

CIHEL, 1.º Congresso Internacional sobre Habitação no Espaço Lusófono

TEMA: A

PROGRAMA DE HABITAÇÃO/REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS DO MARANHÃO, BRASIL (2000-2003)

Margareth Gomes de Figueiredo¹, Alcindo Costa Filho², Humberto Varum³, Aníbal Costa⁴

¹Doutoranda do Departamento de Engenharia Civil, Universidade de Aveiro, Portugal, bolsista da Fundação de Amparo à Pesquisa e ao Desenvolvimento Tecnológico do Maranhão- FAPEMA

²Superintendência do Patrimônio Cultural do Estado do Maranhão, Brasil

³Departamento de Engenharia Civil, Universidade de Aveiro, Portugal

⁴Departamento de Engenharia Civil, Universidade de Aveiro, Portugal

¹margothgf@hotmail.com, ²alcindocostafilho@gmail.com, ³hvarum@ua.pt, ⁴agc@ua.pt

Resumo

Palavras-chave: centro histórico, reabilitação, preservação

A cidade de São Luís, capital do Estado do Maranhão, situada na região nordeste do Brasil, possui um valioso acervo de arquitetura civil, remanescente dos séculos XVIII e XIX. Esse legado arquitetônico, que se concentra na Praia Grande e Desterro, bairros mais antigos da cidade, compõe hoje o centro histórico de São Luís, tombado (classificado) pelo governo federal e estadual e inscrito, em 1997, na Lista de Patrimônio Mundial. No século XX, o Maranhão passou por um longo período de estagnação econômica, e a partir de 1950, com a expansão urbana da cidade, a população abandonou a área mais antiga para residir em outros bairros da cidade. Como consequência, os sobrados e solares que antes abrigavam a elite, uma vez abandonados, foram, ao poucos, se transformando em ruínas. Para reverter o processo de arruinamento de alguns imóveis, foi elaborado o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís, executado no período de 2000 a 2003, pelo governo do estado, como o objetivo de reabilitar prédios históricos de propriedade do governo do estado, para habitação e comércio, considerando a vocação da área e os investimentos em infra-estruturas já efetuados. Foram reabilitados cinco sobrados edificadas nos séculos XVIII e XIX, em estado precário de conservação, que tiveram seus espaços internos transformados em lojas no pavimento térreo, e apartamentos nos pavimentos superiores, somando no total 18 lojas e 30 apartamentos. Os apartamentos foram destinados, por meio de sorteio, a funcionários públicos do estado. Para participar do Programa, os candidatos tinham que trabalhar no centro histórico, não possuir imóveis na cidade e ganhar até cinco salários mínimos. Numa avaliação mais geral, o Programa teve aprovação da maioria dos seus usuários.

HOUSING PROGRAM / REHABILITATION CENTER OF HISTORY SÃO LUÍS DO MARANHÃO, BRAZIL (2000-2003)

Abstract

Keywords: historic center, rehabilitation, preservation

The city of São Luís, capital of Maranhão, located in northeastern Brazil, has a valuable collection of civil architecture, remnants of the eighteenth and nineteenth centuries. This architectural legacy, mainly in Praia Grande and Desterro, the oldest neighborhoods of the city, belonging to the historic center of São Luís, classified by the national and state governments, being included in the World Heritage List, in 1997. In the twentieth century, Maranhão went through a long period of economic stagnation, and from 1950 with the expansion of the town, the population moves from the old center area to other city neighborhoods. As a result, houses that once sheltered the nobility, were abandoned, and are gradually turning into ruins. To reverse the degradation process, it was implemented the Programa de Habitação, directed to the Historic Center of São Luís, between 2000 and 2003 by the state government, aimed to: rehabilitate historic buildings owned by the state government, converting them into housing and shops, according to the specificity of the surrounding area and to the infrastructures investment already made. Five houses from the eighteenth and nineteenth centuries in a critical conservation state were rehabilitated, being their spaces converted into shops on the ground floor and apartments on upper floors. In total, 18 shops and 30 apartments were created. The apartments were allocated, through a gamble, to state public officials. To participate in the program, applicants had to work in the historical city center, not owning any property in the city, and earn monthly up to five times the minimum salary. From a general assessment, the program was positively appreciated by most users.

I – INTRODUÇÃO

A cidade de São Luís, capital do Estado do Maranhão, situada no nordeste do Brasil é considerada, ao lado de Ouro Preto, Olinda, Salvador e Alcântara, como possuidora de um conjunto arquitetônico representativo da melhor tradição brasileira de assentamentos urbanos, que se consolidaram nos séculos XVIII e XIX (REIS FILHO, 1983). O conjunto arquitetônico impressiona, pelo seu caráter coerente e harmônico, pois o agrupamento do casario colonial se apresenta de forma predominante, sobrepunhando, claramente, as construções de época mais recente.

O patrimônio edificado mais representativo é de arquitetura civil, formado por sobrados e solares, remanescentes dos séculos XVIII e XIX, grande parte dos quais construída no período de prosperidade econômica do Estado, iniciado a partir da criação, em 1755, da Companhia do Comércio do Grão-Pará e Maranhão, investimento que teve incentivo do Marquês de Pombal (VIVEIROS, 1992).

A riqueza advinda das exportações do arroz, do algodão e das matérias primas regionais, ainda hoje se expressa no casario que compõe a paisagem urbana do centro histórico de São Luís. São velhos casarões de até quatro pavimentos, guarnecidos com balcões e gradis de ferro trabalhado, muitos com fachadas revestidas a azulejo do século XIX, vãos com

portais e janelas emolduradas em pedra lioz, coberturas em telhas de barro, tipo capa e canal, marcadas pelo tempo e terminadas em beirais, com características que identificam o tradicional centro histórico de São Luís.

A configuração urbana é determinada também pelas ruas estreitas, calçadas de pedra, obedecendo a um traçado urbanístico de 1615, em malha ortogonal, inspirado nos padrões estabelecidos pelas *Leis das Índias* (SILVA FILHO, 1986. p. 17). O traçado urbanístico, com características renascentistas, é de autoria do engenheiro-mor Francisco Frias de Mesquita (MARQUES, 1970). Dentro ainda desta área destaca-se um conjunto particularmente homogêneo e surpreendentemente intacto, embora com alguns imóveis em estado precário de conservação, composto dos melhores exemplares das edificações erigidas pela alta burguesia nos séculos XVIII e XIX, fases prósperas da economia maranhense [FIG. 1].

A importância deste conjunto fez, em 1955, o então IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – determinar a inscrição, no livro do Tombo, de uma área de cerca de sessenta hectares, com aproximadamente novecentas edificações, englobando o Largo do Carmo, o Desterro e a Praia Grande. Com esta iniciativa, ficaram caracterizadas institucionalmente duas áreas distintas no âmbito do centro histórico da cidade. A área tombada pelo IPHAN e outra, com cento e oitenta hectares, tombada pelo governo do estado em 1986, a qual se destaca pela predominância de edificações erigidas nos dois últimos quartéis do século XIX e inícios do século XX, com discreta influência dos estilos neoclássicos e *art-nouveau* (MARANHÃO, 1987). Embora diferenciadas pelos atos de tombamento, as duas áreas se mantêm em notável aspecto de integridade, formando, na verdade, um conjunto único, que representa a personalidade e o espírito da própria cidade.

Testemunho de um importante período da história do Maranhão e da subsequente decadência da economia local, nos últimos três quartos do século XX, esse acervo patrimonial foi sendo abandonado de modo que ruínas tomavam conta do centro histórico de São Luís na década de 1970. Devido a sua grande extensão, duzentos e quarenta hectares, com aproximadamente cinco mil e quinhentos imóveis, tornou-se oneroso para as instituições de preservação o monitoramento e manutenção desse valioso acervo.

Para reverter essa situação, em parte desses imóveis que se encontravam em estado precário de conservação, foi desenvolvido o Programa de Habitação no Centro Histórico de

São Luís, no período de 2000 a 2003, pelo governo do estado, tendo como objetivo reabilitar prédios históricos de propriedade do governo do estado, para habitação e comércio, considerando a vocação da área e os investimentos em infra-estruturas já efetuados na área.

Várias entidades e estudiosos também vêm contribuindo para a conservação e preservação do patrimônio cultural edificado em São Luís, mediante a elaboração de pesquisas, levantamentos e propostas, assim como pela publicação de estudos, artigos e manifestos, nas mais variadas formas, dando uma significativa contribuição no sentido de recuperar a memória deste centro, preservando aquilo que representa grande parte da História do Maranhão e da própria História do Brasil e da Humanidade.

II - ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Assim como em São Luís, a desvalorização de núcleos urbanos antigos ocorreu, na mesma época, em muitos outros importantes locais históricos no Brasil. Por essa razão, o Ministério da Educação e Cultura, como medida para reverter esse processo de degradação do patrimônio cultural de bens móveis e imóveis brasileiro, promoveu, na década de 70, dois encontros com governadores e prefeitos de cidades históricas. Nesses encontros foram elaborados os documentos *Compromisso de Brasília* (1970) e *Compromisso de Salvador* (1971), que, entre outras medidas necessárias à defesa do patrimônio histórico e artístico nacional, recomendava a criação, nos estados e municípios, de órgãos e programas de preservação do patrimônio cultural (CURY, 2000).

O governo do estado do Maranhão, atendendo às recomendações lavradas nesses encontros, criou em 1971, a Fundação Cultural do Maranhão, com o objetivo de promover e coordenar as atividades culturais do Estado. A Fundação cria em 1973 o Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Maranhão – DPHAP/MA. Em 1979 a Secretaria de Planejamento do Estado institui o Projeto Praia Grande – PPG, com o objetivo de elaborar e programar políticas públicas para revitalização do bairro da Praia Grande.

Na década de 80, uma das medidas importantes do PPG foi a criação do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís – PRCHSL, que tem, entre outros projetos, o Sub-Programa de Promoção Social e Habitação, que deu origem ao atual Programa de Habitação do Centro Histórico de São Luís, objeto deste artigo.

III – O PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO E SUAS POLÍTICAS

Considerando que a preservação de conjuntos arquitetônicos e sítios históricos demanda conhecimento constante e atualizado do acervo, com informações sobre seu estado de conservação e transformação ao longo dos anos, o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís iniciou-se, em 1980, com relevantes estudos tais como: pesquisas históricas e sócio-econômicas, inventários, elaboração de planos de circulação no centro histórico e de melhoria das redes de utilidade pública, além da implantação de obras decorrentes destes estudos: Feira da Praia Grande, Albergue, Praças, Escolas, etc. As políticas adotadas no Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís foram distribuídas em sub-programas que estão vigentes até hoje, com vistas a atingir os seguintes objetivos:

- Propiciar a permanência da população residente no Centro Histórico;
- Intensificar as atividades de assistência e promoção social;
- Incentivar as manifestações culturais e educacionais;
- Restaurar e preservar o patrimônio arquitetônico e ambiental urbano do Centro Histórico;
- Promover a revitalização econômica do comércio varejista;
- Adequar as redes de utilidade, serviços e logradouros públicos;
- Dinamizar as atividades portuárias tradicionais;
- Contribuir para o incremento do associativismo;
- Garantir um processo permanente de reavaliação crítica.

IV – PROGRAMA DE HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO LUÍS

A questão habitacional constitui-se um dos mais graves problemas sociais da ilha de São Luís. O déficit alcança um elevado número de pessoas que residem em áreas periféricas, em condições desumanas. Todavia, existe no Centro Histórico uma rara oportunidade de conjugar as soluções necessárias para preservar o rico acervo de arquitetura urbana e, ao mesmo tempo, minorar o agudo problema habitacional para um razoável contingente de trabalhadores que necessitam morar perto do seu local de trabalho.

Hoje, o centro histórico ainda mantém um bom número de unidades habitacionais distribuídas em diferentes extratos sócio-econômicos, pois nele se encontravam desde residências unifamiliares de classe média alta, contando com conforto e funcionalidade, até os “cortiços” multifamiliares instalados em grandes sobrados coloniais, sem as mínimas condições de habitabilidade [FIG. 2].

Diante de um cenário tão complexo, marcado por esse nível de disparidade habitacional, decorrente das desigualdades sociais, as principais políticas adotadas pelo Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís visam não só a permanência das famílias que residem na área, dentro de um padrão digno de habitabilidade, mas também a assegurar o aumento da oferta de unidades habitacionais, reforçando o uso residencial como um dos principais fatores de preservação do patrimônio cultural edificado.

A partir de uma perspectiva de promoção social, o Programa de Habitação no Centro Histórico de São Luís considera indispensável proporcionar às famílias mecanismos de geração de emprego e renda, a fim de que possam se tornar proprietárias das unidades que habitam. Objetiva também assegurar a participação de representantes de segmentos e grupos no processo de gestão comunitária das questões relativas à habitação, emprego e renda, na área do programa. Pretende com isso garantir a recuperação, para fins de interesse social, do significativo acervo patrimonial edificado que se encontra subutilizado ou não utilizado em consequência do seu estado de arruinamento, que é fruto de um tipo de mentalidade que se associa a interesses da especulação imobiliária, embora esse acervo seja dotado de um potencial para abrigar muitas famílias.

Além disso, o programa pretende contemplar, em etapas futuras, residências unifamiliares que se situam numa faixa de renda média e que também necessitam de apoio institucional e financiamento subsidiado para recuperar suas edificações. Com essa medida, objetiva garantir tanto a preservação de exemplares que integram o conjunto arquitetônico do centro histórico de São Luís como a ampliação do alcance social do programa habitacional.

Como é de amplo conhecimento, a preservação dos sítios históricos tem sido objeto da reflexão de estudiosos dos mais diferentes países, sendo um consenso teórico a compreensão de que “o desenvolvimento de habitações subsidiadas e de edifícios públicos através da reabilitação de construções antigas” é vital para a conservação desses

testemunhos da história, a exemplo do que foi postulado na Recomendação de Nairóbi, fruto do encontro que foi realizado nessa cidade, em 1976 e que teve como tema a salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea (CURY, 2000).

Adotando o pressuposto de que o uso habitacional é fundamental para preservação do patrimônio cultural edificado, e seguindo uma política de promoção social, o governo do estado desenvolveu (2000-2003) o Programa de Habitação do Centro Histórico de São Luís, destinado a atender as necessidades habitacionais de seus servidores que trabalham na área tombada. Para tanto foram escolhidos alguns imóveis de propriedade do estado, os quais foram adaptados para o uso residencial e comercial, em respeito à sua concepção original (VIVEIROS, 1992). Dentro dessa perspectiva, os espaços térreos foram destinados a lojas e os demais pavimentos a moradias.

Diante disso, com vistas a oferecer efetivas condições de permanência dos moradores no centro histórico, além da adaptação dos imóveis às necessidades da vida contemporânea, o Projeto precisou dotar a área de infra-estrutura, equipamentos urbanos e serviços imprescindíveis à ocupação desejada pelo Programa de Habitação do Centro Histórico.

Assim, contando com a requalificação das redes de serviços urbanos (água, esgotos, drenagem, redes subterrâneas de energia elétrica e telefonia, recuperação das ruas e calçadas), implantada entre os anos de 80 e 90, além da construção de alguns equipamentos urbanos, deu-se início a uma série de obras voltadas diretamente para recuperação e adaptação dos imóveis àquela dupla destinação. Foram então escolhidos 9 edifícios para serem adaptados, perfazendo 35 lojas e 68 apartamentos, num total de 10.623 m². No entanto, em consequência de uma descontinuidade nas políticas governamentais referentes ao programa de habitação, apenas 5 sobrados que se encontravam em estado mais precário de conservação foram reabilitados, somando um total de 18 lojas e 30 apartamentos (Tabela 1).

Tabela 1 - Programa de Habitação no centro histórico - edificações reabilitadas

PROGRAMA DE HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO - EDIFICAÇÕES REABILITADAS				
ENDEREÇO	N. DE PAV.	ÁREA m ²	Nº APT.s	Nº LOJAS
RUA DA ESTRELA, 350	2	2.000,00	12	2

RUA JOÃO GUALBERTO, 49	3	1.500,00	12	2
RUA DO GIZ, 66	2	700,00	4	4
RUA DA PALMA, 336	2	1.550,00	7	4
RUA DA PALMA, 337	2	795,00	5	6
TOTAL		6.545,00	30	18

V – INTERVENÇÕES PARA ADAPTAÇÃO À HABITAÇÃO – Caso de Estudo

Para dar visibilidade aos procedimentos adotados na reabilitação dos imóveis apresenta-se aqui o detalhamento dos trabalhos executados em um dos cinco sobrados contemplados pelo Programa de Habitação, relativos às intervenções de adaptação de um edifício tradicional ao uso habitacional e comercial, em conformidade com as exigências da vida contemporânea.

O prédio escolhido situa-se na Rua da Palma, nº 336, esquina com a Rua Direita, no centro histórico de São Luís, e foi adaptado para abrigar 6 lojas e 5 apartamentos. Trata-se de uma edificação de dois pavimentos, do século XIX, em estilo colonial, originalmente composta por dois sobrados (hoje perceptíveis apenas na fachada) [FIG.3]. Apresenta no pavimento térreo vãos de portas com molduras em argamassa, vergas em arco abatido e vedação em folhas madeira. No pavimento superior, alguns elementos arquitetônicos revelam a influência que a arquitetura pombalina exerceu nas edificações do centro histórico de São Luís: janelas rasgadas, com balcões sacados isolados, em pedra lioz e guarnecidos por gradis com graciosos desenhos em ferro batido (forjado). O cunhal é em pedra de lioz, a cobertura em telha de barro, tipo capa e canal e o beiral arrematado por cimalha argamassada. O corpo principal da edificação é formado por um corredor central de acesso, ladeado por salas e alcovas, e a parte posterior por uma varanda, dependências de serviço e pátio descoberto. O piso do pavimento térreo é de pedra lioz, e do pavimento superior de assoalho em madeira, assentado sobre barrotes. O forro é em madeira, tipo saia e camisa na maioria dos ambientes e ripado na varanda.

Antes da intervenção do projeto de adaptação para o Programa de Habitação, a edificação apresentava-se bastante descaracterizada e em precaríssimo estado de conservação. Isto porque, devido aos mais diferentes usos, o imóvel sofreu acréscimos e supressões inadequadas e sem planejamento, que configuraram a sua descaracterização e quase

ocasionaram o seu total arruinamento. Em sua grande maioria forros, pisos e esquadrias encontravam-se, deteriorados por insetos xilófagos, uma vez que se não receberam cuidados necessários, “as construções históricas, devido ao longo tempo de existência, estão sujeitas a sofrerem patologias de diversos tipos” (RIBEIRO, 2003, p.87).

O projeto de adaptação para apartamentos e lojas previu a retirada total de todos os acréscimos efetuados na edificação original, a reconstituição do telhado, a recuperação e/ou reconstituição de pisos, forros e esquadrias e a utilização de novas técnicas, como o concreto armado para amarração de paredes de pedra que apresentavam grandes rachaduras. Além das alvenarias de pedra e cal do pavimento térreo, durante a execução da obra foram encontradas, principalmente no pavimento superior, alvenarias de terra em técnicas diversas, a saber: cruz de Santo André, adobe, tabique e taipa de mão ou pau-a-pique [FIG.4]. Deve-se, todavia, registrar que em detrimento da intenção e esforço de recuperação das estruturas originais, o estado de deterioração de uma parede de adobe inviabilizou a sua preservação, determinando assim a sua demolição e posterior construção em alvenaria de tijolo cerâmico. O piso em lioz do pavimento térreo foi recuperado, pois se encontrava encoberto por cerâmica esmaltada de fabricação recente.

Ainda sobre os procedimentos adotados no imóvel tomado como exemplo, é importante ressaltar que foi seguida a orientação que hoje predomina nas práticas de restauração, segundo a qual “o caráter acrescentado, adventício, ortopédico do trabalho feito deve ser ostensivamente marcado, e não deve, de maneira alguma, passar por original” (CHOAY, 2001, p.166). Assim, todos os materiais novos ficarão perfeitamente identificáveis, como foi o caso do gesso acartonado, usado nas divisórias destinadas a adaptar os espaços a novos usos, de modo a permitir a percepção clara da coexistência de materiais novos e antigos, sem qualquer comprometimento da integridade e autenticidade do imóvel [FIG. 5].

A restauração dos 5 prédios contemplados pelo Projeto de Habitação foi executada com recursos do tesouro estadual, ao custo médio de R\$ 472,00 por metro quadrado (valores de maio de 2002), o que significa dizer que os imóveis restaurados demandaram um investimento em torno de R\$ 5.014.056,00, ou seja, aproximadamente 1 487 850 €. O montante de recursos aplicado nas obras pode ser avaliado a partir das inversões no imóvel da Rua da Palma, 336, que vem sendo tomado como exemplo, conforme a Tabela 2.

Tabela 2 – Custo da obra – Rua da Palma, 336

CUSTO DA OBRA – MAIO/2002	
5 APARTAMENTOS COM ÁREA DE ~ 52,00 m ²	
6 LOJAS COM ÁREA DE ~ 40,00 m ²	
▪ VALOR INVESTIDO NA REABILITAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 350.000,00 (103 857 €)
▪ VALOR DO PRÉDIO ANTES DA INTERVENÇÃO	R\$ 25.000,00 (7 418 €)
▪ CUSTO POR METRO QUADRADO	R\$ 472,00 (140 €)
▪ VALOR POR UNIDADE APTO	R\$ 25.000,00 (7 418 €)
TOTAL DO INVESTIMENTO	R\$ 375.000,00 (111 275 €)

VI - PROCESSO DE SELEÇÃO DOS USUÁRIOS

Sendo uma iniciativa do governo do estado do Maranhão, para promoção social de seus servidores, criou-se uma série de requisitos para que estes pudessem participar do programa, conforme o discriminado na Tabela 3.

Tabela 3 – Requisitos para participação no Programa de Habitação

REQUISITOS
1. Ser funcionário público Estadual
2. Não possuir imóvel na cidade
3. Trabalhar no centro histórico
4. Ter rendimentos iguais ou superiores a R\$ 600,00 (178,04 €)
CONDIÇÕES DO CONTRATO
1. Sorteio dos apartamentos entre os funcionários inscritos e que atendam os parâmetros indicados
2. Compromisso do sorteado residir no imóvel com Contrato renovado anualmente
3. Autorização do desconto do valor da mensalidade em folha de pagamento
4. Perda do direito de uso em caso de não cumprimento das cláusulas contratuais

5.	Direito de comprar o apartamento dentro de 10 anos, usando os valores pagos (corrigidos) como parte do pagamento
6.	Depósito dos valores descontados mensalmente em um fundo especial do estado, para manutenção do prédio e da área
7.	Eleição de um síndico para administração do imóvel e para representá-los junto ao governo do estado
8.	Custeio das despesas de uso das áreas comuns por conta dos moradores

No que diz respeito às lojas, também foram estabelecidos critérios para a concessão desses espaços, o que foi feito através de licitação entre comerciantes interessados em estabelecer-se na área. Dentre outros critérios destaca-se a não é permissão de atividades poluidoras dos espaços residenciais com a produção de fumo, cheiro e barulho, típicos bares e restaurantes, com vistas a garantir a tranqüilidade e o bem-estar dos moradores. Em outros termos, estas lojas deveriam servir a estabelecimentos comerciais como alfaiatarias, ourivesaria, mercearias, padarias e também poderiam ser utilizadas como sede de ONG's, clubes e/ou associações comunitárias.

VII – CONCLUSÃO

Como foi dito ao longo do trabalho, a reabilitação dos imóveis pelo Programa de Habitação do Centro Histórico tinha não só o objetivo de preservação do patrimônio cultural edificado, como também a promoção do bem estar social por meio da disponibilização de unidades residenciais a servidores públicos, considerando que o déficit de moradias é um dos sérios entraves a construção da cidadania. Nesse sentido, os imóveis restaurados foram destinados ao uso residencial e também comercial, em face das demandas que necessariamente surgiriam com a ampliação do número de moradores na área.

Com relação à sua destinação habitacional propriamente, em uma análise da situação atual do programa, após sete anos de sua implantação, avalia-se que o Programa de Habitação do Centro Histórico atendeu à maioria dos objetivos a que se propôs, o que se evidencia em vários aspectos. Com efeito, verificou-se uma ampliação da oferta de moradias, requalificação do espaço urbano, intensificação do vínculo e o compromisso do cidadão com a área e, tendo em vista que se tratava de um programa de interesse social, considera-se que o referido Programa trouxe efetivos benefícios para aqueles a quem se destinava. Isto porque os servidores públicos por ele contemplados passaram a usufruir de moradias em condições dignas, próximas do seu trabalho e a preços módicos, melhorando, assim sua

qualidade de vida, como pode ser percebido no depoimento do morador de um imóvel, que diz:

“Quanto mais pessoas morarem no Centro Histórico, maior será sua conservação e humanização. É bom para o Governo, mantém os prédios conservados e tem retorno financeiro, assim como é bom para os moradores, por estarem numa área no centro e de grande valor histórico”.

No que diz respeito ao uso comercial dos espaços restaurados, embora tenham surgido estabelecimentos diversificados para atender a demanda dos moradores, o Programa não alcançou o desempenho verificado nas unidades residenciais. Com efeito, observa-se que apesar de grande parte dos espaços disponibilizados se encontrar ocupada com as mais diversas atividades, percebe-se também uma rotatividade nesses espaços, uma vez que certos estabelecimentos não vingam. Além disso, existem lojas que até hoje não foram ocupadas, configurando uma situação de ociosidade comprometedora dos objetivos do Programa, o que merece uma reflexão acurada por parte do seu proprietário, o governo do estado, considerando que houve inversão de recursos públicos na recuperação desses espaços.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: UNESP, 2001.

CURY, Isabelle (org.). **Cartas patrimoniais**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

MARANHÃO. Secretaria de Cultura. Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico. **Bens tombados no Maranhão: tombamentos estaduais**. São Luís, 1987.

MARQUES, César Augusto. **Dicionário histórico-geográfico da Província do Maranhão**. Rio de Janeiro: Fon-Fon e Seleta, 1970.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

RIBEIRO, Rosina Trevisan M. Patologias nas construções históricas. In: BRAGA, Márcia (org.) **Conservação e restauro: arquitetura brasileira**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 2003, p. 87-105.

SILVA FILHO, Olavo Pereira. **Arquitetura Luso-Brasileira no Maranhão**. Belo Horizonte: Efecê, 1986.

VIVEIROS, Jerônimo. **História do Comércio do Maranhão**. São Luís: Associação Comercial do Maranhão, 1992, 2º v.