mas, de forma mais corrente em pesquisas qualitativas, o que faz com que muitos pesquisadores tenham de recorrer a outras ciências tais como a Antropologia, a Sociologia ou a História (Ramos, 2020) em busca de referências para suas pesquisas. Mesmo que esse capítulo tenha surgido da ideia de se evitar que o detalhamento dos procedimentos metodológicos tornasse a introdução exaustiva, este pode colaborar, em alguma medida, com este debate, resguardados os seus limites escalar e epistemológico.

Este capítulo, como exposto, é dedicado ao detalhamento da metodologia, que reúne método e procedimentos metodológicos, e à organização da dissertação – sua conformação em capítulos e articulação destes com as escalas conceituais, o que aqui está sendo chamado de “arquitetura da pesquisa”<sup>7</sup>. Em um primeiro momento, na primeira seção, serão apresentados o processo de construção do objeto, o método e as metodologias para o alcance dos seus objetivos. Na segunda seção, serão descritos os recortes analíticos (temático, geográfico e conceitual) e a organização textual (capítulos segundo as metodologias e conceitos).

### **2.1. O processo de construção do objeto, o método e as metodologias**

O fazer científico envolve um amálgama de procedimentos, técnicas e de condutas, conforme se verá. Os procedimentos e as técnicas estão diretamente relacionados ao objeto científico, às suas metodologias, por sua vez, as condutas aludem ao pesquisador, à sua subjetividade e habilidade de reflexão; todavia, estes elementos coexistem e se inter-relacionam no processo de construção do objeto de análise.

Os procedimentos e as técnicas de pesquisa talvez sejam mais comumente reconhecidos como sendo parte do “fazer científico” e, por sua vez, da construção do objeto. Mas, a pesquisa é resultado de reflexões. Ela é resultado de concepções de mundo. Logo, o

---

<sup>7</sup> Uma referência ao termo utilizado por Spósito (2022, p. 15) quando descreve a organização da parte II do livro “A construção de uma pesquisa em Ciências Humanas” em que apresenta os resultados de sua pesquisa como uma articulação entre conceitos, metodologia e as dimensões do real.



objeto de análise é também fruto da objetividade e da subjetividade de quem o propôs, já que o ato de pesquisar pressupõe uma motivação, um desígnio.

Esta pesquisa de dissertação antes de ter procedimentos e técnicas delimitados foi elaborada a partir de inquietações que permeiam a subjetividade da autora, a partir da sua “empíria cotidiana”<sup>8</sup>. Os fenômenos urbanos que marcam processos de desigualdade de acesso a serviços coletivos sempre foi objeto de sua atenção, mesmo antes de sua formação em Geografia; isto porque, vivenciou espaços com diferentes perfis em termos de infraestrutura urbana – tanto na cidade em que vivia, Duque de Caxias (RJ), quanto na cidade do Rio de Janeiro (RJ), onde exerceu parte das suas atividades profissionais e de formação acadêmica. Essa concepção de construção do objeto a partir do sujeito em muito dialoga com a visão de Demo (1995, p. 28) quando este afirmou que:

Objeto construído significa relação diversa entre sujeito e objeto, a começar pela sua problematização. Não é da ordem do discurso formal, do retrato, mas do diálogo, do confronto. O sujeito é incapaz de apenas descrever, retratar o objeto, como se fosse mera fotografia. Aliás, esta imagem é feliz, porque sequer fotografia "objetiva" existe que apenas retrate a realidade: depende da qualidade do filme e da máquina, das condições ambientais objetivas e subjetivas, do fotógrafo, que pode fazer obra de arte ou simples "cópia". Na realidade social há no fundo coincidência entre sujeito e objeto, já que o sujeito faz parte da realidade que estuda. Assim, não há como estudar de fora, como se fosse possível sair da própria pele para ver-se de fora.

Considerando que “objeto construído significa relação diversa entre sujeito e objeto, a começar pela sua problematização” (Demo, 1995, p. 28), esse olhar voltado às urbanidades recebeu uma série de estímulos quando colocado diante da realidade de uma capital da região Nordeste do país, São Luís, capital do estado do Maranhão. Isto porque, mesmo que a compreensão dos fenômenos urbanos envolva aspectos gerais – de concepções teóricas ou mesmo da lógica de reprodução da cidade capitalista –, demanda também uma análise das especificidades do local que se pretende observar, sejam estas sociais, econômicas, políticas ou culturais.

Dito de outro modo, considerada a diversidade sociocultural do país, morar em uma região diferente da que se está acostumado requer a apreensão dos códigos sociais do estado no qual se está inserindo – neste caso, o Maranhão. A produção do espaço capitalista, ou melhor dizendo, o modo de reprodução da cidade capitalista, que se manifesta em diversos

---

<sup>8</sup> Termo utilizado pela autora para definir as suas experiências cotidianas ao observar, apreender e vivenciar de forma direta diferentes espaços da cidade.

fenômenos urbanos, ocorre sob prismas semelhantes em diferentes partes do mundo, mas em alguns aspectos os eventos podem ser endógenos.

Com efeito, tendo em vista que “ao contexto do ‘objeto’ da pesquisa pertence também o sujeito” (Demo, 1995, p. 30), no processo de (re)conhecimento do espaço urbano ludovicense se construiu uma pesquisadora ávida por investigar a produção do espaço e a infraestrutura urbana do bairro Jardim Renascença II sob a ótica do empreendedorismo urbano. Isto porque, em muitos aspectos esta configuração espacial remete ao que a autora já pôde observar ao longo da vida, e que se inserem no escopo da semelhança dos fatos geográficos, como dito em momento anterior, mas que possui especificidades.

A construção deste objeto de análise foi sendo substancializada tendo como premissa a seguinte reflexão de Bourdieu (1989, p. 27):

Antes de mais, a construção do objeto – pelo menos na minha experiência de investigador – não é uma coisa que se produza de uma forma assentada, por uma espécie de ato teórico inaugural, e o programa de observações ou de análises por meio do qual a operação se efetua não é um plano que se desenhe antecipadamente, à maneira de um engenheiro: é um trabalho de grande fôlego, que se realiza pouco a pouco, por retoques sucessivos, por toda uma série de correções, de emendas, sugeridos por o que se chama o ofício, quer dizer, esse conjunto de princípios práticos que orientam as opções ao mesmo tempo minúsculas e decisivas.

Concorda-se com o posicionamento do autor porque ele apresenta a construção do objeto como um processo contínuo, aberto a correções e acréscimos, não se valendo apenas de uma construção teórica fechada, condicionada a um projeto pré-definido que não considera as variáveis colocadas pela empiria.

De outro modo, desenvolver uma pesquisa acadêmica pressupõe o desenvolvimento de um método de análise e uma metodologia. Para muitos estudiosos, o método não precisa necessariamente estar descrito no trabalho científico, pois pode (ou deve) ser reconhecido a partir dos instrumentos de análise, das teorias e conceitos trabalhados. Há também certa confusão conceitual quanto ao que seria o método e a metodologia, onde se aproximam e em que se distinguem.

Na Geografia, somado a este limite conceitual quanto ao que seria método e metodologia, reside o fato da ciência geográfica apresentar limites quanto a reflexão e desenvolvimento de um método próprio de análise do seu objeto (Spósito, 2003) e pela escassez de reflexão sobre os seus procedimentos (Ramos, 2020). Por este motivo, e dada a permeabilidade da Geografia em razão da amplitude do seu campo de análise, é comum se

recorrer às outras áreas do conhecimento para se buscar a conceituação e as ferramentas para o desenvolvimento das pesquisas.

Em uma abordagem sobre as práticas da pesquisa em Geografia Heidrich (2016) incursiona o método a partir de dois significados<sup>9</sup>: a orientação da pesquisa (em que se destacam os métodos dialético, o fenomenológico e o hipotético-dedutivo, dentre outros) e a técnica particular de pesquisa que seriam os “procedimentos específicos de investigação e verificação” (Heidrich, 2016, p. 16) propriamente ditos.

Uma outra conceituação de método, apresentada de forma generalista, é a de que entende o método como “o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo de produzir conhecimentos válidos e verdadeiros, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista” (Lakatos, 2017, p. 91). Essa concepção estaria mais relacionada às metodologias, conforme se verá mais à frente.

Sob outro ponto de vista, Borges (2016) acredita que o método está dividido em método de interpretação e método de pesquisa. O primeiro estaria relacionado à concepção de mundo do pesquisador, à sua visão da realidade e concepção de ciência dada a partir das referências teóricas que utiliza na concepção do que entende por realidade. Já o segundo, refere-se ao conjunto de técnicas que se utiliza no desenvolvimento da pesquisa; este estaria ligado aos recursos técnicos. Para ela, o método de interpretação e o método de pesquisa, juntos, constituem o método.

A perspectiva de método de pesquisa de Borges (2016) se assemelha à de Minayo que concebe a metodologia como “o caminho do pensamento e a prática exercida na abordagem da realidade” (Minayo, 2009, p. 14), entretanto, para a autora, é a metodologia que “inclui simultaneamente a teoria da abordagem (o método), os instrumentos de operacionalização do conhecimento (as técnicas) e a criatividade do pesquisador (sua experiência, sua capacidade pessoal e sua sensibilidade)” (Minayo, 2009, p. 14).

São inúmeras as concepções de método e metodologia para a Geografia e para as Ciências Humanas e Sociais. Nesta pesquisa, no que se refere ao método foi levada em consideração a classificação de Spósito (2003): hipotético-dedutivo, dialético e fenomenológico; pois, como bem observou o autor, e no que se concorda, estes “contêm as características de um método científico, como leis e categorias, e estão, historicamente,

---

<sup>9</sup> Citando as concepções dispostas no Dicionário de Filosofia de Abbagnano (1998).

relacionados a procedimentos específicos e teorias disseminados pela comunidade científica” (Spósito, 2003, p. 29).

Este texto dissertativo está permeado pelo método dialético, porém acredita-se que o “fazer científico” não deva estar envolto em uma “camisa de força” em que em todas as análises conste apenas o método que prevalece na concepção ideológica – o que neste trabalho delimitou-se como sendo o método crítico-dialético. O texto pode, em alguma medida, apresentar também aspectos que se relacione ora com o método hipotético-dedutivo, ora com o fenomenológico.

No que se refere ao método dialético há diferentes formas de se referir a ele: dialética materialista, materialismo dialético, método dialético, materialismo histórico-dialético. Embora a dialética tenha surgido na filosofia pré-socrática, com Platão e Aristóteles<sup>10</sup>, esta foi inaugurada como método a partir de Marx em uma concepção que envolve a “noção de movimento na História” (Spósito, 2003, p. 44), pois a partir do materialismo histórico-dialético que “Karl Marx e Friedrich Engels conceberam o método materialista dialético, que contém os princípios da interação universal, do movimento universal, da unidade dos contraditórios, do desenvolvimento em espiral e da transformação da quantidade em qualidade” (Lencioni, 1999, p. 159).

A análise do processo de produção do espaço do Renascença II em São Luís, a partir da sua configuração em termos de infraestrutura urbana e da sua inserção na lógica do empreendedorismo urbano que favorece as atividades do capital imobiliário, demandou a observação de diferentes discursos. Por isso, buscou-se discutir o objeto de estudo a partir de uma linguagem que evidenciasse os diferentes aspectos do problema dentro do contexto histórico engendrado e dos diferentes pontos de vista à luz do materialismo histórico-dialético (Lefèbvre, 1983 *apud* Spósito, 2003).

O método poderá ser percebido tanto pela escrita, carregada de nuances que prescreve uma abordagem crítico-social da realidade, quanto tanto pelos referenciais teóricos dos quais se destacam: Alvarez (2013); Carlos (2011;2012;2013;2015); Corrêa (1988; 2000; 2011; 2022); Harvey (2006; 2008); Lefèbvre (2013;2020); Maricato (1996); Massey (2008); Moraes

---

<sup>10</sup> “Se, para Platão, ‘a dialética é o processo pelo qual a alma se eleva, por degraus, das aparências sensíveis às realidades inteligíveis ou ideias’ [...] Para Aristóteles ela é ‘a dedução feita a partir de premissas apenas prováveis’, oposta ao silogismo, ‘fundado em premissas consideradas verdadeiras e concluindo necessariamente pela força da forma” (Japiassu; Marcondes, 1990, p.72 *apud* Spósito, 2003, p. 39).

(2005); Moreira (2008; 2017); Sabatini (2003); Santos (1989; 1994; 1996; 2008; 2009); Spósito (2013; 2022). Quanto às técnicas de pesquisa (Heidrich, 2016) ou métodos de pesquisa (Borges, 2016) aqui entendidos como parte da metodologia da pesquisa, que envolveu diferentes procedimentos técnicos e classificação quanto ao tipo de pesquisa (Gil, 2002), há alguns pontos a serem destacados.

Antes da descrição propriamente dita dos procedimentos técnicos e dos recursos observados para o desenvolvimento desta pesquisa, faz-se necessário uma breve discussão quanto à sua classificação. Nesta dissertação, o problema foi debatido a partir de uma abordagem mista, qualitativa e quantitativa, e, do ponto de vista dos objetivos do tipo de pesquisa (Gil, 2002) foi trabalhado de três formas: exploratória, explicativa e descritiva.

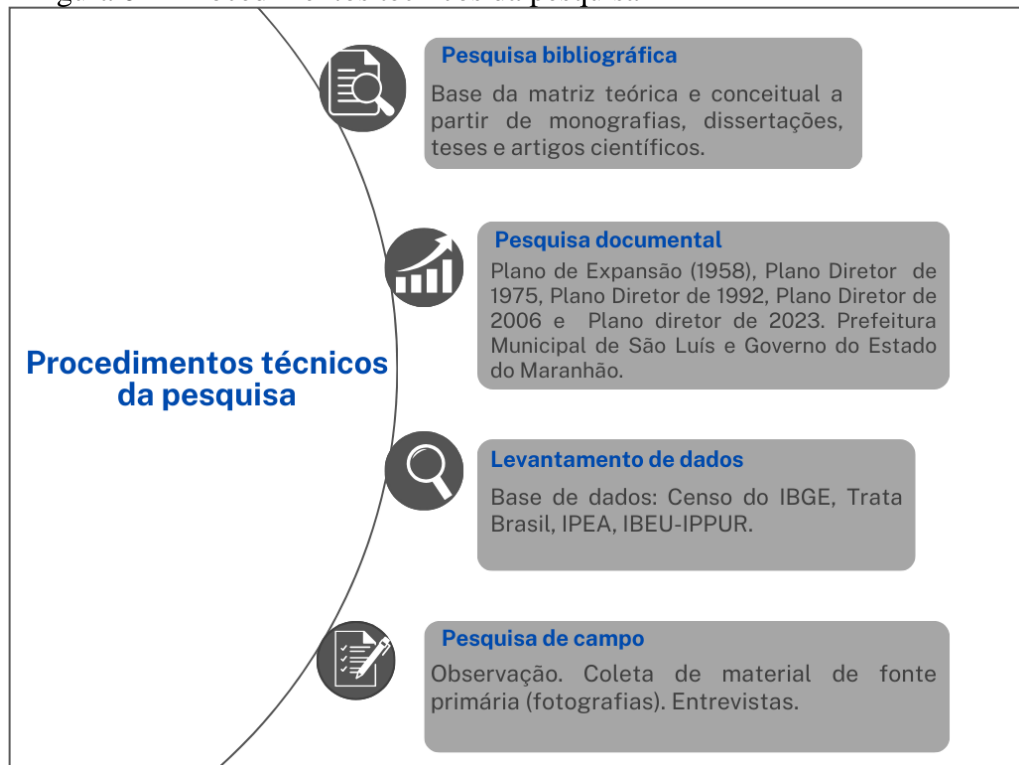
No que se refere a abordagem do problema a pesquisa pode ser considerada mista, já que contou com uma abordagem qualitativa que feita sob a pujança das relações, processos e fenômenos que não podem ser calculados a partir apenas de variáveis quantificáveis (Minayo, 2009), mas, também se utilizou da abordagem quantitativa, dada a partir de dados e recursos que forneceram informações da mensuração dos fenômenos analisados, conforme será apresentado mais adiante quando forem observadas as metodologias utilizadas em cada capítulo da dissertação.

Do ponto de vista dos objetivos, a pesquisa é exploratória por “proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito” (Gil, 2002, p. 41), explicativa por ter “como preocupação central identificar os fatores que determinam ou que contribuem para a ocorrência dos fenômenos” (Gil, 2002, p. 42), e também descritiva por apresentar características específicas da população residente do Renascença II. De acordo com Gil (2002, p. 43):

A classificação das pesquisas em exploratórias, descritivas e explicativas é muito útil para o estabelecimento de seu marco teórico, ou seja, para possibilitar uma aproximação conceitual. Todavia, para analisar os fatos do ponto de vista empírico, para confrontar a visão teórica com os dados da realidade, torna-se necessário traçar um modelo conceitual e operativo da pesquisa.

O autor propõe um delineamento da pesquisa, um planejamento que conste a origem dos dados, o procedimento de coleta destes dados e a sua tabulação, isto é, a sua sistematização. Com tal característica, a pesquisa foi realizada a partir dos seguintes procedimentos técnicos: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, levantamento de dados e trabalho de campo, conforme indica o esquema e detalhamento a seguir.

Figura 01 - Procedimentos técnicos da pesquisa



Fonte: Própria pesquisa. Elaborado por Elizabeth Pessanha, 2023.

### 2.1. Pesquisa bibliográfica.

A revisão bibliográfica fundamentou o objeto analisado e seus objetivos, a partir de uma matriz teórica e conceitual que abordou os diferentes usos e interesses em torno da produção do espaço urbano em diferentes escalas (global, regional e local) e permitiu a delimitação de conceitos que embasaram os fenômenos espaciais instaurados em razão da infraestrutura e o desenvolvimento urbano do bairro Renascença II. As fontes foram livros, artigos acadêmicos de diferentes instituições e universidades, dissertações e teses disponibilizadas nas plataformas das bibliotecas universitárias da universidade Federal do Maranhão (UFMA), da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), assim como no catálogo de teses e dissertações da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). Após a seleção dos textos, foram feitas as leituras e os fichamentos em documentos do word.

Os principais temas e conceitos revisados a partir da literatura foram: produção do espaço, produção do espaço urbano de São Luís, espaço urbano, espaço urbano de São Luís, planejamento urbano, infraestrutura urbana, planejamento estratégico e empreendedorismo urbano. O critério para seleção destes foi a correlação com a temática da pesquisa.

## 2.2. Pesquisa documental.

A pesquisa foi feita a partir da consulta e análise de documentos oficiais que não receberam um tratamento analítico (Gil, 2002), tais como: Plano de Expansão (1958), Plano Diretor de São Luís de 1975, Plano Diretor de São Luís de 1992, Plano Diretor de São Luís de 2006 e o Plano Diretor de São Luís de 2023, a fim de compreender o padrão de ocupação do bairro à luz do planejamento urbano da cidade.

Foram consultadas as 42 atas do Conselho da Cidade de São Luís (CONCID) no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor de 2023, realizadas entre dezembro de 2017 e fevereiro de 2019. A partir dos resumos dos diálogos foi possível perceber a divergência de concepções de cidade entre os diferentes agentes que produzem o espaço de São Luís.

Foram feitas visitas à Biblioteca Benedito Leite para consulta do acervo de jornais publicados entre as décadas de 1950 e 1980, onde se encontrou material publicado pelo Diário da Manhã e pelo Jornal das Empresas. A partir da coleta fotográfica dos jornais foi possível obter informações que permitiram relacionar com o contexto que a revisão bibliográfica proporcionou.

Este procedimento também esteve alinhado à etapa da pesquisa de campo por ter demandado visitas em algumas instituições públicas para busca ou consulta de documentos históricos que pudessem colaborar com a pesquisa. Dentre os órgãos visitados estão também o Departamento de Patrimônio Histórico e Artístico do Maranhão (DPHA-MA) e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). As visitas foram realizadas com o intuito de se conseguir material que pudesse colaborar com informações sobre o processo histórico de formação da cidade e o Plano de Expansão da Cidade de São Luís, no entanto, o que se obteve foram indicações de livros já contemplados pela revisão bibliográfica.

## 2.3. Levantamento de dados.

Foram levantados dados de diversas fontes tais como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Trata Brasil (TRATA BRASIL), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU), Prefeitura Municipal de São Luís (PMSL) e Governo do Estado do Maranhão.

Os dados foram obtidos a partir da consulta de informações nos sites das fontes citadas anteriormente ou a partir de publicações disponibilizadas em plataformas ou livros digitais. O levantamento de dados permitiu, juntamente com a pesquisa bibliográfica, alcançar o marco teórico e metodológico que possibilitou caracterizar a infraestrutura urbana do bairro Renascença II, isto é, definir a noção de infraestrutura urbana trabalhado na dissertação.

#### 2.4. Pesquisa de campo.

A pesquisa de campo constitui para o geógrafo um ato de observação da realidade do outro, interpretada pela lente do sujeito na relação com o outro sujeito. Esta interpretação resulta de seu engajamento no próprio objeto de investigação. Sua construção geográfica resulta de suas práticas sociais (Suertegaray, 2009).

O trabalho de campo é um instrumento de análise de fundamental importância para a Geografia (Suertegaray, 2009) e, considerado o seu objeto, o seu campo de atuação, os trabalhos de campo ganham ainda mais representatividade, afinal, a Geografia analisa o espaço geográfico – o que, a priori, requer observação; isto porque, o trabalho de campo é capaz de revelar ao pesquisador os elementos que constituem o espaço, bem como permite identificar processos ou fenômenos nele contidos. Neste sentido, a Geografia ter por objeto de análise o espaço geográfico compreende uma especificidade em relação a outras áreas do conhecimento (Serpa, 2006).

Assim sendo, a partir dos trabalhos de campo buscou-se: a) compreender o alcance dos projetos identificados na coleta documental ao mesmo tempo em que procurou-se estabelecer a conexão entre o que forneceu a pesquisa bibliográfica ao se confrontar com a realidade, observando um quadro analítico acerca da infraestrutura e o desenvolvimento urbano do bairro Renascença II; b) identificar, a partir da observação (Lakatos; Marconi, 2017), os elementos conjugam a infraestrutura urbana do bairro; 3) localizar os empreendimentos e equipamentos urbanos de uso coletivo; e d) coletar material de fonte primária (fotografias).

Os trabalhos de campo foram realizados a partir de dois procedimentos que embasaram e fundamentaram outros, são eles: observação e entrevistas.

##### 1) Observação.

Elemento básico da investigação científica e ponto de partida da investigação social, “a observação é uma técnica de coleta de dados para conseguir informações e utiliza os



sentidos na obtenção de determinados aspectos da realidade. Não consiste apenas em ver e ouvir, mas também em examinar fatos ou fenômenos” (Lakatos; Marconi, 2017, p. 207), sendo, portanto, “todo procedimento que permite acesso aos fenômenos estudados” (Severino, 2017, p 94).

A observação foi realizada de forma pragmática quando se realizou circuitos para o reconhecimento da área que constou em caminhadas no bairro para registro fotográfico de praças, ruas, avenidas e edifícios, mas também para a coleta de informações como as empresas que ocupam os edifícios comerciais. Foram realizados cinco circuitos para este fim – em agosto de 2022, dezembro de 2022, março de 2023, julho/agosto de 2023, novembro de 2023. De outro modo, o fato da autora residir no bairro que estuda permite um movimento constante de observação, a empiria cotidiana citada em momento anterior, já que os deslocamentos diários possibilitam o conhecimento e registro de situações e eventos. Parte do material fotográfico, por exemplo, foi obtido em caminhadas desprentensiosas quando da realização de tarefas cotidianas como ir à padaria, ao mercado ou levar os filhos para brincarem na praça da Lagoa da Jansen.

Por meio da observação foi possível fazer o reconhecimento da área e de fenômenos marcados no espaço construído do bairro, localizar empreendimentos e equipamentos urbanos de uso coletivo e a coleta de material de fonte primária (fotografias).

## 2) Entrevistas.

Optou-se em um primeiro momento, antes da qualificação da dissertação, por entrevistar técnicos ou gestores públicos das secretarias municipais, de estado e de autarquias em razão da sua influência na produção do espaço da cidade de São Luís, por acreditar que pudessem colaborar com a pesquisa por serem “agentes bem-informados” que possuem capacidade de atuação na produção do espaço em razão das informações que detêm (Legroux; Morcuende; Silva; Silva, 2022).

Em um cenário ideal esperava-se entrevistar representantes da Secretaria de Estado da Infraestrutura (SINFRA), da Secretaria de Estado das Cidades e Desenvolvimento Urbano (SECID), da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH), da Secretaria Municipal de Inovação, Sustentabilidade e projetos Especiais (SEMISPE), da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP), do Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID), do Instituto Municipal da Paisagem Urbana (IMPUR)

e da Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão (CAEMA). No entanto, o limite apresentado para a realização do pré-teste para a qualificação, quando não se conseguiu realizar nem uma entrevista com gestores, abriu-se a possibilidade para a realização de entrevistas com outros interlocutores que como sugestão da banca foram os síndicos dos condomínios.

Os síndicos foram contatados a partir de solicitação feita diretamente nas portarias – mais uma tentativa frustrada, vale observar. Das 16 solicitações feitas não houve um retorno sequer, ou não responderam positivamente ou não permitiram que os porteiros informassem o contato. Porém, a partir de indicações conseguiu-se realizar três entrevistas com síndicos que embora em número não represente o conjunto dos síndicos dos condomínios do bairro trouxeram elementos qualitativos importantes para a análise da infraestrutura urbano do bairro conforme se verá no capítulo 04.

Após a qualificação foi possível conversar com o senhor Marcos Antônio Silva do Nascimento da Coordenadoria Socioambiental da CAEMA (Apêndice A, p. 202) e há pouco mais de um mês para a defesa da dissertação foi possível conversar com a Patrícia Trinta, presidente do Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) (Apêndice B, p. 204), e com a Érica Garreto, Secretária de Urbanismo e Habitação Érica Garreto da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEMURH) (Apêndice C, p. 206).

Para a realização das entrevistas foram desenvolvidos roteiros semiestruturados divididos em duas partes, mas considerando a possibilidade de um diálogo mais aberto a depender do avanço no diálogo com o interlocutor. Na primeira, comum para todos os entrevistados, estão as perguntas relacionadas à percepção dos gestores/técnicos sobre os diferentes aspectos da cidade relacionado à pesquisa, e na segunda, as perguntas específicas, estão relacionadas às atribuições da secretaria ou autarquia.

As entrevistas colaboraram com informações sobre o processo de produção do espaço urbano de São Luís. No entanto, têm-se clareza quanto aos limites da proposta que no caso das entrevistas com gestores públicos se apresentou já desde a tentativa de realização do pré-teste, como mencionado, quando não obtivemos retorno ou quando estivemos na instituição, com horário de entrevista agendado, não fomos recebidos - houve também um caso em que o entrevistado solicitou o roteiro e retornou com as perguntas respondidas por escrito; por sua parte, os limites para a realização de entrevistas com síndicos se apresenta quanto ao reduzido número de entrevistados.

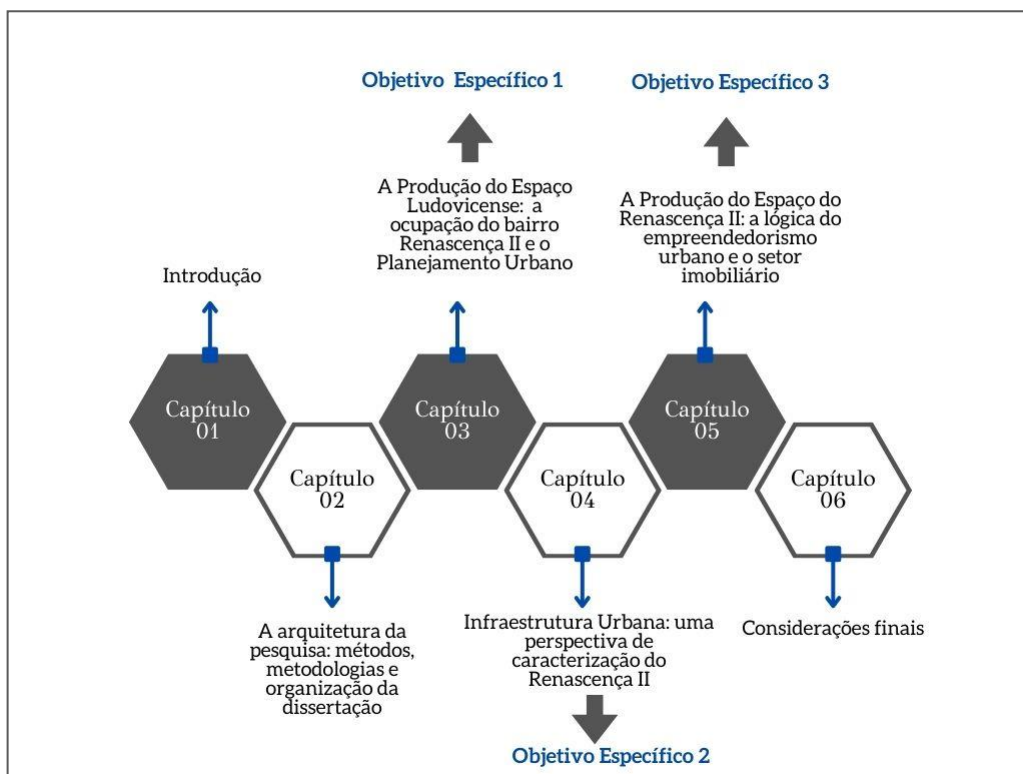
Acredita-se que o não alcance do público-alvo que se pretendeu inicialmente se dera em razão da possibilidade de exposição destes, percebeu-se certa preocupação dos gestores públicos quanto a possibilidade de exposição da instituição em relação às suas atribuições. Já com os síndicos, acredita-se que possa ter sido gerada certa “desconfiança” em se ter o nome associado a uma pesquisa que não se tem proximidade feita por uma desconhecida.

## 2.2. Os recortes analíticos e a organização textual.

2.2.1. Os recortes temático e espacial e a organização textual segundo os objetivos específicos e os procedimentos metodológicos.

Como mencionado na introdução, esta dissertação está conformada em seis capítulos conforme orienta a Figura 02 a seguir.

Figura 02 - Estrutura da dissertação alinhada aos objetivos específicos



Fonte: Própria pesquisa. Elaborado por Elizabeth Pessanha, 2023.

Os capítulos buscam responder o seguinte questionamento: “qual a relação entre o processo de produção do espaço do Jardim Renascença II, sua infraestrutura urbana e os

interesses do setor imobiliário no bairro?”. O problema da pesquisa busca responder à temática que é a produção do espaço e a infraestrutura urbana do Renascença II e, de outro modo, a própria pergunta da pesquisa já delimita o seu recorte espacial: o geográfico – o bairro Renascença II, e a escala interpretativa – o espaço<sup>11</sup>.

O primeiro capítulo, a introdução, conforme se pôde perceber, se dedicou a uma apresentação do tema da pesquisa e à contextualização do problema, observando parte da revisão bibliográfica que trata do assunto. Nela também foi possível identificar as motivações para o desenvolvimento desta pesquisa, bem como um breve resumo da metodologia e o resumo dos capítulos que se observará de forma mais detalhada a partir de agora.

No terceiro capítulo “A Produção do Espaço ludovicense: a ocupação do Renascença II e o Planejamento Urbano”, buscou-se compreender o processo de (re)produção do espaço urbano da cidade de São Luís com o intuito de identificar as ações e os agentes que contribuíram para a formação do Renascença II. Para tanto, na primeira seção, discute-se como na Geografia o conceito de espaço avançou de uma concepção voltada à ideia de organização para a noção de produção do espaço, isto é, como se evoluiu da mera localização dos fenômenos ao entendimento do espaço enquanto instância social, reflexo das ações humanas e das condições espaciais preexistentes (Carlos, 2008; Santos, 1978; 2008; 2009), com o intuito de se ter um arcabouço teórico que auxilie no entendimento do processo de produção do espaço urbano de São Luís e, por consequência, do Renascença II.

A segunda seção é dedicada à compreensão da produção do espaço ludovicense. Considerando que o espaço urbano resulta de ações realizadas também no passado, partiu-se de uma análise que buscou identificar os processos e os agentes que configuraram a cidade a partir da intensificação do processo de urbanização, dado a partir da segunda metade do século XX, com o objetivo de identificar os agentes e as ações que repercutiram na ocupação da área que hoje corresponde ao Renascença II.

Por fim, na terceira seção é feita uma análise do planejamento urbano do bairro a partir dos planos diretores, com o propósito de depreender como a área que compreende o Renascença vêm sendo pensada pelo Estado. A proposta foi de identificar “o lugar dentro das ideias”, isto é, como o Renascença veio sendo pensado e concebido dentro do principal plano que rege as cidades no Brasil.

---

<sup>11</sup> Acredita-se que o conceito de espaço e produção do espaço respondem com maior veemência aos processos espaciais que ocorrem no bairro Renascença II. Esta categoria de análise será trabalhada no Capítulo 3: “A Produção do Espaço ludovicense: a ocupação do Renascença II o Planejamento Urbano”.

No capítulo 04 “Infraestrutura Urbana: uma perspectiva de caracterização do Renascença II” busca-se caracterizar a infraestrutura urbana do Renascença II considerando a sua morfologia e os seus sistemas técnicos com a finalidade de reconhecer os motivos para o bairro atrair interesses corporativos – assunto que será observado no capítulo 05: “A produção do espaço do Renascença II: a lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário”.

Com tal propósito, na primeira seção “Considerações teórico-metodológicas para se compreender o conceito de infraestrutura urbana” é feita uma abordagem teórica e metodológica em torno do conceito de infraestrutura urbana. Para tanto, parte-se inicialmente da perspectiva da infraestrutura urbana sob o ponto de vista técnico e social observados sob a perspectiva da engenharia civil e do urbanismo, respectivamente, e posteriormente é feita uma discussão de como o método de investigação do espaço geográfico pode ser utilizado para a análise da infraestrutura urbana.

Na segunda seção “A infraestrutura urbana do Renascença II: sistema viário, serviços, equipamentos sociais<sup>12</sup> e saneamento básico” se trabalha com o objeto empírico da pesquisa, a infraestrutura urbana do Renascença II, a partir de três eixos analíticos: i) o sistema viário; ii) oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos e iii) saneamento básico. Nesta seção são elencados os elementos que integram o sistema urbano de infraestrutura do Renascença II, a fim de compreender os processos socioespaciais do bairro - as atividades que interligam pessoas, organizações e objetos.

Os eixos para a análise da infraestrutura urbana do Renascença II foram selecionados considerando metodologias desenvolvidas em diferentes contextos, são elas: o Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU), o Índice de Vulnerabilidade Social (IVS) e o livro Infraestrutura Urbana da Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC). A análise da infraestrutura urbana do Renascença II é feita considerando alguns dos indicadores do referencial bibliográfico mencionado, buscando associá-los aos que fornece o Censo do IBGE, assim como materiais coletados a partir das atividades de campo.

O quinto capítulo “A Produção do Espaço do Renascença II: a lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário” objetiva identificar como o processo de produção do espaço do Renascença II o insere na lógica do empreendedorismo urbano que viabiliza a atuação do setor imobiliário do bairro. Para tanto, na primeira seção é discutido o conceito de empreendedorismo urbano, a partir de um resgate da sua origem e formas de

---

<sup>12</sup> Entendido como o “conjunto de elementos programados e construídos com a finalidade de atender à população nos setores de saúde, habitação de interesse social, educação e cultura, lazer e atividades comunitárias” (Espírito Santo, 2006, p. 60).

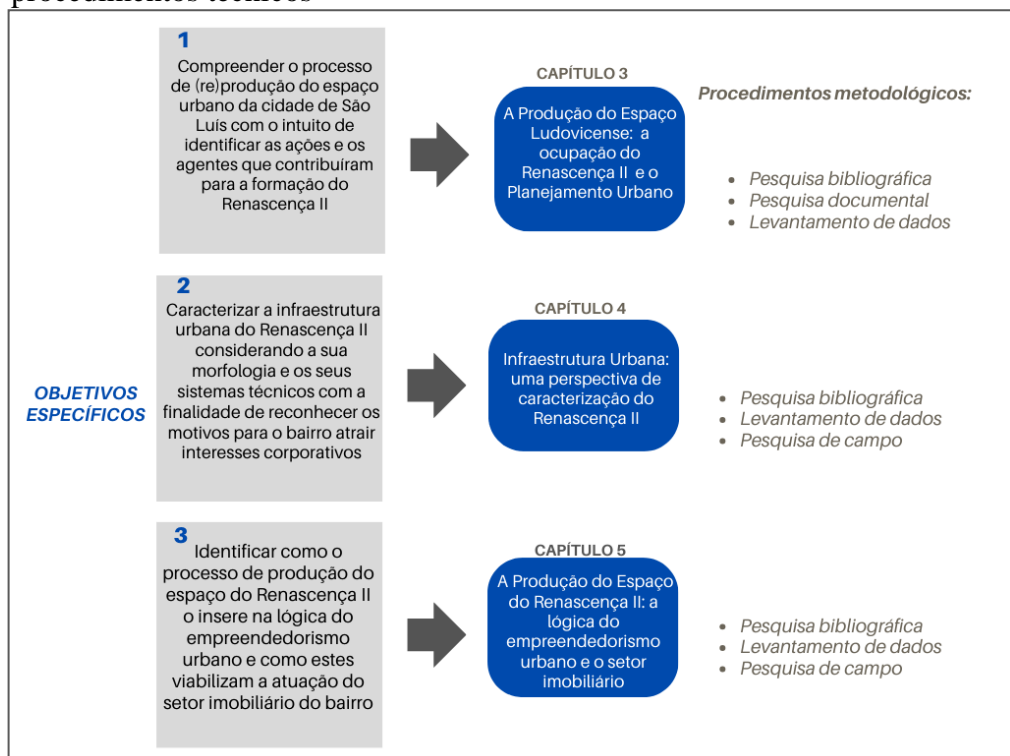
manifestação em diferentes contextos, com o objetivo de compreender como sua concepção ideológica se reifica no Renascença II a partir da infraestrutura urbana que dispõe e da forma como esta beneficia o crescimento de empreendimentos imobiliários de uso comercial e residencial no bairro.

Na segunda seção são apresentados alguns dos principais investimentos imobiliários do bairro e é feita uma associação de como o setor para se reproduzir de forma rentável se utiliza da infraestrutura que o bairro dispõe e como este movimento favorece o ciclo de valorização do capital imobiliário e como este implica em um processo de homogeneização social do bairro.

Por fim, o sexto e último capítulo, as considerações finais, é dedicado a algumas consoantes que interligam os capítulos anteriores concatenando os questionamentos e problemas levantados. Aponta alguns dos principais elementos abordados nos capítulos anteriores, os principais limites para o desenvolvimento da pesquisa, assim como aponta possibilidades de continuidade da pesquisa.

Optou-se por responder a cada um dos objetivos específicos em um capítulo particular, embora algumas discussões apresentem níveis de transversalidade que alcança o conjunto da proposta e, por sua vez, permeiem boa parte do texto. O alcance dos objetivos sob o ponto de vista dos procedimentos técnicos se deu da forma como representada na Figura 03 a seguir.

Figura 03 - Estrutura da dissertação alinhada aos objetivos específicos e aos procedimentos técnicos



Fonte: Própria pesquisa. Elaborado por Elizabeth Pessanha, 2023.

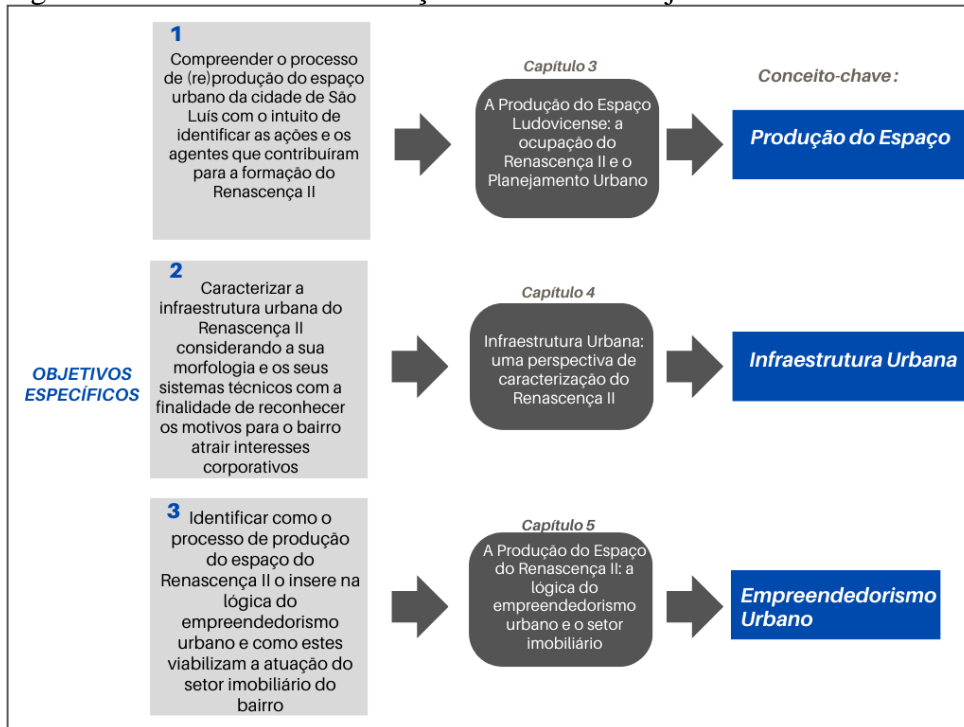
O objetivo geral foi alcançado a partir do desenvolvimento e dos resultados obtidos dos objetivos específicos. Conforme se pode observar na Figura 03 disposta anteriormente, o primeiro objetivo específico foi desenvolvido no capítulo 03 a partir de pesquisa bibliográfica, documental e levantamento de dados. O segundo objetivo foi alcançado no capítulo 04 a partir de pesquisa bibliográfica, levantamento de dados e pesquisa de campo, e o terceiro foi respondido no capítulo 05, se utilizando também de pesquisa bibliográfica, levantamento de dados e pesquisa de campo.

### 2.2.2. A organização textual: os recortes conceituais por capítulo.

Para o alcance dos objetivos específicos que resultou nos capítulos terceiro, quarto e quinto da dissertação, seguiu-se, a princípio, um percurso comum. Como a ideia dos objetivos específicos era de responder a pergunta alinhada à temática, buscou-se nos títulos dos capítulos sugerir a discussão que este envolveria. Desta forma, o desenvolvimento da pesquisa bibliográfica trouxe um aporte teórico, a partir da revisão da literatura, que permitiu maior compreensão do objeto de estudo com a conceituação dos principais termos que o compõe (Minayo, 2009), são eles: Produção do Espaço, Infraestrutura Urbana e Empreendedorismo Urbano. Estes conceitos, aqui denominados “conceitos-chave”, foram trabalhados cada um deles em um capítulo específico, em resposta aos objetivos.

Essa distribuição dos conceitos parte de uma concepção metodológica que busca uma melhor assimilação da proposta de cada capítulo e em nada tem a ver com a ideia errônea e fragmentada de impermeabilidade conceitual do conjunto textual da dissertação. Têm-se a clareza de que um rebate e dialoga com o outro ao longo da pesquisa. Isto posto, a distribuição conceitual por capítulo ficou ordenada conforme consta na Figura 04 a seguir:

Figura 04 - Estrutura da dissertação alinhada aos objetivos e ao conceito-chave



Fonte: Própria pesquisa. Elaborado por Elizabeth Pessanha, 2023.

No capítulo 03, “A Produção do Espaço Ludovicense: a ocupação do Renascença II e o Planejamento Urbano” o conceito-chave é “Produção do Espaço”. O recorte conceitual possibilitou a compreensão do processo de reprodução do Renascença II, permitindo compreender à luz do processo de expansão da cidade e do planejamento urbano o padrão concentrador que se desenha atualmente no que se refere a infraestrutura urbana, assim como permitiu identificar as ações e os agentes deste processo.

No capítulo 4 “Infraestrutura Urbana: uma perspectiva de caracterização do Renascença II” o conceito-chave é “Infraestrutura Urbana”. Sob uma análise descritiva a morfologia e os sistemas técnicos do bairro foram evidenciados, o que permitiu reconhecer a infraestrutura urbana como um dos principais elementos para o bairro atrair interesses corporativos, tal como a sua localização.

Por fim, no capítulo 5 “A Produção do Espaço do Renascença II: a lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário” o conceito-chave é “Empreendedorismo Urbano”. A análise proposta no capítulo evidencia como o espaço do Renascença está submetido à concepção ideológica do empreendedorismo urbano quando nele se reifica vantagens específicas expressas na sua ampla infraestrutura urbana oriunda de uma forma de planejamento específica, estratégica, que tem como finalidade viabilizar a reprodução do capital imobiliário.



## **CAPÍTULO 3 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO LUDOVICENSE: A OCUPAÇÃO DO BAIRRO RENASCENÇA II E O PLANEJAMENTO URBANO**

Neste capítulo, busca-se compreender o processo de (re)produção do espaço da cidade de São Luís com o intuito de identificar as ações e os agentes que contribuíram para a formação do Renascença II. Para tanto, na primeira seção, discute-se como na Geografia o conceito de espaço avançou de uma concepção voltada à ideia de organização para a noção de produção do espaço, isto é, como se evoluiu da localização dos fenômenos ao entendimento do espaço enquanto instância social, reflexo das ações humanas e das condições espaciais preexistentes (Carlos, 2008; Santos, 1978; 2008; 2009), sob a finalidade de se ter um arcabouço teórico que auxilie no entendimento do processo de produção do espaço urbano de São Luís e, por consequência, do Renascença II.

A segunda seção é dedicada à compreensão da produção do espaço ludovicense. Considerando que o espaço urbano resulta de ações realizadas também no passado, partiu-se de uma análise que buscou identificar os processos e os agentes que configuraram a cidade a partir da intensificação do processo de urbanização, dado a partir da segunda metade do século XX, com o objetivo de identificar os agentes e as ações que repercutiram na ocupação da área que hoje corresponde ao Renascença II.

Por fim, na terceira seção é feita uma análise do planejamento urbano do bairro a partir dos planos diretores, com o intuito de depreender como a área que compreende o Renascença vêm sendo pensada pelo Estado. A proposta é identificar “o lugar dentro das ideias”, isto é, como o Renascença veio sendo pensado e concebido dentro do principal plano que rege as cidades no Brasil.

### **3.1. Algumas tessituras quanto ao conceito, organização e produção do espaço para se compreender o espaço urbano.**

#### **3.1.1. O conceito de espaço e de organização do espaço para a Geografia.**

No meio acadêmico é tarefa constante cientificar termos tornando-os conceitos, instrumentos imprescindíveis para o conhecimento científico por serem capazes de sintetizar características essenciais de um objeto em análise (Dahlberg, 1978). Dessa forma, os conceitos podem ser compreendidos como uma definição que traduz uma ideia, ou um

conjunto de ideias, que torna algo ou alguma coisa inteligível por serem capazes de trazer seus aspectos fundamentais (Barros, 2012) e, por este motivo, facilita a compreensão do objeto de investigação.

O conceito científico é uma construção sobre determinada realidade, ele “é concebido, ou seja, não preexiste, tem pai, e por consequência, alguma marca hereditária. Não há conceito objetivo, porque seria elaborado sem sujeito” (Demo, 1995, p. 27). Ele, o conceito, é um vocábulo carregado de sentido que, a depender da área que se aplica, pode adquirir diferentes conotações (Minayo, 2009).

A Geografia, assim como as demais ciências, possui inúmeros conceitos que facilitam a análise de objetos inseridos no seu campo de atuação. De acordo com Roberto Lobato Corrêa (2000) os conceitos chave da Geografia são: paisagem, região, lugar, território e espaço, e todos estes possuem diversas acepções por serem de uso corrente não apenas na geografia, mas também na matemática, na filosofia, na economia, e, a depender do campo de atuação, possui significações próprias.

No entanto, é importante considerar que os “conceitos puros” citados anteriormente originaram conceitos híbridos, por exemplo, o conceito de paisagem natural, paisagem cultural, território usado, território do crime, espaço cultural, espaço urbano, espaço rural, organização do espaço, produção do espaço, dentre outros. Ao pesquisador é dada a possibilidade de cientificar termos e torná-los conceitos que traduzam uma interpretação sobre aquilo que pretende observar, a ideia que se pretende conceber.

O termo espaço para a Geografia tem outro significado para além do conceito e categoria de análise, ele é também o seu objeto, isto é, o campo de análise da ciência. No entanto, apenas em período mais recente se tem a clareza de que o objeto da Geografia é o espaço geográfico. No livro “Por uma Geografia Nova” (1978) Milton Santos observa que a Geografia foi a ciência que mais se atrasou na definição do seu objeto de estudo e, nesta mesma obra, apontou para a necessidade de compreender o espaço como um produto histórico, tal como ele é concebido hoje. Para Santos (1978, p. 153),

O espaço deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de formas que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções.

Dessa forma, pode-se depreender que o espaço é dinâmico, pois pressupõe movimento que repercute em um contínuo processo de transformação que resulta tanto de ações exercidas no passado quanto no presente e que se materializam em formas e funções. Entretanto, esta concepção do espaço se deu de forma gradual e a história do pensamento geográfico ajuda a pensar como foi este processo, pois evidencia as correntes de pensamento dos geógrafos e os conceitos predominantes em cada período. Isto se dá pelo fato de que:

O espaço, no decorrer dos tempos, teve significados diferentes, sendo que, embora seja um conceito-chave da geografia, foi valorizado e compreendido ora com maior ou menor destaque no cenário desta ciência, uma vez que, conforme ocorre a transformação da paisagem, também se muda o foco de análise e os elementos que estruturam o pensar dominante (Barbosa; Azevedo, 2012).

No período no qual houve o predomínio da Geografia Tradicional, que se estende da institucionalização da ciência (1870) até aproximadamente a década de 1950, as pesquisas em Geografia eram voltadas ao historicismo positivista onde as abordagens versavam sobre os conceitos de região e paisagem (Corrêa, 2000; Moraes, 2005). Neste período, a abordagem espacial associada às atividades dos homens e aos fluxos era secundária, sendo o espaço entendido como indispensável para a vida do homem a partir das concepções de Ratzel<sup>13</sup> ou como um receptáculo que contém as coisas a partir da concepção de espaço absoluto de Hartshorne (Corrêa, 2000) onde o espaço era concebido como um conjunto de pontos existentes entre si.

Na década de 1950, sob o predomínio da Geografia teórico-quantitativa o conceito de espaço passa a ter maior relevância, mas ainda era muito diferente da forma como é concebido atualmente. Calcado no neopositivismo, ele era tido como uma planície isotrópica, isto é, “uma superfície uniforme nos seus diversos aspectos: geomorfológicos, climáticos, quanto às paisagens vegetais, quanto à ocupação humana, quanto à produção, quanto à cultura e outros, como medida intencional na busca de uma racionalidade econômica” (Evangelista; Xavier, 2019, p. 520) ou também como representação matricial (Corrêa, 2000).

A perspectiva neopositivista ainda se manteve nessa corrente de pensamento e nela:

---

<sup>13</sup> Influenciado pelos procedimentos e os conceitos das ciências naturais desenvolveu o conceito de “espaço vital” onde compreendia o território como área e recursos naturais (Saquet, 2007, p. 30) que representava as condições de trabalho e existência de uma sociedade. Para ele, a perda de território, o “espaço vital” expressaria a decadência de uma sociedade e, por outro lado, o progresso implicaria a necessidade de aumentar o território, logo, de conquistar novas áreas ampliando o “espaço vital”.

A morte da história dera-se na forma de redução do espaço a um mero discurso de pontos e linhas. A ideia de espaço só com forma, despojado de conteúdo. Fala-se nela de pontos, querendo-se falar de cidades. E fala-se de linhas, querendo-se falar de rede e fluxos de transportes. O que, todavia, é a cidade e o que é a rede de transportes, o que exprimem como formas de realização da história, isso não se cogita (Moreira, 2008, p. 28).

A abordagem teórico quantitativa, a Geografia Pragmática<sup>14</sup> ou Nova Geografia surge após a II Guerra Mundial em um momento em que novas perspectivas de abordagem metodológica e filosófica surgiram na Geografia. Analisando as tendências da literatura geográfica do período Christofolletti (1976) identifica características básicas da Nova Geografia, a aplicação intensiva de técnicas estatístico-matemáticas e os procedimentos quantitativos.

Essa concepção não rompeu com algumas características da Geografia Tradicional, pois ainda possuía um caráter descritivo dos fenômenos alinhados às novas técnicas. A corrente de pensamento predominante nesse período esteve calcada no positivismo lógico, se apoiando em análises a partir de modelos matemáticos, tecnologias computacionais com metodologias derivadas das ciências exatas e seus pesquisadores envoltos em uma perspectiva de neutralidade científica e imparcialidade quanto ao objeto (Barbosa; Azevedo, 2012).

No entanto, vale observar e considerar o avanço de uma perspectiva de caracterização pormenorizada da paisagem, a descrição, a uma concepção de sistema espacial composto por elementos que reconfiguram a organização espacial e que não eram necessariamente de origem natural. De acordo com Christofolletti (1976), a categoria paisagem até determinado momento era a que o geógrafo usava para análise do objeto que investigava, mas, com a intensificação da transformação dos meios naturais em razão do desenvolvimento urbano e industrial, a paisagem passa a ser:

Indispensável ao nível de uma descrição qualitativa, mas é insuficiente para o nível de uma análise mais profunda. A noção de paisagem tornou-se insatisfatória para preencher os requisitos do paradigma contemporâneo da Geografia, sendo substituída pela noção de sistema espacial ou organização espacial, compreendendo a estrutura dos elementos e os processos que respondem pelo funcionamento de qualquer espaço organizado (Christofolletti, 1976, p. 12).

A concepção de organização espacial permitiu traçar considerações sobre as relações entre o homem e o meio, sendo, portanto, considerada como resultado de processos que se constroem e se tornam espaço. A partir desse momento, “deslocou-se o ponto central de

---

<sup>14</sup> Conforme abordada por Moraes (2005).

considerar a paisagem, como elemento concreto e objetivo que expressava essa relação, para salientar a atuação humana” (Christofoletti, 1976, p. 13) onde novos elementos e valores são concebidos como parte das organizações espaciais.

O período do pensamento geográfico em que se passa ao predomínio da conhecida Geografia crítica, a década de 1970, é onde o espaço enquanto conceito da Geografia começa a ser redefinido e seu objeto a ganhar o sentido que possui atualmente sendo o momento em que se rompeu com muitas concepções tradicionais e positivistas da ciência. Nesse momento histórico, alguns geógrafos começaram a se utilizar do materialismo histórico e da dialética para embasar suas discussões e teorias, já que essa corrente de pensamento permite discutir o objeto em análise a partir dos diferentes aspectos do problema dentro do contexto histórico, apontando suas contradições (Lefèbvre, 1983; Spósito, 2003).

O uso dessa corrente de pensamento nas produções científicas desse momento favoreceu o surgimento de uma crítica à forma como se fazia a Geografia até então – baseada em aspectos quantitativos ou descritivos dos fenômenos naturais e antrópicos, e que não considerava as contradições que o capitalismo impunha às ações e processos que se refletiam na configuração espacial.

Moreira (2008) aponta que nos eventos científicos relacionados à Geografia nas últimas décadas do século passado os debates eram efervescentes entre os críticos que avaliavam a necessidade de aplicação das ações humanas, e seus reflexos, às análises da ciência. Afinal, como desconsiderar das análises geográficas os diversos fatos sociais que vinham redefinindo a sociedade nos campos político, econômico e social como, por exemplo, a bipolaridade mundial, o avanço do neoliberalismo, a difusão de governos ditatoriais e a urbanização via industrialização na América Latina?

Os eventos históricos citados anteriormente, incidiram em intensas transformações no mundo inteiro em diversas perspectivas e no campo científico, em um processo imbricado à consciência que os seus intelectuais têm das questões que a história está colocando (Moreira, 2008), alimentou as críticas internas em diversas áreas do conhecimento propiciando à Geografia um debate sobre a necessidade de sua renovação epistemológica. A década de 1970 foi o período expoente do movimento de renovação da Geografia, mas, é importante considerar que as inquietações que levaram os intelectuais da área a repensar a ciência surgiram em momento anterior, tanto no Brasil quanto no cenário internacional e se seguiram em período posterior.

Contudo, mesmo que essa inquietação não tenha partido de todos os geógrafos foi suficiente para criar um clima de ebulição que revolucionou a Geografia a partir da redefinição do seu campo de atuação. Esta passou de uma perspectiva puramente positivista a uma concepção também crítica capaz de perceber e analisar as contradições sociais inerentes ao modo de produção capitalista. É a partir desse momento, com o movimento de renovação, que a Geografia inicia a sua contribuição para com os questionamentos sobre o tipo de sociedade (de classes) que se vive, apontando para a necessidade de se contribuir para sua atenuação, mesmo que seja no âmbito da crítica ao quadro atual de desigualdades.

A crítica mais veemente à forma como se fazia Geografia até então e que serviu como base para reflexão que alimentou esse movimento de renovação foi o livro “A geografia serve, em primeiro lugar, para fazer a guerra”, de Yves Lacoste (1976). Esse livro teve como premissa chamar a atenção em torno da importância da ciência enquanto recurso para a estratégia de dominação pelos Estados-Maiores ao mesmo tempo que foi, talvez, a principal crítica ao conteúdo geográfico universalizado a partir da geografia ministrada nas salas de aula, a “geografia dos professores”, em que se prezava pelo ensino da geografia tradicional com um conteúdo geográfico dissociado da realidade, o que acabava tornando-a inútil ao conjunto da população, mas que servia para encobrir os interesses do Estado (Moraes, 2005).

Em “A Geografia”, texto publicado anteriormente conforme Moreira (2008), Lacoste aponta algumas bases essenciais para o movimento de renovação, dentre elas a farsa da neutralidade-ingenuidade científica e a fragilidade discursiva da geografia. A primeira surge de um questionamento de quem seriam os beneficiados com a concepção da ciência geográfica tida como função de descrição e quantificação de fenômenos. Por quê? Para quem seria ou caberia esse tipo de abordagem científica em um período histórico tão conturbado? Favoreceria alguém? Ou será que os conhecimentos desta ciência eram escamoteados para favorecer uma classe?

Segundo Moraes (2005, p. 42):

A vanguarda desse processo crítico renovador vai ainda mais além, apontando o conteúdo de classe da Geografia Tradicional. Seus autores mostram as vinculações entre as teorias geográficas e o imperialismo, a idéia de progresso veiculando sempre uma apologia da expansão. Mostram o trabalho dos geógrafos, como articulado às razões do Estado. Desmistificam a pseudo-“objetividade” desse processo, especificando como o discurso geográfico escamoteou as contradições sociais. Atingem assim seu caráter ideológico, que via a organização do espaço como harmônica; via a relação homem-natureza, numa ótica que acobertava as relações entre os homens; via a população de um dado território, como um todo homogêneo, sem atentar para a sua divisão em classes. Enfim, os geógrafos críticos apontaram a relação entre a Geografia e a superestrutura da dominação de classe, na

sociedade capitalista. Desvendaram as máscaras sociais aí contidas, pondo à luz os compromissos sociais do discurso geográfico, seu caráter classista.

Já a fragilidade discursiva apontada por Lacoste se referia à concepção do objeto da Geografia – a ciência que se pretendia analisar o espaço, mas que ainda não havia definido o que este seria. Como visto, o conceito de espaço passa a ser um conceito-chave para a Geografia a partir da corrente teórico-quantitativa (Corrêa, 2000), e, nesse momento, o espaço já era o objeto da ciência, no entanto, era preciso delimitar o que seria esse objeto. Grosso modo, o movimento de renovação trouxe para a Geografia a concepção de que o espaço é produto da história, é a materialidade do processo de trabalho e, portanto, resultado das ações humanas. De acordo com Ruy Moreira (2017, p. 49),

O espaço geográfico é a materialidade do processo do trabalho. É a relação homem-meio na sua expressão historicamente concreta. É a natureza, mas a natureza em seu vaivém dialético: ora a primeira natureza que se transforma em segunda, ora mais adiante a segunda que reverte em primeira, para mais além voltar a ser segunda. É a história em seu devir perpétuo.

O espaço geográfico enquanto natureza modificada pelo homem por meio do seu trabalho (Santos, 1978) exprime uma concepção em que não caberia o pressuposto positivista. Pois,

Conceber o espaço como um recorte estático através do tempo, como representação, como um sistema fechado, e assim por diante, são todos modos de subjugar-lo [...] conceituar o espaço como aberto, múltiplo e relacional, não acabado e sempre em devir, é um pré-requisito para que a história seja aberta e, assim, um pré-requisito, também, para a possibilidade política (Massey, 2008, p. 94-95).

A grande contribuição para a concepção do conceito de espaço como resultado de processos do passado e do presente, em constante movimento e transformação, é do Milton Santos no livro “Por uma Geografia Nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica” onde concebe o espaço enquanto instância social que não ignora condições espaciais concretas preexistentes. Para Milton Santos (1978, p. 151-152),

A estrutura espacial é, também, o passado no presente. Ela funciona segundo as leis do atual, mas o passado está no presente. Além disso, o espaço ainda no presente é também futuro, pelo fato da finalidade já atribuída às coisas construídas, ao espaço produzido, desde o momento em que ocupam um lugar em um ponto qualquer da superfície da Terra. [...] Através do espaço, a história se torna, ela própria, estrutura, estruturada em formas. E tais formas, como formas-conteúdo, influenciam o curso da história, pois elas participam da dialética global da sociedade.

O movimento de renovação da Geografia ampliou o leque de percepção da ciência porque trouxe também um diálogo afinado com outras ciências, superando um outro obstáculo ao seu avanço, apontado por Lacoste no texto “A Geografia” conforme Moreira (2008), a propensão ao gueto<sup>15</sup>. A título de exemplo, têm-se as notórias contribuições do filósofo Henri Lefebvre acerca das relações do cotidiano e do espaço no debate sobre a cidade e o urbano na Geografia; as discussões do filósofo estavam sempre permeadas pelos efeitos contraditórios que marcam o padrão da urbanização capitalista, cunhada de incoerências que abrangem o espaço em sua forma e sentido.

Moreira (2008) cita como uma das grandes contribuições de Lefévre à Geografia o livro “A Reprodução das Relações de Produção”, publicado originalmente em 1973, onde o autor discute o modo de produção capitalista sob uma perspectiva de questionamento, ao considerar a crise do regime de acumulação e as turbulências sociais daquele período. Utilizando-se da dialética, Lefévre construiu uma conexão analítica entre a produção do espaço e o conceito de reprodução das relações sociais, onde, para o autor, toda ação humana, manifestada pelas relações sociais, era uma premissa do se “fazer espaço”, logo, este estaria em permanente processo de feitura, de produção.

Essa concepção analítica permite uma abordagem profícua dos movimentos contraditórios que marcam a relação sociedade-espaço. O autor compreende o espaço como uma categoria do real que ajuda a entender a estrutura global da sociedade a partir da reprodução das relações de produção (Lefévre, 2020).

No livro citado anteriormente, Lefévre aponta um problema de definição do conceito de reprodução nas obras de Marx. Para ele, a gênese e a história do capitalismo discutida a partir de Marx se ativeram à análise da produção e reprodução dos meios de produção e faltou a discussão de elementos relacionados às forças produtivas, aos trabalhadores e aos instrumentos de trabalho. Por este motivo questiona:

Em que consistem tais meios [*referindo-se aos meios de produção*]? Em primeiro lugar, em forças produtivas, isto é, os próprios *trabalhadores* e os instrumentos de trabalho. Os trabalhadores têm de se reproduzir: ter filhos, alimentá-los, educá-los, torná-los capazes, por conseguinte, de trabalhar, podendo, desta forma, gerar um crescimento demográfico que acompanhe o desenvolvimento das forças produtivas. No que diz respeito às máquinas e instalações (oficinas, empresas), elas se

---

<sup>15</sup> O autor fez uma crítica à geografia em razão à sua tendência até aquele momento de explicar os seus fenômenos a partir de si mesma não olhando as contribuições das demais ciências ao que se pretendia analisar. Era necessário dialogar com as demais ciências para evitar o seu isolamento (Moreira, 2008, p. 25)



desgastam repassando o seu valor, calculado em dinheiro, às mercadorias. Junto com isso, se reproduz a organização e a divisão do trabalho (Lefébvre, 2020, p. 24 – grifo nosso).

Ao inquirir o predomínio de Marx às discussões relacionadas à reprodução dos meios de produção e, mais ainda, em razão da sua afirmação quanto a reprodução das forças produtivas também serem parte desse meio, Lefébvre abre margem para a discussão do espaço na geografia, haja vista que o modo de produção manifestado pelas ações humanas transformam a feitura espacial manifestada na organização deste espaço, o espaço geográfico. Isto porque:

O espaço geográfico é o metabolismo homem-meio do trabalho em seu estado de concreto-organizado. Assim como o processo do trabalho materializa-se na máquina, para tomar a máquina como base de apoio a ponto de daí para diante não mais poder realizar-se sem ela, assim também é ele em relação ao espaço. Só que como escala de organização: uma vez que o processo de trabalho implica organização, organiza-se espacialmente. Daí podermos dizer que o espaço geográfico é a materialidade histórico-concreta do processo do trabalho. O trabalho estruturado na forma organizacional que orienta sua reprodutibilidade, garantindo o estado que necessita ter de repetir-se como movimento produtivo de modo contínuo e indefinidamente. Porque produção é reprodução. E assim como a máquina, o espaço é condição de reprodução (Moreira, 2017, p. 49)

Desta forma, depreende-se que a organização do espaço geográfico, compreendido como um “conjunto de formas [...] e interações que envolve pessoas, mercadorias, informação e capital, dispostos espacialmente” (Corrêa, 2011, p. 07), por ser expressão histórico-concreta do processo de trabalho envolve diferentes espacialidades<sup>16</sup> e, portanto, possui caráter multidimensional e inúmeras vias de análise.

Esta concepção de compreensão do espaço geográfico é possível em razão do movimento de renovação da geografia, pois este permitiu que os investigadores do seu campo de atuação compreendessem os conflitos existentes no espaço inerentes ao modo de produção capitalista. Em vista disso, há uma forte influência dos autores que defenderam décadas atrás a perspectiva crítica da ciência nas análises atuais dos geógrafos sobre o espaço urbano, isto porque, o espaço urbano atual é resultado de forças de diversas matrizes imbricadas ao modo de produção capitalista, conforme se verá a seguir.

---

<sup>16</sup> “Uma espacialidade é uma certa forma de organização geral do espaço social que apresenta características predominantes que a qualificam e a diferenciam historicamente das outras [...] Além disso, a noção de espacialidade traz consigo a idéia de processo em permanente movimento, ou seja, não se trata do espaço em si [...], mas do espaço na história, pensado como processo histórico, incluindo tanto o realizado quanto o possível, num constante movimento dialético” (Ramos, 1982).

### 3.1.2. Da organização à produção do espaço: da localização dos fenômenos ao espaço enquanto instância social

Como visto na seção anterior, a atual concepção de espaço na Geografia é uma construção relativamente recente e em muito se difere das noções utilizadas nos primórdios da ciência geográfica. Avançou-se de uma concepção meramente descritiva dos lugares para uma abordagem que contempla as ações humanas como produto das relações sociais e que compreende o espaço geográfico como “um elemento dinâmico, e componente ativo na relação do qual é produto, e não simplesmente como agente passivo” (Carlos, 2011, p. 105).

Dentre as várias abordagens que a ciência geográfica permite está a análise da organização, produção e reprodução do espaço urbano que, construído por meio da ação de diferentes agentes (Corrêa, 1988), é permeado por alianças, acordos, tensões e conflitos em razão dos distintos interesses. O conceito de “Produção do Espaço” promove “o deslocamento no enfoque – tido como tradicionalmente geográfico – da localização das atividades, dos grupos humanos no espaço para uma análise do conteúdo das relações que os constituem” (Carlos, 2012, p. 53); ele encadeia as formas de apropriação, produção e reprodução espacial indo além da caracterização situacional dos elementos no espaço. Logo, ele permite analisar o espaço urbano e perceber os conflitos e os diferentes interesses entre os agentes que o compõe, bem como as desigualdades na sua conformação.

Ainda assim, a localização dos fenômenos no espaço, a sua organização, é de suma importância para o processo de análise geográfica já que reflete as formas de apropriação do espaço e, por consequência, a forma como a sociedade nele se estabelece (Corrêa, 2011); pois, o que se entende por organização do espaço ou organização espacial seria:

[...] o conjunto de formas (campos, fábricas, caminhos, casas, etc.) e interações envolvendo pessoas, mercadorias, informação e capital, dispostos espacialmente. As formas e interações espaciais respondem a uma lógica que as tornam funcionais à sociedade que vive nessa organização espacial (Corrêa, 2011, p. 07).

A localização dos fenômenos no espaço é importante, mas não é a finalidade última da Geografia, já que o elemento substancial da ciência geográfica são os conteúdos que as relações humanas produzem que podem se manifestar a partir dos sistemas que compõem os fenômenos espaciais. Em síntese:

Não resta dúvida de que a evolução do conceito de espaço como localização dos fenômenos, para aquele de "produção social" é um salto expressivo em direção à

compreensão do mundo através da Geografia, permitindo-nos pensar na passagem de uma concepção a outra, como momentos de transformação da realidade. É assim que da simples constatação da localização das coisas no espaço passa-se à descoberta da "organização do espaço" pelos grupos humanos e, desta elaboração, para a ideia de que a sociedade produz seu próprio espaço (Carlos, 2012, p. 59).

A concepção do espaço enquanto produto está sob forte influência da teoria social de Henri Lefébvre<sup>17</sup> que integra as categorias cidade e espaço e compreende este último como consequência da realidade social (Schmid, 2012) manifestada pelas diferentes formas de apropriação deste pela sociedade. O conceito de “Produção do Espaço” em Lefébvre implica não apenas a produção material, mas também a produção da vida em suas várias nuances dentro do contexto histórico em que se engendra: o cotidiano, a cultura, os modos de ser (Alves, 2019).

Em um capítulo dedicado ao propósito da obra no livro “A Produção do Espaço”, Lefébvre (2013) discorre sobre a origem do conceito homônimo e os elementos tangíveis e perceptíveis deste, os seus significantes. Naquele momento, observara que não se tinha clareza do conceito de espaço – embora utilizado em muitas ciências –, e da sua significância para a compreensão da realidade social<sup>18</sup>, pois muito atrelado ao domínio da filosofia e da matemática<sup>19</sup> havia se consolidado a ideia do espaço como “coisa mental” ou o “lugar mental”<sup>20</sup>. No entanto:

O conceito de espaço reúne o mental e o cultural, o social e o histórico. Reconstruindo um processo complexo: descoberta (de espaços novos, desconhecidos, continentes ou o cosmos) - produção (da organização espacial própria a cada sociedade) - criação (de obras: a paisagem, a cidade como a monumentalidade e o *décor*). Se trata de uma reconstrução evolutiva, genética (com uma gênese), mas segundo uma lógica: a forma geral da simultaneidade; e isto porque todo dispositivo espacial repousa sobre a justaposição na inteligência e na montagem material de elementos a partir dos quais se produz a simultaneidade (Lefébvre, 2013, p. 57 – tradução nossa)<sup>21</sup>.

<sup>17</sup> Autor de grande influência no movimento de renovação da Geografia, como colocado na seção anterior.

<sup>18</sup> É importante considerar que o livro “A Produção do Espaço” foi publicado originalmente no ano de 1974 – e escrito alguns anos antes – momento de revisão paradigmática da ciência em que o seu objeto e o conceito de espaço tal como são concebidos hoje ainda estava em processo de consolidação, como observado no breve percurso do pensamento geográfico na primeira parte desta seção.

<sup>19</sup> Lefébvre (2013, p. 64).

<sup>20</sup> Concepção de espaço utilizada no senso comum – isto é, ao conhecimento adquirido pelas pessoas a partir de suas experiências e vivências cotidianas –, que se limita a um termo da linguagem que possui atributos ou especificidades do espaço social, mas que não passa de uma mera descrição do que existe no espaço (Lefébvre, 2013).

<sup>21</sup> “El concepto de espacio liga lo mental y lo cultural, lo social y lo histórico. Reconstruye un proceso complejo: descubrimiento (de nuevos espacios, desconocidos, de continentes, del cosmos) - producción (de la organización

O conceito de “Produção do Espaço” em Henri Lefébvre implicou em “uma mudança paradigmática no conceito sociológico de espaço e tempo” (Schmid, 2012, p. 91). Estas mudanças estão relacionadas à forma de se compreender o espaço em que se vive hoje a partir de eventos ocorridos no passado, e também de uma concepção da importância da sociedade – esta personificada –, porque “são centrais para a teoria materialista de Lefébvre, os seres humanos em sua corporeidade e sensualidade, sua sensibilidade e imaginação, seus pensamentos e suas ideologias; seres humanos que entram em relações entre si por meio de suas atividades e práticas” (Schmid, 2012, p. 91). Sendo assim,

Espaço (social) é um produto (social). Para entender esta tese fundamental, é necessário, antes de tudo, romper com a concepção generalizada de espaço, imaginado como uma realidade material independente, que existe em “si mesma”. Contra tal visão, Lefébvre, utilizando-se do conceito de produção do espaço, propõe uma teoria que entende o espaço como fundamentalmente atado à realidade social - do que se conclui que o espaço “em si mesmo” jamais pode servir como um ponto de partida epistemológico. O espaço não existe em “si mesmo”. Ele é produzido.

A compreensão da forma como a produção do espaço se realiza está subordinada ao conhecimento da realidade da sociedade capitalista a partir das relações de produção<sup>22</sup> e das relações sociais de reprodução<sup>23</sup> e do modo que um depende e interfere no outro: “a divisão do trabalho repercute na família e a sustenta; inversamente, a organização familiar interfere na divisão do trabalho”<sup>24</sup> (Lefébvre, 2013, p. 91 – tradução nossa); e estas, conjuntamente, fomentam a tríade conceitual desenvolvida por Lefébvre para analisar o processo de produção do espaço que será abordada um pouco mais adiante.

Em vista disso, o conceito de “Produção do Espaço” em Henri Lefébvre traria no seu cerne a necessidade de aprofundamento das noções de produção, produto e modo de

---

espacial propia de cada sociedad) - creación (de obras: el paisaje, la ciudad con su monumentalidad y decorado). Se trata de una reconstrucción evolutiva, genética (con una génesis) pero de acuerdo a una lógica: la forma general de la simultaneidad. Y esto porque todo dispositivo espacial reposa sobre la justaposición en la inteligencia y sobre el montaje material de elementos a partir de los cuales se produce la simultaneidad” (Lefébvre, 2013, p. 57).

<sup>22</sup> A divisão do trabalho e sua organização, de acordo com Lefébvre (2013, p. 91).

<sup>23</sup> Entendida na sociedade capitalista como a reprodução biológica (família), a reprodução da força de trabalho (classe trabalhadora como tal) e da reprodução das relações sociais de produção (as relações que constituem o capitalismo) (Lefébvre, 2013; Limonad, 2009).

<sup>24</sup> “La división del trabajo repercute en la familia y la sostiene; inversamente, la organización familiar interfiere en la división del trabajo” (Lefébvre, 2013, p. 91).

produção, bem como suas inter-relações, uma vez que, a tese do autor está fundada na concepção de que o modo de produção organiza os espaços segundo seus interesses, considerando o tipo de sociedade e as relações sociais que nele se inserem em cada momento histórico. Nas palavras do próprio autor, o livro “A Produção do Espaço” objetivaria:

[...] não só caracterizar o espaço em que vivemos e a sua gênese, mas procurar saber a gênese da sociedade atual através e pelo espaço produzido – ambição não abertamente anunciada no título. Resumimos o plano do livro, inerente à abordagem seguida: um estudo “retro” do espaço social na sua história e gênese, partindo do presente volta-se para esta gênese e depois regressa ao presente, o que nos permite entrever, senão prever, o possível e o futuro (Lefébvre, 2013, p. 58, tradução nossa)<sup>25</sup>.

Por consequência, depreende-se que o espaço é produzido a partir de uma constante interação entre o passado e o presente, em um movimento que o coloca como produtor de si mesmo. O espaço “se dialetiza: produto-produtor, suporte das relações econômicas e sociais” (Lefébvre, 2013, p. 56)<sup>26</sup>, isto é, ele é o produto que o produz, que intervém em si mesmo a partir de práticas sociais – organização do trabalho, produção, consumo e circulação de mercadorias e pessoas. Nesse sentido, é notória a contribuição da dialética em sua teoria, uma dialética triádica<sup>27</sup>, alicerçada na formulação de três dimensões do espaço<sup>28</sup> (compostas pelas práticas espaciais, as representações do espaço e os espaços de representação) e na tríade conceitual do espaço<sup>29</sup> (percebido, concebido e vivido), para se compreender o conceito e o processo de produção do espaço social.

De acordo com esta perspectiva, estas dimensões do espaço, ou momentos da produção do espaço, compostas pelas práticas espaciais, as representações do espaço e os espaços de representação correspondem, respectivamente, ao espaço percebido, ao espaço concebido e ao espaço vivido. Estas, por sua vez, quando colocadas para análise de

---

<sup>25</sup> “(...) no sólo caracterizar el espacio en que vivimos y su génesis, sino escrutar la génesis de la sociedad actual a través y por el espacio producido – una ambición no abiertamente anunciada en el título. Resumamos el plan del libro, inherente al enfoque seguido: un estudio «retro» del espacio social en su historia y génesis, a partir del presente se remonta hacia esta génesis para después regresar sobre lo actual, lo que permite entrever, si no prever, lo posible y el futuro” (Lefébvre, 2013, p. 58).

<sup>26</sup> “Se dialectiza: producto-produtor, soporte de relaciones económicas y sociales” (Ibidem, 2013, p. 56).

<sup>27</sup> Schmid (2012) aponta afirma que a dialética proposta por Lefébvre é uma dialética triádica, baseada em Hegel, Marx e Nietzsche.

<sup>28</sup> Por vezes também tratadas como três momentos da produção do espaço (Limonad; Lima, 2003).

<sup>29</sup> Que também podem ser entendidas como três esferas escalares de reprodução social (Limonad; Lima, 2003).

fenômenos espaciais devem, imprescindivelmente, estar reunidas, pois, “as tríades em Lefebvre implicam uma indissociabilidade dos elementos, assim, o espaço ao mesmo tempo pode e deve ser entendido a partir dessas três dimensões que se articulam e permitem compreender melhor o processo de (re)produção espacial” (Alves, 2019, p. 554). Entretanto, as relações entre estas dimensões não são harmônicas (Lefébvre, 2013) porque envolvem interesses por vezes dissonantes já que o espaço resulta da justaposição de diferentes agentes, conforme se verá na próxima seção.

O espaço percebido é o espaço da experiência material, manifestada pela dimensão da prática espacial que “consiste numa projeção ‘no terreno’ de todos os aspectos, elementos e momentos da prática social”<sup>30</sup> (Lefébvre, 2013, p. 68 – tradução nossa), das atividades humanas que, por sua vez, “supõe um uso do corpo: o uso das mãos, dos membros, dos órgãos sensoriais e dos gestos do trabalho e das atividades alheias a ele”<sup>31</sup> (Lefébvre, 2013, p. 98). Ele vincula a realidade cotidiana (uso do tempo) e realidade urbana (redes e fluxos de pessoas, mercadorias...), e diz respeito tanto a produção como a reprodução social (Lorea, 2013). Para Lefébvre (2013, p. 97 – tradução nossa):

A prática espacial de uma sociedade secreta seu espaço; ela o postula e o supõe em uma interação dialética; o produz lenta e serenamente, dominando-o e apropriando-se dele. Do ponto de vista analítico, a prática espacial de uma sociedade é descoberta decifrando seu espaço. Em que consiste a prática espacial sob o neocapitalismo? Expressa uma estreita associação no espaço percebido entre a realidade cotidiana (o uso do tempo) e a realidade urbana (os percursos e redes que se ligam aos locais de trabalho, vida "privada", lazer) [...]. A prática espacial “moderna” define-se assim pelo cotidiano de um habitante de moradia social da periferia – caso limite, mas sem dúvida significativo –, sem que isso nos autorize a deixar de lado as autoestradas ou a política de transportes aéreos. Uma prática espacial deve possuir certa coesão, sem que esta seja equivalente à coerência (no sentido de elaborada intelectualmente, concebida logicamente)<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup> “Consiste en una proyección «sobre el terreno» de todos los aspectos, elementos y momentos de la práctica social” (Lefébvre, 2013, p. 68).

<sup>31</sup> “Supone un uso del cuerpo: el empleo de las manos, de los miembros, de los órganos sensoriales y de los gestos del trabajo y de las actividades ajenas a éste” (Ibidem, p. 98).

<sup>32</sup> “La práctica espacial de una sociedad secreta su espacio; lo postula y lo supone en una interacción dialéctica; lo produce lenta y serenamente dominándolo y apropiándose de él. Desde el punto de vista analítico, la práctica espacial de una sociedad se descubre al descifrar su espacio. ¿En qué consiste la práctica espacial bajo el neocapitalismo? Expresa una estrecha asociación en el espacio percibido entre la realidad cotidiana (el uso del tiempo) y la realidad urbana (las rutas y redes que se ligan a los lugares de trabajo, de vida «privada», de ocio) (...). La práctica espacial «moderna» se define así por la vida cotidiana de un habitante de vivienda social en la periferia – caso límite, pero sin duda significativo –, sin que esto nos autorice a dejar de lado las autopistas o la política de transporte aéreo. Una práctica espacial debe poseer cierta cohesión, sin que esto sea equivalente a coherencia (en el sentido de intelectualmente elaborada, concebido lógicamente)” (Ibidem, p. 97).

A prática social se realiza em diferentes esferas (e escalas) e revela especificidades da sociedade. Ela deriva de ordens que podem estar vinculadas tanto às particularidades do cotidiano associados aos modos de vida das pessoas, ao espaço vivido, como também por eventos ou circunstâncias impostas pela sociedade capitalista, relacionados ao espaço concebido (Lefébvre, 2013). Desta maneira, o espaço percebido, por corresponder a prática social, traduzida pelas atividades humanas, de alguma maneira articula as dimensões do concebido e do vivido (Alves, 2019), conforme se poderá perceber adiante.

O espaço concebido, as representações do espaço, é o espaço dos planejadores (Lorea, 2013; Lefébvre, 2013) – urbanistas e tecnocratas – que muitas vezes buscam racionalidade técnica para os problemas urbanos sem considerar os aspectos humanos e sociais; é o espaço dominante em uma sociedade perpetrada pela *expertise*, sendo, portanto, “o espaço dos cientistas, dos planejadores, dos urbanistas, dos tecnocratas ‘retalhadores’, engenheiros”<sup>33</sup> (Lefébvre, 2013, p. 97 – tradução nossa).

É no espaço concebido que o conhecimento e a ideologia mesclados se traduzem em uma produção do espaço específico, a partir da construção das formas urbanas, que não devem ser observadas com neutralidade, pois a “arquitetura<sup>34</sup>, concebida não como a edificação de tal ‘imóvel’ isolado, palácio, monumento, mas como um projeto se inserindo num contexto espacial e numa textura, o que exige ‘representações’ que não se perdem no simbólico ou no imaginário” (Lefébvre, 2013, p. 101 – tradução nossa)<sup>35</sup>. Sob uma outra perspectiva, mas ainda dentro da concepção de conhecimento e ideologia que se reflete em espaço, o concebido:

Trata-se do espaço planejado, instituído, aquele das normas técnicas (que são apresentadas como apolíticas), ou seja, um espaço que normatiza o que os cidadãos podem ou não fazer, que é apresentado como neutro, como se não tivesse sido planejado para garantir a realização de uma estratégia de reprodução que exige, no

---

<sup>33</sup> “El espacio de los científicos, planificadores, urbanistas, tecnócratas fragmentadores, ingenieros sociales” (Lefébvre, 2013, p. 97).

<sup>34</sup> Lefébvre foi crítico do urbanismo funcionalista em que uma das figuras mais emblemáticas foi Le Corbusier que inspirou projetos de revitalização de espaços urbanos centrais mundo afora, dentre eles, do Plano Pereira Passos no Rio de Janeiro (Durand, 1991). O urbanismo funcionalista de Le Corbusier era baseado nas quatro funções básicas da cidade (habitação, trabalho, circulação e lazer), o que para Lefébvre reduzia a riqueza e complexidade da vida urbana (Lorea, 2013, p. 16), pois ao compreender a cidade dentro do cumprimento de funções definidas, limitaria seu alcance.

<sup>35</sup> “Arquitectura, concebida no como la edificación de un «inmueble» aislado sino en calidad de un proyecto inserido en un contexto espacial y en una textura, lo que exige «representaciones» que no se pierdan en el simbolismo o en el imaginario” (Lefébvre, 2013, p. 101).

capitalismo, não só a manutenção da desigualdade socioespacial, como, em geral, de seu aprofundamento e, ao mesmo tempo, busca o controle social (Alves, 2019, p. 556).

De outro modo, o espaço vivido, o espaço de representação, é o espaço dos habitantes, da imaginação e do simbólico inerente a uma existência material (Lorea, 2013). Segundo Lefébvre (2013, p. 98):

Os espaços de representação, ou seja, o espaço vivido através das imagens e símbolos que o acompanham, é, pois, o espaço dos "habitantes", dos "usuários", mas também o de certos artistas e talvez daqueles romancistas e filósofos que descrevem e apenas aspiram a descrever. Trata-se do espaço dominado, isto é, vivenciado passivamente, que a imaginação deseja modificar e apropriar-se. Ele cobre o espaço físico usando seus objetos simbolicamente. Consequentemente, esses espaços de representação mostrariam uma tendência (novamente com as exceções anteriores) para sistemas mais ou menos coerentes de símbolos e signos não-verbais (Lefébvre, 2013, p. 98, tradução nossa)<sup>36</sup>.

O espaço de representação “a partir da relação com o concebido, adequa-se a normas, códigos, símbolos” (Alves, 2019, p. 560) porque viver em sociedade pressupõe agir de acordo com normas e condutas – é o contrato social<sup>37</sup>, mas este é também o espaço das tensões, dos conflitos, das contradições e do potencial para o exercício de práticas de subversão à ordem imposta pelas representações do espaço, o espaço concebido. É nessa dimensão espacial que a sociedade se organiza para o enfrentamento a estas determinações, pois, como observou Alves (2019), a dimensão do vivido é uma potência nas contestações, na realização do devir na práxis.

A tríade da representação do espaço social de Lefébvre foi de suma importância e de grande contribuição epistemológica para a Geografia. Ion Martinez Lorea (2013) ao finalizar o prólogo “Henri Lefebvre y los espacios de lo posible”, da versão em espanhol do livro “A Produção do Espaço”, tece alguns comentários sobre a importância do teórico como um clássico da literatura sobre o urbano e sua influência sobre outros autores de enorme

<sup>36</sup> “Los espacios de representación, es decir, el espacio vivido a través de las imágenes y los símbolos que lo acompañan, y de ahí, pues, el espacio de los «habitantes», de los «usuarios», pero también el de ciertos artistas y quizá de aquellos novelistas y filósofos que describen y sólo aspiran a describir. Se trata del espacio dominado, esto es, pasivamente experimentado, que la imaginación desea modificar y tomar. Recubre el espacio físico utilizando simbólicamente sus objetos. Por consiguiente, esos espacios de representación mostrarían una tendencia (de nuevo con las excepciones precedentes) hacia sistemas más o menos coherentes de símbolos y signos no verbales” (Lefébvre, 2013, p. 98).

<sup>37</sup> Acordo social, ou pacto social, estabelecido a partir um conjunto de leis, moral, ética e costumes para se viver em sociedade de forma harmônica. Baseada nas concepções dos filósofos como Hobbes, Rousseau e Locke, o contrato social retira o ser humano da sua individualidade e o coloca em relação aos outros seres humanos, o coletivo. Ele normatiza a relação dos seres humanos entre si, com as Instituições e com o Estado.



significância na Geografia tais como David Harvey, Fredric Jameson, Doreen Massey o Edward Soja (Lorea, 2013). Todavia, também poder-se-ia adicionar as contribuições de Lefébvre à Geografia brasileira<sup>38</sup> a partir de autores que alcançam o espaço enquanto instância social, isto é, que compreendem o espaço a partir de condições preexistentes (Santos, 1978) como fruto do trabalho (Moreira, 2017), resultante do contexto histórico da sociedade (Alves, 2019; Lefébvre, 2013), como os citados nessa seção.

Considerando as concepções de Lefébvre, depreende-se que o termo “produção do espaço” é um dos conceitos que permite analisar o espaço urbano em sua multidimensionalidade já que este revela “os conteúdos do processo produtivo, os sujeitos produtores, os agentes da produção material do espaço, as finalidades que orientam essa produção no conjunto de determinada sociedade, bem como as formas como é apropriada” (Carlos, 2011, p. 62).

A partir das considerações dadas sobre a origem e o processo da produção do espaço, depreende-se que este não se manifesta da mesma forma em todos os lugares, pois, a produção do espaço, pode-se dizer, está muito associada ao “habitus social”, isto é, às formas como os indivíduos percebem e reagem ao que está disposto diante de si. Dessa forma, cada sociedade produz o seu espaço de acordo com a sua percepção de mundo atrelada às suas condições materiais – ao que dispõe o seu espaço.

No que se refere ao espaço urbano de São Luís – e por consequência do Renascença II – como este espaço é produzido? Quais são os processos e os agentes que configuram a cidade? A seção a seguir será dedicada a encontrar as respostas ou possíveis respostas para estes questionamentos.

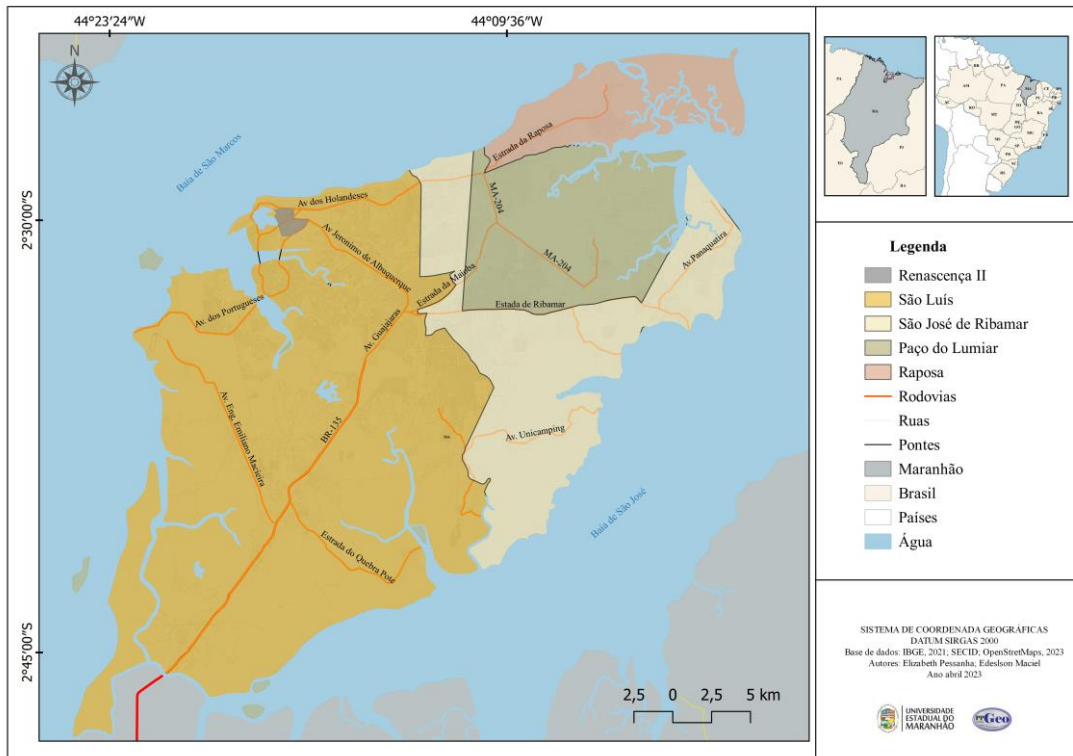
### **3.2. O espaço urbano ludovicense: uma abordagem sobre os processos e os agentes que configuraram a cidade de São Luís a partir da urbanização contemporânea**

São Luís, capital do estado do Maranhão, localiza-se na Ilha do Maranhão (IMESC, 2021) popularmente conhecida como Ilha de São Luís que também compreende os municípios de São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa, conforme se pode observar na Figura 05 a seguir.

---

<sup>38</sup> Alguns deles já citados em momento anterior, como Milton Santos, Ana Fani Alessandri Carlos e Ruy Moreira.

Figura 05 - Mapa de localização dos municípios da Ilha de São Luís.



Fonte: IBGE. Elaborado por Edelson Maciel e Elizabeth Pessanha, 2023.

A cidade é considerada uma Capital Regional A (2A) na hierarquia urbana proposta pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)<sup>39</sup>, sendo a cidade mais populosa do estado com 1.037.775 habitantes segundo o Censo 2022. Boa parte da população atual de São Luís reside nas áreas urbanas em aglomerados subnormais<sup>40</sup> que segundo o IBGE são “formas de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia (públicos ou privados) para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas que apresentam restrições à ocupação” (IBGE, 2020).

Essa alta concentração de pessoas em condições precárias não pode ser dissociada do processo histórico de ocupação da cidade em razão da urbanização, conforme já destacado

<sup>39</sup> Pesquisa feita na plataforma IBGE cidades. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/sao-luis/panorama>. Acesso em: 02 mar. 2023.

<sup>40</sup> De acordo com a nota técnica “Aglomerados Subnormais 2019: Classificação Preliminar e informações de saúde para o enfrentamento à COVID-19”, baseada atualizações até dezembro de 2019, São Luís ocupa a quarta posição no ranking da estimativa de domicílios ocupados em aglomerados subnormais no país nos municípios com mais de 750.000 habitantes, com 101 030 domicílios.

nos capítulos anteriores. Assim sendo, infere-se que para compreender o espaço urbano atual de São Luís implica necessariamente em retomar o seu passado, isto porque:

Expressão e significação da vida humana, a cidade a revela ao longo da história, como obra e produto que se efetiva como realidade espacial concreta em um movimento cumulativo, incorporando ações passadas ao mesmo tempo em que aponta as possibilidades futuras que se tecem no presente da vida cotidiana. Assim, o sentido e a finalidade da cidade (enquanto construção histórica) diz respeito à produção do homem e à realização da vida humana, de modo que, se a construção da problemática urbana se realiza no plano teórico, a produção da cidade e do urbano se coloca no plano da prática sócio-espacial, evidenciando a vida na cidade (Carlos, 2007, p. 20)

Na análise da produção espacial há uma indissociabilidade entre a sociedade e o espaço (Carlos, 2007), entre a forma e os modos de vida que se manifestam no cotidiano em diferentes contextos e tempos históricos (Lefévre, 1991; 2008), pois, como visto na seção anterior, e considerada a citação acima, o espaço resulta das relações sociais estabelecidas no passado e também das que se realizam no presente (Santos, 1978; Carlos, 2007). Nesse sentido, compreender a dinâmica e os processos que configuram o espaço urbano implica um retorno ao seu passado.

São Luís é uma das cidades mais antigas do Brasil. Considerando o processo de invasão e exploração do país pelos europeus, a colonização, data de 1612<sup>41</sup>, por isto mesmo possui um acervo historiográfico robusto sempre presente em trabalhos acadêmicos. Mesmo que não seja objeto desta pesquisa o resgate do rico arcabouço histórico da cidade, considera-se que os principais eventos relacionados à urbanização contemporânea impulsionada a partir da segunda metade do século passado são cruciais para a compreensão dos agentes que produzem atualmente este espaço e, por consequência, do Renascença II.

Nesta perspectiva, concorda-se com Castells (2008, p. 14) que “explicar o processo social que fundamenta a organização do espaço não se reduz a situar o fenômeno urbano em seu contexto” (Castells, 2008, p. 14 – tradução nossa)<sup>42</sup> é preciso desenvolver as relações estabelecidas entre as forças produtivas, as classes sociais e o espaço (Castells, 2008; Villaça,

---

<sup>41</sup> Há uma discordância entre alguns autores quanto a origem da fundação da cidade mesmo que oficialmente seja concebida como fundada pelos franceses neste ano. Enquanto Lopes (2013, p. 33) defende que “a ocupação original resultou da tentativa francesa de criar a França Equinocial”, Lacroix, por exemplo, argumenta que a colonização foi dada pelos portugueses já que o domínio do território pelos franceses foi dado em um curto período entre 1612 e 1615 (Lacroix, 2020; Ferreira, 2014).

<sup>42</sup> “Explicar el proceso social que fundamenta la organización del espacio no se reduce a situar el fenómeno urbano en su contexto” (Castells, 2008, p. 14).

2001), pois, “para análise da urbanização do ponto de vista do espaço urbano, deveríamos então estudar seus componentes e as relações produzidas entre eles” (Burnett, 2008, p. 67).

Em outros termos, a análise da urbanização de São Luís não se explica ou se esgota nela mesma, existem processos que se inter-relacionam oriundos de diferentes ordens porque está encadeada ao processo da urbanização brasileira que, em grande medida, espelha características da urbanização latino-americana (Santos, 2010; Singer, 1998) associada ao processo global de urbanização. Dadas estas considerações, a urbanização de São Luís será aludida sob uma perspectiva multiescalar que leve em conta os seus aspectos regionais e intraurbano (Villaça, 2001)<sup>43</sup>, as orientações da política de desenvolvimento nacional ao passo das especificidades do seu contexto social, econômico e político, a economia política da cidade (Santos, 2012).

O século XX foi um período marcado por intensas transfigurações nos campos político, econômico e social em razão do crescimento urbano em todos os países do mundo. No Brasil, de acordo com dados do Censo do IBGE em 1940 apenas 31,2% da população era urbana, em 1970 as cidades já abrigavam 56,8% da população e uma década depois 67,6%. Esse rápido crescimento populacional das cidades brasileiras em tão curto intervalo de tempo, apenas 50 anos, está associado ao processo de urbanização via industrialização (Santos, 2012) tardia e dependente<sup>44</sup> (Castells, 2008; Oliveira, 2003) dos países latino-americanos que ao absorverem as técnicas de produção existentes (Tavares, 1998; Santos, 2012a) aceleraram um processo que demorou quase dois séculos para ocorrer nos países capitalistas centrais<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> O espaço intraurbano em Villaça (2001) é o espaço urbano, o prefixo é apenas por uma questão de formalidade semântica porque de acordo com o autor há atualmente uma confusão conceitual sobre o que seria o espaço da cidade e o espaço regional, isto é, a expressão espaço urbano está, nas palavras do autor, “de tal forma comprometida com o componente urbano do espaço regional que houve a necessidade de criar outra expressão para designar espaço urbano” (Ibid., p. 18) e continua dizendo que “aquilo que grande parte da recente literatura espacial progressista tem chamado de espaço urbano refere-se, na verdade, ou a espaços regionais, nacionais, continentais ou mesmo planetário. Nos últimos casos, o espaço urbano aparece como elemento de estruturas espaciais regionais” (Ibid., p. 18). O autor chegou a esta tese quando analisando algumas obras que no título diziam tratar da reestruturação urbana quando na verdade tratavam de estudos de reestruturação regional.

<sup>44</sup> Esta concepção está associada ao fato de que apenas na segunda metade do século XX houve um real desempenho das forças produtivas das economias periféricas, no entanto, dependendo da importação de aparelhos industriais das economias capitalistas centrais (Oliveira, 2003; Barbosa, 2006).

<sup>45</sup> A urbanização dos países hoje considerados industrializados e desenvolvidos teve um ponto de inflexão em meados do século XVIII, a partir da mecanização do processo produtivo. Neste contexto, a urbanização foi um processo lento e gradual onde a cidade crescia paralelamente ao crescimento populacional em resposta ao crescimento industrial. As cidades estavam mais bem distribuídas no território e, além dos grandes centros urbanos, havia as cidades de porte médio, as quais também lhes eram delegadas funções industriais e de moradia para os trabalhadores (Santos, 2012a). Ou seja, o processo progressivo de desenvolvimento das técnicas seguido pelo processo gradual do desenvolvimento das cidades levou à realidade europeia a possibilidade de ajustamento de medidas quando dos conflitos internos urbanos que surgiam em decorrência da feitura da cidade; isto é, houve

Estes diferentes comportamentos entre países centrais e periféricos no âmbito do desenvolvimento industrial revela o caráter monopolista deste processo, visto que os países desenvolvidos subordinaram os países subdesenvolvidos, estabelecendo o que Castells (2008) denominou de “desenvolvimento dependente”. Por seu turno, essa industrialização tardia, dependente, influenciou muito no processo de urbanização dos países periféricos, pois, diferentemente dos países europeus, estes não viram a evolução das técnicas do processo produtivo e, com isso, não tiveram tempo<sup>46</sup> para desenvolver um planejamento de acordo com a demanda.

Em vista disso, a consolidação das cidades brasileiras esteve subordinada à desigualdade social, econômica e ambiental (Santos, 1994; Maricato, 1996) porque a industrialização ao atrair um considerável número de pessoas – em tão curto período – inferiu em um desequilíbrio da renda urbana das cidades (Singer, 1998) que repercutiu (e que ainda repercute) em inúmeros problemas de infraestrutura urbana que interferem na qualidade de vida das pessoas como a insuficiência do acesso à moradia e à rede de esgotamento sanitário, o acesso a água e a um sistema de transportes coletivo que priorize o transporte das pessoas com qualidade – as urbanidades apontadas por Limonad (2018).

Essa intensificação do processo de urbanização brasileira se iniciou em meados do século XX quando começou a se estruturar no Brasil o capitalismo industrial nos moldes internacionais. A década de 1950 marcou o fim de uma época (Fiori, 1973) com a industrialização intencional<sup>47</sup> (Santos; Silveira, 2010) viabilizada pelo processo intensivo de investimentos públicos (Caputo; Mello, 2009) em setores de infraestrutura para as indústrias, pois, a partir desse momento, o Estado brasileiro estava comprometido com o

---

tempo para a implantação de medidas que mitigassem as questões ou problemas urbanos. No entanto, vale observar que o processo de industrialização na Europa não esteve isento de grandes problemas urbanos, porque houve muitos, o que inclusive refletiu na redução da expectativa de vida dos habitantes de alguns desses países no primeiro século de industrialização, conforme denunciou Marx no livro “O capital”.

<sup>46</sup> É importante considerar que o tempo (ou a falta dele) é apenas um referencial. O planejamento urbano também têm o seu aspecto ideológico (Maricato, 2000) que expressa interesses e, em muitas situações, o Estado beneficia o capital (Santos, 2012b) criando condições para o desenvolvimento e não prioriza as condições para a reprodução da força de trabalho – o que reflete o conflito capital x trabalho.

<sup>47</sup> Santos e Silveira (2010) utilizam o termo “crescimento industrial intencional” para diferenciá-lo do crescimento industrial dado até aquele momento. Mesmo que a industrialização no país tenha avançado com a política de substituição de importações da Era Vargas foi apenas na segunda metade do século XX que o Brasil conseguiu avançar no setor industrial, pois foi quando deixou de ter uma “industrialização restringida” (Fiori, 1973, p. 06) ao investir também na produção de bens de consumo duráveis e bens de capital que, por conseguinte, possibilitou o aumento da capacidade produtiva e deu início à industrialização pesada no país (Tavares, 1998).

desenvolvimento do capitalismo industrial no país visto que, conforme Araújo (1996, p. 02), o “essencial das Políticas Públicas estava voltado para promover o crescimento econômico, acelerando o processo de industrialização”.

O período se inicia com a proposta de Getúlio Vargas de “avançar na montagem de infraestrutura para o desenvolvimento econômico, possibilitando a integração da indústria pesada de bens de capital e de insumos e aplicando capitais públicos nos empreendimentos estratégicos, tais como petróleo, eletricidade e siderurgia” (Caputo; Melo, 2009, p. 515), e termina com o Governo de Juscelino Kubitschek atendendo ao lema “50 anos em 5” (Araújo, 2012) e ao Plano de Metas<sup>48</sup>, investindo também em setores como a energia, o transporte e a indústria.

No entanto, o incremento significativo do capital industrial do país se deu de forma desigual com concentração no eixo das regiões Sudeste-Sul, ocasionando um desenvolvimento geográfico desigual entre as regiões brasileiras. Nesse momento se acirram as distâncias econômicas e sociais entre as regiões, pois enquanto havia concentração de investimentos e empreendimentos no Sudeste havia aumento da estagnação econômica e da pobreza na região Nordeste do país, o que fez surgir o Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste (GTDN)<sup>49</sup> que “propunha uma ação governamental de caráter transformador das tradicionais e consolidadas estruturas socioeconômicas do Nordeste. Propunha ações típicas de um Estado reformista e modernizador de velhas estruturas” (Araújo, 2012, p. 158) com a atuação da Superintendência para ao Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE)<sup>50</sup> para viabilizar o Estado desenvolvimentista na região, a partir do desenvolvimento das forças produtivas – sobretudo a industrial tal como na região Sudeste.

---

<sup>48</sup> Construído a partir das ideias do economistas da Comissão Econômica para a América Latina (CEPAL) e do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDE) é considerado o arquétipo do nacionalismo desenvolvimentista de Kubitschek. Nele constava os investimentos nos setores de produtores de bens duráveis de consumo e bens de capital (Tavares, 1998, p. 75).

<sup>49</sup> Criado em 1959 no Governo de Juscelino Kubitschek com a proposta de promover o desenvolvimento regional do Nordeste. Em seu relatório de diagnóstico apresentou os entraves ao desenvolvimento da região, a saber: baixa renda da população, concentração de renda na elite, comércio desigual quando comparado com o Centro-Sul e a economia muito voltada à atividade agrícola de subsistência (Gumiero, 2014).

<sup>50</sup> A SUDENE, viabilizada pelo GTDN, desenvolveu as suas ações para a superação do atraso e da pobreza da Região Nordeste a partir de diretrizes contidas em documentos chamados de “Planos Diretores de Desenvolvimento Econômico e Social”, o primeiro deles foi instituído pela Lei No. 3.995 de 14 de dezembro de 1961. Esse primeiro plano buscou o combate da pobreza do Nordeste a partir de ações direcionadas para a formulação da infraestrutura - energia e transportes e indústria de base (Gumiero, 2014). O GTDN, de acordo com Araújo (2012, p. 159), “supervisionaria as ações do governo federal e asseguraria a coordenação das ações dos diversos níveis do governo”.

Na década de 1950 São Luís era um reflexo do diagnóstico que fez surgir o GTDN – uma capital de um estado empobrecido da região Nordeste com pouca expressividade econômica e um grande número de desempregados, sobretudo em razão do declínio da indústria têxtil (Ferreira, 2014). No que se refere à urbanização, até esse momento “São Luís crescia de forma lenta e linear” (Trinta, 2009, p. 62), mas, não isenta de problemas urbanos<sup>51</sup>, entretanto, a forma de ocupação na década seguinte mudou sobremaneira já que a cidade passaria, com a entrada do país no processo industrial moderno, por um intenso processo de “urbanização sem industrialização” (Burnett, 2007, p. 02) que direcionaria a produção do espaço urbano ludovicense e, em alguma medida, os agentes deste processo.

Até finais dos anos de 1950 a ocupação da cidade era bastante limitada com a maior parte dos 119.785 habitantes (IBGE, 1950) residindo no núcleo fundacional da cidade (Alcântara Júnior; Pereira, 2017), a área central. O decênio resguarda um importante marco no planejamento de São Luís com a idealização do projeto de cidade moderna contida no Plano de Expansão da Cidade<sup>52</sup> (1958) do engenheiro Ruy Mesquita que, por sua vez, orientou as principais políticas de planejamento urbano da cidade nas décadas posteriores – como os planos diretores que serão apreciados na próxima seção –, e norteou os eixos de crescimento da cidade nas décadas seguintes (Trinta, 2007; Lopes, 2013). Nas palavras de Burnett (2007, p. 09):

No processo histórico de expansão e mudanças da cidade de São Luís, no qual a maioria das intervenções urbanas se caracterizou por ações descoladas de uma programação de longo alcance, a proposta de Mesquita se põe em acordo com a ideologia de planejamento do período, com forte influência do projeto arquitetônico de Brasília, o que é visível nas referências ao zoneamento rigoroso dos usos, com suas zonas comercial, residencial, bancária [...] comprovando a absorção dos critérios formais do urbanismo modernista.

O Plano de Expansão foi uma resposta aos problemas oriundos da urbanização da cidade como a falta de espaço no centro para atender a população (Lacroix, 2020). O diagnóstico situacional da cidade apresentado no Plano elucida bem esse momento:

---

<sup>51</sup> Não se pode menosprezar os problemas resultantes da urbanização até então, até porque nesse momento a cidade já apresentava limites de capacidade populacional (Lacroix, 2020) e precárias condições ambientais e urbanas, não à toa surgiram os movimentos populares que demonstraram insatisfação das condições de vida nas mais diversas áreas (Burnett, 2007) e fora proposto um plano para expandir a ocupação da cidade.

<sup>52</sup> Que retoma alguns elementos de um projeto anterior, o Plano Rodoviário da Ilha de São Luís, também elaborado pelo engenheiro quando diretor do Departamento de Estradas e Rodagens do Maranhão (DER-MA). Uma das propostas era a indicação da construção de uma ponte sobre o rio Anil, ligando o Centro Histórico ao que seria o atual bairro do São Francisco (Alcântara Júnior; Pereira, 2017).

A cidade de São Luís nasceu e desenvolveu-se caótica e desorganizadamente sem a orientação de um plano básico para o seu crescimento. A parte central de São Luís está limitada. Nestas condições, ou a cidade cresce no sentido vertical ou se expande pelas áreas compreendidas entre o Rio Anil e o mar e o rio Bacanga e a baía de São Marcos. [...] O crescimento em expansão, com finalidade de descentralizar a cidade e, por conseguinte, a circulação de veículos, é o mais recomendado e é ilimitado. [...] O problema das áreas de São Luís será, pois, facilmente resolvido com construção de pontes sobre os rios Anil e Bacanga (Mesquita, 1958, p. 02 *apud* Lopes, 2013, p. 102)<sup>53</sup>.

Na década de 1960 o espraiamento da cidade tal como previsto no Plano começa a ser delinear quando, financiados pelo Governo Federal, foram consolidados grandes projetos nacionais de desenvolvimento que facilitaram políticas públicas para infraestrutura urbana e regional em todo o território brasileiro (Araújo, 2012; Caputo; Melo, 2009) buscando a sua integração. De acordo com Burnett (2007, p. 09):

A partir da segunda metade da década de 1960, a expansão da cidade de São Luís viverá um período decisivo. Em razão dos programas do Governo Federal, que irão direcionar grandes projetos econômicos para o estado, o Maranhão receberá um volume significativo de recursos que tornarão realidade os sonhos de ocupação das terras para além dos rios Anil e Bacanga (Burnett, 2007, p. 09).

Houve a partir deste momento uma combinação de eventos praticados por diferentes agentes que transformou o espaço urbano da cidade ao redirecionarem os seus eixos de ocupação e repercutirem no aumento significativo da sua população. Dentre estes eventos destacam-se os incentivos recebidos pelo Governo Federal que incidiram diretamente na ampliação da ocupação do espaço urbano de São Luís para além dos rios Anil e Bacanga como os investimentos em ampliação do sistema viário e em programas de habitação (Alcântara Junior; pereira 2017; Burnett, 2007; Ferreira, 2014; Lopes, 2013), assim como as transformações nas relações sociais no e as relações estabelecidas pela reestruturação produtiva do estado (Barbosa, 2006) nas décadas seguintes.

Os investimentos em ampliação do sistema viário<sup>54</sup> (Alcântara Júnior, 2017; Lopes, 2008; 2013) possibilitou a ocupação de áreas da cidade antes pouco povoadas<sup>55</sup>: em sentido

<sup>53</sup> Lopes (2013) prestou um grande serviço à comunidade acadêmica ao disponibilizar na íntegra uma versão do Plano de Expansão da Cidade de São Luís (1958) do Engenheiro Ruy Mesquita na segunda parte do seu livro.

<sup>54</sup> A barragem do Bacanga teve sua obra realizada entre 1966 (projeto) e 1973. A ponte do São Francisco foi iniciada em 1968 e concluída em 1970. A ponte Governador Newton Bello, também conhecida como ponte do Caratatiua foi concluída em 1968. E a ponte Bandeira Tribuzzi foi iniciada em 1973 e concluída apenas em 1980 (Lopes, 2013, p. 77).



oeste, onde hoje estão consolidados bairros como o Anjo da Guarda, a Vila Embratel e o Sá Viana, para ficar apenas com algumas referências, e onde se localiza o campus da Universidade Federal do Maranhão (UFMA); viabilizou a expansão da ocupação para o eixo Sul, com a criação do Distrito Industrial, e também em sentido norte para os bairros próximos à faixa litorânea como é o caso do Renascença II, a partir da construção da ponte do São Francisco como é popularmente conhecida a ponte José Sarney, Figura 06 .

Figura 06 - Ponte Governador José Sarney na década de 1970



Fonte: IBGE.

Por sua parte, os investimentos em habitação nesse período buscou atender a demanda de uma população em crescimento<sup>56</sup>, conforme assinala Ferreira (2014), e foi também um dos importantes vetores de crescimento da cidade (Lopes, 2013), pois levou conjuntos habitacionais populares para além da área central no sentido Monte Castelo e João Paulo, áreas que a ampliação do sistema viário<sup>57</sup> já havia facilitado o deslocamento de atividades comerciais (Lopes, 2013). Esses investimentos foram uma continuidade dos projetos de

<sup>55</sup> Ocupadas sobretudo por comunidades tradicionais, quilombolas e camponeses.

<sup>56</sup> De acordo com o Censo de 1960, existiam 158.292 pessoas residindo em São Luís no período, um incremento de quase 40 mil habitantes na cidade se comparado à década anterior.

<sup>57</sup> Áreas de expansão da cidade seguindo o eixo das Avenidas Getúlio Vargas e João Pessoa (Lopes, 2013, p. 41; 2008, p.35).

habitação anteriores tais como os que envolveram a atuação do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciantes (IAPC), do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Bancários (IAPB) e do Instituto Previdenciário dos Servidores do Estado (IPASE) (Lopes, 2013; Ferreira, 2014). Segundo Ferreira (2014, p. 50):

[...] combinado com a ampliação das necessidades relativas à reprodução da força de trabalho, o Estado enfatizou a estratégia concernente à provisão de créditos habitacionais, incrementando sua atuação como promotor imobiliário visando à obtenção da legitimidade da sociedade face à instalação do regime militar (1964-1985). Para tanto, valeu-se de incentivos da União, via Sistema Federal de Habitação/Banco Nacional de Habitação (SFH/BNH) e criou, em 1966 (Lei nº 2.637), a Companhia de Habitação Popular do Maranhão (COHAB-MA), cujo principal objetivo era ofertar unidades residenciais subsidiadas para a população que recebia entre um e três salários mínimos; pretendia também, promover projetos habitacionais com o intuito de recuperar e/ou erradicar os “aglomerados de sub-habitações” (Ferreira, 2014, p. 50).

Esses projetos habitacionais revelam um duplo caráter da atuação do Estado na produção do espaço ludovicense no período. Ao mesmo tempo em que ele, o Estado – representando pelo Governo Estadual e pela gestão municipal –, gerenciava os recursos oriundos do Governo Federal para promover política pública em atendimento às necessidades da população menos abastada, atuava como promotor imobiliário ao disponibilizar crédito imobiliário (Ferreira, 2014) e investir na compra<sup>58</sup> e urbanização das áreas previstas para a construção de habitações (Lopes, 2013). Isto é, os projetos de habitação surgiram sob a demanda de ampliação das condições necessárias à reprodução da força de trabalho, mas foi uma forma de ampliar seu próprio domínio de atuação enquanto agente imobiliário.

A década de 1960 foi um período crucial para a consolidação do projeto nacional de desenvolvimento. Os exemplos de investimentos em infraestrutura urbana citados anteriormente foram realizados em todo o país, mas as ações que privilegiariam o desenvolvimento da nação não estiveram a cargo apenas destes; nesse contexto o país também se modernizara no campo tecnificando e mecanizando o processo produtivo em um processo conhecido como “modernização dolorosa” (Graziano, 1982) que repercutiu nas condições de vida dos trabalhadores do campo, levando muitos a migrarem para as cidades

---

<sup>58</sup> De acordo com Lopes (2013, p. 91) o engenheiro Ruy Mesquita, com uma visão clara do processo de desenvolvimento da cidade, anteviu a valorização de áreas como o São Francisco e a Ponta d’Areia, tirando partido da sua posição e recursos para adquirir terras nestas áreas. Ferreira (2014, p. 53) apresenta um mapa sob o título de localização da cadeia dominial na ilha do Maranhão e nele localiza uma área como sendo de Ruy Mesquita, bem próximo à Lagoa da Jansen em parte da área que hoje ocupa o Renascença II.

em razão da falta de oportunidades e da estrutura fundiária que se circunscrevia, os latifúndios.

No final da década, o ex-governador José Sarney<sup>59</sup> sob o discurso do “Maranhão Novo”<sup>60</sup> e influenciado “pelos ventos do desenvolvimentismo econômico da ditadura militar e pela modernização conservadora da agricultura brasileira” (Neto, 2021, p. 147), promulgou a Lei de Terras do Maranhão<sup>61</sup> que ao tornar possível a venda de terras públicas, atraiu grandes investidores agropecuários de outras regiões do país e industriais e promoveu profundas transformações nas relações sociais no campo maranhense, gerando o conflito entre posseiros, grileiros empresários e latifundiários na disputa pela terra (Asselin, 1982; Barbosa, 2006).

Nessa disputa, as terras devolutas ocupadas por posseiros de diversas origens se tornam privadas e passíveis de venda pelo Estado que, por preços abaixo do mercado, as direcionou para grandes grupos empresariais (Barbosa, 2006) restando aos agricultores expropriados a busca por melhores condições de vida na capital, São Luís, que na década de 1970 alcançou o número de 265.595 habitantes (IBGE, 1970), quase cem mil pessoas a mais que a década anterior. Essa massa de trabalhadores rurais sem qualquer qualificação profissional para o exercício das atividades laborais no contexto urbano (Ferreira, 2014) chega na capital e se instala nos lugares onde o solo urbano é precário, barato ou sem custo, colaborando ao mesmo tempo com o processo de expansão das ocupações espontâneas (Figura 07) e de periferização, já que tais ocupações eram – e continuam sendo – predominantes em áreas com restrições de ocupação por serem áreas ambientalmente protegidas ou com precariedade de serviços essenciais.

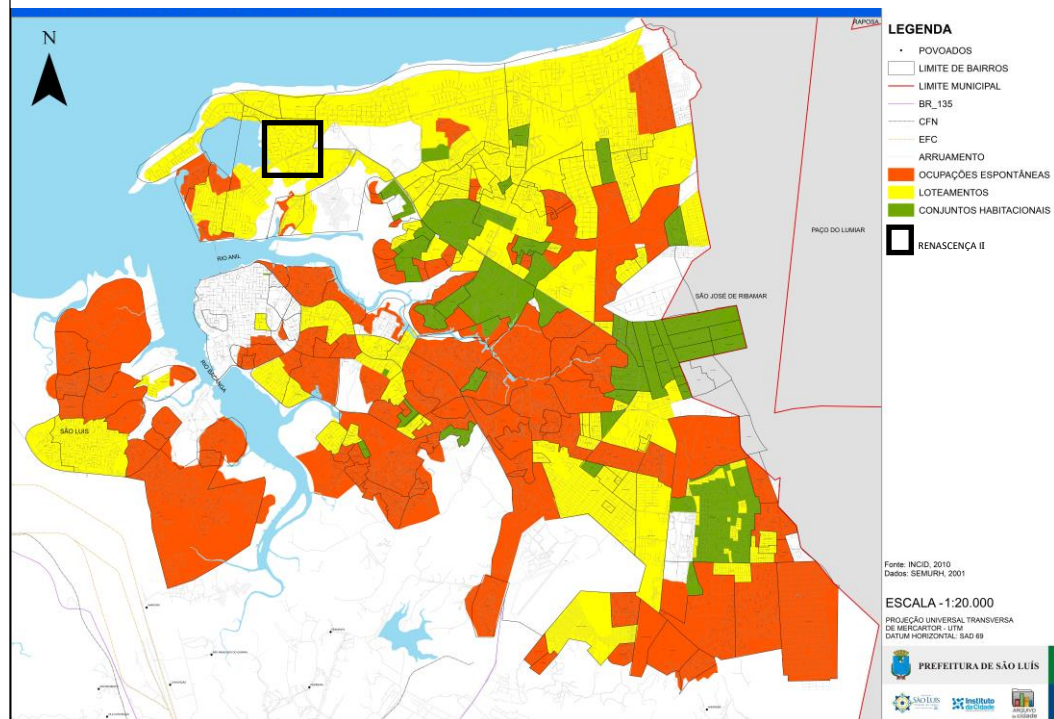
---

<sup>59</sup> Então Governador do Estado do Maranhão (1966-1970).

<sup>60</sup> Discurso em oposição ao atraso do estado, baseado na concepção de que este seria superado a partir da modernização da cidade e do campo. Teve o seu governo marcado pela construção de obras públicas (ampliação do sistema viário e de programas de habitação) e por grandes conflitos fundiários (Neto, 2021).

<sup>61</sup> Popularmente conhecida como Lei Sarney de Terras. Lei nº 2.979 aprovada em 17 de julho de 1969 que muitos estudiosos da questão agrária maranhense defendem como sendo o instrumento capitalista de imposição do latifúndio. Inspirada na Lei de Terras instituída 1850, momento em que o Estado brasileiro passou a regular o acesso à terra e período em que se consolida o “latifúndio brasileiro com a expulsão de pequenos posseiros por poderosos proprietários rurais” já que “de acordo com a lei, as terras devolutas poderiam ser adquiridas apenas mediante compra e venda, o que afastava a possibilidade de trabalhadores sem recursos tornarem-se proprietários” (Maricato, 1996, p. 17).

Figura 07 - Origem da ocupação de São Luís.



Fonte: Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural, 2010. Alterado pela autora em 2023.

Os fatos apontados anteriormente no que se refere à venda das terras do município conduzem à constatação de que o Estado – nas suas três esferas de governos – atuou de forma decisiva na produção do espaço ludovicense, algumas vezes assumindo não apenas o papel de administrador, mas de investidor e promotor imobiliário (Ferreira, 2014; Lopes, 2013). Na década de 1970, período em que se consolida no país “um estado desenvolvimentista, conservador, centralizador e autoritário” (Araújo, 1996, p. 01) as ações do Estado brasileiro – e, por conseguinte, as esferas estadual e municipal – seguiram na mesma tendência, agora regidas a partir do amplo influxo do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND)<sup>62</sup>.

Na letra do documento, a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) ganha destaque e a relevância para as discussões sobre o urbano brasileiro se dá em razão da velocidade do processo de urbanização do país que quase duplicou em um período de 30 anos evoluindo dos 31% em 1940, para os 56% em 1970, em um processo que “decorreu, em

<sup>62</sup> Seguindo a concepção já adotada para o I PND (1972-1974), este foi lançado em 1974, tendo sido desenvolvido entre 1975 e 1979, combinava ação do Estado, da iniciativa privada e do capital externo em nome de investimentos em estratégias que promovessem o desenvolvimento nos campos econômico e social. Dentre outras, suas estratégias estavam arroladas em perspectivas para o desenvolvimento da indústria e da agropecuária, o desenvolvimento urbano e a preservação do meio ambiente, a geração de empregos e qualificação dos recursos humanos e da energia e política científica e tecnológica (Brasil, 1974).

grande parte, das migrações internas do campo para as cidades, e significou uma expansão da população urbana” (Brasil, 1974, p. 85). Analise-se o que diz o documento sobre o processo de urbanização e a estratégia do nacional-desenvolvimentismo:

Ao longo da década, o País se estará caracterizando, cada vez mais, como uma sociedade predominantemente urbana, em processo acelerado de metropolitanização. E o desenvolvimento urbano passa a ter interação cada dia mais profunda com a própria estratégia nacional de desenvolvimento (Brasil, 1974, p. 85).

Em vista disso, para levar à cabo o projeto desenvolvimentista nacional era preciso corrigir distorções quanto à disponibilidade dos equipamentos sociais urbanos dispostos “desigualmente no país, e a distribuição dos recursos destinados a supri-los” (Brasil, 1974, p. 88), do contrário tenderia a agravar as disparidades já existentes. Em resumo, era necessário “promover uma melhor estruturação do sistema urbano, com vistas à maior eficácia das funções exercidas pelas cidades e à elevação dos padrões de urbanização e qualidade de vida” (II PND, 1974, p.87) e, nesse sentido, os investimentos do II PND a partir da PNDU estiveram lastreados pelos investimentos em infraestrutura econômica e no sistema urbano existente (Souza, 1999).

O acelerado processo da urbanização brasileira teve repercussões em todos os estados da federação. No Maranhão, há de se destacar o crescimento da população de São Luís que na década de 1970 alcançou o número de 265.595 habitantes (IBGE, 1970), quase cem mil pessoas a mais que na década anterior. Os investimentos em infraestrutura urbana para tornar a cidade moderna, somado aos efeitos da modernização do campo maranhense, como discutido anteriormente, tornou a capital uma cidade com maior potencial de atração de migrantes internos – expropriados do campo ou aqueles em busca de oportunidades na urbe.

Conforme assinala Ferreira (2014), um dos grandes motes com vistas ao desenvolvimento urbano em São Luís sob a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) foi com o Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM) que São Luís desempenhara a função de dinamização<sup>63</sup> tendo sido direcionado a programas vinculados ao sistema viário. Soma-se a estes, a continuidade dos investimentos em conjuntos

---

<sup>63</sup> De acordo com Ferreira (2014), no PNCCPM as cidades brasileiras foram divididas em dois grupos: as com função de desconcentração (eixo Rio-São Paulo) e as com função de dinamização (eixo Norte, Centro-Oeste e Nordeste) em que no segundo grupo a proposta do programa era “melhorar os transportes regionais, apoiar a estocagem concernente aos produtos primários e à comercialização, viabilizar o crédito à indústria regional, efetivar o aperfeiçoamento de recursos humanos, possibilitar o desenvolvimento de serviços de telecomunicações, bem como ampliar a oferta de equipamentos sociais urbanos” (Ferreira, 2014, p. 61).

habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) (Burnett, 2012) que a partir desse momento ampliou o seu leque de atuação junto à prefeitura, passando a desempenhar ações junto à programas que dizem respeito à melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos:

A nova política habitacional imprimida pela COHAB no Maranhão, sob a orientação do BNH, procurando dar maior rentabilidade social aos seus investimentos, irá proporcionar melhor qualidade de vida, ao oferecer a todas as casas as conquistas do bem-estar coletivo, como sistema de água e esgoto [...] A COHAB-MA se identificou plenamente com os novos rumos do Banco Nacional de Habitação que vem contando com o apoio do governo estadual e municipal, na execução de um programa que visa prioritariamente o objetivo social, oferecendo um melhor padrão de vida às faixas da população de menor poder aquisitivo (Jornal das Empresas, 1975).

O II PND teve grandes repercussões no ambiente urbano a partir da PNDU, tanto na década de implementação quanto na posterior, 1980, porém, as alterações nos espaços urbanos brasileiros não estiveram circunscritas apenas a ela porque o projeto para o Nordeste previa a dinamização dos núcleos urbanos regionais que cumpriram a importante função de conter o processo migratório para o eixo sudeste-sul, e as migrações dentro dos estados, a partir da promoção de atividades em setores agropecuários e industriais. É desse período a implantação do polo petroquímico pela Petrobrás em Camaçari, na Bahia, o polo têxtil e de confecções de Fortaleza, no Ceará, o complexo minero-metalúrgico de Carajás pela Companhia Vale do Rio Doce, no estado do Maranhão, e as áreas de moderna agricultura de grãos (cerrados baianos e sul dos estados do Maranhão e Piauí) (Araújo, 2012, p. 173).

No contexto maranhense, há de se destacar o Projeto Ferro Carajás<sup>64</sup> e o Consórcio de Alumínio do Maranhão (ALUMAR)<sup>65</sup> como os grandes projetos de desenvolvimento que impuseram significativa mudança na dinâmica da economia maranhense por introduzir de maneira mais tangível os interesses do capital transnacional (Barbosa, 2006) e que colaboraram com a mudança do perfil de ocupação da ilha – note-se que na década de 1980

<sup>64</sup> De acordo com Ferreira (2014), o projeto subdividia em três subprojetos: 1) exploração das minas em Serra de Carajás, no Pará; 2) implantação da Estrada de Ferro Carajás (EFC), que percorre 890 km desde a mina até o porto, na capital maranhense; 3) exportação do minério de ferro através do porto de Ponta da Madeira.

<sup>65</sup> Resultado da fusão do Consórcio ALCOA do Brasil, da Billington Metais S.A. e a Construtora Camargo Corrêa (Ferreira, 2014, p. 83). O Consórcio Alumar, gerenciado pela Alcoa iniciou suas operações em 1984. É formado por empresas com tradição nas áreas de produção de alumina e alumínio, com diferentes participações nas duas fábricas que compõem o Complexo. Na área de produção de alumina (Refinaria), o Consórcio é composto pela Alcoa (54%), South32 (36%) e Rio Tinto (10%). No setor de alumínio (Redução - produção temporariamente suspensa) é formado pela Alcoa (60%) e a South32 (40%). O Complexo Industrial da Alumar compreende o Porto, as instalações da Refinaria, da Redução e o Parque Ambiental. Disponível em: <https://www.alcoa.com/brasil/pt/about/operations>

São Luís contava com uma população de 460.320 pessoas, um incremento de 194.725 habitantes em relação à década anterior.

Analisando a Tabela 01 – Evolução da população de São Luís, se alcança a progressão do número de habitantes da cidade ao longo da segunda metade do século XX. Um primeiro dado que chama a atenção é que entre 1950 e 1970, um intervalo de apenas 20 anos, a população da cidade duplica, e a resposta para esse rápido crescimento foram as oportunidades colocadas pela capital quando o Estado começa a investir em sua expansão e infraestrutura; no entanto, não se pode perder de vista que este crescimento é também efeito da modernização do campo e da reestruturação produtiva que se delineava.

Tabela 01 - Evolução da população de São Luís

ANO	POPULAÇÃO (habitantes)
1940	85.583
1950	119.785
1960	158.292
1970	265.595
1980	460.320
1991	695.119
2000	870.028
2010	1.014.837
2021*	1.115.932

Fonte: Elaborado pela autora em 2023, com base nos Censos demográficos do IBGE (1940 a 2010) e \*estimativa populacional.

Do mesmo modo, quando se observa o crescimento populacional nos vinte anos seguintes, entre 1970 e 1991, houve um incremento de 429.524 pessoas habitando em São Luís, quase meio milhão de pessoas – expulsas de seus locais de origem para a construção dos empreendimentos da Estrada de Ferro Carajás (EFC) e da ALUMAR, ou atraídas pelos ventos de prosperidade e da publicidade em razão dos grandes projetos econômicos em andamento. Recurso comunicativo de seu tempo, era comum os jornais da época utilizarem da metalinguística para convocarem empresas locais a investirem em propaganda e empresas de outros estados a investirem no Maranhão<sup>66</sup>, conforme ilustra a Figura 08.

<sup>66</sup> Um bom exemplo era o Jornal das Empresas que em sua publicação de outubro de 1975 fez o seguinte conclave: “Empresários de todo o Maranhão, uni-vos! O Maranhão é hoje uma terra cobiçada por suas imensas reservas naturais, seu arroz, seu milho, seu feijão, sua mamona, seu babaçu, seu folclore, sua arquitetura e pelo seu Porto do Itaqui. Com uma das mais altas marés do mundo. A usina siderúrgica é uma realidade cada dia mais



Figura 08 - Propaganda para atração de empresas no Jornal das Empresas em 1976.



Fonte: Arquivo do Jornal das empresas na década de 1970 da Biblioteca Benedito Leite.

A frase “conheça as vantagens que o Maranhão lhe oferece para a instalação de sua indústria” exposta na figura acima, evidencia de forma sutil o papel que o Estado, representado pelo Governo do Maranhão, assumiu para a atração destes grandes projetos econômicos. Ele conduziu a organização do espaço da cidade com o Plano Diretor de 1975 – que será trabalhado na próxima seção – para receber o distrito industrial em uma área urbana e também ofereceu vantagens locacionais<sup>67</sup> para que as empresas se instalassem na cidade (Ferreira, 2014), logo, deduz-se que o Estado continuou sendo um dos principais agentes na produção do espaço urbano ludovicense.

---

próxima. A universidade se preocupa no preparo da mão-de-obra especializada. O Governo se preocupa e cria Distritos Industriais. E a classe empresarial? Que está fazendo em termos de divulgação, de defesa, de conscientização de tudo isso?” (Jornal das Empresas, 1975). A frase inicial é uma clara analogia à frase “Proletários de todos os países, uni-vos!”, uma das mais reproduzidas do Manifesto Comunista (1848) de Karl Marx e Friedrich Engels.

<sup>67</sup> Das quais se pode destacar: acesso rodoviário pavimentado, fornecimento de energia elétrica, área para construção e acesso à água subsidiados, isenção total ou parcial de Imposto de Circulação de Mercadoria (ICM), incentivos através dos Fundos de Investimentos do Nordeste da Superintendência para o Desenvolvimento do Nordeste (FINOR/SUDENE) (Ferreira, 2014). Recorrendo ao recurso historiográfico que são os jornais, à época era comum encontrar matérias que fortaleciam o papel do Estado como subsidiário das atividades em torno do projeto minero-siderúrgico como a que segue: “Incumbe ao Maranhão a preocupação do planejamento de infraestrutura, capaz de suportar complexidade de tais investimentos. Atento a esse desiderato econômico, cuida o Governo do Estado da arrematamento e recursos que venham a deslanchar o processo de desenvolvimento por que passará o Maranhão” (Jornal das Empresas, 1978).



De outro modo, as vantagens locacionais oferecidas pelo Governo às empresas não estiveram dispostas para o conjunto da população de São Luís, pelo contrário, a maior parte dos novos ocupantes da cidade, oriundos do fluxo migratório já aludido, foram incluídos de forma precária na cidade em áreas como as margens do rio Anil em palafitas no bairro São Francisco, conforme ilustra o mosaico de fotografias que compõe a Figura 09<sup>68</sup>, ou em bairros na periferia da cidade onde o conjunto de serviços coletivos urbanos como transporte ou serviços essenciais como o acesso à água e o esgoto são inconstantes ou inexistentes como os bairros da região do Itaqui-Bacanga.

Figura 09 - Casas e palafitas construídas às margens do rio Anil



Fonte: VIEIRA; KAPP, 2016.

No último decênio do século XX, na cidade de São Luís “se respirava o antigo e o novo”<sup>69</sup>, uma alusão à convivência da cidade histórica com a arquitetura colonial agora também com formas urbanas inspiradas na arquitetura modernista (Burnett, 2008) que se observará na próxima seção ao se discutir o espaço urbano do Renascença II.

<sup>68</sup> Fotografia a) Casas e palafitas construídas às margens do rio Anil (2008); b) Moradores à espera de reparos em de suas casas em palafitas (1980); c) Área de circulação entre as palafitas e d) Tipologia de uma palafita: geralmente construída com madeira na frente e na parte de trás e plástico ou papelão nas laterais (Vieira; Kapp, 2016).

<sup>69</sup> Uma paráfrase do *slogan* “São Luís hoje... Cidade onde se respira o antigo e o novo!” de uma campanha publicitária da Prefeitura de São Luís em 1976 na publicação do Jornal das Empresas de janeiro daquele ano.

Quando retomada a Tabela 01 – Evolução da população de São Luís, disposta na página 75, observa-se que na década de 1990 a cidade possuía 695.119 habitantes, 575.334 pessoas a mais do que em 1960 quando se iniciou os investimentos em infraestrutura viária e de habitação, influenciados pelo Plano de Expansão da Cidade, e os projetos industriais e agropecuários, projetados pelo Governo Federal; juntos, estes eventos orientaram o crescimento horizontal, populacional e econômico de São Luís.

A cidade antes restrita ao núcleo central, cederá lugar a uma cidade expandida espacialmente que, por consequência, teve também a ampliação dos problemas urbanos como a falta de moradia e a pobreza em razão da ocupação ilegal em áreas urbanas (Burnett, 2008), muito influenciada pelo aumento da migração interna, já discutida anteriormente. Esse momento no contexto urbano maranhense, mais especificamente ludovicense, não está descolado da conjuntura nacional, pois, como bem observou Maricato (1996, p. 14):

A evolução urbana no Brasil contrariou a expectativa de muitos, da superação do atraso, do arcaico e da marginalidade, pelo moderno capitalista. O processo de urbanização, acelerado e concentrado, marcado pelo "desenvolvimento moderno do atraso", cobrou, a partir dos anos 80, após poucas décadas de intenso crescimento econômico do país, um alto preço, através da predação ao meio ambiente, baixa qualidade de vida, gigantesca miséria social e seu corolário, a violência (Maricato, 1996, p. 14).

A produção do espaço urbano ludovicense seguiu a tendência brasileira apontada acima por Maricato (1996), foi acompanhada pelo comprometimento do meio ambiente, da baixa qualidade de vida da maior parte da população e do aumento da miséria. A assimetria quanto a oferta e demanda de serviços e equipamentos urbanos à maior parte dos novos ocupantes da cidade, como mencionado anteriormente, reflete como a atuação do Estado reflete os interesses dos agentes hegemônicos representantes das forças do capital (Santos, 2012b; Singer, 1998), pois, ao mesmo tempo em que foram dirigidas vantagens locacionais oferecidas pelo Governo às empresas em momento anterior, houve, por exemplo, uma interrupção de financiamentos públicos habitacionais (Burnett, 2012) e a carência de recursos privados no setor de produção de moradias populares.

A partir de 1990 e dos anos 2000 há uma presença mais acentuada e contínua de um outro conjunto de agentes na produção do espaço de São Luís – os promotores imobiliários e as incorporadoras que passaram a privilegiar investimentos em bairros de média e alta renda. Tal fato é devido à ausência de investimentos públicos na produção de habitações, como dito, que cedeu lugar a uma nova forma de habitar a cidade em que a verticalização se tornara

prioridade (Ferreira, 2014) na construção de edifícios para fins comerciais ou multifamiliares (Burnett, 2008) agora empreendida pela iniciativa privada nas áreas nobres da cidade.

Entre as estratégias e ações desenvolvidas pelos promotores imobiliários, os quais levaram a cabo seus interesses, inicialmente destacaram-se incorporadoras como Brecil, CIMA, Franere Comércio e Construções Ltda., Encol S. A., Épura Planejamento e Construções Ltda, e Canopus Engenharia Ltda; nesse caso, sobressai-se a que revela a consonância com os proprietários/ apropriadores de terras mediante operações como aluguel e compra de terrenos e até mesmo, junto ao Estado, obtendo financiamento e/ou formando lobbies, visando alterar dispositivos legais, principalmente a lei orgânica e o plano diretor (Ferreira, 2014, p. 99).

A partir da década de 1990 o Renascença II passou a receber boa parte dos empreendimentos destas construtoras, perceptível a partir da alteração da paisagem que naquele período passou a ter como elemento predominante edifícios de até 12 andares, mas ainda muitos vazios urbanos como exemplifica a Figura 10.

Figura 10 - Vista aérea de parte dos edifícios construídos no Renascença II até a década de 1990



Fonte: BURNETT, 2008.

Em vista disso, em uma clara parceria, Estado e promotores imobiliários passaram a reger a produção do espaço na cidade<sup>70</sup> e essa associação entre estes agentes afetou diretamente o espaço do Renascença II já que, como dito, boa parte dos empreendimentos imobiliários estariam destinados a se localizarem no bairro, pois “as áreas nobres são as preferenciais, em se tratando de concentrar a escala espacial de atuação” (Ferreira, 2014, p.

<sup>70</sup> Esse é o principal motivo do por que estes agentes ganharão maior destaque analítico na próxima seção.

98) das grandes construtoras porque elas empreendem a partir do interesse das elites, e o desejo desta parcela da sociedade ludovicense desde o processo de expansão da cidade era o de alcançar as áreas próximas ao litoral.

Quanto a isto, Villaça (2001) fornece um arcabouço rico quando indicou que o eixo de crescimento das cidades acaba sendo para as áreas de desejo ou importância para as classes dominantes e que o Estado propicia esta estrutura de ocupação urbana, dedicando a melhor infraestrutura para os bairros de melhor renda, pois em torno destes há uma coesão de forças dominantes com função política que catalisa boa parte das ações. Qualquer semelhança com o histórico de ocupação urbana de São Luís não é mera coincidência, se trata de uma tendência da cidade capitalista que no caso ludovicense primeiro possibilitou à elite a ocupação no eixo Centro-Monte Castelo, o possível para a segunda metade do século passado quando a cidade se nucleava no centro, e mais recentemente, no último quartel do século passado, para a área norte da cidade, próximo à faixa litorânea.

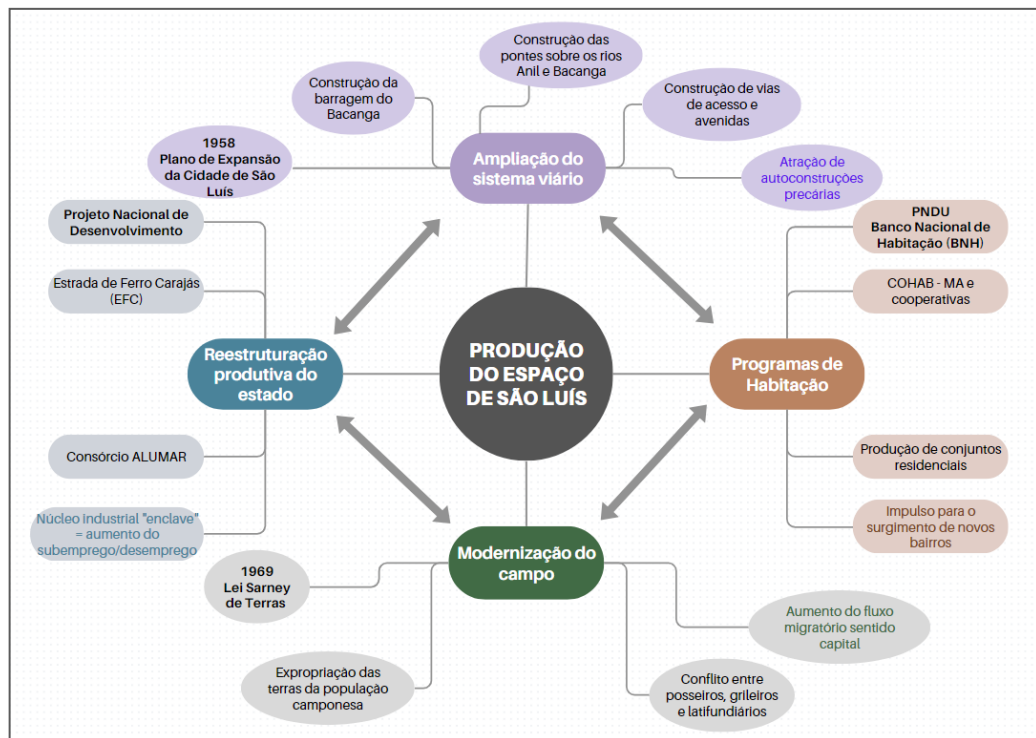
Esse breve resgate do processo de produção do espaço urbano de São Luís a partir dos principais eventos relacionados à urbanização contemporânea foi fundamental para compreender o processo da formação econômica e social (Santos, 1979) da cidade, assim como para identificar os agentes que atuaram na produção deste espaço, recurso fundamental para alcançar os que operam nos dias de hoje, assunto que será desenvolvido na próxima seção e no capítulo 05 dedicado à discussão da lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário no Renascença II.

Observou-se que a produção do espaço do estado do Maranhão e, por conseguinte, da cidade de São Luís esteve subordinada às intervenções do Governo Federal em grande medida – a partir dos investimentos pela SUDENE, pelo BNH e dos PND's –, mas que ganhou contornos próprios como a condução dos investimentos para o sistema viário da cidade, inspirado pelo Plano de Expansão da Cidade – um exemplo de que cada sociedade produz o seu espaço de acordo com as suas condições materiais.

Foi possível apreender os agentes que produziram o espaço urbano (Corrêa, 1988; 2012) de São Luís a partir da segunda metade do século passado, quando se iniciou a intensificação da urbanização da cidade. Estes agentes atuaram a partir de quatro vetores que contribuíram para a produção do espaço da cidade: I) a ampliação do sistema viário, II) os programas de habitação, III) a modernização do campo e IV) a reestruturação produtiva. Estes vetores se que inter-relacionam, encadeados à política de desenvolvimento nacional, transformaram o espaço da cidade. Por exemplo, a ampliação do sistema viário da cidade, que

atraiu um grande número de pessoas para próximo das avenidas e pontes a partir da autoconstrução de habitação; os programas de habitação – que impulsionou o surgimento de novos bairros; a modernização do campo que provocou o aumento do fluxo migratório sentido capital e a reestruturação produtiva que antes de significar um multiplicador urbano se tornou um núcleo industrial que ao empregar tecnologias avançadas excluía boa parte da população sem qualificação profissional (Ferreira, 2014) e, até onde se observou, a influência destes vetores e a atuação destes agentes pode-se resumir conforme indica ao Figura 11 a seguir.

Figura 11 - Vetores da produção do espaço de São Luís



Fonte: Referencial bibliográfico. Produzido pela autora, 2023.

Percebeu-se que inspirados pelo Plano de Expansão da cidade de São Luís a partir de 1970 se intensificou a ocupação do eixo norte da cidade, dedicado aos bairros nobres. Mas, por que esta área da cidade foi dedicada às classes de média e alta renda e não, por exemplo, a região do Itaqui-Bacanga? Como se intensificou a ocupação da área hoje reconhecida como sendo o bairro Renascença II? Quem e quais são os principais agentes que produzem este espaço?

A próxima seção será dedicada a encontrar as respostas ou possíveis respostas para estes questionamentos à luz do planejamento urbano da cidade, buscando-se compreender o padrão de ocupação do bairro.

### **3.3. “As ideias dentro do lugar”<sup>71</sup>: o Renascença II e o planejamento da cidade**

#### **3.3.1. O Renascença II, um bairro moderno em uma cidade colonial.**

Na seção anterior, verificou-se como o Estado esteve alinhado a outros agentes no processo de produção do espaço de São Luís. Do mesmo modo, observou-se que a partir de 1990 a área que compreende o Renascença II passou a ser objeto de interesse dos empreendedores imobiliários que passaram a exercer forte atuação no seu espaço construído a partir de grandes construtoras.

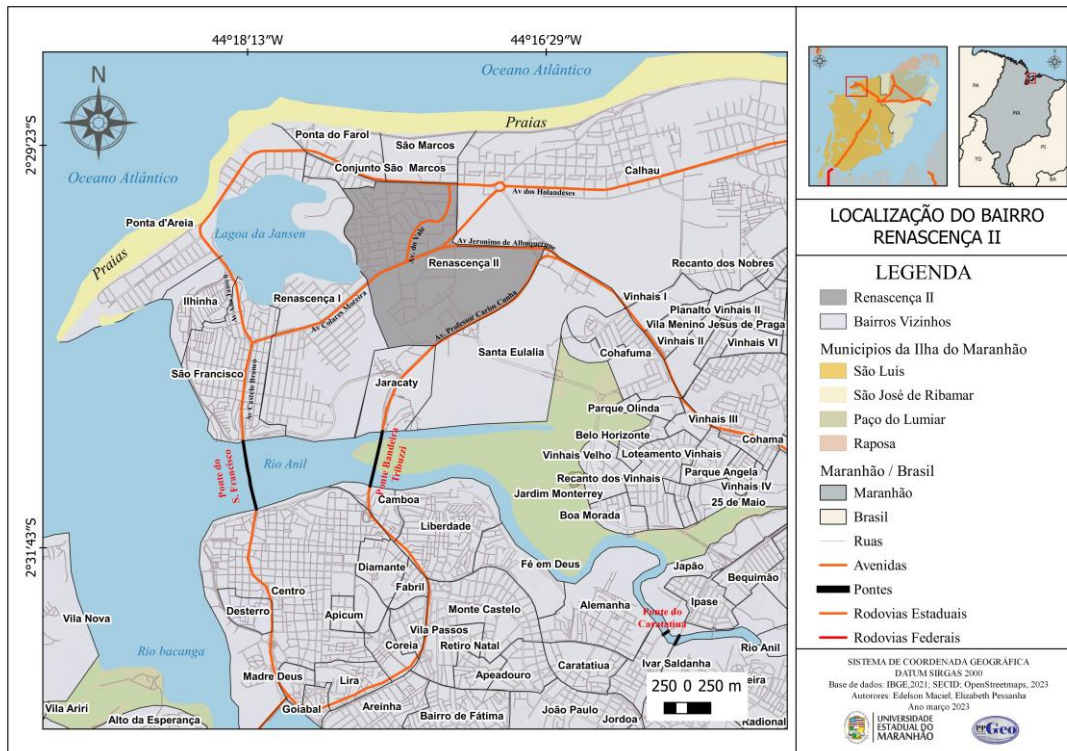
Em vista disso, há grande relevância em se analisar o documento que rege o espaço construído na cidade, o plano diretor. Entretanto, antes de se abrir à discussão a que se propõe esta seção, que é a de analisar o Renascença II à luz do planejamento da cidade, considera-se importante trazer alguns aportes sobre o bairro em uma tentativa de maior aproximação ao recorte da pesquisa, já que até esse momento o que foi apresentado foi uma contextualização do processo de intensificação da sua ocupação, a partir da urbanização de São Luís.

O Renascença II se localiza na região norte da cidade de São Luís, próximo à faixa litorânea, onde também se situam os bairros Ponta D`Areia, conhecido como Península, São Marcos, Ponta do Farol, Renascença I e Calhau, bairros de média e alta renda, como se pode observar na Figura 12 a seguir.

---

<sup>71</sup> O título da seção é “O lugar dentro das ideias: o Renascença II e o planejamento da cidade” inspirado no texto “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil” da Ermínia Maricato (2000). No texto, a autora explica que “As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias” foi uma frase utilizada por Francisco de Oliveira, quando banca do concurso que a tornou professora da Universidade de São Paulo (USP), para explicar “o descolamento entre as matrizes que fundamentaram o planejamento e a legislação urbanas, no Brasil, e a realidade socioambiental de nossas cidades” (Maricato, 2002, p. 121).

Figura 12 - Mapa de localização do bairro Jardim Renascença II



Fonte: IBGE. Elaborado por Edelson Maciel e Elizabeth Pessanha, 2023.

Como visto na seção anterior, a ocupação do Renascença II se deu a partir de um processo de loteamento e venda pelo Estado das terras que compreendem o bairro e sua ocupação se intensificou a partir da década de 1970 quando realizadas as grandes obras de ampliação do sistema viário de São Luís, como a construção das pontes sobre o rio Anil, as vias de acesso e as avenidas – em destaque na figura anterior.

Os dados populacionais e, por conseguinte, o recorte territorial do bairro<sup>72</sup>, não representam a sua realidade porque nas divulgações dos dados de pesquisas domiciliares baseadas no Censo do IBGE os bairros Jardim Renascença I e Jardim Renascença II compõem um bairro único, o Renascença. Considerado este limite de dados, a estimativa populacional do Renascença II é baseada na soma com o Renascença I que, de acordo com o censo de 2010, é de 18.170 habitantes; no entanto, estima-se que boa parte dessas pessoas residam no Renascença II em razão da sua intensa verticalização.

<sup>72</sup> O limite territorial entre o Renascença I e o Renascença II apresentado no mapa foi estabelecido a partir dos trabalhos de campo em que se observou como os estabelecimentos, os logradouros e os condomínios reconhecem os seus endereços.



Na etimologia do termo, Renascença, que deriva da palavra de origem francesa “renaissance” (Nascentes, 1966), remete ao ato ou efeito de renascer, de um novo começo<sup>73</sup>. O significado do vocábulo compatibiliza com o contexto socio-histórico pelo qual a cidade de São Luís passara quando da criação do bairro – já discutido na última seção –, momento de grandes investimentos pelo Estado em projetos de habitação e na ampliação do sistema viário que visavam a modernização da cidade (Burnett, 2012; Lopes, 2013; Ferreira, 2014).

O Renascença II surge do ideário de cidade moderna. É um bairro que substancializou para a capital o arquétipo do moderno, do novo. Ele fez “renascer” a cidade de São Luís como uma capital que estava se desenvolvendo e entrando em coerência com as demais, não à toa é o bairro que recebeu o primeiro shopping center do estado, o Tropical em 1986 (Ferreira, 2014; Pereira, 2017), e um dos primeiros a receber investimentos imobiliários com edificações de uso privado multifamiliar e comercial (Burnett, 2008, p. 170). Ele, o bairro, trouxe uma antípoda à cidade, já que passou a ser considerado como sinônimo do moderno em oposição ao centro histórico, concebido como reflexo do arcaico, do atraso (Lacroix, 2020; Burnett, 2008).

Mesmo não estando geograficamente na área central da cidade, o Renascença II possui atualmente muitos princípios que o levam à lógica de centralidade e concentração, já que, em algumas concepções, a centralidade não seria apenas “um lugar ou uma área da cidade, mas, sim, a condição e expressão de central que uma área pode exercer e representar” (Spósito, 2013, p. 73). O bairro é atravessado por importantes avenidas da cidade como a Avenida dos Holandeses e a Coronel Colares Moreira (Figura 13), sendo, portanto, um local de passagem, mas também de consumo – em razão da concentração de estabelecimentos comerciais que prestam serviços de diferentes ordens –, e de trabalho para pessoas que residem nos mais diversos bairros da cidade e que possuem diferentes perfis socioeconômicos.

---

<sup>73</sup> Até o momento da redação deste texto não se alcançou a partir da revisão da literatura a toponímia do Renascença, o que abre margem à especulações que podem fugir ao fato.



Figura 13 - Avenida Coronel Colares Moreira sentido Centro



Fonte: Arquivo pessoal da autora, agosto de 2022.

A sua localização próxima à faixa litorânea e à Lagoa da Jansen, áreas turísticas da cidade, somada ao seu perfil urbanístico – presença de pavimentação, passeio de pedestres, boa iluminação pública, fácil acesso às vias, dentre outros –, e ao fato de concentrar moradias de alto custo colaboram para que este seja concebido como um bairro nobre. Com tal característica, é um dos bairros da cidade que concentra significativamente equipamentos urbanos de infraestrutura em lazer (Figuras 14 e 15), sobretudo quando comparados à bairros mais periféricos como, por exemplo, o Jardim São Cristóvão ou o Sá Viana, mas também se comparado com bairros de mais alta renda como a Ponta d’Areia e o Calhau.

Figura 14 - Praça da Lagoa da Jansen e ao fundo prédios do Renascença II



Fonte: Arquivo pessoal da autora, março de 2023.

**Figura 15** - Academia ao ar livre e ao fundo a Concha Acústica da Lagoa



Fonte: Arquivo pessoal da autora, março de 2023.

Considerando que o “espaço geográfico é a materialidade histórico-concreta do processo do trabalho” (Moreira, 2017, p. 49), pode-se inferir que o Renascença II e, por consequência, sua organização espacial, reflete a relação das pessoas para com elas mesmas e delas para com o capital. As figuras trazidas anteriormente ilustram alguns exemplos da materialidade histórico-concreta, das formas urbanas, do bairro no que se refere à infraestrutura para o lazer que colaboram para o processo de reprodução social. Estas infraestruturas foram produzidas para o uso pelas pessoas, mas, em alguma medida, também está relacionado com o movimento de reprodução do capital no bairro – quando por exemplo se torna um elemento de valorização dos imóveis ou dos terrenos próximos que servem à especulação imobiliária.

A infraestrutura urbana do Renascença II é bem abrangente se comparado ao conjunto da cidade de São Luís, o bairro possui uma matriz de serviços diversificados (médicos, educacionais e comerciais) e é onde se localizam sedes e escritórios de empresas de vários ramos (IMESC, 2020). Essa concentração de infraestrutura, equipamentos sociais e serviços promove um efeito locacional de atração de mais investimentos, gerando um ciclo de reprodução e manutenção do interesse do capital imobiliário em investir em empreendimentos no bairro, objeto de análise do capítulo 05 onde serão analisadas a lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário no bairro.

Parte das respostas às perguntas que fecharam a seção anterior como, por exemplo, como se intensificou a ocupação da área e os principais agentes que produzem este espaço, bem como para compreender o que aqui é chamado de padrão concentrador de infraestrutura

urbana do bairro, estão na forma como vem sendo planejada a ocupação da cidade a partir do zoneamento, dos planos diretores, dentre outros instrumentos que envolvem o planejamento urbano. Para compreender estes processos no contexto do Renascença II, optou-se pela análise dos planos diretores da cidade por serem o instrumento normativo da política urbana municipal orientador da política de desenvolvimento urbano e que, portanto, norteia as ações dos agentes públicos e privados, através das diretrizes e objetivos que dispõem (São Luís, 1992).

### 3.3.2. Os planos diretores de São Luís: planejamento urbano para quem?

O planejamento urbano, grosso modo, consiste no ato de planejar a cidade, isto é, em pensar e executar planos que intencionem perspectivas relacionadas a organização e ao desenvolvimento do espaço urbano; porém a forma de se conduzir o planejamento pode variar de uma a outra sociedade porque está atrelado ao aspecto sociopolítico destas visto que é um produto histórico (Randolph, 2022) associado aos diferentes contextos, temporal e espacial.

Na perspectiva da autora desta dissertação, a noção de planejamento urbano pode, inicialmente, ser compreendida sob duas perspectivas: enquanto área do conhecimento que estuda o funcionamento e as formas de apropriação e desenvolvimento das cidades – onde as universidades<sup>74</sup> ou institutos de pesquisa cumprem o papel de construir subsídios teóricos e quadro técnico para as pesquisas e as ações em planejamento urbano – e enquanto objetivação das ações que visam fomentar o desenvolvimento urbano, o planejamento urbano realizado, corporificado, ao que Villaça (1999) chamou de planejamento urbano lato senso.

Ao longo do curso da história da humanidade foram muitas as experiências em torno da ideia de se pensar as atividades humanas e a forma como estas devem se organizar no espaço, mesmo que de forma não coordenada em algumas situações, isto porque, “o planejamento urbano, entendido, inicialmente, como a organização do espaço da vida cotidiana, esteve vinculado à espacialização das funções, dos abrigos, dos hábitos e dos costumes de uma comunidade” (Gelpi; Kalil, 2019, p. 11).

---

<sup>74</sup> Vainer (2004) ao descrever o perfil institucional do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ) diz que o Instituto, pioneiro nos estudos urbanos e regionais no Brasil, a atividade de ensino está voltada para formar pesquisadores acadêmicos do ensino e pesquisa na área do planejamento e profissionais capazes de atuar nas instâncias governamentais de planejamento. Depois do IPPUR muitos outros institutos e departamentos surgiram nas universidades brasileiras com perfis parecidos aos seus e cumprem a função de fomentar a produção do conhecimento em planejamento urbano e regional.

Dentre os acontecimentos históricos que tiveram grande repercussão na forma de se organizar as cidades há de se destacar o processo de industrialização dos países iniciado na Europa no século XIX. Este foi um marco porque forjou um novo tipo de cidade e, por consequência, uma sociedade com novos valores que refletiram em novas formas de se viver e de se apropriar do espaço urbano, via consumo mercantil, o que conseqüentemente conduziu à necessidade de se pensar as cidades de forma a compatibilizar crescimento econômico e desenvolvimento social. Nesse momento, por exemplo, o planejamento urbano nas cidades europeias “foi proposto como alternativa pública aos problemas decorrentes da industrialização e do crescimento demográfico, em particular aqueles relacionados à miséria, à poluição e à segregação socioespacial” (Nahas, 2009, p. 22).

No contexto brasileiro, poder-se-ia dizer que o planejamento urbano precede a intensificação da industrialização<sup>75</sup> quando considerados os grandes planos de embelezamento, melhoramentos e de funcionalidades que mudaram a paisagem urbana e a organização do espaço urbano em algumas cidades<sup>76</sup> (Villaça, 1999) entre o final do século XIX e as primeiras décadas do século XX. No entanto, o planejamento urbano se consolidou enquanto “técnica” necessária ao desenvolvimento das cidades apenas em período mais recente quando, em razão da crise social que provocou o capitalismo industrial no país – como, por exemplo, os citados na seção anterior no contexto de São Luís – surgiram os problemas urbanos como a insuficiência de oferta de serviços essenciais, habitação, saneamento e a ampliação dos loteamentos clandestinos (Villaça, 1999), a cidade ilegal (Rolnik; Saule Júnior, 2002).

Por consequência, a resposta para estes problemas urbanos acabou influenciando a forma de se planejar as cidades no Brasil quando instituiu-se a Política de Desenvolvimento Urbano<sup>77</sup> – em resposta às diversas demandas dos segmentos sociais que compunham o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU)<sup>78</sup> –, e nela ficou estabelecido a

---

<sup>75</sup> Já que essa se intensificou e se colocou nos moldes internacionais apenas em meados do século passado sob um processo tardio e dependente (Oliveira, 2003; Santos, 2012a; Tavares, 1998), conforme discutido na seção anterior.

<sup>76</sup> Tais como o Plano De Aarão Reis para Belo Horizonte (1894), o Plano Pereira Passos para o Rio de Janeiro (1903) e o Plano de Avenidas de Prestes Maia para São Paulo (1930), dentre outros, conforme Villaça (1999).

<sup>77</sup> Disposta nos artigos 182 e 183 da Constituição federal de 1988.

<sup>78</sup> Um movimento popular inspirado no ideário da Reforma Urbana que envolveu diversos segmentos sociais de todo o país e que “lutou para incluir no texto constitucional instrumentos que levassem à instauração da função social da cidade e da propriedade no processo de construção das cidades” (Rolnik; Saule Júnior, 2002, p. 40) e colocaram em debate a “relação da legislação com a cidade real e, sobretudo, sua responsabilidade para com a

obrigatoriedade da implementação de planos diretores pelo poder público municipal como os instrumentos básicos da política de desenvolvimento e de expansão urbana das cidades brasileiras (Brasil, 1988; Rolnik; Saule Júnior, 2002).

Passadas décadas desde a promulgação da constituição sabe-se que a inclusão dos artigos relacionados à política de desenvolvimento urbano foi “uma espécie de aliança entre tecnocratas do aparelho de Estado e Congressistas que se credenciaram como mediadores diante das resistências que ocorreram às propostas contidas na Emenda Popular de Reforma Urbana” (Rolnik, 1994, p. 357) e também que esta serviu como uma ação em defesa dos interesses da classe dominante ligados à produção do espaço urbano que vinha construindo um discurso ideológico de que os problemas urbanos no país se davam em razão da falta de planejamento (Villaça, 1999), uma perspectiva reativa e conservadora que não pondera as desigualdades sociais e o movimento cíclico que leva ao contraste no processo de reprodução das diferentes classes sociais e, por isso, acaba contribuindo com a manutenção desse ciclo de perversidade.

Assim sendo, o planejamento urbano no Brasil, representado pelos planos diretores, estaria no âmbito das representações do espaço, do espaço concebido, dentre as dimensões propostas por Lefévre (2013) para se compreender da produção do espaço, porque, pensado por “planejadores” – urbanistas e gestores públicos –, e voltado para uma racionalidade técnica, não considera muitas vezes os aspectos humanos e sociais ao dar prioridade às necessidades e interesses em torno da reprodução do capital. Em síntese:

O Planejamento Urbano no Brasil foi pautado em instrumentos urbanísticos, tendo nos Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo seus representantes mais pragmáticos, que se tornaram “opções” mais que perfeitas para solucionar as mazelas sociais. Contudo, muitos desses planos só tiveram a pretensão de guiar a orientação ao ambiente construído não enfrentando as questões sociais (Ferrari Júnior, 2004, p. 18).

Dessa forma, com a obrigatoriedade da implementação dos planos diretores nos municípios, surge na década de 1990 um outro obstáculo ao planejamento urbano: a superação de um documento técnico, genérico e distante dos reais conflitos urbanos (Rolnik; Saule Júnior, 2002). Tal obstáculo foi ultrapassado – ao menos em tese – com a instituição do

---

cidade irregular, informal e clandestina” (Ibid., 2002, p. 40) que se propagaram no período e também que a forma de se planejar as cidades deveria ser repensada.

Estatuto da Cidade<sup>79</sup> que possibilitou a leitura dos conflitos da cidade real e viabilizou a gestão democrática da cidade a partir da participação popular (Rolnik; Saule Júnior, 2002).

Os planos diretores se tornaram os instrumentos básicos da política de desenvolvimento e de expansão urbana das cidades brasileiras e, por este motivo, sua análise é de suma importância para a compreensão dos processos de produção do espaço urbano. O município de São Luís possui quatro planos diretores, são eles: o Plano Diretor de 1975, o Plano Diretor de 1992, o Plano Diretor de 2006 e o Plano Diretor de 2023. A análise que se segue não pretende esgotar as discussões sobre como os planos influenciaram (e influenciam) na produção do espaço de São Luís, mas de alcançar alguns elementos que elucidem a forma como o Estado, na sua esfera local, vem organizando o espaço do Renascença II ao longo do tempo, a fim de compreender se estas práticas têm relação com o padrão concentrador que se desenha atualmente no que se refere a infraestrutura urbana.

O primeiro plano diretor da cidade foi estabelecido no ano de 1975<sup>80</sup> no contexto de expansão do capitalismo industrial no país e da reestruturação produtiva do estado do Maranhão, em um período da gestão urbana brasileira conhecido por seu tecnicismo (Silva; Ultramari, 2019), não à toa, o plano diretor resultou de um contrato de parceria firmada entre a Prefeitura Municipal de São Luís e o escritório *Wit-Olaf Prochnik*-Arquitetura e Planejamento S.C.L.<sup>81</sup>, sob financiamento do Serviço Federal de Habitação Urbanismo (SERPHAU) (Pereira, 2017).

Na introdução do documento é possível perceber a perspectiva de planejamento que versaria o plano. Ele dispõe de alguns objetivos e o primeiro apontado era o de “proporcionar a São Luís condições para receber o impacto dos grandes investimentos programados” (São Luís, 1977, p. 03), o Projeto Carajás e o Consórcio Alumar. Assim sendo, a área que compreendia o planejamento era o município de São Luís, mas, considerada a hipótese de futura ocupação da Ilha em razão dos grandes empreendimentos industriais em vias de concretização, os planos incluíam os outros municípios de forma a se “evitar a degradação

---

<sup>79</sup> Lei Complementar nº 10.257 de 10 de julho de 2001 que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição de Federal de 1988 e estabeleceu as diretrizes da política urbana nos níveis federal, estadual e municipal.

<sup>80</sup> Lei municipal nº. 2.155/1975.

<sup>81</sup> Um renomado escritório de arquitetura brasileiro que funcionou entre as décadas de 1960 e 1970 com sede no Rio de Janeiro. Eles desenvolveram planos urbanísticos para diferentes cidades e regiões no Brasil com uma equipe multidisciplinar que envolvia além de arquitetos, geógrafos, economistas e sociólogos (<https://www.caurj.gov.br/integrais-harmonicas/>).

urbanística, humana e ecológica da Ilha de São Luís em futuro próximo, e num rápido e irreversível processo, como ocorreu em várias regiões do Brasil diante das perspectivas ora apresentadas a São Luís” (Lefébvre, 2013, p. 03).

O plano apresentou o código de zoneamento e loteamento de São Luís em uma divisão que contava com seis tipos de zonas de usos: industrial, especial, residencial, rural, central e centros de bairro. As Zonas Residenciais foram conformadas em seis subdivisões que “atendiam áreas da cidade com os loteamentos em que os conjuntos habitacionais estavam ocupando ou iriam ocupar” (Costa; Santos, 2020, p. 41). As zonas dos eixos Sul e Leste foram destinados às camadas mais pobres enquanto que as áreas próximas à faixa litorânea foram dirigidas à população mais abastada (Burnett, 2008), a título de exemplo, a área que compreende os bairros Renascença I e II constava na Zona Residencial 2 (ZR-2) próxima a Zona Especial I (ZE-I) de interesse paisagístico em razão da proximidade com as praias.

Ao comparar a Área Total Máxima da Edificação (ATME) entre as diferentes zonas residenciais percebe-se diferenças quanto ao percentual permitido na área de construção. Enquanto na ZR-2, área de abrangência do Renascença I e II, foi deliberado que a área total máxima de edificação poderia alcançar até 80% da área do terreno, na ZR-1 – área que compreende os bairros Cohama, Vicente Fialho e Turu, por exemplo –, a área total máxima para edificação só poderia alcançar 40% da área do terreno. Por quê? Será que a desproporção quanto ao percentual permitido de área de construção em zonas com diferentes perfis socioeconômicos se dava em razão dos interesses de quem viria a investir em espaço construído nas áreas valorizadas da cidade?

O próximo plano diretor de São Luís foi instituído apenas em 1992, ou seja, após o estabelecimento da obrigatoriedade de implementação destes pelos municípios como instrumento da sua política de desenvolvimento. O documento é bastante enxuto quando comparado ao anterior, enquanto o primeiro possuía pouco mais de cem páginas, não inclusos os anexos, este era composto por apenas dezesseis; porém, o seu principal limite não seria o número de páginas, mas a ausência de orientações para o alcance do desenvolvimento (Burnett, 2012, p. 41) da cidade.

Embora apresentasse objetivos e instrumentos, diferentemente do Plano Diretor de 1975, este não relatou um diagnóstico da situação social, econômica e ambiental do município e as diretrizes para a mitigação dos problemas. Entretanto, apresentou alguns avanços quando comparado ao anterior quando, por exemplo, orientou a existência de Conselhos Municipais com composição paritária entre representantes do poder público e da sociedade civil – muito



embora se saiba hoje que essa indicação não tenha ultrapassado o plano das ideias, e quando em lei complementar estabeleceu as Zonas de Interesse Social (ZIS) do município (São Luís, 1992).

No mesmo dia da instituição da lei do Plano Diretor foram estabelecidas a lei de zoneamento<sup>82</sup> e a lei de operações urbanas<sup>83</sup>. No que se refere ao zoneamento há de se destacar que a aprovação das ZIS's pela primeira vez foi um aceno importante para a inclusão formal dos loteamentos clandestinos que se espraiavam pela cidade ao mesmo tempo em que serviu para evidenciar que a luta do MNRU junto à constituinte em torno do reconhecimento da cidade ilegal começava a ganhar espaço no planejamento urbano local; de outro modo, a lei de operações urbanas dizia respeito ao aumento pela Prefeitura da Área Total Máxima de Edificação (ATME) e o gabarito máximo dos terrenos particulares no município a partir das propostas dos proprietários, uma brecha legal que permitiu a expansão e o crescimento da verticalização do Renascença II que a partir de então começou a concentrar boa parte dos empreendimentos das grandes construtoras atuantes na cidade.

Nesse sentido, há de se considerar que as leis complementares, zoneamento e operações urbanas, foram decisivas no processo de produção do espaço da cidade. A de zoneamento por “possibilitar a regularização jurídica e urbanística de assentamentos habitacionais já existentes da população de baixa renda” (São Luís, 1992, p. 01) e a lei de operações urbanas que, ao oportunizar a alteração dos índices urbanísticos em terrenos particulares, legalizou os interesses dos promotores imobiliários em torno da ampliação do espaço construído em áreas da cidade mais valorizadas, como o Renascença II.

O Plano Diretor de 2006<sup>84</sup> apresenta objetivos, instrumentos e avança nas diretrizes para o alcance do desenvolvimento econômico e social quando propõe “promover políticas públicas que elevem a qualidade de vida da população, particularmente no que se refere à saúde, à educação, à cultura, esporte e lazer, às condições habitacionais, à infra-estrutura, saneamento básico e aos serviços públicos, promovendo a inclusão e reduzindo as desigualdades sociais” (São Luís, 2006, p. 04). No entanto, cabe a pergunta: até que ponto estas diretrizes não foram apenas um simulacro para esconder os verdadeiros interesses em torno da legislação sobre o uso do solo na cidade? Isto porque o alcance real do plano diretor

---

<sup>82</sup> Lei nº 3.235 de 29 de dezembro de 1992.

<sup>83</sup> Lei nº 3.234 de 29 de dezembro de 1992.

<sup>84</sup> Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006.



convergiu nos interesses da classe dominante, nesse caso específico, quando foi conferido a autorização para que se construa além dos coeficientes urbanísticos permitido e mais uma vez, a partir da legislação, se legitimou a expansão da atividade das construtoras no Renascença II, a partir de então com a possibilidade de erguerem edifícios de até 15 andares.

No macrozoneamento urbano e ambiental proposto no Plano Diretor de 2006<sup>85</sup> o Renascença II está disposto em duas macrozonas<sup>86</sup>, a consolidada e a em consolidação I. A macrozona consolidada tinha como características, objetivos e instrumentos conforme descritos no Quadro 01 a seguir.

Quadro 01 - Macrozoneamento urbano de São Luís – Áreas consolidadas

CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- São áreas com boa infra-estrutura e boas condições de urbanização;</li> <li>- Caracterizam-se pelo adensamento e pela verticalização de construções em algumas áreas;</li> <li>- São áreas habitadas por população de renda média ou alta e bom nível de escolaridade;</li> <li>- Apresentam saturação da malha viária em alguns pontos. São áreas valorizadas no mercado imobiliário.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Controlar o adensamento construtivo e a saturação da malha viária;</li> <li>- Estimular o adensamento, onde for possível, com habitação de mercado popular ou de interesse social, para aproveitar melhor a infra-estrutura e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Outorga onerosa mais cara que no resto da cidade para construções não-residenciais e mais barata para Habitação de Mercado Popular;</li> <li>- Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li> <li>- IPTU progressivo;</li> <li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li> <li>- Estudo de impacto de vizinhança;</li> <li>- Direito de preempção;</li> <li>- Transferência do direito de construir;</li> <li>- Contribuição de melhoria.</li> </ul>	Parque Amazonas, Filipinho, Sítio Leal, Cutim Anil, parte do Angelim, parte Bequimão, Maranhão Novo, Ipase, Cohab Anil I, Cohab Anil II, Cohab Anil III, Cohab Anil IV, Cohatrac I, Cohatrac II, Cohatrac III, Cohatrac IV, Primavera (perto do Cohatrac), Conj. Anil IV – Centauros, Jardim de Fátima, parte da Cohama, Cohajap, Cohaserma, Cohaserma II, Vinhais VI, Conj. Habitacional Vinhais, Cohafuma, parte do Renascença, parte do São Francisco, parte da Alemanha, parte do João Paulo, Parte do Cruzeiro do Anil.

Fonte: Plano diretor de 2006. Elaborado pela autora.

<sup>85</sup> Foram estabelecidas as seguintes macrozonas: I - Macrozona de Requalificação Urbana; II - Macrozona Consolidada; III - Macrozona em Consolidação - 1; IV - Macrozona em Consolidação - 2; V - Macrozona de Qualificação.

<sup>86</sup> Caberia inserir um mapa com a divisão do macrozoneamento urbano do município, porém o que a Prefeitura disponibiliza é de qualidade questionável em razão da escala com muitos detalhes e da legenda em cores que não permite uma boa visualização do espaço da cidade. No entanto, esta divisão não se difere muito do Plano Diretor atual que pode se observar na Figura 13 na página 94.

A macrozona consolidada foi apresentada como uma área com boas condições de infraestrutura e urbanização, adensada e com presença de verticalização. Um dado que chama a atenção é que no planejamento do local um dos objetivos era estimular o adensamento com habitações populares ou de interesse social – fazendo valer a ZEIS – de forma que um maior número de pessoas pudesse usufruir da infraestrutura existente, entretanto, sabe-se que historicamente a Cohab e o Cohatrac, dentre outros bairros, cumprem essa função e mais uma vez caberia a pergunta: por que esses projetos de habitações populares não alcançam o Renascença II uma vez que parte do seu território consta nessa macrozona? Será que na classificação geral da área, conforme Quadro 02, foi pensado algum desses projetos populares para o bairro ou esta seria apenas uma indução falaciosa de que tais projetos poderiam ser realizados em uma área nobre em um movimento no sentido de mascarar as reais propostas?

A macrozona em consolidação I, por sua vez, era descrita como áreas que dispunham de “espaços urbanos com potencial para adensamento e verticalização (...) valorizadas no mercado imobiliário pela facilidade de acesso, pelo potencial paisagístico e ambiental, sendo atrativas para novos investimentos públicos e privados” (São Luís, 2006, p. 11).

Assim como no planejamento das áreas consolidadas, nos locais em consolidação I foi previsto o estímulo do adensamento ocupacional com habitações populares, conforme indica o Quadro 03, no entanto, o recorte espacial, o número de bairros de abrangência, era bem menor constando boa parte dos mais abastados e parte do Jacaraty e do Santa Eulália. Para onde pensaram esses projetos de interesse social? Para o Renascença II ou parte do Jacaraty? Existia interesse por parte do poder público municipal em promover um *mixité* social<sup>87</sup> na cidade, com conjuntos habitacionais populares convivendo com grandes empreendimentos imobiliários privados de média e alta renda? Dito de forma mais explícita, há interesse por parte do poder público municipal em destinar parte dos vazios urbanos do Renascença II para projetos habitacionais populares? Ou, de outro modo, essa inserção de parte do bairro em uma área que tem como um dos objetivos o estímulo à implementação de habitações de interesse social seria apenas uma manobra para “satisfazer” a sociedade civil no âmbito dos conselhos para que não deixassem parar o projeto a partir de questionamentos e mobilizações?

---

<sup>87</sup> Uma concepção de diversidade social na cidade a partir de políticas públicas que fomentem a convivência de pessoas de diferentes classes sociais em um mesmo bairro.

Quadro 02 - Macrozoneamento urbano de São Luís – Áreas em consolidação I

CARACTERÍSTICAS	OBJETIVOS	INSTRUMENTOS	BAIRROS
<p>São áreas com certa qualidade urbanística, mas que apresentam infra-estrutura incompleta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possuem espaços urbanos com potencial para o adensamento e verticalização;</li> <li>- São áreas habitadas por população de renda média e alta e bom nível de escolaridade;</li> <li>- São áreas atrativas e valorizadas no setor imobiliário.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disciplinar a ocupação, controlando o adensamento construtivo e garantindo a qualidade ambiental;</li> <li>- Estimular a implantação de habitação de mercado popular ou de interesse social;</li> <li>- Complementar o tecido urbano, aproveitando o potencial paisagístico e cumprindo a função social da propriedade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Outorga onerosa com valor mais alto;</li> <li>-Direito de preempção;</li> <li>-Parcelamento, edificações e utilização compulsórios;</li> <li>- IPTU progressivo;</li> <li>- Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;</li> <li>- Projeto de urbanização local;</li> <li>- Usucapião especial de imóvel urbano;</li> <li>- Concessão do direito real de uso;</li> <li>-Contribuição de melhoria.</li> </ul>	<p>Ponta D'Areia, Conjunto São Marcos, São Marcos, Ponta do Farol, Parte do Renascença, Parte do Jaracaty, Parte do Santa Eulália, Parte do Calhau, Parte do Olho D'Água.</p>

Fonte: Plano diretor de 2006. Elaborado pela autora.

Constava no Plano Diretor como objetivo para essas duas macrozonas, ao menos em tese, o estímulo para a implantação de habitações de interesse popular, fazendo valer os princípios do Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS) na área. Contudo, passaram-se dezessete anos e não existe um projeto sequer de habitação popular no Renascença II ao passo que as quadras com vazios urbanos persistem, aguardando o próximo empreendimento privado de alguma grande construtora.

O Plano diretor de 2023 foi aprovado recentemente após um processo de revisão iniciado antes de 2016 quando por lei deveria ter sido implementado. É objeto de contestação pela sociedade civil organizada que acompanhou o processo – fazendo valer o princípio norteador da gestão democrática muito embora se saiba que a correlação de forças entre estes agentes não se deu de forma equilibrada –, e é também motivo de disputa entre estes e a gestão pública municipal e os setores do empresariado.

Durante o processo de revisão do Plano Diretor que ocorreu a partir de reuniões técnicas entre os anos de 2018 e 2019 ficou evidente as diferentes perspectivas em torno dos processos que alteram as formas espaciais (Corrêa, 1988; Moreira, 2017) pelos agentes que produzem o espaço ludovicense. De um lado, representantes do Estado, técnicos e gestores públicos, apoiados pelo setor empresarial ligado aos promotores imobiliários, defendiam o avanço da zona urbana do município sobre comunidades tradicionalmente rurais, enquanto, de outro lado, representantes da sociedade civil organizada, representada pelos moradores das

comunidades rurais, professores universitários e profissionais com atuação no Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Urbanas do Estado do Maranhão (STIU-MA), defendiam o contrário<sup>88</sup>.

As grandes críticas tecidas pelos representantes da sociedade civil estão inseridas tanto no campo da falta de objetividade do plano diretor para com a resolução dos problemas como os de acesso pela população mais pobre e moradora de ocupações ilegais à regularização fundiária e, por conseguinte, aos serviços essenciais como o saneamento, quanto pelas decisões tomadas no âmbito do processo de revisão do plano, como a redução da área rural da cidade e das áreas protegidas de dunas e a diminuição da área ambiental do sítio Santa Eulália e da Área de Proteção Ambiental (APA) do Maracanã. Para a sociedade civil, tornar estas áreas edificáveis, conforme consta no plano, marca o comprometimento do poder público em benefício do setor imobiliário em oposição às reivindicações das necessidades reais da população mais pobre que vivencia os problemas urbanos refletidos, por exemplo, nas más condições do deslocamento casa-trabalho, moradia inadequada e falta de acesso aos serviços que colaboram com o bem-estar.

O conflito de interesses entre os componentes do Conselho da Cidade (CONCID) que se revelou no decurso do processo de revisão do plano diretor, como mencionado, expressa o quanto político é a construção do documento (Rolnik; Saule Júnior, 2002). Enquanto de um lado encontrava-se a sociedade civil que defendia a manutenção dos modos de vida das comunidades das áreas rurais e se preocupava com a possibilidade de instalação de empreendimentos que pudessem comprometer o meio ambiente, do outro, estava o poder público municipal, alicerçado por um corpo de “experts”<sup>89</sup> e por interesses, vale observar, que defendia a expansão da área urbana sobre a rural e a diminuição de áreas ambientais.

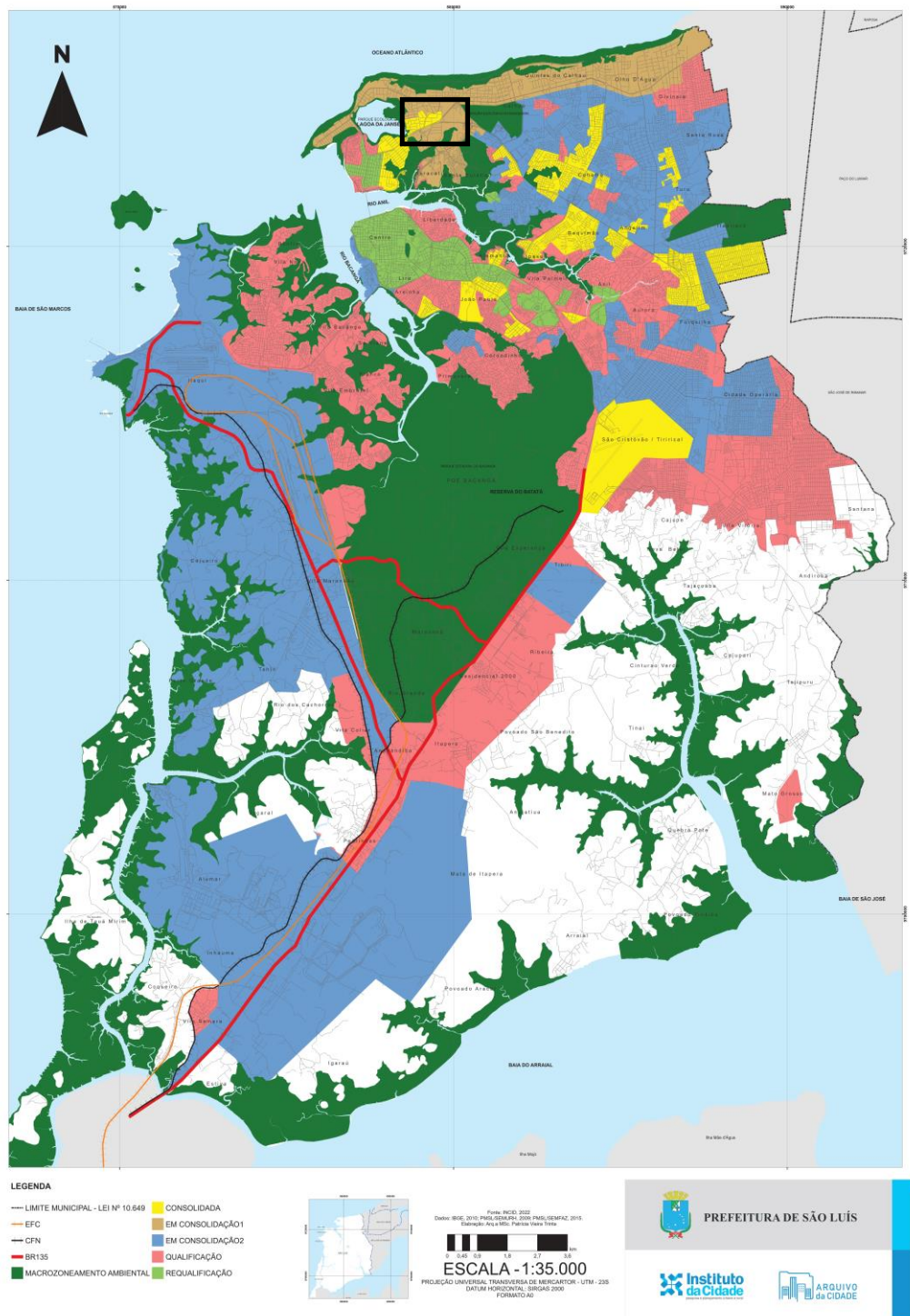
O Plano Diretor de 2023 pouco se difere do anterior. Na verdade, trata-se literalmente de uma revisão em que o corpo textual pouco foi alterado, tendo como exemplo o macrozoneamento que manteve uma subdivisão em cinco macrozonas, das quais o Renascença II está assentado em duas: áreas consolidadas e áreas em consolidação I, na área em destaque conforme ilustra a Figura 16 a seguir.

---

<sup>88</sup> Afirmação baseada na ata nº 37 do Conselho da Cidade (CONCID).

<sup>89</sup> O expert aqui empregado se refere aos engenheiros, arquitetos e outros profissionais que a partir do seu *know-how* coordenaram as ações que deveriam ou não conter no plano e não “aquele a quem o problema diz respeito” (Villaza, 1999, p. 236)

Figura 16 - Macrozoneamento urbano de São Luís



Fonte: Prefeitura de São Luís. Plano Diretor de 2023. Disponível em:  
<https://saoluis.ma.gov.br/arquivodacidade/pagina/3454>

O Plano Diretor tem como um dos objetivos gerais a “ampliação e distribuição de forma igualitária da infraestrutura instalada, dos serviços e equipamentos urbanos, evitando sobrecargas e subutilização” (São Luís, 2023, p. 03) ao passo que tem como diretriz a redução

da “necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia” (São Luís, 2023, p. 03). Tanto o objetivo quanto a diretriz coadunam com as intenções contidas no macrozoneamento que, ao menos em tese, busca corrigir desequilíbrios e injustiças no município quando procura “estimular o adensamento, onde for possível, com habitação de mercado popular ou de interesse social, para aproveitar melhor a infraestrutura e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia” (São Luís, 2023, p. 20) nas áreas consolidadas, onde se localiza parte do Renascença II.

Nesse sentido, volta-se aos questionamentos já levantados em momento anterior, o fato de a ZEIS constar como um instrumento do macrozoneamento nas áreas consolidadas e em consolidação I do Plano Diretor revelaria o interesse do poder público municipal em destinar áreas com maior infraestrutura a projetos de habitações populares – uma vez que reduziria o impacto do deslocamento da força de trabalho no percurso casa-trabalho, pois estes já poderiam trabalhar nos locais de residência –, ou seria apenas uma tentativa de acalmar os ânimos da sociedade civil no âmbito do CONCID?

Analisando em retrospectiva, observa-se avanços significativos no planejamento da cidade de São Luís, pois, de um plano diretor técnico, feito por burocratas “outsiders” como foi o plano de 1975, se alcançou em 2023 um planejamento que incluiu os princípios da gestão democrática com a participação da sociedade civil no processo de construção do plano diretor – mesmo que boa parte das suas reivindicações não tenham sido levadas em consideração.

No entanto, todos os planos diretores implementados após a Constituição de 1988 acabaram se tornando genéricos quando não vieram acompanhados de estratégias para o alcance dos objetivos e das diretrizes que previam o bem-estar da população e o desenvolvimento urbano. Um bom exemplo é a instituição da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no macrozoneamento do município em áreas valorizadas, dotadas de infraestrutura, mas que não foi acompanhando de uma definição dos bairros que poderiam receber estes projetos. Não basta apenas inserir nas áreas consolidadas e em consolidação a ZEIS como instrumento, seria importante definir os locais com infraestrutura que poderiam receber os empreendimentos populares.

Em síntese, observou-se que há um entrave histórico na formulação dos planos diretores da cidade, a falta de um diagnóstico situacional das dificuldades e obstáculos bem como de projetos concretos para se alcançar o desenvolvimento urbano, muito embora constem nos documentos objetivos e diretrizes. Seria então o planejamento uma fachada

ideológica que busca ocultar as reais ações do Estado (Villaça, 1999) como a concessão de permissão para o aumento da Área Total Máxima da Edificação (ATME) em áreas valorizadas como o Renascença II?

Em resumo, o zoneamento residencial do Plano Diretor de 1975 destinou à população mais abastada as áreas próximas à faixa litorânea, reconhecendo o potencial de valorização da área do Renascença II; o plano diretor de 1992, a partir da lei de operações urbanas, que possibilitou o aumento do gabarito dos edifícios, serviu aos interesses dos empreendedores imobiliários das áreas mais valorizadas da cidade, o que repercutiu sumariamente no padrão e espaço construído do Renascença II que a partir desse momento passou por um processo de intensificação da verticalização, agora com edifícios com até quinze andares; nos planos diretores de 2006 e de 2023 o bairro é descrito pela sua qualidade urbanística em razão da infraestrutura que possui com potencial de adensamento e verticalização, logo, como uma área em valorização.

A partir desta breve análise dos planos diretores de São Luís, constatou-se que o Renascença II sempre foi reconhecido no planejamento da cidade como sendo um bairro propenso à valorização em razão da sua localização e “qualidade urbanística”, isto é, por estar próximo ao litoral da cidade e possuir boas condições de infraestrutura; por este mesmo motivo, é onde historicamente se estabelecem parte das classes média e alta da cidade. De outro modo, a análise permitiu alcançar como os planos diretores vêm servindo aos interesses dos setores econômicos ligados à produção do espaço urbano ludovicense, sobretudo os relacionados à construção civil (CONCID, 2018), em razão das “boas condições de infraestrutura” que dispõe, objeto que se buscará compreender nos capítulos que se seguem.

## **CAPÍTULO 04. INFRAESTRUTURA URBANA: UMA PERSPECTIVA DE CARACTERIZAÇÃO DO RENASCENÇA II**

Neste capítulo busca-se caracterizar a infraestrutura urbana do Renascença II considerando a sua morfologia e os seus sistemas técnicos com a finalidade de reconhecer os motivos para o bairro atrair interesses corporativos – assunto que será observado no capítulo 05: “A produção do espaço do Renascença II: a lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário”.

Com tal propósito, na primeira seção “Considerações teórico-metodológicas para se compreender o conceito de infraestrutura urbana” é feita uma abordagem teórica e metodológica em torno do conceito de infraestrutura urbana. Para tanto, parte-se inicialmente da perspectiva da infraestrutura urbana sob o ponto de vista técnico e social observados sob a perspectiva da engenharia civil e do urbanismo, respectivamente, e posteriormente é feita uma discussão de como o método de investigação do espaço geográfico pode ser utilizado para a análise da infraestrutura urbana.

Na segunda seção “A infraestrutura urbana do Renascença II: sistema viário, serviços, equipamentos sociais<sup>90</sup> e saneamento básico” se trabalha com o objeto empírico da pesquisa, a infraestrutura urbana do Renascença II, a partir de três eixos analíticos: i) o sistema viário; ii) oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos e iii) saneamento básico. Nesta seção são elencados os elementos que integram o sistema urbano de infraestrutura do Renascença II, a fim de compreender os processos socioespaciais do bairro - as atividades que interligam pessoas, organizações e objetos.

### **4.1. Considerações teórico-metodológicas para se compreender o conceito de infraestrutura urbana**

Há certa inteligibilidade quanto ao significado do termo infraestrutura urbana, pois, difundido no senso comum, associa-se aos serviços básicos que a cidade deve oferecer para que a sociedade se reproduza dentre os quais se pode destacar o abastecimento de água e energia, o fornecimento de redes de esgoto e a oferta de transporte público.

---

<sup>90</sup> Entendido como o “conjunto de elementos programados e construídos com a finalidade de atender à população nos setores de saúde, habitação de interesse social, educação e cultura, lazer e atividades comunitárias” (Espírito Santo, 2006, p. 60).



A infraestrutura urbana está associada ao processo de desenvolvimento socioeconômico por proporcionar o bem-estar social e fornecer condições para a condução das atividades produtivas. Portanto, a sua disponibilidade ou ausência condicionam o ciclo de reprodução das relações sociais e de produção em favorecimento, quando há a presença de infraestrutura, ou em prejuízo, quando as infraestruturas são ausentes.

Ao longo do processo de formação socioespacial, os investimentos em infraestrutura favorecem as condições de desenvolvimento socioeconômico de algumas porções do território, enquanto as ausências ou deficiências infraestruturais em algumas áreas restringem as suas possibilidades de desenvolvimento. Assim, a quantidade e a qualidade da infraestrutura disponível no território qualificam e condicionam seu processo de desenvolvimento (IPEA, 2010, p. 19).

Por envolver elementos essenciais à vida humana “o desenvolvimento e a implantação de redes de infraestrutura são tão antigos quanto a evolução das cidades” (Mascaró, 2017, p. 25) e, nesse sentido, entender as redes de infraestrutura envolve entender o funcionamento das cidades. Existem inúmeros indícios e registros de que o desenvolvimento da infraestrutura urbana acompanha a evolução das cidades e, conseqüentemente, da sociedade. Poder-se-ia citar alguns bons exemplos desde as primeiras civilizações até a contemporaneidade – dos testemunhos da rede sanitária de Jerusalém<sup>91</sup> ou do aqueduto do Império Inca<sup>92</sup> (Mascaró, 2017) às atuais pontes estaiadas, um dos símbolos do urbanismo moderno.

Por abranger parte da história da sociedade, a infraestrutura urbana é objeto de análise em diversas áreas do conhecimento como, por exemplo, na engenharia civil, no urbanismo e na geografia. Na engenharia civil a infraestrutura urbana é considerada como um “sistema técnico de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas, podendo estas funções serem vistas sob os aspectos social<sup>93</sup>, econômico<sup>94</sup> e institucional<sup>95</sup>” (Angelis Neto; Zmitrowics, 1997, p. 02).

---

<sup>91</sup> Em publicação recente, no dia 26/05/2023, a revista Galileu trouxe uma matéria sobre os resultados de uma pesquisa arqueológica desenvolvida pela Universidade de Tel Aviv sobre as fossas utilizadas como privadas no Reino de Judá há quase 3000 anos. A matéria recebeu o título “Privadas do tempo bíblico revelam 1ª evidência de diarreia por parasita”. O dado interessante que a matéria fornece é que em razão da raridade de tais fossas no período em que foram construídas e do local em que foram encontradas apenas a elite da época teria acesso – para além é claro da curiosidade de que as pessoas ricas desse período eram acometidas por disenteria.

<sup>92</sup> Verdadeiras obras de engenharia hoje em testemunhos na cidade de Machu Picchu no Peru.

<sup>93</sup> Em que os autores compreendem como sendo a infraestrutura relacionada às adequadas condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e segurança (Angelis Neto; Zmitrowics, 1997, p. 02).

<sup>94</sup> Seria infraestrutura que viabiliza “o desenvolvimento das atividades produtivas, isto é, a produção e comercialização de bens e serviços (Op. Cit., 1997, p. 02).

Dito de outro modo, “o espaço urbano não se constitui simplesmente pela tradicional combinação de áreas edificadas e áreas livres” (Angelis Neto; Zmitrowics, 1997, p. 01) ele é conformado por outros sistemas técnicos, a infraestrutura urbana, que articulados entre si viabilizam a reprodução social, o desenvolvimento do capital e do Estado, fornecendo as condições necessárias para a consolidação de cada um, a saber: vias, edificações, transporte, eletricidade e outras conforme se verá.

Na concepção da engenharia civil, a infraestrutura urbana é um sistema técnico composto por rede de suporte (sua dimensão física/material) e rede de serviços (atendimento ao usuário) que se realizam a partir de subsistemas cuja função é a prestação de serviços. Conforme Angelis Neto e Zmitrowics (1997, p. 02):

Um subsistema de abastecimento de água de uma cidade, por exemplo, possui uma dimensão física, constituída por equipamentos de captação, reservatórios, estações de tratamento e rede de distribuição. Por outro lado, esse mesmo subsistema também expressa a prestação de um serviço, que é constituído de atividades de operação e manutenção, medição de consumo e cobrança de tarifas, controle da qualidade da água e atendimento ao público, entre outros.

Na concepção dos autores, além do subsistema técnico de abastecimento de água, a infraestrutura urbana seria formada por outros cinco: subsistema viário, subsistema de drenagem pluvial, subsistema de esgoto sanitário, subsistema energético e subsistema de comunicações. De forma semelhante, porém, mais detalhista, Mascaró (2016; 2017) concebe a infraestrutura urbana como sistemas de redes compostos por subsistemas ou sistemas parciais. Ele classifica o sistema de redes de infraestrutura urbana a partir de três critérios: a função, a localização no espaço urbano e o princípio de funcionamento.

Na classificação que considera a função ele divide o sistema de infraestrutura urbana em quatro subsistemas ou sistemas parciais, são eles: sistema viário (redes de circulação e de drenagem pluvial), sistema sanitário (rede de abastecimento de água potável e rede de esgoto), sistema energético (rede de energia e de gás) e sistema de comunicações (redes de telefonia e redes de televisão por cabo). O critério de localização no espaço urbano aponta se a infraestrutura é disposta de forma aérea, terrestre ou subterrânea; e o princípio de funcionamento seria uma divisão da infraestrutura baseada nos subsistemas que dependem da

---

<sup>95</sup> Referente aos serviços equipamentos e serviços que propiciam o desenvolvimento das funções político-administrativas (Op. Cit., 1997, p. 02).

força da gravidade – redes de esgoto, drenagem pluvial e pavimentação – e dos que não dependem, eletricidade e gás.

Em ambas as concepções, o conjunto dos sistemas técnicos ou sistemas de redes constituem a infraestrutura urbana. O subsistema viário, ou rede viária, cumpre a função de facilitar os deslocamentos, a circulação de pessoas e mercadorias. Ele abrange o calçamento (revestimento), o meio-fio, a sarjeta, os sarjetões, os viadutos e pontes ou outras obras que se relacione com o sistema. De acordo com Mascaró (2017) este é o mais caro dos subsistemas de infraestrutura, envolve quase 50% dos custos em investimentos urbanísticos<sup>96</sup>, conforme indica a Tabela 02, e o que ocupa maior parcela do espaço de 20 a 25%.

Tabela 02 - Custos com os subsistemas de infraestrutura urbana

SISTEMA	SUBSISTEMA	% PARCIAL	% TOTAL
SISTEMA VIÁRIO	Drenagem pluvial	12%	45%
	Pavimentação	33%	
SISTEMA SANITÁRIO	Esgoto	14%	20%
	Água potável	6%	
SISTEMA ENERGÉTICO	Gás	8%	19%
	Energia elétrica	11%	
SISTEMA DE COMUNICAÇÕES	Tv a cabo	4%	16%
	Telefonia	12%	

Fonte: Adaptado de Mascaró (2016). Elaborado pela autora.

O subsistema de drenagem pluvial se refere à infraestrutura que viabiliza o escoamento das águas pluviais. Ele é formado pela pavimentação das ruas, por redes de tubulações subterrâneas e sistemas de captação de águas que inclui guias, sarjetas, meios-fios e bocas-de-lobo. Em documento intitulado “Drenagem e manejo das águas pluviais urbanas” (2019) a Fundação Nacional de Saúde (FUNASA) aponta que o objetivo da drenagem em áreas urbanas é o de criar condições para a circulação de pessoas e automóveis, evitar danos às propriedades e prevenir mortes em ocasião de chuvas fortes.

<sup>96</sup> O autor menciona um estudo realizado pelo Banco Mundial em 1994 como fonte para dizer que a infraestrutura urbana é um dos investimentos mais rentáveis. No entanto, não mencionou o título do estudo, assim como não deixou claro se os custos que descreve como sendo de cada um dos subsistemas foram baseados neste estudo. A autora desta dissertação não encontrou a fonte citada pelo autor para que pudesse referenciar, porém, optou por manter a informação por se tratar de um dos dados mais difundidos nos artigos da área da engenharia civil.

O subsistema sanitário na concepção de Mascaró (2017) é formado pela rede de abastecimento de água potável e pela rede de esgoto que Angelis Neto e Zmitrowics (1997) compreendem como subsistemas separados, mas interdependentes. O subsistema de abastecimento de água é composto pela captação, adução, recalque, reserva, tratamento e distribuição de água para a população seguindo critérios de potabilidade. De acordo com o Manual de Saneamento (Brasil, 2019, p. 55) desenvolvido pela Fundação Nacional de Saúde (FUNASA):

A implantação ou melhoria dos serviços de abastecimento de água traz como resultado uma rápida e sensível melhoria na saúde pública e nas condições de vida de uma comunidade, por meio do controle e da prevenção de doenças, da promoção de hábitos higiênicos, do desenvolvimento de esportes e da melhoria da limpeza pública.

Por sua parte, o subsistema de esgoto sanitário está diretamente relacionado ao de abastecimento de água, pois, considerando uma projeção de Mascaró (2016, p. 15), “em condições normais, 80% do volume de água que chega pela rede de abastecimento deve ser evacuada como esgoto”. Este subsistema é formado basicamente por redes de tubulações que visam o seu transporte para as estações de tratamento<sup>97</sup> a partir de elementos dispostos por via subterrânea e terrestre. Uma função essencial do saneamento é a sua contribuição para com a saúde pública uma vez que o seu sistema instalado colabora com a prevenção de doenças que possam se proliferar no meio ambiente (Brasil, 2019).

O subsistema energético é integrado pelas redes de energia e de gás (Angelis Neto; Zmitrowics, 1997; Mascaró, 2017). A rede elétrica é organizada espacialmente por via aérea e subterrânea a partir de objetos técnicos que permitam “captar energia primária, convertê-la em elétrica, transportá-la até os centros consumidores e distribuí-las neles” (Mascaró, 2017, p. 135); e a rede gás é disposta por via subterrânea. Por fim, o subsistema de comunicações é originalmente integrado pelas redes de telefonia e televisão por cabo, porém, com o progresso tecnológico inclui-se também o sistema de fibra óticas e sistemas de satélites (Angelis Neto; Zmitrowics, 1997).

Este breve quadro descritivo e conceitual dos elementos que constituem a infraestrutura urbana sob a perspectiva da engenharia civil, embora sob um caráter técnico, no

---

<sup>97</sup> Que na abordagem detalhista de Mascaró (2017) também se inclui ligações prediais, que comunica a rede ao usuário e poços de visita que são construções estratégicas que possibilitam a entrada para manutenção e limpeza dos canais.

melhor sentido da palavra, proporciona às outras áreas do conhecimento um entendimento prévio que permite avançar no conteúdo analítico das infraestruturas que fazem parte do cotidiano das pessoas e que são tão necessárias ao movimento cíclico do modo de produção.

Em uma publicação para discutir infraestrutura regional da América do Sul, o Banco Mundial (2000) apresentou a infraestrutura como sendo as estruturas de engenharia utilizadas para o exercício das atividades do setor produtivo e para a reprodução social. Nesta concepção, a infraestrutura foi dividida em quatro grupos: i) infraestrutura econômica (transporte, energia e telecomunicações); ii) infraestrutura social (represas e canais de irrigação, sistemas de água potável e esgotamento sanitário, educação e saúde); iii) infraestrutura do meio ambiente (parques e reservas); e iv) infraestrutura de informação e conhecimento.

Embora esta concepção do Banco Mundial esteja engendrada em um nível escalar internacional por visar subsidiar a infraestrutura para facilitar os fluxos entre os países da América do Sul, a proposta tem materialidade na infraestrutura urbana local das cidades dos diferentes países e amplia a noção de infraestrutura quando, por exemplo, pensando sob a ótica do desenvolvimento social, também propunha a ampliação de infraestrutura relacionada à saúde e à educação como hospitais e escolas.

Tal prognóstico dialoga com a concepção de que é preciso considerar que a infraestrutura urbana envolve também a gestão e a prestação de serviços em atendimento às diversas necessidades que importa à dimensão do espaço vivido. Nesta abordagem, destaca-se a concepção desenvolvida pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) no livro “Infraestrutura Social e Urbana no Brasil: subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas” onde desenvolvem o conceito de infraestrutura social e urbana, esta compreendida como:

Um amplo conjunto de bens e serviços sociais, equipamentos comunitários e redes de suporte à vida cotidiana das pessoas, das famílias, das comunidades e das cidades, com forte impacto sobre o desenvolvimento econômico, a promoção do bem-estar social e a garantia dos direitos humanos (IPEA, 2010, p. 31).

Esta perspectiva de infraestrutura urbana vem sendo construída historicamente na medida em que se avançou nos princípios e diretrizes do que seria a cidadania e direitos essenciais à vida humana (IPEA, 2010). Contudo, essa noção não se descola do entendimento da infraestrutura urbana enquanto um sistema formado por subsistemas que devem ser vistos e analisados de forma integrada em que o desempenho de um interfere no outro, pelo contrário,

ajuda na apreensão dos processos sociais, econômicos, políticos e ecológicos que abrange o funcionamento das cidades e que estão inter-relacionados.

No Livro “Espaço intra-urbano do Brasil” (2001) Flávio Villaça, um dos grandes expoentes do urbanismo brasileiro, elencou aspectos sobre a importância do fator localização no espaço urbano para a reprodução do capital e para a força de trabalho. Para tanto, ele tomou as cidades de São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ), Belo Horizonte (MG), Porto Alegre (RS), Salvador (BA) e Recife (PE) como referências analíticas para compreender como os processos da estruturação territorial se relacionam com as estruturas sociais, buscando entender o papel das diferentes classes sociais neste cenário.

De acordo com o autor, na estruturação do espaço urbano a sua infraestrutura (vias, redes de água, esgotos, pavimentação, energia etc.) e as facilidades de circulação (de mercadorias e pessoas), a acessibilidade, são elementos determinantes para a localização das atividades que desenvolve o capital e a força de trabalho. Sob tal concepção, as cidades e os bairros seriam “estruturas” que estão interligadas tanto às “estruturas territoriais como os sistemas de transportes e de saneamento” (Villaça, 2001, p. 12) quanto às não territoriais como a econômica, a política e a ideológica.

Na concepção de Villaça (2001), as estruturas territoriais, as infraestruturas urbanas, seriam definidas pelas estruturas não territoriais, estabelecidas em primeira instância pelas ações do Estado em nome da viabilização do modo de produção. Quanto a isto, Espírito Santo e Lopes (2006, p. 60) concordam ao afirmarem que:

Infra-Estrutura urbana é o conjunto de sistemas e instalações físicas (administrados pelo poder público ou por ele contratado e supervisionado), colocados à disposição da comunidade com vistas a assegurar as melhores condições de vida em termos de abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia e iluminação pública, comunicações e sistema viário, previstos aqui a manutenção dos equipamentos necessários para a execução de suas finalidades e estabelecimentos de critérios técnicos para sua interferência na ordenação do espaço.

Sob uma outra perspectiva, Ermínia Maricato (2003) ao discutir a metrópole brasileira no final do século XX aponta como uma das faces da desigualdade social o desequilíbrio no acesso à infraestrutura urbana, descrita pela autora como sendo o transporte, o saneamento, a drenagem pluvial, o abastecimento de água e os serviços de saúde e educação. Tal desarmonia está relacionada aos interesses de classe no processo de produção e ocupação da cidade em um movimento em que quanto mais valorizado o bairro maiores são os investimentos em amenidades e infraestrutura e, por consequência, benefício das classes mais abastadas, e

quanto menos valorizado maior a insuficiência ou falta de infraestrutura dos bairros em que geralmente onde se concentram as pessoas de menor renda.

A infraestrutura urbana é um conjunto de elementos relativos ao meio ambiente e ao bem-estar social que condiciona a reprodução social e a reprodução das relações de produção e que confere valor ao espaço. Ela se reifica nos lugares e faz parte do todo que é o espaço geográfico, sendo um componente importante às análises da ciência geográfica.

No primeiro capítulo desta dissertação foram trazidas algumas tessituras quanto ao conceito, organização e produção do espaço para se compreender o espaço urbano e, por este motivo, não caberia aqui fazê-lo novamente. Entretanto, admite-se o resgate de que “o espaço constitui uma realidade objetiva, um produto social em permanente processo de transformação” (Santos, 2008, p. 67), logo, sua análise implica, necessariamente, uma reflexão que o inter-relacione com a sociedade.

A Geografia tem método de análise e se pode-se partir desse método para analisar as infraestruturas. Em “Espaço e Método” (2008), Milton Santos propôs um método para a análise do espaço geográfico a partir das categorias estrutura, processo, função e forma que são indissociáveis porque estão dialeticamente imbricadas.

Na definição do autor, a estrutura “implica a inter-relação de todas as partes de um todo; o modo de organização ou construção” (Santos, 2008, p. 69), isto é, a estrutura seria a sociedade com as suas características econômicas, sociais, políticas e culturais (Corrêa, 2011). O processo seria a ação contínua no tempo, isto é, todo o “conjunto de mecanismos e ações a partir dos quais a estrutura se movimenta, alterando-se as suas características” (Corrêa, 2011, p. 10).

De outro modo, as formas, que se revelam em diversas escalas, são definidas como “as criações humanas, materiais ou não, por meio das quais as diversas atividades se realizam. Receptáculo ou recipiente, pode ser um prédio, uma rua, um bairro, uma cidade, uma área agrícola” (Corrêa, 2011, p. 10) ou nas palavras de Santos (2008, p. 69) a forma seria “o aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão”; e a função “sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa” (Santos, 2008, p. 69).

A grande contribuição da noção de infraestrutura urbana concebida pela engenharia civil para a Geografia se deve ao seu dimensionamento espacial quando localiza os elementos que a constitui e quando descreve suas funções. As infraestruturas possuem formas, ou seja, “uma estrutura técnica ou objeto responsável pela execução de determinada função” (Santos,

2008, p. 69). O sistema viário, por exemplo, é reificado no asfalto, no meio-fio, nas ciclovias nos viadutos e elevados, sendo responsável por facilitar a circulação; já o saneamento, se objetiva a partir das tubulações, das caixas coletoras que conectam os usuários à rede; e o sistema energético, a partir dos fios, dos postes de iluminação e das caixas transformadoras conduzem a eletricidade para o consumidor e o sistema de comunicação de modo parecido quando por fios, cabos ou similares conduzem informação ou facilitam deslocamentos.

Nessa perspectiva, o sistema de infraestrutura se torna mais um elemento espacial que se traduz em diferentes tipos de paisagem, cuja análise é essencial à Geografia porque tem muito a dizer sobre o espaço – uma vez que espelha intenções, a ação humana, sua racionalidade. No entanto, há de se fazer uma distinção entre espaço e paisagem porque estes “não são sinônimos. A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que as anima” (Santos, 2009, p. 103).

De forma semelhante ao que fora dito no capítulo anterior quanto à organização do espaço ser utilizada como ponto de partida para a compreensão da produção do espaço, “pode-se partir da paisagem para se fazer perguntas sobre os elementos que explicam sua formação”<sup>98</sup> (Capel, 2002, p. 19). Em outras palavras, pode-se partir primeiramente da observação das formas que constituem a paisagem e a partir de então questionar como estas foram produzidas, quem as produziu ou por quê foram produzidas e em qual contexto se inserem. A paisagem ativa uma ferramenta importante nas análises em Geografia: a observação.

Em “La morfología de las ciudades”, livro organizado em três partes, Horácio Capel (2002) chama a atenção para a importância da paisagem, da forma, no estudo do espaço urbano apontando que se deve considerar os outros elementos que o conjugam, assim como seu contexto histórico. Para o autor:

A paisagem é uma espécie de palimpsesto, ou seja, como num manuscrito que preserva vestígios de uma escrita anterior, há partes dela que são apagadas e reescritas ou reutilizadas, mas das quais permanecem sempre vestígios. E é um espaço tecido cuja trama e urdidura é preciso saber reconhecer. É missão do geógrafo e de outros especialistas descobrir e reinterpretar esses vestígios do passado, que aparecem sempre ao olhar atento do observador. Se o espaço e a paisagem forem um produto social, será possível começar das formas espaciais que

---

<sup>98</sup> “Se puede partir del paisaje para hacerse luego preguntas sobre los elementos que explican su formación” (Capel, 2002, p. 19).



a sociedade produz para chegar a partir delas aos grupos sociais que as construíram (Capel, 2002, p. 20)<sup>99</sup>.

De forma semelhante Milton Santos em “A Natureza do Espaço” faz uma comparação da Geografia com a arqueologia para se compreender a realidade do objeto. Segundo o autor, na Geografia, assim como na arqueologia, o objeto deve ser entendido primeiramente como um dado e somente a partir da análise deste dado é que se poderia alcançar a sua realidade. Depreende-se com esta comparação que o geógrafo para compreender o espaço parte de um “conjunto de condições características de várias épocas mas a partir do presente” (Santos, 2009, p. 73), isto é, deve-se, em um primeiro momento, observar as formas urbanas contidas na paisagem, na morfologia urbana, para, em um segundo momento, analisar as interações com o contexto espacial e histórico no qual estão colocadas.

Conforme orienta Capel:

O estudo da morfologia urbana envolve sempre atenção dos elementos básicos que compõem o tecido urbano e os mecanismos de transformação das estruturas. Requer tanto uma abordagem estrutural, isto é, que leve em conta os vários elementos e as suas inter-relações, como uma abordagem diacrônica, que dê conta das transformações (Capel, 2002, pág. 20 – tradução nossa)<sup>100</sup>.

Em vista disso, depreende-se que para a análise da morfologia urbana, das formas urbanas, é preciso atentar para as partes que compõem o todo espacial, porém, sempre voltando o olhar para o passado a fim de compreender o processo sob o qual foram instituídas. Contribuindo com esta interpretação, Spósito (2004, p. 66) afirmou que o conceito de morfologia urbana:

Não se referiria a uma dada forma urbana (extensão e volume), tal como ela se apresenta configurada espacialmente, mas o processo de sua gênese e desenvolvimento, segundo os quais podemos explicar essa morfologia e não apenas descrevê-la ou representá-la gráfica ou cartograficamente. Aceitando-se essa

---

<sup>99</sup> “El paisaje es una especie de palimpsesto, es decir que, como en un manuscrito que conserva huellas de una escritura anterior, hay en él partes que se borran y se reescriben o reutilizan pero de las que siempre quedan huellas. Y es un espacio tejido cuya trama y urdimbre hay que saber reconocer. Es misión del geógrafo y de otros especialistas descubrir y reinterpretar dichas huellas del pasado, que aparecen siempre a la mirada atenta del observador. Si el espacio y el paisaje son un producto social, será posible partir de las formas espaciales que produce la sociedad para llegar desde ellas a los grupos sociales que las han construido” (Capel, 2002, p. 20).

<sup>100</sup> “El estudio de la morfología urbana supone siempre una atención a los elementos básicos que configuran el tejido urbano y a los mecanismos de transformación de las estructuras. Exige a la vez una aproximación estructural, es decir, que tenga en cuenta los diversos elementos componentes y sus interrelaciones, y diacrónica, es decir histórica, que dé cuenta de las transformaciones” (Capel, 2002, p. 20).

perspectiva, a morfologia urbana refere-se não apenas à forma, mas também aos conteúdos que orientam essa forma e são por elas redefinidos continuamente.

Assim, depreende-se que a análise do espaço geográfico implica um estudo relacional entre as formas e os conteúdos porque “a ideia de forma-conteúdo une o processo e o resultado, a função e a forma, o passado e o futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social” (Santos, 2009, p. 103), o que remete também à concepção do espaço como um complexo de sistemas de objetos e sistemas de ações que interagem e se influenciam reciprocamente – se alteram mutuamente – mediados pela intencionalidade.

Em “A Natureza do Espaço”, obra seminal do Milton Santos, o autor continua o esforço de construção de um método de análise do espaço geográfico. Ele coloca que primeiro partiu da hipótese de que o espaço seria formado por fixos e fluxos, em que estes últimos seriam o resultado das ações que se instalariam nos fixos; depois avançou para a concepção de que o espaço poderia ser entendido a partir da sua configuração territorial, isto é, a partir do “conjunto formado pelos sistemas naturais (...) e pelos acréscimos que os homens superimpuseram” (Santos, 2009, p. 62); até que alcançou a perspectiva de que “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá” (Santos, 2009, p. 63).

Os sistemas de objetos seriam “toda herança da história natural e todo resultado da ação humana que se objetivou” (Santos, 2009, p. 72) podendo ser, portanto, naturais ou artificiais, e os sistemas de ações são as intenções humanas objetivadas. Nesta concepção, o espaço deve ser entendido como um híbrido como “algo que participa igualmente da condição do social e do físico” (Santos, 2009, p. 86), por isso forma e conteúdo não podem ser analisados separadamente.

Na teoria proposta por Milton Santos, os sistemas de objetos e os sistemas de ações, a forma e o conteúdo, são pares dialéticos na análise do espaço geográfico, portanto, são inseparáveis. Quando analisada de forma isolada, sem as intenções em torno dela e não considerando a função que exerce no conjunto do espaço, a forma é apenas um “acessório” e não um objeto; a forma se torna objeto quando considerado dentro do contexto que se engendra a partir da intencionalidade, das ações humanas (Santos, 2009).

Os sistemas de objetos e os sistemas de ações estão de tal modo atrelados que são, ao mesmo tempo, resultado e condição um do outro – os sistemas de objetos resultam das intenções dos sistemas de ações que atuam de acordo com os sistemas de objetos dispostos.

Ao tomar-se a rede de esgotamento sanitário como exemplo para se empregar esse par conceitual, pode-se inferir que as ruas pavimentadas, as redes de tubulações e os sistemas de captação de água (guias, sarjetas, meios-fios) são os sistemas de objetos dessa infraestrutura urbana e quem as construiu, quem as idealizou foram os sistemas de ações porque se existe racionalidade, existe trabalho, ação humana.

Os sistemas de objetos e os sistemas de ações envolvem técnica e tempo. Eles não possuem a mesma estrutura – composição social, econômica, política ou mesmo ideológica – nos diferentes momentos. Como visto no início da seção, as infraestruturas desenvolvidas pelas sociedades antigas em muito se diferem das infraestruturas que existem hoje e essa diferença está relacionada à capacidade sociotécnica desenvolvida pelas diferentes sociedades nos diferentes períodos históricos porque “a noção do que seja infraestrutura é dinâmica, varia no tempo e no espaço, depende das condições socioculturais e das próprias condições técnico-produtivas” (IPEA, 2010, p. 22). O sistema sanitário de Jerusalém, mencionado em momento anterior, atualmente é considerado um sistema rudimentar quando comparado às tecnologias atuais empregadas por pressão para a captação de esgoto. Mas, no período em que se desenvolveu, supõe-se, era a grande obra de engenharia.

À medida em que a sociedade se desenvolve, amplia-se a sua capacidade técnica e, por consequência, altera-se os sistemas de objetos e os sistemas de ações que se materializam nas formas urbanas que constituem os diferentes espaços. A apreensão de que os espaços refletem a convergência de técnicas de diferentes momentos históricos é importante porque responde que “a cidade não é apenas um mecanismo físico e uma ‘construção artificial’ [...]. Ela está envolvida no processo vital das pessoas que a formam; é um produto da natureza, e particularmente da natureza humana” (Sennett, 2018, p. 86).

Milton Santos procura desvelar a associação entre as técnicas e o tempo para a compreensão do espaço geográfico, entendendo as técnicas como “um conjunto de meios instrumentais e sociais, com os quais o homem realiza sua vida, produz e, ao mesmo tempo, cria espaço” (Santos, 2009, p. 29). Ele aponta que se deveria ter um maior esforço por parte dos geógrafos no sentido de aplicar o conceito enquanto um método geográfico e, por este motivo, questiona: “por que os geógrafos se interessam por quase tudo, menos pelas técnicas?” (Santos 2009, p. 31).

Em vista disso, apresenta uma listagem de exemplos, a partir da concepção de geógrafos, de como as técnicas e o tempo influenciam e produzem o espaço geográfico. Logo no início da discussão ele traz uma citação importante para a compreensão de como o espaço

é produzido: “toda paisagem habitada pelos homens traz uma marca de suas técnicas [...] essas paisagens nos fazem perguntas” (Santos, 2009, p. 36).

Ao tomar-se o bairro Renascença II como exemplo para se compreender a infraestrutura urbana a partir da proposta analítica de Milton Santos e considerados os elementos teóricos apresentados, poder-se-ia fazer uma série de perguntas, dentre elas: quais os sistemas de infraestrutura que o bairro possui? Os sistemas que dispõe o bairro (sua capacidade de atendimento e qualidade) podem ser comparados com outros bairros de São Luís? Afinal, como funcionam os sistemas de infraestrutura urbana do bairro?

À Geografia caberia a análise dos sistemas técnicos que compõem o espaço. A noção de sistema espacial remete à ideia de um conjunto de elementos integrados que atuam de forma interdependente, logo, caberia à Geografia localizar as formas urbanas, a morfologia de determinada área, mas também compreender a função que ela possui, assim como entender por que foram estabelecidas nesta área e não em outra, por quem e para quem foram construídas, bem como as implicações destas para a área do entorno – uma análise holística do conteúdo espacial.

Em vista disso, na próxima seção serão descritas a infraestrutura urbana do Renascença II tendo como ponto de partida as formas presentes na sua paisagem, a sua morfologia, no entanto, o objetivo, o ponto de chegada, é ir além da mera descrição ou elaboração de um quadro atual das formas urbanas, dos sistemas técnicos, haja vista que a “morfologia urbana, o espaço construído, reflete a organização econômica, a organização social, as estruturas políticas, os objetivos dos grupos sociais dominantes”<sup>101</sup> (Capel, 2002, p. 20 – tradução nossa). Neste primeiro olhar buscar-se-á compreender a sua organização espacial para, no capítulo 05 “A Produção do Espaço do Renascença II: a lógica do empreendedorismo urbano e o setor imobiliário”, discutir como vem se dando a apropriação deste espaço a partir da lógica do empreendedorismo urbano e sua relação com a infraestrutura urbana que dispõe.

---

<sup>101</sup> “La morfología urbana, el espacio construido, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetos de los grupos sociales dominantes”.

#### **4.2. A infraestrutura urbana do Renascença II: sistema viário, serviços, equipamentos sociais e saneamento básico**

Como visto na seção anterior, a infraestrutura urbana envolve uma ampla gama de elementos tangíveis – a rede de suporte materializada em fios, vias de acesso, cabos, pavimentação, tubulações e outros componentes que integram a engenharia dos sistemas técnicos, e também abrange a gestão e a prestação de serviços em atendimento às diversas necessidades que importa à reprodução social.

Deste modo, a análise da infraestrutura urbana do Renascença II poderia ser feita sob diferentes prismas. Poder-se-ia analisar todos os subsistemas técnicos considerados anteriormente: o sistema viário, o sistema sanitário, o sistema energético e o sistema de comunicações de forma conjugada ou selecionar um destes como, por exemplo, o sistema viário e analisar as condições da gestão e dos serviços que envolvem a pavimentação, o calçamento dos passeios públicos, o meio-fio, dentre outros elementos.

Como dito, são inúmeras as vias de análise da infraestrutura e muitas experiências metodológicas que classificam a infraestrutura urbana em diferentes contextos evidenciam essa afirmativa. O Índice de Bem-Estar Urbano (IBEU)<sup>102</sup>, por exemplo, compreende a dimensão infraestrutura urbana a partir de sete indicadores relacionados à acessibilidade: iluminação pública, pavimentação, calçada, meio-fio/guia, bueiro ou boca de lobo, rampa para cadeirantes e logradouros.

Por sua vez, o Índice de Vulnerabilidade Social (IVS)<sup>103</sup> considera as condições de acesso aos serviços de saneamento básico e de mobilidade urbana “dois aspectos relacionados

---

<sup>102</sup> Publicação do Observatório das Metrópoles do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ). Ele foi elaborado com o objetivo de “servir de instrumento para avaliação e formulação de políticas públicas para o país” (Ribeiro; Ribeiro, 2016, p. 01), a partir das informações e indicadores que fornece relacionados às “condições coletivas de vida promovidas pelo ambiente construído da cidade, nas escalas da habitação e da sua vizinhança próxima, e pelos equipamentos e serviços urbanos” (Ribeiro; Ribeiro, 2016, p. 01). Assim sendo, ele compreende dimensões: Mobilidade urbana, condições ambientais urbanas, condições habitacionais urbanas, atendimento de serviços coletivos urbanos e infraestrutura urbana que foram definidas considerando as propriedades do espaço urbano que podem possibilitar condições coletivas de vida para seus habitantes.

<sup>103</sup> Publicação do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) no âmbito do Atlas da Vulnerabilidade Social dos Municípios Brasileiros. Possui três dimensões: IVS Infraestrutura Urbana, IVS Capital Humano e IVS Renda e Trabalho que “correspondem a conjuntos de ativos, recursos ou estruturas, cujo acesso, ausência ou insuficiência indicam que o padrão de vida das famílias encontra-se baixo, sugerindo, no limite, o não acesso e a não observância dos direitos sociais” (IPEA, 2015, p. 13), ou seja, assim como o IBEU, ele está relacionado à qualidade de vida das pessoas.

ao lugar de domicílio das pessoas e que impactam significativamente seu bem-estar” (IPEA, 2015, p. 13) e considera como subíndices a presença de redes de abastecimento de água, de serviços de esgotamento sanitário e coleta de lixo, bem como o tempo gasto no deslocamento entre a moradia e o local de trabalho pela população ocupada de baixa renda.

De outro modo, têm-se também o livro “Infraestrutura Urbana: um olhar para a cidade” (Sacol Ferreira, 2020) concebido no âmbito de uma disciplina de pós-graduação em Planejamento Urbano da Universidade do Oeste de Santa Catarina (UNOESC). Na publicação constam diversos artigos escritos pelos discentes sobre os sistemas de infraestrutura urbana de pequenos municípios da região com população inferior a 50 mil habitantes e dentre os indicadores avaliados estão: sistema viário, drenagem pluvial, abastecimento de água, saneamento, coleta de resíduos, comunicação, energia e iluminação pública.

Ao tomar-se como referências as publicações citadas anteriormente, assim como o arcabouço teórico-conceitual da seção anterior, chegou-se a uma proposta de eixos para a análise da infraestrutura urbana do Renascença II, conforme ilustra o Quadro 03 a seguir.

Quadro 03 - Eixos de análise da infraestrutura urbana do Renascença II

<b>Eixo 1 – O sistema viário</b>	<b>Eixo 2 – Oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos</b>	<b>Eixo 3 – Saneamento básico</b>
Variáveis:  - Sistema viário: proximidade às vias de acesso da cidade, malha urbana bem definida, pavimentação com asfalto, acessibilidade urbana e oferta de transportes coletivos públicos.	Variáveis:  - Oferta de serviços administrativos e de gestão pública. - Oferta de serviços educacionais. - Oferta de serviços médicos. - Oferta de equipamentos de lazer, esporte e cultura.	Variáveis:  - Abastecimento de água potável. - Esgotamento sanitário.

Fonte: Própria pesquisa, 2023. Elaborado pela autora.

O primeiro eixo a ser analisado será o “Eixo 1 – O sistema viário”, seguido do “Eixo 2 – Oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos” e, por último, o “Eixo 3: Saneamento básico”.

#### 4.2.1. O sistema viário do Renascença II

Os fluxos de um modo geral estão relacionados ao ato de fluir, de fazer circular. Quando concernentes ao espaço geográfico, os fluxos podem ser de natureza econômica,

informativo, como também podem estar relacionados ao deslocamento de pessoas. Eles, os fluxos, “são precisamente os movimentos entre os fixos” que podem ser “tanto alguns objetos materiais – produtos, mercadorias, mensagens materializadas – como ainda objetos imateriais: ideias, ordens, mensagens não-materializadas” (Barros, 2020 p. 497).

Como visto na seção anterior, o sistema viário – que abrange as rodovias, o sistema de transportes coletivo, a pavimentação, o meio-fio e sarjetas, dentre outros – é uma infraestrutura urbana na qual boa parte dos fluxos se utiliza para se realizar. Partindo de tal concepção, a análise dos fluxos do Renascença II partirá de uma análise descritiva dos fixos relacionados ao seu sistema viário, buscando associá-los aos serviços que beneficia e às atividades que facilita.

No que se refere à infraestrutura viária básica o bairro é bem servido, suas ruas são pavimentadas – em geral possuem calçadas para pedestres -, meios-fios e os demais componentes que conjugam o sistema de drenagem pluvial (Figuras 17 e 18).

Figura 17 - Parte da Infraestrutura viária do Renascença II com destaque para o meio fio – Avenida Miércio Jorge



Fonte: Própria pesquisa, 2023.



Figura 18 - Parte da infraestrutura viária do Renascença II com destaque para calçadas – Rua Olimpo



Fonte: Própria pesquisa, 2023.

No entanto, há certo limite quando se refere à manutenção porque geralmente as calçadas possuem fissuras, buracos e acumulam lixo (Figura 27), os sarjetões em alguns locais estão sem o tampo ou com as grades comprometidas; contudo, mesmo com estes problemas o bairro se destaca por dispor destes componentes, o que não é comum na maior parte dos bairros da cidade.

Figura 19 - Parte da infraestrutura viária do Renascença II com destaque para calçamento irregular e descarte irregular de lixo – Rua Mitras



Fonte: Própria pesquisa, 2023.

O sistema viário do Renascença II não está descolado do conjunto da cidade. Na década de 1980, no contexto de expansão de São Luís, foi inaugurado o anel viário no Centro



da cidade que conectou São Luís a partir de importantes eixos, um deles foi o São Francisco/São Cristóvão (SÃO LUÍS, 2016) que saindo do Centro pela ponte José Sarney segue pela Avenida Marechal Castelo Branco, depois pela Avenida Coronel Colares Moreira – que corta o Renascença II – e encontra a Avenida Jerônimo de Albuquerque até chegar na Avenida Guajajaras, próximo ao aeroporto, conforme ilustra a Figura 20 a seguir.

Figura 20 - Eixo viário São Francisco-São Cristóvão – São Luís



Fonte: Plano de Mobilidade de São Luís, 2016. Elaborado por Rodrigo Lobato.

O Renascença II é bem servido de vias de acesso. O bairro é cortado por duas das principais avenidas da cidade do eixo São Francisco/ São Cristóvão, a Avenida Coronel Colares Moreira, e a Avenida Jerônimo de Albuquerque.

A Avenida Coronel Colares Moreira é a principal porta de entrada do Renascença II. É um local de passagem para quem reside em bairros com diferentes perfis socioeconômicos como o Calhau, a Cidade Operária, o Vinhais, a Cohab, o Cohafuma e precisa se deslocar para o centro da cidade. Nas margens da Avenida há uma concentração de empreendimentos comerciais, dentre os quais destacam-se: o Shopping Tropical, o Edifício Monumental, o Edifício Business Center, o Centro Empresarial São Luís, o Centro Universitário Dom Bosco, o Medical Center, o Edifício Planta Tower e o Edifício Office Tower, alguns deles ilustrados na Figura 21. É na Colares Moreira onde se concentram as agências bancárias do bairro.

Figura 21 - Empreendimentos imobiliários às margens da Avenida Coronel Colares Moreira\*



Fonte: Própria pesquisa, 2023.

\*01) Edifício Monumental; 2) Renascença Medical Center e Centro Empresarial São Luís; e 03) Edifícios Office Tower e Planta Tower.

Boa parte da circulação de pessoas e mercadorias no bairro se realiza às margens da Colares Moreira. Todos os edifícios ilustrados operam com a locação ou venda de salas comerciais onde são exercidas atividades das mais variadas: escritórios de advocacia, atividades relacionadas à educação, clínicas das mais diversas especialidades médicas e escritórios de diversos ramos empresariais, conforme se verá mais adiante.

A Avenida Jerônimo de Albuquerque segue em continuidade à Colares Moreira sentido aeroporto. Às suas margens estão duas das principais infraestruturas do estado no que se refere a serviços médicos, o Hospital de Alta Complexidade Doutor Carlos Macieira e o Hospital dos Servidores do Estado (Figura 22) que atendem pessoas oriundas de diversos municípios do Maranhão.

Figura 22 - Avenida Jerônimo de Albuquerque



Fonte: Adaptado do google earth, 2023. Elaborado pela autora, 2023.

Nesta mesma avenida se encontra o Palácio Henrique de La Rocque, o palácio administrativo do Governo do Estado, onde funcionam as Secretarias de Estado e suas autarquias, o que aponta que o bairro exerce além da função comercial a função de comando administrativo do estado.

Conforme indicado na Figura 23, o bairro possui também acesso à Avenida dos Holandeses e à Via Expressa. A Avenida dos Holandeses (MA-203), localizada do lado oposto da Colares Moreira, segue sentido Raposa, um dos municípios da Ilha, ela demarca o limite do Renascença com o Calhau e não possui a mesma dinâmica de fluxos como ocorre às margens da Coronel Colares Moreira, pelo contrário, há uma área com imensos vazios urbanos e alguns poucos empreendimentos imobiliários em andamento, conforme se verá no próximo capítulo.



Figura 23 - Avenida Coronel Colares Moreira e Via Expressa



Fonte: Adaptado do google earth, 2023. Elaborado por Ricardo Santana, 2023.

Por sua vez, a via expressa, como é popularmente conhecida, é um rodovia estadual (MA-207) que tem por nome Avenida Joãozinho Trinta<sup>104</sup>. Construída como uma alternativa para desafogar o trânsito da cidade, seus quase 9 km de extensão ligam a Avenida Carlos Cunha, no bairro Jacarati, contíguo ao Renascença II, à Avenida Daniel de La Touche, no Maranhão Novo (Silva, 2015), e dá acesso às pontes do Ipase e do Caratatiua, sendo, portanto, uma boa alternativa para quem mora no Renascença II chegar na rodoviária ou no aeroporto de forma mais rápida e fluída.

Recentemente, em julho do corrente ano, foram assinadas pelo Governador do Estado Carlos Brandão duas ordens de serviços para investimentos no setor viário que beneficiará o Renascença II: a construção da quarta alça do viaduto do Jaracati e o viaduto da Litorânea, conforme ilustra a Figura 24. A alça viária foi entregue em menos de três meses depois, no dia 03 de setembro; a via possui 211 metros de extensão e sua construção foi orçada em R\$ 1.949.386,02 (Maranhão, 2023).

<sup>104</sup> Uma homenagem ao maranhense que se estabeleceu como carnavalesco no Rio de Janeiro.

Figura 24 - Empreendimentos imobiliários às margens da Avenida Coronel Colares Moreira\*



Fonte: Governo do Maranhão, 2023.

Figura 25 - Quarta alça viária do viaduto do Jaracati e ao fundo o bairro Renascença II



Fonte: Governo do Maranhão, 2023.

Um outro investimento do Governo do Estado do Maranhão é a construção do “Viaduto da Litorânea” no que tem sido chamado de “Requalificação da Avenida dos Holandeses”. O projeto está em andamento e conta com a construção de um viaduto de 200 metros de extensão na Avenida dos Holandeses na altura do encontro com a Avenida Litorânea, como ilustra a Figura 26, e dista de aproximadamente 500 metros da entrada do Renascença II; além da construção do viaduto estão previstas intervenções em drenagem



superficial e pavimentação asfáltica que contam com um orçamento estimado em R\$ 10.592.197,41 e que visa levar fluidez no tráfego no acesso a uma das áreas turísticas da cidade como a própria Avenida e a praia do Calhau (Maranhão, 2023).

Figura 26 - Plano de construção do viaduto da Avenida Litorânea



Fonte: Governo do Maranhão, 2023.

São obras amplamente divulgadas pelos sites oficiais do governo do estado e pelos jornais televisivos e online de grande circulação, mas com informações limitadas ao valor inicial orçamentário, data de início e previsão de término das obras. Ambas as obras vêm sendo alvo de críticas por parte da população que podem ser observadas a partir dos comentários feitos nos diários online ou mídias alternativas. Os principais questionamentos em torno destas obras se referem aos valores nelas empregados, bem como a real necessidade destas infraestruturas em uma região que já dispõe de fluidez viária enquanto outras áreas da cidade enfrentam sérios problemas como na Avenida dos Portugueses na altura da ponte Itaquí-Bacanga são negligenciadas. Outra crítica tecida se deve ao fato da infraestrutura impedir a circulação de ar e ter comprometido a paisagem de um dos cartões postais da cidade – o acesso à Avenida Litorânea – conforme ilustra a Figura 27.

Figura 27 - Viaduto da Avenida dos Holandeses



Fonte: Arquivo da autora, 2023. Marrapá blog.

O viaduto da Avenida dos Holandeses se localiza próximo ao acesso ao Renascença II pela rua dos bicudos que hoje, com exceção da parte na altura da Fecomércio (Figura 28), possui imensos vazios urbanos ocupados por vegetação às margens da avenida como exemplificado na Figura 29.

Figura 28 - Avenida dos Holandeses sentido centro na altura do edifício da FECOMÉRCIO



Fonte: Governo do Maranhão, 2023.

Figura 29 - Vazios urbanos do Renascença II vistos a partir da Avenida dos Holandeses



Fonte: Google earth, 2023.

No macrozoneamento que consta no Plano Diretor de São Luís de 2023 esta área do Renascença II com vazios urbanos é reconhecida como uma área em consolidação que apresenta infraestrutura urbana incompleta, mas com certa qualidade urbanística e potencial para adensamento e verticalização, como visto na terceira seção do capítulo anterior – “As ideias dentro do lugar”: o Renascença II e o planejamento da cidade. Essa infraestrutura urbana incompleta pode ser observada na ausência de calçadas para pedestres e meios-fios na rua dos Bicudos, como mostra a Figura 30.



Figura 30 - O Renasença II a partir da Avenida dos Holandeses - Rua dos Bicudos



Fonte: Arquivo da autora, 2023.

O sistema viário do bairro a partir da Avenida dos Holandeses é carente de oferta de transportes coletivos, são poucas as linhas de ônibus que percorrem a avenida e sequer existe parada de ônibus na altura da rua Bicudos, que é a principal entrada do bairro nesta área com vazios urbanos. Essa insuficiência nos transportes públicos evidencia que a infraestrutura viária do bairro serve de modos diferentes às pessoas que produzem este espaço: moradores e prestadores de serviços. Aos moradores, por terem como meio de transporte o automóvel, lhes são dadas as condições para deslocamento como a pavimentação e sinalização, no entanto, aos prestadores de serviços, que se deslocam com o transporte público, a circulação e o deslocamento são dificultados em razão da falta de acesso seguro por passeio de pedestres à Holandeses, assim como à baixa oferta de transportes coletivos.

Embora na Avenida Colares Moreira haja grande oferta de ônibus para diversos bairros e para todos os terminais de integração da cidade não é comum que os residentes utilizem este serviço, sendo uma das justificativas as más condições dos transportes coletivos, geralmente quebrados e sem climatização, e a inconstância dos intervalos entre um e outro da mesma linha, o que dificulta a organização pessoal para se chegar aos lugares a tempo. Uma das síndicas entrevistadas relatou o porquê não utiliza o transporte público na cidade:

A gente é super mal servido de ônibus. Você até gostaria de ir a alguns lugares de ônibus que não são fáceis de estacionar e você não vai porque o serviço é muito precário... a questão de horários, de locais onde passa... isso é uma coisa que precisa melhorar em São Luís (Freitas, 2023).

Não obstante, mesmo que o predomínio no uso dos automóveis sejam justificados pela precariedade no sistema como citado a prática é comum até em pequenos percursos dentro do bairro como levar os filho à escola, idas à consultórios médicos ou ao comércio local, pois como bem observou a entrevistada supracitada “aqui em São Luís a gente é viciado em carro... vai na farmácia de carro, vai no banco de carro!” (Freitas, 2023).

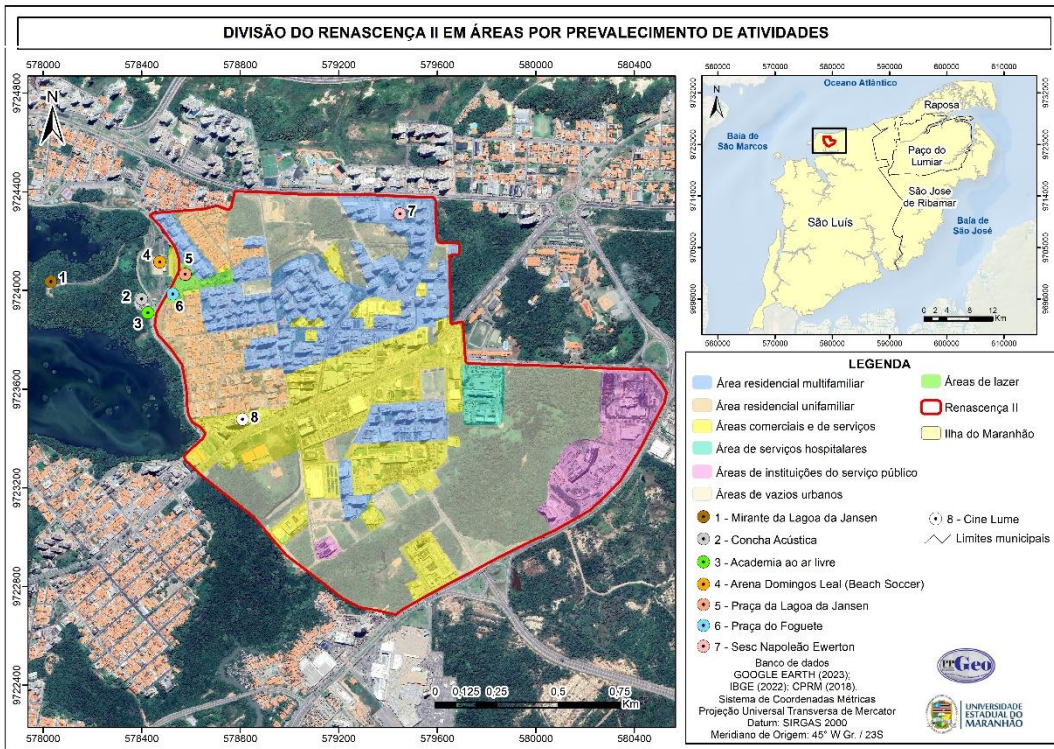
Esta breve descrição do sistema viário do Renascença II feita a partir do que dispõe de infraestrutura viária básica e dos projetos recentes a ela relacionados nas proximidades do bairro que beneficiam o deslocamento dos residentes, como a alça viária recém concluída no viaduto do Jaracati e o viaduto da Litorânea, explicam em parte um outro mote dos fluxos que inter cruzam o bairro: a concentração de empresas, assim como a oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos – um outro eixo da infraestrutura urbana a ser analisado na próxima seção.

#### 4.2.2. Oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos

Como visto em momento anterior, a infraestrutura urbana envolve um conjunto de atividades que importam à vida cotidiana, dentre as quais se incluem a prestação de serviços ligadas às atividades econômicas, a rede de suporte ligada à gestão administrativa e os bens e serviços coletivos que estão relacionados ao bem-estar social (IPEA, 2010) dentre os quais se incluem os equipamentos de lazer, esporte e cultura e os serviços educacionais e de saúde.

Embora não seja dividido em setores é possível localizar o prevaecimento de algumas atividades nas diferentes áreas do bairro, assim como o tipo de habitação, conforme demonstra a Figura 31 a seguir.

Figura 31 - Divisão do Renascença II em áreas por prevalectimento de atividades



Fonte: IBGE. Elaborado por: Ricardo Santana e Elizabeth Pessanha Silva.

Conforme se pode observar na Figura 31<sup>105</sup>, há o prevalectimento de uma extensa área com casas às margens da Lagoa da Jansen. Há de se considerar que quando foi feito o planejamento para a ocupação da área a proposta era a de que o bairro seria residencial com padrão construtivo para casas. Quanto a este assunto, em entrevista a presidente do Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) Patrícia Trinta fez a seguinte observação:

O primeiro loteamento do Renascença se não me falha a memória deve ter sido da década de 1970... acho que foi junto com o projeto de reurbanização da Lagoa da Jansen (...) Todo aquele loteamento que foi feito ao lado da Lagoa da Jansen foi feito pra casas, então toda a infraestrutura que foi feita ali naquele território de esgotamento sanitário e abastecimento de água foi todo feito pra um número “x” da população. Em 1992 ele libera o potencial construtivo então para 3 x da população, 4 x da população pra morar ali... você tem um interesse enorme do setor [referindo-se ao setor imobiliário]. Como o Renascença é perto do centro, ele está perto do emprego então ele se tornou o grande “boom” imobiliário da cidade a partir de 1995 mais ou menos (Trinta, 2023).

<sup>105</sup> Como o título do mapa induz, ele é apenas uma referência visual do prevalectimento de atividades na área que conforma o Renascença II. Não se trata, portanto, de uma divisão de áreas baseada em alguma métrica institucional, ela ilustra o que o método de observação permitiu alcançar com os trabalhos de campo podendo em alguns casos haver a sobreposição de áreas como, por exemplo, alguns pontos das áreas comerciais e de serviços que também são áreas residenciais.

No entanto, com o recrudescimento dos investimentos pelo Estado em políticas públicas habitacionais e com o avanço da iniciativa privada no setor imobiliário a partir de 1990, conforme se verá no próximo capítulo, o bairro passou a ser uma área de interesse para as construtoras. Hoje o Renascença II possui uma extensa área verticalizada indicada no mapa acima como “área residencial multifamiliar” e muitos pontos verticalizados nas “áreas comerciais e de serviços”, sobretudo as próximas à Avenida Coronel Colares Moreira. Nas “áreas comerciais e de serviços” estão localizados os edifícios comerciais de grande porte que serão tratados mais à frente, escolas, universidades, supermercados, bancos, correios, cartórios, o Tropical Shopping dentre outros pequenos e médios comércios.

Mesmo que a ocupação do bairro seja extensa ainda existem grandes áreas com vazios urbanos como se pode observar a partir do destaque no mapa as áreas com vegetação ou descampadas que contrastam com a ocupação por serviços hospitalares e com as áreas em que se localizam as instituições do serviço público.

A ampla gama de comércios e serviços oferecidos pelo Renascença II que em alguma medida pode ser atribuída ao seu sistema viário – exposto pela infraestrutura viária básica e pela facilidade de acesso às principais vias da cidade, somado é claro à proximidade com o centro histórico – fazem com que este seja atrativo para o desenvolvimento de atividades empresariais. Em uma publicação de 2019 intitulada “Espacialização das Empresas em São Luís: concentração de estabelecimentos e setores de atividades econômicas por bairros” o Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos (IMESC) apresentou um estudo sobre as atividades econômicas com um ranqueamento dos bairros com mais empresas ativas em São Luís e a participação dos bairros nos setores das atividades econômicas. Consta no documento o Renascença como o bairro de São Luís que mais concentra empresas (2.630), seguido do Centro (2.337) e do São Francisco (1.209), conforme Tabela 03.

Tabela 03 - Ranking dos vinte bairros com mais empresas ativas em São Luís (2019)

<b>RANKING</b>	<b>BAIRROS</b>	<b>POPULAÇÃO</b>	<b>EMPRESAS</b>
1°	Renascença	18.279	2.630
2°	Centro	7.463	2.337
3°	São Francisco	14.982	1.209
4°	Calhau	3.684	1.024
5°	Cidade Operária	39.058	901
6°	Cohatrac I, II, III, IV - Primavera Cohatrac	18.227	882
7°	Jardim São Cristóvão I	13.858	628
8°	Vicente Fialho	3.851	561
9°	Angelim	12.823	547
10°	Bequimão	15.090	509
11°	Cohama	8.574	479
12°	Vila Esperança	5.395	448
13°	Olho d'Água	7.872	439
14°	Ponta d' Areia	2.951	407
15°	Cohab Anil II	4.963	401
16°	Vila São Luís	5.113	388
17°	João Paulo	8.999	365
18°	Jardim Eldorado	2.337	357
19°	Anjo da Guarda	22.847	356
20°	São Cristóvão/Tirirical	5.460	313

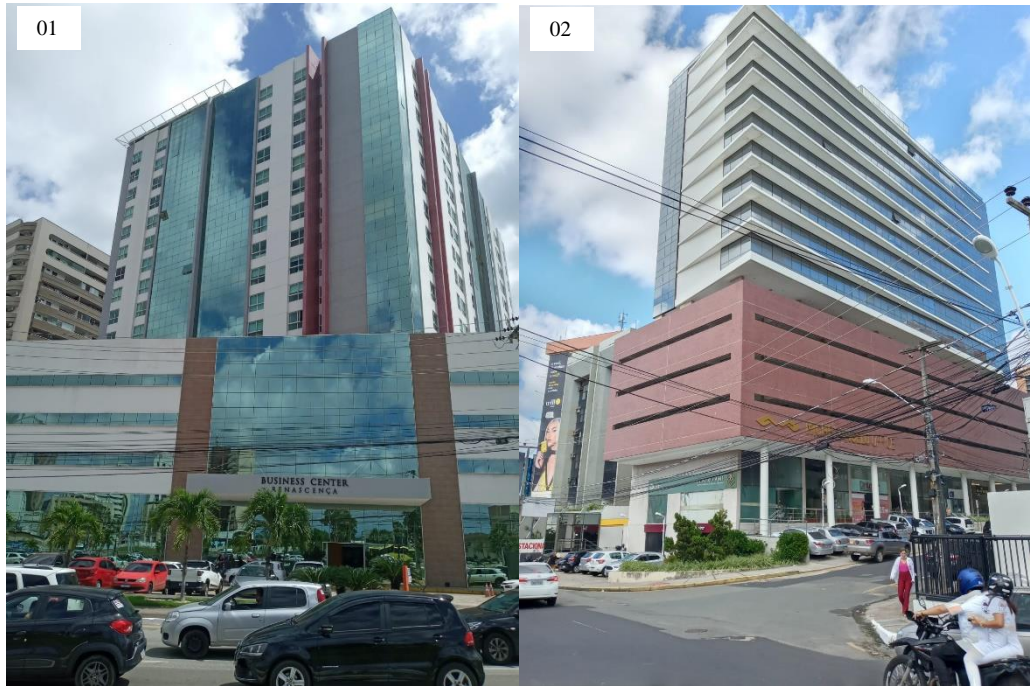
Fonte: IMESC, 2019. Produzido pela autora (2023).

No que se refere à especialidade econômica o bairro se destaca por concentrar o maior número de estabelecimentos no setor de serviços, à frente do Centro em segundo lugar e do Calhau em terceiro. No documento não são apresentados os tipos de serviços prestados pelas empresas, no entanto, os trabalhos de campo realizados e o “empirismo cotidiano” possibilitaram identificar um predomínio de atividades de serviços relacionados à saúde, como clínicas de variadas especialidades médicas, e à educação como cursos preparatórios e reforço escolar, dentre outras como escritórios de advocacia e de empresas de variadas ordens ligadas ao comércio. Boa parte destes estabelecimentos de prestação de serviços estão instalados nos edifícios comerciais<sup>106</sup> de grande porte que tem crescido no bairro na última década, como o Business Center Renascença e o Edifício Michelângelo (Figura 32), arrançados em diferentes áreas do bairro (Figura 33), mas com facilidade de acesso à Avenida Coronel Colares Moreira.

<sup>106</sup> O aluguel por uma sala comercial de 35m<sup>2</sup> nestes edifícios varia de R\$ 2.000 a R\$ 3.500,00 e o valor para compra custa em torno de R\$ 240.000,00.



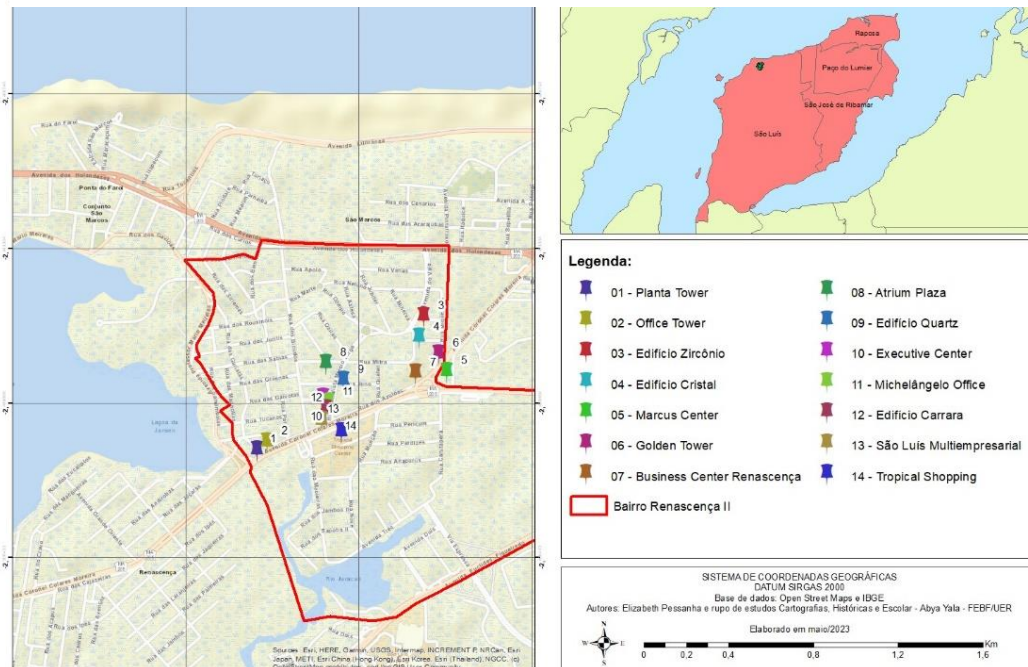
Figura 32 - Edifícios comerciais no Renascença II\*



Fonte: Própria pesquisa, 2023.

\*01) Edifício Business Center Renascença; 2) Edifício Michelângelo.

Figura 33 - Edifícios comerciais no Renascença II\*

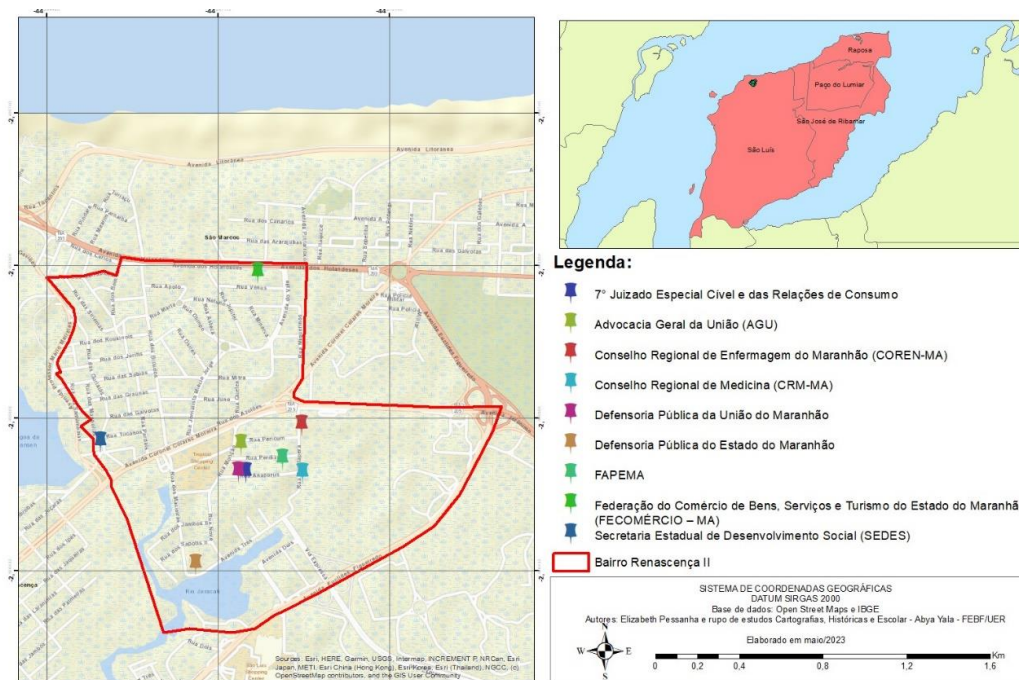


Fonte: IBGE. Elaborado por Rodrigo Lobato e Elizabeth Pessanha, 2023.

No Renascença II se encontram algumas das instituições do serviço público do estado do Maranhão e da cidade de São Luís (Figura 34). O Palácio Henrique de La Rocque que é a

sede administrativa do Governo do Estado, ele reúne a maior parte das Secretarias de Estado e suas autarquias; no bairro também estão a Secretaria Municipal de Administração (SEMAD) e a Secretaria Municipal de Informação e Tecnologia (SEMIT), a Fundação de Amparo à Pesquisa e ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico do Maranhão (FAPEMA), alguns órgãos públicos ligados do setor jurídico – Advocacia Geral da União (AGU), Defensoria Pública da União do Maranhão, Defensoria Pública do Estado do Maranhão e o 7º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo; conselhos regionais de categorias profissionais; o Ministério Público do Estado do Maranhão, a sede das Promotorias de Justiça da capital, o Fórum Desembargador Sarney Costa, o 8º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo, o 3º Juizado Especial Criminal e a ARPEN MA - Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Maranhão<sup>107</sup>.

Figura 34 - Localização de instituições de serviço público no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023.



Fonte: IBGE. Produzido por Rodrigo Lobato e Elizabeth Pessanha, 2023.

Esta concentração de instituições do serviço público no Renascença II revela a função político-administrativa do bairro para o conjunto da cidade de São Luís e para o estado do Maranhão. O exercício destas atividades setoriais influenciam nos fluxos do bairro porque

<sup>107</sup> Estes últimos estritamente estão localizados no Calhau, bairro limítrofe ao Renascença II, mas em razão à proximidade com o Palácio Henrique de La Roque acabam sendo associados em muitas ocasiões ao Renascença II.



demandam a circulação de pessoas e de informações que fazem com que as atividades setoriais ligadas ao comércio e serviços, continuem sendo reproduzidas.

Um outro mote de serviços ofertados no Renascença II que influenciam nos seus fluxos são os ligados à educação. No bairro estão localizadas algumas das grandes instituições de ensino da cidade (Figura 35) como dois dos grandes sistemas universitários privados do estado, o Centro Universitário Dom Bosco e o Centro Universitário do Maranhão (UNICEUMA), e os colégios Crescimento, Maple Bear (Figura 36) e Dom Bosco<sup>108</sup>.

Figura 35 - Localização de instituições de ensino no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023.



Fonte: Google earth. Elaborado por Elizabeth Pessanha, 2023.

<sup>108</sup> Escolas em que a mensalidade média para um aluno do 1º ano do ensino médio é de R\$ 2.500,00 reais, as que pode alcançar R\$ 4.200,00. Informação obtida nas secretarias das escolas em 2022 para o ano letivo de 2023.



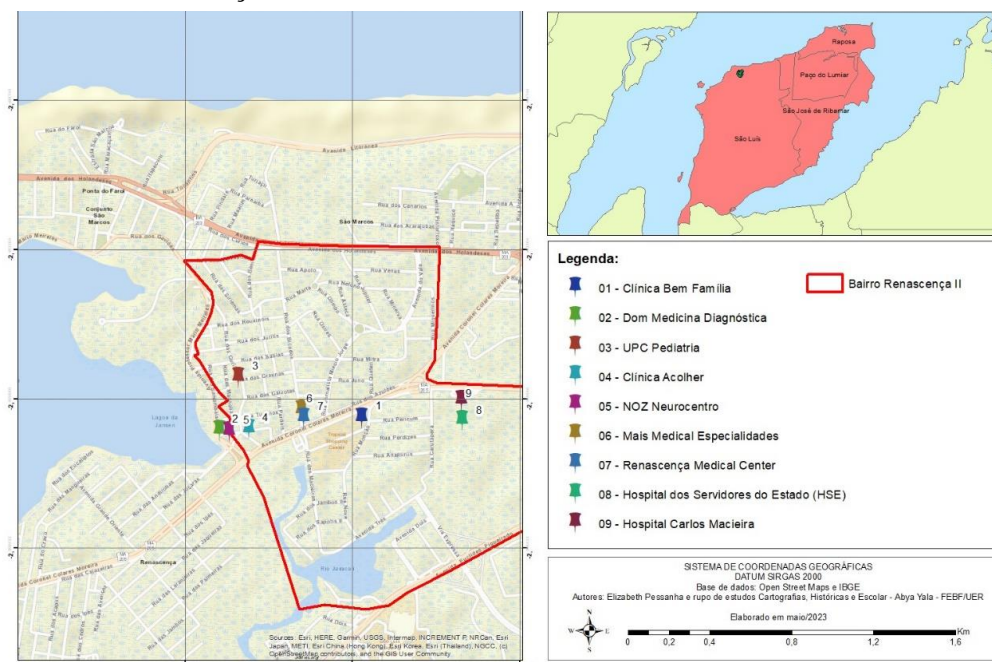
Figura 36 - Colégio Maple Bear e Escola Crescimento



Fonte: Arquivo da autora, 2023.

No que se refere a serviços médicos, o bairro reúne dois dos principais hospitais do estado, o Hospital de Alta Complexidade Doutor Carlos Macieira e o Hospital dos Servidores do Estado (HSE) (Figura 22 p. 120). O bairro conta ainda com uma ampla rede de clínicas que atendem as diversas especialidades médicas, estas estão localizadas tanto nos edifícios comerciais citados anteriormente como em prédios específicos de diversos portes (Figura 32, p. 131). A cidade de São Luís como capital regional exerce influência sobre o interior do estado, sobretudo no que se refere à busca de atendimento médico especializado, por isso é comum a circulação de pessoas oriundas de diferentes municípios do interior do estado para atendimento médico no bairro tanto para os oferecidos pelo Sistema Único de Saúde (SUS) como o Hospital de Alta Complexidade, quanto pela iniciativa privada, o que colabora com a intensificação dos fluxos.

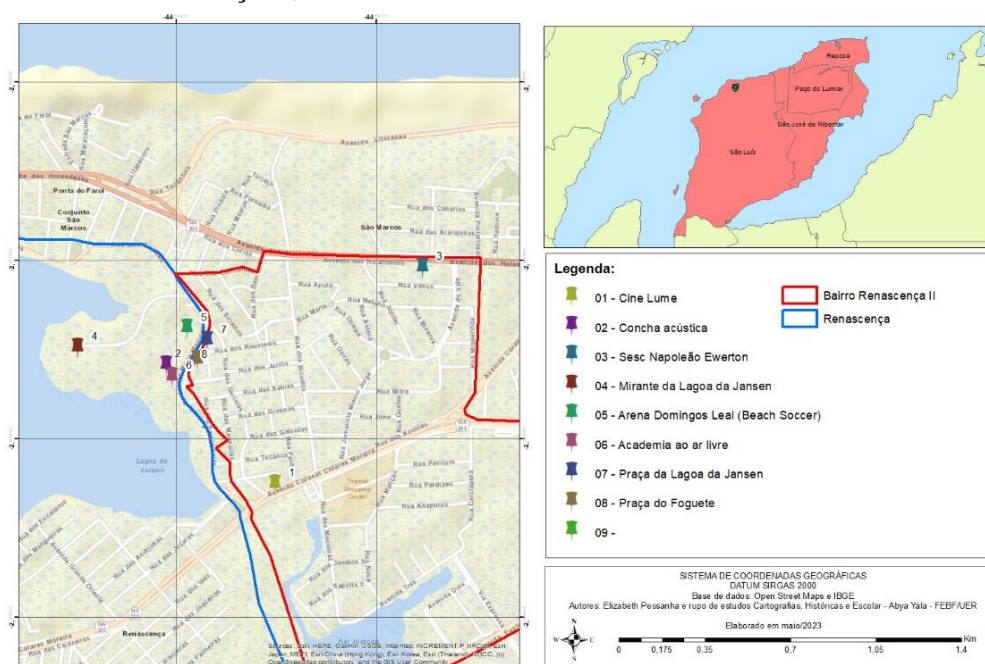
Figura 37 - Localização de edifícios com oferta de serviços médicos no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023.



Fonte: IBGE. Produzido por Rodrigo Lobato e Elizabeth Pessanha, 2023.

O bairro reúne alguns dos equipamentos de lazer, esporte e cultura que possuem expressividade no conjunto da cidade de São Luís, assim como está muito próximo de outros como indica a Figura 38.

Figura 38 - Localização de equipamentos de lazer, esporte e cultura no bairro Jardim Renascença II, São Luís – Maranhão em 2023.



Fonte: IBGE. Produzido por Rodrigo Lobato e Elizabeth Pessanha, 2023.

A praça da Lagoa da Jansen e a praça do foguete (Figura 39) estão situadas no limite do bairro às margens da Lagoa da Jansen, uma área turística da cidade.

Figura 39 - Vista aérea da praça do foguete próximo à lagoa da Jansen



Fonte: Governo do Maranhão, 2017.

Mesmo que a concha acústica, a arena Domingos Leal, a academia ao ar livre e o mirante da Lagoa não estejam geograficamente dentro da área que compreende o Renascença II são associados ao bairro em razão da proximidade. O uso destes equipamentos demandam uma série de serviços que dinamizam o bairro. As praças frequentadas por famílias atraem comerciantes dos setores alimentício e de entretenimento e prestadores de serviços quando da ocasião de algum evento; a concha acústica e a arena Domingos Leal costumam atrair pessoas em períodos festivos ou de competições esportivas.

Para além destes equipamentos sociais ao ar livre o Renascença II dispõe ainda de uma sala de cinema, o Cine Lume, que embora não muito frequentado pelos moradores é um dos símbolos de resistência do cinema às salas dispostas em shoppings centers, e com uma sala de teatro localizada no SESC no prédio da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado do Maranhão, a FECOMÉRCIO, às margens da Avenida dos Holandeses.

Esta breve descrição da infraestrutura do Renascença II a partir dos equipamentos urbanos que possui relacionados ao lazer, à cultura e ao esporte demonstra que boa parte das atividades relacionadas a setores que se realizam na vida cotidiana podem ser feitas no bairro, isto é, não implica em grandes deslocamentos para a sua realização, o que ao mesmo tempo

colabora para a qualidade de vida e bem-estar social dos moradores e com processo de valorização do solo urbano do bairro – assunto que será trabalhado no próximo capítulo quando for discutido o empreendedorismo urbano do bairro.

#### 4.2.3. Saneamento básico: espacialização dos serviços e apropriação mercadológica no Renascença II

Como dito em momento anterior, a infraestrutura urbana envolve um conjunto de bens e serviços que importam à vida cotidiana porque favorecem o bem-estar social. Partindo desta premissa, as infraestruturas relacionadas às condições ambientais urbanas são essenciais porque se relacionam diretamente com a salubridade ambiental e, por consequência, à qualidade de vida das pessoas.

A Organização Mundial da Saúde (OMS) define o saneamento como o “controle dos fatores do meio físico do ser humano, que exercem ou podem exercer efeitos nocivos sobre o bem estar físico, mental e social” (Brasil, 2021, p. 11). Assim sendo, o saneamento básico, preconizado pela Organização das Nações Unidas (ONU) como um direito humano essencial, é a infraestrutura urbana que pode dotar os lugares de boas condições ambientais por se tratar dos quatro componentes que mitigam a ocorrência de doenças que podem ser propagadas no meio ambiente, são eles: o tratamento e distribuição de água, a coleta e tratamento de esgoto, a drenagem pluvial e a coleta de resíduos sólidos.

Embora ainda não seja um direito constitucional<sup>109</sup> o saneamento básico é um serviço essencial para a garantia dos direitos sociais, entendidos como aqueles do interesse da coletividade, porque “possibilita a efetivação de direitos como a alimentação, a moradia e a saúde” (Ritzel, 2022) previstos no Artigo 6º da Constituição Federal de 1988. Mesmo que a C/F de 1988 não tenha estabelecido o saneamento como um direito, como já mencionado, a carta apresenta artigos que colaboram com a perspectiva da sua importância para o bem coletivo associado ao direito ao saneamento básico como o Artigo 222, por exemplo, que diz que “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida”.

---

<sup>109</sup> Com autoria do Senador da República Randolfe Rodrigues está em trâmite a Proposta de Emenda à Constituição nº 2 de 2016 Altera o art. 6º da Constituição da República, para incluir, dentre os direitos sociais, o direito ao saneamento básico. Se aprovada, o art. 6º da Constituição da República passará a vigorar com a seguinte redação: “Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o saneamento básico, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.



O saneamento básico no Brasil é um dos grandes gargalos no que se refere à efetivação de políticas públicas porque é um equipamento social e serviço público distribuído de forma desigual e de maneira insuficiente no país. O problema quanto a insuficiência dos serviços é uma herança que se explica ao se analisar a Política Nacional de Saneamento ao longo da história recente, o que permite perceber momentos de fragmentação e de articulação.

O Plano Nacional de Saneamento (PLANASA) esteve dentro das políticas públicas adotadas pelos governos militares para viabilizar o projeto nacional de desenvolvimento pautado pela consolidação do setor industrial no país. Ele foi uma resposta aos problemas de saneamento em razão da intensificação da urbanização via industrialização (Britto et al., 2012).

Uma das grandes críticas tecidas por parte dos especialistas da área se refere aos serviços ofertados e à área de abrangência. As metas do plano estiveram orientadas pelo aumento da cobertura de abastecimento de água, em grande medida, e na ampliação da rede de esgotamento sanitário, em menor medida, com um predomínio de atuação no eixo Sudeste-Sul do país, as regiões com maior concentração de atividades industriais. O descompasso entre a abrangência dos serviços de abastecimento de água e de redes de esgoto promoveu consequências ambientais, já que as “ligações residenciais de água foi acompanhada pelo aumento na geração de esgotos não coletados e lançados ‘in natura’ no ambiente” (Britto et al., 2012, p. 70).

A partir de 1990 essa política nacional foi desmontada em razão da falta de investimentos no setor e o que se seguiu foi uma precarização dos serviços (Britto et al., 2012), ocasionada pelo declínio dos investimentos em razão da extinção do seu principal financiador, o Banco Nacional de Habitação (Brasil, 2019). O desmonte da oferta de saneamento enquanto política pública gerida pelo Estado e pautada pela concepção de direito à saúde e qualidade de vida previstos na Constituição de 1988 é um aceno à orientação dessa política para o mercado, pois “a disponibilidade de redes de infraestrutura relacionadas com o hábitat em geral segue as demandas do mercado”<sup>110</sup> (Bitoun, 2022, p. 04).

No texto citado anteriormente, o geógrafo Jan Bitoun (2022) associa as desigualdades das redes de infraestrutura das cidades à seletividade imposta pelo mercado quando este define áreas com potencial de investimentos. De acordo com o autor, as infraestruturas e os recursos tendem a seguir o direcionamento dos interesses do capital, tal perspectiva é apenas

---

<sup>110</sup> “La dotación de redes de infraestructuras relacionadas con el hábitat en general siguen las demandas del mercado” (Bitoun, 2022, p. 04).

um dos exemplos de como o Estado brasileiro é negligente com as desigualdades sociais manifestada a partir de um serviço que deveria ser universalizado, mas que não o é em razão da ausência de um sistema de bem-estar bem estabelecido, como afirma.

A política de saneamento fica em suspensão até os anos 2000 quando, com o Governo Lula<sup>111</sup>, houve uma reorganização institucional do setor a partir do Plano Nacional de Saneamento Básico (PLANSAB). No entanto, este plano tendeu a manter características do PLANASA tais como a prestação dos serviços pela esfera estadual, o não compartilhamento do processo decisório com setores populares, a organização calcada em bases empresariais e os investimentos realizados pelo princípio do retorno financeiro, dentre outros (Britto et al., 2012).

Essa herança institucional somada ao enfraquecimento do Estado e justaposição dos princípios neoliberais fizeram com que houvesse uma fragilidade no setor que permitiu a introjeção de entidades privadas para atuação na composição das ações destas que antes eram empresas públicas. As dificuldades históricas em torno do gerenciamento e condução do saneamento somadas à participação de entidades privadas com ações nas companhias estaduais e a perspectiva de retorno baseada no lucro e não na prestação de um serviço essencial em nome da saúde pública, leva ao questionamento do que seria o saneamento: seria mais um ativo orientado para o mercado beneficiando a rentabilidade de empresas privadas ou um direito humano que consolida o seu caráter de serviço público?

Hoje, parte das Companhias Estaduais são sociedade mista, isto é, atuam em parcerias com instituições privadas e apenas em dois dos componentes considerados como parte do saneamento: o abastecimento de água e coleta de esgotos. No Maranhão a Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão (CAEMA), vinculada à Secretaria de Estado das Cidades (SECID), tem como objetivo “planejar, coordenar, implantar, ampliar, construir e explorar serviços de abastecimento de água e esgoto” (CAEMA, s/d). A companhia foi fundada em 1966<sup>112</sup> “para resolver o problema de abastecimento de água do interior do Estado

---

<sup>111</sup> Foi neste período que foi promulgada a Lei Federal de Saneamento Básico (2007) que instaurou um novo ciclo do saneamento no Brasil quando estabeleceu diretrizes e legislação para o saneamento a partir da política federal, o que não havia neste setor até aquele momento (Brasil, 2019). No Governo Lula, avançou-se quando no âmbito do Ministério das Cidades, o Conselho Nacional das Cidades propunha um Programa Nacional de Desenvolvimento Urbano seguindo perspectivas de intersetorialidade, colocando no mesmo plano “áreas de habitação, saneamento, programas urbanos, transportes, mobilidade e acessibilidade, em um ensaio intersetorial, ao menos dentro do contorno das políticas urbanas” (Britto et al., 2012, p. 71)

<sup>112</sup> Com a Lei Estadual 2.653 de 06 de junho de 1966, alterada pelas Leis 2.978 de 07 de julho de 1969, 3.886 de outubro de 1977 e Lei nº 9.045 de outubro de 2009. A Companhia é orientada atualmente pela Lei Nº 6.404/76, referente às Sociedades Anônimas e pela Lei Nº 13.303/16, considerado o “Estatuto das Estatais”.

com recursos da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE e da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia – SUDAM” (CAEMA, s/d).

Sua cobertura engloba 140 dos 217 municípios do estado com atendimento de água tratada, mas em relação ao esgotamento sanitário atende apenas as duas principais cidades: São Luís e Imperatriz. Os dados de cobertura fornecidos pelo Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS) ilustram o gargalo do saneamento enquanto política pública no país como citado em momento anterior e a “herança” do PLANASA, apenas 55,81% da população brasileira possui rede coletora de esgotos sanitários, no entanto, no que se refere ao atendimento total da água o cenário apresenta melhores indicadores já que 84,2% tem acesso à água tratada (Tabela 04).

Ao se analisar os dados de atendimento de água e esgoto das regiões brasileiras percebe-se uma clara assimetria entre elas. Enquanto a região Sudeste apresenta os melhores índices de cobertura de atendimento à água (91,53%) e esgoto (81,67%) para a população total a região Norte apresenta os piores índices, com apenas 59,97% de atendimento de água para a população total e 13,98% para esgoto.

A região Nordeste atende com acesso à água 74,72% da população total e com esgoto 30,2%. O estado do Maranhão está bem abaixo da média da região porque atende apenas a 55,8% da população total com água e 11,84% de cobertura com redes de esgoto ficando atrás inclusive da região Norte do país - que abastece com água a 59,97% da população e a 13,98% com esgoto – e bem abaixo da média nacional que é de 84,2% para atendimento total de água para 55,81% para cobertura de esgoto, conforme ilustrado na Tabela 04.

Tabela 04 - Dados de atendimento de água e esgoto nas regiões brasileiras e estado do Maranhão

U/F	ÁGUA		ESGOTO	
	Atendimento urbano %	Atendimento total %	Atendimento urbano %	Atendimento total %
Brasil	93,46	84,2	64,08	55,81
Maranhão	78,47%	55,80%	18,15%	11,84%
Região Nordeste	90,11	74,72	39,19	30,2
Região Norte	72,16	59,97	18,38	13,98
Região Centro-Oeste	97,84	89,88	68,36	61,88
Região Sudeste	96,12	91,53	85,93	81,67
Região Sul	98,93	91,35	55,34	48,43

Fonte: SNIS, 2021.

Na capital, São Luís, a CAEMA alcança 86,41% da população com atendimento de água e 49,85% com coleta de esgoto (SNIS, 2021). Analisando os dados de atendimento de água e esgoto total das capitais brasileiras (Tabela 05), observa-se que São Luís, no que se refere ao atendimento total de água fica à frente da cidade de Fortaleza (CE) (76,08%) e no atendimento total de esgoto possui maior cobertura do que Maceió (23,73%), Teresina (38,79%), Salvador (41,36%), Natal (43,78) e Recife (44,99%).

Tabela 05 - Atendimento de água e esgoto das capitais da região Nordeste

U/F	ÁGUA		ESGOTO	
	Atendimento urbano	Atendimento total	Atendimento urbano	Atendimento total
Aracajú (SE)	97,89	89,12	55,24	55,24
Fortaleza (CE)	76,08	76,08	55,95	55,95
João Pessoa (PB)	100	100	83,86	83,55
Maceió (AL)	86,89	86,83	23,74	23,73
Natal (RN)	94,41	94,41	43,78	43,78
Recife (PE)	96,43	96,43	44,99	44,99
Salvador (BA)	98,85	98,83	54,57	41,36
São Luís (MA)	91,48	86,41	52,78	49,85
Teresina (PI)	100	95,04	41,15	38,79

Fonte: SNIS, 2021.

Os dados apresentados anteriormente permitem dimensionar o limite da infraestrutura de saneamento no contexto nacional herança das políticas públicas de saneamento citadas em momento anterior. Como visto, a capital São Luís possui um grande déficit de atendimento em rede de esgoto já que pouco mais de 50% da população não tem acesso ao serviço e pouco mais de 14% não têm acesso à água, sendo estas pessoas atendidas por “sistemas alternativos” mantidos pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (SEMOSP)<sup>113</sup>.

Mesmo que não se encontre informações de como estes sistemas alternativos funcionam e são mantidos, os dados do Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) obtidos a partir do censo de 2010<sup>114</sup>, evidenciam a lacuna que é o

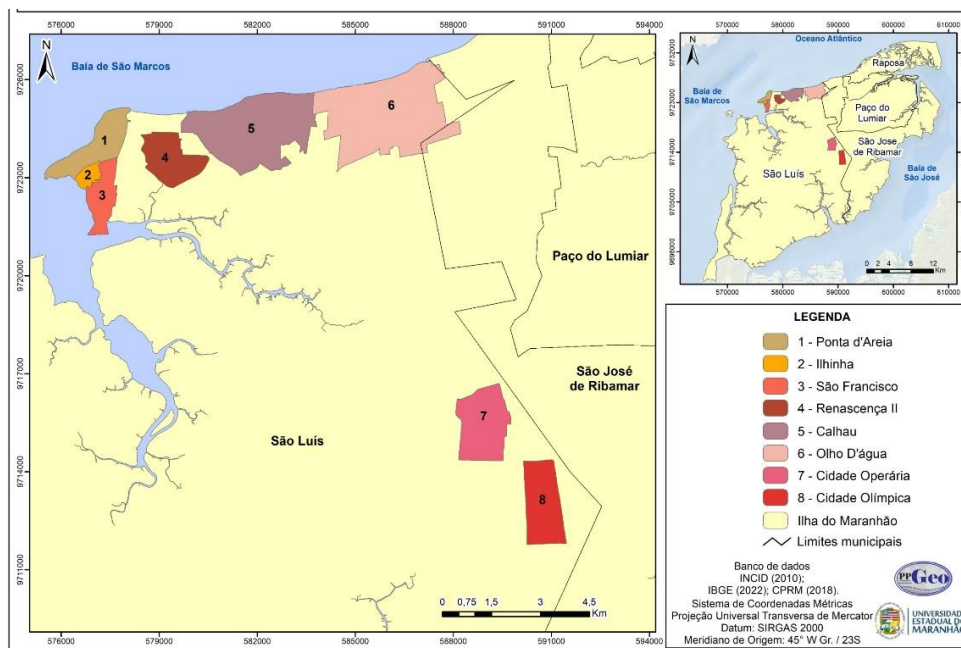
<sup>113</sup> No site da SEMOSP não é descrito do que se tratam os “serviços alternativos” a que se referem, mas consta como uma das suas atribuições o saneamento básico da cidade a partir de “obras e serviços de manutenção dos sistemas alternativos de abastecimento domiciliar de água e de coleta de esgotos domiciliares, destinado ao atendimento das populações carentes, não contempladas pelos serviços originais de abastecimento de água e coleta de esgotos da concessionária oficial” (Prefeitura de São Luís, 2023). Disponível em: <https://www.saoluis.ma.gov.br/semosp/conteudo/3190>.

<sup>114</sup> Que podem estar defasados, reconhece-se, mas são os dados norteadores das políticas públicas voltadas ao planejamento da cidade que hoje são utilizados.



saneamento básico na cidade. Para fins elucidativos e comparativos serão trabalhados os dados de abastecimento de água e esgoto sanitário (Tabelas 06 e 07) de alguns bairros da cidade são eles: Calhau, Ponta D`Areia, Cidade Olímpica, Cidade Operária, Ilhinha, Olho D´Água, São Francisco e Renascença II (Figura 40)<sup>115</sup>.

Figura 40 - Abastecimento de água e esgoto sanitário – bairros de São Luís



Fonte: IBGE. Produzido por Ricardo Santana, 2023.

No que se refere ao abastecimento de água, o dado que mais chama a atenção é o do bairro Olho D´Água que possui 11.129 domicílios particulares permanentes em que apenas 3.252 (29%) são abastecidos pela rede geral; o segundo dado que esboça a precariedade dos serviços em São Luís é o da Cidade Olímpica que dos 8.630 domicílios particulares permanentes que possui apenas 3.560 é abastecido pela rede geral, isto é, em torno de apenas 41%. O comum entre estes dois primeiros exemplos não são apenas os dados referentes ao abastecimento de água, ambos são bairros populares que reúnem um grande número de pessoas, a Cidade Olímpica conta com 31.637 residentes e o Olho d´Água 41.974.

<sup>115</sup> Os critérios para a seleção destes bairros foram: localização em área valorizada da cidade (Calhau, Ponta D`Areia, Ilhinha, São Francisco e Renascença II), posição no ranking de bairros com maior número de empresas em São Luís (Calhau, São Francisco, Renascença II e Cidade Operária) e proximidade com bairros localizados em áreas valorizadas ou com bom posicionamento no ranking de empresas (Cidade Olímpica, Ilhinha e Olho D´Água).

Tabela 06 - Abastecimento de água em São Luís

BAIRROS	ABASTECIMENTO DE ÁGUA					
	Pessoas residentes	Domicílios particulares permanentes	Rede Geral	Poço ou nascente	Água de chuva ou cisterna	Outra forma
Anjo da Guarda	22.042	5.655	5.373	84	2	196
Calhau	10.285	2.903	2.051	689		163
Ponta D'Areia	2.951	901	874	8	1	18
Cidade Olímpica	31.637	8.630	3.560	547	0	4.523
Cidade Operária	39.058	10.468	10.205	83	1	179
Ilhinha	6.901	1.856	1.830	1	0	25
Olho D'Água	41.974	11.129	3.252	1.150	4	6.723
São Francisco	14.885	4.095	3.779	149	2	165
Renascença	18.170	5.758	5.137	500	1	120

Fonte: INCID. Censo 2010 do IBGE.

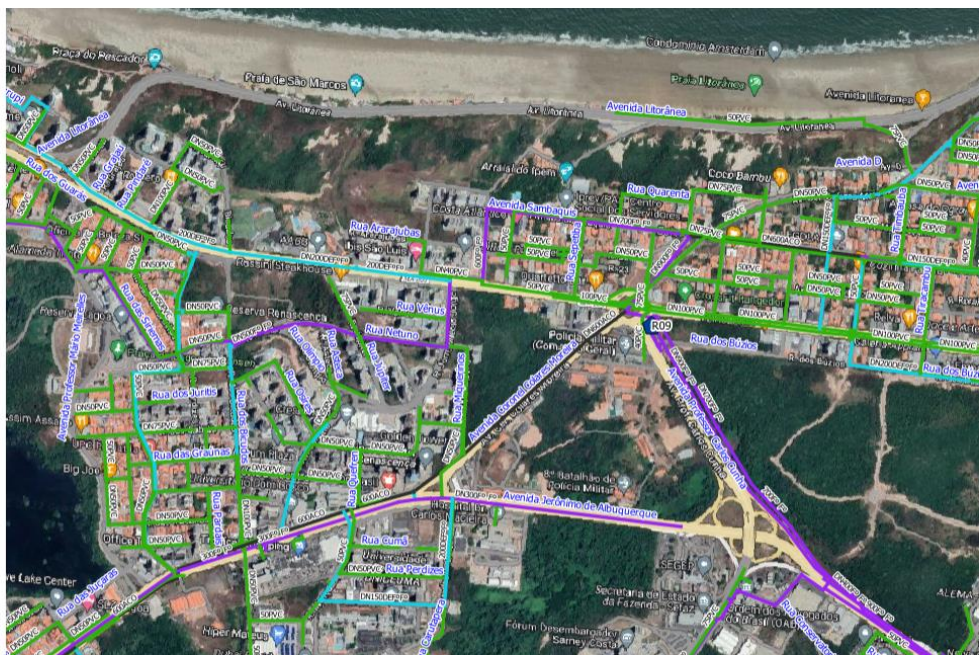
Mesmo localizado na periferia da cidade, próximo ao aeroporto, assim como a Cidade Olímpica, a Cidade Operária possui uma boa cobertura da rede de abastecimento de água, dos 10.468 domicílios 10.205 são alcançados pela rede, o que representa 97% das residências particulares permanentes. Supõe-se que este alcance da infraestrutura urbana que permite o acesso à água resulte da importância do bairro no desenvolvimento econômico da cidade em razão das atividades econômicas que desenvolve. No documento “Espacialização das empresas de São Luís”, citado na seção anterior, o bairro está na quinta posição do ranking dos bairros com mais empresas na cidade 901 no total, ficando atrás apenas do Calhau (4º lugar com 1.024), São Francisco (3º lugar com 1.209), Centro (2º lugar com 2.337) e do Renascença (1º lugar com 2.630).

De outro modo, quando são analisados os dados de bairros com residentes de mais alta renda o perfil de abastecimento é outro. No Calhau, por exemplo, dos 2.903 domicílios particulares 2.051 são abastecidos pela rede geral, o que representa em torno de 70% das residências – situação bem diferente se comparado com o bairro vizinho Olho D'Água em que a rede só alcança 29% da população; o bairro Ponta D'Areia possui 874 domicílios que são abastecidos pela rede geral dos 901 que possui, ou seja, 97% dos domicílios são assistidos pela rede; a Ilhinha, bairro popular com perfil social bem diferente dos demais que o cerca, no entanto o serviço alcança 98% da população.

No Renascença dos 5.758 domicílios 5.137 são assistidos pela rede de abastecimento de água, pouco mais de 89%. Do total dos respondentes por domicílio 500 afirmaram ter acesso à água a partir de poços e 120 de outras formas de abastecimento. Como se pode

perceber na Figura 41<sup>116</sup> a seguir, o bairro é atendido em quase sua totalidade pela rede de abastecimento, apenas as ruas que não possuem edificações não estão dentro da malha oferecida pela CAEMA.

Figura 41 - Abastecimento de água no Renascença II



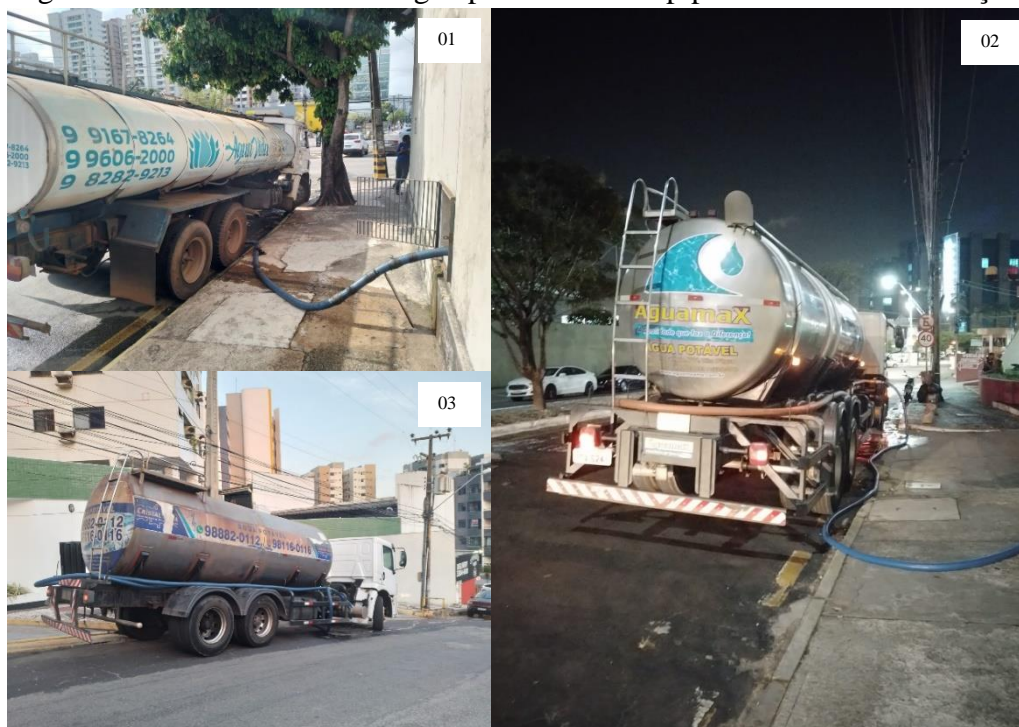
Fonte: CAEMA.

No entanto, mesmo que a oferta pela rede da CAEMA alcance todo o bairro<sup>117</sup> é muito comum o abastecimento de água ocorrer por meio de poços que foram entregues pelas construtoras e a partir do fornecimento por caminhões-pipa de empresas privadas – sendo possível observar o trânsito destes caminhões para abastecimento em qualquer momento do dia e por diversas empresas como ilustra a Figura 42.

<sup>116</sup> A imagem de satélite foi fornecida por Marcos Antônio Silva do Nascimento da Coordenadoria Socioambiental da CAEMA. As diferentes cores traçadas nas ruas do bairro se referem ao diâmetro do encanamento que permite diferentes vazões.

<sup>117</sup> Com oferta em dias alternados e com exceção das áreas com os vazios urbanos, como se pode observar na Figura 41.

Figura 42 - Abastecimento de água por caminhões-pipa no bairro Renascença II\*



Fonte: Arquivo da autora, 2023.

\*01) Abastecimento no Centro Universitário Dom Bosco; 2) Abastecimento Edifício Avenida Miércio Jorge; Abastecimento do Edifício Torricelli na rua Miragem do Sol.

Em entrevista realizada em setembro do corrente ano com uma síndica de um dos condomínios do bairro quando perguntado o motivo para que se recorra à oferta por empresa privada uma síndica informou que as compras acontecem geralmente nos dias em que a CAEMA não oferece os serviços, mas que o principal motivo seria porque o abastecimento por caminhão-pipa custa menos do que a ofertada pela CAEMA. A entrevistada quando perguntada se o prédio era abastecido por empresa privada respondeu da seguinte forma:

As vezes sim. Por conta de economia a gente compra água duas vezes na semana a gente compra água, mas não foi por escassez da água da CAEMA é porque as nossas contas estavam vindo muito caras... contas de R\$ 23... R\$ 24 mil reais e a gente resolveu fazer igual a maioria dos prédios da região faz: entra água da CAEMA e a gente compra caminhão pipa. A CAEMA sempre vem um consumo muito alto então a gente acaba comprando [...] A CAEMA a mesma quantidade de água que ela cobra de água ela cobra de esgoto, a quantidade de água que você consome é a quantidade de esgoto que você paga então quando a gente que passa a comprar caminhão pipa já não paga esse esgoto então a economia fica aí. Da CAEMA a nossa conta tem vindo em torno de R\$ 9.000,00 e de carro pipa por volta de R\$ 5.000 / R\$ 6.000 mil, antes pagava R\$ 23 mil (Freitas, 2023).

O relato da entrevistada revela que o principal motivo para se optar pelos serviços das empresas privadas para o abastecimento de água é a economia. Os prédios em geral possuem



caixas d'água ou cisternas em que a água oriunda da CAEMA poderia ser armazenada para os dias em que não é ofertada, mas como existe um “mercado da água” pelas empresas privadas exposto pela diversificação das empresas e capacidade de atendimento, a “mercantilização da água” se realiza porque o valor deste recurso é mais atrativo para o consumidor final por ser mais barato do que o fornecido pela rede geral de abastecimento pela companhia estadual. No caso relatado em específico, a economia fica em torno de R\$ 8.000,00 mensais – o que representaria em média R\$ 96.000,00 anualmente – um convite aos síndicos e moradores dos edifícios do bairro a adotarem esta conduta por significar redução dos gastos com as despesas do condomínio.

Este processo de mercantilização da água no contexto do Renascença II incita alguns questionamentos. Qual a origem da água fornecida por estas empresas privadas? Qual a fonte deste recurso natural que em tese deveria ser gratuito, mas que apropriado por particulares se torna uma mercadoria? Os trabalhos de campo permitiram identificar no próprio bairro um dos locais de origem da água mercantilizada Figura 43.

Figura 43 - Sede da empresa Água Potável Renascença\*



Fonte: Arquivo da autora, 2023.

\*01) Garagem; 2) Caixas d'água; 3) Caminhão-pipa sendo abastecido.

As fotos que constam na figura acima ilustram a atividade que exerce a empresa Água Potável Renascença<sup>118</sup> – a extração de água subterrânea. Para tanto, a empresa conta com uma estrutura que dispõe de um estacionamento para caminhões-pipa (Foto 01), espaço com caixas d'água<sup>119</sup> (Foto 02) em que é armazenada a água bombeada dos poços que abastecem os caminhões (Foto 03). Até o momento da redação desta dissertação não se conseguiu obter informações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMAN) sobre a carta de viabilidade para o funcionamento da empresa ou como funciona a taxaçoão desta em razão da extração de um recurso natural, no entanto a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Naturais (SEMA) afirmou em documento fornecido a partir da lei de acesso à informação (Anexo A, p. 215) que o estado do Maranhão não faz o uso de qualquer taxaçoão da empresa para a extração da água subterrânea.

O fornecimento de água por empresas privadas em detrimento da oferta pelo serviço público não é uma realidade apenas no Renascença ou em São Luís, a mercantilização da água é uma das formas que o neoliberalismo encontrou para se apropriar de um recurso prezando a obtenção de retornos financeiros (Swyngedouw, 2009; 2016) e, por este motivo, o acesso que deveria ser um direito humano acaba sendo “organizado através de mecanismos de mercado e do poder do dinheiro, independentemente da necessidade social, humana ou ecológica”<sup>120</sup> (Swyngedouw, 2009, p. 58).

É sob o nexo “produto-retorno financeiro” que a água vem sendo compreendida e, portanto, seu acesso acaba sendo limitado a alguns em razão da posição social que ocupa ou capital econômico que possui. Para os moradores do Renascença não existe escassez porque estes detêm poder de compra, mas para os moradores dos 7.877 domicílios no Olho D'água ou dos 5.070 da Cidade Olímpica sim, há escassez, porque não estão entre os que possuem capital político ou econômico para “coreografar” os mecanismos do mercado ou “deixar ser coreografado” por ele.

Existe uma tendência de que quanto mais “periférico” o bairro, isto é, quanto mais distante do núcleo político, econômico e administrativo da cidade maior é a falta de cobertura de serviços de infraestrutura básicos. Ao considerar-se os serviços de esgotamento sanitário

---

<sup>118</sup> Empresa localizada entre a Avenida Coronel Colares Moreira e a rua Cumã, próximo ao Tropical Shopping.

<sup>119</sup> Na área em que se teve acesso foi possível observar 11 caixas d'água de 15.000 litros e 15 de 11.000 mil litros de capacidade de armazenamento.

<sup>120</sup> “Increasingly, access to water is understood and seen as organized through market mechanisms and the power of money, irrespective of social, human or ecological need” (Swyngedouw, 2009, p. 58).

nos bairros em destaque na cidade de São Luís é possível observar tal inclinação. Na Cidade Olímpica os dados são alarmantes, pois dos 8.630 domicílios permanentes apenas 248 (2,87%) são atendidos pela rede geral, 3.386 (39,2%) por fossa séptica e a maioria dos domicílios 4.353 (50,4%) por fossa rudimentar. O bairro é fruto de uma ocupação iniciada no ano de 1996<sup>121</sup> (Soares, 2008) e esta insuficiência dos serviços públicos de infraestrutura urbana voltadas ao esgotamento sanitário, assim como do abastecimento de água na Cidade Olímpica reflete a falta de atuação do Estado frente às ocupações informais, a cidade ilegal nos termos de Rolnik (2002).

O bairro Anjo da Guarda que foi fruto de um processo de ocupação iniciado no final da década de 1960<sup>122</sup> (Costa, 2020) possui 5.655 domicílios particulares dentre os quais 1.506 (26,6%) possui acesso pela rede geral, 1.555 (27,4%) são atendidos por fossa séptica e 2.050 (36,2%) por fossa rudimentar. Os dados sobre o bairro Olho D'Água novamente chamam a atenção, dos 11.129 domicílios particulares permanentes apenas 2.156 (19,3%) são atendidos pela rede geral, 3.139 (28,2%) por fossa séptica e a grande maioria (47,2%) por fossa rudimentar, conforme orienta a Tabela 07.

**Tabela 07 - Serviços de esgotamento sanitário em São Luís**

BAIRROS	ESGOTAMENTO SANITÁRIO								
	Domicílios particulares permanentes	Domicílio com banheiro	Rede Geral	Fossa séptica	Fossa rudimentar	Vala	Rio, lago ou mar	Outro	Sem banheiro ou sanitário
Anjo da Guarda	5.655	5.587	1.506	1.555	2.050	410	23	43	68
Calhau	2.903	2.818	1.373	918	414	77	17	19	85
Ponta D'Areia	901	900	815	62	9	11	0	3	1
Cidade Olímpica	8.630	8.401	248	3.386	4.353	272	0	142	229
Cidade Operária	10.468	10.462	10.201	146	89	20	1	5	6
Ilhinha	1.856	1.802	1.541	44	85	25	92	15	54
Olho D'Água	11.129	10.808	2.156	3.139	5.258	109	2	144	321

<sup>121</sup> De acordo com Soares (2008), a partir da história oral, escrita a partir de relatos de moradores obtidos antigos o nome do bairro é uma referência aos Jogos Olímpicos de Atlanta que ocorreu no ano da ocupação.

<sup>122</sup> A região que hoje corresponde ao Anjo da Guarda na região do Itaqui-Bacanga recebeu desabrigados de um incêndio que acometeu os bairros Madre Deus e Goiabal no ano de 1968. Coincidentemente, ou não, a proposta do Governo Estadual no período era de ocupar a área do Bacanga e deixar disponível áreas às margens à direita do Rio Bacanga - onde se localizavam os bairros que sofreram com o incêndio - para “viabilizar, pelas mãos do Departamento Estadual de Estradas e Rodagem, as obras de viação e infraestrutura, principalmente as vias de acesso ao novo porto, através da construção do trecho da rodovia ligando São Luís ao Itaqui” (Costa, 2020, p. 03).

São Francisco	4.095	4.056	2.946	211	77	454	312	56	39
Renascença	5.758	5.753	4.990	455	141	110	46	11	5

Fonte: INCID. Censo 2010 do IBGE.

A Cidade Operária, ocupada historicamente por classes populares, mesmo estando geograficamente na periferia da cidade se destaca, do total de 10.468 domicílios particulares permanentes 10.201 (97,4%) possui acesso à rede geral, apenas 146 (1,3%) são atendidos por fossa séptica e 89 (0,85%) por fossa rudimentar. Acredita-se que os dados positivos da Cidade Operária tenha relação com o poder de influência que o bairro exerce sobre os demais do entorno em razão da sua expressividade no que se refere à oferta de comércios e serviços. É importante retomar que o bairro está na quinta posição do ranking dos bairros com mais empresas ativas em São Luís ligadas aos serviços.

De outro modo, quando analisados os dados dos bairros “centrais” que possuem aptidões econômicas, políticas e que exercem atividades de comando administrativo em locais onde residem pessoas que possuem média e alta renda, o retrato da infraestrutura em esgotamento sanitário é outro já que os sistemas alternativos são mera conveniência e não a única opção.

No Renascença II dos 5.758 domicílios particulares permanentes 4.990 (86,6%) possuem acesso à rede geral, 455 (7%) fossa séptica e 141 (2,4%) fossa rudimentar. Muitos prédios no bairro possuem fossa séptica porque foram construídos em período em que a rede geral ainda não os alcançava. Um técnico da CAEMA em entrevista confirmou essa informação e acrescentou que existe um plano de sensibilização a ser realizado nos condomínios do bairro na tentativa de convencer os moradores a aderirem aos serviços oferecidos pela instituição:

Lá é uma área que está no radar da gente [*Referindo-se ao Renascença II*]. São grandes consumidores os condomínios. Vai ter que ser uma ação conjunta com a SEMA porque eles já têm fossas sépticas e todos alegam que não tinha na época os serviços e realmente não tinha e como a legislação era frágil eles poderiam usar a fossa... que na verdade o que eles teriam que usar era uma estação de tratamento (Nascimento, 2023).

Atualmente, os serviços relacionados à coleta de esgoto sanitário no Renascença se configura como ilustrado na Figura 44<sup>123</sup>.

<sup>123</sup> As setas indicam o alcance por ruas e a variação e cores se refere ao diâmetro das tubulações.



Figura 44 - Sistema de coleta de esgoto sanitário –Renascença II



Fonte: CAEMA.

Como se pode perceber, o bairro é atendido em quase sua totalidade – ficando excluídas as áreas com vazios urbanos. Entretanto, mesmo hoje, com acesso à rede da CAEMA, as fossas sépticas são usadas. A partir dos relatos das entrevistas foi possível confirmar que as fossas costumam ser utilizadas nos condomínios que possuem poços e não dependem da CAEMA para o abastecimento de água, assim não é preciso pagar à instituição pelos serviços de esgoto<sup>124</sup>. Informação confirmada pela CAEMA quando o técnico fora questionado quanto a utilização de fossa séptica ainda hoje por muitos condomínios e afirmou que:

Alguns que ainda não interligaram à rede da CAEMA porque eles também possuem poços, não recebem água da CAEMA... aí eles não querem pagar a tarifa de água e nem de esgoto. Eles acham que é mais barato prejudicar o meio ambiente (Nascimento, 2023).

Na Ponta D´Areia dos 901 domicílios particulares 815 (90,4%) são atendidos pela rede geral, 62 (6,8%) por fossa séptica e 9 (0,99%) por fossa rudimentar. Diferentemente, no Calhau a cobertura pela rede geral é pequena dos 2.903 domicílios particulares permanentes apenas 1.373 (47,2%) são atendidos pela rede geral, 918 por fossa séptica (31,6%) e 414 (14,2%) por fossa rudimentar. Há de se perguntar se o uso de sistemas alternativos de

<sup>124</sup> O custo que se tem em média com o esgoto nestes condomínios é a limpeza anual da fossa por empresa privada especializada que custa em torno de R\$ 6.000,00 reais.

esgotamento sanitário no Calhau partiriam de uma perspectiva de economia com os custos dos serviços oferecidos pela rede geral assim como no Renascença II.

A partir da descrição aqui empreendida quanto à infraestrutura urbana do Renascença II foi possível perceber que o bairro se destaca quando comparado a outros da cidade no que se refere à infraestrutura urbana a partir dos eixos de análise propostos. No sistema viário se destaca pela fluidez que possui em razão das condições da infraestrutura básica (calçadas, meio-fio, asfalto, bocas-de-lobo), mas também pela facilidade de acesso às principais vias que interconectam diferentes pontos da cidade; a oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos colocam o bairro em uma posição privilegiada para atração de pessoas e empreendimentos e as condições de saneamento refletem o bem-estar dos residentes no que se refere às condições ambientais urbanas quando para o conjunto da cidade de São Luís o sistema de saneamento ainda é uma grande questão urbana quando não se alcança 50% de atendimento total de esgoto (SNIS, 2021).

Como dito em momento anterior, a caracterização da infraestrutura urbana do Renascença II objetivou, a partir da descrição a elaboração de um quadro atual dos seus sistemas técnicos e serviços de infraestrutura, compreender a sua organização espacial. Acredita-se que tal organização, assim como a concentração de infraestrutura urbana no Renascença II esteja entre os motivos para que este seja um dos bairros que atraem os interesses corporativos em São Luís. No capítulo a seguir se discutirá como a lógica do empreendedorismo urbano se desenha no bairro e como o capital imobiliário se utiliza dos seus sistemas técnicos de infraestrutura urbana em benefício dos seus empreendimentos.

## **CAPÍTULO 05. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO RENASCENÇA II: A LÓGICA DO EMPREENDEDORISMO URBANO E O SETOR IMOBILIÁRIO**

A organização do espaço como descrita no capítulo anterior a partir da morfologia urbana e sistemas técnicos, isto é, das infraestruturas que compõem o Renascença II é primordial à análise geográfica por refletir as formas de apropriação do espaço, o modo como a sociedade dele se utiliza e nele se estabelece (Corrêa, 2011). No entanto, o elemento substancial do espaço são os conteúdos das relações que conjugam os sistemas que o compõe (Carlos, 2012; Santos, 2009) e, nesse sentido, o conceito de “produção do espaço” ganha protagonismo.

Partindo de tal concepção, este capítulo objetiva identificar como o processo de produção do espaço do Renascença II o insere na lógica do empreendedorismo urbano que viabiliza a atuação do setor imobiliário do bairro. Para tanto, na primeira seção é discutido o conceito de empreendedorismo urbano, a partir de um resgate da sua origem e formas de manifestação em diferentes contextos, com o objetivo de compreender como sua concepção ideológica se reifica no Renascença II a partir da infraestrutura urbana que dispõe e da forma como esta beneficia o crescimento de empreendimentos imobiliários de uso comercial e residencial no bairro.

Na segunda seção são apresentados alguns dos principais investimentos imobiliários do bairro e é feita uma associação de como o setor para se reproduzir de forma rentável se utiliza da infraestrutura que o bairro dispõe e como este movimento favorece o ciclo de valorização do capital imobiliário e como implica em um processo de homogeneização social do bairro.

### **5.1. A produção do espaço do Renascença II: planejamento estratégico e setor imobiliário**

A teoria da relação sociedade-espaço de Harvey (2006), com base nos preceitos da teoria social de Marx, defende a tese de que a sociedade produz o espaço que a produz em um movimento dialético, muito bem definido por Milton Santos quando afirmou ser o espaço geográfico “um conjunto indissociável, solidário e contraditório de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como um quadro único no qual a história se dá” (2009, p. 63). Na perspectiva do autor, os sistemas de objetos que podem ser

naturais ou artificiais<sup>125</sup> e os sistemas de ações, as atividades humanas, interagem e se influenciam reciprocamente mediados pela intencionalidade, eles se dialetizam, ou seja, a partir das ações que pressupõem a atividade humana são criados novos objetos que condicionam a forma como devem se manifestar as ações – estes sistemas agindo conjuntamente conformam o espaço.

A partir de tal concepção, infere-se que há uma conexão analítica e simbiótica entre a produção do espaço e a reprodução das relações sociais, pois toda ação humana, manifestada pelas relações sociais, é uma premissa do se “fazer espaço”, logo, este estaria em permanente processo de feitura, de produção (Lefévre, 2013; 2020).

Assim, concebe-se que para compreender a dinâmica espacial e, por conseguinte, a produção do espaço urbano é preciso considerar as transfigurações sociais e históricas pelas quais passam a sociedade, visto que a intencionalidade humana (Santos, 2009) é que transforma e cria novos espaços e espacialidades nas cidades que se desenvolvem no transcurso da produção, da troca, das relações de trabalho e das alterações nos modos e processos de produção que transformam o espaço (Lefévre, 1999; 2013).

Analisando o complexo fenômeno da urbanização contemporânea Spósito (1988, p. 31) afirmou que a “cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo”, isto porque, nas sociedades capitalistas o espaço passou a ser entendido como um instrumento de acumulação e poder, ele não é um “receptáculo”, ele é produzido pelos homens em atendimento à sua reprodução social e do capital (Lefévre, 2013) – assim, entre os agentes que o compõe e, por consequência, em torno da sua apropriação, há um campo de disputas econômicas, sociais, políticas e ideológicas.

Partindo de tal pressuposto, entender como o espaço capitalista se reproduz implica no conhecimento de como se manifestam as relações de produção e as relações sociais de reprodução que podem ser compreendidas sob os diferentes prismas que denotam o percebido, o concebido e o vivido (Lefévre, 2013), as dimensões do espaço na concepção Lefebvriana. Assim, para compreender os processos em torno da produção do espaço do Renascença II é preciso concebê-lo como um produto do que impõe o modo de produção (Harvey, 2006), pois este bairro reflete a cidade que enquanto “produto e obra, encontra-se sob determinações do capitalismo” (Carlos, 2013).

---

<sup>125</sup> Florestas, edificações, rios, rodovias, plantações, dentre muitos outros elementos.

Como visto no capítulo 03 “A Produção do Espaço Ludovicense: a ocupação do bairro Renascença II e o Planejamento Urbano” o Renascença II surge em um momento de expansão da cidade de São Luís, ele fora um espaço concebido por gestores públicos para abrigar parte das classes média e de alta renda da cidade ao mesmo tempo em que respondeu ao ideário de cidade moderna<sup>126</sup> preconizado em meados do século passado quando o estado do Maranhão passava por um intenso ajuste espacial em razão da reestruturação produtiva que se desenhava.

A forma como o espaço do Renascença II foi apropriado e como se configura atualmente está muito atrelado à forma como vem sendo concebido no planejamento urbano da cidade, isto é, em como vêm sendo pensado nos planos que conduzem o seu desenvolvimento espacial. No contexto de São Luís, o planejamento urbano é representado pelos planos diretores que mesmo sob críticas em razão do seu caráter funcional e tecnocrático é ainda o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, como visto na terceira seção do capítulo 03 intitulada “As ideias dentro do lugar: o Renascença II e o planejamento da cidade”.

No planejamento urbano da cidade instituído pelos seus planos diretores<sup>127</sup> há pontos de convergência que favorecem a expansão do setor imobiliário no bairro como o reconhecimento do seu potencial de valorização em razão da sua localização e “qualidade urbanística”, uma referência à infraestrutura urbana, e o aumento do gabarito do padrão construtivo que favorece o processo de intensificação da verticalização (São Luís, 1975; 1992; 2006; 2023) servindo aos interesses dos setores econômicos ligados à produção do espaço urbano ludovicense, sobretudo os relacionados ao setor imobiliário e da construção civil que serão abordados na próxima seção.

O século XX foi um período marcado por inúmeros fatos sociais que, conseqüentemente, promoveram transformações no espaço urbano e, por sua vez, na forma como se planeja as cidades. A crise do modelo fordista-keynesiano é um bom exemplo das mudanças que marcaram a sociedade no século passado e que repercutiram nas cidades. Harvey (2006) que tem como um dos seus campos de investigação a urbanização, a organização e a transformação da sociedade oriundas o processo em torno da acumulação capitalista soube expressar como as cidades reagiram a esta crise ao identificar a transição do

---

<sup>126</sup> Quando, por exemplo, recebera o primeiro shopping center do estado, o Tropical Shopping, e se tornou o “lôcus” de grandes investimentos imobiliários de uso multifamiliar e comercial (Burnett, 2008).

<sup>127</sup> O Plano Diretor de 1975, o Plano Diretor de 1992, o Plano Diretor de 2006 e o Plano Diretor de 2023.

modelo de gestão das cidades de uma perspectiva administrativa para uma empreendedora (Harvey, 2006).

De acordo com Harvey a abordagem “administrativista” adotada pelos governos até a década de 1960 cedeu lugar a uma abordagem “empreendedora” a partir da década de 1980 e essa mudança teria relação com a instabilidade econômica a que os países capitalistas estiveram subjugados a partir da recessão de 1973. De acordo com o autor:

A mudança do administrativismo urbano para algum gênero de empreendedorismo continua sendo um tema persistente e recorrente [...] Há uma concordância geral de que a mudança tem a ver com as dificuldades enfrentadas pelas economias capitalistas a partir da recessão de 1973 (Harvey, 2006, p. 168).

O modelo produtivo fordista-keynesiano se estendeu de 1930 até 1973 (Harvey, 2006; Fernandes, 1997) e até o momento de sua crise os Estados Unidos exerciam hegemonia sobre este processo produtivo. Entretanto com a sua internacionalização, ocorrida quando os países periféricos passaram a adotar o sistema de substituição de importações ou quando as economias centrais se recuperaram do pós-guerra (Fernandes, 1997), houve uma redução da sua rentabilidade ocasionando, por consequência, uma crise nas economias capitalistas expressa pelo aumento do desemprego, pela desindustrialização, pela ascensão mercado e da privatização e pela austeridade fiscal (Harvey, 2006). Esse fato colaborou para que os poderes locais passassem a ter maior capacidade de intervenção e atração de fluxos financeiros como uma resposta aos problemas sociais e econômicos gerados pela crise.

A maior ênfase na ação local para enfrentar esses males [*referindo-se aos problemas originados da crise*] também parece ter algo a ver com a capacidade declinante do Estado-Nação de controlar os fluxos financeiros das empresas multinacionais, de modo que o investimento assume cada vez mais a forma de negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais (que fazem o possível para maximizar a atratividade do local como chamariz para o desenvolvimento capitalista) (Harvey, 2006, p. 168 – grifo nosso).

O momento histórico pós fordismo foi marcado por um processo de reestruturação produtiva (Harvey, 2006) que resultou no prevaletimento do regime de acumulação flexível, caracterizado por uma nova forma de organização do processo produtivo, novos setores econômicos e novos mercados que, em competitividade em razão da internacionalização das economias regionais e locais (Fernandes, 1997), disputam negócios em diferentes partes do mundo. Diante deste contexto, “a internacionalização do capital e a globalização da produção acabaram por minar a gestão das economias nacionais, gerando programas de

descentralização e reforçando o papel empreendedor dos governos locais” (Fernandes, 1997, p. 33).

Dito de outra forma, com vias a superar os problemas originados da crise econômica que desestabilizou a economia mundial o poder público dos espaços nacionais perde representatividade para os poderes locais, o governo das cidades, que passaram a ser agentes na atração de investimentos em vários setores da economia. Em um contexto de recessão econômica era preciso criar condições para atração de investimentos para as cidades (Borja; Castells, 1996) e a resposta para os problemas urbanos originados da crise foi o surgimento de um novo modelo de gestão urbana, o empreendedorismo urbano<sup>128</sup> que prometia solucionar os problemas dela provenientes. De acordo com Fernandes (1997, p. 38):

O “empresarialismo” ou “empreendedorismo” que se tornou um aspecto importante do processo de gestão dos governos locais neste fim de século é um fenômeno originado da crise macroeconômica mundial de decadência do modelo de regulação econômica fordista-keynesiano e da evolução de uma nova dinâmica internacional de circulação de riqueza no capitalismo, a globalização, onde alguns mercados locais ganham evidência e se tornam um importante eixo impulsionador da macroeconomia mundial.

Assim sendo, o empreendedorismo urbano, estratégia de gestão dos governos locais pode ser entendido como um conjunto de “ações com efeitos nas instituições urbanas, bem como nos ambientes urbanos construídos, que visa potencializar a vida econômica através da criação de novos padrões e estruturas urbanas de produção, mercado e consumo” (Fernandes, 1997, p. 34). O empresariamento da gestão urbana é regido pela competitividade, pela subordinação à lógica do mercado e pela produtividade (Vainer, 2002), por isso se fundamenta na atração de fontes externas de financiamento, na compatibilização de interesses públicos e privados (Harvey, 2006; 2008) e se realiza por intermédio de intervenções pontuais na escala do lugar (Fernandes, 1997).

Na concepção de Vainer (2002), a cidade sob a lógica do empresariamento<sup>129</sup> passa a ser gerenciada tal como uma empresa, mas o que se redefine com essa forma de gestão não seria apenas o modelo gerencial-administrativo, tratar-se-ia de uma redefinição do conceito de cidade e da função do poder local frente a nova dinâmica desta, bem como do papel dos

<sup>128</sup> Que pode receber outras nomenclaturas como “empresarialismo urbano”, “empresariamento da gestão urbana”, “empresariamento urbano” e “empreendedorismo competitivo” e “planejamento estratégico” (Araújo, 2011).

<sup>129</sup> Modelo amplamente difundido por consultores catalães a partir da experiência da cidade de Barcelona na ocasião dos Jogos Olímpicos de 1992 (Vainer, 2002).

setores privados na composição deste novo modelo de gestão pública local. Isto porque com o empreendedorismo urbano:

Os governos locais se convertem em atores ativos da cena urbana (desenvolvendo parcerias com empresas multinacionais globais), voltados para a produção econômica local. Isso significa, de certo modo, a mercantilização da vida urbana. São típicas dessas ações locais a construção de complexos turísticos e de lazer, centros de exposição, *shopping centers* e centros tecnológicos e operações de recuperação de conjuntos históricos (Fernandes, 1997).

Considerando o mencionado anteriormente, não existe apenas uma forma do empreendedorismo urbano se realizar, mas existem formas mais comuns como as campanhas de promoção econômica e “city marketing”, bem como as operações e projetos urbanos (Borja e Castells, 1996). Ou seja, o empreendedorismo urbano se realiza a partir de estratégias de planejamento e de gestão urbana que “vendam as cidades” e esta “venda” pode estar associada ao turismo ou a algum evento cultural, a grandes eventos esportivos, à requalificação urbana, dentre outros.

No Brasil, o empreendedorismo urbano teve sua experiência inicial na década de 1990 com o Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro<sup>130</sup> (Bienestein, Bienenstein, Sousa, 2015; Fischer, Guanais, 1999) e a culminância em grande escala desse modelo de gestão no país se realizou no contexto dos grandes eventos esportivos ocorridos na década passada quando o país sediou a Copa do Mundo de Futebol em 2014 e a cidade do Rio de Janeiro os Jogos Olímpicos de 2016. Neste contexto os governos das cidades-sede puderam exercer a função empreendedora de promoção das cidades para atração de investimentos.

Todavia, embora as primeira experiência do empreendedorismo urbano no Brasil tenha acontecido no Rio de Janeiro e o ponto alto tenha sido os grandes eventos esportivos ocorridos na última década, a lógica de tornar as cidades uma mercadoria no país não se ateuve apenas à capital fluminense ou às cidades-sede, tampouco às gestões locais. Diferentes esferas governamentais e de variadas regiões vêm investindo em formas estratégicas de planejamento (Fernandes, 1997) que insiram as cidades no “circuito empreendedor” como uma forma de atrair negócios que colaborem com o desenvolvimento econômico destas.

No estado do Maranhão esse modelo de gestão está sendo utilizado atualmente pelo Governo do Estado com o “Plano Maranhão 2050”, veiculado pela assessoria de comunicação

---

<sup>130</sup> Iniciado em 1993 e em construção no decorrer de toda a década de 1990 através de um consórcio que envolveu a participação de setores públicos e privados com o objetivo de promoção do desenvolvimento local (Fischer, 1999).



como sendo o “Plano Estratégico do Estado do Maranhão” cujo objetivo é o de construir estratégias que fomentem o desenvolvimento econômico e social do estado.

O Plano Estratégico de Longo Prazo Maranhão 2050 é o instrumento que tem como propósito fundamental fortalecer a estratégia de planejamento de longo prazo do Estado do Maranhão, de forma articulada com atores do governo, setor produtivo, sociedade civil e academia, e institucionalizar diretrizes que induzam o desenvolvimento socioeconômico integrado e reduzam as desigualdades sociais e regionais no Maranhão (Maranhão, 2022).

O plano é coordenado pela Secretaria Estadual de Planejamento e Orçamento do Estado do Maranhão (SEPLAN-MA) e financiado por uma linha de crédito concedida pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)<sup>131</sup> sob consultoria da Macroplan<sup>132</sup> especializada na construção de planejamento estratégico para empresas. A justificativa de se promover o desenvolvimento se baliza na articulação entre governo, setor privado e sociedade civil, a fórmula de difusão do modelo empresarial de gestão urbana no contexto da América Latina (Vainer, 2002).

Ainda no âmbito do Governo do Estado pode-se destacar como exemplo de planejamento urbano sob a perspectiva do empresariamento ou empreendedorismo o Plano Estratégico de Turismo do Estado do Maranhão<sup>133</sup>, instrumento que visou impulsionar o turismo do estado do Maranhão a partir da ampliação de recursos turísticos entendido como o “conjunto de atrativos naturais e culturais de um território” (Maranhão, 2012, p. 07) e “sobre as infraestruturas e serviços públicos relacionados com o uso e desfrute dos recursos” dos quais se incluem a infraestrutura urbana e os equipamentos e serviços comuns ao setor turístico<sup>134</sup>.

<sup>131</sup> Vinculada ao Programa de Apoio à Gestão dos Fiscos do Brasil – PROFISCO que financia projetos relacionados “à melhoria da administração das receitas e da gestão fiscal, financeira e patrimonial dos estados brasileiros” (Maranhão, 2022).

<sup>132</sup> Empresa de consultoria brasileira sediada no Rio de Janeiro que, dentre outros, tem arrolados como clientes as seguintes empresas: Petrobrás, Petrobrás Distribuidora, Eletrobrás, Eletrobrás Eletronorte, Suzano Papel e Celulose, Klabin, Eurofarma, Roche, Kimberly Clark, BB Seguros, Editora Positivo, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), Empresa Brasileira de Telecomunicações (EMBRATEL), BG Group, Financiadora de Estudos e Projetos (FINEP), Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF), EMBRAER, Banco Patagônia, Companhia Hidro Elétrica do São Francisco (CHESF), ATP Engenharia, Metanos S.A Metanol do Nordeste, Celpe Grupo Neoenergia. Disponível em: <https://www.macroplan.com.br/clientes/>

<sup>133</sup> Relatório final apresentado em julho de 2012.

<sup>134</sup> Hotéis, restaurantes, agências de viagem, empresas de aluguel de carros, serviços de guias, dentre outros.

O Plano foi elaborado em parceria com a Chias Marketing<sup>135</sup>, uma empresa de consultoria catalã sob tutela de Joseph Chias, um dos grandes nomes do marketing turístico mundial, criador do plano de marketing de Barcelona no contexto dos Jogos Olímpicos de 1992. O Plano dividiu o estado em dez polos turísticos para atuação e seguiu os modelos comuns dos planos estratégicos: diagnóstico situacional, mercado e possibilidades de oferta a partir do que o estado teria a oferecer em termos de recursos turísticos, procurando promover e valorizar a sua cultura étnica, sua religiosidade e recursos naturais, tendo como identidade visual a marca as características naturais – Amazônia e Mata dos Cocais – ou um ponto turístico específico de cada polo como, por exemplo, a Chapada das Mesas, os lençóis maranhenses e o delta do Parnaíba, como ilustra a Figura 45 a seguir.

Figura 45 - Identidade visual - Plano Estratégico de Turismo do Estado do Maranhão



Fonte: Plano Estratégico de Turismo do Estado do Maranhão, 2012. Elaborado pela autora.

No entanto, vale observar que as iniciativas de empreendedorismo das cidades podem ou não contar com a elaboração de um documento, o Plano Estratégico, como no caso de Teresina (Façanha, 2007), do Rio de Janeiro, de Santa Catarina ou do Maranhão, como trabalhado, isto porque “o planejamento estratégico se constitui muito mais como um modelo de gestão do que um planejamento propriamente dito, ele pode ser conduzido sem planos, ou

<sup>135</sup> Que no Brasil foi também responsável pelo Plano Aquarela – Marketing Turístico Internacional do Brasil, Plano Catarina – Plano de Marketing Turístico de Santa Catarina (2010) e Plano São Luís – Provendo a Cidade.

seja, apenas com os investimentos à luz da lógica da competitividade dos interesses privados” (Silva, 2012, p. 299).

Em São Luís, como visto, o planejamento urbano é balizado pelos planos diretores, no entanto algumas gestões em período recente vêm buscando propostas alternativas ao planejamento convencional em alguns setores orientados pela lógica do empreendedorismo urbano em que se destacam o “Plano Estratégico: São Luís 400 anos” lançado em 2007<sup>136</sup> (Ferreira, 2014) e o “Plano São Luís – Promovendo a cidade”<sup>137</sup> em 2011. Recentemente a Prefeitura de São Luís lançou uma consulta pública<sup>138</sup> para a elaboração do Plano Municipal São Luís Inteligente, uma estratégia baseada em infraestrutura de comunicação, informação e tecnologia que visa colocar a cidade sob a perspectiva das cidades inteligentes, as “smarts cities”, que é uma das formas de manifestação de promoção da cidade que preconiza o empreendedorismo urbano.

Com o empreendedorismo urbano as cidades passam a ser grandes agentes na atração de investimentos, fomentando um novo setor econômico e construindo um novo nicho de mercado em que ela mesmo é a mercadoria. Ele renova o processo de produção e mercantilização do espaço capitalista e evidencia a importância do espaço na sociedade capitalista contemporânea. Pois, conforme observou Sanchez (2001, p. 33).

A transformação das cidades em mercadorias vem indicar que o processo de mercantilização do espaço atinge outro patamar, produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, da realização do capitalismo e do processo de globalização em sua fase atual. A existência de um mercado de cidades, como um fenômeno recente, mostra a importância cada vez maior do espaço no capitalismo – a orientação estratégica para a conquista do espaço, que agora alcança cidades como um todo, postas em circulação num mercado mundial – evidencia a produção global do espaço social.

A venda das cidades a partir da imagem que se constrói com o “marketing urbano” sob a lógica do planejamento estratégico inaugura um mercado global do espaço em que a

<sup>136</sup> Em comemoração aos 400 anos da cidade que se completaria no ano de 2012. No documento foram apresentadas as debilidades da cidades em termos de desenvolvimento urbano e proposto os rumos para a ampliação da riqueza econômica do município.

<sup>137</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento e Implementação de Marketing Turístico desenvolvido pela Chias Marketing, a mesma empresa de consultoria de marketing e negócios que construiu o plano turístico do Governo do Estado do Maranhão. Disponível em: <https://www.promoview.com.br/categoria/geral/sao-luis-lanca-marca-turistica-e-plano-de-marketing.html>

<sup>138</sup> Publicada em matéria intitulada “Prefeitura de São Luís lança consulta pública para Plano Municipal São Luís Inteligente no site da Prefeitura no dia 01/12/2023. Disponível em: <https://www.saoluis.ma.gov.br/cpl/noticia/40674/prefeitura-de-sao-luis-lanca-consulta-publica-para-plano-municipal-sao-luis-inteligente>

mercadoria é a própria cidade. Dito de outra forma, a cidade na fase atual do capitalismo se tornou uma mercadoria estratégica para a acumulação de capital porque ela é determinante no processo dialético de reprodução espacial já que viabiliza os meios de produção e é onde a vida das pessoas se realiza e, nesse sentido, é também produto. Quanto a isto Carlos (2011, p. 107) assevera:

A cidade hoje não é só condição para a reprodução do capital, como também um produto do processo de produção capitalista. Do mesmo modo que o capital é a categoria determinante na análise do processo de produção capitalista, ela também será determinante no processo de produção espacial, na medida em que este também é um produto do processo de produção capitalista.

No período atual, o espaço urbano, a cidade, ganhou uma nova dimensão no processo de acumulação capitalista isto porque este passa a “reproduzir não mais as condições necessárias para a acumulação capitalista no espaço urbano, mas reproduzir diretamente o capital por meio da produção do espaço urbano” (Alvarez; Carlos; Volochko, 2015, p. 8). Esse novo aspecto do processo de acumulação se manifesta porque no mercado das cidades há “interesses combinados em diferentes campos políticos e arranjos territoriais” (Sanchez, 2001, p. 33) o que faz com que outros mercados se dinamizem, dentre eles o turismo, o consumo e o mercado imobiliário que redefine o espaço urbano quando “participa dos circuitos capitalistas que envolvem a produção e expansão da cidade” (Barbosa, 2014, p. 86).

No entanto, é importante considerar que o empreendedorismo urbano não alcança todos os lugares da mesma forma porque as cidades são diferentes em sua composição social, econômica, política e cultural (Silva, 2012). Elas respondem ao acúmulo das condições materiais, simbólicas e ideológicas que adquirem ao longo do tempo, elas respondem à sua Formação Econômica e Social que diz respeito à sua evolução diferencial (Santos, 1979). Partindo deste princípio, as estratégias do empreendedorismo urbano vão variar de uma cidade a outra, já que devem estar “baseadas na realidade, nos recursos específicos (naturais, humanos, locais), no objetivo e no público a atingir” (Diniz; Silva; Junior, 2019).

Harvey (2006) enumera algumas estratégias alternativas em que se manifesta o empreendedorismo urbano, a primeira delas, e que se pode aplicar ao contexto ludovicense a partir do Renascença II, é o que ele denominou de “exploração de vantagens específicas para a produção de bens e serviços” (Harvey, 2006, p. 174). Na concepção do autor, cada lugar pode obter vantagens que o coloque nos termos do empreendedorismo urbano a partir dos recursos naturais que possui, da sua localização ou “dos investimentos públicos e privados em

infra-estruturas físicas e sociais que fortalecem a base econômica da região metropolitana como exportadora de bens e serviços” (Harvey, 2006, p. 174).

Estas vantagens se valeriam da coalizão dos interesses do Estado e setores privados em um movimento em que o poder público investe com subsídios para que o setor empresarial possa intervir de forma mais “vantajosa” com os negócios. Qualquer semelhança com o que acontece no contexto de São Luís não é mera coincidência quando se observa que o Estado em suas três esferas vem ao longo do tempo investindo em infraestruturas no Renascença II, construindo um espaço em que as amenidades falam por si e que consolidam a atração de investidores privados do setor imobiliário, por exemplo.

Considerando a concepção de Harvey, infere-se que o empreendedorismo urbano pode se manifestar “apenas com os investimentos à luz da lógica da competitividade dos interesses privados” (Silva, 2012) e, nesse sentido, poder-se-ia considerar que os investimentos em amenidades que valorizam o espaço urbano estão inseridos na lógica do empreendedorismo, do planejamento estratégico, isto porque a atração de investimentos para determinado lugar está associada às condições materiais para recebê-los, o que se inclui a infraestrutura urbana já que quanto maior a oferta de infraestrutura e serviços mais competitivo se torna o espaço e atrativo aos investidores.

Em vista disso, o que faz do Renascença II um bairro inserido na lógica do empreendedorismo urbano é o fato dele estar localizado em uma área de prestígio social em razão da proximidade às praias e a Lagoa da Jansen, assim como reunir boa parte dos equipamentos sociais que se destacam na cidade – como as praças do foguete e da Lagoa, cinema, teatro, concha acústica, arena de esportes de praia, shopping center – e serviços diversos como os comerciais, os de gestão administrativa, os educacionais e de saúde, como trabalhado no capítulo 04 “Infraestrutura urbana: uma perspectiva de caracterização do Renascença II”.

Tal concepção se realiza porque nas sociedades capitalistas o valor atribuído a determinada localidade – que pode ser um bairro, uma cidade ou uma região – tem relação com o que esta tem a oferecer em termos de vantagens locais que são aqueles elementos atrativos de pessoas ou investimentos como, por exemplo, proximidade às vias de acesso, acesso à comunicação ou serviços, dentre outros.

Em vista disso, a infraestrutura urbana em toda a sua amplitude conceitual, como já trabalhado no capítulo anterior, é de suma relevância para atribuir valor ao espaço urbano porque ela é a vantagem locacional que viabiliza o modo de produção e a reprodução social e,

entende-se, que a lógica do empreendedorismo urbano se realiza no Renascença II quando este dispõe dos elementos que figuram como essenciais à reprodução social e do capital, uma boa infraestrutura urbana – elemento essencial para a reprodução do capital imobiliário conforme se verá na seção a seguir.

## **5.2. A infraestrutura urbana e o setor imobiliário no Renascença II: orientação para o uso corporativo e consumo das elites**

O espaço urbano hoje e, por conseguinte, a cidade é um lugar privilegiado para a ocorrência de processos sociais, a partir das práticas espaciais, que se traduzem em espaços com diferentes perfis sociais e econômicos porque enquanto produto, “condição e meio da reprodução do capital” (Alvarez, 2013) o espaço é um campo de disputas atravessado por alianças, acordos, tensões e conflitos em razão dos distintos interesses em torno da sua apropriação.

No texto “Efeitos do Lugar” do livro “A Miséria do Mundo” Bourdieu (2008) afirmou que o que definiria o valor do espaço social reificado seria a forma como estão distribuídos espacialmente os agentes e o que dispõe este espaço em termos de recursos - que pode ser interpretado como as formas, as ações, a infraestrutura urbana, assim como qualquer outro elemento que resulte da intencionalidade, isto é, das ações humanas (Santos, 2009). De acordo com Bourdieu (2008, p. 161):

O espaço social reificado (isto é, fisicamente realizado ou objetivado) se apresenta, assim, como a distribuição no espaço físico de diferentes espécies de bens ou de serviços e também de agentes individuais e de grupos fisicamente localizados (enquanto corpos ligados a um lugar permanente) e dotados de oportunidades de apropriação desses bens e desses serviços mais ou menos importantes (em função de seu capital e também da distância física desses bens, que depende também de seu capital). É na relação entre a distribuição dos agentes e a distribuição dos bens no espaço que se define o valor das diferentes regiões do espaço social reificado.

O espaço social reificado proposto pelo sociólogo é para os geógrafos o espaço geográfico em sua concretude. A partir da interpretação do autor é possível depreender uma questão fundamental na sociedade capitalista: o valor do espaço – isto é, de determinada localidade –, resulta dos bens que este possui. Como os recursos que dispõe o espaço, os bens, variam de um lugar a outro, os valores atribuídos aos lugares também vão ser diferentes por isso da existência de espaços com diferentes perfis sociais e econômicos, grosso modo.

O entendimento dos processos que envolvem a produção do espaço capitalista passa pela apreensão do porquê determinadas áreas são melhor dotadas de equipamentos sociais e de infraestrutura urbana. Com o intuito de fornecer subsídios para compreensão do processo de produção do espaço Milton Santos incursionou a noção de sequência quanto a disposição dos elementos que o constitui. Para o autor, os objetos que conformam o espaço são nele inseridos respeitando uma ordem que acaba por estabelecer o sentido do lugar, o seu conteúdo. De acordo com Santos (2009, p. 103):

A história real de vida dos lugares mostra que os objetos são inseridos num meio segundo uma ordem, uma sequência, que acaba por determinar um sentido àquele meio. É diferente se, numa rua, criamos primeiro um edifício ou se a asfaltamos, se criamos antes a rua asfaltada e depois melhoramos as infra-estruturas subterrâneas, se estabelecemos primeiro a escola ou o hospital, o hospital ou o banco. O resultado das combinações não é o mesmo, segundo a ordem verificada.

Partindo de tal concepção, depreende-se que a sequência com que são estabelecidos pelos sistemas de ações os diferentes sistemas de objetos que conformam o espaço está relacionada com os interesses dos agentes no processo. Assim, a sequência, responde ao que se pretende com determinado lugar, as atividades que ali se pretende desenvolver.

Tanto a concepção dos diferentes valores atribuídos ao espaço social reificado em razão dos bens que possui, proposto por Bourdieu, quanto a noção de sequência que qualifica determinado espaço, como colocada por Milton Santos, colaboram para o entendimento do processo de produção do espaço do Renascença II. As duas apreensões podem ser tomadas como referência para a compreensão de como o valor atribuído bairro resulta da confluência da distribuição espacial dos agentes, seus interesses e corporeidade, bem como dos recursos que dispõe, dos bens, as amenidades.

A reconhecida “qualidade urbanística” do bairro em razão da sua infraestrutura urbana tem origem na sequência com as quais as políticas urbanas foram concebidas. Em um primeiro momento, o bairro recebeu investimentos em infraestrutura urbana viária para facilitar o acesso e os deslocamentos, uma vez consolidado para as classes média e de alta renda – como previsto no Plano Diretor de 1977, trabalhado no capítulo 03 – o bairro foi centralizando atividades econômicas que demandaram maior infraestrutura viária, de saneamento, de comunicação, o que, por sua vez, colaborou para a atração de mais residentes, comércios e serviços, isto é, foi se delineando um ciclo no qual quanto mais infraestrutura, mais oferta de serviços e equipamentos sociais o bairro foi atraindo.

O movimento cíclico que envolve o processo de reprodução social e do capital, a produção do espaço capitalista, tem relação com a economia política da cidade, isto é, com a “forma como a cidade, ela própria, se organiza, em face da produção e como os diversos atores da vida urbana encontram seu lugar, em cada momento, dentro da cidade” (Santos, 2012, p. 114). De maneira sucinta, o Renascença II deve ser analisado dentro da totalidade que envolve a urbanização capitalista, pois como bem observou Topalov (1988, p. 12):

A cidade não é mais definida como um dado da natureza, um conjunto de mecanismos de mercado, um objeto de planejamento ou uma cultura: é o produto da estrutura social em sua totalidade [...] Quer se trate do ambiente construído, das políticas públicas ou das práticas sociais, não existe mais variável independente, tudo deve ser analisado simultaneamente como parte de um mesmo processo, a urbanização capitalista. Não se pode estudar os usos que se faz da cidade sem estudar também sua produção. Não se pode considerar separadamente os agentes econômicos privados e a ação pública.

Para compreender o espaço atual do Renascença II é preciso concebê-lo dentro da lógica do espaço capitalista, a cidade capitalista, o que requer uma análise multidimensional que envolva os diversos agentes que compõem a estrutura social. O Estado viabilizou a ocupação do bairro quando “legalizou” a partir dos planos diretores a sua ocupação, porém merece especial atenção a atuação dos agentes econômicos privados, pois, de acordo com Santos (2012), o poder de decisões que alteram as posições no sistema urbano não são admoestadas apenas pelo Estado, mas, sobretudo, pelas “grandes firmas” que hoje pode se entender como sendo as corporações privadas capitalistas porque possuem poder de controle sobre muitos aspectos das cidades já que se encontram no âmbito das representações do espaço, do espaço concebido (Lefévre, 2013), isto é, os agentes privados hoje tem tanta ou mais capacidade de intervenção e alteração no espaço quanto o Estado.

Sob a concepção da economia política da cidade, o espaço urbano é produzido cada vez mais pensado como um sistema para viabilizar a funcionalidade dos fixos e dos fluxos do capital e a infraestrutura urbana cumpre um importante papel neste processo, pois como bem observou Milton Santos (2012, p. 135):

Os impropriamente chamados Bens de Consumo Coletivo são, sobretudo, esse Capital Geral apropriado legalmente, estatutária ou especulativamente, pelos capitais particulares. Esses bens de consumo coletivo que são o Capital Geral são cada vez mais planejados para que seu uso seja discriminatório: a água, os esgotos, a eletricidade, que existe abundantemente nas cidades, mas que não estão ao alcance



de todos; os telefones, as estradas, os transportes, mas também – e isso é cruel – a saúde e a educação.

As infraestruturas citadas acima são condição para o desenvolvimento do capital. Não se produz sem infraestrutura que viabilize a produção como a energia e a água, por exemplo, assim como também não se faz circular mercadoria para o consumo sem um sistema viário eficiente, por isso, os bens de consumo citados anteriormente estão concentrados e planejados para um uso discriminatório, o uso do capital.

A forma como o espaço do Renascença veio sendo planejado nas últimas décadas reflete a lógica do planejamento estratégico que tem como um dos seus motes a valorização de determinadas áreas da cidade voltadas para o uso corporativo e o consumo das elites. O Renascença II em razão da infraestrutura urbana que possui facilita a atração de atividades comerciais diversas como visto no capítulo anterior, mas atrai também um setor de alta rentabilidade, o imobiliário, não sem motivo o bairro se destaca como sendo o mais verticalizado da cidade e nele se estabelecem alguns dos empreendimentos imobiliários de uso residencial multifamiliar e comercial de grande porte.

O crescimento do interesse das incorporadoras imobiliárias em torno do espaço do Renascença II se intensificou a partir da década de 1990 quando houve decréscimo dos investimentos públicos no setor da construção civil que nas décadas anteriores esteve aquecido em razão dos financiamentos dados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) (Burnett, 2007; Ferreira, 2015). O recuo dos investimentos públicos em projetos de habitação de cunho popular, uma das bases da política e bem-estar social, é parte de uma concepção neoliberal de que a iniciativa privada e os empreendedores são as “chaves da inovação e da criação de riqueza” (Harvey, 2008, p. 75).

Tal premissa do neoliberalismo favorece os direitos individuais e a propriedade privada e, por consequência, a atuação de agentes privados em diversos setores da economia, dentre os quais se inclui o imobiliário. É dentro deste contexto de expansão da lógica neoliberal que na década de 1990 emergem novos agentes na produção do espaço de São Luís, as grandes construtoras como a Brecil<sup>139</sup>, a CIMA Empreendimentos, a Franere Comércio e Construções Ltda., a Encol S. A., a Épura Planejamento e Construções Ltda, e a

---

<sup>139</sup> Empresa cearense de pequeno porte criada em 1969 de acordo com informações do econodata. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/07202542000196-BRECIL-BANDEIRANTE-CONSTRUCOES-INCORPORACOES-E-ENGENHARIA-LTDA>

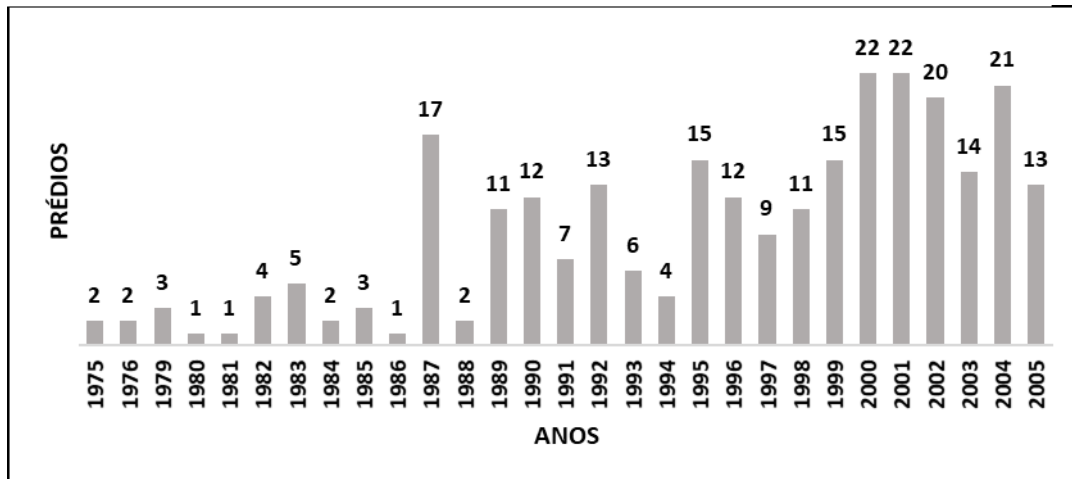
Canopus Engenharia Ltda (Ferreira, 2014), empresas de diferentes portes e oriundas de diferentes regiões do país.

Em um documento intitulado “São Luís: uma leitura da Cidade” Espírito Santo e Lopes (2006) apresentaram um panorama da cidade no início do século XXI em que demonstram o crescimento do setor imobiliário na cidade. Segundo os autores:

Nos anos 90/2000, a ocupação urbana foi regulada pelo planejamento urbano e definida pelo urbanismo espontâneo dos assentamentos e pela arquitetura de mercado [...] Intensificou-se a verticalização da arquitetura residencial e comercial de alguns bairros da cidade, com o aparecimento de edifícios modernos de inspiração funcionalista (Espírito Santo; Lopes, 2006, p. 88).

A “arquitetura de mercado” a que os autores se referem são os empreendimentos imobiliários de uso comercial e unifamiliar que se expandiram na cidade. Ao se analisar em retrospectiva é possível observar um significativo crescimento do número de edifícios construídos em São Luís como elucida o Gráfico 01.

Gráfico 01 - Número de prédios construídos/ano em São Luís (1975-2005)



Fonte: Espírito Santos e Lopes (2006) com base em dados da Prefeitura. Elaborado pela autora.

Entre os anos 1980 e 1989 foram construídos 47 edifícios na cidade enquanto que na década seguinte entre 1990 e 1999 foram 104, o que representa um aumento de mais do que 50% no número de construção. Na década seguinte, entre os anos 2000 e 2005 foram 112, ou seja, apenas nos cinco primeiros anos da década o número de prédios construídos na cidade já havia superado o total da década anterior, o que demonstra que o potencial construtivo da cidade esteve em ascensão entre as décadas de 1990 e 2000.

Os dados mencionados anteriormente refletem o conjunto da cidade, no entanto, em razão da intensificação do processo de verticalização do Renascença II é possível associar que boa parte destes novos prédios foram construídos no bairro. Há um grande interesse das incorporadoras imobiliárias para a instalação de empreendimentos no Renascença II em razão do conjunto de amenidades que o bairro reúne, a infraestrutura urbana<sup>140</sup> já bem trabalhada no capítulo anterior, sendo um outro atrativo a sua localização próxima ao centro da cidade e ao litoral, ambas áreas turísticas de São Luís – a publicidade das construtoras em torno dos seus empreendimentos se valem dessa característica, como se observará mais adiante.

Atualmente São Luís recebe investimentos de construtoras de todos os portes (pequeno, médio e grande) e com sede em cidades de diferentes regiões do país, assim como também de empresas locais. Para fins elucidativos dos empreendimentos imobiliários que constam no bairro e considerados os limites em se listar todas as construtoras que possuem empreendimentos nele, optou-se por fazer uma breve análise descritiva das construtoras que entregaram edifícios nos últimos cinco anos, as que estão com empreendimentos em construção ou as que possuem algum que destaca entre os demais em razão do seu porte, conforme expõe o Quadro 04 a seguir.

Quadro 04 - Número de prédios construídos/ano em São Luís (1975-2005)

<b>CONSTRUTORA</b>	<b>FATURAMENTO ANUAL</b>	<b>EMPREENDIMENTOS NO BAIRRO</b>
Alfa Engenharia	R\$ 200.000.000,00 a R\$ 300.000.000,00	Edifício Essenza e Easy Renascença
Canopus Construções	R\$ 100.000.001,00 a R\$ 200.000.000,00	Edifício Manhattan III
Constans Construtora	R\$ 130.001,00 R\$ 360.000,00	<sup>a</sup> Condomínio Pelion
Delman	R\$ 360.001,00 a R\$ 1.800.000,00	Edifício Scarp
MB Engenharia	Informação indisponível	Edifício Dom Ricardo
Mota Machado	R\$ 20.000.001,00 a R\$ 30.000.000,00	Reserva da Lagoa
Monteplan Engenharia	R\$ 10.000.001,00 a R\$ 20.000.000,00	Condomínio Renaissance
Sá Cavalcante	R\$ 20.000.000.001,00 a R\$ 50.000.000.000,00	Reserva Renascença

Fonte: Econodata. Elaborado pela autora.

<sup>140</sup> A infraestrutura urbana que dispõe o Renascença II não é casual, ela está envolta em intencionalidades que ultrapassam o momento atual porque tem raízes fundadas há décadas por agentes no campo do espaço concebido – das representações do espaço – (LEFÉBVRE, 2013) e, embora beneficie os residentes que se encontram no âmbito do espaço vivido, serve como fator valorização no processo de acumulação do capital imobiliário.

Dentre as construtoras que atuam na cidade se destaca a Alfa Engenharia<sup>141</sup> por construir edifícios de diferentes portes e em bairros com perfis também diferentes. A título de exemplo, o menor edifício construído pela empresa foi o Edifício Lótus de apenas três andares composto por 14 unidades residenciais com 55 m<sup>2</sup> (dois quartos e uma vaga na garagem) no bairro Camboa, no centro da cidade, e o maior está em fase de construção<sup>142</sup>, o Amiral Península que possui 540 m<sup>2</sup> (5 suítes, 6 banheiros<sup>143</sup>, 6 vagas de garagem)<sup>144</sup> e se localiza em um dos bairros mais valorizados da cidade, a Ponta D`Areia. Embora esteja em fase de construção, os apartamentos já estão à venda pelo preço de R\$ 10.000.000,00<sup>145</sup>.

No Renascença II a construtora possui quatro empreendimentos: Edifício Essenza, Easy Renascença, Edifício Domus e Edifício Mário Meirelles. São apartamentos de alto padrão em que o valor mínimo é de R\$ 495.000 (47 m<sup>2</sup>)<sup>146</sup> no Easy alcançando até R\$ 2.300.000 (151 m<sup>2</sup>) no Essenza (Figura 46).

---

<sup>141</sup> Empresa maranhense fundada em 1967 que tem como proprietários Arthur Jorge Filho e Anna Paula Pereira Jorge, conforme informações coletadas no site Econodata. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/06273155000188-ALFA-ENGENHARIA-LTDA>.

<sup>142</sup> Parceria com a São Paulo Participações Ltda. A Alfa Engenharia é uma empresa de grande porte com faturamento anual de R\$ 200.000.000,00 a R\$ 300.000.000,00 com sede em São Luís no bairro Ponta D`Areia e no estado de São Paulo no bairro Jardim Paulista, conforme dados coletados da receita federal pelo Econodata. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/23697261000299-SAO-PAULO-PARTICIPACOES-LTDA>

<sup>143</sup> Uma afronta do capital em sua expressão no setor imobiliário em atendimento às extravagâncias da elite no contexto de um dos estados que apresenta um dos menores percentuais de domicílios que possuem banheiro para uso exclusivo (IBGE, 2015).

<sup>144</sup> Oferece piscinas (duas para adultos e uma infantil), salão de festas, academia, espaço de relaxamento, sauna, espaço de jogos, quadra poliesportiva, kids clube (uma brinquedoteca), playground, pet play (um espaço aberto apenas para animais domésticos) e uma sala para motorista.

<sup>145</sup> Conforme dados da corretora imobiliária Josimar Abreu Imóveis. Disponível em: <https://www.josimarabreuimoveis.com.br/imovel/espetacular-apartamento-de-luxo-no-amiral-peninsula-com-5-suities-6-vagas-540m-a-venda-em-sao-luis-ponta-dareia-83>

<sup>146</sup> Valor consultado na corretora imobiliária Etna Imóveis. Disponível em: <https://www.imoveincidade.com/imoveis/easy-renascenca-sao-luis/>

Figura 46 - Edifício Essenza – Rua Osíres

### O EMPREENDIMENTO

01

O Essenza Residencial traz para você e sua família a definição perfeita de morar bem. Na localização mais privilegiada do Renascença II, um dos bairros mais nobres de São Luís, esse empreendimento apresenta um novo conceito de espaço, conforto e lazer, em meio a tudo que essa região extraordinária oferece.

**No Renascença II você encontra bem perto de você:**

Supermercados e lojas de conveniência; Bancos e lotéricas; Shoppings e comércio varejista; Academias e praças; Escolas e universidades; Farmácias, laboratórios e clínicas médicas



Fonte: Alfa Engenharia (1) e arquivo pessoal da autora (2). Elaborado pela autora, 2023.

Como se pode observar, a construtora utiliza a localização e os serviços comerciais oferecidos no bairro como fatores para atração dos compradores ao empreendimento imobiliário. É comum nos sites das construtoras e corretoras imobiliárias encontrar frases que ressaltem a localização e a infraestrutura local como as do site da Alfa Engenharia que seguem:

“Viver no Renascença é viver perto de tudo que é essencial no seu dia-a-dia”.

“Uma região [referindo-se à área do bairro] que permite fluxo com segurança e conforto para toda uma infraestrutura de escolas, universidades, shoppings, comércios varejistas, supermercados, lojas de conveniências, bancos, lotéricas, academias, praças, farmácias, laboratórios e clínicas médicas”.

A utilização das características relacionadas à infraestrutura urbana do bairro é corrente nos sites das construtoras, assim como das corretoras imobiliárias. As frases acima evidenciam as qualidades e atributos do bairro evidenciadas no capítulo anterior quando da análise da “oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos”, um dos eixos delimitados para análise da infraestrutura urbana do bairro, afinal é prática do capital imobiliário recorrer aos aspectos que valorizam a localização dos empreendimentos porque agrega valor.

A Canopus<sup>147</sup> é também uma construtora maranhense que no período de expansão e ocupação da cidade entre as décadas de 1970 e 1980, abordado no capítulo 03, foi responsável por obras de segmentos populares financiadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) como o Cohatrac II como mais de 800 unidades habitacionais, conforme informações disponíveis no site da empresa<sup>148</sup>. No Renascença II ela foi responsável pela construção de diversos edifícios e mais recentemente pelo condomínio residencial Vivendas e pelo edifício comercial Via Manhattan Center III inaugurado em 2023 (Figura 47). O Manhattan é um dos muitos edifícios comerciais instalados no “coração do Renascença”, conforme slogan, para atender a demanda das sedes de empresas, escritórios e clínicas que oferecem serviços médicos, como descrito na seção anterior; nele, o valor do aluguel para locação de uma sala de 500 m<sup>2</sup> é de R\$ 50.000,00 reais mensais<sup>149</sup> - um valor alto que poucos setores manteriam um deles é o ramo de academias esportivas como a Smartfit que recentemente alugou uma delas.



Figura 47 - Edifício Via Manhattan Center III (Constans Construtora) – Rua Monção

Fonte: Arquivo pessoal da autora (1) e Canopus Construções (2). Elaborado pela autora, 2023.

<sup>147</sup> O Grupo Canopus inclui ainda as seguintes empresas: Posto CNS, Parmênio Empreendimentos Imobiliários Ltda, Construtora Ângulo Ltda, Canopus Construções Ltda, Pátio Norte Empreendimentos Ltda. Disponível em: <https://www.canopusconstrucoes.com.br/a-canopus>

<sup>148</sup> Informações disponíveis em: <https://www.canopusconstrucoes.com.br/portfolio>

<sup>149</sup> Em anúncio feito pela corretora imobiliária Pereira Veras e Feitosa Ltda. Disponível em: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-jardim-renascenca-sao-luis-ma-536m2-id-2670017708/>



A Constans Construtora <sup>150</sup> embora caracterizada como uma micro empresa maranhense <sup>151</sup> possui oito edifícios construídos no Renascença II, são eles: Condomínio Erasmo Neves, Condomínio Fiorde, Condomínio Morada de Avalon, Residencial Broadway, Condomínio Zefirus, Residencial José Gonçalo e o mais recente, o Condomínio Pelion (Figura 48).



Figura 48 - Condomínio Pelion (Constans Construtora) e vista da Lagoa da Jansen

Fonte: Própria pesquisa, 2023.

\*01) Edifício Business Center Renascença; 2) Edifício Michelângelo.

Como se pode observar na figura acima o condomínio possui vista para a Lagoa da Jansen e se localiza próximo à praça da Lagoa, identificada pelo círculo em coloração laranja. Nele, um apartamento de 191 m<sup>2</sup> tem o valor mínimo de R\$ 1. 871.247,00<sup>152</sup> e uma cobertura

<sup>150</sup> É propriedade de Edilson Baldez das Neves, o presidente da Federação das Indústrias do Estado do Maranhão (FIEMA) e de Mariza Alves de Moraes Gonçalves, conforme informações que contam no site da FIEMA. Disponível em: <https://www.fiema.org.br/pagina/27/diretoria>

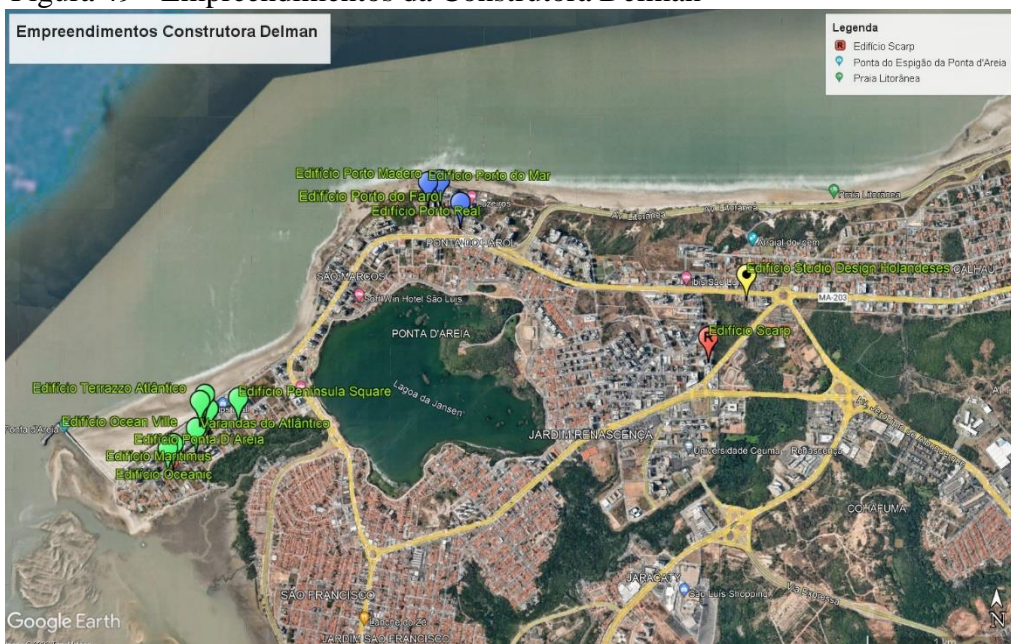
<sup>151</sup> Que de acordo com o site Econodata gera um faturamento anual de R\$ 130.001,00 a R\$ 360.000,00. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/07174149000136-CONSTANS-CONSTRUTORA-LTDA>

<sup>152</sup> Conforme informação disponibilizada pela corretora imobiliária Etna Imóveis. Disponível em: <https://www.imovelnacidade.com/moveis/condominio-pelion-renascenca/>

duplex (5 quartos) custa R\$ 3.903.297,00<sup>153</sup>. O condomínio Pelion, assim como o Essenza construído pela Alfa Engenharia, entre tantos outros no bairro que possuem vista privilegiada para o mar ou para a Lagoa da Jansen, são a expressão dos desejos da elite em ocupar áreas da cidade privilegiadas em termos de localização, como observado por Villaça (2001).

Outra construtora que atua no bairro é a Delman Construções, uma empresa alagoana de pequeno porte com sede em Maceió que possui treze empreendimentos em São Luís – todos eles nos bairros mais valorizados da cidade: Calhau, Ponta D´Areia, Ponta do Farol e Renascença II, conforme indicado na Figura 49.

Figura 49 - Empreendimentos da Construtora Delman



Fonte: Delman Construções. Elaborado pela autora, 2023.

No Calhau, indicado pelo marcador amarelo, está o Edifício Studio Design Holandeses, um empreendimento que reúne 135 apartamentos que possuem de 27m<sup>2</sup> a 45m<sup>2</sup>; no bairro Ponta D´Areia, indicados pelos marcadores verdes, são sete empreendimentos: Edifício Oceanic, Edifício Maritimus, Edifício Ponta D´Areia, Edifício Ocean Ville, Edifício Varandas do Atlântico, Edifício Terrazzo Atlântico e Edifício Península Square; no bairro Ponta do Farol estão quatro edifícios (Porto Madero, Porto do Mar, Porto do Farol e Porto Real) e no Renascença II o Edifício Scarp, sob marcador vermelho.

<sup>153</sup> Conforme informação disponível no site: <https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/pelion-residence-cobertura-duplex-com-382m-no-renascenca-e-5-suites-1165243683>



Embora a Delman tenha apenas um empreendimento no Renascença, acredita-se que o Edifício Scarp mereça atenção em razão da sua característica: a conjugação de salas comerciais no térreo (Figura 50). Com tal característica, a Delman trouxe para o bairro um conceito de condomínio que favorece o setor imobiliário - em razão da gama de possibilidades que envolve por ter em um mesmo edifício uma dupla função, a residencial e a comercial -, e, ao mesmo tempo, favorece o setor comercial.

Figura 50 - Edifício Scarp no Renascença II



Fonte: Própria pesquisa e Delman Construções, 2023.

\*01) Delman Construções; 2) própria pesquisa.

Como mencionado no capítulo anterior, o Renascença II a partir da Avenida dos Holandeses possui um perfil de fluxos e ocupação bem diferente quando comparado com o acesso pela Avenida Coronel Colares Moreira já que é onde se encontra boa parte dos “vazios urbanos” do bairro. Atualmente está em andamento a construção de um condomínio às margens da avenida, na área apontada pelo retângulo azul na Figura 51, trata-se de um edifício multifamiliar e comercial que contará com 104 apartamentos, 3 subsolos para garagem e uma sobreloja, conforme informações obtidas na placa da obra.

Figura 51 - Empreendimentos próximos à Avenida dos Holandeses



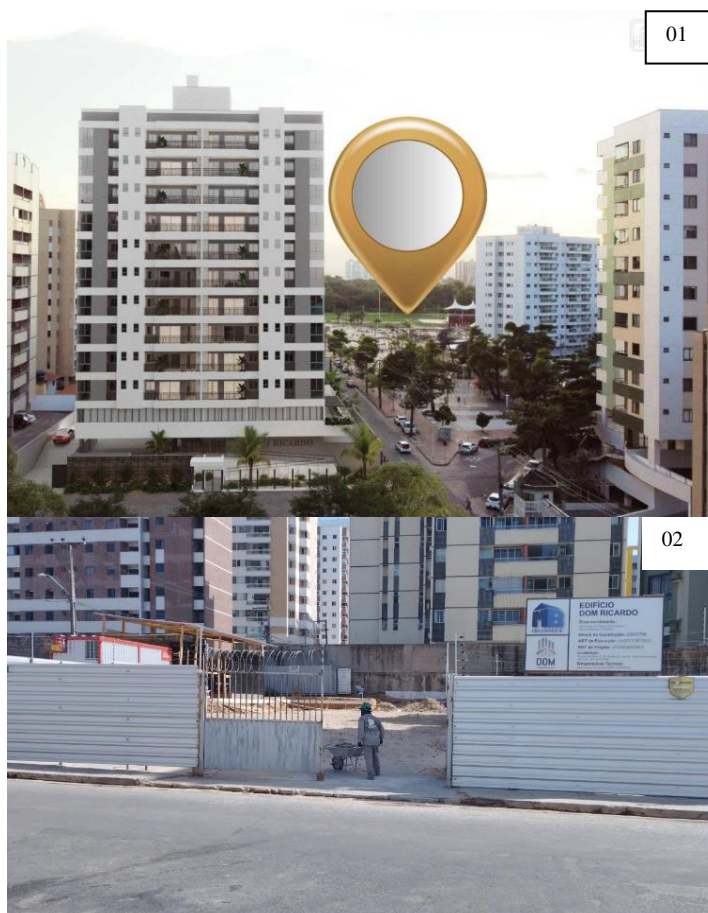
Fonte: Google earth. Elaborado pela autora, 2023.

A figura acima ainda situa um novo empreendimento em construção, o Edifício Dom Ricardo, localizado no espaço delimitado na cor marrom do mapa acima. O prédio (Figura 52) está sendo construído pela MB Engenharia, uma construtora de pequeno porte de São Luís, o que elucida que o bairro possui investimentos no setor imobiliário de construtoras de diferentes perfis. Ao lado do Dom Ricardo, na área delimitada em vermelho, está disposto um terreno da construtora Mota Machado que está sendo preparado para a construção de um outro edifício.

Ambas as construtoras, MB Engenharia e Mota Machado, se valem da proximidade com a praça da Lagoa (círculo e triângulo amarelos), a praça do foguete (retângulo rosa) e a arena Domingos Leal de esportes de praia (retângulo em azul marinho) para a promoção dos empreendimentos. A exemplo têm-se a campanha feita pela corretora imobiliária Meu Imóvel<sup>154</sup> para a promoção do edifício Dom Ricardo que utiliza a seguinte frase: “agora sua família vai morar bem, na localização mais privilegiada da Renascença, um dos bairros mais nobres de São Luís, esse empreendimento apresenta um novo conceito de espaço, conforto e lazer, em meio a tudo que essa região extraordinária oferece”.

<sup>154</sup> Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=y8vwj4ITIEg>

**Figura 52 - Edifício Dom Ricardo (MB Engenharia)**  
– Rua dos Rouxinóis



Fonte: Corretora imobiliária Meu Imóvel e própria pesquisa, 2023.  
\*01) Corretora Meu Imóvel; 2) Própria pesquisa.

No mapa em análise (Figura 51, p. 174) também está em destaque – no retângulo verde – o Condomínio Reserva da Lagoa, um empreendimento da Mota Machado<sup>155</sup> que é uma construtora cearense de porte médio com atuação nos estados do Ceará, Maranhão e Piauí. O Reserva da Lagoa é um condomínio que ocupa um quarteirão próximo à Lagoa da Jansen, ele é composto por sete torres de dez andares (Figura 53) que somam um total de 360 unidades de apartamentos<sup>156</sup>; por se localizar no limite entre os bairros Renascença II e Ponta

<sup>155</sup> Seu faturamento anual é de R\$ 20.000.001,00 a R\$ 30.000.000,00 conforme informações do site Econodata. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/07282783000192-CONSTRUTORA-MOTA-MACHADO-LTDA#detalhes-section>

<sup>156</sup> Apartamentos que possuem 88 ou 121 m<sup>2</sup> distribuídos entre as quatro torres que possuem seis unidades de apartamentos por andar e três torres com quatro unidades e os preços variam R\$ 700.000,00 a R\$ 1.000.000,00. Disponível em: <https://www.houseimobiliaria.com.br/empreendimento/reserva-lagoa-apartamentos-ponta-do-farol-sao-luis/11126223-JCAS>



do Farol acaba sendo referenciado nas campanhas de promoção das corretoras imobiliárias como sendo localizado no Renascença II, como os exemplos a seguir<sup>157</sup>:

“Repleto de ofertas diversas de serviços e comércio, o Renascença também está entre os bairros que se destacam em termos de urbanização e beleza”.

“O bairro fica situado ao longo da Avenida Colares Moreira ponto de ligação entre localidades como São Francisco, Ponta D´Areia, Lagoa da Jansen, Jaracaty e Calhau”.

Figura 53 - Condomínio Reserva da Lagoa (Mota Machado) – Rua das Patativas



Fonte: House imobiliária, 2023.

Disponível em: <https://www.houseimobiliaria.com.br/empreendimento/reserva->

No mapa em análise, assim como na fotografia acima, também se destacam os espaços não edificados, os “vazios urbanos”, que aos poucos vêm sendo “preenchidos” por empreendimentos de médio e alto padrões. No âmbito do Conselho das Cidades (CONCID) na ocasião das reuniões em que se discutia o atual Plano Diretor estes “vazios urbanos” no Renascença II foram questionados pela sociedade civil organizada, o que resultou na inserção do bairro como Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) no macrozoneamento urbano, no

---

<sup>157</sup> Campanha da corretora imobiliária Etna Imóveis. Disponível em: <https://www.imovelnaidade.com/imoveis/reserva-lagoa/>

entanto, caberia a pergunta: considerando os interesses do capital imobiliário em torno do solo urbano do bairro seria de interesse dos agentes com potencial de intervenção no espaço construído - Estado e empresários do setor imobiliário - investir em edificações de cunho popular?

Enquanto a justiça social não alcança a cidade de São Luís e as classes populares possam ocupar espaços como o Renascença II, os vazios urbanos do bairro continuam recebendo empreendimentos a partir do critério rentabilidade. Sob tal concepção, a Monteplan Engenharia<sup>158</sup> está com um edifício em fase inicial de construção, o Renaissance, localizado atrás do estacionamento do Tropical Shopping como indicado pelo anúncio<sup>159</sup> na Figura 54.

Figura 54 - Edifício Renaissance (Monteplan Engenharia) – Rua das Gaivotas



Fonte: Franklin Freitas Imobiliária, 2023.

<sup>158</sup> Uma empresa maranhense fundada na década de 1980 que hoje atua também nos estados do Ceará, Pernambuco, Piauí e Rio Grande do Norte. De acordo com informações do site Econodata a Monteplan é uma empresa de porte médio com faturamento anual de R\$ 10.000.001,00 a R\$ 20.000.000,00.

<sup>159</sup> Disponível em: <https://www.instagram.com/franklinfreitasimoveisslz/>

O Renaissance é um empreendimento que dividido em duas torres de quinze andares, Botticelli e Leonardo da Vince, reunirá 45 apartamentos de 110 m<sup>2</sup> <sup>160</sup> e 60 apartamentos de 83 m<sup>2</sup>. A campanha publicitária do empreendimento proposta pela corretora imobiliária MGF Imóveis<sup>161</sup> ressalta os atributos de infraestrutura do bairro quando coloca que este é “uma joia da urbanização em São Luís”, logo depois dizer que o bairro é “rodeado por uma vasta gama de serviços, comércios, restaurantes e opções de entretenimento”.

O nome do edifício remete ao do bairro que é uma referência ao que de moderno haveria na cidade quando da sua ocupação, como visto no primeiro capítulo da dissertação, e a corretora responsável pela venda dos imóveis se utiliza desta alusão ao dizer que o bairro “é um lugar onde a vida moderna encontra o charme da tradição”.

Em terra de Aluísio Azevedo, Gonçalves Dias, Josué Montello e Maria Firmina dos Reis nomear prédios fazendo referência ao renascentismo ou à figuras renascentistas evidencia que o capital imobiliário em São Luís se ocupa em reproduções plásticas que nada tem a ver com a realidade e cultura local. Além desses, muitos outros exemplos poderiam ser citados: Beverly Hills e Broadway, porque precisa estar associado ao “glamour”; El Greco, Torricelli, Vancouver e Munique, porque precisa remeter a países desenvolvidos ou Dubai para parecer suntuoso. É uma estratégia do capital imobiliário introduzir nas campanhas o poder do simbólico com o intuito de atribuir valor aos edifícios.

Dentro da perspectiva das construtoras nas campanhas de marketing em torno dos empreendimentos imobiliários introduzir elementos simbólicos se encontra a Sá Cavalcante, uma empresa carioca<sup>162</sup> com atuação nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Espírito Santo, Maranhão, Pará e Piauí. No Renascença II ela foi responsável pela construção do Reserva Renascença, um empreendimento com cem apartamentos em torre única dividido em dois blocos com dez andares, conforme orienta o destaque na Figura 55.

---

<sup>160</sup> Vendidos pelo preço médio de R\$ 1.250.000,00. O preço médio foi obtido a partir de uma comparação feita com informações obtidas pelas corretoras imobiliárias Seta e Fabiano de Paula Imóveis. Disponível em: <https://setaempreendimentos.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-renascenca-em-sao-luis-ma/133> <https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/imoveis/novo-comdiminio-a-venda-renaissance-jardim-renascenca-1249781035>

<sup>161</sup> Disponível em: <https://ma.mgfimoveis.com.br/lancamento-exclusivo-renascenca-ii-condominio-renaissance-conceito-venda-ma-303722147>

<sup>162</sup> De grande porte com faturamento anual de R\$ 20.000.000.001,00 a R\$ 50.000.000.000,00 de acordo com o Econodata. Disponível em: <https://www.econodata.com.br/consulta-empresa/08056195000101-SA-CAVALCANTE-PARTICIPACOES-LTDA>

Figura 55 - Condomínio Reserva do Renascença – Rua das Garças



Fonte: Google earth, 2023. Elaborado pela autora.

A frase utilizada pela construtora para divulgação do empreendimento é: “a vida no bairro mais desejado da cidade espera por você”<sup>163</sup>. Esta frase possui uma ideia-força que remete à lógica do planejamento estratégico ao qual fora submetido o bairro ao longo do tempo e que o colocou em vantagem locacional em razão da infraestrutura urbana que possui se comparado inclusive com bairros valorizados do entorno como o Calhau, a Ponta D´Areia e a Ponta do Farol.

Essas vantagens locacionais são o carro-chefe dos portfólios das corretoras imobiliárias responsáveis pelas transações de compra e venda de apartamentos no bairro, a exemplo têm-se a House Imobiliária que em um anúncio de venda no Reserva Renascença apresenta o bairro como possuindo uma “excelente infraestrutura, como: supermercados, farmácias, academias, faculdades, restaurantes. Próximo a lagoa da Jansen e da litorânea”<sup>164</sup>.

O Renascença II seria um bairro “desejado” na cidade em razão da sua localização, por dispor de um sistema viário fluído e por contar com infraestrutura de serviços diversificados e, nesse sentido, o bairro se torna uma expressão de que quando se compra um imóvel “não se

<sup>163</sup> Disponível em:

[https://www.sacavalcante.com.br/empreendimentosdetail/S%C3%A3o\\_Lu%C3%ADs/MA/Reserva\\_Renascen%C3%A7a](https://www.sacavalcante.com.br/empreendimentosdetail/S%C3%A3o_Lu%C3%ADs/MA/Reserva_Renascen%C3%A7a)

<sup>164</sup>

Informação obtida no site da corretora imobiliária <https://www.houseimobiliaria.com.br/empreendimento/reserva-renascenca-apartamentos-renascenca-sao-luis/11126633-JCAS>



compra um imóvel em si, mas suas virtualidades ou relações espaciais, a exemplo da eventual proximidade com a oferta de determinados serviços e produtos ou ainda alguns elementos subjetivos relacionados a status ou prestígio social” (Barbosa, 2014, p. 91).

A análise descritiva de alguns dos empreendimentos imobiliários do bairro permitiu elucidar como a localização e as infraestruturas físicas e sociais do Renascença II favorecem a atração dos investimentos das empresas do capital imobiliário no ramo da construção civil. Embora não seja o bairro da cidade com mais investimentos do setor no atual momento – considerando que na Ponta D’Areia existem inúmeros empreendimentos em andamento –, ele é um atrativo para os investidores, pois, como tratado, as suas condições de infraestrutura o diferencia dos demais inclusive da Ponta D’Areia que reúne os empreendimentos mais caros e luxuosos da cidade.

Como mencionado no início desta seção, as cidades e, por conseguinte, os bairros, respondem ao acúmulo das condições materiais, simbólicas e ideológicas que reúnem ao longo do tempo e, por isso, os procedimentos, tipo e o volume do capital empregado também se diferenciam. Assim sendo, as estratégias alternativas do empreendedorismo urbano a partir da “exploração de vantagens específicas para a produção de bens e serviços” como apresentado por Harvey (2006), dentre as quais se inclui as atividades do capital imobiliário, não se manifestam da mesma forma em todos os lugares.

A cidade de São Luís não possui um setor imobiliário pulsante como em outras capitais da região Nordeste como Fortaleza ou Recife, entretanto, a expansão do setor na cidade na última década merece atenção porque tem incorrido, no caso do Renascença II, em uma concentração de empresas ligadas às atividades comerciais e de serviços, como abordado no capítulo anterior, que fomentam o ciclo de reprodução do capital ligado a estas atividades econômicas que demanda mais investimentos em infraestrutura urbana que, por sua vez, valoriza ainda mais o bairro e atrai novos empreendimentos imobiliários (residenciais e comerciais). Todo este movimento em torno das atividades que se desenvolvem no bairro promovem o ciclo de (re)produção do espaço do Renascença II.

No contexto do Renascença II, a valorização do solo que se origina da sua localização e do acúmulo de infraestrutura urbana que possui promove o seu prestígio social, isto é, a associação simbólica de que nele se encontram infraestruturas e serviços que garantem o bem-estar dos residentes e que fornece o “status” de se “morar bem” no “bairro mais desejado da cidade”. Sob a perspectiva sociológica de Sabatini (2003, p. 07) o prestígio social “costuma ser a base dos negócios imobiliários para os incorporadores e da capitalização dos ganhos de



capital (rendas do solo) para seus moradores”<sup>165</sup>, ou seja, é a partir do poder simbólico do prestígio social que o bairro possui que também se alcança a valorização deste espaço.

Tanto a valorização do solo decorrente do seu acúmulo de infraestrutura urbana quanto o prestígio social do Renascença II são processos espaciais que imprimem ao bairro certa homogeneidade social já que não são todas as classes sociais que nele podem adquirir um imóvel em razão do preço. A homogeneidade social do Renascença II é comprovada pelo Censo do IBGE de 2010 que evidenciou que nele há o predomínio de responsáveis por domicílio com ensino superior que possuem rendimentos de dez a até mais de vinte salários mínimos (IBGE, 2010); ou seja, o espaço do Renascença II é consumido pela elite, por uma minoria que dispõe de capitais econômico, social e simbólico (Bourdieu, 1989).

Como consequência, os residentes do Renascença II – assim como os da Ponta D`Areia, Ponta do Farol ou Calhau – vivem em um contexto social e espacial muito diferente da maioria da população ludovicense e maranhense, pode-se afirmar. Não é comum na cidade bairros que disponham da significativa infraestrutura urbana como estes localizados nas áreas valorizadas, assim como empreendimentos imobiliários construídos por grandes empresas já que estas estão direcionadas para o consumo das elites, das classes sociais que dispõem de grande poder de compra.

Um bom exemplo da homogeneidade social e da fragmentação do espaço urbano de São Luís se encontra nas proximidades do Renascença II isto porque às margens da Lagoa da Jansen se localizam três dos bairros mais valorizados da cidade – Renascença II, Ponta D`Areia e Ponta do Farol – que atendem às classes média e de alta renda e a Ilhinha (Figura 56) que se insere na categoria de aglomerado subnormal que atende como local de moradia para classes populares.

---

<sup>165</sup> “El prestigio social de los barrios suele ser base de negocios inmobiliarios para los promotores y capitalización de plusvalías (rentas del suelo) para sus residentes” (SABATINI, 2003, p. 07).

Figura 56 - Localização dos bairros às margens da Lagoa da Jansen



Fonte: Google earth, 2023. Elaborado pela autora.

Surgido de um processo de ocupação irregular a Ilhinha é um bairro que destoa dos demais que se localizam às margens da Lagoa da Jansen tanto pelo padrão das habitações, casas autoconstruídas, quanto pelo perfil socioeconômico dos residentes já que o bairro é ocupado por classes populares. A tipologia das habitações marcadas pelo padrão de autoconstrução pode ser observada na Figura 57 a seguir.

Figura 57 - Bairro Ilhinha



Fonte: Street view, 2023. Elaborado pela autora.

O bairro, embora localizado em uma área turística com vista para a Lagoa da Jansen como se pode observar na figura acima, não detém o prestígio social que os demais possuem, pelo contrário, a Ilhinha, como é popularmente chamada a comunidade, sofre com o estigma territorial – sempre associada à marginalidade, à pobreza e à precariedade na infraestrutura urbana. O ponto em comum entre os bairros que ocupam as margens da Lagoa é a homogeneidade social destes, no caso da Ilhinha com predomínio de pessoas de baixa renda e no caso dos demais por pessoas de média e alta rendas.

A comparação feita anteriormente serviu para elucidar que a depender da classe social em que se está se pode ou não ter mais acesso à infraestrutura urbana, já que está distribuída espacialmente de forma desigual. Comumente, resta aos pobres as áreas da cidade onde há carência destes bens e serviços, locais onde o preço da terra é mais acessível ou em áreas sem custo quando há ocupações informais; entretanto, quando ocupam áreas em que o valor do solo tende a ser maior em razão da infraestrutura urbana ou proximidade com áreas turísticas, como a comunidade da Ilhinha, estes acabam sendo destituídos do conteúdo espacial sob outras perspectivas; é incomum, por exemplo, encontrar moradores da Ilhinha utilizando os equipamentos de lazer e cultura que o Renascença II dispõe, mas é comum encontrar os da Ponta do Farol e do Calhau.

O Brasil é um país em que o desenvolvimento urbano, isto é, a plenitude das funções sociais e o bem-estar da população (Brasil, 1988, Art. 182 e 183) a partir da universalização do transporte coletivo, do saneamento básico, da moradia, da infraestrutura urbana e dos serviços urbanos (Carvalho; Colosso; Maricato, 2022) –, não é uma realidade para a maioria das cidades porque estas seguem as demandas do mercado como atentou Bitoun (2022), e São Luís é uma cidade que reflete o Brasil das desigualdades sociais que tendem a promover situações de homogeneidade social que provocam a segregação residencial.

Em síntese, o processo de (re)produção do espaço do Renascença II, sob lógica do empreendedorismo urbano, ao favorecer o ciclo de reprodução das atividades relacionadas ao capital imobiliário e aos setores de comércio e serviços reforçam a sua orientação para o uso corporativo e consumo das elites.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise do processo de produção do espaço do Renascença II a partir da sua infraestrutura urbana permitiu identificar como a lógica do empreendedorismo urbano se desenha no bairro em favor dos interesses do setor imobiliário. Tal compreensão foi possível na medida em que foram identificadas as ações e os agentes que contribuíram para a formação do bairro e a partir da caracterização da sua infraestrutura urbana, pois esta permitiu reconhecer os motivos para o bairro atrair interesses corporativos.

Nesta perspectiva, a construção do arcabouço teórico sobre o conceito, a organização e a produção do espaço foi fundamental para a construção do caminho que permitiria conhecer as especificidades da produção do espaço ludovicense, as tramas e os agentes que configuraram a cidade a partir da segunda metade do século XX com a intensificação da urbanização que, por sua vez, foi fundamental para identificar os componentes que contribuíram para o processo de produção do espaço do Renascença II em um contexto de ampliação e espraiamento da ocupação urbana da cidade.

Considerando o espaço enquanto instância social, reflexo das ações humanas e das condições espaciais preexistentes, se avançou no entendimento da produção do espaço da cidade de São Luís. Para este feito, partiu-se de uma análise a partir da década de 1950 quando começou a se delinear de forma mais marcada a ocupação da cidade para além do seu núcleo central que já demonstrava limites em razão do desequilíbrio entre a baixa oferta de equipamentos e serviços urbanos essenciais e a alta demanda. O Plano de Expansão da Cidade de São Luís foi uma resposta a esta saturação, ele previu e direcionou os eixos de ocupação da cidade e mesmo que este não tenha sido colocado em prática influenciou o planejamento urbano da cidade nas décadas posteriores, por exemplo, quando da implementação da expansão do sistema viário e nos planos diretores.

A partir da revisão bibliográfica e documental foi possível identificar os agentes que produziram o espaço urbano de São Luís nas décadas seguintes com a intensificação da urbanização da cidade dentre os quais se pode destacar o Estado, em suas três esferas, e os promotores imobiliários. Identificou-se que estes agentes atuaram a partir de quatro vetores que contribuíram para a produção do espaço da cidade: I) a ampliação do sistema viário, II) os programas de habitação, III) a modernização do campo e IV) a reestruturação produtiva. Vetores estes que, por sua vez, estavam encadeados à política de desenvolvimento nacional.

A título de exemplo do que foi mencionado anteriormente, a cidade teve seu espaço transformado em razão da ampliação do sistema viário porque atraiu um grande número de pessoas para próximo das avenidas e pontes que foram construídas a partir dos investimentos do Governo Federal, consolidando o aumento de habitações autoconstruídas. De outro modo, o espaço da cidade foi muito impactado com os programas de habitação por terem impulsionado o surgimento de novos bairros, assim como também foi remodelado com a modernização do campo e a reestruturação produtiva que provocou o aumento do fluxo migratório sentido capital.

Há uma tendência na cidade capitalista de que o seu eixo de crescimento seja direcionado para as áreas de desejo ou importância para as classes dominantes e ainda de que o Estado propicie a estrutura de ocupação urbana, dedicando a melhor infraestrutura para estas áreas onde se estabelecem os bairros que possuem residentes de maior renda. Esta inclinação das cidades atuais existe porque há uma coesão entre as forças dominantes com função política e o Estado que juntos catalisam ações em torno destes espaços. No contexto de São Luís, no último quartel do século passado, o nexos entre a classe dominante e o Estado destinou à elite ludovicense a ocupação da área norte da cidade, próximo à faixa litorânea onde se localiza o Renascença II.

Os resultados obtidos da revisão bibliográfica e da pesquisa documental permitiram compreender o processo de produção do espaço do Renascença II e possibilitou identificar as ações e os agentes neste processo relacionados ao planejamento urbano da cidade. A partir da análise dos planos diretores de São Luís, constatou-se que o Renascença II sempre foi reconhecido no instrumento que rege o desenvolvimento urbano da cidade como sendo um bairro propenso à valorização em razão da sua localização e “qualidade urbanística”, isto é, por estar próximo ao litoral da cidade e possuir boas condições de infraestrutura e como área propensa à verticalização.

Desse modo, a análise permitiu alcançar como os planos diretores vêm servindo aos interesses dos setores econômicos ligados à produção do espaço urbano ludovicense, sobretudo aos relacionados à construção civil, em razão das “boas condições de infraestrutura” que dispõe. O bairro a partir da década de 1990 passou a ser um dos símbolos do moderno na cidade, com edificações majoritariamente verticalizadas erguidas por construtoras de diferentes portes que a partir de então assumiram um papel preponderante na produção do espaço do Renascença II por deixarem na paisagem a sua marca – as formas urbanas expressas pelos edifícios comerciais e residenciais.

O processo de produção do espaço do Renascença II atualmente decorre em parte da infraestrutura que vem concentrando ao longo do tempo. Na sua paisagem constam as formas urbanas que refletem a organização econômica e a organização social que resultam das estruturas políticas que se originam dos interesses da classe dominante. Seja a partir do seu perfil urbanístico – ruas pavimentadas e demais elementos que compõem a infraestrutura viária básica –, da presença de equipamentos urbanos relacionados ao lazer ou mesmo a partir dos edifícios comerciais, as formas urbanas presentes no Renascença II são um retrato da sua morfologia, das heranças oriundas do passado e dos interesses do presente.

Os eixos propostos para a análise da infraestrutura urbana permitiu reconhecer que o Renascença II é um bairro privilegiado que destoa de boa parte da cidade por dispor de um conjunto de elementos relativos ao bem-estar social que condiciona a reprodução social e a reprodução das relações de produção. No bairro não há insuficiência de cobertura do saneamento básico como para muitos ludovicenses: o abastecimento de água quando da eventualidade do não fornecimento suficiente pela CAEMA é suprido pelos serviços privados e os serviços de coleta de esgoto sanitário só não são utilizados por quem dispõe de sistemas alternativos que lhes são mera conveniência por significarem redução de custos com os serviços da rede convencional e não a única opção.

Como visto, as características em infraestrutura urbana conferem ao Renascença II aptidões econômicas e sociais que o diferencia dos demais bairros da cidade. A presença de sistemas técnicos eficientes como o viário e o sanitário, somados à sua localização e ao que dispõe em termos de infraestrutura relacionada aos serviços de saúde, administração pública, educação, lazer e cultura proporciona aos moradores a facilidade de se alcançar serviços essenciais sem a necessidade de grandes deslocamentos e faz com que este seja atrativo para o desenvolvimento de atividades empresariais que fomentam o ciclo de reprodução do capital ligado aos setores do comércio, serviços e imobiliário.

Como na sociedade capitalista o valor de determinado lugar resulta dos bens que este possui o Renascença II está em constante processo de valorização desde a sua ocupação porque vem ao longo do tempo acumulando infraestrutura, o que faz dele um bairro estratégico para os interesses do capital imobiliário. Esse movimento cíclico de reprodução do capital em razão da infraestrutura do bairro resulta de uma das estratégias alternativas do empreendedorismo urbano que tem como um dos seus motes a valorização de determinadas áreas da cidade voltadas para o uso corporativo e o consumo das elites.

Como observado, o empreendedorismo urbano não se manifesta nos lugares da mesma forma, ele responde ao acúmulo das condições materiais, simbólicas e ideológicas que adquirem ao longo do tempo, ele responde à sua formação econômica e social. Assim sendo, o empreendedorismo urbano no contexto ludovicense a partir do Renascença II está relacionado às vantagens que este possui em termos de produção de bens e serviços em razão da sua infraestrutura urbana que favorece o desenvolvimento de atividades de setores de alta rentabilidade como o imobiliário.

Observou-se que a forma como o capital imobiliário se apropria do espaço do Renascença II está completamente imbricada às características deste em termos de infraestrutura urbana. Ao se analisar algumas das construtoras com empreendimentos no bairro foi possível observar nas suas campanhas promocionais frases que ressaltam a localização e a infraestrutura local porque agregam valor. Um bom exemplo é a frase “a vida no bairro mais desejado da cidade espera por você” utilizada pela construtora Sá Cavalcante porque resume os interesses do capital imobiliário em se apropriar deste espaço ao mesmo tempo em que de forma furtiva exprime a lógica do planejamento estratégico ao qual o bairro veio sendo submetido ao longo do tempo que o coloca em vantagem locacional.

O Renascença II seria um bairro “desejado” na cidade em razão da sua localização, por dispor de um sistema viário fluído e por contar com infraestrutura de serviços diversificados, características estas que delineiam o ciclo de (re)produção espacial do bairro porque favorecem a atração dos investimentos das empresas do capital imobiliário no ramo da construção civil que, por sua vez, atraem mais atividades de comércio e serviços. Esse movimento cíclico promove a valorização do solo que induz ao prestígio social do bairro por remeter à associação simbólica de que nele se encontram os elementos que garantem o bem-estar dos residentes.

Analisar o processo de produção do espaço de um dos bairros mais valorizados da cidade de São Luís sob a lógica do empreendedorismo urbano permitiu perceber que tanto a valorização do solo quanto o prestígio social decorrentes do seu acúmulo de infraestrutura urbana são processos espaciais que imprimem ao bairro homogeneidade social que distancia parte considerável da população da possibilidade de usufruir do conjunto de elementos que proporciona o bem-estar social já que não são todas as pessoas que dispõem de recursos para se adquirir um imóvel no bairro – a este fato alguns teóricos da sociologia urbana vão defender como sendo o processo de segregação residencial por pessoas de média e alta rendas.

Em síntese, o entendimento dos processos que envolvem a produção do espaço do Renascença II passou pela apreensão do motivo pelo qual este bairro é melhor dotado de infraestrutura urbana quando comparado com o conjunto da cidade, isto porque, como visto, ela condiciona a reprodução social e do capital e responde aos interesses dos agentes no processo de produção do espaço.

Considerando as questões apresentadas, pode-se afirmar que o processo de produção do espaço do Renascença II foi se delineando ao longo do tempo respeitando a orientação da cidade capitalista: a construção de mecanismos que favorecem o “stablishment” que pouco se ocupa em tornar a cidade menos desigual porque o fator preponderante na implantação de políticas públicas, muitas delas traduzidas em infraestrutura urbana, é viabilizar o ciclo de reprodução do capital.

Compreender como as pessoas produzem e organizam o espaço, isto é, entender como “as formas e interações espaciais respondem a uma lógica que as tornam funcionais à sociedade que vive nessa organização” (Corrêa, 2011, p. 07) em razão do capital acumulado e da infraestrutura que dispõe é interpretar o espaço. Nesse sentido, acredita-se que análise do processo de produção do espaço do Renascença II a partir da sua infraestrutura urbana possa colaborar com estudos em continuidade a este em diferentes perspectivas escalares, isto é, ela poderá contribuir para o entendimento da organização e produção do espaço urbano no contexto das cidades, mas também das regiões quando fornece elementos que podem ser aplicados aos estudos sobre a rede urbana.

Assim, espera-se, numa perspectiva geral, que esta pesquisa possa servir para acompanhar releituras em diferentes ocasiões colaborando com a abrangência dos estudos urbanos da Geografia. Sob uma perspectiva mais específica, espera-se colaborar com a produção bibliográfica em torno da produção do espaço urbano da capital maranhense, sua configuração e dinâmica, na ingerência dos diversos interesses que marcam as cidades brasileiras atualmente.



## REFERÊNCIAS

- ALCÂNTARA JÚNIOR, José O; PEREIRA, Márcio Rodrigo da Silva. A mobilidade e a expansão territorial na cidade de São Luís, MA: um novo paradigma social na ocupação do espaço urbano. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 19, n. 40, pp. 977-998, 2017. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2017-4012>. Acesso em: 02/07/2022.
- ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria; VASCONCELOS, Pedro de Almeida (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 111-126.
- ALVAREZ, Isabel Pinto; CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 07-12.
- ANGELIS NETO, Generoso de; ZMITROWICS, Witold. **Infra-estrutura urbana**. São Paulo: EDUSP, Texto Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, 1997. 36 p.
- ALVES, G. A. A produção do espaço a partir da tríade lefebvriana concebido/percebido/vivido. **Geosp – Espaço e Tempo (Online)**, v. 23, n. 3, p. 551-563, dez. 2019, ISSN 2179-0892. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/163307>. Acesso em: 14 fev. 2023.
- ARAÚJO, Flavio Faria de; PFEIFFER, Cláudia R. **Empresariamento Urbano: concepção, estratégias e críticas**. In: 2ª CONFERÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO, 2011, Rio de Janeiro. Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos. Rio de Janeiro: Ipea, 2011. p. 1 – 17.
- ARAÚJO, Tânia Bacelar de. Herança das políticas públicas no Brasil. In: **As Políticas Públicas no Brasil**. Movimentos Sociais e Políticas Públicas. Salvador: CESE, 1996. p. 55-76. Disponível em: <http://www.enfoc.org.br/system/arquivos/documentos/37/f1148heranadas-politicas-publicas-no-brasil--tania-bacelar.pdf>. Acesso em: 16 mar. 2023.
- \_\_\_\_\_. **Ensaio sobre o desenvolvimento brasileiro: heranças e urgências**. Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2012. p. 143-196.
- ASSELIM, V. **Grilagem, corrupção e violência em terras de Carajás**. Petrópolis: Vozes, 1982.
- BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. Um nuevo impulso a la integración de la infraestructura regional em América del Sur, 2000. Disponível em: <https://publications.iadb.org/es/publicacion/14942/un-nuevo-impulso-la-integracion-de-la-infraestructura-regional-en-america-del-sur>
- BARBOSA, Z. **Maranhão, Brasil: lutas de classes e reestruturação produtiva em uma nova**

rodada de transnacionalização do capitalismo. São Luís: Editora UEMA, 2006.

BARBOSA, T.; AZEVEDO, J. R. N. de. A GEOGRAFIA QUANTITATIVA: ensaios. **Espaço em Revista**, Goiânia, v. 13, n. 2, 2012. DOI: 10.5216/er.v13i2.16893. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/espaco/article/view/16893>. Acesso em: 12 jul. 2022.

BARBOSA, Adauto Gomes. **Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife**: produção do espaço e governança do complexo imobiliário, residencial e de serviços Reserva do Paiva. 2014. 291 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

BARROS, José D`Assunção. Sobre o uso de conceitos nas ciências humanas uma contribuição ao ensino de metodologia. **Revista Educação UNG-SER**, v.7, n.2, p. 4-17, 2012.

\_\_\_\_\_. A. Fixos e fluxos: revisitando um par conceitual. **Revista Colombiana de Geografia**, v. 29, n. 2, p. 493-504, jul-dez. 2020. Disponível em: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/issue/view/5243>. Acesso em: 11 de out. 2023.

BIENENSTEIN, Regina; BIENENSTEIN, Glauco; DE SOUZA, Daniel Mendes Mesquita. A cidade nos negócios e os negócios na cidade. Notas sobre as operações urbanas na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. In: Anais do XVI Encontro Nacional da ANPUR. Belo Horizonte, 2015.

BOURDIEU, Pierre. “Efeitos do lugar”. In: BOURDIEU, P. (Org.). **A Miséria do Mundo**. 7ª edição. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008. p. 159-166.

\_\_\_\_\_. **O poder do simbólico**. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 1989, p. 17-73.  
BORGES, Joyce de Almeida. Os enfoques e os olhares do geógrafo: uma abordagem metodológica sobre método, metodologia e técnicas de pesquisa. **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**, v.7, n.19, p. 02-21, jun. 2016.2. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/Observatorium/article/view/45851>. Acesso em: abril de 2022.

BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. As cidades como atores políticos. In: **Novos Estudos – CEBRAP**. São Paulo, nº45, pp.152-166.

BURNETT, F. L. Da cidade unitária à metrópole fragmentada: crítica à constituição da São Luís moderna. In: LIMA, Antônia Jesuíta de (Org.). **Cidades brasileiras**: atores, processos e gestão pública. Belo Horizonte: Autêntica, 2007. pp. 173-198.

\_\_\_\_\_. **Urbanização e Desenvolvimento Sustentável**: a sustentabilidade dos tipos de urbanização na cidade de São Luís. São Luís: Estação Gráfica, 2008. v. 1. 230 p.

\_\_\_\_\_. **São Luís por um triz**: escritos urbanos e regionais. São Luís: Eduema, 2012.

BRASIL. II Plano Nacional de Desenvolvimento (1975-79). Brasília, 1974. Disponível em: <https://bibliotecadigital.economia.gov.br/handle/777/24>. Acesso em: 24 mar. 2023.

\_\_\_\_\_. Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Lei que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=FA9C7632CAE488419E7BAE8611005C13.proposicoesWebExterno1?codteor=541213&filename=LegislacaoCitada+-PL+2897/2008](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=FA9C7632CAE488419E7BAE8611005C13.proposicoesWebExterno1?codteor=541213&filename=LegislacaoCitada+-PL+2897/2008). Acesso em: 22 de agosto de 2022.

\_\_\_\_\_. Ministério da Saúde – Fundação Nacional da Saúde. Cadernos temáticos saneamento básico. **Drenagem e manejo das águas pluviais urbanas**. Brasília: FUNASA, 2016.

\_\_\_\_\_. Ministério da Saúde. Fundação Nacional de Saúde. **Manual de saneamento**. 5ª ed. Brasília: Funasa, 2019.

\_\_\_\_\_. Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR (Brasil). Secretaria Nacional de Saneamento - SNS. **Panorama do Saneamento Básico no Brasil 2021** / Secretaria Nacional de Saneamento do Ministério do Desenvolvimento Regional. – Brasília/DF, 2021.

BRITTO, A. L. N. de P.; LIMA, S. C. R. B. de; HELLER, L.; CORDEIRO, B. de S. Da fragmentação à articulação: a política nacional de saneamento e seu legado histórico. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 14, n. 1, p. 65, 2012. DOI: 10.22296/2317-1529.2012v14n1p65. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/1906>. Acesso em: 05 set. 2023.

BITOUN, Jan. Brasil: e n las ciudades el estado es negligente com la desigualdade social. In: FERNANDES, José Alberto Rio; GONZÁLES, Rubén Camilo Lois; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **El mundo visto de las ciudades**. Valência: Tirant lo Blanch, 2022. 213-220.

CAPUTO, A. C.; MELO, H. P. A industrialização brasileira nos anos de 1950: uma análise da Instrução 113 da Sumoc. *Estudos Econômicos*, v. 29, n. 3, jul./set. 2009.

CAPEL, Horácio. La morfología de las ciudades. (Vol. I) Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona, Ediciones del Serbal, 2002. p. 19-58.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: FFLCH, 2007.

\_\_\_\_\_. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.) **A produção do espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2012. p. 53-73.

\_\_\_\_\_. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria; VASCONCELOS, Pedro de Almeida (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

\_\_\_\_\_. A cidade e a organização do espaço. Revista do Departamento de Geografia, 1, 2011. p. 105-111. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/47072>. Acesso em: 25 nov. 2022.

CARVALHO, Celso; COLOSSO, Paolo; MARICATO, Ermínia. **De pires na mão. Hoje, os municípios não têm a mínima condição financeira de promover o desenvolvimento urbano.** Carta Capital. 23 jun. 2022. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/opiniaio/de-pires-na-mao-3/>. Acesso em: 28 jun. 2022.

CASTELLS, Manuel. La cuestión urbana. 15ª ed. México: Siglo Veintiuno Editores: México, 2008. pp. 11-15; 49-78.

CHRISTOFOLETTI, Antônio. As características da nova geografia. Geografia, 1 (1): 3-33, abril 1976. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/view/14720>. Acesso em: 14 jul. 2022.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 1988.

\_\_\_\_\_. Espaço: um conceito-chave da geografia. In: CASTRO, Iná Elias de e outros (Org.). Geografia: conceitos e temas. XX. 2ª ed Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

\_\_\_\_\_. Organização do espaço: dimensões, processo, forma e significados. Geografia, Rio Claro, v. 36, Número Especial, p. 7-16, jan. 2011.

\_\_\_\_\_. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.) **A produção do espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** 1. ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2012. p. 41-51.

COSTA, Marcelo Lima. **Para o “Maranhão Novo”, um novo subúrbio:** a formação do bairro Anjo da Guarda em São Luís do Maranhão no contexto do milagre econômico (1968-1970). In: XIX Encontro de História da Anpuh-Rio. História do Futuro: Ensino, Pesquisa e Divulgação Científica, 2020, Rio de Janeiro: Anpuh-RJ, 2020, v.1. p. 1-9.

DAHLBERG, I. Teoria do conceito. **Ciência da Informação**, v. 7, n. 2, pág. 101–107, 1978. Disponível em: <https://revista.ibict.br/ciinf/article/view/115>. Acesso em: 27 jun. 2022.

DEMO, Pedro. **Metodologia científica em ciências sociais.** 3. ed. rev. e ampliada - São Paulo: Atlas, 1995. p. 11-37.

DINIZ, L. dos S.; SILVA, C. P. B. da; SANCHES JUNIOR, P. F. Empresariamento urbano: da teoria à prática do planejamento urbano estratégico na cidade de Belo Horizonte (2009-2019). **Ponto-e-Vírgula**, [S. l.], n. 27, p. 6–18, 2021. DOI: 10.23925/1982-4807.2020i27p6-18. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/pontoevirgula/article/view/50988>. Acesso em: 26 nov. 2023.

DURAND, José Carlos. Negociação Política e Renovação Arquitetônica: Le Corbusier no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**. v. 6 n. 16, Rio de Janeiro, jul. 1991.

ESPÍRITO SANTO, José Marcelo. **São Luís: uma leitura de cidade**. São Luís: Instituto da Cidade, 2006. pp. 56-91.

EVANGELISTA, Armstrong Miranda; XAVIER, Maria Pereira da Silva. **O conceito de espaço geográfico na trajetória do pensamento geográfico: notas para discussão**. In: 14º Encontro Nacional de Prática de Ensino de Geografia Políticas, Linguagens e Trajetórias, 2019, Campinas. 518-528.

FAÇANHA, A. C. Planejamento estratégico e mercado no urbano: Teresina em questão. In: LIMA, A. J. de (Org.). **Cidades brasileiras: atores, processos e gestão pública**. Belo Horizonte: Autêntica, 2007.

FERNANDES, A. S. A. O empresarialismo dos governos locais na gestão urbana: breves reflexões sobre a origem, a evolução e o contexto deste conceito no Brasil. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 31, n. 6, p. 28 a 40, 1997. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/7809>. Acesso em: 26 nov. 2023.

FERRARI J. J. C. Limites e Potencialidades do Planejamento Urbano: uma discussão sobre os pilares e aspectos recentes da organização espacial das cidades brasileiras. **Estudos Geográficos**, nº 2(1):15-28, Jun. 2004, Rio Claro. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/258/214>. Acesso em: 29 mai. 2023.

FERREIRA, A. J. **A produção do espaço urbano em São Luís do Maranhão: passado e presente; há futuro?** São Luís: EDUFMA, 2014.

FERREIRA, Anderson Saccol (Org). **Infraestrutura Urbana: um olhar para a cidade**. Joaçaba: Editora UNOESC, 2020.

FIORI, José Luís. **O debate sobre o estado e a industrialização brasileira: algumas interrogações**. Publicação do Instituto de Economia Industrial, UFRJ, 1983. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/14460> . Acesso em: 14 mar. 2023.

FREITAS, R.P. Entrevista concedida a Elizabeth Pessanha Silva. São Luís, 18 set. 2023.

FROES, Antônio Torres. **Histórias que a História não conta**. São Luís: Ponto a Ponto Gráfica Digital, 2017.

GIL, Antônio C. **Métodos e técnicas em pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

\_\_\_\_\_. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 41-56.

GUMIERO, Rafael. O Nordeste em dois tempos: A “operação nordeste” e a política de desenvolvimento regional do governo Lula. Comissão Econômica para a América Latina e o

Caribe (CEPAL) 585 n° 30. 2014. Disponível em:  
<https://repositorio.cepal.org/handle/11362/36674>

GUANAIS, F. C.; FISCHER, T. Entre Planos, Projetos e Estratégias: o caso Rio sempre Rio. **Organizações & Sociedade**, [S. l.], v. 6, n. 14, 2014. Disponível em:  
<https://periodicos.ufba.br/index.php/revistaoes/article/view/10393>. Acesso em: 26 nov. 2023.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. 2ª edição. São Paulo: Annablume, 2006. pp. 163-190.

\_\_\_\_\_. O Neoliberalismo. São Paulo: Edições Loyola, 2008. p. 75-128.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA, Atlas da Vulnerabilidade Social nas Regiões Metropolitanas Brasileiras. Brasília: IPEA, 2015.

\_\_\_\_\_. **Infraestrutura Social e Urbana no Brasil**: subsídios para uma agenda de pesquisa e formulação de políticas públicas. Livro 6 Vol. 2, 2010. pp. 18-47.

JORNAL DAS EMPRESAS. **Conjunto Anil IV em fase final de construção**. São Luís: Jornal das Empresas, Novembro de 1975.

LACOSTE, Yves. **A geografia – isso serve, em primeiro lugar para fazer guerra**. Tradução Maria Cecília França – Campinas, SP: Papyrus, 1988.

LACROIX, Maria de Lourdes Lauande. **São Luís do Maranhão, Corpo e Alma**. 2ª edição ampliada. São Luís: Edição da autora, 2020. Vol II.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 8. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. p. 91-112.

LEFÉBVRE, Henri. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Editora Ática, 1991.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

\_\_\_\_\_. **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing, 2013.

\_\_\_\_\_. **A reprodução das relações de produção**. 1ª ed. Goiânia: Edições Redelp, 2020.

LEGROUX, Jean; MORCUENDE, Alejandro; SILVA, Cleiton Ferreira da; SILVA, Késia Anastácio Alves da. Entrevistas com agentes bem-informados: perspectivas para a análise da fragmentação socioespacial. In: **Metodologia de pesquisa e estudos urbanos: procedimentos, instrumentos e operacionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 2022. p. 123-148.

LENCIONI, S. **Região e geografia**. São Paulo: Edusp, 1999.



LIMONAD, E. Novidades na urbanização brasileira? In ELIAS, D.; PEQUENO, R. (Eds.). **Tendências da urbanização brasileira: novas dinâmicas de estruturação urbano-regional**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018. p. 25-58.

LIMONAD, Ester; LIMA, I. G. Entre a Ordem Próxima e a Ordem Distante: contribuições a partir do pensamento de Henri Lefebvre. In: X Encontro Nacional da ANPUR, 2003, Belo Horizonte. **Anais do X Encontro Nacional da ANPUR**, 2003. 18 f.

LOPES, J. A. V. **São Luís, cidade radiante: o Plano de Expansão da cidade de São Luís do Eng. Ruy Ribeiro de Mesquita (1958)**. São Luís: Fapema, 2016.

LOREA, Ion Martínez. Prólogo: Henri Lefebvre y los espacios de lo posible. In: LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing, 2013. P. 9-28.

MARANHÃO. Secretaria de Turismo. **Plano Estratégico de Turismo do Estado do Maranhão**. Plano Maior 2020: Turismo, a certeza do futuro do Maranhão, 2012.

\_\_\_\_\_. **Plano Maranhão 2050**. 2022. Disponível em: <https://www.maranhao2050.ma.gov.br/>. Acesso em: 05 de dez de 2023.

\_\_\_\_\_. Avenida dos Holandeses será requalificada e ganhará viaduto para impulsionar a mobilidade e turismo, 2023. Disponível em: <https://www.ma.gov.br/noticias/avenida-dos-holandeses-sera-requalificada-e-ganhara-viaduto-para-impulsionar-a-mobilidade-e-turismo>. Acesso em: 05 de out de 2023.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Editora Hucitec, 1995. 71 p.

\_\_\_\_\_. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, Otilia; MARICATO, Ermínia; VAINER, C. B (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

MASSEY, D. **Pelo Espaço: Uma Nova Política da Espacialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

MASCARÓ, Juan Luis; YOSHINAGA, Mário. **Infraestrutura Urbana**. Porto Alegre: Masquadro Editora, 2017.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. O desafio da pesquisa social. In: DESLANDES, S. F; MINAYO, M. C. S. (Orgs) **Pesquisa Social**. Teoria, método e criatividade. 28 ed. Petrópolis: Vozes, 2009. p. 9-29.

MORAES, A.C.R. **Geografia Pequena História Crítica**. 20ª edição. São Paulo: AnnaBlume, 2005.

MOREIRA, Ruy. **Pensar e ser em geografia: ensaios de história, epistemologia e ontologia do espaço geográfico**. 1º ed. 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2008.

\_\_\_\_\_. **O que é geografia?** 1ª edição e-book. Coleção primeiros passos. São Paulo: Editora Brasiliense, 2017.

NASCENTES, Antenor. **Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa**, 1ª ed., Rio, 1932. Dicionário Etimológico Resumido, Instituto Nacional do Livro, MEC, 1966.

NASCIMENTO, M. A. S. Entrevista concedida a Elizabeth Pessanha Silva. São Luís, 04 set. 2023.

NETO, R. A. A luta pela terra no Maranhão contemporâneo: A “Lei Sarney de Terras” e a resistência camponesa. **Entropia**, 5(9), 147–164, 2021. Disponível em: <https://entropia.slg.br/index.php/entropia/article/view/332> . Acesso em: 16 mar. 2023.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista o ornitorrinco**. Boitempo Editorial, 2003.

PEREIRA, Márcio Rodrigo da Silva. **A organização social do espaço urbano da cidade de São Luís - MA**. 2017. 135 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. pp. 76-125.

POCHMANN, M. Promessas desfeitas: notas introdutórias. In: BALBIM, R. (Org.). **Geopolítica das cidades: velhos desafios, novos problemas**. Brasília: IPEA, p. 55-65, 2016.

RANDOLPH, Rainer. Futuros no planejamento e planejamento do futuro. In: FRIDMAN, Fânia. **Quem planeja o território?** 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. pp. 511-541.

RIBEIRO, L. C. de Q.; RIBEIRO, M. G. (org.). Ibeu: índice de bem-estar urbano. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrôpoles - IPPUR/UFRJ, 2016.

RITZEL, G. S. O direito ao saneamento básico na Constituição Federal de 1988: uma análise sobre as garantias constitucionais compatíveis com essa proteção. **Revista Brasileira de Direito Social**, [S. l.], v. 5, n. 2, p. 33–47, 2023. Disponível em: <https://rbds.ieprev.com.br/rbds/article/view/177>. Acesso em: 27 set. 2023.

ROLNIK, R., SAULE JÚNIOR, N. **Estatuto da cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. 2. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002, p.73-74.

SANTOS, Flaviane Ramos dos. Pressupostos teóricos da pesquisa qualitativa em geografia: apontamentos para reflexão. Apontamentos para reflexão. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n. 42, v. 3, p. 31-49, jul./dez. 2020. ISSN: 2176-5774. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/6696/5719> . Acesso em: 28 dezembro 2022.

SABATINI, Francisco. **La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina**. BID “Desarrollo Social. Documento de Estrategia” Washington DC, 2003.



SACCOL FERREIRA, Anderson (Org.). **Infraestrutura urbana: um olhar para a cidade.** Joaçaba: Editora Unoesc, 2020.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: Da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica.** São Paulo: Hucitec-Edusp, 1978.

\_\_\_\_\_. **Sociedade e Espaço: a formação social como teoria e como método. Espaço & Sociedade: ensaios.** Vozes, Petrópolis, 1979, p. 9-27

\_\_\_\_\_. **Espaço e Método.** 5ª ed. São Paulo: Edusp, 2008.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço.** 4º ed. 5º reimpressão, São Paulo: Edusp, 2009.

\_\_\_\_\_. **Ensaio sobre a urbanização latino-americana.** 2ª ed. São Paulo: Edusp, 2010 [1982].

\_\_\_\_\_. **Manual de geografia urbana.** 3ª edição, 1ª reimpressão. São Paulo: Edusp, 2012a [1981].

\_\_\_\_\_. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo.** 2 ed. São Paulo: Edusp, 2012b [1994]. (Cap. 5: p. 111-137).

SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI.** 13ª ed. Rio de Janeiro: Record, 2010. p. 31-46.

SÃO LUÍS. Lei municipal nº. 2.155/1975. Plano Diretor de São Luís, 1975.

\_\_\_\_\_. Lei nº 3.252 de 29 de dezembro de 1992. Plano Diretor de São Luís, 1992. Disponível em:

[https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/3454\\_plano\\_diretor\\_de\\_sao\\_luis\\_1992.pdf](https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/3454_plano_diretor_de_sao_luis_1992.pdf). Acesso em: 10 de junho de 2023.

\_\_\_\_\_. SÃO LUÍS. **Elaboração de projeto básico para a concessão dos serviços do sistema de transporte coletivo urbano do município de São Luís.** P8 – avaliação da infraestrutura urbana, viária e da mobilidade, 2016. p. 41-65. Disponível em:

[https://www.saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/2217\\_etapa\\_8\\_plano\\_de\\_mobilidade.pdf](https://www.saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/2217_etapa_8_plano_de_mobilidade.pdf). Acesso em: set. 2023.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006. Plano Diretor de São Luís, 2006. Disponível em: [https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/3454\\_plano\\_diretor\\_de\\_sao\\_luis\\_2006.pdf](https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/3454_plano_diretor_de_sao_luis_2006.pdf). Acesso em: 12 de junho de 2023.

\_\_\_\_\_. Lei nº 7.122 de 12 de abril de 2023. Plano Diretor de São Luís, 2023. Disponível em: [https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/3454\\_plano\\_diretor\\_de\\_sao\\_luis\\_lei\\_7.122\\_de\\_2023.pdf](https://saoluis.ma.gov.br/midias/anexos/3454_plano_diretor_de_sao_luis_lei_7.122_de_2023.pdf). Acesso em: 12 de junho de 2023.

SANTOS, L. E. N. dos; COSTA, M. C. L. O planejamento urbano em São Luís pela legislação de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo: limites ao direito à cidade pelo processo de produção do espaço. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 21, n. 74, p.

36–50, 2020. DOI: 10.14393/RCG217447447. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/47447>. Acesso em: 11 jun. 2023.

SAQUET, Marcos Aurélio. *Abordagens e concepções de território*. 1º ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. Cap. I.

SCHMID, C. A teoria da produção do espaço de Henri Lefévre: em direção a uma dialética tridimensional. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 16, n. 3, p. 89-109, 2012. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2012.74284. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74284>. Acesso em: 11 fev. 2023.

SENNETT, Richard. **Construir e Habitar: ética para uma cidade aberta**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Record, 2018. p. 79-91.

SERPA, A. S. P. O Trabalho de Campo em Geografia: Uma Abordagem Teórico-Metodológica. **Boletim Paulista de Geografia**, v. 84, p. 7-24, 2006. Disponível em: [http://www.uel.br/cce/geo/didatico/omar/pesquisa\\_geografia\\_fisica/BPG84\\_Pesquisa.pdf](http://www.uel.br/cce/geo/didatico/omar/pesquisa_geografia_fisica/BPG84_Pesquisa.pdf). Acesso em: 27/12/2021.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 2. ed. – São Paulo: Cortez, 2017.

SILVA, Elizabeth Pessanha. **A nova relação centro-periferia: reflexões a partir do município de Duque de Caxias**. 2014. 186 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014.

SILVA, E. R. O Planejamento Estratégico sem plano: uma análise do empreendedorismo urbano no Brasil. **Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, n.º 2 (Dezembro). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. p. 279 a 306, 2012. Disponível em: <https://cegot.org/ojs/index.php/GOT/article/view/2012.2.012>. Acesso em: 24 nov. 2023.

SILVA, Jonadabe Gondim. **As contradições do desenvolvimento urbano em São Luís: a experiência da Vila Velha de Vinhais com a construção da Avenida Via Expressa**. 2015. 190 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Públicas) – Programa de Pós-Graduação em Políticas Públicas, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2015.

SILVA, Roberto Carlos Evencio de Oliveira da; ULTRAMARI, Clovis. Planos Diretores em linha do tempo: Cidade brasileira 1960-2015. *In: XVII Encontro Nacional da Anpur*, São Paulo, 2017. 15 f.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1998. (p. 119-155).

SOARES, Franciângela Silva Araújo. **Cidade Olímpica**: a memória da luta pela terra urbana. 2008. 74 f. Monografia (Graduação) – Curso de História, Universidade Estadual do Maranhão, 2008.

SOUZA, Maria Adélia de. O II PND e a política urbana brasileira: uma contradição evidente. In: DEÁK, C. e SCHIFFER, S. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 1999.

SPÓSITO, Eliseu Savério. **Geografia e Filosofia**. Contribuição para o pensamento do ensino geográfico. São Paulo. Editora: Unesp, 2003. Cap.I.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.

\_\_\_\_\_. A produção da descontinuidade territorial urbana. In: \_\_\_\_\_. O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. 2004. Tese (Livre Docência) - Faculdade de Ciências Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. p. 127-171.

\_\_\_\_\_. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria; VASCONCELOS, Pedro de Almeida (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

\_\_\_\_\_. A pesquisa. Planos analíticos, frentes metodológicas e dimensões empíricas. In: SPÓSITO, Eliseu Savério; SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Construção de uma pesquisa em Ciências Humanas**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022.

SUERTEGARAY, Dirce M. A. Pesquisa de campo em Geografia. **GEOgraphia**, Ano 4. nº 7. Niterói/RJ, 2009. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13423/8623>. Acesso em: 26 dez. 2021.

SWYNGEDOUW, E. The political economy and political ecology of the hydro-social cycle. **Journal of Contemporary Water Research & Education**, n. 142, p. 56-60, 2009.

SWYNGEDOUW, E; KAIKA, M; CASTRO, J. E. Água urbana: uma perspectiva ecológico-política. In: CASTRO, J. E. (Org). **Urban Water Cycle and Essential Public Services**. v.3, n7, 2016.

TAVARES, Maria da Conceição. **Ciclo e crise**: o movimento recente da industrialização brasileira. São Paulo: UNICAMP. IE, 1998. p. 77-102.

TOPALOV, Christian. Fazer a história da pesquisa urbana: a experiência francesa desde 1965. **Espaço e Debates**, São Paulo: Cortez, nº 23, 1988.

TRATA BRASIL. **Ranking do Saneamento**, 2021. Disponível em: [http://www.tratabrasil.org.br/images/estudos/Ranking\\_saneamento\\_2021/Relat%C3%B3rio\\_-\\_Ranking\\_Trata\\_Brasil\\_2021\\_v2.pdf](http://www.tratabrasil.org.br/images/estudos/Ranking_saneamento_2021/Relat%C3%B3rio_-_Ranking_Trata_Brasil_2021_v2.pdf). Acesso em: 21/12/2021.

TRINTA, Patrícia Vieira. **Análise bioclimática do bairro Renascença II – São Luís -MA**: realidade e perspectiva do conforto térmico em espaços externos. 2007. 197f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade do Rio Grande do Norte, Natal, 2009. p. 61-70.

\_\_\_\_\_. Entrevista concedida a Elizabeth Pessanha Silva. São Luís, 21 dez. 2023.

VAINER, C. B. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR/UFRJ. **Acervo**, [S. l.], v. 17, n. 1, p. 155–166, 2004. Disponível em: <https://revista.arquivonacional.gov.br/index.php/revistaacervo/article/view/179>. Acesso em: 24 mai. 2023.

\_\_\_\_\_. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otília; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos Bernardo (Org.). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 3ª edição. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002. p. 75-103.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 95-110.

VIEIRA, Joana. KAPP, Silke. **As palafitas do rio Anil**: memória de uma cultura construtiva em vias de erradicação. Anais do II Congresso Internacional de História da Construção Luso-Brasileira: Culturas Partilhadas [2016]. Porto: Universidade do Porto, 2016.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 170 – 243.

\_\_\_\_\_. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; Lincoln Institute, 2001. p. 17-48.

**APÊNDICES**

## APÊNDICE A – Roteiro de entrevista CAEMA

<p><b>ROTEIRO DE ENTREVISTA – Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão CAEMA</b></p>
<p>Nome do entrevistado:          Secretaria ou autarquia em que se ocupa:          E-mail:          Telefones:          Data:          Local de realização da entrevista:          Duração da entrevista:          Gravação de áudio ( ) Sim ( ) Não          Gravação de vídeo ( ) Sim ( ) Não</p>
<p><b>Parte I – INTRODUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Me apresentar, apresentar a pesquisa (título, contexto, pergunta, objetivos).</li> <li>2) Explicar o objetivo da entrevista.</li> <li>3) Perguntar se tenho permissão para a gravação de áudio e vídeo.</li> </ol>
<p><b>Parte II – DAS ATRIBUIÇÕES DA CAEMA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) A CAEMA é uma empresa pública com extensa área de abrangência e se fôssemos tratar de toda a sua extensão teríamos um diálogo de horas a fio. Para fins didáticos, e considerado o meu objeto de interesse, nesse momento eu gostaria de compreender como a Companhia atua na cidade de São Luís. Para começar a nossa entrevista, gostaria de pedir que o senhor(a) fizesse uma avaliação da situação atual do saneamento básico da cidade (apontando os avanços e principais gargalos).</li> <li>2) O Instituto Trata Brasil tem uma publicação anual que se chama “Ranking de saneamento”, nela ele considera os dados do SNIS dos 100 maiores municípios em termos da população estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Na edição deste ano São Luís está em 6º lugar no ranking dos vinte piores municípios com o indicador de atendimento total de esgoto apontando para 49,85% e tratamento de esgoto de 20,79% e atendimento de água em 86,41%. Como avalia estes dados? Quais as principais ações para superar os problemas que evocam os dados?             <p style="margin-left: 40px;">- Se não comentar. Existe algum documento produzido pela CAEMA que espacialize o atendimento na cidade?</p> </li> <li>3) O site da Companhia informa que uma das diretrizes, no que se refere ao saneamento básico do Maranhão, é a busca pela universalização dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário no estado. Para se alcançar essa</li> </ol>

diretriz é preciso uma boa infraestrutura física. Poderia explicar como funciona os serviços de saneamento da cidade?

- Se não mencionar. Poderia espacializar os principais equipamentos do sistema de saneamento, isto é, localizá-los por bairros?

- Se não souber responder. Existe algum documento para acesso, por exemplo, a localização das estações de tratamento de esgoto que explique o funcionamento desta e os bairros que abrangem?

A Estação de Tratamento de Água (ETA) é um equipamento definido na norma brasileira [NBR 12216 (NB592) de 04/1992] como projeto de estação de tratamento de água para abastecimento público, o qual tem como principal objetivo garantir os padrões de potabilidade ao consumo humano, visando reduzir a concentração de poluentes na água.

- 4) O sistema de esgotamento sanitário (SES), grosso modo, pode ser definido como o conjunto de instalações e serviços que coletam, transportam e tratam o esgoto, me corrija se eu estiver enganada. Como funciona o sistema de coleta de esgoto no Renascença II.

- Se não comentar. Tenho uma curiosidade que pode parecer até mesmo ignorância. Não sou daqui de São Luís, sou fluminense – nasci em Duque de Caxias no Rio de Janeiro – e uma das questões que mais me chamaram a atenção em São Luís é o saneamento.

- Não tenho dados quantitativos, mas empíricos de que no bairro boa parte dos condomínios possuem imensas fossas sépticas que com regularidade variada são esvaziadas por serviço especializado. Existe alguma parceria dessas empresas especializadas com a CAEMA?

- 5) Poderia descrever o processo para abastecimento de água em diferentes bairros da cidade tais como: Calhau, Sá Viana, Jardim São Cristóvão II e Renascença, desde a rede de tratamento, passando pelos equipamentos e chegada ao usuário?

- Como é feito esse abastecimento? Há infraestrutura de encanamentos?

- 6) Poderia descrever o processo para abastecimento de água no Renascença II, desde a rede de tratamento, passando pelos equipamentos e chegada ao usuário?

- Como é feito esse abastecimento? Há infraestrutura de encanamentos?

- 7) Qual o percentual de alcance da rede de abastecimento ao conjunto da população dos bairros Calhau, Sá Viana, Jardim São Cristóvão II e Renascença?

- Se não souber responder. Onde encontro esses dados?

- 8) Se houver algo que o senhor quer acrescentar, sinta-se à vontade.

Quero agradecer a disponibilidade e as informações dadas nesta entrevista.

## APÊNDICE B – Roteiro de entrevista INCID

<p><b>ROTEIRO DE ENTREVISTA – INCID</b>  <b>Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural</b></p> <p>Nome do entrevistado:          Secretaria ou autarquia em que se ocupa:          E-mail:          Telefones:          Data:          Local de realização da entrevista:          Duração da entrevista:          Gravação de áudio ( ) Sim ( ) Não          Gravação de vídeo ( ) Sim ( ) Não</p>
<p><b>Parte I – INTRODUÇÃO</b></p> <p>4) Me apresentar, apresentar a pesquisa (título, contexto, pergunta, objetivos).          5) Explicar o objetivo da entrevista.          6) Perguntar se tenho permissão para a gravação de áudio e vídeo.</p>
<p><b>Parte II – DAS ATRIBUIÇÕES DO INCID</b></p> <p>O site da Prefeitura de São Luís informa que uma das atribuições do INCID é “realizar estudos, pesquisas, diagnósticos prévios e coordenar a elaboração, acompanhamento, avaliação e revisão da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município, do Plano Diretor e da legislação que o complementa”.</p> <p>1) Na perspectiva do Instituto o que é planejamento urbano? Como é feito o planejamento urbano de São Luís?</p> <p>2) Como o Instituto compreende a noção de desenvolvimento urbano do município?</p> <p>3) O site da Prefeitura de São Luís também informa que a visão do Instituto é “alcançar eficiência e eficácia na realização de suas funções e ser referência de excelência na pesquisa e planejamento territorial da Região Meio-Norte”. Quais ações ou atividades que o INCID desenvolve que se poderia destacar como diferencial para se alcançar esse objetivo?</p> <p>4) O plano diretor é um instrumento de suma importância para o desenvolvimento das cidades porque é o instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano da cidade. Recentemente São Luís teve uma atualização deste instrumento. Para se chegar ao Plano Diretor 2023 foi um longo percurso: anos de discussões, reuniões com participação da sociedade civil, debate entre acadêmicos experientes.</p>



- O INCID participou da elaboração do Plano, suponho, uma vez que é uma das atribuições descritas no site do Instituto. Na letra do documento consta como primeiro objetivo “garantir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, através do direito à moradia digna, aos serviços públicos de saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, educação, saúde, cultura, esporte, lazer, trabalho, segurança, acessibilidade e mobilidade, informação, participação e decisão no processo de planejamento territorial municipal, proporcionando qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento econômico sem o comprometimento da qualidade do ambiente urbano e rural”.

- Como o INCID avalia o cumprimento das funções sociais da cidade que, embora constem na atualização do plano diretor, as precedem?

- Do mesmo modo, como o INCID tem como atribuição “elaborar, desenvolver e implementar pesquisas, análises, estudos e diagnósticos necessários ao planejamento”. Poderia descrever quais pesquisas estão em andamento?

5) No atual Plano Diretor, recentemente aprovado, consta uma divisão da cidade em macrozoneamentos “áreas do território municipal que se diferenciam por suas características ambientais, de ocupação e de disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, visando à utilização adequada de cada trecho do território” (SÃO LUÍS, 2023, p. 13). Na área em consolidação I, conforme documento, consta como característica o seguinte trecho “são áreas com certa qualidade urbanística, mas que apresentam infraestrutura incompleta”. Boa parte do Renascença II está nesta macrozona, como descreveria a qualidade urbanística do bairro? E como descreveria infraestrutura incompleta?

6) No mesmo documento consta como característica que “são áreas atrativas e valorizadas no setor imobiliário” e como instrumentos “consórcio imobiliário e operação de interesse social”.

- Por quem seria veiculado o consórcio imobiliário? Quais incorporadoras e/ou construtoras tem interesse nessa área? O Instituto dispõe de algum documento/pesquisa/estudo que permita espacializar as áreas da cidade de interesse do setor imobiliário?

- Existe alguma pesquisa/estudo em andamento que procure viabilizar a operação de interesse social? Existe algum projeto, mesmo que em planejamento, em andamento?

- Poderíamos definir que o primeiro instrumento é direcionado ao setor privado e o segundo proposto para o setor público? Qual a correlação de forças entre estes agentes que produzem o espaço urbano do Renascença II?

- Uma situação hipotética: se um dos vazios urbanos no Renascença II for de interesse dos setores públicos e privados, qual proposta prevaleceria? Poderia fazer uma análise contextualizando a sua resposta?

## APÊNDICE C – Roteiro de entrevista SEMURH

<p><b>ROTEIRO DE ENTREVISTA – SEMURH</b> Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação</p>
<p>Nome do entrevistado: Secretaria ou autarquia em que se ocupa: E-mail: Telefones: Data: Local de realização da entrevista: Duração da entrevista: Gravação de áudio ( ) Sim ( ) Não Gravação de vídeo ( ) Sim ( ) Não</p>
<p><b>Parte I – INTRODUÇÃO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Me apresentar, apresentar a pesquisa (título, contexto, pergunta, objetivos).</li> <li>2) Explicar o objetivo da entrevista.</li> <li>3) Perguntar se tenho permissão para a gravação de áudio e vídeo.</li> </ol>
<p><b>Parte II – DAS ATRIBUIÇÕES DA SEMURH</b></p> <p>O site da Prefeitura de São Luís informa que uma das atribuições da SEMURH é coordenar, planejar e executar as atividades relativas ao desenvolvimento físico-territorial do Município, fiscalizando o cumprimento das regras urbanísticas determinadas pelo Plano Diretor, pela Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, pela Lei de Operações Urbanas.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) São inúmeras as atribuições da SEMURH, considerando o que coloquei agora. Poderia resumir em uma linguagem de fácil compreensão, no senso comum mesmo, as atribuições da Secretaria?</li> <li>2) Dentre estas atribuições qual ou quais poderia destacar como sendo o “carro-chefe” da SEMURH, isto é, aquela atividade/ projeto que depreende de mais horas de dedicação e que boa parte do funcionalismo da Secretaria se ocupa? Por quê? Quais as linhas de atuação dessa atividade/projeto?</li> <li>3) No atual Plano Diretor, recentemente aprovado, consta uma divisão da cidade em macrozoneamentos “áreas do território municipal que se diferenciam por suas características ambientais, de ocupação e de disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, visando à utilização adequada de cada trecho do território” (SÃO LUÍS, 2023, p. 13). Na área em consolidação I, conforme documento, consta como característica o seguinte trecho “são áreas com certa qualidade urbanística, mas que apresentam infraestrutura incompleta”. Boa parte do Renascença II está nesta macrozona, como descreveria a qualidade urbanística do bairro? E como descreveria infraestrutura incompleta?</li> <li>4) No mesmo documento consta como característica que “são áreas atrativas e</li> </ol>

valorizadas no setor imobiliário” e como instrumentos “consórcio imobiliário e operação de interesse social”.

- Por quem seria veiculado o consórcio imobiliário? Quais incorporadoras e/ou construtoras tem interesse nessa área?
- Por quem seria veiculada a operação de interesse social? Existe algum projeto, mesmo que em planejamento, em andamento?
- Poderíamos definir que o primeiro instrumento é direcionado ao setor privado e o segundo proposto para o setor público? Qual a correlação de forças entre estes agentes que produzem o espaço urbano do Renascença II? Por exemplo, se um dos vazios urbanos for de interesse de ambos, qual proposta prevaleceria? Poderia fazer uma análise contextualizando a sua resposta?

Na área em consolidação I, conforme documento, constam como objetivos “estimular a implantação de habitação de mercado popular ou de interesse social” (Anexo III, p. 02) e “complementar o tecido urbano, aproveitando o potencial paisagístico e cumprindo a função social da propriedade”, tendo como um dos instrumentos a ZEIS. O macrozoneamento que aponto, inclui boa parte do Renascença II, a faixa próximo à avenida Holandeses e a área entre o Tropical e o Hiper Matheus. Considerando estes objetivos e os instrumentos apresentados tenho as seguintes perguntas:

5) Existe projeto para a construção de casas ou condomínios populares na área ociosa, os vazios urbanos, do Renascença?

- Se positivo. Poderia descrever? Onde seria? Qual construtora? Existem financiamentos? Por quem?
- Se negativo. Qual a prospecção para que haja uma vez que foi inserido no texto do Plano Diretor?
- Se não houver prospecção. Então por que foi inserido? Qual a finalidade de constar uma proposta de utilização do solo urbano se não existe projeto para este fim?
- Se houver prospecção. Que tipo de prospecção? Há alguma projeção temporal?

Consta no Plano Diretor que um dos instrumentos a ser utilizado na área em consolidação I são as operações urbanas.

6) Poderia destacar as operações urbanas em andamento?

- Se houver. Por quem são financiadas? Algum financiamento pelo BID, BIRD, BB, Caixa ou BNDES? Considerando a macrozona em consolidação I existe alguma operação em andamento? Algum financiamento pelo BID, BIRD, BB, Caixa ou BNDES?
- Se não houver operações urbanas em andamento. Existe algum projeto, mesmo que em planejamento, com vias à melhorias no ambiente urbano dessa área da macrozona em consolidação I no Renascença? Considerando todas as outras áreas da cidade, seja na macrozona em consolidação I ou não, existe algum projeto, mesmo que em planejamento?

7) O senhor (a) gostaria de acrescentar algo à sua fala?

**APÊNDICE D – Roteiro de entrevista com síndicos**

**TRANSCRIÇÃO DE ENTREVISTA – SÍNDICOS**

Nome do entrevistado: Renata

Profissão: Professora de matemática (SEDUC)

Condomínio no qual é síndica(o): Ed. Luiz Gonzaga

Endereço: R. das Mítras, 16

Telefones:

Data: 18/09/2023

Local de realização da entrevista: No apartamento 401 do Edifício Luiz Gonzaga onde mora a entrevistada.

Duração da entrevista: 28 minutos

Gravação de áudio ( x ) Sim ( ) Não

Gravação de vídeo ( ) Sim ( x ) Não

**Parte I – Observações gerais**

**Parte II – Da infraestrutura**

**Eixo 01. Condições ambientais urbanas**

1. Saberria me dizer o ano em que foi construído o prédio?
2. Qual a construtora?
3. Valor do condomínio.
4. O edifício possui acesso à rede sanitária de esgoto da Caema? O sistema da Caema atende os banheiros também ou apenas à rede das cozinhas?
5. O edifício possui fossa séptica? Se sim, ela é utilizada?
6. Se a fossa séptica é utilizada qual seria a periodicidade de limpeza e valor para a manutenção?
7. O edifício possui acesso à rede de abastecimento de água pela Caema. Qual a periodicidade de fornecimento da água, todos os dias ou em dias específicos da semana?
8. Se possui poço. Se possui, quem perfurou? A água é utilizada para todo o tipo de consumo ou possui alguma restrição? Foi feito algum exame bacteriológico ou de condições de potabilidade.
9. Como avaliaria as condições da água fornecida pela Caema?
10. Se recebe água da rede privada por caminhões-pipa. Se recebe, qual a

periodicidade? Qual o valor mensal gasto com despesas com água.

11. Se não possuem acesso aos serviços da Caema se tem pretensões. Se não tiver pretensões qual seria o motivo?

12. A Caema alguma vez entrou em contato com você para solicitar visita para conversar com os condôminos sobre a importância de se vincularem ao sistema que ela fornece?

13. O que acha da limpeza urbana do bairro? E da coleta de lixo, acha satisfatório? O que acha da coleta acontecer durante a noite?

### **Eixo 02. Oferta de serviços e equipamentos coletivos urbanos.**

1. Como avalia os serviços de iluminação pública, pavimentação e manutenção dos espaços públicos do bairro? (Praças, calçadas, espaço entre pistas...).

2. Poderia avaliar os serviços de iluminação pública, pavimentação e manutenção dos espaços públicos de outro bairro que conheça? (Praças, calçadas, espaço entre pistas...).

3. Você costuma utilizar os equipamentos de lazer, esporte e cultura do bairro? (Praça, arena de esportes, concha acústica, teatro SESC, cine lume...). Se sim. Quais? Se não. Por que?

4. Como você avalia a oferta de comércios do bairro? O que mais costuma consumir? (Supermercado, lojas de roupas...).

5. Como você avalia a oferta de serviços do bairro? O que mais costuma utilizar? (Serviços relacionados à educação, saúde?).

6. O bairro possui alguns edifícios comerciais, você saberia dizer o porquê destes edifícios estarem se instalando aqui no bairro?

7. Você utiliza dos serviços bancários do bairro?

8. Você tem conhecimento de que o bairro concentra parte dos órgãos administrativos da cidade? Saberia dizer por que se instalaram aqui no bairro?

### **Eixo 03. Fluxos comerciais e sistema viário**

1. Como descreveria o sistema viário do bairro? (Proximidade às vias de acesso à cidade, acessibilidade urbana, faixa, pontos de ônibus, calçadas, oferta de transporte público).

2. Você utiliza o transporte público?
3. O que acha das condições dos transportes públicos?
4. Você costuma utilizar as calçadas do bairro... costuma caminhar pelas ruas do bairro?

### **Parte III – A percepção sobre o bairro e a cidade**

1. Você já morou em outro bairro em São Luís?

Se sim. Qual?

Poderia descrever como era a infraestrutura desse bairro?

Poderia comparar com o Renascença?

Por que decidiu morar no Renascença?

2. O último plano diretor da cidade, aprovado em abril, coloca o Renascença II como uma ZEIS que na legislação urbana corresponde a Zona de Especial Interesse Social que poderia ser destinada à construção de casas populares para pessoas de baixa renda por exemplo nas áreas onde hoje possuem imensos vazios urbanos como às margens da Avenida dos Holandeses e próximo ao Mateus. Como você avalia essa possibilidade? É possível conviver pessoas de diferentes classes sociais em um bairro como o Renascença II?

3. Se houver algo que você queira acrescentar ou perguntar, sinta-se à vontade.

Agradecer a disponibilidade.

**ANEXOS**

**ANEXO A – Resposta da SEMA – Lei de Acesso à Informação**

Dados do Pedido	
Protocolo	1 002711202311
Solicitante	Elizabeth Pessanha Silva
Data de Abertura	27/12/2023 22:55
Orgão Superior Destinatário	Governo do Estado do Maranhão
Orgão Vinculado Destinatário	<b>SEMA - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Naturais</b>
Prazo de Atendimento	29/01/2024
Situação	Respondido
Status da Situação	Acesso Concedido (Resposta solicitada inserida no e-SIC)
Forma de Recebimento da Resposta	Pelo sistema (com avisos por email)
Resumo	Informações sobre a carta de viabilidade para o funcionamento da empresa "Água Potável Renascença" para a extração de água do subsolo
Detalhamento	Boa noite,  Para fins de pesquisa acadêmica, gostaria de solicitar informações sobre a carta de viabilidade para o funcionamento da empresa "Água Potável Renascença" para a extração de água do subsolo. A empresa fica localizada entre a Avenida Coronel Colares Moreira e a rua Cumã (S/N) no bairro Jardim Renascença II em São Luís, conforme indica a localização no mapa em anexo. Ela atua a partir da extração de água no subsolo que são armazenadas em caixas d'água que abastecem caminhões-pipa que, por sua vez, abastecem os condomínios da região. Gostaria de saber como funciona a taxaço da empresa pelo estado do Maranhão e como se dá o controle da qualidade da água. Att.



#### Dados da Resposta

Data de Resposta	19/01/2024 15:38
Tipo de Resposta	Acesso Concedido
Classificação do Tipo de Resposta	Resposta solicitada inserida no e-SIC

#### Resposta

Prezado,

Seu pedido protocolado sob o nº 1 002711202311, foi recebido, e em referência à demanda apresentada, respeitando os termos da Lei Federal nº 12.527/2011 e da Lei Estadual nº 10.217/2015, concedemos acesso às informações solicitadas.

Segue resposta transcrita abaixo do setor responsável quanto as informações solicitadas.

"Sobre as indagações a respeito da Empresa Agua Potável do Renascença informamos que:

**COMO FUNCIONA A TAXAÇÃO DA EMPRESA PELO ESTADO DO MARANHÃO?**

R: O estado ainda não faz cobrança pelo uso de agua subterrânea.

**COMO SE DÁ O CONTROLE DA QUALIDADE DA ÁGUA?**

R: O controle é feito através de análises físico-química e bacteriológica que o empreendedor deve entregar anualmente cumprindo uma das condicionantes da sua Outorga de Direito de Uso, com QR code para validação por esta secretaria".

Para maiores informações esta Ouvidoria estará a vossa disposição através do contato 3194-8911 ou através do contato de e-mail: [ouvidoria@sema.ma.gov.br](mailto:ouvidoria@sema.ma.gov.br).

Att.

Ouvidoria – SEMA.

Responsável pela Resposta	SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS -SEMA
Destinatário do Recurso de Primeira Instância:	SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS -SEMA
Prazo Limite para Recurso	31/01/2024

#### Classificação do Pedido

Categoria do Pedido	Meio ambiente
Subcategoria do Pedido	Gestão de meio ambiente
Número de Perguntas	1