



Transformação e valorização do território: reflexões a partir da “Península” da Ponta d’Areia em São Luís (Maranhão)

Transformation and enhancement of the territory: reflections from the Ponta d’Areia “peninsula” in São Luís (Maranhão, Brazil)

Matheus Andrade Marques*¹  , Saulo Ribeiro dos Santos²  

¹Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, CE, Brasil

²Programa de Pós-Graduação em Geografia, Natureza e Dinâmica do Espaço, Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, MA, Brasil

E-Mail: saulosantosma@uol.com.br

*E-mail para correspondência: marquesm93@hotmail.com

Recebido (Received): 04/01/2022

Aceito (Accepted): 02/11/2022

Resumo: A presente pesquisa discutiu o processo de transformação e valorização do espaço urbano de São Luís (Maranhão, Brasil), com ênfase para a realidade vigente na “Península” da Ponta d’Areia. Pois, este local da cidade passou ao longo das últimas décadas por um intenso fenômeno de transformação socioespacial, tendo como resultado deste, a reconfiguração de sua paisagem e alterações na sua dinâmica de uso e ocupação territorial. Deste modo, temos como objetivo de pesquisa analisar a relação do processo de transformação paisagística da referida área, com a sua valorização. Os procedimentos metodológicos foram executados através de abordagem qualitativa, com viés exploratório, realizando-se investigação bibliográfica e atividades de campo. Com relação aos resultados obtidos, constatou-se que em razão de uma série de investimentos seletivos do Estado e de agentes privados, foi possível a execução da transformação paisagística na “Península”, resultando assim na predominância de construções verticais neste ambiente e em sua consolidação como área residencial de alto padrão na cidade.

Palavras-chave: Paisagem; Espaço Urbano; Socioespacial.

Abstract: The present research discussed the process of transformation and valorization of the urban space of São Luís (Maranhão, Brazil), with emphasis on the current reality of the Ponta d’Areia “Peninsula”. For, this place of the city has undergone over the past decades by an intense phenomenon of socio-spatial transformation, having as a result of this, the reconfiguration of its landscape and changes in its dynamics of territorial use and occupation. Thus, our research aims to analyze the relationship of the landscape transformation process of the area with its valorization. The methodological procedures were carried out through a qualitative approach, with an exploratory bias, carrying out bibliographic research and field activities. Regarding the results obtained, it was found that due to a series of selective investments by the State and private agents, it was possible to execute the landscape transformation in the “Peninsula”, resulting in the predominance of vertical constructions in this environment and in its consolidation as a high-end residential area in the city.

Keywords: Landscape; Urban Space; Sociospatial.

1. Introdução

Almeja-se através desse estudo realizar uma análise da atual configuração do espaço geográfico por intermédio da realidade de um importante município brasileiro, refletindo sobre suas particularidades, usos e implicações, de modo que, o referido exercício seja executado através dos subsídios da ciência geográfica, dando ênfase aos processos de transformações socioespaciais e suas implicações para a sociedade.

Deste modo, optou-se pela realização de uma investigação no município de São Luís, capital do estado do Maranhão, Brasil. A escolha da referida localidade deu-se em razão da mesma representar de modo satisfatório uma realidade habitual dos grandes centros urbanos brasileiros, que é a constante transformação

socioespacial vigente nesses espaços em função de um processo de valorização de determinadas partes de seus territórios (SANTOS, 2012).

Harvey (2014) ratifica a visão exposta por Santos, ressaltando que este fenômeno é proveniente de processos associados à industrialização, urbanização e a globalização. Para o autor, esses aspectos contribuem com a efetivação das modificações territoriais das cidades, trazendo como resultados, alterações paisagísticas, novos fluxos e dinâmicas. Dessa forma, tendo como foco o urbanismo no território de São Luís, trazemos à tona algumas implicações da expansão desse feito para a referida urbe.

Convém pontuar, que este processo não acontece de maneira isolada, sem planejamento, pelo contrário, ele ocorre em virtude de determinados anseios, sobretudo dos econômicos, e são provenientes de interesses dos grupos hegemônicos, sendo estes os principais beneficiados com a implantação desse modelo de gestão do território das cidades contemporâneas.

Em virtude de consentir com as visões de ambos os autores acima citados, buscou-se um objeto, como escala geográfica de investigação dentro do espaço urbano de São Luís que contemplasse a execução de reflexões com base na realidade evidenciada. Porém, cabe uma breve exposição sobre as referidas obras, no caso de Santos (2012), que ao utilizar o exemplo da cidade de São Paulo, como investigação, discute a financeirização do território, expondo o papel de relevância das firmas, no que compreende a produção de territórios com base nos interesses dos supracitados agentes.

A visão de Harvey (2014) sobre o espaço urbano está embasada em estudos já consolidados de Henri Lefebvre, no qual o direito a cidade é o elemento primordial durante a execução das análises do autor, fazendo uso de diversos recortes espaciais pelo mundo, evidenciando as diferenças socioespaciais nos grandes centros urbanos em função das implicações advindas do modo de produção capitalista e como este contribui para a manutenção das desigualdades no meio urbano.

Em concordância, as duas obras chamam atenção para um aspecto de suma importância existente no espaço urbano, o agravamento de desigualdades em razão de um determinado modelo de gestão do território. Destarte, almejando dar continuidade ao referido debate, usou-se como recorte espacial da presente pesquisa a “Península” da Ponta d’Areia, que é uma área pertencente ao bairro Ponta d’Areia, localizado no litoral norte de São Luís. O local passou por um processo de transformação paisagística durante os últimos anos, acarretando dessa forma na elevação dos preços de seu m², este fenômeno trouxe algumas implicações para o meio urbano ludovicense.

Conforme Prado (2016), este ambiente passou ao longo dos últimos vinte anos por uma série de transformações socioespaciais, entre as quais a autora destaca o aspecto paisagístico, que fora modificado em virtude da urbanização, com ênfase para a concentração de construções verticais no litoral, fenômeno que se estabelece em detrimento da perda de vegetações como manguezais e apicuns. Coelho e Sales (2017) complementam, apontando que além da paisagem, a dinâmica de ocupação territorial e a valorização do solo urbano na área também são pontos que estão relacionados às alterações executadas no local.

A consolidação do supracitado panorama encontrado na “Península” é fruto de um direcionamento seletivo de políticas públicas para o local, dos quais destacam-se fatores como: infraestrutura, áreas de lazer e segurança pública (MARTINS, 2018). Essa realidade juntamente com o papel desempenhado pela iniciativa privada atuante no lugar, sobretudo o das incorporadoras do ramo imobiliário, que através da construção de dezenas de edifícios de alto padrão na “Península”, reconfiguraram a sua paisagem e valorizaram o solo urbano deste território, contribuindo dessa forma para a consolidação do cenário atual do local.

Ainda a respeito da construção dos edifícios no local, convém apontarmos que são condomínios fechados de alto padrão, uma opção de moradia verticalizada que abriga as famílias residentes na “Península” em inúmeros apartamentos. Essa opção se mostra rentável para os grupos imobiliários atuantes no lugar, uma vez que os prédios comportam dezenas de famílias, sinônimo de maior arrecadação num espaço que anteriormente era caracterizado por casas, ou seja, possuía capacidade de abrigar uma quantidade inferior de famílias (MARTINS, 2018).

Como implicações desse referido processo, compreende-se que para além da alteração paisagística, fator primário a ser identificado, a valorização do solo urbano no local, ou seja, o aumento dos preços, tende a reconfigurar a ocupação desse local da cidade, uma vez que os valores de moradia e demais serviços ofertados na “Península” foram elevados, determinando assim que apenas famílias da elite econômica local possam pagar por esse novo modelo de vida instaurado no lugar.

Assim, o atual cenário vivenciado na “Península” insere-se em uma lógica comum nas grandes cidades contemporâneas, que é a transformação do solo urbano em mercadoria de grande valia, sendo explorada por

pequenos grupos capitalistas que usufruem dos benefícios (acumulação de capital) advindos da execução de alterações desses espaços, ou de partes deles, como é o caso vigente na “Península” da Ponta d’Areia.

Com relação à sociedade local, as implicações do referido fenômeno estão relacionadas ao aspecto da valorização territorial. Convém elucidar que a valorização relatada, faz alusão ao âmbito econômico, destacando-se neste contexto, a urbanização, promovida a partir de ações do poder público num primeiro momento, e posteriormente, juntamente com a iniciativa privada. Como implicações dessas, têm-se o aumento no custo de vida, dessa forma, impossibilitando a permanência dos mais pobres na “Península”.

Portanto, e face o exposto, o artigo tem como objetivo examinar o processo de transformação socioespacial na “Península” da Ponta d’Areia, com ênfase para o aspecto paisagístico e valorização territorial, identificando os agentes responsáveis por sua efetivação e suas consequências para a sociedade local.

2. Procedimentos metodológicos

Utiliza-se durante o processo de construção do artigo uma abordagem exploratória, tendo como escala espacial analítica a área correspondente à “Península”. Deste modo, o presente estudo é também caracterizado como um estudo de caso. A pesquisa possui ainda um caráter descritivo, uma vez que possui o intuito de caracterizar a paisagem do local investigado, evidenciando dessa forma, cenários de épocas distintas.

No concernente à discussão em torno dos agentes envolvidos na transformação paisagística e valorização do solo urbano da “Península”, destaca-se a opção pela realização de um debate pautado nas implicações de um modelo de produção capitalista do espaço urbano. Assim, buscou-se aparato metodológico em estudos de importantes geógrafos que já exploram a referida temática ao longo de suas carreiras, entre esses, elencamos as contribuições de: Moraes e Costa (1987); Santos (2012); Harvey (2014); Carlos (2015) e outros.

Com ênfase para o cenário local, fez-se uso também de obras de autores que já investigam o espaço urbano ludovicense, são estes: Diniz (2007); Ferreira (2014); Prado (2016); Lopes (2016). Além desses, a pesquisa bibliográfica foi complementada com consultas em livros, artigos em periódicos, dissertação e outros. Neste momento, o intuito era a obtenção de maior embasamento teórico-conceitual sobre o tema abordado nesse estudo.

Posteriormente, foi executada uma investigação documental, a fim de catalogar imagens históricas da “Península” da Ponta d’Areia, considerado um momento importante por fornecer material fotográfico de épocas distintas do local, o que facilitou na identificação do grau de transformação pelo qual passou a área. Também foi elaborado um mapa de localização da área estudada (**Figura 1**).

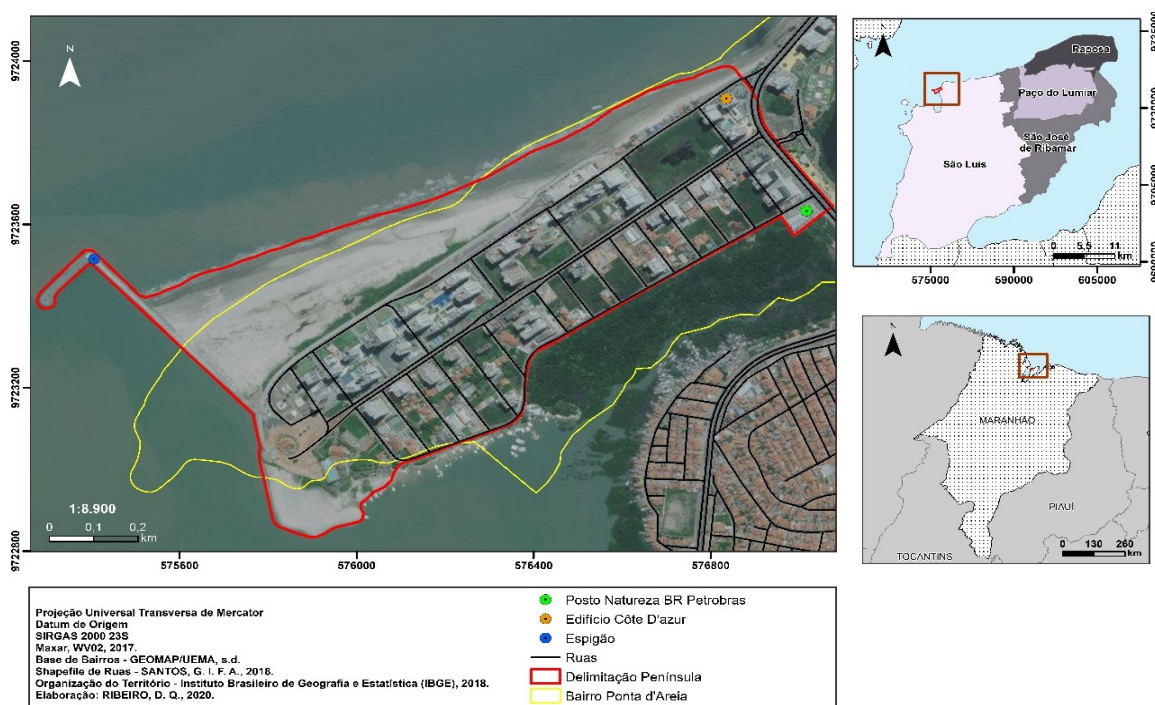


Figura 1: Localização da “Península” da Ponta d’Areia. Fonte: Ribeiro (2021).

O uso do aporte cartográfico se justifica em razão do já relatado fato da “Península” da Ponta d’Areia ser uma área pertencente ao bairro Ponta d’Areia, o que nessa etapa metodológica serviu para a definição de forma precisa do recorte espacial de pesquisa, a fim de diferenciar esta área das demais que também compõem o referido bairro. Também foram levantados dados populacionais da localidade, com base no último censo demográfico (2010) realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o bairro Ponta d’Areia possuía um total de 2.951 residentes, enquanto a Península detinha 1.314 moradores.

Em seguida, foram realizadas atividades de campo no local investigado, para a obtenção de maior (re)conhecimento do lugar, essa etapa também forneceu melhores condições para a definição do recorte empírico de pesquisa, uma vez que a Península é uma área que integra um bairro de São Luís, e do ponto de vista legal, não possui uma delimitação.

Assim, a ida ao local propiciou a delimitação precisa da área a ser investigada, assim como a elaboração do material cartográfico, apresentado na **Figura 1**. Neste momento, também foi construído um banco fotográfico, cujos registros iconográficos e atuais da “Península”, servem para evidenciar a alteração paisagística, se comparadas com as fotografias de décadas anteriores.

3. Urbanização e alteração da paisagem: o surgimento da “Península”

Inicialmente, convém ressaltar a relação intrínseca da execução da transformação socioespacial ocorrida na “Península” com o processo de expansão urbana da capital maranhense. Isto, sobretudo a partir da década de 1970, onde estava em curso a exploração de novas áreas da cidade em razão do surgimento de inúmeras obras de infraestrutura realizadas pelo poder público que propiciaram maior ocupação do território da ilha do Maranhão, isto inclui a área onde localiza-se a “Península” da Ponta d’Areia (PRADO, 2016).

Dentre essas obras, destacamos as contribuições advindas de infraestruturas como pontes, estradas e conjuntos habitacionais que surgiram nesse período e proporcionaram a execução de uma transformação considerável do espaço urbano de São Luís (LOPES, 2016). No caso da “Península”, em razão de estar situada no litoral norte, ambiente onde estão presentes as principais praias da cidade, a sua ocupação territorial foi acelerada em função de uma grande concentração de investimentos públicos para essa zona do município.

Sobre os investimentos executados na área norte de São Luís, Lopes (2016) declara que este momento ocorre principalmente durante meados da década de 1970, com base nas diretrizes do Plano Diretor Municipal, que prevê maior exploração deste território da urbe, transformando-o em zona habitacional de alto padrão, o autor destaca ainda que este anseio está pautado em subsídios contidos no Plano de Expansão da Cidade de 1958, que já pensara na execução deste ideário para a zona litorânea da capital.

Ao longo das décadas sucessoras, com a construção de obras de infraestrutura que forneceram maiores possibilidades de ocupação da área norte da capital maranhense, os planos diretores municipais de 1974, 1992 e 2006 foram mecanismos importantes para a efetivação do processo de transformação paisagística ocorrido na “Península”.

O plano de 1974 foi importante em razão de legislar sobre todas as alterações executadas durante o período de expansão urbana de São Luís de modo geral, portanto, essa política estabelecia os usos de cada parte do território do município, no que tange à “Península” e os demais bairros do litoral norte ludovicense, estava previsto a sua transformação, através do anseio de modernização da área. Ao longo da década de 1970, já é iniciado o processo de aterramento dessa área e também a construção de importantes avenidas (LOPES, 2016).

Segundo Ferreira (2014), ao longo das décadas de 1970 e 1980, principalmente, surgiram contribuições importantes para o processo de expansão urbana de São Luís e também de outras cidades pelo país advindas do Governo Federal. Pois, neste momento, através do Banco Nacional da Habitação (BNH), foi viabilizado por parte de inúmeras cidades a execução de investimentos no âmbito do setor habitacional, no caso de São Luís, surgem através desse tipo de política vários conjuntos habitacionais, impulsionando a urbanização e crescimento populacional da capital maranhense.

Este novo momento vivenciado pelo município de São Luís, também possui contribuições da iniciativa privada. Diniz (2007) declara que durante as supracitadas décadas, chegam em território ludovicense empresas multinacionais do ramo industrial, gerando dessa forma maiores ofertas de empregos, aspecto que impulsionou a migração de maranhenses do interior do estado rumo à capital. Vale ressaltar que o

desenvolvimento industrial da urbe, já era um anseio dos planejadores urbanos da época, as diretrizes para essa atividade já se encontravam estabelecidas no plano diretor vigente naquele momento.

As décadas de 1970 e 1980 foram marcadas a nível econômico basicamente pela instalação de grandes capitais industriais, como a ALUMAR (Alumínio do Maranhão S/A), consórcio firmado entre as empresas Billiton Metais S/A e Alcoa do Brasil S/A; a Companhia Vale do Rio Doce – CRVD e a CELMAR - Celulose do Maranhão S/A (DINIZ, 2007, p. 169).

É neste cenário de uma São Luís mais urbanizada e com aumento de sua população, que surge posteriormente o plano de 1992, que conforme Santos (2021), é elaborado com base nas diretrizes da Constituição Federal (1988), assim como outros planos diretores que também são atualizados naquele momento. Deste modo, destaca-se a Lei de Zoneamento Municipal (1992), um importante instrumento do Plano Diretor que faz parte da política de desenvolvimento urbano de São Luís, atualizando os usos do território. Com relação ao litoral norte, convém destacar a sua inserção na Zona Turística do município, fator que contribuiu para a realização, sobretudo por parte da iniciativa privada, de investimentos nessa área como construção de hotéis, restaurantes, bares e outros.

O plano de 2006 é elaborado a partir de uma nova atualização que contém como base o Estatuto da Cidade, desse modo, o novo plano diretor de São Luís busca uma adequação ao novo momento histórico nacional, onde a população reside majoritariamente nos grandes centros urbanos. Sobre a supracitada política, convém ressaltar que este plano concedeu através de âmbito legal a concentração de construções verticais ao longo do litoral norte do município, consolidando assim, a alteração paisagística e da dinâmica socioespacial dessa área (SANTOS, 2021).

Assim, a “Península” da Ponta d’Areia e os demais bairros localizados na área norte da cidade tiveram suas dinâmicas socioespaciais alteradas em razão do seu processo de urbanização. Vale ressaltar que anteriormente ao início dessa transformação, a ocupação territorial dessa área era moderada, composta por famílias de pescadores e ribeirinhos que exerciam um modelo de vida pautado no extrativismo (TIERS, 2017).

Prado (2016) declara que o litoral norte de São Luís, principalmente a área onde se localiza a “Península”, historicamente era uma zona ocupada pelo mar, e essa realidade começa a ser alterada na medida em que o processo de urbanização se instaura ali, neste momento ocorrem atividades de aterramento, com considerável perda de ambientes naturais, como manguezais. A **Figura 2** expõe a caracterização do local antes e depois de sua urbanização.



Figura 2: “Península” (1970) e “Península (2022). Fonte: MAVAM (2020); Autores (2022).

Como apresentado na **Figura 2**, a área não era urbanizada, também não havia no local a pavimentação de vias e outras infraestruturas urbanas que naquele momento, eram encontradas apenas na área central da

cidade, onde concentrava-se a maior parte da população ludovicense, realidade que só seria alterada ao longo da década de 1970, com o início da expansão urbana rumo ao litoral norte, assim o cenário do lugar vai começando a ser modificado, até chegar no estágio contemporâneo.

A partir das intervenções de cunho urbanístico executadas nessa área ao longo de todas as décadas posteriores, a 1970, o número de residentes nessa parte da cidade passa a crescer, os usos turístico e de lazer, também passam a integrar as atividades desenvolvidas no litoral norte, inicia-se assim, a valorização do solo urbano dessa faixa do território.

Sobre essa realidade, Pacheco (2007) aponta que ao longo do crescimento da capital maranhense os bairros foram se estabelecendo, sobretudo os que estavam inseridos nas proximidades após a travessia da ponte José Sarney, ou seja, àqueles litorâneos, entres esses, destacam-se o São Francisco e Ponta d'Areia que passaram a ser vistos como bairros de elite.

No caso “Península” da Ponta d'Areia, este cenário de ocupação e valorização se deu, principalmente em virtude da concentração de ações do poder público que melhor estruturaram este lugar. Essa realidade se agrava, sobretudo ao longo dos anos 2000 com a construção maciça de prédios concentrada no território da “Península” (COELHO; SALES, 2017). A **Figura 3** apresenta um panorama da ocupação espacial na área ao longo do século XXI, momento em que as incorporadoras do ramo imobiliário passam a concentrar seus investimentos nessa zona da cidade.



Figura 3: Evolução do processo de urbanização da “Península” (2004-2020). Fonte: Google Earth (2022). Elaboração dos autores (2022).

Diante desse cenário apresentado, temos atualmente um espaço urbanizado, descaracterizado, se comparado a sua organização socioespacial anterior ao processo de urbanização do litoral norte de São Luís, fator que expõe uma realidade de contrastes do espaço urbano ao longo do tempo em virtude de intervenções da sociedade (BURNETT, 2019).

A paisagem do bairro, com ênfase para a da “Península”, foi sendo transformada até chegar no estágio atual, com o surgimento de vários empreendimentos, sobretudo no âmbito da verticalização, causando assim consequências, como por exemplo, a desvalorização de imóveis mais antigos, em virtude da construção de

imóveis seguintes, mais altos. Este fenômeno impactou de forma direta no processo de transformação paisagística pelo qual passou essa área.

4. Implicações do processo de valorização da “Península”

Juntamente com a transformação paisagística ocorrida em todo o litoral norte de São Luís, surge também um fenômeno de valorização territorial nessa parte da cidade, sobretudo na área correspondente ao objeto de investigação nesse estudo. Inclusive, é também neste momento que surge a nomenclatura “Península” da Ponta d’Areia, fruto de uma ação de marketing dos investidores atuantes no local.

O termo Península foi adotado de forma pioneira e visionária em 2004 pelo empresário Francisco Rocha da imobiliária Francisco Rocha, como estratégia de marketing para vender empreendimentos imobiliários nesta área da Ponta d’Areia. Condições como a posição da localidade em relação ao mar associada ao acesso único pela Avenida dos Holandeses facilitou a propagação da utilização. Isso implica que o referido termo está sendo utilizado de forma imprópria já que não é uma península geográfica e sim algo criado pelo capital/mercado imobiliário (FERREIRA, 2014, p. 106).

Conforme apontam Coelho e Sales (2017), os investimentos que surgem nessa área são principalmente advindos do mercado imobiliário em virtude de enxergarem o local como um mercado de potencial considerável a ser explorado pela sua proximidade com o centro da capital, de praias e está situado numa zona turística de São Luís, conforme estabelecido na lei de zoneamento de 1992.

Destarte, ao longo dos anos 2000 a aquisição de terrenos e a especulação imobiliária são fenômenos recorrentes na área (FERREIRA, 2014). Este processo culminou numa alta de valores habitacionais na “Península”, fator que beneficiou diretamente aqueles que possuíam investimentos no local, como é o caso das construtoras de imóveis, que tiveram seus empreendimentos ainda mais valorizados com a consolidação da “Península” como espaço de m² mais caro de São Luís (COELHO; SALES, 2017). A **Figura 4** apresenta a alteração nos valores médios do m² no local em um intervalo de 2004 a 2016.

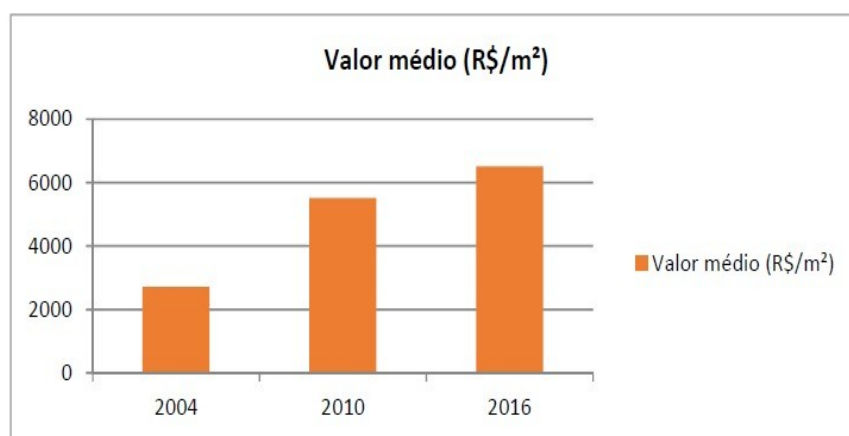


Figura 4: Elevação do preço do m² na “Península” da Ponta d’Areia. Fonte: Adaptado de Coelho e Sales (2017).

Percebe-se que ao longo de um período temporal relativamente curto, a elevação nos preços do m² nessa área de São Luís. Esse panorama se estabelece no mesmo momento em que os investimentos na construção de edifícios de alto padrão surgem na “Península”. Portanto, compreende-se que este fato, juntamente com a infraestrutura urbana presente na “Península” resultaram no aumento dos valores de habitação e demais serviços no lugar.

O referido cenário, vai de encontro ao ideário exposto por Moraes e Costa em 1987, em seu livro: *Geografia Crítica A Valorização do Espaço*, que versa sobre o processo de valorização adquirido pelo espaço em virtude da expansão do modo de produção capitalista. Grosso modo, este é o panorama por qual passara a “Península”, uma vez que o aumento nos valores de seu m², estão relacionados a práxis de um mercado imobiliário, que através de investimentos, produziram um novo espaço.

Ainda de acordo com Moraes e Costa (1987), a valorização espacial deve ser concebida como categoria social de análise, em virtude da relevância que o capital, assim como o mercado adquirem em sua reorganização e composição. Carlos (2015) aponta que a mercantilização da natureza, a transforma em objetos de consumação, no caso da cidade, o referido fenômeno pode ser notado através da sua configuração espacial, das zonas, bairros e todos os demais equipamentos urbanos e serviços que estão presentes apenas em determinadas partes da urbe, majoritariamente nas áreas habitacionais das classes sociais de maior poder aquisitivo.

Essa realidade expõe uma característica primordial desse modelo de produção capitalista do espaço, que é a sua seletividade (LEFEBVRE, 2001). A “Península” é uma expressão dessa prática no território de São Luís, uma vez que em virtude da realização de intervenções em sua área, fora transformada em um espaço de habitação ludovicense singular, voltado a atender uma parcela da sociedade local detentora de alta renda.

A despeito do supracitado panorama, Lefebvre (2001) declara que a cidade passa a ser uma espécie de receptáculo, agindo como fornecedora de terras ao mercado capitalista. Isto implica em um contínuo processo de produção e reprodução espacial, que é personificado a partir de construções, infraestruturas, alterações de funções, e primordialmente, a predominância de uma lógica econômica, relacionada ao acúmulo de capital através de um novo modelo de cidade.

Para Rodrigues (2016), como implicações desse processo de valorização do espaço, sobretudo do meio urbano, surgem alterações na composição paisagística da cidade, assim como o agravamento de problemáticas sociais, tais como a segregação e fragmentação socioespacial. Assim, agentes de capital privado se beneficiam desse arranjo, sendo estes os principais responsáveis por valorar determinadas partes do espaço urbano, afim de obter rentabilidade com a comercialização dessas áreas. É sobre a égide do supracitado cenário que os investimentos do setor imobiliário, no papel das construtoras de condomínios fechados são concentrados na “Península”.

Com relação ao surgimento dos prédios nessa área, destacam-se as ações de empresas do ramo imobiliário como Francisco Rocha, Franere, Mota Machado, Cyrela e outras, que construíram ao longo dos últimos quinze anos, principalmente, uma grande quantidade de edifícios no local. Estes agentes contribuíram não apenas para o estabelecimento de uma nova paisagem na “Península”, mas também para a sua valorização, do ponto de vista econômico.

Ao verificarmos em *sites* de venda de imóveis, identificou-se dezenas de edifícios de luxo construídos a partir do ano de 2005 na “Península”. Essa prática resultou no surgimento de uma nova dinâmica de vida naquela localidade, a opção por moradias em apartamentos verticais, realidade que se estabelece como um padrão da área (MARTINS, 2018). A **Figura 5** apresenta um panorama do antes e depois do estabelecimento da nova configuração paisagística da área, que é caracterizada pela verticalização.



Figura 5: Transformação da paisagem na “Península” da Ponta d’Areia (década de 1990-2018). Fonte: Facebook Minha Velha São Luís (2020).

A **Figura 5** retrata a evolução da transformação socioespacial e temporal ocorrida na área desde a década de 1990, observa-se que existe uma concentração de prédios no território da “Península” da Ponta d’Areia em 2018. Já na área ao entorno da “Península” observa-se que as alterações são pouco perceptíveis ao longo do tempo, evidenciando assim, a seletividade na aplicação dos investimentos na cidade, melhor estruturando determinadas áreas em detrimento de outras.

Como consequências dessa produção desigual do espaço urbano, fazendo uso do caso da “Península”, é interessante observar o fluxo migratório de seus antigos moradores, que deixaram de residir nessa localidade em virtude da elevação nos preços de habitação. O destino dessas famílias foram bairros adjacentes, que possuíam sobretudo, menores valores no que concerne ao custo de vida. Nesse contexto, destaca-se o bairro Ilhinha, localizado nas proximidades da “Península”, sendo este um dos principais destinos da população que fora expropriada. A **Figura 6** expõe a proximidade entre ambos, fator importante, em nossa concepção, para o referido deslocamento.

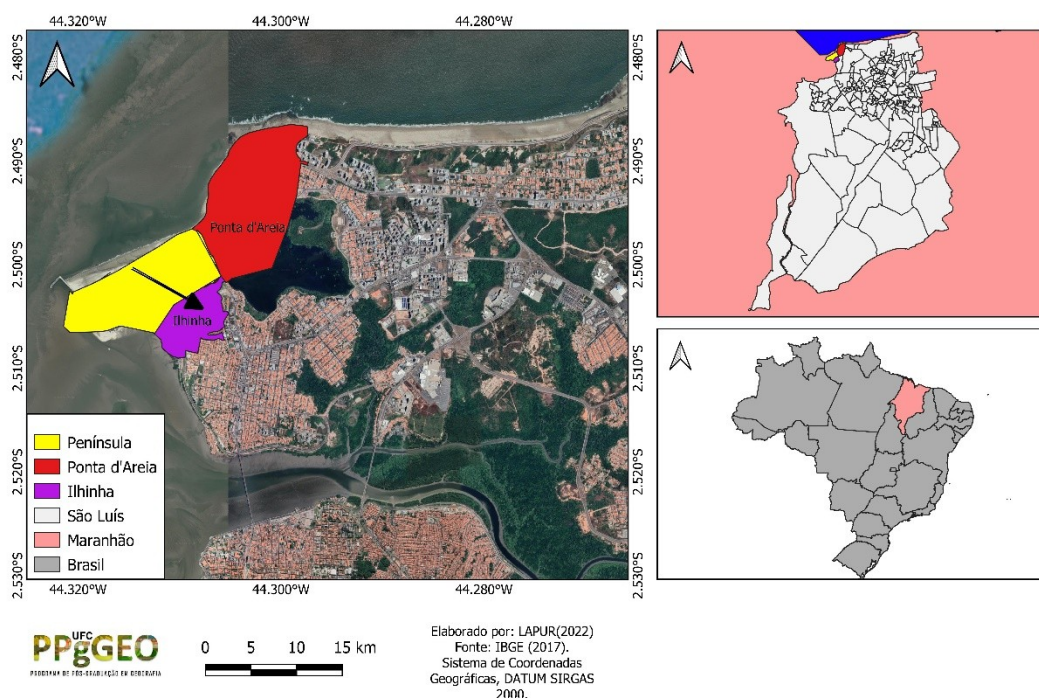


Figura 6: Deslocamento de moradores de menor poder aquisitivo da “Península” para a Ilhinha. Fonte: Autores (2022).

Para Martins (2018), essa realidade migratória se justifica em razão de questões socioeconômicas, pois, na medida em que a “Península” foi recebendo cada vez mais investimentos e teve como consequências, o aumento nos valores dos serviços ofertados em sua área. As famílias de menor poder aquisitivo foram obrigadas a se dirigirem para a Ilhinha, um bairro popular, que abriga inúmeras famílias pobres, que sobrevivem em situação inópia.

Ainda de acordo com Martins (2018), a paisagem é outro aspecto relevante a ser discutido, em função do contraste existente entre duas áreas vizinhas, de um lado temos a “Península”, com a concentração de prédios que abrigam condomínios fechados de alto padrão, e de outro, um contraponto, a Ilhinha, bairro majoritariamente composto por residências convencionais e palafitas. Este cenário expõe questões que estão além da configuração paisagística primária, aquela do campo visual, a distinção se acentua também nas condições socioeconômicas dos agentes que compõem os dois espaços, as duas paisagens.

Destarte, a transformação paisagística da “Península”, representou não apenas a urbanização de sua área, este processo expressa nuances de um modelo capitalista de produção e reprodução da cidade (CARLOS, 2015). Na medida em que foi transformada, a “Península” passa a adquirir valorização, passa a integrar a lógica mercantilista de valorização do espaço, e deste modo, torna-se um lugar de expropriação dos mais pobres, em razão de almejar atender somente as demandas dos mais ricos, que são os que podem pagar por este espaço, contribuindo assim, para com a fragmentação socioespacial do espaço urbano de São Luís.

Convém nesse aspecto, ressaltarmos também o papel desempenhado pelo Estado para a efetivação do referido cenário de expropriação e valorização da “Península”. Isto em virtude de algumas ações executadas por parte do poder público que em nossa concepção, contribuíram para a consolidação deste fenômeno. Como já fora abordado na seção antecessora, os planos diretores municipais foram elementos primordiais para valorizar a “Península”, pois legitimaram todo o processo de urbanização e intervenções executadas por parte da iniciativa privada.

Dentre as ações regulamentadas pelos planos, possui papel de destaque a concessão do poder público para a construção por parte do setor imobiliário de edifícios na área da “Península”. Porém, outros aspectos também possuem contribuições valorosas, como por exemplo, a criação do espigão costeiro, engenharia construída com o intuito de solucionar problemas de cunho socioambiental no local, entre estes estão a contenção de processo erosivo na orla do bairro Ponta d’Areia e desassoreamento de canais (TIERS, 2017).

Ainda chamam atenção também a urbanização do espigão, construção de novo calçadão na praia Ponta d’Areia, com área para pedestres, ciclistas, espaço para a realização de atividades físicas e recreação. Todos estes fatores, propiciaram com que outros seguimentos do ramo privado passassem a se instalar ao longo de toda a área da Península, visando ofertar os mais diversos tipos de serviços para os moradores desse lugar. Todo este panorama expressa o estabelecimento da Península como espaço atrativo para a incorporação de investimentos.

Assim, compreende-se que o estabelecimento dessa nova configuração paisagística na “Península” concebeu um novo panorama ao lugar, o de área residencial de alto padrão. Em função dessa realidade, este espaço torna-se zona de habitação de desejo das famílias ludovicenses de classes socioeconômicas altas. Este cenário pode ser melhor compreendido a partir dos preços dos imóveis nesse local da cidade, conforme exposto pelo **Tabela 1**.

Tabela 1: Tabela de preços de imóveis na “Península” da Ponta d’Areia.

| Nome do Imóvel | R\$ | Tipo do imóvel | Área total m ² | Valor do m ² (R\$) |
|--------------------------|-----------|----------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ed. Murano | 5.635.008 | Apto. | 587 | 9.599 |
| Ed. Murano | 4.930.632 | Apto. | 587 | 8.399 |
| Ilê Saint Louis | 2.700.000 | Apto. | 305 | 8.852 |
| Ilê Saint Louis | 2.263.000 | Apto. | 305 | 7.419 |
| Ilê Saint Louis | 2.262.000 | Apto. | 305 | 7.416 |
| Ilê Saint Louis | 2.200.000 | Apto. | 305 | 7.213 |
| Ilê Saint Louis | 1.859.000 | Apto. | 251 | 7.406 |
| Ilê Saint Louis | 1.853.330 | Apto. | 250 | 7.413 |
| Ed. Terrazo do Atlântico | 1.800.000 | Apto. | 245 | 7.346 |
| Jardins de Bordeaux | 1.700.000 | Apto. | 222 | 7.657 |
| Ilê Saint Louis | 1.650.000 | Apto. | 217 | 7.603 |
| Sapphire residence | 1.350.000 | Apto. | 250 | 5.400 |
| José Gonçalves | 1.350.000 | Apto. | 208 | 6.490 |

Fonte: Adaptado de MARTINS (2018).

Estes valores apresentados não são condizentes com a realidade de renda média da população de São Luís, que de acordo com dados do IBGE em panorama de 2019, o salário médio mensal na capital do estado era de 3.2 salários mínimos. Em 2019, o valor do salário mínimo brasileiro era R\$ 1.045,00. Em 2022, o valor é de R\$ 1.212,00 (AGÊNCIA SENADO, 2022). Portanto, somente uma determinada parcela da sociedade ludovicense possui condições financeiras de pagar por um imóvel na “Península” da Ponta d’Areia.

Percebe-se que este fenômeno de construções verticais se concentra, principalmente, nas proximidades do litoral norte da urbe, área que concentra as principais praias da capital maranhense, resultando assim em maior valorização desses imóveis e elevação nos preços do m², como é o caso da “Península” da Ponta d’Areia. Este fato nos leva a hipótese de que o referido cenário vivenciado pela “Península”, pode ser também incorporado em outras partes do litoral ludovicense posteriormente.

Portanto, compreende-se que os altos investimentos resultantes na construção de condomínios verticais de alto padrão na “Península” da Ponta d’Areia e sua transformação em área residencial de famílias de alto

poder aquisitivo, são fatores que expressam o processo em curso de um modelo de produção capitalista da cidade, que anseia adquirir rentabilidade por meio do uso do espaço como objeto de consumação.

A “Península” da Ponta d’Areia transformou-se em um tipo de expoente do referido cenário. O local ao longo de toda a transformação executada, consolidou-se como área de m² mais caro da capital maranhense, sendo atualmente sinônimo de morar bem na cidade, do ponto de vista dos investidores privados, a localidade é sinônimo de lucratividade, em função de sua valorização, no âmbito econômico, e da contínua elevação no preço de seu solo urbano.

5. Considerações finais

De modo primário, cabe pontuarmos que o cenário atual da “Península”, representa uma lógica habitual dos principais centros urbanos mundiais, que diz respeito ao processo de produção capitalista das cidades, no qual o solo urbano passa a adquirir valor, resultando dessa forma, na atuação de um conjunto de agentes, que almejam obter lucratividade através do referido quadro.

Entre esses, destacam-se as ações do mercado imobiliário, que a partir de intervenções em determinadas áreas da cidade, estabelece novos fluxos, centralidades, oferta de serviços e outros. Nesse contexto, uma vez que o interesse desses grupos é o lucro, as práticas utilizadas por estes, são caracterizadas em atender ou criar novas demandas que possam ser revertidas em acúmulo de capital, tendo como foco no espaço urbano, as classes sociais de maior poder aquisitivo.

Este é o processo no qual está inserida a “Península”, tendo sua área transformada durante os últimos anos em virtude da criação de uma nova demanda para parte da população ludovicense, que é a tendência de moradias em condomínios fechados de alto padrão. Neste caso em específico, o referido anseio é somado a outro aspecto importante, no que diz respeito à agregação de valor ao espaço, que é o fator litorâneo. Uma vez que a “Península” está localizada no litoral de São Luís, o surgimento de um mercado imobiliário na área, passa a ser interessante para os investidores.

Nesse contexto, insere-se na discussão o papel desempenhado pelo Estado, que possui uma colaboração significativa para a efetivação do supracitado anseio do mercado imobiliário, pois a valorização do solo na “Península” possui como principais agentes fomentadores o próprio poder público, no papel de organizador e facilitador do processo de usos e transformações executadas na localidade. Deste modo, a iniciativa privada conseguiu executar as transformações socioespaciais desejadas na localidade, podendo assim, colocar em prática o seu desejo de arrecadação através desse espaço.

Como consequências da consolidação desse processo, se destaca a configuração do espaço urbano de São Luís, que reflete um crescimento fragmentado e caracterizado pela segregação socioespacial. Pois, na medida em que surge uma área tal como a “Península”, voltada a atender uma demanda de classes sociais de maior poderio econômico, também são ampliadas as áreas de pobreza, que crescem sem o devido aparato estatal, no que diz respeito ao fornecimento de serviços básicos como: saúde, infraestrutura, educação, lazer e outros.

Assim, este modelo de produção capitalista da cidade é ampliado, uma vez que o capital estatal aliado aos interesses de capital privado, contribuem para o direcionamento de políticas, planejamento e outras ações que envolvem o urbano, apenas para determinadas áreas da cidade. O solo urbano personifica este ideário, uma vez que é transformado em mercadoria, o valor de troca torna-se preponderante em detrimento do valor de uso. A “Península” é um exemplo dessa lógica, pois, os anseios do mercado se sobressaem, fazendo com que os grupos sociais que não se enquadrem no novo panorama estabelecido, tenham que migrar para outras áreas da cidade.

O supracitado panorama abre possibilidades para realização de novas investigações a despeito da temática de uso do solo urbano no litoral norte de São Luís. Algumas possibilidades de interpretar a continuidade de ações do setor imobiliário atuante na área, em nossa visão, estão relacionadas ao processo de aprovação do novo Plano Diretor Municipal, que atualmente possui sua proposta de atualização na Câmara Municipal, e logo será apreciado pelo Poder Legislativo. Com a implementação desse dispositivo, o capital privado poderá ter anuência ou não, para expandir sua atuação ao longo de todo o litoral ludovicense, reproduzindo o modelo já vigente na Península e estabelecendo novas centralidades em seu espaço urbano.

Referências

AGÊNCIA SENADO. **Passa a vigorar salário mínimo de R\$ 1.212, que vai ser avaliado pelo Congresso.** 2022. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2022/01/03/passa-a-vigorar-salario-minimo-de-r-1.212> Acesso em: 22. out. 2022.

BURNETT, F. L. **PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA: O controle capitalista do Plano Diretor e o agravamento da crise urbana em São Luís, MA.** São Luís: IX Jornada Internacional de Políticas Públicas. Universidade Federal do Maranhão, p. 20-34, 2019. Disponível em: <
<http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2019/images/trabalhos/1225.pdf>> Acesso em: 04. jan. 2022.

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. **Crise urbana**, v. 1, p. 25-36, 2015.

COELHO, G. T. F.; SALES, L. L. N. Ocupação do espaço urbano: observações históricas e a expansão da Península da Ponta D'areia em São Luís (MA) entre os anos de 2004 e 2016. **Social Evolution**, Aracaju, v. 1, n. 1, p. 16-26, 2017.

DINIZ, J. S. As condições e contradições no espaço urbano de São Luís (MA): traços periféricos. **Ciências Humanas em Revista**, p. 167-180, 2007.

Facebook. **Minha Velha São Luís.** 2020. Disponível em: <https://www.facebook.com/MinhaVelhaSaoLuis>> Acesso em: 29. jan. 2020.

FERREIRA, A. J. A. **A produção do espaço urbano em São Luís do Maranhão: passado e presente; há futuro?.** São Luís: EDUFMA, 2014, 154 p.

GOOGLE EARTH. **Website.** Disponível em: <http://earth.google.com/> Acesso em: 23. out. 2022.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014, 296 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **BIBLIOTECA.** 2020. Disponível em <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=434960&view=detalhes>. Acesso em: 17. out. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico.** 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>> Acesso em: 26. out. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama de cidades do Brasil.** 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>> Acesso em: 3. mai. 2020.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** 5ªed. 2ª reimpr. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001, 146 p.

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, Gráfica e Editora Sete Cores, 2016, 159 p.

MARTINS, G. S. **São Luís Moderna e Contraditória: resistência e permanência na Ilhinha e Ponta d'Areia.** 2018. 140 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional) - Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2018.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. **Geografia Crítica: a valorização do espaço.** São Paulo: Hucitec, 1987
MUSEU DA MEMÓRIA ÁUDIO VISUAL DO MARANHÃO (MAVAM) **Acervo.** 2020. Disponível em: <http://www.fundacaonagibhaickel.org.br/site/estaticas/estaticas.php?area=3&subarea=4useu> Acesso em: 14. dez. 2021.

PACHECO, J. B. **Verticalização da habitabilidade e negócios na produção urbana de São Luís: subsídios geográficos para a análise de geofácies sobrelevados.** São Luís, DEGEO/UFMA, 2007.

PRADO, B. I. W. **Paisagem Urbana de São Luís**: transformação das formas e arranjos naturais na Ponta d'Areia. São Luís: Editora BIWP, 2016, 168 p.

RIBEIRO, D. de Q. **Localização da “Península” da Ponta d'Areia**. São Luís, 2021. Escala 1:8.900.

RODRIGUES, A. M. Políticas públicas no espaço. **Revista Cidades**, v. 13, n. 22, p. 41-69, 2016.

SANTOS, L. E. N. **O urbano ludovicense**: produção e fragmentação do espaço, território, planejamento, cultura e outras reflexões. São Luís: EDUFMA; Porto Alegre, RS: Editora Fi, 2021, 308 p.

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade**: o caso de São Paulo. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012, 139 p.

SANTOS, S. R.; VIEIRA, J. C. Condomínio residencial farol da ilha em São Luís (Maranhão): Estudo sobre o valor de uso e troca do solo. **Cerrados**, Montes Claros: v. 14, n. 1, p. 165-190, 2016.

TIERS, F. Desenvolvimento Geográfico Desigual e Combinado: uma análise no bairro Ponta d'Areia, São Luís, Maranhão. Santa Cruz do Sul/RS: **Anais do Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional**. p. 1-22, 2017. Disponível em:<

<https://online.unisc.br/acadnet/anais/index.php/sidr/article/view/16727/4345>> Acesso em: 22. dez. 2021.



Este artigo é distribuído nos termos e condições do *Creative Commons Attributions/Atribuição-NãoComercial-CompartilhaIgual* (CC BY-NC-SA).